



pilotMOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



Pilot MOP

Pilotni projekt za implementacijo
prostorske in gradbene zakonodaje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

Priporočila občinam pri izdaji soglasja za spreminjanje mej in priporočila glede pisanja odlokov o OPN na temo parcelacij stavbnih zemljišč

Osnutek

Ljubljana, 31. 3. 2022

PODATKI O PROJEKTU

Naročnik:

Republika Slovenija – Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

Matična številka: 2482789000

ID za DDV: SI55058515

Račun: 01100-6300109972

Odgovorna oseba: Andrej Vizjak, minister

Izvajalec:

Geodetski inštitut Slovenije

Jamova cesta 2

1000 Ljubljana

Matična številka: 5051649000

ID za DDV: SI81498756

Račun: 01100-6030348025

Odgovorna oseba: Milan Brajnik, direktor

Pogodba:

Naslov pogodbe: Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 - 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 15. 2. 2021

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/P2 Datum: 10. 2. 2021

Naslov pogodbe: Aneks št 1. k pogodbi št. 2550 – 21 – 510001 Izvedba pilotnega projekta za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje v letih 2021 – 2022

Številka pogodbe (naročnik): 2550-21-510001 Datum: 21. 2. 2022

Številka pogodbe (izvajalec): U084008/A1 k P2 Datum: 22. 2. 2022

Zastopnik

Naročnik: Damjan Doler

Izvajalec: Barbara Černič

Avtorji:

Tomaž Černe^b, Matej Kovačič^c, Petra Recko Novak^c, Ana Tivadar^c, Lucija Krajnc^a, Edvard Mivšek^a

^aGeodetski inštitut Slovenije, ^bIGEA d. o. o, ^cGeodetski zavod Celje, d. o. o

Ostali sodelujoči:

Občina Krško, Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju

KAZALO VSEBINE

1	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PRIPOROČIL.....	2
1.1	Normativna izhodišča za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele.....	2
1.1.1	Pojasnilo glede izdaje soglasja za spreminjanje mej gradbenih parcel.....	2
1.1.2	Pojasnilo glede izdaje soglasja za spreminjanje mej pripadajočih zemljišč stavb 3	
1.1.3	Pojasnilo glede sprejetja odloka, v katerem se določi območje, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele	4
1.1.4	Pojasnilo glede postopkov spreminjanja mej parcel, pri katerih je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele	4
1.2	Razlika med postopkom spreminjanja meje parcele in postopkom določitve gradbene parcele oziroma parcele namenjene gradnji objektov	5
2	PRIPOROČILA ZA IZVEDBO POSTOPKA IZDAJE SOGLASJA ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE	7
2.1	Priporočila glede izvedbe postopka izdaje soglasja za spreminjanje meje parcele	7
2.2	Objava obrazca za vložitev zahteve za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele 9	
2.3	Priporočila za vsebino soglasja za spreminjanje meje parcele	9
3	PRIPOROČILA ZA PRIPRAVO ODLOKA O SOGLASJU ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE	11
3.1	Priporočila za vsebino odloka.....	11
3.2	Tehnična določitev območij za pridobitev soglasja in posredovanje podatkov v nepremičninske evidence.....	11
3.3	Vsebinska priporočila glede določitve območja, na katerem je obvezno pridobiti soglasje za parcelacijo v odloku	13
4	PRIPOROČILA GLEDE REGULACIJE PARCELACIJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPN	14
4.1	Uvod.....	14
4.2	Priporočila za določanje pravil za površino in obliko gradbenih parcel, v primeru da niso podana v obliki načrta parcelacije	15
4.3	Priporočila za določanje pravil za parcelacijo stavbnih zemljišč , v primeru da niso podana v obliki načrta parcelacije.....	15
4.4	Priporočila za določanje pravil za parcelacijo večjih območij nepozidanih stavbnih zemljišč	15
4.5	Parcelacije na območju predvidenih OPPN.....	16
4.6	Parcelacije za namene ureditve etažnih razmerij na stavbah in zemljiščih z več deli stavbe.....	16
5	PRIPOROČILA GLEDE REGULACIJE PARCELACIJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPPN.....	17

5.1	Natančnost zakoličbenih elementov v OPPN.....	17
6	PRIPOROČILA GLEDE IZDAJE SOGLASJA ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE V PRIMERU KOMPLEKSNEJŠIH ZEMLJIŠKIH OPERACIJ.....	18
	LITERATURA.....	20
	PRILOGE	21
	Priloga 1: Primeri sprememb mej na območju stavbnih zemljišč.....	21
	Priloga 2: Primer zahteve za izdajo soglasja s prilogami.....	21
	Priloga 3: Primer izpolnjene zahteve za izdajo soglasja s prilogami	21

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Atributni del grafičnega poligonskega sloja (MOP, 2019)	13
--	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Primer dveh parcelacij, katerih namen je formiranje gradbene parcele po izvedeni spremembi lastništva	18
--	----

Ta stran je namenoma prazna.

OKRAJŠAVE

NSZ- nepozidano stavbno zemljišče

PZ- pripadajoče zemljišče

GPS- gradbena parcela stavbe

DRSV- Direkcija Republike Slovenije za vode

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA- prostorski akt

1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PRIPOROČIL

1.1 Normativna izhodišča za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele

ZUREP 3 v 196. in 197. členu določa namen pridobitve soglasja za spreminjanje meje in postopke spreminjanja meje parcele pri katerih je treba soglasje pridobiti ter predpis s katerim občina določi območje na katerem je treba pridobiti soglasje. Zakon ureja tudi postopek pridobitve soglasja, vlagatelja in dokumentacijo, ki je podlaga za odločanje občine ter izdelovalca dokumentacije ter pravno obliko dokumenta, ki ga občina izda v primeru, da ne izda soglasja.

Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati parcelno strukturo zemljišč, ki je v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Soglasje je treba pridobiti v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje in drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele.

Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti:

1. po samem zakonu za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiških stavb iz evidence stavbnih zemljišč in
2. na območju, ki ga je občina določila v posebnem odloku.

1.1.1 Pojasnilo glede izdaje soglasja za spreminjanje mej gradbenih parcel

Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta.

Gradbena parcela se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Gradbena parcela se določa objektom v območju stavbnih zemljišč. Gradbena parcela se določa stavbam in gradbeno inženirskim objektom, razen enostavnim in nezahtevnim objektom in linijskim gradbeno inženirskim objektom, ki se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim.

Gradbena parcela gradbeno inženirskega objekta se evidentira v evidenci stavbnih zemljišč na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Gradbena parcela stavbe se evidentira v katastru nepremičnin. Gradbena parcela stavbe se evidentira v katastru nepremičnin v postopku izdaje uporabnega dovoljenja za stavbo.

Določbe glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel se za novozgrajene stavbe začnejo uporabljati 1. januarja 2023 (oziroma z dnem vzpostavitve informacijske rešitve). Določbe glede določanja gradbene parcele obstoječim stavbam se začnejo uporabljati 1. junija 2024. Določbe glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel se za prizidave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih stavb začnejo uporabljati 1. januarja 2025. Navedeno pomeni, da bodo prve gradbene parcele evidentirane po 1. januarju 2023. Šele po tem datumu lahko občine pričakujejo tudi prve vloge za izdajo soglasja za spreminjanje meje gradbene parcele. **Ker je gradbena parcela lahko sestavljena iz več parcel, pa tudi območja stvarne služnosti oziroma območja stavbnih pravic v skladu**

s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, bo potrebno v takšnih postopkih izdati soglasje za spremembo meje parcele ter tudi za spremembo območja stvarne služnosti oziroma območja stavbnih pravic.

