



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3505-25/2019  
Piran, 14.5.2020

OBČINSKI SVET  
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: Določitev stavbnega zemljišča obstoječim stavbam na območju razpršene gradnje**

Na podlagi 31.člena Statuta Občine Piran predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

**DOLOČITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA OBSTOJEČIM STAVBAM NA OBMOČJU RAZPRŠENE GRADNJE**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran
- Vesna Vičič, Vodja Urada za okolje in prostor



Župan Občine Piran  
Denio Zadković

Občinska uprava – Amministrazione comunale

Številka: 3505-25/2019  
Piran, 14.5.2020

OBČINSKI SVET  
OBČINE PIRAN

**ZADEVA : Določitev stavbnega zemljišča obstoječim stavbam na območju razpršene gradnje**

SPLOŠNO:

---

Veljaven planski dokument Občine Piran *Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), Uradne objave PN, št. 26/1998 – v nadaljevanju plan*, opredeljuje namensko rabo prostora občine Piran in določa usmeritve za poselitev. V kartografskem delu plana je v grafičnem prikazu *Zasnova rabe prostora in organizacije dejavnosti, list št. 1, merilo 1:5000, 1998*, prikazana členitev rabe znotraj ureditvenih območij po pretežni namembnosti. Zasnova prikazuje poleg drugih tudi območja, ki so predvidena za poselitev oziroma t.i. stavbna zemljišča.

Stavbna zemljišča v planu so zemljišča, predvidena za poselitev, in se nahajajo bodisi znotraj ureditvenega območja naselja bodisi kot razpršena poselitev ali **razpršena gradnja**, danes poimenovana kot posamična poselitev (v skladu z ZureP-2).

Razpršena gradnja ali posamična poselitev »so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb« (definicija v skladu z Zakonom o urejanju prostora – ZureP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). V planu so ta območja prikazana kot manjše zaplate znotraj območja kmetijskih in gozdnih zemljišč, obarvane rumeno-oranžno, označene tudi kot zemljišča VIII. kategorije.

V tekstualnem delu plana je obrazloženo, da so bile posamezne parcele stavbnih zemljišč v območju razpršene gradnje zaradi pomanjkljivih evidenc v času priprave in sprejemanja plana v letu 1998 **le okvirno označene** in brez oznake dejanske velikosti stavbnega oz. funkcionalnega zemljišča. Poleg omejitev zaradi pomanjkljivih evidenc je bila omejitev tudi ta, da je bil zgoraj omenjeni grafični prikaz *Zasnova rabe prostora* narejen na podlagi karte temeljnega topografskega načrta (TTN) v merilu 1:5000, ki je za natančno določitev obsega parcel okoli stavb premajhno.

Zaris območij VIII. kategorije okoli obstoječih stavb na grafičnem prikazu plana je torej približen in ne pomeni točne velikosti in oblike funkcionalnega zemljišča stavbe.

Glede na to je plan za območja VIII. kategorije določil možnost, da se funkcionalno ali stavbno zemljišče, ki pripada obstoječi stavbi, natančno določi v lokacijski dokumentaciji. Ta je v prej veljavni prostorski zakonodaji predstavljala podlago v postopku izdaje lokacijskega dovoljenja, ki je določil funkcionalno zemljišče k stavbi. Po letu 2003 se je za obstoječe starejše stavbe, ki niso imele z upravo določbo (torej z lokacijskim ali gradbenim dovoljenjem) določenega funkcionalnega zemljišča, uvedel poseben postopek naknadne določitve funkcionalnega zemljišča oz. gradbene parcele, s čimer je bilo tudi tem stavbam omogočeno nemoteno funkcioniranje. Slednje je bilo ukinjeno leta 2007, lokacijska dokumentacija in lokacijsko dovoljenje še prej v letu 2003.

Funkcionalno zemljišče k obstoječim stavbam se je tako ugotavljalo in določalo v skladu s predpisi v upravnem postopku do leta 2007. Po tem letu je Zakon o graditvi objektov opustil pojem funkcionalnega zemljišča ter s tem tudi upravni postopek njegovega določanja. Zaradi tega je Ministrstvo za okolje in prostor občini svetovalo, da v tem prehodnem obdobju do sprejetja Občinskega prostorskega načrta (OPN), tovrstne probleme obstoječih stavb, ki nimajo določenega funkcionalnega zemljišča (ali stavbnega zemljišča ali gradbene parcele), rešuje z izvedbo geodetskega postopka parcelacije. Parcelacija se mora izvesti na način, da stavbišče in funkcionalno zemljišče tvorita enotno zemljiško parcelo, pri določitvi te parcele pa se morajo upoštevati vsa merila in pogoji iz PUP-a, ki pogojujejo velikost in obliko gradbene parcele.

