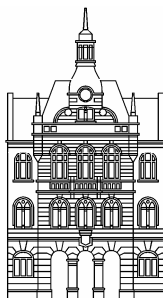


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-34/2011-2019 (1904)

Datum: 16. 4. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SANACIJO NESKLADNIH GRADENJ V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Namen: Sprejem ugotovitvenega sklepa občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz Zakona o prostorskem načrtovanju glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev OPN MONM z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, brez poprejšnje spremembe OPN MONM

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A in 109/12)

Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje 1. odstavka 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A in 109/12) glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

2. Ugotovitev se navede v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt v Sklepu o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

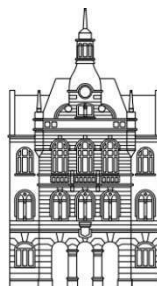
ŽUPAN
Alojzij MUHIČ

PRILOGA:

- Obrazložitev pripravljavca.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-34/2011-219 (1904)

Datum: 12. 4. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SANACIJO NESKLADNIH
GRADENJ V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**PREDMET: UGOTOVITEV OBČINSKEGA SVETA, DA SO IZPOLNJENI POGOJI IZ ZAKONA O
PROSTORSKEM NAČRTOVANJU GLEDE SPREMEMBE PROSTORSKO
IZVEDBENIH POGOJEV OPN MONM Z OPPN ZA SANACIJO NESKLADNIH
GRADENJ V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH MONM, BREZ POPREJŠNJE
SPREMEMBE OPN MONM**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto je na lastno pobudo in ob dodatni pobudi Zavoda za turizem Novo mesto leta 2011 zaradi evidentiranih več inšpekcijskih postopkov v vinogradniških območjih za objekte, za katere latniki ne morejo pridobiti gradbenih dovoljenj za legalizacijo po določilih Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je splošni prostorski akt, pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: OPPN za sanacijo neskladnih gradenj).

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je sprejel župan Mestne občine Novo mesto dne 18.10. 2011 in je bil objavljen v Uradnem listu RS. št. 88/2011.

V novembru leta 2011 je bil na podlagi sklepa župana v lokalnih javnih medijih objavljen poziv k podaji pobud za pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj. Na poziv se je odzvalo 180 pobudnikov. Na podlagi odziva je občina izvedla zbiranje ponudb za izdelavo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj in izbrala izdelovalca (Topos d.o.o. Novo mesto). Skupni stroški za pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj so določeni v vrednosti 584 € in jih nosijo pobudniki, razdeljeni pa so v avansno plačilo z možnostjo obročnega plačila ter plačilo končnega računa po objavi OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v Uradnem listu. OPPN za sanacijo neskladnih gradenj bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj za neskladne ali nelegalne objekte, ki so predmet obravnave in za katere samo po določbah OPN lastniki objektov ne morejo pridobiti gradbenih dovoljenj.

V začetku leta 2012 je bila javnost preko predloga sprememb in dopolnitev Zakona o graditvi objektov seznanjena s namero Vlade Republike Slovenije, da le ta namerava uzakoniti splošni akt za legalizacijo stavb na območju Republike Slovenije, zato je občina za nedoločen čas prekinila vse aktivnosti priprave OPPN za sanacijo neskladnih gradenj. Zavod za turizem je v zvezi s pripravo

novela Zakona o graditvi objektov v povezavi z določili glede legalizacije zaprosil Vlado RS za pojasnila, le ta pa je občini preko pristojnega ministrstva v jeseni leta 2012 z dopisom svetovala, naj s pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj nadaljuje saj bo morala biti v pričakovani uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje zagotovljena skladnost z občinskimi prostorskimi akti. Po obvestilu pristojnega ministrstva je občinska uprava pripravila osnutke pogodb z vsemi pobudniki, ki so jih prejeli v novembru 2012. Na podlagi podpisanih pogodb in plačanih avansnih računov so bili v začetku leta 2013 izvedeni lokacijski ogledi, ki so se zaradi izrednih zimskih razmer zavlekli v marec 2013. Ob uveljavitvi Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list Republike Slovenije, št. 18/13, 24/13 in 26/13) se je na občini zvrstilo veliko število občanov, ki smo jim posredovali informacije, ki so bile v času konfuznih sprememb uredbe z dvema dopolnitvama v enem mesecu do strank korektne, saj naj bi predvideni OPPN za sanacijo neskladnih gradenj določil le pogoje za gradnjo objektov, za katere ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja niti po določilih OPN niti enostavnega gradbenega dovoljenja po določilih vladne Uredbe.

