

Priloga 1: Primeri sprememb mej na območju stavbnih zemljišč

1. Parcelacija obstoječega PZ (primer Slovenska Bistrica)

Občina Slovenska Bistrica še nima sprejetega OPN. OPN se nahaja v fazi dopolnjenega osnutka.

Trenutno v občini še vedno veljajo:

- Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenska Bistrica (Uradni list SRS, št. 27/85, 25/87 in Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 35/96, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11) za območje nove Občine Slovenska Bistrica;
- Začasni prostorski ureditveni pogoji za centralna naselja v Občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Ur. l. RS, št. 16/93, 79/01, 35/02, 108/08, 26/10, 78/15, 85/15, 91/15 - UPB, 15/16, 74/16);
- Prostorski ureditveni pogoji za celotno območje Občine Slovenska Bistrica – 1 (Ur. l. RS, št. 29/89, 43/92, 3/93, 35/94, 5/00, 45/00, 53/11, 88/11, 2/15, 34/15 – UPB, 85/15).

Pogoji za parcelacijo na osnovi trenutno veljavnega prostorskega akta občine:

- Začasni prostorski ureditveni pogoji za centralna naselja v Občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Ur. l. RS, št. 16/93, 79/01, 35/02, 108/08, 26/10, 78/15, 85/15, 91/15 - UPB, 15/16, 74/16)

d) pogoji za določitev funkcionalnih zemljišč in velikosti gradbenih parcel

Določitev funkcionalnih zemljišč

9. člen

Velikost funkcionalnega zemljišča objekta mora omogočati normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta.

Pri določevanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena.

Velikost funkcionalnega zemljišča za gospodarske objekte in objekte namenjene obrtni in proizvodni dejavnosti mora omogočiti normalno uporabo objektov vključno s potrebnimi manipulacijskimi površinami, površinami za parkiranje in izvajanje ukrepov za zaščito okolice pred vplivi objekta oziroma dejavnosti.

Velikost funkcionalnega zemljišča za nove objekte se določi tako, da se okrog bodoče lokacije vriše pas 4 m ali pas širine do parcelne meje z drugimi lastniki, če je odmik manjši od 4 m. Razen tako dobljene površine je potrebno v funkcionalno zemljišče všteti še vse ostale površine, ki po dokončanju ne bodo rabile več kmetijskemu namenu (dostopi, dovozi, parkirišča, obračališča, hišne svetilne grede ...).

Obstoječim objektom, ki nimajo opredeljeno funkcionalno zemljišče, določimo funkcionalno zemljišče tako, da zemljišče za redno rabo določimo na podlagi ogleda na terenu in vanj vključimo še dostope, obračališča, cvetlične grede ... Funkcionalno zemljišče za izredno rabo objekta (ureditvena dela) pa določimo po potrebi v širini od 0–4 m okrog objekta.

Določitev gradbenih parcel

9.a člen

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora.

Velikost gradbene parcele mora omogočiti zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju.

Velikost gradbene parcele za individualno stanovanjsko hišo ne sme odstopati od velikosti okoliških parcel v območju.

Novograjeni objekti za obrtno in proizvodno dejavnost in kmetijsko gospodarski objekti imajo sorazmerno večje parcele.

h) urejanje zelenih površin, površin za vrtičkarstvo, škarp in ograj

15. člen

Ob naseljih je možno urediti površine za potrebe ljubiteljske obdelave – vrtičkarstvo.

Urejanje površin za ljubiteljsko obdelavo ni dovoljeno na kmetijskih površinah, ki so trajno namenjene kmetijski proizvodnji (1. območje), površinah, ki so zavarovane zaradi varstva naravne in kulturne krajine oziroma namenjene parkovni ureditvi.

Površine za vrtičkarstvo je možno urejati:

- na kmetijskih zemljiščih nižjih kategorij
- na zemljiščih, ki so v zaraščanju
- začasno na zemljiščih, predvidenih za gradnjo oziroma druge posege v prostor.

Velikost posameznih parcel ne sme presegati 150 m².

Za shranjevanje orodja je dovoljena gradnja skupnih lop, pri čemer tlorisna velikost ne sme presegati 3 m na uporabnika. Izjemoma je dovoljena gradnja individualne lope, kadar velikost kompleksa zemljišč ne presega dovoljenega obsega za enega uporabnika. Območje je dovoljeno opremiti z vodovodnim omrežjem.

Postavljanje ograj med posameznimi parcelami ni dovoljeno, možna je zasaditev meje do višine 0,60 m.

Vrtičkarstvo ne sme biti osnova za prodajo zemljišč (najemni odnos) in iz tega izhajajoče zahteve za izgradnjo sekundarnih bivališč (počitniške hiše in gospodarske kleti).

- Prostorski ureditveni pogoji za celotno območje Občine Slovenska Bistrica – 1 (Ur. l. RS, št. 29/89, 43/92, 3/93, 35/94, 5/00, 45/00, 53/11, 88/11, 2/15, 34/15 – UPB, 85/15)

21. člen

Pri določevanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena.

Velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše ne sme praviloma presegati 600 m², pri čemer se smatra, da je funkcionalno zemljišče obstoječih objektov površina v velikosti obstoječega zemljišča, če le-to ni tako veliko, da bi na njem lahko zgradili še en ali več stanovanjskih ali drugih objektov.

Velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjsko obrtne objekte praviloma ne sme presegati 1200 m² ob predhodnem dokazilu investitorja o potrebni velikosti parcele na temelju tehnološkega projekta z zaokroževanim in dokončnim procesom proizvodnje.

Velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskih objektov s prizidavami in nadzidavami ne sme praviloma presegati 60% velikosti zemljišča.

V funkcionalna zemljišča morajo biti obvezno vključeni tudi dovozi do objektov.

Velikost funkcionalnega zemljišča za nove objekte se določi tako, da se okrog bodoče lokacije vriše pas 4 m ali pas širine do parcelne meje z drugimi lastniki, če je odmik manjši kot 4 m. Razen tako dobljene površine je potrebno v funkcionalno zemljišče všteti še ostale površine, ki po dokončanju ne bodo rabile več kmetijskemu namenu (dostop, obračališča, hišne cvetlične grede ...). V funkcionalno zemljišče je potrebno všteti tudi novozgrajeno dostopno cesto, čeprav poteka po tujem zemljišču.

Predlog parcelacije, ki ga izdela pristojna upravna organizacija, je obvezna podlaga za prenos parcelacije na teren. Vsak investitor si mora pred sprovedbo parcelacije pridobiti pisno mnenje pri upravni organizaciji o zazidljivosti zemljišča.

Obstoječim objektom, ki so zgrajeni z dovoljenjem in nimajo opredeljenega funkcionalnega zemljišča, se funkcionalno zemljišče določi v lokacijskem postopku, ne glede na to, na katerem območju so po 4. členu tega odloka situirani.

Velikost funkcionalnega zemljišča ob drugih objektih, ki ne predstavljajo stanovanjsko dejavnost, se določi skladno z drugim odstavkom 2. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) od primera do primera.

Pogoji za parcelacijo na osnovi OPN (dopolnjen osnutek):

Parcele obstoječega pripadajočega zemljišča stavbe se nahajajo na območju PNRP SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi (oz. bolj podrobno SSa – območje urbane strnjene stanovanjske pozidave) in znotraj EUP SLB-104. Parceli 2474/17 in 2474/18 obe k.o. Slovenska Bistrica se nahajata na območju PNRP ZD - območje zelenih površin - druge urejene zelene površine z zaščitno in drugo funkcijo in EUP SLB-107.

5. člen (pomen izrazov)

Gradbena parcela je parcela namenjena gradnji, ki jo predstavlja stavbno zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena njihova ureditev.

67. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

(7) Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg s tem odlokom že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:

Določila za območje SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi

Velikosti stavb in gradbene parcele	<ul style="list-style-type: none"> – eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe ali v nizu: veljajo pogoji EP in EN določeni v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb, – stavbe družbene infrastrukture: višina 14 m, FZ 0,8, DZP 20%, – trgovske, gostinske (stavbe za kratkotrajno nastanitev le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, stavbe za dejavnost strežbe in pijač oz. gostilne, restavracije in točilnice ter druge), stavbe za storitvene in poslovne dejavnosti in za malo gospodarstvo: BTP do 150 m², višino enako kot je določeno za EP, FZ 0,5, DZP 25%, gradbena parcela max 1500m², – garažne stavbe so pritlične, za večstanovanjske in nestanovanjske stavbe so dopustne max v dveh etažah, – nestanovanjske kmetijske stavbe: veljajo velikosti kot so določene za na površinah SK
-------------------------------------	---

68. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb in pripadajočih gradbenih parcel na različnih površinah PNRP:

Stanovanjske stavbe					
Stavbe	Višina max		FZ max	DZP min %	Velikost gradbene parcele m ²
	AV	RO			
EP	P+1+M oz. 10 m	P+1+M oz. 10 m ali P+1+T oz. 9 m	0,5	25	400 - 1000
EN	P+1+M oz. 10 m	P+1+M oz. 10 m ali P+1+T oz. 9 m	0,6	20	Min 300
VV	P+1+M oz. 12 m	P+1+M oz. 12 m ali P+1+T oz. 11 m	0,6	30	
VB, VS	P+3+M oz. 17 m	P+3+M oz. 17 m ali P+3+T oz. 16 m	0,7	30	

*Opomba glede na 5. člen OPN (pomen izrazov): EP - eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe- EP, ki imajo skupen ali ločen vhod, stanovanjski enoti sta ena ob drugi ali ena nad drugo ali kombinirano; EN - eno in dvostanovanjske stavbe v nizu - EN (dvojček in vrstne hiše) oz. več enakih enot se stika z eno stranico ali njenim delom ali z vmesnim garažnim ipd. objektom. V primerih dvostanovanjskih stavb v nizu so vhodi v posamezno bivalno enoto lahko skupni ali ločeni;

VV – vila blok, prostostoječa večstanovanjska stavba z max 5 stanovanjskimi enotami in tlorisnim razmerjem stranic do 1:1,2;

VB – manjši blok, podolgovata prostostoječa večstanovanjska stavba (večstanovanjske stavbe so stavbe s tremi ali več stanovanjskimi enotami) s tlorisnim razmerjem stranic min 1:1,2 ter skupnim vhodom ali za vsako enoto samostojnim preko gankov ipd.

VS – manjši stolpič, prostostoječa večstanovanjska stavba (večstanovanjske stavbe so stavbe s tremi ali več stanovanjskimi enotami) s tlorisnim razmerjem stranic do 1:1,2.

73. člen (parcelacija)

(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel se upošteva:

- namembnost in velikost objektov, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- lokacijske pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- z drugimi veljavnimi predpisi določene pogoje za gradnjo in posege v prostor.

(2) Del potreb nestanovanjskega in večstanovanjskega objekta (parkiranje, otroško igrišče ipd.) je dopustno zagotavljati na drugem stavbnem zemljišču v soglasju z njegovim lastnikom ali upravljavcem.

(3) Minimalna širina gradbene parcele za enodružinsko prostostoječo stanovanjsko gradnjo je 14 m.

Določene velikosti gradbenih parcel v tem odloku lahko odstopajo za +/-15%. Večje velikosti so dopustne, če je preostanek deljene zemljiške parcele premajhen za oblikovanje nove parcele za gradnjo po določenih odloka.

Namen parcelacije: uskladitev parcele vodotoka z dejanskim stanjem v naravi



Obstoječe pripadajoče zemljišče stavbe.

Ker se je struga vodotoka spremenila (erozija ali regulacija) je predlagana menjava dela zemljišča z RS, DRSV. Potrebna je parcelacija – nastaneta novi parceli 2474/17 k.o. Slovenska Bistrica (lastnik RS – ni več vodno zemljišče) in 2474/18 k.o. Slovenska Bistrica (lastnik fizična oseba, v naravi vodno

zemljišče).

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

V trenutno veljavnem PA občine so navedena le določila glede določitve funkcionalnih zemljišč in velikosti gradbenih parcel, ki pa so zelo splošna. V njem ni pogojev za parcelacijo oz. natančnejše parcelacijo stavbnih zemljišč.

Namen parcelacije iz primera zgoraj je uskladitev parcele vodotoka z dejanskim stanjem v naravi. Namen parcelacije torej ni oblikovanje nove gradbene parcele. Prostorski akt ne omejuje parcelacij oz. parcelacij stavbnih zemljišč, zato je oblikovanje parcel št. 2474/17 (pov. 100 m²) in 2474/18 (pov. 41 m²) za namen uskladitve parcele vodotoka s stanjem v naravi dovoljeno. Pomemben je torej namen parcelacije. *(Opomba: Parcelacija z namenom uskladitve parcele vodotoka s stanjem v naravi je dovoljena tudi glede na določila novega OPN Slovenska Bistrica, ki se trenutno nahaja v fazi dopolnjenega osnutka).*

Zaključek: Določila OPN morajo omogočati izvedbo parcelacij z namenom urejanja in usklajevanja podatkov zemljiškega katastra z dejanskim stanjem v naravi.

Kako doseči, da se bo nova parcela št. 2474/17 priključila k obstoječemu funkcionalnemu zemljišču stanovanjske hiše oz. da se bo parcela št. 2474/18 priključila k obstoječi parceli vodotoka, pa je drugo vprašanje.

Trenutno veljavni PA občine določa, da velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše ne sme praviloma presegati 600 m², razen pri obstoječih objektih, kjer je funkcionalno zemljišče površina v velikosti obstoječega zemljišča, če le-to ni tako veliko, da bi na njem lahko zgradili še en ali več stanovanjskih ali drugih objektov.

Skupna površina obstoječega pripadajočega zemljišča meri 1476 m². Funkcionalno zemljišče obstoječega objekta je že zdaj tako veliko, da bi lahko po določenih PA zgradili na njem še en objekt. Tudi s parcelacijo in priključitvijo parcele št. 2474/17 k obstoječemu funkcionalnemu zemljišču stanovanjske hiše bo pripadajoče zemljišče obstoječega objekta tako veliko, da bi se potencialno lahko oblikovala nova, glede na PA ustrezna, gradbena parcela.

2. Parcelacija obstoječega PZ (primer MOC)

Mestna občina Celje še nima sprejetega OPN. OPN se nahaja v fazi osnutka.

Trenutno v občini še vedno veljajo:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Celje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana Občine Celje za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Celje – v nadaljevanju: Celjski prostorski plan (Uradni list SRS št. 40/86, 4/88, Uradni list RS št. 86/2001)
- Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Babno (Uradni list SRS št. 36/88; Uradni list RS, št. 70-3062/2008, 80-3546/2009, 80-3552/2009, 61-3364/2010, 34-1488/2012, 43-1758/2014, 54-2397/2014, 96-3791/2015)

Pogoji za parcelacijo na osnovi trenutno veljavnega prostorskega akta občine:

- Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Babno (Uradni list SRS št. 36/88; Uradni list RS, št. 70-3062/2008, 80-3546/2009, 80-3552/2009, 61-3364/2010, 34-1488/2012, 43-1758/2014, 54-2397/2014, 96-3791/2015)

7. člen

Pogoji za določanje velikosti funkcionalnega zemljišča:

- velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše praviloma ne sme presegati 600 m², pri čemer se smatra, da je funkcionalno zemljišče obstoječih objektov površina v velikosti obstoječega zemljišča, kolikor le-to ni tako veliko, da bi na njem lahko zgradili še en ali več samostojnih stanovanjskih ali drugih objektov,
- velikost funkcionalnega zemljišča stanovanjskih objektov s prezidavami in nadzidavami vred je potrebno določiti tako, da končna skupna bruto etažna površina stanovanjskega objekta brez kleti ne bo presegala 40% velikosti celotnega zemljišča,
- **parcelacija nepozidanih zemljišč v območjih iz 2. alineje 1. odstavka 4. člena tega odloka, ki so opredeljena kot nezazidana stavbna zemljišča in ki je namenjena za stanovanjsko gradnjo, je dopustna v velikosti od 400 do 600 m² površine,**
- velikost funkcionalnega zemljišča ob drugih objektih, ki ne predstavljajo stanovanjsko dejavnost, se določa skladno z 2. odstavkom 2. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84) od primera do primera,
- pri določanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege v prostor je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena,
- v funkcionalnem zemljišču morajo biti obvezno vključeni tudi dovozi do objektov od javnih cestnih površin,
- obstoječim objektom, ki so zgrajeni z dovoljenjem in nimajo opredeljenega funkcionalnega zemljišča, se funkcionalno zemljišče določi v lokacijskem postopku,
- **predlog parcelacije, ki ga izdelata pristojna občinska upravna organizacija je obvezna osnova za prenos parcelacije na teren. Vsak investitor si mora pred izvedbo parcelacije pridobiti pisno mnenje pri pristojni upravni organizaciji o zazidljivosti zemljišča.**

4. člen

Na območju Babno se nahajajo naslednje namenske rabe prostora:

- (1) – območje trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč
- (2) – območja zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč
- (3) – območje prometnega omrežja
- (4) – območje komunalnih in energetskega objektov in naprav in sistema zvez

...

Pogoji za parcelacijo na osnovi OPN (osnutek):

6. člen (uporabljeni izrazi)

- Parcela namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Kot parcela namenjena gradnji se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.

Osnutek OPN Celje še ne vsebuje izvedbenega dela, kjer so navedena merila za parcelacijo.

