



ŠTEVILKA: 9-3/2024
DATUM: 25. 1. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA: Obvezna razlaga prvega odstavka 23. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22, 18/22 in 11/23)

NAMEN: Sprejem obvezne razlage

PRAVNA PODLAGA: 5. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin - izvedbeni del (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22, 18/22 in 11/23), 8. ter 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 74. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 16/22 – uradno prečiščeno besedilo)

PREDLAGATELJ: Statutarno – pravna komisija Občine Trzin
POROČEVALKI: Dunja Špendal, predsednica Statutarno-pravne komisije
Ana Movrin, višja svetovalka župana za okolje in prostor

FINANČNE POSLEDICE: Finančnih posledic ni.

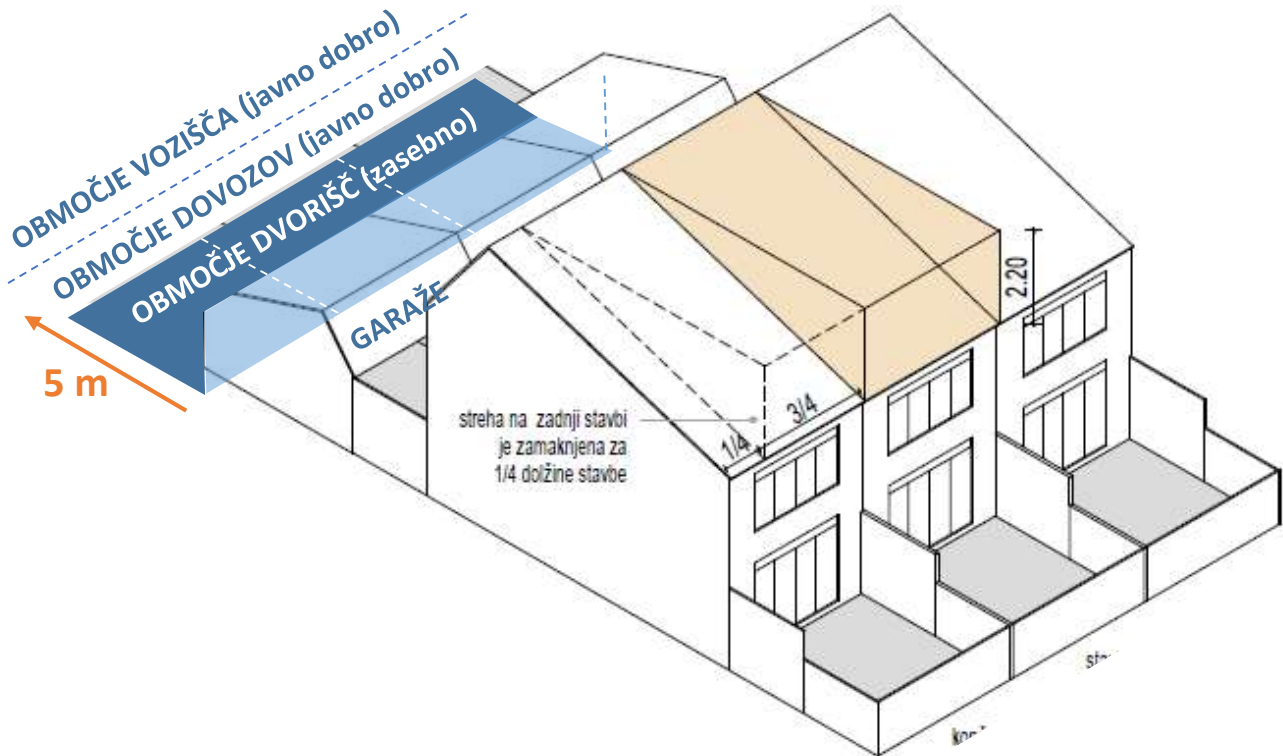
OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (OPN) v prvem odstavku 23. člena določa, da je na zemljiščih namenjenih za gradnjo treba glede na namembnosti objektov zagotoviti ustrezno število parkirnih ali garažnih mest za osebna vozila, kot so podani v normativih 24. člena tega odloka. 24. člen OPN določa, da je za stanovanjske objekte potrebno zagotoviti 1 PM/na vsakih dopolnjenih 50 m² uporabne stanovanjske površine in ne manj kot 2 PM/stanovanje.

