



OBČINA KOMEN

Komen 86, 6223 Komen
tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

Številka: 011-03/2017-7

Datum: 26-09-2017

OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN

Zadeva: Predlog Obvezne razlage Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega lokacijskega načrta Štanjel – staro jedro (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel – staro jedro Uradni list RS 66/05)

Obrazložitev:

97. člen Poslovnika občinskega sveta občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14) določa, da lahko vsak, ki ima pravico predlagati odlok, poda zahtevo za obvezno razlago določb občinskih splošnih aktov. Zahteva mora vsebovati naslov splošnega akta, označitev določbe s številko člena ter razloge za obvezno razlago.

Zahtevo za obvezno razlago najprej obravnava statutarno pravna komisija, ki lahko zahteva tudi mnenje drugih delovnih teles sveta, predlagatelja splošnega akta, župana in občinske uprave. Če komisija ugotovi, da je zahteva utemeljena, pripravi predlog obvezne razlage in ga predloži občinskemu svetu v postopek.

Občinski svet sprejema obvezno razlago po določbah poslovnika občinskega sveta, ki veljajo za sprejem odloka po skrajšanem postopku.

Statutarno pravni komisiji je bila v skladu z navedeno določbo 97. člena Poslovnika občinskega sveta občine Komen podana zahteva za obvezno razlago Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo za posamezne objekte v prostorski enoti ŠT-MS 01 – naselje Štanjel (Tabela 1), ki je del besedila občinskega lokacijskega načrta Štanjel – staro jedro (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel - staro jedro, Uradni list RS, št. 66/05), v delu, ki se nanaša na predvideno namembnost Hiše Štanjel 8, ki leži na zemljišču s parcelno številko 1064, k.o. Štanjel in Hiše L, ki leži na zemljišču s parcelno številko 1086, k.o. Štanjel.

Občina Komen je lastnica parcel št. 1064 in 1086, k.o. Štanjel, ter na njih zgrajenih objektov. Na 14. redni seji občinskega sveta občine Komen dne 23.11.2016, je bila sprejeta dopolnitev letnega Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2016 s stavbo na naslovu Štanjel 8 na parc. št. 1064, k.o. Štanjel in pripadajočim vezanim nestanovanjskim objektom stoječim na parc. št. 1086, k.o. Štanjel, z namenom ureditve objektov za turistične namene in sicer za pridobitev dodatnih nočitvenih kapacitet v Štanjelu.

Na podlagi sprejetega proračuna je občina že pričela s postopkom izdelave projektne dokumentacije ter pridobivanja gradbenega dovoljenja za ureditev mladinskega hotela v navedenih objektih.

Območje, na katerem se nahajajo nepremičnine, se ureja z Občinskim lokacijskim načrtom Štanjel –stara jedro (Uradni list RS, št. 113/06, v nadaljevanju OLN), kjer so v besedilu, ki je sestavni del odloka, določene predvidene namembnosti posameznih objektov, kot je tudi v primeru navedenih nepremičnin. V besedilu OLN-ja je predvidena namembnost objekta, Hiše Štanjel 8, »Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu objekta«, Hiše L pa »ohranitev sedanje namembnosti ali stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti v delu stavbe ali v celoti«.

Objekta sta od nekdaj delovala kot celota, kar je bil tudi pogoj pri nakupu nepremičnin. V OLN je tudi napisano, da ima objekt Hiša L »gospodarsko namembnost v sestavi stanovanjske hiše Štanjel 8«.

Smiselno je, da se objekta, predvsem v primeru skupnega projektiranja in gradnje, tudi v bodoče obravnavata kot celoto, z enakim oziroma skupnim določilom glede namembnosti objekta, pri čemer deleži glede posameznih dejavnosti ne bi bili opredeljeni.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlog obvezne razlage v predlagani obliki in vsebini.



