

## ŽUPAN

---

Datum: 2.7.2012

### OBČINSKI SVET OBČINE BREŽICE

#### **ZADEVA: Odgovori na svetniška vprašanja, zastavljena na 16. redni seji**

**Na 16. seji občinskega sveta Občine Brežice je svetnica Rajka Križanac zastavila Vprašanje, glede zemljišč, ki so bila odkupljena ob izgradnji avtoceste.**

Odgovor Rajki Križanac na vprašanje št. 2.

Ob gradnji avtocestnega odseka Krška vas – Obrežje kakor tudi odseka Smednik – Krška vas je Občina Brežice neodplačno prenesla v last in posest Republiki Sloveniji nepremičnine, ki so predstavljale del lokacijskega načrta, kjer so bile predvidene deviacije lokalnih cest. V postopkih je bilo dogovorjeno, da se po končanih delih nepremičnine prenesejo nazaj na lokalno skupnost. Parcelacija ob avtocesti je bila izvedena, v zapisnikih o tehničnem pregledu so zapisali, da bodo na Občino prenesli nepremičnine po pravnomočnosti postopka parcelacije. Iz grafičnega prikaza katastrskih podatkov je razvidno, da je parcelacija opravljena na celotnem območju avtoceste, nekaj stare parcelne strukture je razvidno na območju Mednarodnega mejnega prehoda Obrežje. Po podatkih katastra so zadnje spremembe na deviaciji 1-16 izvedene v letu 2010. Občina Brežice je večkrat posredovala Družbi za avtoceste RS pozive, da pospeši postopke prenosa nepremičnin na lokalno skupnost. Nepremičnine so bila tudi tema razgovora Župana s predsednico uprave go. Duhovnik. Zadnji poziv za pospešitev postopka je bil na Družbo za avtoceste posredovan 25.7.2012.

Pripravil:  
Branko Blažević  
Višji strokovni sodelavec I

**Na 16. seji Občinskega sveta občine Brežice je svetnik g. Ivan Omerzel podal vprašanje glede OPN :**

Na podlagi pregleda dokumentov iz OPN pri javni razgrnitvi predlagam, da izdelovalec dokumenta okoli vseh obstoječih zgrajenih objektov vriše zazidljivo stavbno zemljišče. Obstajajo določeni že obstoječi zgrajeni stari objekti, ki v dokumentu ni so vrisani na zazidljivem stavbnem zemljišču kljub temu, da imajo na mapni kopiji številko (primer \*74), ki ponazarja objekt. Za objekte, ki trenutno delno ali v celoti stojijo na kmetijskih zemljiščih že v pripravi dokumenta vrisati zazidljiva zemljišča.

OPN mora omogočati tudi gradnjo na področjih z razpršeno poselitvijo tako, da se med dva ali več obstoječih objektov lahko postavi še enega ali več objektov in ravno tako, da se poleg obstoječih hiš (ali objektov) lahko postavi še eno ali več itd., saj je pri obstoječi hiši izgrajena že vsa obstoječa infrastruktura.

OPN mora definirati možnost širitve naselja ali naselja z dejavnostjo ali zaselka itd. na podlagi katere se da v roku parih mesecev ali maksimalno v roku pol leta določeno zemljišče razglasiti za zazidljivo.

Dovoliti gradnjo manjših hišic na podeželju (recimo hišice kamor se je moč preseliti iz mesta, ko se nekdo upokoji itd).

Odgovor:

Prvi del odgovora:

V skladu z določbami *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; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) se razpršena gradnja, ki se ne vključuje v obstoječe naselje ali se ne opredeli kot novo naselje, kot je to določeno v Pravilniku, v občinskem prostorskem načrtu (v nadaljnjem besedilu: OPN) **ne opredeljuje kot stavbna zemljišča**, kot je bil običaj v dosedanjih prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin. Prikažejo se le kot zemljišče pod stavbo za kar se uporabljajo podatki o stavbah iz centralne baze katastra stavb (lega objekta, oblika stavbe itd.). V teh primerih namreč ne gre za načrtovanje posegov oziroma prostorskih ureditev, zato se zanje tudi **ne določa namenska raba prostora**. To pomeni, da se uporabijo podatki iz razpoložljive evidence in kot taki le prikažejo v aktu. Ker torej ne gre za območja stavbnih zemljišč, se na območjih objektov namenska raba določa le kot območja kmetijskih oziroma gozdnih, na katerih prikazi obstoječih objektov pomenijo **zgolj informacijo o stanju v prostoru**. V zvezi z obstoječimi objekti velja, da se zanje kot tudi za zemljišče, na katerem stojijo, ohranjajo vse pravice, ki izhajajo iz pravnomočnih upravnih dovoljenj. Torej s tem obstoječi objekti ne postanejo »črno gradnje« in jih ni potrebno zaradi tega dejstva legalizirati.