V naselju realiziranih vrstnih hiš ob Mlakarjevi, Prešernovi in Reboljevi (EUP NT-18) navedeni pogoj dveh parkirnih mest na stanovanje formalno ni povsod izpolnjen, saj je lastniški del dvorišča pred garažami pri določenih nizih objektov prekratek, da bi štel za parkirno mesto. Širina dvorišč je ustrezna, globina pa variira. V praksi so dvorišča tlakovana do vozišča in je ta pogoj izpolnjen, formalno pa tlakovanje pogosto seže v območje cestnega zemljišča - konkretno gre za območje dovozov oz. priključkov na javno cesto, ki so del javne ceste in v lasti občine.



Primer dvorišč in dovozov ob Mlakarjevi ulici



OPN v 33. členu določa, da morajo imeti vsi osnovni objekti dovoz do javne ceste. Dovozi in priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa, neposredno ne ogrožajo prometne varnosti in preglednosti. Za priključevanje oz. dovoz na javno občinsko cesto je treba pridobiti soglasje oz. mnenje pristojnega občinskega organa za občinske ceste. Širina dovoza do individualnega objekta je najmanj 3,5 m in največ 5 m.

V realiziranem naselju vrstnih hiš je širina objektov okoli 4,2 m, kar pomeni, da so dovozi do objektov razporejeni neprekinjeno drug ob drugem. Z vidika varnosti v cestnem prometu na območju dovozov tako ni smiselno urejati pločnikov, kar pomeni, da območje med dvorišči in cestiščem nikoli ne bo imelo drugače funkcije in bo namenjeno izključno dovozom (priključkom).

Z obvezno razlago se formalizira dejansko stanje na način, da se besedilo 1. odstavka 23. člena OPN na območju EUP NT-18 razume v smislu realiziranega stanja, po katerem se na dvoriščih, ki nimajo zadostne globine dvorišč (za parkirno mesto je potrebnih 5 m), parkiranje formalno odvija tudi v območju dovozov, ki pa so javno dobro v lasti občine.

Občina je preverila tudi možnost prodaje dela zemljišč v pasu med dvoriščem in voziščem, vendar to zaradi poteka vodov gospodarske javni infrastrukture (vodovod, kanalizacija) pogosto ni mogoče. [Skladno s sklepom Občinskega sveta Občine Trzin objavljenega v Uradnem vestniku št. 6/2008 z dne 24. 7. 2008 \(str. 111\)](#) velja namreč omejitev prodaje javnih zemljišč kot sledi:

Župan Občine Trzin lahko odda v zakup tudi dele občinskih zemljišč ob vrstnih hišah ali družinskih hišah v delu naselja Mlake ali na območju prvotnega naselja Trzin, kolikor gre za zemljišča, ki zaradi bližine zasebnih hiš niso v uporabi kot javne površine in pod površino oziroma na površini katerih ni zgrajene komunalne infrastrukture.

Župan Občine Trzin lahko predlaga uvrstitev manjših delov občinskega zemljišča, ki je namenjeno javni rabi, v letni načrt razpolaganja z nepremičninami v lasti občine oziroma prodajo teh delov zemljišč v primerih, ko zemljišče leži neposredno ob individualni zasebni hiši ali ob končni vrstni hiši v nizu vrstnih hiš, ali če leži med zemljiščem, po katerem poteka lokalna cesta oziroma javna pot in zemljiščem v zasebni lasti, pod pogojem, da je to zemljišče tako majhno ali ozko, da ga ni mogoče uporabiti za kak javni namen in pod pogojem, da pod površino ali na površini tega zemljišča ni zgrajena ali načrtovana nikakršna komunalna infrastruktura. Pri odločitvah iz prejšnjega stavka, je potrebno upoštevati načelo prednosti javnega interesa in ohranitve javne funkcije javnih površin in omogočiti občanom odkup občinskih zemljišč v obsegu, ki jim zagotavlja npr. možnost urejanja hiš (postavitev zidarskega odra) ali izravnavo parcelne meje z občinskim zemljiščem ipd. V primerih, ko gre za zemljišča med lokalno cesto ali javno potjo, je potrebno obvezno ohraniti ob cestišču potrebni pas za pločnik oziroma vgradnjo komunalnih vodov; če je le mogoče v širini 1,5 m.

Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Občini Trzin v 26. členu dopušča opravljanje spremljajočih dejavnosti na namenskih površinah ob občinskih cestah v skladu s soglasjem občinske uprave.

Navedeno je pravna podlaga, da občina v območju priključkov lahko dovoli spremljajočo dejavnost parkiranja. Ker gre hkrati za obstoječe priključke na javno cesto, teh površin ni mogoče oddajati v zakup po postopku in pod pogoji, ki so določeni v zgoraj omenjenem sklepu oz. v drugem in tretjem odstavku 26. člena Odloka o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Občini Trzin (v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje, najugodnejšemu ponudniku za opravljanje teh dejavnosti) saj priključek služi dostopu do objekta in je del komunalne opreme, za katero je bil pred izdajo gradbenega dovoljenja poravnani komunalni prispevek. Iz navedenega sledi, da v navedenih primerih prav tako ni upravičen obračun občinske takse, saj ne gre za najem, ampak zgolj dovolitev spremljajoče dejavnosti na obstoječih priključkih, ki že služijo dostopu do objektov. Spremljajoča dejavnost parkiranja se torej na podlagi določil prvega odstavka 26. člena Odloka o občinskih cestah lahko dovoli s soglasjem upravljavca javne ceste za čas obstoja objekta.

Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Občini Trzin v 29. členu določa, da stroške gradnje ali rekonstrukcije priključka na občinsko cesto, vključno s postavitvijo potrebne prometne signalizacije, krije investitor priključka, ter da je priključek do meje cestnega sveta s pripadajočo prometno signalizacijo sestavni del občinske ceste.

Iz navedenega sledi, da sprejem obvezne razlage nima finančnih posledic za proračun.

Skladno z obrazložitvijo se 1. odstavek 23. člena OPN v enoti urejanja prostora EUP NT-18 razlaga in razume tako, da se parkirno mesto, ki deloma leži na zemljišču za gradnjo, upošteva vključno z dovozom v pasu do 5 m merjeno od fasade garažnega objekta. Parkiranje na dovozu se dovoli na podlagi 26. in 29. člena Odloka o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Občini Trzin s soglasjem upravljavca javne ceste za čas obstoja objekta. S tem je izpolnjen pogoj določila prvega odstavka 23. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin - izvedbeni del.

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi drugega odstavka 5. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin - izvedbeni del (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22, 18/22 in 11/23), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 74. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 16/22 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Trzin na 9. redni seji, dne 7. februarja 2024, sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

»V enoti urejanja prostora EUP NT-18 se določilo 1. odstavka 23. člena OPN razlaga in razume tako, da se parkirno mesto, ki deloma leži na zemljišču za gradnjo, upošteva kot celotno parkirno mesto, vključno z dovozom v pasu do 5 m merjeno od fasade garažnega objekta. Parkiranje na dovozu se dovoli s soglasjem upravljavca javne ceste za čas obstoja objekta. S tem je izpolnjen pogoj določila prvega odstavka 23. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin - izvedbeni del.

Ta obvezna razlaga je sestavni del Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin - izvedbeni del (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22, 18/22 in 11/23). Objavi se v Uradnem vestniku Občine Trzin in začne veljati naslednji dan po objavi.«

Številka: 3500-0009/2013

Datum: 7. 2. 2024

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.