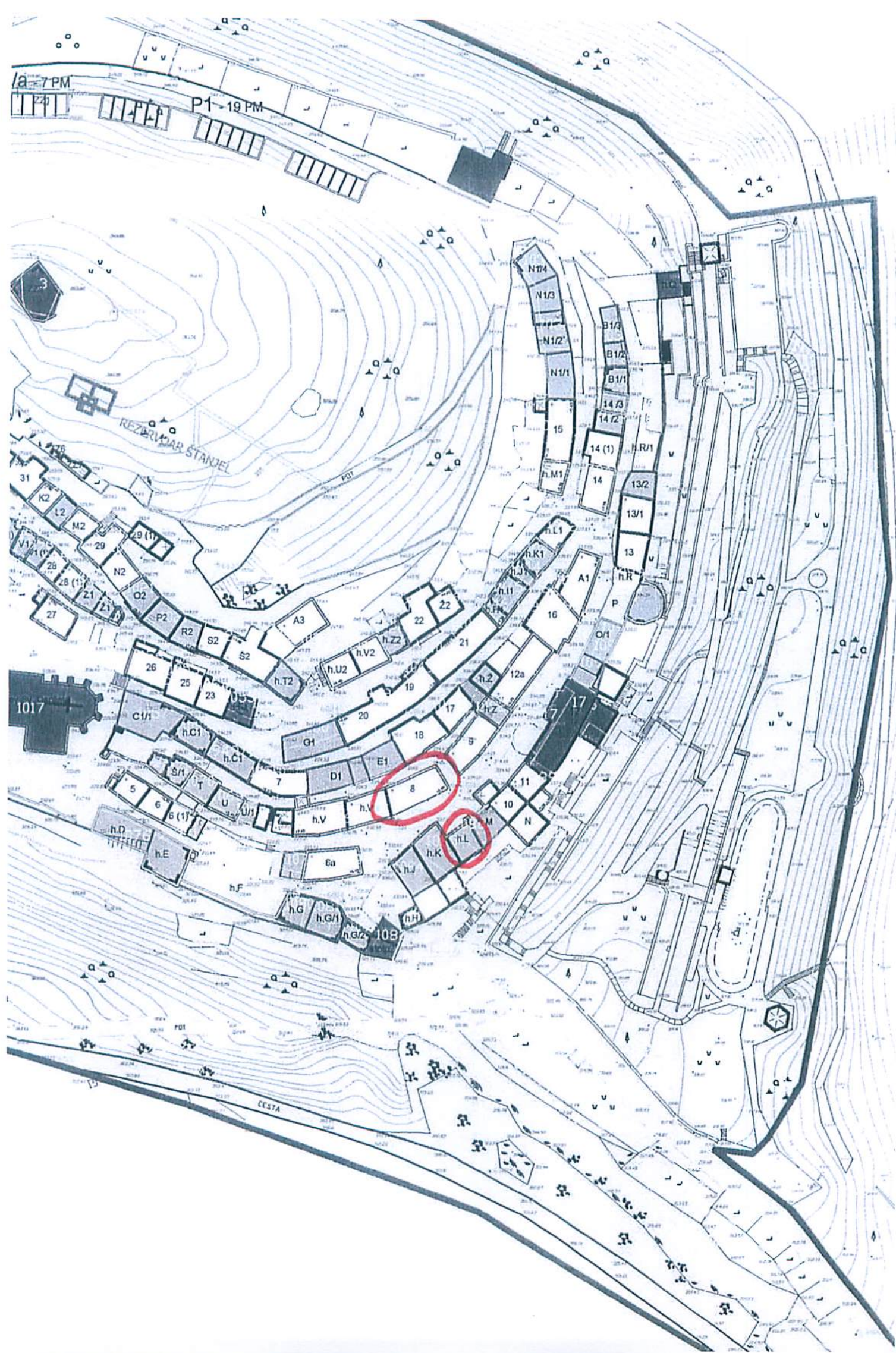
Stojan Kosmina
predsednik Statutarno pravne komisije

Priloge:

- Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo za objekt Hiša Štanjel 8 in Hiša L (iz Tabele 1) – 2 lista
- grafični izsek iz OLN – 1 list