V skladu s planom gre pri opisanem postopku določitve stavbnega zemljišča obstoječim stavbam za manjša odstopanja od plana in se jih ne šteje za takšna odstopanja, ki bi zahtevala izvedbo postopka sprememb in dopolnitev plana z javno razgrnitvijo. Ne glede na to pa se mora vsaka sprememba plansko opredeljenega območja stavbnih zemljišč obravnavati in sprejeti na Občinskem svetu Občine Piran.

Vse tako izvedene parcelacije se bodo upoštevale pri pripravi in sprejemanju OPN Občine Piran.

#### OBRAZLOŽITEV PRAVNE PODLAGE:

Pravno podlago za določitev stavbnega zemljišča oziroma gradbene parcele obstoječim stavbam na območjih VIII. kategorije zemljišča oz. stavbnih območjih razpršene gradnje predstavlja določba točke 8.4.2 tekstualnega dela prostorskega akta Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), Uradne objave PN, št. 26/1998. Določbe točke 8.4.2 navajajo:

##### **»8.4.2 Merila za ugotavljanje odstopanj od plana, ki ne pogojujejo postopka spremembe plana**

*Vse spremembe in dopolnitve, ki pomenijo manjši odstop in odmik od sprejetega plana, obravnava in sprejme na podlagi pripravljene strokovne presoje OS Občine Piran.*

*Kot manjša odstopanja od plana upoštevamo:*

- /.../
- *Zaris osme kategorije kmetijskih zemljišč (stavbno zemljišče) okoli objektov ne pomeni točne velikosti in oblike funkcionalnega zemljišča k objektom, pač pa se natančno določi v lokacijski dokumentaciji v skladu z merili in pogoji za določanje funkcionalnih zemljišč PUP, v katerem se obravnavani objekt nahaja.*

*Pri prenosu razmejitev stavbnih zemljišč iz kart TTN v PKN (oboje v merilu 1:5000) ali pri prenosu v merila 1:2880 in 1:1000 za potrebe izdelave lokacijske dokumentacije in prostorskih izvedbenih aktov se lahko upoštevajo manjša odstopanja*

*v skladu s PLA, ki so potrebna zaradi uskladitve prikazov na različnih podlagah in merilih, zaradi funkcionalnih razlogov ali zaradi ažuriranja dejanskega stanja.*

*V kolikor se pri izvajanju plana ugotovi, da so v sprejetem planu (zaradi neažurnih podlag ali drugih razlogov) napake, je le-te potrebno dokumentirati in potrditi ugotovljeno stanje na OS Občine Piran. Po potrditvi napake na seji OS se lokacijski postopki za obravnavane objekte lahko izvajajo. Napake se bodo formalno korigirale pri naslednji spremembi plana.*

*Pred obravnavo na OS Občine Piran morajo odgovorne strokovne službe zagotoviti vsestransko strokovno presojo predlaganih odstopanj od sprejetega plana in obrazložitev ugotovljenih napak v sprejetem planu. /.../*

*Za vsa navedena odstopanja, tolerance in korekcije ugotovljenih napak ni potreben postopek spremembe plana z javno razgrnitvijo, temveč le obravnavo na OS Občine Piran. Vse korekture se bodo upoštevale pri dopolnitvah tekstualnega in kartografskega dela plana pri naslednji spremembi plana.»*

Zgoraj obrazloženemu postopku določitve stavbnih zemljišč obstoječim stavbam pritruje tudi Ministrstvo za infrastrukturo in prostor oziroma danes Ministrstvo za okolje in prostor. Mnenje ministrstva je priloga gradivu.

#### STROKOVNA PRESOJA PREDLAGANIH ODSTOPANJ OD PLANA:

Manjša odstopanja od plansko opredeljenih stavbnih zemljišč v grafičnem delu so dopustna le pri legalno zgrajenih stavbah, ki so bile v času sprejemanja plana že obstoječe, zato se šteje, da jim funkcionalno zemljišče dejansko že pripada, ki pa ga je treba samo še ugotoviti in določiti v skladu z merili in pogoji iz prostorskega izvedbenega akta.