1.1.2 Pojasnilo glede izdaje soglasja za spreminjanje mej pripadajočih zemljišč stavb

ZUREP 3 določa, da je pripadajoče zemljišče objekta zemljišče, ki se uporablja za rabo tega objekta. Pripadajoča zemljišča objektov delimo na pripadajoča zemljišča stavb in pripadajoča zemljišča gradbeno inženirskih objektov. Pripadajoča zemljišča stavb so v skladu z 189. členom ZUREP 3 ena od vrst pozidanih zemljišč. Poleg pripadajočih zemljišč stavb se za pozidana zemljišča štejejo še gradbene parcele stavb, pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture in pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov.

Podatki o vseh vrstah pozidanih zemljišč, torej tudi podatki o pripadajočih zemljiščih stavb se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč. Med leti 2018 in 2021 je Ministrstvo za okolje in prostor za območje celotne Slovenije izvedlo masovni zajem podatkov o poseljenih zemljiščih, med katerimi so bili tudi podatki o pripadajočih zemljiščih stavb. Zajem je potekal skladno s posebnim Pravilnikom o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč. Nastali podatki štejejo za prvi predlog pripadajočih zemljišč stavb in služijo občinam kot tehnična osnova za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč.

ZUREP 3 določa, da občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč te podatke prevzamejo, preverijo, novelirajo in potrdijo ter določijo nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje. Občina nato seznanila lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine ali vaše, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu. Lastniki nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošljejo pripombe k predlogu podatkov o stavbnih zemljiščih, ki jih občina v sodelovanju z občinskim urbanistom, z upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč in upravno enoto prouči ter utemeljeno upošteva in vključi v podatke evidence stavbnih zemljišč. V primeru neupoštevanja lahko lastnik od občine zahteva upravno odločbo o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. S tem se spremeni status takšnega podatka iz tehničnega v upravni in lastnik lahko prične upravni postopek v sklopu katerega se določi lastnosti zemljišča. V primeru upravnega postopka določitve pripadajočega zemljišča stavbi se po 1.1.2024 ta postopek združi s postopkom določitve gradbene parcele obstoječi stavbi in posledica postopka je izdaja odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi ter evidentiranje gradbene parcele v kataster nepremičnin v skladu s 14. odstavkom 192. člena ZUREP 3.

Iz zgoraj naštetih določil izhaja, da bo zakonska obveza izdaje soglasja za spremembo mej pripadajočih zemljišč stavb nastopila šele po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč, to je najkasneje po 31.12.2026.

Zakon tudi ne določa, da je meja pripadajočega zemljišča stavbe omejena s parcelno mejo. Pripadajoče zemljišče stavbe se ne evidentira v katastru nepremičnin kot parcela ali več parcel, ampak kot dejanska raba pozidanih zemljišč. V skladu s 77. členom Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljevanju ZKN) se bodo omejitve iz predpisov ali posamičnih aktov, ki določajo omejitve spreminjanja meje parcele v kataster nepremičnin vedno vpisale z vpisom omejitve na celo parcelo. Iz tega izhaja, da bo po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč treba pridobiti soglasje za spremembo meje tiste parcele, ki je v celoti ali pa v delu zajeta v pripadajoče zemljišče stavbe.

1.1.3 Pojasnilo glede sprejetja odloka, v katerem se določi območje, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Zakonska obveznost pridobitve soglasja na območjih gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč nastopi šele po evidentiranju gradbenih parcel stavb v kataster nepremičnin oziroma evidentiranju pripadajočih zemljišč stavb v evidenco stavbnih zemljišč. V primeru, da želi občina izvajati nadzor nad parcelacijami pred vzpostavitvijo teh podatkov ali pa tudi na območjih nepozidanih stavbnih zemljišč, mora sprejeti poseben odlok, v katerem določi območje, na katerem je potrebno od občine pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele. Priporočila glede vsebine odloka in določitve območja so opisana v poglavju 3.

1.1.4 Pojasnilo glede postopkov spreminjanja mej parcel, pri katerih je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

ZUREP 3 določa, da je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje in drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele. Pojavne oblike spreminjanja meje po ZKN pa so parcelacija, izravnava meje, komasacija in nova izmera.

Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. ZUREP 3 določa, da morajo lastniki zemljišč pred evidentiranjem pogodbene komasacije pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v 15 dneh od prejetja popolne zahteve. Zahteva za pogodbeno komasacijo vsebuje elaborat pogodbene komasacije, ki ga izdela geodetsko podjetje, pogodbo o komasaciji in izjave vseh lastnikov parcel, da se strinjajo s potekom mej, nastalih s komasacijo in da jim je bil njihov potek pokazan v naravi. Elaborat pogodbene komasacije vsebuje prikaz obstoječega stanja parcel in njihovih površin ter lastništva, prikaz novega stanja parcel ter novih površin in lastništva ter prikaz sprememb. Vsebina in namen elaborata komasacije torej vsebuje vse sestavine priloge k zahtevi za pridobitev soglasja za spremembo meje. Zato je ta elaborat ustrezna podlaga tudi za izdajo soglasja za spremembo meje parcele. Občina zato soglasje za spremembo meje parcele izda skupaj oziroma v istem aktu kot soglasje za evidentiranje pogodbene komasacije. ZUREP 3 tudi sicer določa, da se odločba o komasacijskem soglasju šteje kot soglasje za spreminjanje meje parcele

Združitev in delitev parcel sta pojavnimi oblikami parcelacije. Poleg združitve in delitve parcel je parcelacija skladno z ZKN tudi postopek preoblikovanja parcele. Pojavne oblike parcelacije so torej:

- Združitev parcel, to je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel.
- Delitev parcele, to je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele.
- Preoblikovanje parcel, to je istočasna združitev parcel v eno parcelo in delitev te parcele na več parcel, ki so po številu ali obliki različne od stanja pred preoblikovanjem.

Glede na določila ZUREP 3 se soglasje za spremembo meje zahteva v postopkih združitve parcel, delitve parcel ali preoblikovanja parcel. Pri tem morajo občine upoštevati, da ZKN določa, da morajo biti meje parcel pred parcelacijo urejene. Tudi ureditev meje je postopek v katerem se na podlagi podatkov katastra nepremičnin in opravljene mejne obravnave uredi celotna meja parcele ali del meje parcele, ki

v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcele. Rezultat ureditve meje je lahko tudi takšen, da se v grafičnem delu katastra nepremičnin oziroma zemljiško katastrskem načrtu spremeni grafični oziroma lokacijski podatek o meji pred parcelacijo. Za takšno spremembo se soglasje za parcelacijo ne zahteva.

Pomembno dejstvo pri parcelaciji je, da se v nobenem postopku parcelacije ne spreminja lastništvo nepremičnin. Postopek pri katerem se izvaja delitev, združitvev oziroma preoblikovanje parcel skupaj s spremembo lastništva se imenuje komasacija. V primeru, da je parcelacija le vmesni korak pri končnem cilju vlagatelja zahteve za soglasje za parcelacijo in sama parcelacija ni skladna z določili prostorskega akta ter bo možno skladnost postopka spremembe meje z prostorskim aktom doseči šele s spremembo lastništva po parcelaciji, se za takšno parcelacijo soglasja ne izda, temveč se lastnike parcel napoti k postopku pogodbenega komasacije. Če se lastniki ne morejo dogovoriti o pogodbeni komasaciji, občina uvede postopek upravne komasacije.