Namen parcelacije: oblikovanje dveh novih gradbenih parcel in dovoza



Obstoječe zajeto pripadajoče zemljišče obsega parcelo 1228/2 k.o. Medlog, ki je velika cca 2400m². Glede na dejansko zazidanost parcele je smiselna parcelacija in zgostitev poselitve v naselju.

Želja je, da bi se izvedla parcelacija, kjer bi oblikovali 2 novi gradbeni parceli s skupnim novim dovozom. Novi gradbeni parceli bi bili površine 573 m² in 791 m², skupni dovoz 93 m².

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Prostorski akt določa parcelacijo nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so namenjena za stanovanjsko gradnjo. Parcelacija nezazidanih stavbnih zemljišč je dopustna v velikosti 400 do 600 m². Glede na določila prostorskega akta je dopustna le parcelacija za oblikovanje dveh novih gradbenih parcel, vendar v ustrezni velikosti, ne pa tudi parcelacija za namen dovoza. Prostorski akt ima navedeno tudi določilo, po katerem si je za parcelacijo potrebno pridobiti predlog parcelacije, ki ga izdela pristojna občinska upravna organizacija in ki je obvezna osnova za prenos parcelacije na teren.

Zaključek: Določila prostorskega akta morajo omogočiti izvedbo parcelacij z namenom zagotavljanja dovozov in dostopov do javne ceste.

3. Parcelacija obstoječega PZ (primer Šentjur)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 114/13, 48/18, 58/19)

5. člen (pomen izrazov)

9. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene

površin, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

15. Odmik od parcelnih meja ali med posameznimi objekti se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom, kolikor ni s posameznimi členi tega odloka določeno drugače. Določilo prejšnjega stavka ne velja za napušče, nadstreške in balkone, ki od ravnine fasade ne segajo za več kot 1 meter. V takšnih primerih se odmiki merijo od ravnine fasade.

21. Urbanistični vzorec je grafični prikaz, s katerim se prikaže, da se je pri načrtovanju novega posega v prostor upoštevalo značilnosti obstoječe okoliške pozidave. Pri načrtovanju novega posega v prostor je treba upoštevati zlasti za okolico značilno umeščanje objektov na gradbeno parcelo, za okolico značilno snovanje tlorisnih gabaritov in merilo okolice. Urbanistični vzorec se izdelava na zemljiškem katastru in/ali ortofoto posnetku v merilu 1:1000 (lahko tudi podrobneje) in mora obsegati vsaj območje EUP oziroma podEUP, v kateri se načrtovani poseg nahaja. Takšen urbanistični vzorec je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Urbanistični vzorec sme izdelati projektant, ki je pri pristojni poklicni zbornici vpisan v ustrezen imenik, in ima pridobljeno licenco s področja urbanizma.

36. člen (velikost in gradbene parcele)

(1) Pri določanju velikosti in oblike gradbene parcele je potrebno upoštevati:

- tip oblikovanja grajene strukture - urbanistični tip in stavbne tipe, ki so določeni za EUP oziroma podEUP,
- predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišč,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- prostorske potrebe osnovne dejavnosti (pomožni objekti, manipulativne površine, dovozi in dostopi, ustrezno število parkirnih mest),
- možnost vzdrževanja načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na omrežja gospodarske javne infrastrukture,
- lastniško in parcelno strukturo zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč,
- zdravstvene in tehnične zahteve, kot so odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje in intervencijske poti,
- da je treba ob obstoječem cestnem telesu zagotoviti 1,5 metra širok pas z omejeno lastniško pravico, ki je namenjen gradnji gospodarske javne infrastrukture.

(2) Gradbena parcela lahko v okviru stavbnih zemljišč sega na območja več EUP oziroma podEUP. V takšnih primerih je treba določiti deleže površin znotraj posameznih EUP. Za posamezno gradnjo je v takšnih primerih treba praviloma upoštevati namensko rabo ter prostorske izvedbene pogoje (vključno s posebnimi določbami), ki veljajo za prostorsko enoto, kamor sega največji delež površin parcele, namenjene gradnji.

(3) Geodetsko izmero velikosti in oblike gradbene parcele določene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in izpeljavo postopka na geodetski upravi v zvezi s tem, je treba izvesti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

37. člen (parcelacije)

(1) Delitev ali združevanje zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel se dovoli pod pogojem, da se nove gradbene parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju nove gradbene parcele ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po obliki, legi in velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele kot so določeni v tem odloku.

(2) Delitev ali združevanje zemljiških parcel sta vedno dovoljena za potrebe gradnje javne infrastrukture in za potrebe določitve javnega dobra.

(3) Za izvajanje parcelacije (združitvev parcel in delitev parcele) se za nekatere načrtovane stavbe določa naslednje minimalne velikosti gradbenih parcel s dopustno toleranco do 10 %:

- prostostoječe eno- in dvostanovanjske hiše: najmanj 400 m²,
- dvostanovanjska hiša - dvojček: najmanj 500 m²,
- zidanica: najmanj 250 m².

Parcele obstoječega pripadajočega zemljišča stavbe se nahajajo na območju PNRP SK – površine podeželskega naselja in znotraj EUP ŠE56.

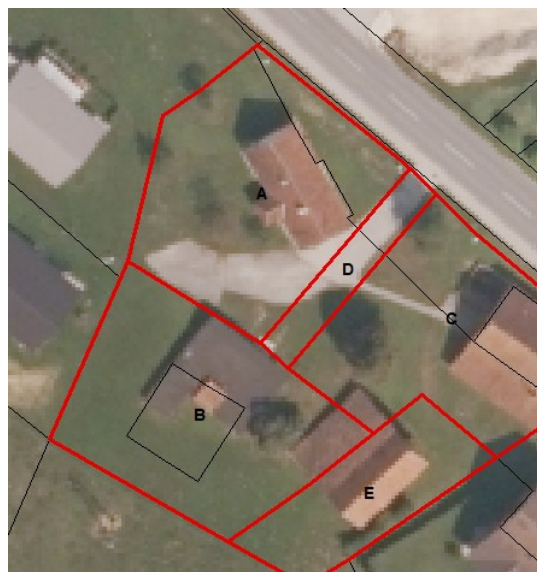
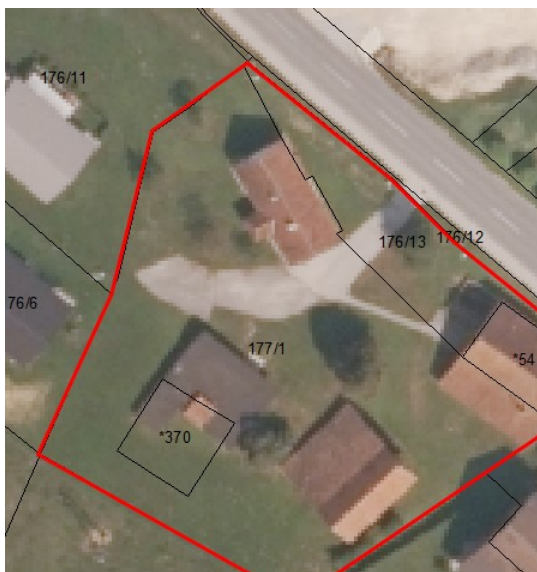
7. člen

Preglednica 1: Prikaz členitve občine na EUP in podEUP

- 1 - oznaka enote urejanja prostora (EUP);
 - 2 - oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);
 - 3 - podrobnejša namenska raba prostora;
 - 4 - oznaka načina urejanja:
 - PIP,
 - DPA,
 - LD - lokacijska dokumentacija (prostorske ureditve državnega pomena),
 - OPPN - veljaven,
 - OPPN(1)- predviden;
 - 5 - oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor);
 - 6 - oznaka stavbnih tipov;
 - 7 - maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele;
 - 8 - minimalni delež zelenih površin v%;
 - 9 - oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe:
 - da,
 - ne;
- / - vrednost kazalca za EUP oziroma podEUP ni relevantna oziroma ni omejena z določilom v tej preglednici;
 nr - namenska raba je razvidna iz grafičnih prikazov;
 pusp¹ - prostorska ureditev skupnega pomena

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ŠE56	ŠE56	SK	PIP	U1/3	A1/2, A4/1	0,35	20	ne

Namen parcelacije: oblikovanje treh novih gradbenih parcel, dovoza in zelenjavnega vrta



*Lastnik parcel *54, *370, 177/1, 176/13 vse k.o. Tratna želi na tem območju oblikovati 3 nove gradbene parcele (A; B; C). V obstoječem stanju gre za skupek parcel s 4 dotrajanimi objekti (opuščena manjša kmetija, nenaseljeno). Gre torej za degradirano območje, ki ga je smiselno aktivirati.*

Prikazane so 3 nove gradbene parcele A, B, C (velikosti cca 750-850m²). Prikazana nova parcela D (cca 150m²) bo služila kot skupen dovoz za vse parcele, s tem bo omogočen dostop na istem priključku, kot je bil do sedaj na regionalno cesto. Parcelo E, s površino 350m² bi želel odkupiti sosed, mejaš na JV strani, saj bi tam želel imeti večji zelenjavni vrt.