V nadaljevanju načrtujemo izdelavo osnutka OPPN za sanacijo neskladnih gradenj, pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora in v mesecu juliju javno razgrnitev ter prvo obravnavo dopolnjenega osnutka na občinskem svetu. V mesecu oktobru načrtujemo, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora izdelan usklajeni predlog OPPN za sanacijo neskladnih gradenj, predlagati v 2. obravnavo in sprejem občinskem svetu. Uveljavitev OPPN za sanacijo neskladnih gradenj je tako pričakovana v novembru 2013.

2. SPREMEMBA PIP OPN MONM Z OPPN

Med samim postopkom priprave OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto (faza: izdelava strokovnih podlag; terenski ogledi) in ob izvedenih terenskih ogledih posameznih lokacij se je ugotovilo, da posamezni objekti odstopajo od določil podrobnejših PIP OPN za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az) v delu, ki se nanašajo na pogoje za legalizacijo neskladnih stavb (tabela 2. odstavek 117. člena, tč 7.2 Pogoji za legalizacijo neskladnih in nelegalnih stavb). Odstopanja se nanašajo predvsem na oblikovne pogoje in pogoje glede zahtevane površine kmetijskih zemljišč (vinograda ali sadovnjaka), to pomeni da so večje od 60 m², imajo višino kapne lege od stropa kleti do kapi glavne strehe večjo od 3,0 m, druge oblikovne neskladnosti in površino obdelovalnih površin manjšo od 8 arov. Natančno so pogoji za legalizacijo zidanic določeni v 117. členu OPN.

Po izvedenih lokacijskih ogledih pozimi 2012/13 je bilo tudi ugotovljeno, da za veliko večino zidanic ne bo potrebno predpisati sanacijskih pogojev. Spornih je morda 2 do 5 % stavb in drugih objektov, kateri se lahko ohranijo na obstoječih lokacijah s sanacijskimi ukrepi.

V kolikor želi občina zagotoviti pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj tudi za legalizacijo zidanic v vinogradniških območjih, ki jih po določilih OPN trenutno ni mogoče legalizirati, je potrebno z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj poseči tudi v določila hierarhično višjega akta – OPN brez njegove poprejšnje spremembe (z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj bodo spremenjeni oziroma dopolnjeni prostorsko izvedbeni pogoji OPN). Slednje omogoča **56. a člen ZPNačrt-B**, ki določa, da se **sprememba podrobnejše namenske rabe in prostorski izvedbenih pogojev OPN z OPPN dopusti brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta**, če so za to izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 57/12, v nadaljevanju ZPNačrt-B), in sicer:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt:

O zgoraj navedenem mora predhodno odločati občinski svet in sprejeti ugotovitveni sklep, kot je predlagan v gradivu.

2.1 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV 56. a ČLENA ZPNačrt

Prva alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt :

Regionalni razvojni program Jugovzhodne Slovenije (RRP) za obdobje od 2007 do 2013 (<http://www.rc-nm.si/docs/RRP%202007-2013.pdf>) v 3. delu (Okolje, prostor in infrastruktura) postavlja cilj (3.3.7. Priprava strokovnih podlag za urejanje vinogradniških območij), zagotovitev podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora na vinogradniških območjih kot podlaga za uveljavljanje ukrepov za nadaljnji razvoj teh območij kot pridelovalnih in turističnih območij. Določitev pogojev za legalizacijo nelegalnih in neskladnih gradenj oziroma sanacijskih pogojev je eden od ciljev in ukrepov za nadaljnji razvoj te oblike poselitve.

Druga alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt :

Strateški del OPN MONM glede razvoja vinogradniških območij (40. člen) navaja:

(1) Vinogradniška območja so območja razpršene poselitve, ki se je oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto, zidanicami, hrami in gospodarskimi objekti za spravilo sadja, orodja in mehanizacije ter s posamičnimi stanovanjskimi objekti, samotnimi kmetijami, domačijami in zaselki.

(2) Vinogradniška območja se urejajo tako, da se omejuje pregosta pozidava, da se komunalno opremiti, uredijo dostopi, določa ustrezno namembnost, tipologijo in oblikovanje objektov, določa ustrezne zasaditve in druge zunanje ureditve.