Za evidentiranje parcelacije, ki se izvaja v okviru razlastitvenega postopka in za evidentiranje upravne komasacije pridobitev soglasja za spremembo meje ni potrebno.

Izravnava meje je postopek, pri katerem lastnika sosednjih parcel soglasno spremenita potek meje sosednjih parcel, vpisane v katastru nepremičnin, glede na dejansko stanje v naravi ali zaradi lažje uporabe zemljišč. Tudi meja parcele, ki se izravnava, mora biti pred izravnavo urejena.

Nova izmera je postopek, ki se izvede na zaokroženem območju in v katerega je lahko vključenih več vrst katastrskih postopkov (ureditev meje parcele, preureditev parcel, parcelacija, izravnava meje).

1.2 Razlika med postopkom spreminjanja meje parcele in postopkom določitve gradbene parcele oziroma parcele namenjene gradnji objektov

Določanje gradbene parcele oziroma parcele namenjene gradnji objektov se izvaja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja oziroma posebnega postopka določitve gradbene parcele obstoječemu objektu. Tako določena gradbena parcela se evidentira v katastru nepremičnin v upravnih postopkih (pred izdajo uporabnega dovoljenja) in na podlagi določene dokumentacije na način, da bodo pri spreminjanju mej parcel v okviru zakona upoštevana določila glede parcelacij iz prostorskega izvedbenega akta.

V primeru, da se postopek določanja gradbene parcele izvaja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za objekt, je skladnost gradbene parcele s PIPi pogoj za pridobitev pozitivnega mnenja občine glede skladnosti nameravanega posega s prostorskim aktom. V takšnem primeru bo investitor moral upoštevati pravila za parcelacijo. Takšna gradbena parcela se grafično določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in se tudi navede v izreku gradbenega dovoljenja. Gradbena parcela se, v primeru da pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja še ni bila evidentirana v zemljiškemu katastru, v zemljiški kataster evidentira v postopku parcelacije pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Tudi v tem primeru izdaja uporabno dovoljenje upravna enota, ki bo preverila ali je evidentirana gradbena parcela sklada z gradbenim dovoljenjem. Zato izdaja posebnega soglasja za spreminjanje meje ni pogoj za upoštevanje pravil za parcelacijo iz izvedbenega prostorskega akta. Če pa se parcelacija izvaja na območju, kjer občina zahteva soglasje za parcelacijo, bo to v vlogi za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele navedeno in v tem primeru je smiselno, da se k vlogi priloži grafični prikaz določene gradbene parcele iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in izrek gradbenega

dovoljenja, v katerem je gradbena parcela določena (alternativna varianta je, da se priloži izjava upravne enote, da se parcelacija izvaja z namenom evidentiranja gradbene parcele v postopku pridobitve uporabnega dovoljenja).

V primeru posebnega postopka določitve gradbene parcele obstoječi stavbi po 193. členu ZUREP 3 pa se pri določitvi prednostno upoštevajo upravni akti, v katerih je gradbena parcela stavbi že bila določena: gradbeno dovoljenje za stavbo, odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča po ZUN ali gradbena parcela na podlagi ZGO-1 ali pa odločba o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi v skladu s predpisi, ki urejajo vzpostavitev etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča. Če takšna dokumentacija ne obstaja ali če vlagatelj zahteve tako zahteva, se lahko kot gradbena parcela določi stavbno zemljišče, ki je bilo do začetka uporabe tega zakona v naravi urejeno in dejansko uporabljano kot gradbena parcela stavbe, če ima lastnik stavbe na vseh sestavinah gradbene parcele pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Tako določena gradbena parcela stavbe ne more presegati morebitne največje površine gradbene parcele stavbe, določene v prostorskem izvedbenem aktu. V postopku po 193. členu ZUREP 3 izda odločbo o določitvi gradbene parcele upravna enota in se odločba izda v upravnem postopku, v katerem se preuči in upošteva vsa priložena dokumentacija, dejansko stanje in prostorski izvedbeni akti. V primeru, da se gradbena parcela k obstoječi stavbi ne določa na podlagi predhodno izdanih upravnih aktov, občina tudi izda mnenje glede skladnosti gradbene parcele z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom. Če upravna enota v postopku določitve gradbene parcele ugotovi, da gradbeno parcelo sestavlja eden ali več delov parcel ali območje stavbne pravice oziroma območje stvarne služnosti, ki ni vpisano v kataster nepremičnin, je treba pred izdajo odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi urediti sestavine gradbene parcele. To pomeni, da se v postopku izvede tudi postopek spreminjanja mej parcel v katastru nepremičnin. Ta postopek se izvede na podlagi nastale dokumentacije in na način, da bo stanje v katastru nepremičnin omogočalo oblikovanje gradbene parcele. To pomeni, da bo v tem postopku sprememba mej parcel izvedena na ustrezen način ne glede na to, ali se parcelacija izvaja na območju, na katerem je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele ali ne. V primeru, da se parcelacija izvaja na območju, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele, bo to v vlogi za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele navedeno in v tem primeru je smiselno, da se k vlogi priloži izjava upravne enote, da se parcelacija izvaja z namenom določitve gradbene parcele obstoječi stavbi oziroma da se priloži ustrezna dokumentacija.

V primeru parcelacije, ki pa se ne izvaja v okviru zgoraj opisanih postopkov evidentiranja gradbene parcele pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja oziroma pred pridobitvijo odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi, pa je zagotavljanje skladnosti parcelacije z določili prostorskih izvedbenih aktov težavnejša. V tem primeru se je treba zavedati, da ni nujno vsaka parcelacija na območju stavbnih zemljišč izvedena neposredno z namenom oblikovanja nove gradbene parcele. Lastniki izvajajo parcelacije stavbnih zemljišč tudi izven postopkov pridobivanja gradbenih ali uporabnih dovoljenj. Namen parcelacij je lahko odprodaja zemljišč za namene, ki niso gradnja novih objektov, za namene razdelitve solastnine v primeru dedovanja, v primerih usklajevanja parcelnih mej z dejansko rabo zemljišč ki je potem tudi podlaga za urejanje lastništva (na primer evidentiranje vodnega zemljišča ali cestnega telesa za potrebe odkupa) ter z namenom ustvarjanja pogojev za oblikovanje gradbenih parcel še pred začetkom postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja.

2 PRIPOROČILA ZA IZVEDBO POSTOPKA IZDAJE SOGLASJA ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

2.1 Priporočila glede izvedbe postopka izdaje soglasja za spreminjanje meje parcele

ZUREP 3 v 197. členu določa, da soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja. Ne glede na to, kdo poda zahtevo, pa zakon določa, da prilogo k zahtevi, v kateri je tehnično prikazana sprememba in obrazložen razlog za spremembo meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom izdelata geodetsko podjetje. Geodetsko podjetje torej izdelata poseben elaborat in izdelava tega elaborata je geodetska storitev. Elaborat je dokumentacija, ki jo po naročilu stranke izdelata geodetsko podjetje pri izvedbi geodetske storitve. Elaborat, ki je priloga k zahtevi za izdajo soglasja za parcelacijo je strokovna podlaga za sprejemanje odločitev v postopku odločanja o izdaji soglasja za spremembo meje parcele. Posamezni deli tega elaborata so enaki kot v elaboratu, ki je podlaga za evidentiranje spremembe meje v katastru nepremičnin, sploh prikaz stanja parcel po izvedbi postopka. Za potrebe priprave omenjenega elaborata se lahko predhodno pridobi pogoje za parcelacijo, vendar pa to ni nujno, saj je pogoje navadno mogoče razbrati v veljavnem prostorskem aktu občine. Opcijsko bi lahko občine na svojih spletnih straneh tudi objavile pogoje za parcelacijo, v kolikor njihovo območje občine pokriva relativno majhno število prostorskih aktov. Priporočljivo je tudi, da občine na svoji spletni strani objavijo tipski primer zahteve. Pomembno je, da se zahteva popolnost zahteve, torej da vlagatelj izpolni vse točke zahteve.

