

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 29.3.2018

STATUTARNO PRAVNI KOMISIJI
OBČINSKEGA SVETA OBČINE AJDOVŠČINA

Zahteva za obvezno razlago 20. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo občine Ajdovščina, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 100/11, 14/12)

Na podlagi prvega odstavka 102. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 30/15) podajam Statutarno pravni komisiji Občinskega sveta Občine Ajdovščina zahtevo za obvezno razlago 20. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo občine Ajdovščina, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 100/11, 14/12) v poglavju 4. Dograjevanje in prenavljanje objektov, ki se glasi:

»20. člen

Dograjujejo (nadzidave in prizidave) in prenavljajo se lahko vsi objekti, razen objektov, ki so zgrajeni v nasprotju s predpisi in jih v postopku za dograditev ni mogoče legalizirati. Pomožnih objektov ni mogoče dograjevati preko maksimalnih gabaritov s ponovnimi prigrasitvami. Za nadzidave in prenove starejših objektov, kot tudi za nadomestno gradnjo na lokaciji prejšnjega objekta ne veljajo določbe glede minimalnih odmikov, za dozidave pa ne veljajo le tiste določbe, navedene v prejšnjem členu, ki opredeljujejo minimalne odmike od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov.

Nadzidave, prizidave in nadomestne gradnje so možne v takšnem obsegu, da njihov vpliv na obstoječo gradbeno strukturo v neposredni bližini ne presega s predpisi dovoljenih stopenj (upoštevani morajo biti požarno-varstveni in zdravstveno-higienski normativi).

Za prizidek v smislu tega člena se šteje objekt, ki se priziduje k investitorjevemu objektu, katerega bruto tlorisna površina ne presega 2/3 površine osnovnega objekta, v nobenem primeru pa ne sme presegati 100 m². Za starejše objekte se štejejo objekti, ki so bili zgrajeni oz. za katere je bilo izdano dovoljenje pred uveljavitvijo tega odloka.«

Z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (v nadaljevanju: PUP), ki je bil sprejet v letu 1998, so v 19. členu določeni pogoji za lego objektov v smislu odmikov tako od parcelnih mej drugih lastnikov (sosednjih parcelnih mej) kot tudi od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov, ki morajo biti zagotovljeni kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja oz. za skladnost gradnje s tem prostorskim aktom, če ni pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča ali sosednjega stanovanjskega objekta za gradnjo v odmiku, ki je manjši od tu predpisanega.

Pri tem je bil namen takratnega normodajalca (Občinske skupščine Občine Ajdovščina), da na drugačen način uredi pogoje glede odmikov, ko se gradi povsem nov objekt in je pri njegovi umestitvi v prostor možno upoštevati odmike, ki naj ustrezno zaščitijo tudi interese lastnikov sosednjih zemljišč ali sosednjih stanovanjskih objektov, od gradbenih posegov na obstoječih objektih kot njihove dozidave in nadzidave spreminjanje namembnosti ali odstranitev obstoječih objektov in nadomestno gradnjo, ko so možnosti zagotavljanja odmikov bistveno bolj omejene. Z namenom omogočiti omenjene gradbene posege na obstoječih objektih pod pogoji, ki so glede zahtevanih odmikov za investitorja ugodnejši, in ki ne pogojujejo pridobivanje soglasja sosedov k gradbenemu posegu v odmikih, manjših od tistih, ki so sicer predpisani za gradnjo novih objektov, je prišlo do oblikovanja drugačnih meril pri tovrstnih gradbenih posegih, kar je pod naslovom »dograjevanje in prenavljanje objektov« predmet 20. člena odloka o PUP. Pri tovrstnem spodbujanju gradbenih posegov v smislu dograjevanja obstoječih (opredeljenih kot starejših)

objektov pred gradnjo novih objektov na novi lokaciji, s predpisovanjem milejših pogojev za dograjevanje od pogojev za novogradnje, so bili uporabljeni drugačni kriteriji za opredeljevanje obsega prizidave, ko se zaradi nje šteje objekt za novogradnjo, kot so definirani v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US; v nadaljevanju: ZGO-1), drugačni pa so tudi od kriterijev iz sedanjega Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), ki še ni v uporabi. Prav tako se razlikuje vsebina pojma »nadomestna gradnja« kot jo zgolj v lokacijskem smislu opredeljuje PUP od istega pojma po prvotnih določbah ZGO-1 ali njegovih prehodnih določbah.