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Namen zgoraj opisane parcelacije je oblikovanje treh gradbenih parcel za nove stanovanjske stavbe (A, B, C), dostopa oz. dovoza do jih (D) in parcele, ki jo bo lastnik prodal sosedu (E).

OPN Šentjur vsebuje le določila za parcelacijo z namenom oblikovanja gradbene parcele. Potemtakem je zgoraj opisana parcelacija dovoljena, saj so gradbene parcele A, B in C ustreznih velikosti (najmanj 400 m²). Namen parcelacije parcele D ni določitev nove gradbene parcele, ampak zagotovitev dovoza in dostopa do javne ceste, kar je glede na določila PA dovoljeno. Glede na 2. odstavek 37. člena je delitev ali združevanje zemljiških parcel namreč vedno dovoljeno za potrebe gradnje javne infrastrukture in za potrebe določitve javnega dobra. Novo nastala parcela za dovoz mora biti predana v javno infrastrukturo, kar je mogoče zagotoviti s pogodbeno komasacijo.

Parcelacija E je glede na PA sicer dovoljena, pomembno pa je, da je dosežen namen parcelacije – torej oblikovanje večjega zelenjavnega vrta oz. združitve parcele E s sosednjo parcelo na JV strani. Z instrumentom pogodbene komasacije je mogoča kontrola nad celotnim postopkom parcelacije, tako da bo dosežen tudi končni namen parcelacije.

Zaključek: Bolj kot sama določila prostorskega akta so pomembni instrumenti s katerimi se bo dosegel končni namen parcelacije, kot je to npr. pogodbeno komasacije.

4. Parcelacija obstoječih PZ in NSZ (primer Gorišnica)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/16, 57/17, 7/21)

4. člen (pomen izrazov)

Parcela, namenjena gradnji, je stavbno zemljišče, namenjeno gradnji. Sestavljena je iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena njihova ureditev.

III.5.5 Parcelacija stavbnih zemljišč

100. člen (splošni PIP za parcelacijo)

(1) Parcele, namenjene gradnji, naj bodo prilagojene tradicionalnemu vzorcu parcelacije in morfologiji prostora. Pestrost kulturne izrabe v nepravilnem rastru polj in parcel, namenjenih gradnji, se praviloma ščiti, pod pogojem, da razdrobljenost ni prevelika.

(2) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

- položaj, namembnost in velikost novih parcel, namenjenih gradnji, v odnosu do obstoječih parcel;
- tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, DOBP, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno);
- velikost in tlorisno zasnovo objektov;
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov;
- možnost priključitve na infrastrukturne objekte in naprave, skladno s programi opremljanja zemljišč;
- krajevno značilno obliko parcel;
- naravne razmere;
- omejitve uporabe zemljišča.

(3) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, mora zagotoviti:

- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča;
- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine);
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila;
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele;
- sanitarno-tehnične zahteve (osončenje, prezračevanje, interventne poti).

(4) Za večstanovanjsko gradnjo se parcela, namenjena gradnji, določi ob upoštevanju dovoljenega faktorja zazidanosti zemljišča in drugih določil tega odloka.

(5) Za območja svojevrstno oblikovanih objektov centralnih dejavnosti se velikost parcele, namenjene gradnji, določi skladno z normativi in programom dejavnosti, oblikovanostjo območja in drugih pogojev, ki jih določa ta odlok.

(6) Za kmetije in nestanovanjske kmetijske objekte se velikost parcele, namenjene gradnji, določi z upoštevanjem velikosti, lege objektov, površin za modernizacijo in manipulacijske površine (parkirišča za osebna in tovorna vozila ter kmetijsko mehanizacijo, dostopne poti in deponije) v sklopu kmetije.

(7) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju parcele, namenjene gradnji, ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po svoji velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele, namenjene gradnji.

(8) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(9) Širina parcele, namenjene gradnji, na strani, ki meji na javni prostor, naj se prilagaja tipični širini v posameznem naselju.

(10) Parcela, namenjena gradnji, mora biti v celoti vključena v območje enote urejanja prostora, v kateri se gradi objekt.

(11) Priporočila glede velikosti parcel:

- na ravnem terenu: za prostostoječe hiše 500 m², za vrstne hiše 350 m², za stanovanjske hiše s kmetijskimi gospodarstvi 1200 m²;
- na nagnjenem terenu:
 - za hiše na pobočju: 700 m² ;
 - za hiše na slemenu: najmanjša velikost parcele 250 m² ;
 - praviloma je za vinsko klet velikost parcele, namenjene gradnji, največ 200 m².

(12) V vinogradniških območjih je parcele, na katerih je že zgrajena vinska klet s pripadajočim nasadom, dopustno deliti s parcelacijo le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Izjema je lahko le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do javnih poti) mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru.

(13) Določila o minimalni velikosti parcele, namenjene gradnji, ne veljajo za že obstoječe manjše parcele, namenjene gradnji, na katerih se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi ali v primeru manjših stavbnih zemljišč, ko so vse okoliške zemljiške parcele že zazidane.

(14) Objektom, zgrajenim z uporabnim dovoljenjem po zakonu (pred letom 1967) in objektom, zgrajenim na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki jim parcela, namenjena gradnji, še ni določena, se le-ta določi na zahtevo lastnika objekta določi v posebnem postopku, na podlagi meril in pogojev za določitev parcele iz predhodnih odstavkov. Gospodarskim objektom izven stavbnih zemljišč se parcela, namenjena gradnji, ne določa.

155. člen (splošni PIP na območjih predvidenih OPPN)

(1) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:

- namensko rabo v skladu z določili tega odloka, ne pa tudi podrobni PIP za PNRP;
- usmeritve za izdelavo OPPN iz tega poglavja in iz prilog tega odloka.

(2) OPPN se lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN. V tem primeru je treba izdelati strokovne podlage in strokovne rešitve prostorskih ureditev za celotno območje OPPN, določiti in rezervirati morebitne površine za programe družbene infrastrukture, omrežja dostopnih cest in osnovne gospodarske javne infrastrukture.

(3) Meje in podrobnejša namenska raba na območju občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi njegove priprave lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Osnovna namenska raba se ne more spremeniti. Meje OPPN se lahko spremenijo pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo lastniki na novo

vklučenih ali izključenih parcel, ali da občinski svet Občine Gorišnica sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi s spremembo območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(4) V okviru enot urejanja prostora z oznako OPPN predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve sprejet in uveljavljen občinski podrobni prostorski načrt.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so pred sprejetjem OPPN na obstoječih parcelah namenjenih gradnji dopustni naslednji posegi:

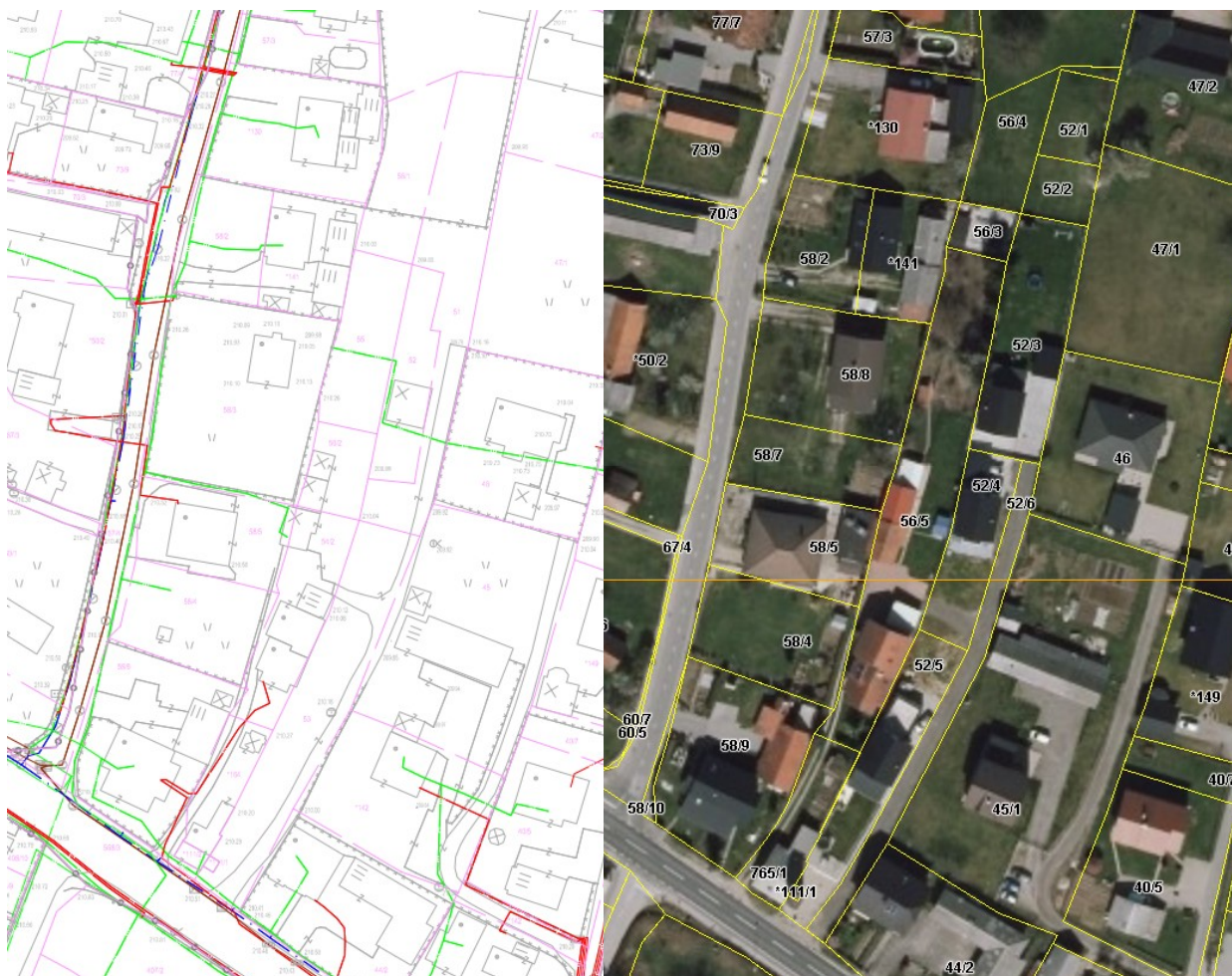
- vzdrževalna dela na obstoječih objektih;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na obstoječih parcelah namenjenih gradnji za lastne potrebe in postavitve začasnih objektov in ograj;
- odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine);
- sprememba namembnosti in rekonstrukcije objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP;
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN;
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev.

