



Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža

Šifra: 007-4/2009-1

Datum: 25. 02. 2009

- Zadeva:** **Obvezna razlaga odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upravno območje Občine Straža-minimalni pogoji za legalizacijo zidanice - obrazložitev**
- Namen:** Obravnava in sprejem po hitrem postopku
- Pravna podlaga:** Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 in 14/05-popr.,126/07); Zakon o urejanju prostora; ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popravek in 58/03-ZZK-1); Zakon o prostorskem načrtovanju-ZPNačrt(Uradni list RS, št. 33/07); Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07 in 27/08); Poslovnik Občine Straža(Uradni list RS, št. 7/07 in 27/08).
- Poročevalec:** Alojz Knafelj

OBRAZLOŽITEV

1) Uvod

V preteklosti je prišlo zaradi različnih razlogov do nelegalnih in/ali neskladnih gradenj v vinogradnikih območjih občine. Neskladno zgrajene zidanice so zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja, pri čemer so bile v času gradnje izvedena odstopanja, nelegalno zgrajene zidanice pa so bile zgrajene samograditeljsko brez gradbenega dovoljenja. Večina teh zidanic je zgrajenih v običajnih oziroma delno preseženih gabaritih in v vinogradniških območjih niso moteči prostorski elementi. Za zagotovitev možnosti legalizacij neskladno in/ali nelegalno zgrajenih zidanic je MONM leta 2003 ob pripravi PUP predvidela določila, ki zagotavljajo pridobitev gradbenega dovoljenja, seveda ob zagotovitvi morebitnih potrebnih sanacijskih ukrepov.

2) Povzetek določil Občinskega odloka o prostorsko ureditvenih pogojih

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 72/06 UPB)

42. člen : Legalizacije obstoječih objektov:

Obstoječe zidanice:

Obstoječe zidanice, ki so bile zgrajene pred veljavnostjo odloka vsaj do medetažne konstrukcije nad kletjo in presegajo horizontalne in vertikalne gabarite, določene v tem odloku, se lahko legalizirajo, če je s sanacijskimi ukrepi zagotovljena integracija stavbe v dani kulturno krajinski in stavbarski kontekst. Pri tem naj višina stavbe od stropa kleti do kapi glavne strehe ne presega višine 3,0 m. Projektna dokumentacija mora vključevati posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami - tako iz meril prostorskega konteksta kot avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsega vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitve v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami 39. člena odloka, ki določa pogoje za gradnjo objektov in naprav na vinogradniških območjih. Najmanjša površina vinograda ali sadovnjaka je praviloma 6 arov.

3) Opis problematike v zvezi z minimalnimi vinogradniškimi površinami

Mestna občina Novo mesto je v določilih za legalizacijo zidanic v PUP povzela določila urbanističnega reda, ki je na območju občine Novo mesto veljal od leta 1973 do leta 2003 in kjer je bilo določeno, da je 6 arov minimalna površina zemljiške parcele, na kateri se lahko gradi zidanica. Pred tem upravnih omejitev za gradnje zidanic ni bilo oziroma so bile zgodovinsko pogojene. Občina Straža je PUP povzela in ga bo uporabljala, do sprejetja OPN Občine Straža.

Na nekaterih vinogradniških območjih Občine Straža je zaradi omejene zemljiške strukture in reliefnih danosti prišlo do gradenj zidanic, ki ne zadostijo kriteriju minimalne površine zemljiške parcele 6 arov, deloma tudi zaradi naknadne parcelacije. Upravna enota Novo mesto ne izdaja gradbenih dovoljenj za legalizacije zidanic, nujnih dozidav in rekonstrukcij, če stranka ne predloži potrdila o minimalnem lastništvu zemljišča 6 arov. Tako upravno tolmačenje PUP ima posledice v inšpekcijskih postopkih, ki imajo za posledico finančno obremenitev lastnikov zidanic, občasno pa se izvajajo izvršbe v obliki rušitev. Problematika je pereča za občane, ki so nelegalne ali neskladne gradnje zgradili, posebej pa za tiste, ki so take gradnje podedovali v dobri veri o legitimnosti nepremičnin in za dejanja pravnih predhodnikov ne nosijo krivde temveč zgolj materialno odgovornost.

4) Opredelitev besedne zveze «praviloma 6 arov»

Upravna enota Novo mesto tolmači besedno zvezo »praviloma 6 arov« kot površino, ki je enaka ali večja od 6 arov, kar ni skladno z normativi slovenskega jezika, določenimi v slovarju slovenskega knjižnega jezika.

Pomen besed:

1. »praviloma«: pris. izraža ponavljanje, skladno z določenim pravilom: po drugi stopici je praviloma zareza // knjiž. ponavadi, večinoma: v partizanskem vojskovanju praviloma ni fronte ne zaledja; sodišče odloča praviloma na podlagi obravnave.
2. »ponavadi«: in po navadi; pris.
 - izraža ustaljenost dogajanja zaradi pogostega pojavljanja: ponavadi sedi na tej klopci; bil je že ponavadi malo neresen, spet laže kot ponavadi.
 - Izraža značilnost česa zaradi pogostega pojavljanja: za rano ostane ponavadi brazgotina; v mestih so ulice ponavadi asfaltirane / nebo je v pozni jeseni ponavadi megleno.
3. »večinoma«: pris.
 - v (veliki) večini: prebivalci tega kraja so večinoma priseljenci; na njivah raste večinoma koruza / obnova je večinoma končana (v glavnem, pretežno); tam govorijo večinoma slovensko.

-navadno, ponavadi: ljudske pesmi so se večinoma pele po spominu; prihajali so večinoma ob sobotah; večinoma je zamujala.

Iz zgoraj navedenih sopomenov besede praviloma je evidentno, da beseda »praviloma« ni izključujoča; v običajnosti dovoljuje izjeme. Na primer: »Prihajajo večinoma ob sobotah. Včasih pridejo tudi med tednom, ob praznikih pa tudi trikrat na isto soboto. Poleti jih sploh ni«. Potemtakem je besedna zveza »praviloma 6 arov« smiselna tako za izjemno uporabo 6 arov in več kot 6 arov in manj, seveda izjemoma v skladu s pomenom zgoraj navedenih sopomenk iz slovarja slovenskega knjižnega jezika.

5) Mnenje občinske uprave

Namen priprave obvezne razlage ob potrebni minimalni površini za legalizacijo zidanic v skladu z 39. in 42. členom PUP ter s tem ob upoštevanju sprejetih meril za gradnjo zidanic je, da se v čim večji meri preprečiti rušitve obstoječih objektov in s tem da možnost legalizacijo objektov.

6) Finančne posledice

Obvezna razlaga o potrebnosti minimalne površine, ki je potrebna za legalizacijo zidanic, pa bo v primeru sprejetja, občini prinesla priliv v proračunu v postavki komunalnih prispevkov in prihodkov iz naslova degradacije in uzurpacije prostora

Predlog sklepa:

- 1. Občinski svet Občine Straža sprejme obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanaša na upravno območje Občine Straža - minimalni pogoji za legalizacijo zidanic.**

Župan
Občine Straža
Alojz Knafelj l.r.

Priloge:

- Besedilo obvezne razlage odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na upravno območje Občine Straža-minimalni pogoji za legalizacijo zidanice.