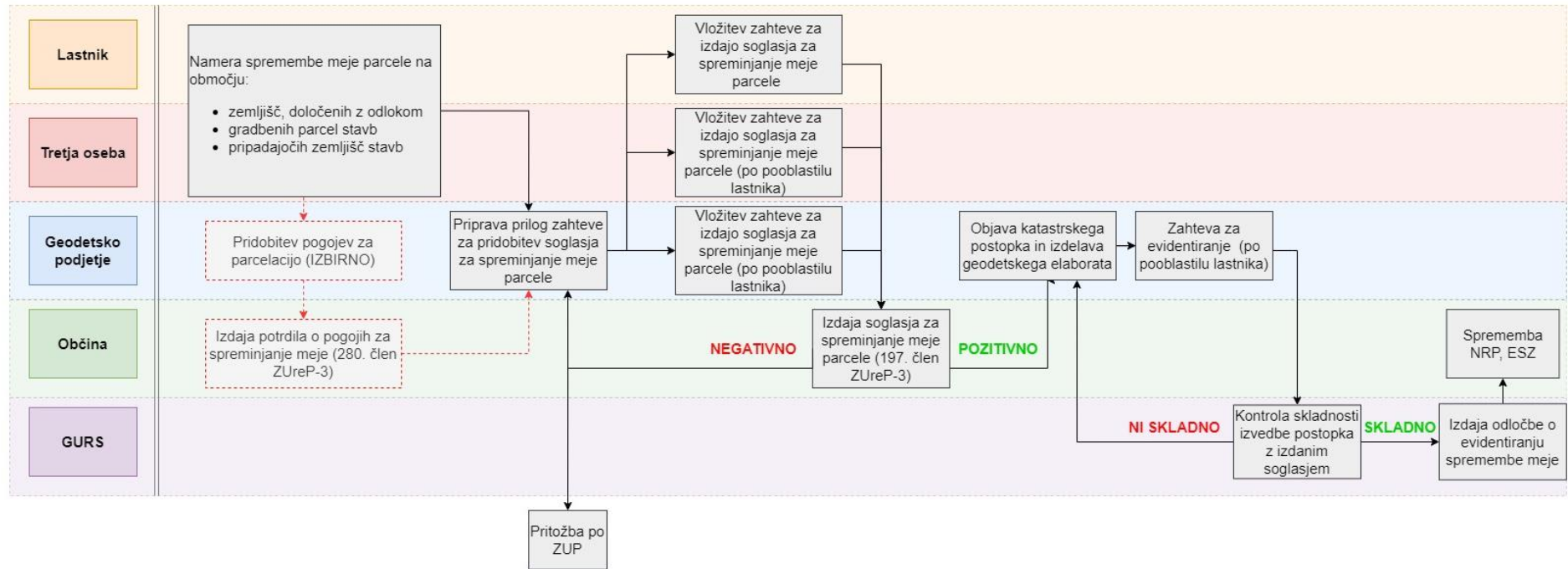
Občina nato obravnava (popolno) zahtevo za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele in odloči v postopku. V kolikor soglasja ne izda, geodetsko podjetje preveri, kaj je razlog za neizdajo soglasja in prilagodi/popravi elaborat, v kolikor je popravek mogoč na način, s katerim bi odpravilo razlog za neizdajo soglasja. V kolikor občina izda soglasje za spreminjanje meje parcele, se pristopi k izvedbi predvidenega geodetskega postopka in izdelavi elaborata za evidentiranje sprememb v katastru nepremičnin.

Geodetska uprava RS prejme zahtevo za evidentiranje sprememb v katastru nepremičnin, prične z upravnim postopkom, med drugim preveri skladnost izvedenega postopka z izdanim soglasjem za spreminjanje meje parcele in izda odločbo o evidentiranju spremembe meje.

Po spremembi poteka mej parcel v zemljiškem katastru je potrebno preveriti, ali je potrebno na nov potek parcelne meje prilagoditi namensko rabo prostora ali posodobiti evidenco stavbnih zemljišč (naloga občine).

Zgoraj opisan postopek je pregledno prikazan na diagramu spodaj.

DIAGRAM POSTOPKA IZDAJE SOGLASJA ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE



Postopek izdaje soglasja za parcelacijo ima vse sestavine upravnega postopka, zato je priporočljivo, da občina v njem ravna v skladu z Zakonom o upravnem postopku (v nadaljevanju ZUP). Posebej pomembno je, da se v postopku beleži datum prejema zahteve, morebitne zahteve po dopolnitvi zahteve in prilog in datum izdaje oziroma zavrnitve soglasja in način ter datum vročitve. Zakon namreč določa, da če občina o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele ne odloči v roku 15 dni od prejema zahteve, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. ZUREP 3 pa tudi določa, da v primeru, da občina ugotovi, da spreminjanje meje parcele ni v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, zavrne izdajo soglasja z upravno odločbo. To pomeni, da ima vlagatelj možnost pritožbe na drugi stopnji in kasneje tudi uvedbo postopka z izrednimi pravnimi sredstvi ter upravnega spora. Zato je zelo pomembno, da je odločba o zavrnitvi izdaje soglasja o spremembi parcele na ustrezen način obrazložena in da ima ustrezno tehnično in pravno podlago v določilih izvedbenega občinskega prostorskega akta.

2.2 Objava obrazca za vložitev zahteve za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele

Občinam se priporoča, da na svojih spletnih straneh objavijo tipski primer zahteve za izdajo soglasja za spreminjanje meje parcele z vsemi prilogami (Priloga 2 in Priloga 3). Občine naj zahtevajo popolnost prejete vloge ter zavrnejo vse nepopolne vloge z manjkajočimi ali neustreznimi prilogami. Le na podlagi ustrezno pripravljenih vlog bodo lahko občine strokovno presodile dopustnost in sprejemljivost načrtovane spremembe meje, Geodetska uprava pa v nadaljevanju opravila kontrolo skladnosti izvedbe postopka.

2.3 Priporočila za vsebino soglasja za spreminjanje meje parcele

Geodetska uprava na območju, za katerega je po odloku občine obvezno pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele, v preizkusu zahteve za evidentiranje spremembe v katastru nepremičnin preveri:

- ali je za spremembo meje potrebno soglasje občine
- je to soglasje za spremembo meje priloženo v elaboratu in
- ali je sprememba meje izvedena v skladu s soglasjem oziroma ali je bil postopek pridobivanja soglasja izveden v skladu s predpisi, občina pa v predpisanem času ni ustrezno odreagirala.

Če so predpisani pogoji izpolnjeni, se postopek lahko nadaljuje in zaključi, v nasprotnem primeru se zahteva za evidentiranje parcelacije zavrne.