(6) Za OPPN, ki posegajo v EUP, znotraj katerih se nahajajo območja in objekti kulturne dediščine, velja, da so do sprejema OPPN na teh območjih možna le nujna vzdrževalna dela. Na objektih ali območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki so v skladu z izdelanimi kulturnovarstvenimi pogoji – kulturnovarstveni pogoji lahko določijo tudi izdelavo konservatorskega načrta, tudi če konservatorski načrt za prenovo še ni izdelan.

Posebni prostorsko izvedbeni pogoji za EUP GO09 znotraj katerega se nahajajo zadevne parcele (Priloga 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne PNRP in posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne EUP OPN Gorišnica):

<p>GO09– OPPN</p> <p>Gorišnica – sever 2</p> <p>SS</p>		<p>Predviden je OPPN za stanovanjsko gradnjo (samostojna stavba, dvojček).</p> <p>Ob glavni cesti Spuhlja–Ormož se omogočijo centralne dejavnosti. Ob križišču glavne ceste Spuhlja–Ormož in lokalne ceste proti Gajevcem se z drugačnostjo pozidave (npr. oblikovanje fasad, gabariti objektov, zunanjo ureditvijo, urbano opremo, prostorsko instalacijo, ureditvijo križišča ...) poudari začetek trške ulice kot centra naselja. Uredi se obstoječa pešpot, ki poteka v smeri sever–jug in se jo naveže na trško ulico.</p> <p>Do sprejetja OPPN je dovoljeno vzdrževanje objektov; gradnja NEO; rekonstrukcije objektov; novogradnje v obliki dozidav in sicer največ do 30 % zazidane površine obstoječega, legalno zgrajenega objekta; sprememba namembnosti podstrešij v stanovanjske prostore s kolenčnim zidom, ki je pri pritličnih objektih 140 cm, pri ostalih pa 20 cm; rekonstrukcija strehe (oblika, naklon, kritina) v skladu z določili za EUP GO09 in GO10.</p> <p>Prometno omrežje znotraj OPPN se naj navezuje na obstoječe in predvideno prometno omrežje naselja, prikazano v urbanistične načrtu.</p> <p>FZ = vključno do 0,6.</p>	<table border="0"> <tr> <td>DPN</td> <td>EPO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VVO</td> <td>Nat.2000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>POPL</td> <td>Gozd</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KD</td> <td>Letališče</td> <td>DA</td> </tr> <tr> <td>OBR</td> <td>ONR</td> <td></td> </tr> </table>	DPN	EPO		VVO	Nat.2000		POPL	Gozd		KD	Letališče	DA	OBR	ONR	
DPN	EPO																	
VVO	Nat.2000																	
POPL	Gozd																	
KD	Letališče	DA																
OBR	ONR																	

Namen parcelacije: oblikovanje treh novih gradbenih parcel, dovoza in dveh manjših parcel namenjenih odkupu



Geodetski načrt obstoječega stanja. Lastnik parcel 51, 52 in 53 vse k.o. Gorišnica želi na tem območju oblikovati 3 nove gradbene parcele. Parcele se nahajajo na območju predvidenega OPPN Gorišnica – sever 2 (GO08, GO09, GO10, GO67).

Stanje po izvedeni parcelaciji. S parcelacijo parcel 51, 52 in 53 vse k.o. Gorišnica, so nastale nove parcele 52/1 (236 m²), 52/2 (182 m²), 52/3 (794 m²), 52/4 (450 m²), 52/5 (635 m²), 52/6 (447 m²) - dovoz vse k.o. Gorišnica.

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Na območju EUP znotraj katere se nahajajo zadevne parcele je glede na OPN Gorišnica predvidena izdelava OPPN. Do sprejetja OPPN je znotraj EUP dovoljeno vzdrževanje objektov; gradnja NEO; rekonstrukcije objektov; novogradnje v obliki dozidav in sicer največ do 30 % zazidane površine obstoječega, legalno zgrajenega objekta; sprememba namembnosti podstrešij v stanovanjske prostore s kolenčnim zidom, ki je pri pritličnih objektih 140 cm, pri ostalih pa 20 cm; rekonstrukcija strehe (oblika, naklon, kritina) v skladu z določili za EUP GO09 in GO10. Parcelacija in novogradnja (razen dozidave največ do 30 % zazidane površine obstoječega, legalno zgrajenega objekta) torej niso dovoljene.

Zaključek: *Občina Gorišnica bi po sprejemu OPN morala za območja, kjer je predvidena izdelava OPPN sprejeti odlok, v katerem bi opredelila območja, kjer si je pred parcelacijo potrebno pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele. Na ta način bi se zavarovala pred podobnimi parcelacijami na območjih kjer ima predvideno izdelavo OPPN.*

Prav tako dikcija »pripočila glede velikosti parcel« v 11. odstavku 100. člena, ni najbolj ustrezna, v kolikor se želimo izogniti premajhnim gradbenim parcelam. Raje se naj navedejo določila, ki dopuščajo tolerance.

5. Parcelacija obstoječih PZ (primer Krško)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Krško (Uradni list Republike Slovenije št. 61/2015)

Določila OPN Krško, ki jih je potrebno upoštevati pri parcelaciji

4. člen (pomen izrazov)

Parcela namenjena gradnji je stavbno zemljišče, namenjeno gradnji. Sestavljena je iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Sem se šteje gradbena parcela po prejšnjih predpisih.

116. člen (parcelacija)

(1) Parcele namenjene gradnji objektov se določajo z načrtom parcel ali s površino parcele v kvadratnih metrih. Pri določanju parcel namenjenih gradnji je treba upoštevati: – namembnost, lego in velikost objekta, normalno uporabo in vzdrževanje objekta, potrebne manipulativne in parkirne površine, infrastrukturne ureditve, zelene površine ter izvedbo sanitarno-tehničnih (vpliv bližnje okolice, osončenje, prezračevanje, hrup, interventne poti ipd.) in požarno-varnostnih zahtev; – obliko in velikost obstoječih parcel namenjenih gradnji, značilni parcelni vzorec ter, zagotovitev dovoza in dostopa z javne ceste do obstoječih in načrtovanih stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč; – potrebe po rezervaciji prostora za namen izgradnje, vzdrževanja ali širitve grajenega javnega dobra (prometne ureditve, infrastrukturni koridorji ter njihovo vzdrževanje).

(2) Pri določanju parcel namenjenih gradnji in parcelaciji, te ni dopustno izvesti na način, da ostane del stavbnega zemljišča, ki s svojo površino ne omogoča gradnje nove stavbe.

