



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 3506-0096/2021
Piran, 09.09.2021

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

ZADEVA: PRAVILNIK O GRAFIČNEM DOLOČANJU POLIGONOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ VIII KATEGORIJE V RAZPRŠENI GRADNJI NA OBMOČJU OBČINE PIRAN

Na podlagi 17.člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB2, 35/2017 in 43/2018) in določb točke 8.4.2 tekstualnega dela prostorskega akta Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uredbe Ur. l. RS 73/06, 66/07, 76/08, – v nadaljevanju plan, predlagam v obravnavo in potrditev:

PRAVILNIK O GRAFIČNEM DOLOČANJU POLIGONOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ VIII KATEGORIJE V RAZPRŠENI GRADNJI NA OBMOČJU OBČINE PIRAN

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran
- Robert Smrekar, direktor občinske uprave
- Vedran Cvetković, Vodja Urada za okolje in prostor



Župan Občine Piran
Denio Zadković



Občinska uprava – Amministrazione comunale

Številka: 3506-0096/2021
Piran, 09.09.2021

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

**ZADEVA : PRAVILNIK O GRAFIČNEM DOLOČANJU POLIGONOV STAVBNIH
ZEMLJIŠČ VIII KATEGORIJE V RAZPRŠENI GRADNJI NA OBMOČJU
OBČINE PIRAN**

SPLOŠNO:

Veljaven planski dokument Občine Piran *Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998)*, (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uredbe Ur. l. RS 73/06, 66/07, 76/08, – 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.

Osnova za pripravo tega plana so bili tudi:

- grafični deli Dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Piran za obdobje 1986-2000 (Ur. objave št.25/86, 15/87, 10/89, 24/91),
- Predlog območij kmetijskih zemljišč občine Izola, Piran (Kmetijska zemljiška skupnost 1984
- grafični deli kategorizacije zemljišč (popravki 1990, 1991)

Vsi ti deli se uporabljajo tudi kot pomoč pri določanju stavbnih zemljišča ali razmejevanju med stavbnimi in kmetijskimi zemljišči v postopkih s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

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 **izpuščene oz. le okvirno označene** in brez oznake dejanske velikosti stavbnega oz. funkcionalnega zemljišča. Poleg omejitev zaradi pomanjkljivih evidenc (izpuščeni primeri), 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 preveliko.

Zarisi območij VIII. kategorij okoli obstoječih stavb na grafičnem prikazu plana je torej pomanjkljiv (izpuščeni primeri) in približen (kjer je stavbno zemljišče zarisano) ter 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 upravno 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.

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 plana. 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 PIA, 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 obravnava 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.

PREDMET OBRAVNAVE NA OBČINSKEM SVETU:

Občinski svet Občine Piran je na 22. redni seji dne 29. 6. 2021 sprejel sklep:

1. Župan ustanovi strokovno komisijo, ki bo izdelala Pravilnik o določitvi stavbnih zemljišč na območju razpršene gradnje v Občini Piran.
2. Strokovna komisija poda strokovne podlage za vsak obravnavani primer pred obravnavo na občinskem svetu na podlagi sprejetega Pravilnika iz prejšnjega odstavka.
3. Ta sklep začne veljati takoj.

Skladno s prvo točko sklepa Občinskega sveta je Župan Đenio Zadković imenoval petčlansko strokovno komisijo.

Imenovana strokovna komisija je pripravila pravilnik, ki se ga predlaga Občinskemu svetu. Pravilnik je priloga gradivu.

ZAKLJUČEK IN PREDLOG:

Na podlagi zgornje obrazložitve menimo, da je postopek in način določitve stavbnih zemljišč k obstoječim stavbam v razpršeni gradnji skladen z določili Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Piran (v letu 1998), (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 ter Uredbe Ur. l. RS 73/06, 66/07, 76/08).

Na osnovi podane obrazložitve in strokovne presoje predlagamo, da Občinski svet sprejme predlog pravilnika.

Pripravil:

Komisija za določanje

stavbnih zemljišč v razpršeni gradnji



Direktor:

Robert Smrekar, mag. prava

Priloge:

- Pravilnik
- Mnenje Ministrstva