(3) Na vinogradniških območjih je na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja zidanic in hramov kot kmetijskih stavb, ki primarno služijo kmetijski dejavnosti in sekundarno občasnemu bivanju, ter vinotočev in vinskih kleti, oboje ob upoštevanju najmanjše potrebne površine obdelanega kmetijskega zemljišča. Dopustna je tudi prenova obstoječih stanovanjskih objektov. V objektih iz tega člena odloka je dopustna tudi turistično-gostinska dejavnost v obsegu, značilnem za vinogradniška območja, ki ne omejuje pretežne kmetijske rabe objekta.

(4) Zgoščevanje pozidave na vinogradniških območjih se dopusti kot zaokrožanje obstoječih skupin stanovanjskih objektov in/ali zidanic ter domačij na dobro dostopnih lokacijah z obstoječo komunalno opremljenostjo ali možnostmi za navezavo na GJL, če se to v prostorskih in okoljskih preveritvah izkaže kot sprejemljivo.

(5) Zidanice, hrami, vinotoči in vinske kleti se načrtujejo v vinogradniških območjih, če so namenjeni obdelavi vinogradov in sadovnjakov. Za vsako kategorijo objekta je v izvedbenem delu OPN določena minimalna površina vinograda ali sadovnjaka, ki je potrebna za dopustitev gradnje teh objektov.

Priprava OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je skladna s strateškim delom OPN MONM, saj:

- predvideni OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto obravnava le obstoječa vinogradniška območja, določena z OPN,
- obravnavajo se obstoječi objekti (zidanice),
- določajo se pogoji za sanacijo neskladnih gradenj z ustrezno tipologijo in oblikovanjem,
- ugotavlja se stanje prostora,
- določa se minimalna komunalna oprema,
- vzpostavlja in določa pogoje za turistično rabo objektov,
- s predlaganim OPPN se zaradi zatečenega stanja ne povzroča novih obremenitev kmetijskih zemljišč in okolja ter obremenitev, ki bi bile vezane na proračun občine.

Na podlagi zgoraj navedenega ugotavljamo, da so za spremembo PIP z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt, zato predlagamo, da o tem OS sprejme v 4. točki predlagani ugotovitveni sklep.

2.2 PREDMET SPREMEMBE PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV Z OPPN

Vsebina oziroma predmet sprememb in dopolnitev PIP OPN z OPPN se nanaša na tabelo (2) odstavka »Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az)« 117. člena

Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ki v točki 7.2 (Pogoji za legalizacijo neskladnih in nelegalnih stavb) določa:

- Za stavbe, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka brez gradbenega dovoljenja ali so bile zgrajene oziroma se uporabljajo v nasprotju s pogoji, določenimi z izdanim gradbenim dovoljenjem, je dopustna legalizacija skladno z določbami tega odloka.
- Pri legalizacijah zidanic, zgrajenih najmanj do tretje gradbene faze pred uveljavitvijo tega odloka, minimalna površina funkcionalnega zemljiškega posestva ne sme biti manjša od 8 arov.
- Če navedene zidanice niso v celoti skladne s podrobnejšimi PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, se lahko legalizirajo, če je s sanacijskimi ukrepi zagotovljena integracija stavbe v dani kulturno-krajinski in stavbarski kontekst.
- Če se v postopku projektiranja in določanja sanacijskih ukrepov ugotovi, da bi bila nujna izvedba obsežnih konstrukcijskih sprememb, ki bi bile nesorazmerne glede na relativno majhno odstopanje od podrobnejših PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, so dopustne tolerance do 20% glede pogojev o razmerju stranic objekta, naklonu strehe, maksimalni tlorisni površini frčad, višini kolenčnega zidu, razliki med slemenom osnovne stavbe in slemenom prizidkov in nadstreškov, odmikih in tlorisnem gabaritu. Izjemoma je dopustna višina stavbe od stropa kleti do kapi glavne strehe 3,0 m in višina opornih zidov na gradbeni parceli do 2,5 m.
- Projektna dokumentacija mora vključevati posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami – tako po merilih prostorskega konteksta kot tudi avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsegajo vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitve v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az), kot jih določa ta odlok.