(3) Na območju naselbinske dediščine se parcele namenjene gradnji prilagodijo tradicionalnemu vzorcu parcelacije in morfologiji prostora

Območje kjer se izvaja parcelacije se nahaja v EUP LES 043. EUP se ureja s PIP za strnjeno enostanovanjsko gradnjo. Merila in pogoji za parcelacijo so določeni v 4. točki **182. člena**

(KRŠ 041, KRŠ 042, KRŠ 043, KRŠ 044, KRŠ 045, KRŠ 046, LES 041, LES 043) in sicer:

Velikost parcele namenjene gradnji: Parcele namenjene gradnji novih stavb se določijo na podlagi usmeritve grafične priloge Urbanističnega načrta »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov« tako, da se upošteva število določenih parcel namenjenih gradnji na posameznih stanovanjskih površinah. Parcelacija oziroma gradnja

nove stavbe je dopustna tudi na mestih kjer to ni posebej označeno, če gre za zapolnitev obstoječe pozidave ob cesti. Velikost parcele namenjene gradnji enostanovanjske stavbe je najmanj **500 m²**, vrstne hiše pa najmanj **250 m²**.

V enotah KRŠ 042 in KRŠ 043 se pri parcelaciji upošteva koridorje potrebne za ureditev gospodarske javne infrastrukture:

– Minimalna širina parcele, namenjene gradnji prometne in komunalne infrastrukture je za nove ceste najmanj 9 m.

– Pri dvosmernih in enosmernih cestah od osi obstoječe ceste najmanj 3m.

– Pri cestah LZ 192691, LZ 192701, LZ 192671, LZ 192521 in LK 192261 od osi ceste širine najmanj 4.5 m. – Pri Zdolski cesti od osi obstoječe ceste na vsako stran, v širini najmanj 5.5 m. – Pri Cesti 4. julija od osi obstoječe ceste, širine najmanj 7 m. – V enoti KRŠ 046 je parcela namenjena gradnji velikosti od 400 m² do 1000 m²

Namen parcelacije: odkup 100 m² sosednjega zemljišča za ureditev vrta

Gre za parcelacijo parcele 569, KO 1316 Stara vas. Parcela je površine 1027 m². Parcela predstavlja pripadajoče zemljišče stavbi 181. Parcela se deli na dve parceli površine 100 m² in 927 m². Parcela površine 927 m² ostane pripadajoče zemljišče stavbi, medtem ko se parcela površine 100 m² proda lastniku parcele 570/1. Le ta bo na parceli uredil vrt.



SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Takšna parcelacija ni skladna z določili akta, saj je v 2. točki 116. člena opredeljeno, da pri določanju parcel namenjenih gradnji in parcelaciji, te ni dopustno izvesti na način, da ostane del stavbnega zemljišča, ki s svojo površino ne omogoča gradnje nove stavbe. V primeru parcelacije manjših delov zemljišč, se lastnike napoti k izvedbi pogodbene komasacije, v okviru katere se izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev. Tako je stanje po zaključeni komasaciji skladno z določili akta.

6. Združitev obstoječega PZ in NSZ (primer Ptuj)

Veljavni prostorski akt občine na obravnavanem območju:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/2017).

22. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafičnim delom OPPN - list št. 7 - načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

Namen parcelacije: združitev dveh gradbenih parcel



Lastnik obeh parcel želi združiti parceli pozidanega (parcela A) in

nepozidanega stavbnega zemljišča (parcela B) v skupno parcelo.

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Izvedba predlagane parcelacije bi bila v nasprotju z 22. členom veljavnega prostorskega akta, saj se v skladu z določili 22. člena parcelacija izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafičnim delom OPPN - list št. 7 - načrt parcelacije. S predvideno združitvijo dveh gradbenih parcel bi bila vzpostavljena takšna parcelna struktura zemljišč, ki ne bi bila skladna z določbami prostorskega akta, zato parcelacija (združitev) ni dopustna.

7. Parcelacija obstoječega PZ (Ptuj)

Veljavni prostorski akt občine na obravnavanem območju:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/2017, 2/2017 – obvezna razlaga, 4/2017 – obvezna razlaga, 13/2017 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107)).

Določila OPN, ki jih je treba upoštevati:

60. člen

(parcelacija stavbnih zemljišč)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcel, namenjenih gradnji. S parcelacijo je potrebno zagotoviti pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorsno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

1. postavitev spremljajočih objektov k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine, zelene površine), če so ti dopustni na namenski rabi ali EUP,
2. predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,

3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele, v skladu s SIST predpisi, ki zagotavljajo požarno varnost objekta ali območja,
4. površine, potrebne pri vzdrževanju objektov.

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m²,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m²,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m²,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m²,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m²,
6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m².

Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(4) Določbe o minimalni velikosti gradbene parcele ne veljajo za obstoječe manjše gradbene parcele, na katerih se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi in v primeru manjših stavbnih zemljišč kot vrzeli v pozidavi, kjer so vse okoliške parcele že pozidane, na vrzeli pa je mogoče zagotoviti odmike od posestnih mej v skladu z določbami tega odloka, ter ostale pogoje, ki zagotavljajo varnost gradnje in bivanja ali izvajanja druge dejavnosti.

(5) Delitev in združitve parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

(6) Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje načrtovanega javnega infrastrukturnega objekta, je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo GJI.

(7) V vinogradniških območjih je parcelo, na kateri je že zgrajena vinska klet ali zidanica s pripadajočim nasadom, dopustno deliti le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Dopustna izjema je le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljeni vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanju dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(9) Površina dovozne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, ne sme biti zajeta kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih kazalnih izkoriščenosti parcele.

(10) Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (tudi več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, na katerem so urejene dostopne in dovozne poti, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostori za smetnjake in podobno. K dvema ali več večstanovanjskim stavbam v soseščini je dopustno določiti skupno pripadajoče funkcionalno zemljišče. Določitev pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam mora biti določena v posebnem postopku v skladu z veljavnimi predpisi, za novogradnje pa določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopku priprave in sprejemanja OPPN.

(11) Parcelo, namenjeno gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je dopustno spremeniti le v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezen objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FI, DZP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine, zagotavljanje požarne varnosti in podobno).

(12) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP.

Namen parcelacije: razdružitev solastnine



Lastnik želi združiti in razdeliti parcele v solastnini na nove parcele 790/A, 790/B, 790/C.

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Predlagana delitev parcel vključuje parcelo 790/24, na kateri poteka kategorizirana javna cesta, ki še ni lastniško urejena, a je predmet urejanja zemljiškoknjižnega stanja oziroma lastništva, saj morajo biti občinske ceste v občinski lasti. S predlagano delitvijo in združitvijo parcel bi prišlo do stanja, ko bi zgoraj navedeno ureditev zemljiškoknjižnega stanja onemogočili, saj je parcela št. 790/24 že ustrezno odmerjena. Iz tega razloga delitev in združitev parcele št. 790/24 ni dopustna.

8. Parcelacija NSZ (Brežice)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14, 43/16, 70/18, 20/19, 41/19, 80/21)

3. člen (uporabljeni izrazi)

38. Parcela objekta je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji objekt vključno z urejenimi površinami, ki služijo temu objektu oziroma na katerem je predviden objekt vključno z urejenimi površinami, ki bodo služila temu objektu. Kot parcela objekta se štejejo tudi gradbene parcele objektov oziroma funkcionalna zemljišča objektov po prejšnjih predpisih.

III.2.5 Splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

85. člen (velikost in oblika parcele objekta)

(1) Pri določitvi parcel objektov je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

(2) Parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta na takšni parceli določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta.

(3) V primeru, da velikost parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- **najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SSe na območju:**
- **urbanističnega načrta Brežice znaša 400 m²**
- **na preostalem območju občine pa znaša 600 m²;**
- Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če velikost parcele objekta odstopa od gornjih predpisov, vendar le v primeru, da se s tem zadosti in sledi normativom iz obstoječega stanja v prostoru.
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SSs znaša 300 m² za en objekt v nizu;
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SK na območju:
- PREN 09 znaša 600 m²; oblika parcelacije naj se prilagaja obstoječi vzdolžni zasnovi
- na preostalem območju občine pa znaša 500 m²;

- Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če velikost parcele objekta odstopa od gornjih predpisov, vendar le v primeru, da se s tem zadosti in sledi normativom parcele objekta iz obstoječega stanja v prostoru.
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SP znaša 400 m²;
- velikost parcele objekta v namenski rabi Az znaša od 100-250 m². Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če gre za obstoječe stanje, takrat se upošteva določilo v naslednjem odstavku.
- kadar parcela objekta še ni določena, je pri določanju velikosti parcele obstoječih objektov na območju razpršene gradnje in Ap velja, da največja velikost parcele obstoječih objektov znaša 600 m² ali površina stavbišča vseh legalno zgrajenih manj zahtevnih in nezahtevnih stavb pred sprejemom tega odloka, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).

(4) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela, na kateri stoji obstoječi objekt, ustreza pogojem za velikost in oblikovanje parcele objekta v skladu z določili tega odloka.

(5) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta razen, če se ti nezazidani deli združijo v parcelo objekta že obstoječih objektov ali če ti nezazidani deli predstavljajo dostopno cesto do zalednih zemljišč.