V obravnavo Občinskemu svetu predlagamo 2 posamezna primera določitve stavbnega zemljišča obstoječi stavbi, ki v skladu s planom pomenita manjše odstopanje od plansko opredeljenih VIII. kategorij zemljišč oz. stavbnih zemljišč na območju razpršene gradnje.

Oba primera se nahajata v območju, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran (Ur. objave št. 34/90, 4/91, 54/02, 3/04, 28/08, 15/09 in 4/10) – v nadaljevanju PUP.

V skladu s PUP se funkcionalno zemljišče določi na osnovi namembnosti in velikosti stavbe, naravnih danosti z upoštevanjem predvidenega modela in predvidenega razvoja.

V 20. členu odloka o PUP so podana določila glede meril in pogojev za določitev velikosti funkcionalnega zemljišča k stavbi:

*»Za stanovanjske stavbe*

- *širina funkcionalnega zemljišča okrog stavbe je praviloma 3 m,*
- *v strnjeni pozidavi se objekti lahko stransko naslanjajo na sosednje zgradbe,*
- *v strnjeni gručasti zazidavi je možno objekte zgraditi stikoma ali tako da se v vmesnem 6-metrskem pasu postavi dve garaži ali pomožna objekta, ki pa smeta po višini obsegati samo pritlično etažo*
- *vsak objekt mora imeti dovoz z javne ceste širine 3-3.5 m,*
- *gradbena parcela je pravilom 600 m<sup>2</sup> na ravnini ali v rahlo nagnjenem terenu in pravilom 800 m<sup>2</sup> v hribovitem predelu,*
- *izkoristek zemljišča je načeloma 0,3,*
- *izkoristek zemljišča v strnjenem obstoječem zaselku je lahko večji,*
- *na funkcionalnem zemljišču mora biti za vsako stanovanjsko enoto in vsako počitniško enoto predviden najmanj po en parkirni prostor«*

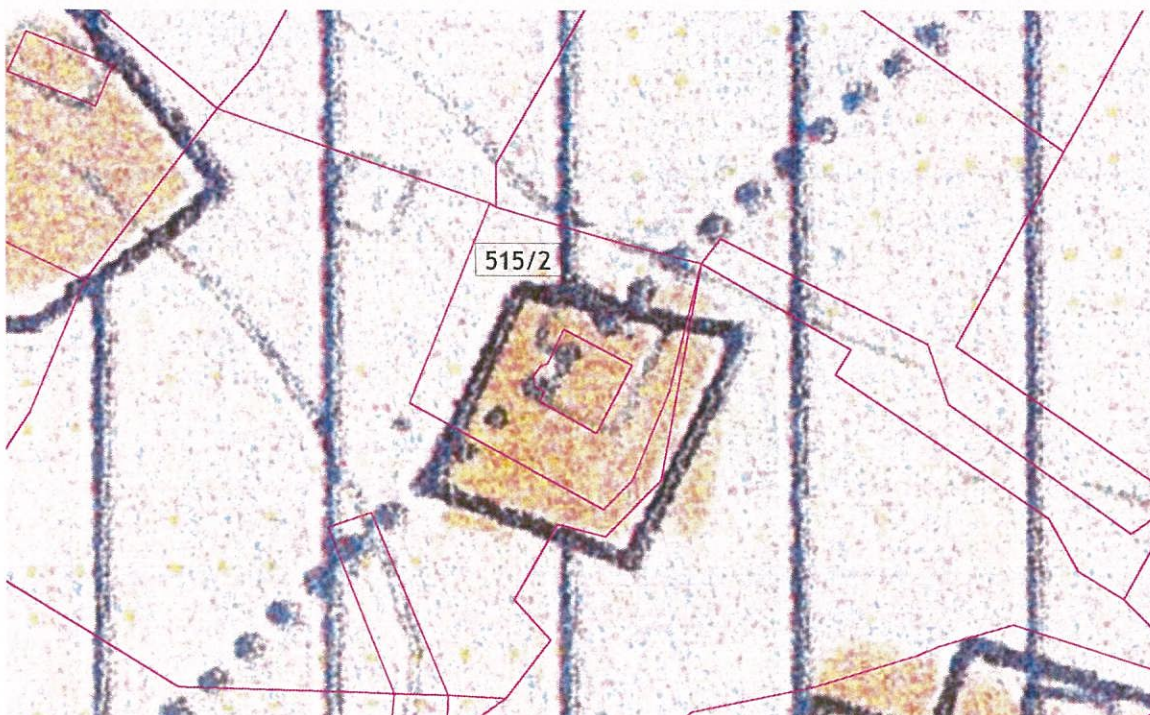
# **1. Parcela št. 515/2, k.o. Sečovlje, zasebna lastnina**

Na navedeni parceli stoji stavba z naslovom Seča 41 A, Portorož (slika 1).



