Pošiljatelj:
Marjan Mržek
Hruševica 12
6222 Štanjel

Prejemnik:
Občinski svet Občine Komen
Komen 86
6223 Komen

Hruševica, 10.6.2021

Na podlagi 20.člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14, 39/16) , četrtim odstavkom 32.člena in 97.členom Poslovnika občinskega sveta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14) predlagam, da se na dnevni red naslednje seje občinskega sveta Občine Komen uvrsti naslednjo točko:

Predlog Obvezne razlage pojma »bivanje«, kot naj se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18)

Uvod:
97.člen Poslovnika občinskega sveta občine Komen (Uradni list RS 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, 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.

Označitev določbe s številko členov:
Členi ki jih predlagana obvezna razlaga pojma »bivanje« tangira, so 66., 101., 102., 103. in 106. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18)

Razlogi za obvezno razlago:
Zaradi neustrezno zapisanega oziroma nezadostno pojasnjenega določila OPN prihaja do zapletov pri izdaji administrativnih aktov v povezavi z opravljanjem gostinske dejavnosti na določenih namenskih rabah.
Občinske službe trenutno zaradi določila o nedovoljenem bivanju v upravnih postopkih (nepravilno) razlagajo, da na določenih namenskih rabah (Industrijska I in turistična BT, podrobneje v gradivu) kljub dopustni dejavnosti »gostinstvo« ni dovoljeno nudenje prenočitev (kar je sicer po zakonu del gostinskih dejavnosti).

Na 15.redni seji Občinskega sveta dne 5.5.2021 je občinski svet na osnovi gradiva, ki ga je pripravila občinska uprava in predlagal občinskemu svetu v sprejem župan, sprejel sklep o tem, da je seznanjen z «Dokumentom identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – Idejnim konceptom vinsko butičnega produkta v Občini Komen«.

Iz uradnega dokumenta občine Komen je razvidno, da so se očitno spremenile namere glede uporabe enote urejanja prostora EUP GO-19, z namensko rabo IG, in sicer s sprejemanjem OPPN. Pri tem je potrebno opozoriti, da bo tudi v primeru sprejetja OPPN (in tudi pri morebitni spremembi namembnosti enote urejanja prostora EUP GO-19 iz sedaj IG v BT) še vedno veljavno določilo nadrejenega akta OPN glede prepovedi bivanja, in je sprejetje predlagane obvezne razlage potrebno tudi zaradi možnosti uresničevanja omenjenega »vinsko butičnega produkta«.

Tudi sicer sem mnenja, da je povsem neprimerno, in v nasprotju z večkrat jasno izraženo namero o spodbujanju razvoja turizma, da občinske službe, kljub pomanjkanju turističnih nastanitvenih kapacitet, zaradi nejasno razloženega pojma neustrezno tolmačijo določila v prostorskih aktih, in s tem dejansko preprečujejo razvoj turistične dejavnosti v občini.

V predlogu Obvezne razlage izpostavljena problematika je tudi sicer predmet, ki je potreben obravnave, v izogib dvomu pri oblikovanju razvojnih projektov v občini.

Predlagam, da skladno z občinskimi akti, predlagano točko predhodno obravnava Statutarno pravna komisija.

Predlagam, da po preučitvi Statutarno pravna komisija poda naslednjo obvezno razlago:
»Sprejme se obvezna razlaga pojma »bivanje«, kot se naj uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18) in sicer, da se kot bivanje v smislu tega akta smatra stalno in začasno bivanje, razen prenočitev, ki se opravljajo v sklopu organizirane gospodarske dejavnosti oziroma organizirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji.«
in predlaga občinskemu svetu, da jo sprejme na predvideni 16.seji OS dne 9.6.2021.

Marjan Mržek
Član občinskega sveta

Priloge:
- Gradivo h novo predlagani točki
- Predlog sklepa

Poslano po elektronski pošti:
- Vložišču občine Komen;
- Statutarno pravni komisiji občine Komen;
- članom Občinskega sveta;
- županu in
- direktorici občinske uprave.