Stanje na terenu je pokazalo, da zidanice, ki jih pripravljavec in izdelovalec obravnavata v okviru priprave OPPN, presegajo zgoraj navedena določila PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, zato je potrebno za njihovo ustrezno obravnavo v OPPN skladno s 56.a členom ZPNačrt PIP OPN z OPPN dopolniti oziroma spremeniti.

Veljavni OPN sicer dopušča v 139. členu, da se lahko pripravljajo tudi OPPN, ki z OPN niso posebej opredeljeni, vendar je glede zakonske možnosti, t.j. sprememba ZPNačrt (56. a člen) in uskladitve OPPN s hierarhično višjim aktom (OPN) ter vzpostavitve pravne podlage smiselna in nujna dopolnitev tabele 2. odstavka 117. člena, tč. 7.2 z novo alinejo, ki bo dopuščala večja odstopanja od PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih v primeru, ko se za takšne objekte pripravi OPPN.

2.3 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SKLEPA O PRIČETKU PRIPRAVE OPPN

OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je trenutno v fazi osnutka, zato je za nadaljevanje postopka potrebno sprejeti Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto .

V primeru, ko se z OPPN spreminjajo PIP iz OPN, je potrebno skladno s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt-B v sklepu o začetku priprave OPPN, navesti tudi predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt.

3. VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Po pavšalni oceni so stroški na pobudnika za legalizacijo zidanice zazidane površine 60 m² ca. 5.000 €, kar vključuje stroške priprave OPPN, geodetskega načrta, komunalnega prispevka, priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in stroške uzurpacije. Stroški so odvisni od kvadrature stavbe in objektov ter morebitne lege na varovanih območjih.

Po oceni občinske uprave je zaradi plačila komunalnega prispevka in deleža degradacije in uzurpacije prostora predviden prihodek v proračun občine ca. 450 do 500 tisoč evrov ob koncu leta 2013 ter v letu 2014.

4. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje 1. odstavka 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A in 109/12) glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

2. Ugotovitev se navede v skladu s četrnim odstavkom 57. člena ZPNačrt v Sklepu o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

Pripravila:

mag. Lidija PLUT,

VIŠJA SVETOVALKA

Igor MERLIN, univ.dipl.ing.arh.

VIŠJI SVETOVALEC

Mojca TAVČAR,

VODJA URADA ZA PROSTOR

Borut NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslano:
naslov,
spis, tu.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c. 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-34/2011-219 (1904)

Datum: 12. 4. 2013

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SANACIJO NESKLADNIH
GRADENJ V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**PREDMET: UGOTOVITEV OBČINSKEGA SVETA, DA SO IZPOLNJENI POGOJI IZ ZAKONA O
PROSTORSKEM NAČRTOVANJU GLEDE SPREMEMBE PROSTORSKO
IZVEDBENIH POGOJEV OPN MONM Z OPPN ZA SANACIJO NESKLADNIH
GRADENJ V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH MONM, BREZ POPREJŠNJE
SPREMEMBE OPN MONM**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto je na lastno pobudo in ob dodatni pobudi Zavoda za turizem Novo mesto leta 2011 zaradi evidentiranih več inšpekcijskih postopkov v vinogradniških območjih za objekte, za katere latniki ne morejo pridobiti gradbenih dovoljenj za legalizacijo po določilih Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto, ki je splošni prostorski akt, pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: OPPN za sanacijo neskladnih gradenj).

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je sprejel župan Mestne občine Novo mesto dne 18.10. 2011 in je bil objavljen v Uradnem listu RS. št. 88/2011.

V novembru leta 2011 je bil na podlagi sklepa župana v lokalnih javnih medijih objavljen poziv k podaji pobud za pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj. Na poziv se je odzvalo 180 pobudnikov. Na podlagi odziva je občina izvedla zbiranje ponudb za izdelavo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj in izbrala izdelovalca (Topos d.o.o. Novo mesto). Skupni stroški za pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj so določeni v vrednosti 584 € in jih nosijo pobudniki, razdeljeni pa so v avansno plačilo z možnostjo obročnega plačila ter plačilo končnega računa po objavi OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v Uradnem listu. OPPN za sanacijo neskladnih gradenj bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj za neskladne ali nelegalne objekte, ki so predmet obravnave in za katere samo po določbah OPN lastniki objektov ne morejo pridobiti gradbenih dovoljenj.