V povezavi z ustrezno izvedbo postopka pridobitve soglasja za spreminjanjem meje parcele in pravočasno odločitvijo občine glede izdaje oziroma zavrnitve izdaje soglasja je pomembno, da se postopek izdaje soglasja za parcelacijo izvaja po pravilih upravnega postopka v skladu z ZUP. Na takšen način bo lahko geodetska uprava zanesljivo preverila ali je občina upoštevala rok glede izdaje soglasja, ki je določen v ZUREP 3.

Ker bo geodetska uprava poleg samega obstoja soglasja preverila tudi skladnost predlagane spremembe meje v elaboratu geodetske storitve s spremembo meje, za katero je občina izdala soglasje za parcelacijo, je pomembno, da soglasje za parcelacijo vsebuje tudi podatke o obstoječem in predvidenem stanju zemljiškega katastra po spremembi meje parcele. Najenostavneje je, da se v

soglasje (ali pa kot prilogo k soglasju) vključi vsaj navedbo vrste postopka in namena spremembe meje parcele, opis in grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, podatek o površini starih in novih parcel. V soglasju pa naj bodo določena tudi dovoljena odstopanja od grafičnega prikaza in površin iz soglasja. Prav tako se v soglasje vključi tudi navedbo geodetskega podjetja, ki je izdelalo prilogo k zahtevi za izdajo soglasja za spremembo meje.

V primeru, da občina ugotovi, da spreminjanje meje parcele ni v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, zavrne izdajo soglasja z upravno odločbo. V tem primeru mora upravna odločba o zavrnitvi izdaje soglasja za parcelacijo seveda vključevati vse elemente upravne odločbe po ZUP. Pomembno je torej, da ima odločba uvod, v katerem se poda osnovne podatke o vlogi in podlago za izdajo te odločbe, izrek, v katerem se navede, da se zahteva za izdajo soglasja zavrne, obrazložitev postopka, ugotovitev in razlogov za zavrnitev izdaje soglasja ter pouk o pravnem sredstvu, torej pritožbi. Najpomembnejši del odločbe o zavrnitvi izdaje soglasja za parcelacijo je obrazložitev, v kateri mora biti naveden prostorski izvedbeni akt, s katerim se ureja prostora na območju nameravane spremembe meje ter podani prostorski izvedbeni pogoji za spreminjanje meje parcele iz prostorskega izvedbenega akta (iz odloka in grafičnega dela akta, če so podani grafično) za lokacijo spremembe meje ter obrazložitev odstopanja predlagane spremembe meje od teh prostorskih izvedbenih pogojev.

3 PRIPOROČILA ZA PRIPRAVO ODLOKA O SOGLASJU ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

3.1 Priporočila za vsebino odloka

V primeru, da želi občina izvajati nadzor nad parcelacijami na območjih nepozidanih stavbnih zemljišč, mora sprejeti poseben odlok, v katerem določi območje, na katerem je potrebno od občine pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele. Vsebina odloka je lahko le območje, na katerem je potrebno soglasje. Območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Obvezo za pridobitev soglasja v tem območju občina vpiše na parcele v katastru nepremičnin. Območje mora biti v odloku določeno nedvoumno in brezpogojno na način, da se ne spreminja zaradi morebitnih sprememb namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev. V primeru, da bi spremembe prostorskih aktov zahtevale spremembe območja, mora občina sprejeti nov odlok oziroma spremembe in dopolnitve prvotnega odloka, s katerim ponovno določi območje, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele. Prav tako mora občina v tem primeru pripraviti nove podatke o območju in jih posredovati geodetski upravi. Ostalih vsebin (razen območja) odlok ne vsebuje, ampak se uredijo v grafičnem oziroma tekstualnem delu (odloku) prostorskega akta.

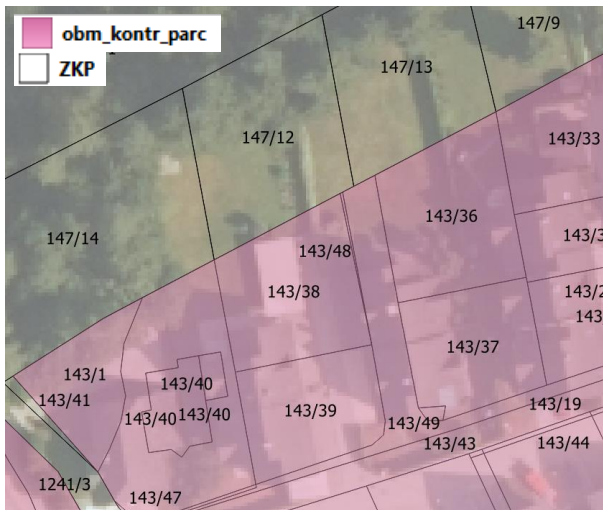
3.2 Tehnična določitev območij za pridobitev soglasja in posredovanje podatkov v nepremičninske evidence

Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2019 pripravilo navodilo, v katerem je občinam posredovalo usmeritve za izvajanje zemljiškega ukrepa izdaje soglasja za spreminjanje meje parcele (povezava: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Zemljiska_politika/c3d053b391/navodila_spreminjanje_meje_parcele_soglasje.pdf.) Navodila so se nanašala na sprejem odloka o obveznosti pridobitve soglasja ter o vsebinski in tehnični določitvi območij, zato v nadaljevanju povzemamo takratne usmeritve in jih nekoliko dopolnjujemo.

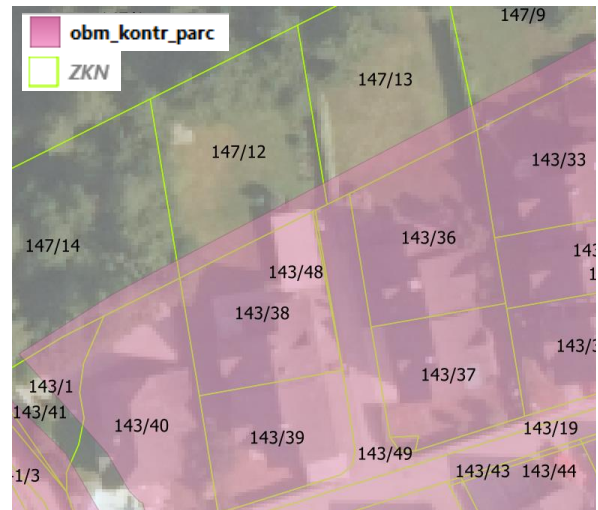
V 4. odstavku 196. člena ZUreP-3 je navedeno, da se območje, v katerem je treba pridobiti soglasje, pripravi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Ker se obveza za pridobitev soglasja v tem območju vpiše na parcele v katastru nepremičnin, se skuša pri določitvi območja čim bolj slediti mejam zemljiškega katastra. Ključna območja, na katerih občine izvajajo ukrep obveznosti pridobitve soglasja, so območja stavbnih zemljišč (stavbne namenske rabe prostora), ki pa ne sovpadajo v celoti s parcelnimi mejami. Priporoča se, da se območje v čim večji možni meri pripravi po mejah zemljiških parcel. V primerih, kjer to ni možno, se območje določi glede na dejansko stanje in se ob grafičnem preseku omejitev parcelacije pripiše na vse parcele, ki so v kakršnemkoli deležu znotraj tega območja.