Slika 1: Obstoječe stanje – DOF in zemljiški kataster (vir podatkov: Prostorski podatki Občine Piran)

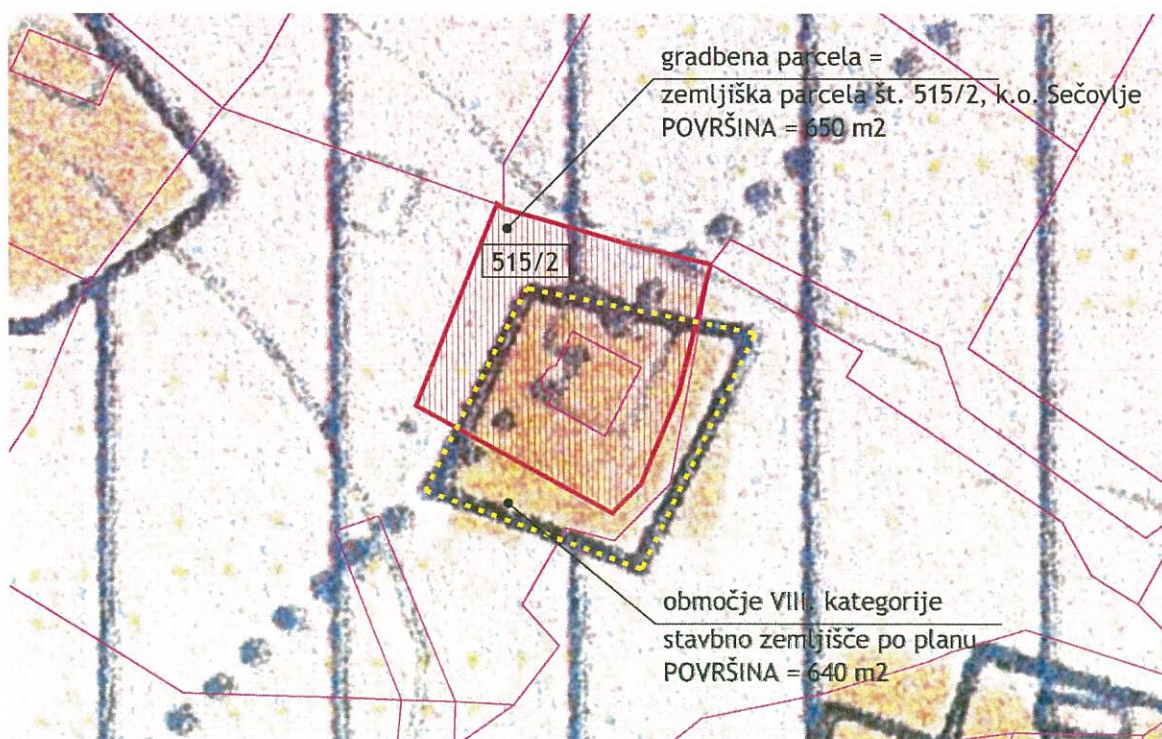
Stavba se v skladu s planom nahaja v območju VIII. kategorije zemljišča, ki pomeni stavbno zemljišče na območju razpršene gradnje. Iz spodnjega prikaza (slika 2) je razvidno, da je plansko opredeljeno območje stavbnega zemljišča nekoliko zamaknjeno glede na zemljiško parcelo št. 515/2, k.o. Sečovlje, vendar sta približno enake oblike in velikosti.