Ime enote	Parcele	Namembnost /dejavnosti/		Stanje			Pogoji in usmeritve za: gradnje novih objektov, rekonstrukcije, vzdrževanje (prenova, obnova, sanacija, rekonstrukcija, konservacija)	
		Sedanja namembnost	Predvidena namembnost	Etažnost, gabariti Listi 3.4.2 in 3.4.4	Valorizacija / povzeto po konservatorskem programu 1999	Analiza stanja	Pogoji in usmeritve	Etažnost, gabariti
Hiša L	1086 k.o. Štanjel	Gospodarska namembnost (shranjevanje kmetijskih strojev) v sestavi stanovanjske hiše Štanjel 8.	Ohranitev sedanje namembnosti ali stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti v delu stavbe ali v celoti.	P+1	Hiša je pomembna kot primer enocelične nadstropne enote, ki je nastala z adicijskim dodajanjem enot nizu ob vzhodnem robu naselja.	Objekt je delno obnovljen. Obnova ni kakovostna.	Prenova s sanacijo stavbnega ovoja - Odstranijo se novi stavbni členi ali njihovi deli, ki degradirajo vredne lastnosti dediščine in sicer: * garažna vrata. - Neustrezno obnovljeni stavbni členi ali stavbni deli se sanirajo in sicer: * stavbno pohištvo, * ometi. Nov omet na ulični fasadi se izdelava po vzoru ometa na vrtni fasadi, ki se restavrira (grob apnen omet z dodatkom rdečega pigmenta).	P+1
Hiša M	1087 k.o. Štanjel	Parkirni prostor v uporabi stanovalcev hiše Štanjel 10.	Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu stavbe ali v celoti.	P+1	Ohranjena stena priča o kontinuiranem nizu poselitve ob oz. na nekdanjem obrambnem obzidju na vzhodnem robu naselja, ko je to izgubilo svojo funkcijo.	Ruševina z ohranjeno vzhodno steno.	1. Konzervacija vzhodne stene - ostanki nekdanjega objekta - s katero je zagotovljena kontinuiteta vrtno vedute. 2. Rekonstrukcija zadnje razvojne faze. - Velikost tlorisa določajo ostanki zidov (vzhodni zid), višino pa sosednji objekti. * Streha. Oblika: plitka, dvokapna. Kritina: korci. Možna rekonstrukcija strme strehe krite s kamnito kritino. * Obdelava ometov. Omet na vzhodnem zidu se restavrira (apnen grob omet z redčim pigmentom zapolnjuje fuge v kamnitem zidu). Likovna obdelava ometov na rekonstruirani zahodni steni se uskladi z izdelanimi ometi na sosednjih objektih.	P+1 Višina vena je višina enaka višini objekta L.
Hiša Štanjel 10	1088 k.o. Štanjel	Stanovanjska namembnost. Stanovanjski objekt, naseljeno – funkcionalna povezava s hišo N.	Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu stavbe ali v celoti.	P+2	Enocelična dvonadstropna hiša z nekaterimi kamnitimi oblikovnimi detajli 19. stoletja. Priča o kontinuiranem nizu poselitve ob oz. na nekdanjem obrambnem obzidju na vzhodnem robu naselja, ko je to izgubilo svojo funkcijo.	Stanovanjska stavba je uporabno povezana s hišo N. Zadnji, s prenovo objekta povezani, posegi v stavbno lupino so neustrezni. Kakovost identitetno oblikovane stavbe je degradirana.	Prenova s sanacijo stavbnega ovoja - Odstranijo se novi stavbni členi ali njihovi deli, ki degradirajo vredne lastnosti dediščine in sicer: * zunanji hodnik na južni fasadi in * garaža ob zahodni fasadi. - Neustrezno obnovljeni stavbni členi ali stavbni deli se sanirajo in sicer: * rekonstruira se s kamnit vratni okvir, ki likovno poudarja vhod v objekt in * ometi. Restavrira se apnen grob omet v barvi avtohtonega agregata (siv) na vrtni fasadi in gladek, zglažen apnen v barvi avtohtonega agregata na ulični fasadi. Opomba: Pripadajoče terase so del Ferrarijevega vrta zato je potrebno prenovo izpeljati povezano z njimi. Ohranjanje enotnosti pri obnovi posameznih elementov – stavbnih členov - je namreč obvezno!	P+2