Na tem mestu moramo opozoriti še na vrsto grafičnega prikaza zemljiškega katastra, s pomočjo katere se pripravlja grafično območje odloka. Občine so v preteklosti večinoma uporabljale zemljiškokatastrski prikaz (v nadaljevanju ZKP) ter na tej podlagi tudi načrtovale namensko rabo prostora. Z lokacijsko izboljšavo se je vzpostavil položajno natančnejši zvezni grafični sloj, in sicer zemljiškokatastrski načrt (v nadaljevanju ZKN). Z aprilom 2022 prične delovati nov informacijski sistem zemljiškega katastra (Kataster nepremičnin), v katerem se ZKP ne bo več vodil in vzdrževal, ampak bo na voljo samo ZKN. Občinam se priporoča, da območja uskladijo z ZKN, v nasprotnem se bodo z grafičnim presekom v

Katastru nepremičnin povzročila odstopanja, ki bodo po nepotrebem administrativno obremenila nekatere lastnike zemljišč kot tudi občine (primer na slikah spodaj). Postopkovno gledano se občinam najprej priporoča izvedba tehnične posodobitve namenske rabe prostora, s katero se le-ta prilagodi na položajno natančnejšo podlago zemljiškega katastra – ZKN. S tem se preprečijo mnoge težave, ki posledično izhajajo iz neuskladenosti slojev namenske rabe prostora in zemljiškega katastra.



Območje kontrolirane parcelacije je usklajeno z ZKP. Omejitev parcelacije se ob grafičnem preseku vpiše na parcele, ki ležijo v tem območju (območju stavbne namenske rabe).



Območje kontrolirane parcelacije ni usklajeno z ZKN, ampak z ZKP. Omejitev parcelacije se ob grafičnem preseku vpiše na parcele, ki v kakršnemkoli deležu ležijo v tem območju (tudi na parcele 147/14, 147/12, 147/13, 147/9, na katerih to ni bilo načrtovano in ležijo izven stavbne namenske rabe). Ker se bo v bodoče v katastru nepremičnin vodil samo sloj ZKN, je uskladitev z ZKN nujen korak v pripravi grafičnega območja.

Občina posreduje odlok, prilogo in podatke (digitalni vektorski format- shp) Geodetski upravi RS, ki to omejitev pripiše na parcele ter sloj tudi grafično prikaže v javnem pregledovalniku. Digitalni vektorski podatek (shp) mora v pripadajoči *.dbf datoteki vsebovati atributne podatke, kot jih navaja Preglednica 1. Koordinate se zapišejo v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Preglednica 1: Atributni del grafičnega poligonskega sloja (MOP, 2019)

POLJE	IME POLJA	TIP POLJA	OPIS POLJA
1	OB_ID	N (10)	Šifra občine iz podatkov iz registra prostorskih enot (RPE)
2	ODLOK	C (254)	Naziv odloka (pravna podlaga)
3	URAD_GL	C (254)	Naziv uradnega glasila v katerem je odlok objavljen
4	DAT_SPREJ	DATE	Datum sprejema odloka
5	DAT_OBJ	DATE	Datum objave odloka
6	DAT_VELJ	DATE	Datum začetka veljavnosti
7	ODL_URL	C (254)	Povezava do objave odloka (URL)
8	ST_ZK	DATE	Stanje zemljiškega katastra ob pripravi odloka (datum)
9	VIR	C (254)	Vir podatkov za zajem območja obveznega soglasja za parcelacije
10	NASL_OB	C (254)	Poštni naslov občine
11	E_MAIL	C (254)	Elektronski naslov občine
12	TEL	N (9)	Telefonska številka osebe odgovorne za izdajo dovoljenj

3.3 Vsebinska priporočila glede določitve območja, na katerem je obvezno pridobiti soglasje za parcelacijo v odloku

Odločitev o območju, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za parcelacijo, občina sprejme na podlagi dveh parametrov in sicer:

1. Katera so tista območja stavbnih zemljišč v občini, za katera obstaja verjetnost, da bo v primeru neupoštevanja pravil o parcelaciji iz izvedbenih prostorskih aktov prišlo (ali pa že prihaja) do takšnih sprememb mej parcel, ki bodo v nasprotju z namenom in določili prostorskih aktov oziroma se bodo v postopkih pridobivanja dovoljenj zaradi neustreznih parcelnih mej pojavili dodatni stroški za izpolnitev pogojev za pridobivanje gradbenih dovoljenj.
2. Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo morajo biti na območju, na katerem bo občina zahtevala pridobitev soglasja za parcelacijo, podani na način, da bo možno v upravnem postopku nedvoumno preizkusiti skladnost predlagane spremembe meje z določili prostorskega izvedbenega akta ter tehnično in pravno utemeljiti skladnost oziroma neskladnost nameravane spremembe meje z določili prostorskega izvedbenega akta.

V primeru, da prostorski izvedbeni akt ne izpolnjuje pogoja številka 2, občini odsvetujemo, da območje takšnega prostorskega izvedbenega akta vključi v območje za katerega zahteva parcelacijo. Pri tem je potrebno upoštevati, da OPPN-ji praviloma izpolnjujejo te pogoje, medtem ko jih OPN-ji ne nujno za vse namenske rabe in vse enote urejanja prostora. Načeloma je najustreznejši način določitev pravil za oblikovanje novih parcel v grafični obliki. Če niso podani na takšen način, pa je priporočljivo upoštevati, da soglasja za spremembo meje parcele ni možno zahtevati za tiste rabe in tiste enote urejanja prostora, za katere niso podani niti osnovni pogoji glede minimalne in maksimalne površine in pravila glede oblike gradbenih parcel.

4 PRIPOROČILA GLEDE REGULACIJE PARCELACIJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPN

4.1 Uvod

V OPN se določijo prostorski izvedbeni pogoji za parcelacije na več možnih načinov.

V skladu z 22. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ki ostaja v veljavi do sprejetja novih podzakonskih aktov na podlagi ZUreP-3, sta natančnost in podrobnost prostorskih izvedbenih pogojev odvisni od opredeljene namenske rabe prostora, predvidenih dejavnosti in morfoloških značilnosti prostora. Za način njihove opredelitve je torej več možnosti. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji, na naslednji način:

- z načrtom parcel ali
- z minimalno oziroma maksimalno površino parcele v kvadratnih metrih, z dolžino posamezne stranice oziroma z razmerjem med stranicami gradbene parcele.

V praksi občine večinoma določijo prostorske izvedbene pogoje za parcelacijo na način, da določijo minimalne in maksimalne površine parcel in pa včasih tudi razmerja med stranicami parcel (praviloma samo parcel za gradnjo oziroma gradbenih parcel).

Občine bi se lahko za določene EUP poslužile tudi načrta parcel, a je to prej izjema kot pravilo. Načrt parcel vsebuje grafični prikaz predvidene parcelacije v EUP in s tem natančneje in celovito določi merila in pogoje za parcelacijo (ne samo gradbenih parcel). Za takšen načrt parcel ni nujno zahtevano, da se prikaže na geodetskem načrtu, zato je pomembno, da se v tekstualnem delu odloka določi dopustna odstopanja od tako podanega načrta parcelacije, ki so odvisna od natančnosti zemljiškega katastra, ki se ugotovi v elaboratu parcelacije. Oblika in vsebina takšnega načrta parcelacije v predpisih ni določena. Načrt parcelacije se lahko izdela kot poseben podatkovni sloj ali pa se izdela kot grafična priloga odloka o OPN (v obliki podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev).