Slika 2: Plan Občine Piran, Zasnova rabe prostora, list št. 1, izsek, na podlagi DKN

Stavbno zemljišče oziroma gradbena parcela stavbe, ki obsega zemljiško parcelo št. 515/2, k.o. Sečovlje, je bila določena s parcelacijo v skladu z določbami PUP (slika 3):

- Velikost gradbene parcele znaša 650 m<sup>2</sup>, kar je nekoliko več od plansko določenega stavbnega zemljišča, ki znaša 640 m<sup>2</sup>, vendar v skladu z določilom PUP
- Upoštevala se je velikost stavbe in njena stanovanjska namembnost.
- Upoštevalo se je zatečeno stanje in orientiranost stavbe vključno z obstoječimi dostopi.
- Upoštevalo se je obstoječe parcelno stanje sosednjih nepremičnin.



Slika 3: Primerjava med območjem stavbnega zemljišča po planu in novo določenim stavbnim zemljiščem oz. gradbeno parcelo (Plan Občine Piran, Zasnova rabe prostora, list št. 1, izsek, na podlagi DKN)

Velikost in oblika stavbnega zemljišča stavbe Seča 41 A, Portorož, ki predstavlja zemljiško parcelo št. 515/2, k.o. Sečovlje, po velikosti in obliki ne bistveno odstopa od plansko opredeljenega stavbnega zemljišča. Z zamikom le-tega se je uskladilo stanje na terenu. Tako določeno stavbno zemljišče je skladno z določbami PUP-a.

## 2. Parcela št. 997/2, k.o. Sečovlje, zasebna lastnina

Na navedeni parceli stoji stavba z naslovom Parecag 138, Sečovlje (slika 4).



Slika 4: Obstoječe stanje – DOF in zemljiški kataster (vir podatkov: Prostorski podatki Občine Piran)

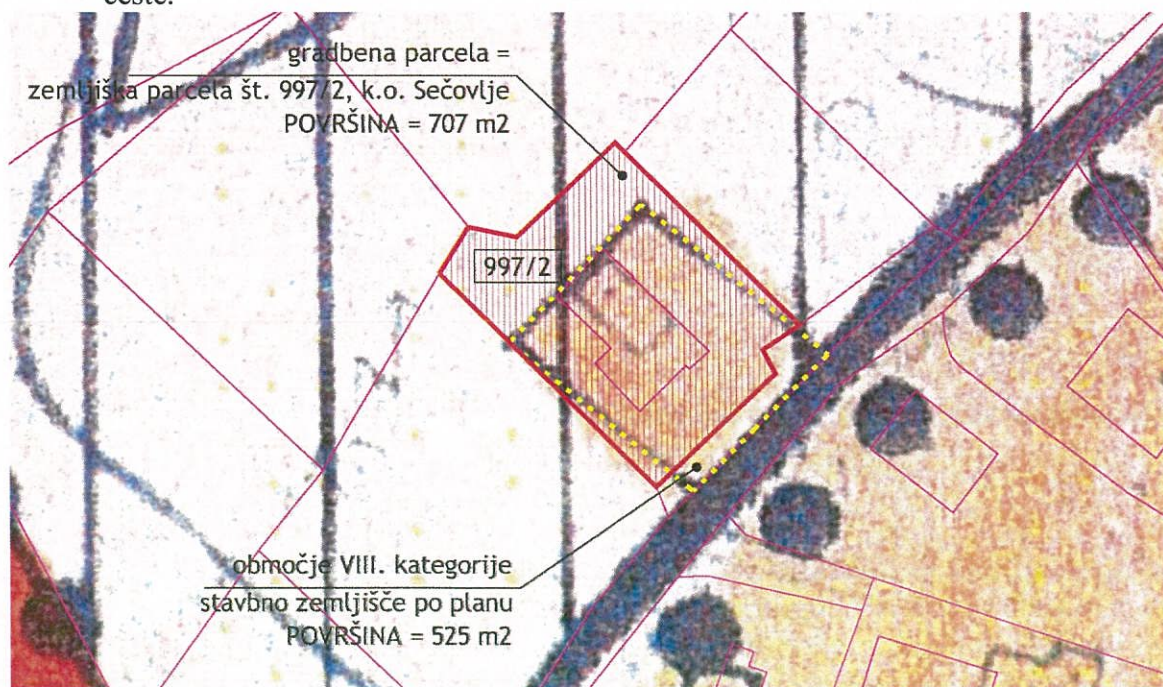
Stavba se v skladu s planom nahaja v območju VIII. kategorije zemljišča, ki pomeni stavbno zemljišče na območju razpršene gradnje. Nahaja se izven ureditvenega območja naselja, katerega meja je na grafičnem prikazu označena s črnimi pikami (slika 5). Iz spodnjega prikaza je tudi razvidno, da je plansko opredeljeno območje stavbnega zemljišča obravnavane stavbe nekoliko manjše in zamaknjeno glede na zemljiško parcelo št. 997/2, k.o. Sečovlje.