V začetku leta 2012 je bila javnost preko predloga sprememb in dopolnitev Zakona o graditvi objektov seznanjena s namero Vlade Republike Slovenije, da le ta namerava uzakoniti splošni akt za legalizacijo stavb na območju Republike Slovenije, zato je občina za nedoločen čas prekinila vse aktivnosti priprave OPPN za sanacijo neskladnih gradenj. Zavod za turizem je v zvezi s pripravo



novela Zakona o graditvi objektov v povezavi z določili glede legalizacije zaprosil Vlado RS za pojasnila, le ta pa je občini preko pristojnega ministrstva v jeseni leta 2012 z dopisom svetovala, naj s pripravo OPPN za sanacijo neskladnih gradenj nadaljuje saj bo morala biti v pričakovani uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje zagotovljena skladnost z občinskimi prostorskimi akti. Po obvestilu pristojnega ministrstva je občinska uprava pripravila osnutke pogodb z vsemi pobudniki, ki so jih prejeli v novembru 2012. Na podlagi podpisanih pogodb in plačanih avansnih računov so bili v začetku leta 2013 izvedeni lokacijski ogledi, ki so se zaradi izrednih zimskih razmer zavlekli v marec 2013. Ob uveljavitvi Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list Republike Slovenije, št. 18/13, 24/13 in 26/13) se je na občini zvrstilo veliko število občanov, ki smo jim posredovali informacije, ki so bile v času konfuznih sprememb uredbe z dvema dopolnitvama v enem mesecu do strank korektne, saj naj bi predvideni OPPN za sanacijo neskladnih gradenj določil le pogoje za gradnjo objektov, za katere ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja niti po določilih OPN niti enostavnega gradbenega dovoljenja po določilih vladne Uredbe.

V nadaljevanju načrtujemo izdelavo osnutka OPPN za sanacijo neskladnih gradenj, pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora in v mesecu juliju javno razgrnitev ter prvo obravnavo dopolnjenega osnutka na občinskem svetu. V mesecu oktobru načrtujemo, na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora izdelan usklajeni predlog OPPN za sanacijo neskladnih gradenj, predlagati v 2. obravnavo in sprejem občinskem svetu. Uveljavitev OPPN za sanacijo neskladnih gradenj je tako pričakovana v novembru 2013.

2. SPREMEMBA PIP OPN MONM Z OPPN

Med samim postopkom priprave OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto (faza: izdelava strokovnih podlag; terenski ogledi) in ob izvedenih terenskih ogledih posameznih lokacij se je ugotovilo, da posamezni objekti odstopajo od določil podrobnejših PIP OPN za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az) v delu, ki se nanašajo na pogoje za legalizacijo neskladnih stavb (tabela 2. odstavek 117. člena, tč 7.2 Pogoji za legalizacijo neskladnih in nelegalnih stavb). Odstopanja se nanašajo predvsem na oblikovne pogoje in pogoje glede zahtevane površine kmetijskih zemljišč (vinograda ali sadovnjaka), to pomeni da so večje od 60 m², imajo višino kapne lege od stropa kleti do kapi glavne strehe večjo od 3,0 m, druge oblikovne neskladnosti in površino obdelovalnih površin manjšo od 8 arov. Natančno so pogoji za legalizacije zidanic določeni v 117. členu OPN.

Po izvedenih lokacijskih ogledih pozimi 2012/13 je bilo tudi ugotovljeno, da za veliko večino zidanic ne bo potrebno predpisati sanacijskih pogojev. Spornih je morda 2 do 5 % stavb in drugih objektov, kateri se lahko ohranijo na obstoječih lokacijah s sanacijskimi ukrepi.

V kolikor želi občina zagotoviti pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj tudi za legalizacijo zidanic v vinogradniških območjih, ki jih po določilih OPN trenutno ni mogoče legalizirati, je potrebno z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj poseči tudi v določila hierarhično višjega akta – OPN brez njegove poprejšnje spremembe (z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj bodo spremenjeni oziroma dopolnjeni prostorsko izvedbeni pogoji OPN). Slednje omogoča **56. a člen ZPNačrt-B**, ki določa, da se **sprememba podrobnejše namenske rabe in prostorski izvedbenih pogojev OPN z OPPN dopusti brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta**, če so za to izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt (Uradni list RS, št. 57/12, v nadaljevanju ZPNačrt-B), in sicer:

- je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in
- je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt:

O zgoraj navedenem mora predhodno odločati občinski svet in sprejeti ugotovitveni sklep, kot je predlagan v gradivu.