Ime enote	Parcele	Namembnost /dejavnosti/		Stanje			Pogoji in usmeritve za: gradnje novih objektov, rekonstrukcije, vzdrževanje (prenova, obnova, sanacija, rekonstrukcija, konservacija)	
		Sedanja namembnost	Predvidena namembnost	Etažnost, gabariti Listi 3.4.2 in 3.4.4	Valorizacija / povzeto po konservatorskem programu 1999	Analiza stanja	Pogoji in usmeritve	Etažnost, gabariti
NIZ VI (prikaz – grafična priloga listi 3.4.3)								
Hiša V	1066 k.o. Štanjel	Poslovni objekt (aparmaji, predelava medu)	Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu objekta ali v celoti.	P+1+ M	Hiša je spoj več enoceličnih enot, a kasneje predelovana in z ohranjenimi oblikovnimi detajli iz obdobja med obema vojnama ima svojo pričevalno vrednost kot primer adicijskega dodajanja enot v nizu.	Stavba je v fazi prenove. Lastnik v etaži ureja apartmaje. Prillični prostori so trenutno pomožni , gospodarska raba.	Prenova s sanacijo stavbnega ovoja - Odstranijo se novi stavbni členi ali njihovi deli, ki degradirajo vredne lastnosti dediščine in sicer: * vhodna vrata na severni fasadi. - Neustrezno obnovljeni stavbni členi ali stavbni deli se sanirajo in sicer: * obstoječ napušč se omeče ali odstrani ter nadomesti z avtohtono izvedbo in odstrani obrobo * obstoječe granitne stopnice zamenjamo z ustrežnejšimi, vključno z preoblikovanjem terase * ometi. J fasada se omeče z novim apnenim ometom v zgajeni tehniki. Barva ometa svetlo rjava (barva avtohtonega agregata). Omet na Z in S fasadi se sanira le po potrebi. Tekstura je groba, barva sivo rjava, sloj ometa je tanek (prosevanje kamnov)	P+1+M
Hiša Štanjel 8	1064 k.o. Štanjel	Stanovanjska namembnost.	Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu objekta.	P+1+M	Danes enotna hiša predstavlja spoj več enot in je važna priča načina življenja. Oblikovanje predvsem južne fasade ima značaj predelav po zadnji vojni.	Korigirati je potrebno neustrezno izvedene posege na južni fasadi na osnovi predhodnih raziskav (oblikovanje balkona, okenskih in vratnih odprtih, strešnih napuščev) ter izvesti ustrežnejši omet.	Prenova s sanacijo stavbnega ovoja - Neustrezno obnovljeni stavbni členi ali stavbni deli se sanirajo in sicer: * fasadne odprtine, balkon, napušči in ometi. Južna fasada se zaščiti z novim apnenim ometom v gladko zgajeni tehniki. Barva ometa svetlo rjava (barva avtohtonega agregata). Druge fasadne ploskve ostanejo neometane, fuge široke.	P+1+M
Hiša Štanjel 9	1091 k.o. Štanjel	Stanovanjska namembnost.	Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti/javne funkcije v delu objekta.	P+1	Hiša predstavlja spoj dveh enoceličnih enot in je važna priča načina življenja in oblikovanja različnih razvojnih faz v Štanjelu.	Hiša je bila ustrezno prenovljena.	Vzdrževanje obstoječega, preoblikovanje /zmanjšanje garažnih vrat.	P+1





Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Ur.l. RS 80/09, 39/14, 39/16) je občinski svet Občine Komen na svoji _____. redni seji, dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Obvezna razlaga Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega lokacijskega načrta Štanjel – staro jedro (Odllok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel – staro jedro Uradni list RS 66/05) v predlagani obliki in vsebini.

2.

Ta sklep velja takoj.

Marko Bandelli, mag. posl. ved
župan

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14, 39/16) in 97. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14), je občinski svet Občine Komen na svoji ---- seji sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega lokacijskega načrta Štanjel – staro jedro (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel – staro jedro Uradni list RS 66/05)

1. člen

Sprejme se obvezna razlaga Lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo za posamezne objekte v prostorski enoti ŠT-MS 01- naselje Štanjel (Tabela 1), ki je del besedila občinskega lokacijskega načrta (Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel – staro jedro, Uradni list RS 66/05), v delu, ki se nanaša na predvideno namembnost Hiše Štanjel 8, ki leži na zemljišču s parcelno številko 1064 k.o. Štanjel in Hiše L, ki leži na zemljišču s parcelno številko 1086 k.o. Štanjel.

2. člen

V Tabeli 1: Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo za posamezne objekte v prostorski enoti ŠT-MS 01- naselje Štanjel je besedilo, ki zadeva predvideno namembnost, ki se glasi *»Stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti, javne funkcije v delu objekta«* za Hišo Štanjel 8, oziroma *»Ohranitev sedanje namembnosti ali stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti v delu stavbe ali v celoti.«* za Hišo L

potrebno razumeti tako, da se v primeru skupnega projektiranja in gradnje objektov Hiša Štanjel 8 in Hiša L, ki že predstavljata funkcionalno celoto, v skladu z obstoječim lokacijskim načrtom, upošteva predvidena stanovanjska namembnost z možnostjo poslovne dejavnosti, v obeh stavbah skupaj, pri čemer deleži posameznih namembnosti z lokacijskim načrtom niso opredeljeni.

3. člen

Obvezna razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Marko Bandelli, mag. posl. ved
župan