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij pa tudi določa, da se prostorski izvedbeni pogoji lahko v občinskem prostorskem načrtu za posamezno enoto urejanja prostora določijo z enako natančnostjo in v taki vsebini, kot ju določa pravilnik, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. V tem primeru morajo biti rešitve prikazane na geodetskem načrtu.

Priporočila, ki so navedena v nadaljevanju tega poglavja, so nastala na podlagi analize različnih odlokov OPN ter primerov sprememb mej. Obravnavani primeri se nahajajo v ločeni prilogi dokumenta (Priloga 1).

4.2 Priporočila za določanje pravil za površino in obliko gradbenih parcel, v primeru da niso podana v obliki načrta parcelacije

Določila v tekstualnih delih OPN običajno regulirajo parcelacije stavbnih zemljišč za namen oblikovanja gradbenih parcel stavb oziroma parcel objektov, vendar so ta določila pogosto preohlapna. V določilih je treba natančno opredeliti pogoje glede velikosti in oblike novonastalih gradbenih parcel stavb ter njihovo umestitev v prostor v odnosu do obstoječih zemljiških parcel. Skladnost določitve gradbene parcele objekta se individualno ugotavlja šele v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za konkreten objekt. Občina in investitor v postopku pridobitve soglasja za parcelacijo, ki ni nujno vezan na postopek gradbenega dovoljenja, še nimata podatka o točni legi in dimenzijah objekta. Zato je priporočljivo, da pogoji za površino gradbene parcele na območju, za katerega se zahteva soglasje za parcelacijo, niso podani samo v obliki relativnih kazalcev (na primer faktor izrabe, faktor zazidanosti ali faktor volumna), ampak tudi v obliki minimalne in maksimalne površine ter oblike. Oblika se določa kot dovoljena oblika geometrijskega lika ter z razmerjem med stranicami lika.

Ustrezno določeni prostorski izvedbeni pogoji za gradbene parcele so minimalno potreben, ne pa zadosten pogoj za usmerjanje parcelacije preko instrumenta soglasja za parcelacijo.

4.3 Priporočila za določanje pravil za parcelacijo stavbnih zemljišč, v primeru da niso podana v obliki načrta parcelacije

V odloke o OPN se poleg pravil za površino in obliko gradbenih parcel dodajo posebna določila glede parcelacije stavbnih zemljišč. Ta določila urejajo pogoje za parcelacijo in ne pogoje za določanje (načrtovanje) gradbenih parcel oziroma parcel namenjenih gradnji.

Najustrezneje je, da se določila oblikuje v obliki posebnega člena odloka. V ta določila se zapiše, da je na stavbnih zemljiščih dovoljena le parcelacija, pri kateri nastanejo parcele, ki ustrezajo kriterijem za gradbene parcele ter parcele, ki služijo za dostop do gradbenih parcel ali zalednih zemljišč. V določila se zapišejo tudi izjeme, ki so na primer:

- parcelacija z namenom uskladitve parcelnega stanja s podatki o dejanski rabi vodnih zemljišč in zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture,
- parcelacija z namenom evidentiranja parcelnega stanja na podlagi upravnega akta ali drugega predpisa.

4.4 Priporočila za določanje pravil za parcelacijo večjih območij nepozidanih stavbnih zemljišč

V primeru, da želi občina učinkovito usmerjati parcelacijo večjih območij nepozidanih stavbnih zemljišč, na katerih je glede na prostorske izvedbene pogoje možno zgraditi več objektov, še posebej pa, ko je za dostop do teh objektov potrebno urediti dostop po cesti, ki ustreza kriterijem kategorizirane ceste, je parcelacijo težko določati le s prostorskimi izvedbenimi pogoji v tekstualni obliki.

Takšna območja so ob odsotnosti podrobnejšega načrtovanja in regulacije parcelacij lahko zelo nesmotrno izkoriščena, saj so prepuščena željam in motivom investitorjev.

V primeru, da želi občina izvajati usmerjanje parcelacij stavbnih zemljišč na takšnih območjih, priporočamo izdelavo parcelacijskega načrta kot dela OPN. V tem primeru je parcelacijski načrt lahko tudi posebna priloga podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev. V primeru, da navedeno ni ustrezna opcija, se predvidi obveznost izdelave in sprejema OPPN.

4.5 Parcelacije na območju predvidenih OPPN

Za območja, na katerih je predvidena izdelava OPPN se občinam svetuje, da:

- sprejmejo odlok o obveznosti pridobitve soglasja in do sprejetja OPPN preverjajo skladnost parcelacij (pri tem se lahko uporabi osnutek OPPN),
- območja zavarujejo s sprejetjem začasnih ukrepov za zavarovanje prostorskega načrtovanja.

4.6 Parcelacije za namene ureditve etažnih razmerij na stavbah in zemljiščih z več deli stavbe

Atriji so individualni prostori, ki kot sestavina pripadajo stanovanju oziroma drugemu posameznemu delu stavbe, in so po pravnem položaju primerljivi npr. terasam, balkonom, parkirnim mestom in drugim podobnim prostorom.

V obstoječem načinu vodenja podatkov o stavbah in delih stavb so se predvsem atriji in parkirišča v zemljiškem katastru evidentirali kot samostojne parcele, v zemljiški knjigi pa so se vpisovali kot posebni skupni deli, kar ni skladno s stanovanjsko zakonodajo in SPZ.

Za zagotovitev pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa način vpisa atrijev in parkirnih prostorov kot odmerjenega dela zemljišča na parceli, ki je pripadajoče zemljišče stavbi. V katastru nepremičnin se odmerjen del parcele, ki je pripadajoče zemljišče stavbe in ga uporablja vsakokratni lastnik dela stavbe v etažni lastnini (»sestavina dela stavbe«) vpiše s poligonom, določenim z daljicami (območje sestavine dele stavbe), številko parcele, na kateri leži, številko dela stavbe, ki mu pripada, identifikacijsko oznako sestavine dela stavbe, površino območja sestavine dela stavbe in vrsto sestavine dela stavbe. Podatki o sestavinah delov stavb se bodo vodili pri delih stavb, ki jim pripadajo.

Po 4. 4. 2022 se začne uporabljati nov ZKN, zato se občinam svetuje, da ne izdajajo več soglasij za parcelacije atrijev, parkirišč, ki se nahajajo znotraj gradbene parcele (funkcionalnega zemljišča) stavbe z več deli, stavbe v etažni lastnini. Za ureditev lastniških razmerij naj se lastnikom svetuje, da se atriji in parkirišča evidentirajo v katastru nepremičnin kot samostojni poligoni, kot posamezne sestavine dela stavbe.

5 PRIPOROČILA GLEDE REGULACIJE PARCELACIJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OPPN

5.1 Natančnost zakoličbenih elementov v OPPN

Geodetske podlage za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta morajo biti izdelane z natančnostjo grafičnega prikaza najmanj 1:5.000 v kolikor je vsebina predvidenega posega samo infrastruktura; za območja na katerih se načrtuje gradnja objektov ali druga intenzivna zazidava pa z natančnostjo najmanj 1:1.000. Geodetske podlage oz. geodetski načrt za izdelavo OPPN mora vsebovati najmanj podatke o reliefu, vodah, stavbah, gradbeno inženirskih objektih (GJI), rabi zemljišč in podatke o zemljiških parcelah.

Bistveno težavo pri zagotavljanju ustrezne natančnosti in medsebojne usklajenosti predstavljajo podatki zemljiškega katastra. Zemljiški kataster pa je bistven pri načrtovanju, saj umesti lastnino v prostor, oziroma poveže prostor z lastnikom. Natančnost grafičnih podatkov zemljiškega katastra je zelo različna in na velikem delu zelo nehomogena, kar je pomembno vedeti in upoštevati tudi pri pripravi OPPN.