2.1 UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV 56. a ČLENA ZPNačrt

Prva alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt :

Regionalni razvojni program Jugovzhodne Slovenije (RRP) za obdobje od 2007 do 2013 (<http://www.rc-nm.si/docs/RRP%202007-2013.pdf>) v 3. delu (Okolje, prostor in infrastruktura) postavlja cilj (3.3.7. Priprava strokovnih podlag za urejanje vinogradniških območij), zagotovitev podatkov o dejanskem in pravnem stanju prostora na vinogradniških območjih kot podlaga za uveljavljanje ukrepov za nadaljnji razvoj teh območij kot pridelovalnih in turističnih območij. Določitev pogojev za legalizacijo nelegalnih in neskladnih gradenj oziroma sanacijskih pogojev je eden od ciljev in ukrepov za nadaljnji razvoj te oblike poselitve.

Druga alineja 1. odstavka 56. a člena ZPNačrt :

Strateški del OPN MONM glede razvoja vinogradniških območij (40. člen) navaja:

(1) Vinogradniška območja so območja razpršene poselitve, ki se je oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto, zidanicami, hrami in gospodarskimi objekti za spravilo sadja, orodja in mehanizacije ter s posamičnimi stanovanjskimi objekti, samotnimi kmetijami, domačijami in zaselki.

(2) Vinogradniška območja se urejajo tako, da se omejuje pregosta pozidava, da se komunalno opremijo, uredijo dostopi, določa ustrezno namembnost, tipologijo in oblikovanje objektov, določa ustrezne zasaditve in druge zunanje ureditve.

(3) Na vinogradniških območjih je na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja zidanic in hramov kot kmetijskih stavb, ki primarno služijo kmetijski dejavnosti in sekundarno občasnemu bivanju, ter vinotočev in vinskih kleti, oboje ob upoštevanju najmanjše potrebne površine obdelanega kmetijskega zemljišča. Dopustna je tudi prenova obstoječih stanovanjskih objektov. V objektih iz tega člena odloka je dopustna tudi turistično-gostinska dejavnost v obsegu, značilnem za vinogradniška območja, ki ne omejuje pretežne kmetijske rabe objekta.

(4) Zgoščevanje pozidave na vinogradniških območjih se dopusti kot zaokrožanje obstoječih skupin stanovanjskih objektov in/ali zidanic ter domačij na dobro dostopnih lokacijah z obstoječo komunalno opremljenostjo ali možnostmi za navezavo na GJI, če se to v prostorskih in okoljskih preveritvah izkaže kot sprejemljivo.

(5) Zidanice, hrami, vinotoči in vinske kleti se načrtujejo v vinogradniških območjih, če so namenjeni obdelavi vinogradov in sadovnjakov. Za vsako kategorijo objekta je v izvedbenem delu OPN določena minimalna površina vinograda ali sadovnjaka, ki je potrebna za dopustitev gradnje teh objektov.

Priprava OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je skladna s strateškim delom OPN MONM, saj:

- predvideni OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto obravnava le obstoječa vinogradniška območja, določena z OPN,
- obravnavajo se obstoječi objekti (zidanice),
- določajo se pogoji za sanacijo neskladnih gradenj z ustrezno tipologijo in oblikovanjem,
- ugotavlja se stanje prostora,
- določa se minimalna komunalna oprema,
- vzpostavlja in določa pogoje za turistično rabo objektov,
- s predlaganim OPPN se zaradi zatečenega stanja ne povzroča novih obremenitev kmetijskih zemljišč in okolja ter obremenitev, ki bi bile vezane na proračun občine.

Na podlagi zgoraj navedenega ugotavljamo, da so za spremembo PIP z OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto izpolnjeni pogoji, določeni v prvi in drugi alineji prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt, zato predlagamo, da o tem OS sprejme v 4. točki predlagani ugotovitveni sklep.