Zaradi varstva pravic lastnikov sosednjih zemljišč ali sosednjih stanovanjskih objektov pred prekomernimi vplivi posegov iz 20. člena je z njegovim besedilom omejena velikost prizidka, ki se še lahko šteje za prizidek v smislu tega člena, zaradi preprečitve možnih zlorab v smislu veriženja večjega števila posegov tudi na kasneje zgrajenih objektih pa je bil opredeljen tudi pojem »starejši objekt«.

Problemi, ki se pojavljajo in ki terjajo sprejem obvezne razlage, so v drugačni vsebini določenih pojmov za gradbene posege, kot jih določa ZGO-1, kot tudi v praksi upravnega sodišča, ko rešuje postopke s tožbami v gradbenih zadevah in na drugačen način definira vsebino posameznih izrazov iz odloka in celo iz ZGO-1.

Tako prihaja v praksi do drugačnega razumevanja razlik med določbama 19. in 20. člena PUP-a glede odmikov od obstoječih parcelnih mej in objektov drugih lastnikov v primerih v pogledu lokacijskih pogojev in s tem povezanih potrebnih odmikov oz. potrebnega soglasja sosedov, ko gre za izvedbo različnih posegov, ki jih ZGO-1 opredeljuje kot rekonstrukcija objektov oz. novogradnja oz. jih je in jih še opredeljuje kot nadomestna gradnja.

Nadzidava in dozidava ter prenova obstoječih objektov po 20. členu PUP-a je po določbah ZGO-1 lahko:

- rekonstrukcija objekta - v kolikor je skladna s točko 7.2. iz 2. člena ZGO-1, ki določa: »Rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%«,
- novogradnja - v kolikor gradnja presega zakonska merila za rekonstrukcijo, saj jo točka 7.1. iz 2. člena ZGO-1 opredeljuje razen kot gradnjo novega objekta (tak poseg ureja odlok v 19. členu) tudi kot izvedbo del, s katerimi se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled (hkrati pa prizidava ne sme presegati meril iz četrtega odstavka 20. člena za velikost prizidka), v obeh primerih pa je lahko kombinirana tudi s spremembo namembnosti.
- Za uvrstitev enega ali drugega gradbenega posega v 20. člen odloka pa je zadostovalo, da je pri izvedbi posega od obstoječega objekta ostal vsaj del konstrukcije.

Nadomestna gradnja objekta po 20. členu PUP-a pa je po določbah ZGO-1:

- odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega objekta na mestu poprej odstranjenega objekta, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu, lahko pa je tudi manjši. Za uvrstitev posega kot nadomestno gradnjo v smislu 20. člena odloka pa mora obstoječi objekt, ki se odstrani, v pretežnem delu obstajati v času odločanja o nadomestni gradnji.

Zakon o spremembah in dopolnitvah ZGO-1 (Uradni list RS, št. 126/07, ZGO-1b) je črtal pojem »nadomestna gradnja« iz 2. člena, ki pa je imela povsem drugačno vsebino od vsebine po PUP. Zgolj za te zakonske namene je v prehodnih določbah v 123. členu ZGO-1b določil, da če je v prostorskem aktu navedeno, da se lahko izvaja samo nadomestna gradnja, to ne glede na določbe v prostorskem aktu pomeni, da se lahko obstoječi objekt odstrani in na mestu poprej odstranjenega

objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu. V primeru občinskega PUP ne gre za tako situacijo, pač pa so opredeljeni pogoji, pod katerimi je zaradi manjših odmikov, kot sicer veljajo pri novogradnji objektov, zgraditi nadomestni objekt. Zaradi varstva pravic lastnikov sosednjih zemljišč ali sosednjih stanovanjskih objektov pred prekomernimi vplivi take nadomestne gradnje, da se lahko obravnava po določbah 20. člena PUP pa je vsebina tega pojma taka, kot je zgoraj pojasnjeno - objekt po velikosti in namembnosti enak, lahko pa je tudi manjši od objekta na tej lokaciji, ki je predmet sočasne odstranitve.

Podobne dileme glede razumevanja posameznih pojmov v odloku so se v praksi pojavile tudi glede vsebine pojma »obstoječi stanovanjski objekt drugega lastnika«. Pri oblikovanju besedila je bil pod tem pojmom mišljen objekt, v katerem v času odločanja o dovoljenju za gradnjo bližnjega objekta ljudje dejansko prebivajo, saj je omejitev v smislu prekomernega dograjevanja drugih objektov v bližini stanovanjskih objektov bila namenjena varovanju bivanjskih pogojev stanovalcev v teh objektih.

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l.r.