(6) Zgoraj navedena določila za delitev parcele ne veljajo za delitev parcel za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(7) Za obstoječe večstanovanjske objekte, katerim parcela objekta ni bila določena, razpoložljivo zemljišče, ki predstavlja dejansko funkcionalno zemljišče objekta v uporabi, pa ne omogoča oblikovanja parcele objekta v skladu z merili in pogoji, ki veljajo za nove večstanovanjske objekte, se za njeno določitev ne upoštevajo določila odloka, ki se nanašajo na FZ, FI, število parkirišč, igrišča, zelenice. Parcela objekta se tem objektom določi na podlagi upravnih dovoljenj za njihovo gradnjo, če pa ta ne obstajajo oziroma parcela objekta v njih ni bila določena pa v okviru dejansko razpoložljivih zemljišč, katerih površino pa ni dovoljeno zmanjševati.

(8) Parcelo objekta, razen parcel gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena, je treba pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno zemljiško parcelo.

(9) Določila o minimalni velikosti parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše parcele, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele že predstavljajo parcele obstoječih objektov, ter parcele obdane s pozidanimi parcelami objektov in na robovih z kmetijskimi zemljišči.

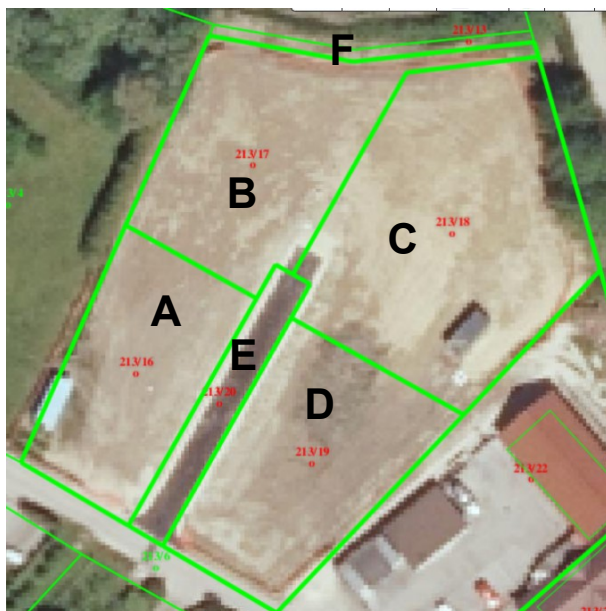
(10) Zemljiško parcelo, ki je delno stavbna in delno kmetijska je treba pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za zahtevni in manj zahtevni objekt odmeriti oziroma razdeliti na stavbni del in na kmetijski del.

Parcele se nahajajo na območju PNRP SS – stanovanjske površine (oz. natančneje SSe – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš) in znotraj EUP BRŽ-104.

Namen parcelacije: oblikovanje štirih novih gradbenih parcel, dovoza in ozkega pasu na severu



Parcela 213/1 predstavlja območje večjega nepozidanega stavbnega zemljišča.



Lastnik želi parcelirati območje na štiri nove gradbene parcele (A, B, C, D), dovoz (E) in ozek pas na severu (parcela F).

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Zadevna parcelacija ni popolnoma skladna z določili prostorskega akta. 5. odstavek 85. člena vsebuje določila glede delitve zemljiških parcel stavbnih zemljišč. 5. odstavek 85. člena navaja: »da je delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta razen, če se ti nezazidani deli združijo v parcelo objekta že obstoječih objektov ali če ti nezazidani deli predstavljajo dostopno cesto do zalednih zemljišč.«

Parcelacija parcele F (120 m²) na severu, glede na 5. odstavek 85. člena torej ni dovoljena, saj ne ustreza pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov. Namen parcelacije tudi ni bil združitev parcele F s parcelo že zgrajenega objekta oz. oblikovanje dostopne ceste do zalednih zemljišč. Parcelacija je torej neskladna z določili odloka. Motiv parcelacije je bil v izključitvi sosedov kot stranskih udeležencev pri nadaljnjih postopkih izdaje gradbenega dovoljenja.

Parcelacija ostalih parcel je skladna z določili prostorskega akta. Predvidene nove gradbene parcele (A, B, C, D) izpolnjujejo pogoje glede oblike in velikosti parcele objekta. Parcela E predstavlja dovoz. Parcelacija za namen zagotovitve dostopa do javne cestne infrastrukture je glede na prostorski akt dovoljena.

Zaključek: Prostorski akt občine Brežice je zelo podroben in omejuje delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč (dopustna je le izjema zagotovitve dostopa in združitev manjših delov s sosednjimi parcelami obstoječih objektov).

9. Parcelacija NSZ (Ptuj)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/2017, 2/2017 – obvezna razlaga, 4/2017 – obvezna razlaga, 13/2017 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107)).

Določila OPN, ki jih je treba upoštevati:

60. člen

(parcelacija stavbnih zemljišč)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcel, namenjenih gradnji. S parcelacijo je potrebno zagotoviti pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

1. postavitve spremljajočih objektov k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine, zelene površine), če so ti dopustni na namenski rabi ali EUP,
2. predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele, v skladu s SIST predpisi, ki zagotavljajo požarno varnost objekta ali območja,
4. površine, potrebne pri vzdrževanju objektov.

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m²,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m²,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m²,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m²,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m²,

6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m².

Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(4) Določbe o minimalni velikosti gradbene parcele ne veljajo za obstoječe manjše gradbene parcele, na katerih se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi in v primeru manjših stavbnih zemljišč kot vrzeli v pozidavi, kjer so vse okoliške parcele že pozidane, na vrzeli pa je mogoče zagotoviti odmike od posestnih mej v skladu z določbami tega odloka, ter ostale pogoje, ki zagotavljajo varnost gradnje in bivanja ali izvajanja druge dejavnosti.

(5) Delitev in združitve parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

(6) Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje načrtovanega javnega infrastrukturnega objekta, je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo GJL.

(7) V vinogradniških območjih je parcelo, na kateri je že zgrajena vinska klet ali zidanica s pripadajočim nasadom, dopustno deliti le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Dopustna izjema je le parcelacija za potrebe gradnje GJL. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljeni vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanju dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem

nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(9) Površina dovozne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, ne sme biti zajeta kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih kazalcih izkoriščenosti parcele.

(10) Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (tudi več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, na katerem so urejene dostopne in dovozne poti, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostori za smetnjake in podobno. K dvema ali več večstanovanjskim stavbam v soseščini je dopustno določiti skupno pripadajoče funkcionalno zemljišče. Določitev pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam mora biti določena v posebnem postopku v skladu z veljavnimi predpisi, za novogradnje pa določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopku priprave in sprejemanja OPPN.

(11) Parcelo, namenjeno gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je dopustno spremeniti le v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki

veljajo za posamezen objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FI, DZP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine, zagotavljanje požarne varnosti in podobno).

(12) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP.

Namen parcelacije: oblikovanje treh novih gradbenih parcel in dovoza z obračališčem



Parcela 81/1 predstavlja območje večjega nepozidanega stavbnega zemljišča. Tudi sosednja parcela na vzhodu je v lasti istega lastnika. Lastnik želi parcelirati območje na tri nove gradbene parcele (A,B,C) in dovoz z obračališčem (D).

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Takšna parcelacija je skladna z določili prostorskega akta. Predvidene nove gradbene parcele (A, B, C) izpolnjujejo pogoje glede oblike in velikosti parcele objekta in imajo zagotovljen dovoz in dostop (preko parcele D).

Vprašljiv je ostanek nepozidanega stavbnega zemljišča na severu (E), ki po obliki ne ustreza več samostojni gradbeni parceli. Z bolj smotrnim načrtovanjem in umestitvijo novih objektov v prostor bi lahko obstoječe nepozidano stavbno zemljišče bolje izkoristili. Z nekoliko manjšimi gradbenimi parcelami A, B in C (obstoječe so velike kar 1000 m²), bi lahko na severni strani dovoza oblikovali še vsaj dve dodatni gradbeni parceli.

Zaključek: *Neizkoriščenost stavbnih zemljišč bi lahko preprečili z aktivnejšo vlogo občin v obliki podrobnejšega načrtovanja prostora, kjer bi za večja območja NSZ pripravili okvirni parcelacijski načrt v grafičnem delu OPN. S tem bi bolj smotrno izrabili prostor in varovali javni interes pred zasebnimi.*

10. Parcelacija NSZ (primer Krško)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Krško (Uradni list Republike Slovenije št. 61/2015)

Določila OPN Krško ki jih je potrebno upoštevati pri parcelaciji

4. člen (pomen izrazov)

Parcela namenjena gradnji je stavbno zemljišče, namenjeno gradnji. Sestavljena je iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Sem se šteje gradbena parcela po prejšnjih predpisih.