2.2 PREDMET SPREMEMBE PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV Z OPPN

Vsebina oziroma predmet sprememb in dopolnitev PIP OPN z OPPN se nanaša na tabelo (2) odstavka »Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az)« 117. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ki v točki 7.2 (Pogoji za legalizacijo neskladnih in nelegalnih stavb) določa:

- Za stavbe, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka brez gradbenega dovoljenja ali so bile zgrajene oziroma se uporabljajo v nasprotju s pogoji, določenimi z izdanim gradbenim dovoljenjem, je dopustna legalizacija skladno z določbami tega odloka.
- Pri legalizacijah zidanic, zgrajenih najmanj do tretje gradbene faze pred uveljavitvijo tega odloka, minimalna površina funkcionalnega zemljiškega posestva ne sme biti manjša od 8 arov.
- Če navedene zidanice niso v celoti skladne s podrobnejšimi PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, se lahko legalizirajo, če je s sanacijskimi ukrepi zagotovljena integracija stavbe v dani kulturno-krajinski in stavbarski kontekst.
- Če se v postopku projektiranja in določanja sanacijskih ukrepov ugotovi, da bi bila nujna izvedba obsežnih konstrukcijskih sprememb, ki bi bile nesorazmerne glede na relativno majhno odstopanje od podrobnejših PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, so dopustne tolerance do 20% glede pogojev o razmerju stranic objekta, naklonu strehe, maksimalni tlorsni površini frčad, višini kolenčnega zidu, razliki med slemenom osnovne stavbe in slemeni prizidkov in nadstreškov, odmikih in tlorsnem gabaritu. Izjemoma je dopustna višina stavbe od stropa kleti do kapi glavne strehe 3,0 m in višina opornih zidov na gradbeni parceli do 2,5 m.
- Projektna dokumentacija mora vključevati posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami – tako po merilih prostorskega konteksta kot tudi avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsegajo vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitve v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az), kot jih določa ta odlok.

Stanje na terenu je pokazalo, da zidanice, ki jih pripravljavec in izdelovalec obravnavata v okviru priprave OPPN, presegajo zgoraj navedena določila PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, zato je potrebno za njihovo ustrezno obravnavo v OPPN skladno s 56.a členom ZPNačrt PIP OPN z OPPN dopolniti oziroma spremeniti.

Veljavni OPN sicer dopušča v 139. členu, da se lahko pripravljajo tudi OPPN, ki z OPN niso posebej opredeljeni, vendar je glede zakonske možnosti, t.j. sprememba ZPNačrt (56. a člen) in uskladitve OPPN s hierarhično višjim aktom (OPN) ter vzpostavitve pravne podlage smiselna in nujna dopolnitev tabele 2. odstavka 117. člena, tč. 7.2 z novo alinejo, ki bo dopuščala večja odstopanja od PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih v primeru, ko se za takšne objekte pripravi OPPN.

2.3 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SKLEPA O PRIČETKU PRIPRAVE OPPN

OPPN za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto je trenutno v fazi osnutka, zato je za nadaljevanje postopka potrebno sprejeti Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto .

V primeru, ko se z OPPN spreminjajo PIP iz OPN, je potrebno skladno s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt-B v sklepu o začetku priprave OPPN, navesti tudi predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56. a člena ZPNačrt.

3. VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Po pavšalni oceni so stroški na pobudnika za legalizacijo zidanice zazidane površine 60 m² ca. 5.000 €, kar vključuje stroške priprave OPPN, geodetskega načrta, komunalnega prispevka, priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in stroške uzurpacije. Stroški so odvisni od kvadrature stavbe in objektov ter morebitne lege na varovanih območjih.

Po oceni občinske uprave je zaradi plačila komunalnega prispevka in deleža degradacije in uzurpacije prostora predviden prihodek v proračun občine ca. 450 do 500 tisoč evrov ob koncu leta 2013 ter v letu 2014.

4. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto ugotavlja, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje 1. odstavka 56. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A in 109/12) glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

2. Ugotovitev se navede v skladu s četrtem odstavkom 57. člena ZPNačrt v Sklepu o spremembi in dopolnitvi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za sanacijo neskladnih gradenj v vinogradniških območjih Mestne občine Novo mesto, ki se ga objavi v Uradnem listu RS.

Pripravila:

mag. Lidija PLUT,
VIŠJA SVETOVALKA

Igor MERLIN, univ.dipl.ing.arh.
VIŠJI SVETOVALEC

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Borut NOVAK
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Poslano:
naslov,
spis, tu.