Pošiljatelj:
Marjan Mržek
Hruševica 12
6222 Štanjel

Prejemnik:
Občinski svet Občine Komen
Komen 86
6223 Komen

Hruševica, 10.6.2021

Zadeva: Predlog Obvezne razlage pojma »bivanje«, kot naj se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18)

Predlaga se sprejem obvezne razlage OPN občine Komen in sicer:
»Sprejme se obvezna razlaga pojma »bivanje«, kot se naj uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18) in sicer, da se kot bivanje v smislu tega akta smatra stalno in začasno bivanje, razen prenočevanja, ki se opravljajo v sklopu organizirane gospodarske dejavnosti oziroma organizirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji.«

Obrazložitev:
Zaradi neustrezno zapisanega oziroma nezadostno pojasnjenega določila OPN prihaja do zapletov pri izdaji administrativnih aktov v povezavi z opravljanjem gostinske dejavnosti oziroma natančneje izvajanjem nastanitvene dejavnosti na določenih namenskih rabah.

Določilo 101.člena OPN, dovoljena gostinska dejavnost, vendar prepovedano bivanje.

Stran 3870 / Št. 26 / 17. 4. 2018 Uradni list Republike Slovenije

Tabela 15

Namenska raba	I – območja proizvodnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	IG gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim	IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, namenjenimi za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali
Osnovna dejavnost	obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, industrijske	kmetijska proizvodnja, pridelava rastlin, reja živali
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	skladiščenje gostinstvo in turizem trgovina druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje	bivanje
Dovoljene vrste	industrijske stavbe in skladišča	nestanovanjske kmetijske stavbe

Določilo 102.člena OPN, POZOR, NA POVRŠINAH, NAMENJENIH TURIZMU, dovoljena gostinska dejavnost, vendar prepovedano bivanje. POZOR, na BT je posebej navedeno, da se lahko postavljajo hoteli, bungalovi, ...), vendar so občinske službe mnenja, da kljub temu, nudenje prenočitev po OPN ni dovoljeno!!

Tabela 16

Namenska raba	B – posebna območja	
Podrobna namenska raba	BT Površine, namenjene turizmu in gostinstvu (gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo (kamp, planinski, lovski, gozdarski dom idr.)	BC Športni centri namenjeni športnim aktivnostim, prireditvam, rekreaciji
Osnovna dejavnost	gostinstvo	šport, rekreacija, razvedrilo
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti šport, rekreacija, razvedrilo poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	gostinstvo družbene dejavnosti poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje industrijske dejavnosti promet in skladiščenje	

Določilo 103.člena OPN, dovoljena gostinska dejavnost, vendar prepovedano bivanje.

Tabela 17

Namenska raba	Z – območja zelenih površin			
Podrobnejša namenska raba	ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport	ZP Parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju	ZD Druge urejene zelene površine (obcestne zelenice, ločevalni zeleni pasovi, zelene bariere).	ZK Površine za pokopališča
Primarne dejavnosti	rekreacija, šport na prostem, oddih	oddih v oblikovanih zelenih okoljih	zaščitna ali druga funkcija zelenih pasov	površine za pokop in spomin na umrle
Spremljajoče dejavnosti	kulturne in razvedrilne dejavnosti gostinstvo dejavnosti, ki služijo tem območjem	kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti gostinstvo dejavnosti, ki služijo tem območjem	rekreacijske dejavnosti	dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje industrijske dejavnosti obrtne dejavnosti promet in skladiščenje			

Občinske službe trenutno zaradi določila o nedovoljenem bivanju v upravnih postopkih (nepravilno) razlagajo, da na prej navedenih namenskih rabah, kljub dopustni dejavnosti »gostinstvo«, ni dovoljeno nudenje prenočitev (kar je sicer po zakonu del gostinskih dejavnosti), kot je pojasnjeno v neposrednem nadaljevanju.

Primer: Izsek iz enega neustreznega tolmačenja občinskih služb glede bivanja (konkretno, Mnenje, izdano s strani Občinske uprave občine Komen, opr.št.3513-0036/2020-2, z dne 20.11.2020):

V OPN je sicer navedeno, da je dovoljena spremljajoča dejavnost gostinstvo, kamor spadajo tudi Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, vendar je bila ta dejavnost navedena v smislu umeščanja bifejev, okrepčevalnic ipd., nikakor pa ne nastanitvenih kapacitet. Zato je tudi navedeno, da je prepovedana dejavnost bivanje, s čimer je mišljeno tudi kratkotrajno bivanje.