116. člen (parcelacija)

(1) Parcele namenjene gradnji objektov se določajo z načrtom parcel ali s površino parcele v kvadratnih metrih. Pri določanju parcel namenjenih gradnji je treba upoštevati: – namembnost, lego in velikost objekta, normalno uporabo in vzdrževanje objekta, potrebne manipulativne in parkirne površine, infrastrukturne ureditve, zelene površine ter izvedbo sanitarno-tehničnih (vpliv bližnje okolice, osončenje, prezračevanje, hrup, interventne poti ipd.) in požarno-varnostnih zahtev; – obliko in velikost obstoječih parcel namenjenih gradnji, značilni parcelni vzorec ter, zagotovitev dovoza in dostopa z javne ceste do obstoječih in načrtovanih stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč; – potrebe po rezervaciji prostora za namen izgradnje, vzdrževanja ali širitve grajenega javnega dobra (prometne ureditve, infrastrukturni koridorji ter njihovo vzdrževanje).

(2) Pri določanju parcel namenjenih gradnji in parcelaciji, te ni dopustno izvesti na način, da ostane del stavbnega zemljišča, ki s svojo površino ne omogoča gradnje nove stavbe.

(3) Na območju naselbinske dediščine se parcele namenjene gradnji prilagodijo tradicionalnemu vzorcu parcelacije in morfologiji prostora

Območje kjer se izvaja parcelacije se nahaja v EUP LES 043. EUP se ureja s PIP za strnjeno enostanovanjsko gradnjo. Merila in pogoji za parcelacijo so določeni v 4. točki **182. člena**

(KRŠ 041, KRŠ 042, KRŠ 043, KRŠ 044, KRŠ 045, KRŠ 046, LES 041, LES 043) in sicer:

Velikost parcele namenjene gradnji: Parcele namenjene gradnji novih stavb se določijo na podlagi usmeritve grafične priloge Urbanističnega načrta »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov« tako, da se upošteva število določenih parcel namenjenih gradnji na posameznih stanovanjskih površinah. Parcelacija oziroma gradnja nove stavbe je dopustna tudi na mestih kjer to ni posebej označeno, če gre za zapolnitev obstoječe pozidave ob cesti. Velikost parcele namenjene gradnji enostanovanjske stavbe je najmanj **500 m²**, vrstne hiše pa najmanj **250 m²**.

V enotah KRŠ 042 in KRŠ 043 se pri parcelaciji upošteva koridorje potrebne za ureditev gospodarske javne infrastrukture:

– Minimalna širina parcele, namenjene gradnji prometne in komunalne infrastrukture je za nove ceste najmanj 9 m.

– Pri dvosmernih in enosmernih cestah od osi obstoječe ceste najmanj 3m.

– Pri cestah LZ 192691, LZ 192701, LZ 192671, LZ 192521 in LK 192261 od osi ceste širine najmanj 4.5 m. – Pri Zdolski cesti od osi obstoječe ceste na vsako stran, v širini najmanj 5.5 m. – Pri Cesti 4. julija od osi obstoječe ceste, širine najmanj 7 m. – V enoti KRŠ 046 je parcela namenjena gradnji velikosti od 400 m² do 1000 m²

Namen parcelacije: oblikovanje nezazidanih stavbnih zemljišč v nove gradbene parcele

Za ta namen se:

- parcela 531/67, skupne površine 575 m² razdeli na dve parceli. Ena parcela ima površino 500 m², druga pa 75 m²
- parcela 531/91, skupne površine 971 m² razdeli na dve parceli. Ena parcela ima površino 821 m², druga pa 150 m²
- nova gradbena parcela se oblikuje z združitvijo treh parcel in sicer 75 m² velikega dela parcele 531/67, 275 m² velike parcele 531/89 in 150 m² velikega dela parcele 531/91





SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Po združitvi parcel lahko nastanejo tri nove parcele katerih površina je 500 m² ali več. Novonastale parcele zadoščajo kriteriju za oblikovanje gradbenih parcel v 182. členu odloka. Pravni problem pa nastane, ker je potrebno pri oblikovanju gradbenih parcel v vmesnem koraku oblikovati parcele, ki niso skladne z merili in pogoji za parcelacijo, saj so parcele manjše, kot je to določeno za minimalno površino gradbene parcele. V primeru, da želi lastnik parcele 531/89 pridobiti del parcele 531/67 na levi strani in 531/91 na desni strani, ki nista v njegovi lasti, bi morala biti verjetno izven postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izvedena parcelacija, v kateri bi se oblikovali dve manjši parceli, ki bi ju lahko odkupil od lastnikov. Šele z združitvijo parcel enakega lastništva v eno parcelo nastane nova gradbena parcela.

Zaključek: Vprašanje je, ali določila odloka omogočajo lastnikom parcel takšno operacijo? In kakšna so zagotovila, da bo operacija izvedena skladno s soglasjem občine za namen in način parcelacije kot je opisan v tem primeru. Pravno problematično je lahko določilo 2. točke 116. člena odloka, ki določa, da pri določanju parcel namenjenih gradnji in parcelaciji, te ni dopustno izvesti na način, da ostane del stavbnega zemljišča, ki s svojo površino ne omogoča gradnje nove stavbe. Kot vidimo bi v opisanem postopku v vmesnem koraku prišlo celo do kršitve tega člena odloka, pri čemer pa soglasje k parcelaciji nima dometa nadzora nad pravnim prometom in združevanjem parcel po izvedbi parcelacije. Lastniki bi morali v primeru, da parcelacija kot je opisana ni možna pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, izvesti promet z deleži parcel in na tej podlagi izpolniti pogoje za določitev gradbene parcele v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Gradbena parcela bi bila torej določena v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in parcelacija ter združitev parcel bi se nato izvedla v postopku pridobitve uporabnega dovoljenja. Takšen način bi bil seveda z vidika nadzora nad izpolnjevanjem določil 116. člena odloka bolj ustrezen. Podoben učinek bi bil dosežen tudi v primeru, da bi se namesto parcelacije izvedel postopek pogodbene komasacije, v katerem bi se določile nove parcele, ki bi izpolnjevale pogoje za gradbene parcele.

11. Parcelacija NSZ (Ptuj)

Veljavni prostorski akti občine:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/2017, 2/2017 – obvezna razlaga, 4/2017 – obvezna razlaga, 13/2017 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107)).

Določila OPN, ki jih je treba upoštevati:

60. člen

(parcelacija stavbnih zemljišč)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcel, namenjenih gradnji. S parcelacijo je potrebno zagotoviti pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorsno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

1. postavitve spremljajočih objektov k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine, zelene površine), če so ti dopustni na namenski rabi ali EUP,
2. predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele, v skladu s SIST predpisi, ki zagotavljajo požarno varnost objekta ali območja,
4. površine, potrebne pri vzdrževanju objektov.

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m²,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m²,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m²,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m²,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m²,

6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m².

Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(4) Določbe o minimalni velikosti gradbene parcele ne veljajo za obstoječe manjše gradbene parcele, na katerih se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi in v primeru manjših stavbnih zemljišč kot vrzeli v pozidavi, kjer so vse okoliške parcele že pozidane, na vrzeli pa je mogoče zagotoviti odmike od posestnih mej v skladu z določbami tega odloka, ter ostale pogoje, ki zagotavljajo varnost gradnje in bivanja ali izvajanja druge dejavnosti.

(5) Delitev in združitve parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

(6) Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje načrtovanega javnega infrastrukturnega objekta, je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo GJL.

(7) V vinogradniških območjih je parcelo, na kateri je že zgrajena vinska klet ali zidanica s pripadajočim nasadom, dopustno deliti le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Dopustna izjema je le parcelacija za potrebe gradnje GJL. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljeni vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanju dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem

nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(9) Površina dovozne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, ne sme biti zajeta kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih kazalcih izkoriščenosti parcele.

(10) Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (tudi več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, na katerem so urejene dostopne in dovozne poti, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostori za smetnjake in podobno. K dvema ali več večstanovanjskim stavbam v soseščini je dopustno določiti skupno pripadajoče funkcionalno zemljišče. Določitev pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam mora biti določena v posebnem postopku v skladu z veljavnimi predpisi, za novogradnje pa določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopku priprave in sprejemanja OPPN.

(11) Parcelo, namenjeno gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je dopustno spremeniti le v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki

veljajo za posamezen objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FI, DZP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine, zagotavljanje požarne varnosti in podobno).

(12) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP.

Namen parcelacije: delitev parcele zaradi urejanja lastniških razmerij



Lastnik želi deliti obstoječo parcelo na dve novi (A in B), ki po velikosti ustrezata gradbenim parcelam, vendar nimata zagotovljenega dostopa.

SKLADNOST SPREMEMBE MEJE Z DOLOČILI PA

Predlagana delitev parcele je v nasprotju z določilom petega odstavka 60. člena prostorskega izvedbenega akta: »Delitev in združitev parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop«, saj nima zagotovljenega dostopa.