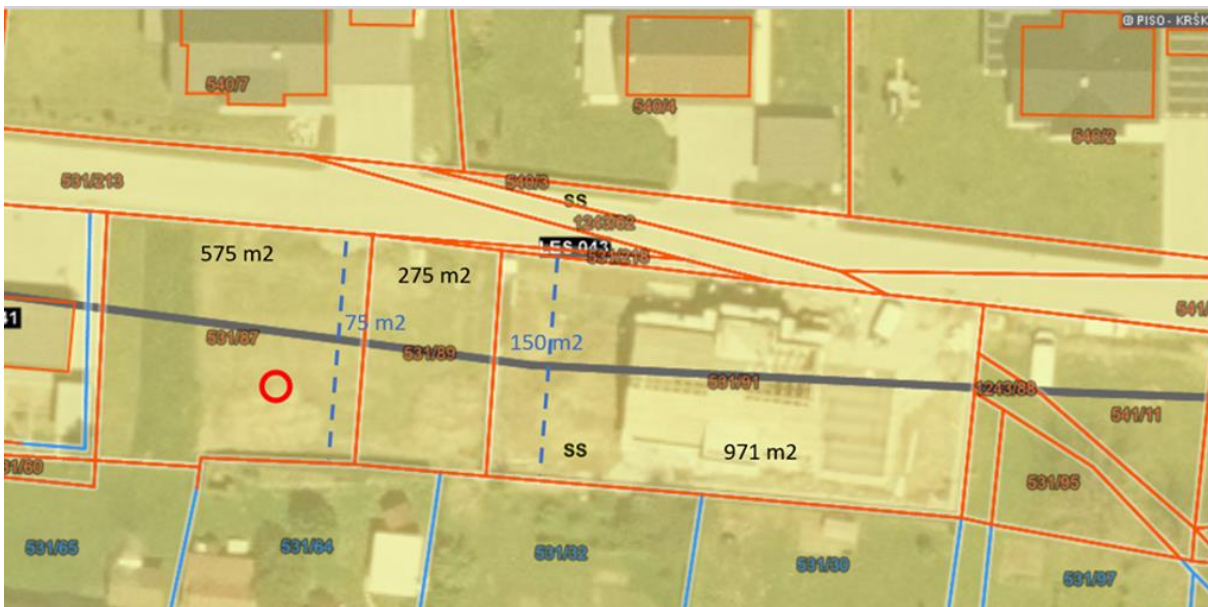
Pomembno je, da se pred izdelavo OPPN pripravi ustrezna geodetska podlaga, ki vsebuje usklajene podatke z znano točnostjo oz. natančnostjo. Točnost podatkov na obodu območja obdelave OPPN mora biti boljša od 20 cm, meje parcel znotraj območja pa s točnostjo boljšo od 1 m. Ustrezna točnost podatkov se zagotovi s katastrskimi postopki urejanja mej, nove izmere in preurejanja parcel ali s postopkom lokacijske izboljšave. Priporočljivo je, da se površine parcel izračunajo ponovno iz koordinat točk in ustrezno popravijo v evidenci s postopkom izračuna površin. Glede na podatke o natančnosti je potrebno v tekstualni del OPPN navesti člen, ki bo dopuščal, da se posamezne meje novih parcel lahko spremenijo npr. ± 1 m, pri tem pa je potrebno zagotoviti tudi ohranitev funkcionalnosti in oblike novih parcel. Slednje je še posebej pomembno pri novih parcelah cest in parkirišč, saj je zaradi njihove funkcionalnosti pomembno, da se ohranja njihova širina oziroma tudi površina.

Elementi za zakoličbo gradbenih parcel v OPPN naj ne bodo zapisani v natančnosti, ki je večja kot natančnost geodetske podlage, na podlagi katere so določeni in prikazani. Pogosto vidimo primere OPPN, kjer so zakoličbeni elementi prikazani na centimeter, natančnost ni opredeljena. Zavedati se je potrebno, da zemljiški kataster ne pozna centimetrskih natančnosti, katero je mogoče doseči samo v predhodnih postopkih urejanja mej z ustrezno stabilizacijo vseh mejnih točk. V kolikor pa zunanja meja območja OPPN ni urejena, ne moremo o lokaciji in površini območja OPPN govoriti oziroma pisati v centimetrih. Posledično tudi ne moremo imeti navedenih centimetrov pri zakoličbenih elementih novih parcel v načrtu parcelacije OPPN. Zakoličbeni elementi morajo imeti navedeno ustrezno natančnost oz. točnost skladno glede na podatke, ki so bili podlaga za njihovo določitev.

6 PRIPOROČILA GLEDE IZDAJE SOGLASJA ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE V PRIMERU KOMPLEKSNEJŠIH ZEMLJIŠKIH OPERACIJ

V praksi prihaja do primerov, ko se načrtujejo kompleksnejši postopki parcelacij in spremembe lastninske pravice na parceliranih delih za namen oblikovanja gradbene parcele. V primeru, da bi s parcelacijo nastalo stanje, ki ni skladno z določili prostorskega akta in naročnik parcelacije ni občina, se vlagatelja zahteve za soglasje napoti na izvedbo pogodbene komasacije stavbnih zemljišč ali pa se izvede upravna komasacija.

Postopek komasacije se uporabi v primeru, da je potrebno za upoštevanje pravil glede parcelacije, ki so določena v prostorskem aktu izvesti postopek parcelacije, spremembe lastninske pravice in združevanja parcel z istim lastništvom. Takšen primer je predstavljen na spodnji sliki.



Slika 1: Primer dveh parcelacij, katerih namen je formiranje gradbene parcele po izvedeni spremembi lastništva

Namen parcelacije na zgornji sliki je oblikovanje nepozidanih 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

Po združitvi parcel nastanejo tri nove parcele katerih površina je 500 m² ali več. Novonastale parcele zadoščajo kriteriju za oblikovanje gradbenih parcel glede na odlok o OPN. 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 določeno za minimalno površino gradbene

parcele (500 m²). Občina naj v opisanem primeru zahteva izvedbo pogodbene komasacije ali preoblikovanja parcel, s čimer se zavaruje, da se lastninska in parcelna stanja uredijo skladno z namenom in izdanim soglasjem ter se preprečijo morebitne zlorabe. Soglasja za parcelacijo ne izda in njegovo izdajo zavrne z upravno odločbo ter vlagatelje napoti k izvedbi pogodbene komasacije.

LITERATURA

MOP. 2019. Navodilo št. 1 Soglasje za spreminjanje meje parcele, št. 35206-45/2018-6.

<https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2019/01/navodilo-st-1-soglasje-za-spreminjanje-meje-parcele-jan-2019.pdf> (Pridobljeno 17. 12. 2021)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21). 2021.

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971?sop=2021-01-3971> (Pridobljeno 17. 1. 2022)

Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21)

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-1047?sop=2021-01-1047> (Pridobljeno 17. 1. 2022)

IZS; Geodetske podlage za planiranje, projektiranje in evidentiranje (2017)

PRILOGE

Priloga 1: Primeri sprememb mej na območju stavbnih zemljišč

Priloga 2: Primer zahteve za izdajo soglasja s prilogami

Priloga 3: Primer izpolnjene zahteve za izdajo soglasja s prilogami