Ker je več kot očitno, da je določilo glede bivanja mogoče različno razumeti, in ker je več kot očitno, da ni namera občinskega sveta, da se zaradi tega določila ovira razvoj organizirane turistične dejavnosti, je potrebna predlagana obvezna razlaga.

Dodatna utemeljitev:
Na 15.redni seji Občinskega sveta dne 5.5.2021 je občinski svet na osnovi gradiva, ki ga je pripravila občinska uprava in predlagal občinskemu svetu v sprejem župan, sprejel sklep o tem, da je seznanjen z «Dokumentom identifikacije investicijskega projekta (DIIP) – Idejnim konceptom vinsko butičnega produkta v Občini Komen«.

Iz uradnega dokumenta občine Komen je razvidno, da so se očitno spremenile namere glede uporabe enote urejanja prostora EUP GO-19, z namensko rabo IG, in sicer s sprejemanjem OPPN, in spremembo namembnosti v BT. Pri tem je potrebno opozoriti, da bo tudi v primeru sprejetja OPPN (in tudi pri morebitni spremembi namembnosti enote urejanja prostora EUP GO-19 iz sedaj IG v BT) še vedno veljavno določilo nadrejenega akta OPN glede prepovedi bivanja, in je sprejetje predlagane obvezne razlage potrebno tudi zaradi možnosti uresničevanja omenjenega »vinsko butičnega produkta«.

Tudi sicer sem mnenja, da je povsem neprimerno, in v nasprotju z večkrat jasno izraženo namero o spodbujanju razvoja turizma, da občinske službe, kljub pomanjkanju turističnih nastanitvenih kapacitet, samovoljno tolmačijo sicer nespretno zapisana določila v prostorskih aktih, in s tem dejansko preprečujejo razvoj turistične dejavnosti v občini.

V predlogu Obvezne razlage izpostavljena problematika je tudi sicer predmet, ki je potreben obravnave, v izogib dvomu pri oblikovanju razvojnih projektov v občini.

Kako to rešujejo druge občine?
Druge občine, tudi tiste, ki si jih naša občina postavlja kot zgled pri razvoju turizma, v OPN jasno razmejujejo bivanje od kratkotrajnega bivanja!
Primer določila (OPN Občina Radovljica)

| (u) dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles |

(1.2) Pojem bivanje se uporablja za opredelitev dejavnosti na območjih, kjer ljudje lahko stalno prebivajo, pojem občasno bivanje pa za opredelitev dejavnosti na območjih počitniških hiš. Bivanje za potrebe turizma in drugih dejavnosti je opredeljeno s pojmi iz prve točke (1.1) tega odstavka.
(2) Parcela, namenjena gradnji je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih

Zaključek:
Predlagam, da skladno z občinskimi akti, predlagano točko predhodno obravnava Statutarno pravna komisija.

Predlagam, da po preučitvi Statutarno pravna komisija poda naslednjo obvezno razlago:
»Sprejme se obvezna razlaga pojma »bivanje«, kot se naj uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18) in sicer, da se kot bivanje v smislu tega akta smatra stalno in začasno bivanje in prenočevanje, razen prenočitev, ki se opravljajo v sklopu organizirane gospodarske dejavnosti oziroma organizirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji.«;
in predlaga občinskemu svetu, da jo sprejme na prvi naslednji seji OS.

Marjan Mržek
Član občinskega sveta

PREDLOG SKLEPA:

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

pojma »bivanje«, kot naj se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18)

1.člen

Sprejme se obvezna razlaga pojma »bivanje«, kot se naj uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18) in sicer, da se kot bivanje v smislu tega akta smatra stalno in začasno bivanje in prenočevanje, razen prenočitev, ki se opravljajo v sklopu organizirane gospodarske dejavnosti oziroma organizirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

2.člen

Obvezna razlaga je sestavni del Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št.26/18).

3.člen

Obvezna razlaga začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Datum:

Mag.Erik Modic
Župan