Slika 5: Plan Občine Piran, Zasnova rabe prostora, list št. 1, izsek, na podlagi DKN

Stavbno zemljišče oziroma gradbena parcela stavbe, ki obsega zemljiško parcelo št. 997/2, k.o. Sečovlje, je bila določena s parcelacijo v skladu z določbami PUP (slika 6):

- Velikost gradbene parcele znaša 707 m<sup>2</sup>, kar je nekoliko več od plansko določenega stavbnega zemljišča, ki znaša 525 m<sup>2</sup>, vendar je v skladu z določilom PUP, ki za gradbene parcele določa velikost do 800 m<sup>2</sup> na nagnjenem terenu
- Upoštevala se je velikost stavbe in njena stanovanjska namembnost.
- Upoštevala se je lega stavbe in se ji korigiralo pomanjkljiv odmik od meje stavbnega zemljišča na SZ strani stavbe, kar je skladno z določilom PUP, ki pravi, da je širina funkcionalnega zemljišča okrog stavbe praviloma 3 m.
- Upoštevalo se je zatečeno stanje in orientiranost ter lega stavbe.
- Upoštevalo se je obstoječe parcelno stanje sosednjih nepremičnin, odmik od javne ceste.



Slika 6: Primerjava med območjem stavbnega zemljišča po planu in novo določenim stavbnim zemljiščem oz. gradbeno parcelo (Plan Občine Piran, Zasnova rabe prostora, list št. 1, izsek, na podlagi DKN)

**Velikost in oblika stavbnega zemljišča stavbe Parecag 138, Sečovlje, ki predstavlja zemljiško parcelo št. 997/2, k.o. Sečovlje, po velikosti in obliki ne bistveno odstopa od plansko opredeljenega stavbnega zemljišča. Z zamikom le-tega se je uskladilo stanje na terenu. Tako določeno stavbno zemljišče je skladno z določbami PUP-a.**

#### ZAKLJUČEK IN PREDLOG:

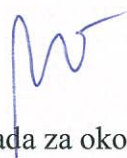
Na podlagi zgornje obrazložitve menimo, da je postopek in način določitve stavbnega zemljišča k obstoječi stavbi obravnavnih primerov skladen z določili Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), Uradne objave PN, št. 26/1998. Obravnavani zemljiški parceli, ki sta bili s parcelacijo določeni za stavbni zemljišči obstoječe stavbe, sta bili oblikovani v skladu z določbami PUP, ki ureja območje, kjer se parceli nahajata.

Na osnovi podane obrazložitve in strokovne presoje posameznih primerov predlagamo, da Občinski svet sprejme predlog sklepa.

Pripravil:

Urad za okolje in prostor



  
Vodja Urada za okolje in prostor  
Vesna Vičič, univ.dipl. prav.

Priloge:

- kopija mnenja Ministrstva za infrastrukturo in prostor, št. 35001-40/2014/3-01021356 z dne 11. 4. 2014
- prikaz orto-foto posnetka za parceli iz leta 2020 in 1997
- geodetski posnetek za parc. št. 515/2 k.o Sečovlje iz leta 1968
- kopije DN listin za parc. št. 997/2 k.o. Sečovlje
- predlog sklepa



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**  
**OBČINSKI SVET - CONSIGLIO COMUNALE**

OSNUTEK

Številka: 3505-25/2019  
Piran,

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave PN, št. 46/07-UPB) ter na podlagi določb točke 8.4.2 tekstualnega dela Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), Uradne objave PN, št. 26/1998, je Občinski svet Občine Piran na ..... redni seji dne ..... sprejel naslednji

**SKLEP**

1.

Stavbi z naslovom Seča 41 A, Portorož, se določi stavbno zemljišče oziroma gradbeno parcelo, ki obsega zemljiško parcelo št. 515/2, k.o. Sečovlje, v celoti.

2.

Stavbi z naslovom Parecag 138, Sečovlje, se določi stavbno zemljišče oziroma gradbeno parcelo, ki obsega zemljiško parcelo št. 997/2, k.o. Sečovlje, v celoti.

3.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran  
Đenio Zadković

Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran, arhiv,
2. Kabinet Župana,
3. spis.