Glede na to, da je razpršena gradnja prikazana le kot stavbišče (zemljišče pod obstoječo stavbo), na takšnih območjih **gradnja novega objekta ni dopustna**. Pod pogoji, ki jih določa prostorski akt, je dopustna izvedba vzdrževalnih del na obstoječih objektih pa tudi rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave, vendar le, kadar gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa v smislu dodajanja novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti in sicer le na tistih zemljiščih, ki so v izdanih upravnih dovoljenjih opredeljena kot funkcionalna. Dopustna je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je v skladu z *Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost* (Uradni list RS, št. 37/08; v nadaljnjem besedilu: Uredba), mogoče postaviti tudi na območjih, ki niso opredeljena kot območja stavbnih zemljišč, če njihovo gradnjo dopušča prostorski akt.

Sestavni del vloge za pridobitev smernic v postopku OPN za Občino Brežice je bila tudi grafika – izvedbeni del akta, kjer je opredeljena namenska raba prostora. Ob primerjavi sedaj veljavnega planskega akta in grafike k OPN je bilo nedvomno razbrati koliko manj je določenih stavbnih zemljišč z osnutkom OPN v odprtem prostoru. Na sestanku v mesecu juniju 2012 na Ministrstvu za infrastrukturo in prostor smo nastalo situacijo predstavili predstavnikom MIP in po nekajurnem usklajevanju smo prišli do skupne točke, da se **obstoječim stavbam, pa če tudi so po vseh strokovnih kriterijih opredeljene kot razpršene gradnja, določi stavbno zemljišče. S tem so območja razpršene gradnje**

postala območja razpršene poselitve in za njih ne veljajo določila razpršene gradnje, ki so zgoraj navedena. Bistvena razlika med razpršeno gradnjo in razpršeno poselitvijo je v novogradnji. Na območjih razpršene poselitve se novogradnja dovoli, do čim se na razpršeni gradnji novogradnja ne dovoli. Je pa pri razpršeni poselitvi druga omejitev, da se vse lahko dogaja samo znotraj določenega stavbnega zemljišča, pri razpršeni gradnji, ki pa nima v grafiki določenega stavbnega zemljišča, pa so dozidave, postavitve pomožnih objektov, organizacija dvorišča in ostale ureditve bolj fleksibilne, saj ni v grafiki prostorskega akta opredeljeno kje se lahko tovrstne zadeve organizirajo. Predpisana je parcela objekta (po starem gradbena parcela), ki je omejena s kvadraturto ni pa nikjer narisana.

Drugi del odgovora:

V naravi so obstoječi objekti ki so v katastru označeni z \* pred parcelno številko, kar je včasih ponazarjalo objekt. V primeru, da na območju parcele, ki ima predoznako \* ni več objekta ali pa objekt ni več v funkciji in uporabi se nam postavlja vprašanje, ali je smiselno tovrstna območja obravnavati kot stavbna zemljišča in v namenski rabi določati stavbna zemljišča. V primeru, da tovrstnim območjem zarišemo (ohranimo) stavbno zemljišče bodo lastniki plačevali davke za objekte, ki jih ne uporabljajo ali pa so celo neprimerni za uporabo. Lastnik bo zaradi »oplemenitene« lastnine imel še številne druge omejitve – socialni transferji, dohodnina itd. Kot načrtovalcem pa nam je bistveno, da s tem, ko določimo stavbna zemljišča tovrstnim stavbam, ruševinam ali območjem, kjer sploh ni več stavb, izgubljammo potencialne po novih širitvah, saj nam glede na demografske kazalce primanjkuje argumentov za širitve naselij, ki so nujno potrebna. Demografski kazalci namreč kažejo, da nam prebivalstvo upada, kar pa pomeni, da s tega vidika nimamo osnove za nova stavbna zemljišča.

Razpršena poselitev in razpršena gradnja se razlikujeta. Razpršena poselitev je tipičen vzorec, ki se ga ohranja in je »dobrodošel«. Vsekakor smo sledili težnji, da razpršeno poselitev (v mejnih primerih tudi razpršeno gradnjo) združujemo v skupke in s tem doprinesemo k novim stavbnim zemljiščem. Pri tem vladajo seveda določene omejitve. Ena izmed omejitev je ta, da se mora taka nova območja stavbnih zemljišč, ki nastanejo zaradi združevanja, urejati s podrobnimi prostorskimi načrti – OPPN-ji. Če gre torej za večje območje med dvema grajenima strukturama je zanj potrebno pred pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati OPPN. Največkrat tovrstna širitev tangira tri, štiri lastnike (lahko tudi več, lahko tudi manj), kateri imajo različne želje in potrebe, a OPPN se mora pripraviti za celotno območje naenkrat. Pomisleke imamo okoli tega, da se gradnja na tovrstnih zemljiščih ravno zaradi navedenega ne bo realizirala.

Dodatno pojasnilo:

V primerih površin razpršene poselitve se stavbna zemljišča prikazujejo tako kot so opredeljena v veljavnih planskih aktih, in jih je možno v OPN tudi načrtovati kot nove površine predvsem v smislu manjših razširitev obstoječe poselitve. V tem primeru gre večinoma za kmečke stanovanjske stavbe, kmetijska gospodarstva in objekte dopolnilnih dejavnosti v kmetijstvu oziroma gozdarstvu. Površine razpršene poselitve se v OPN prikažejo v skladu s predpisanim grafičnim znakom z določeno barvo in veliko črko A. Zaradi tipologije vinskih kleti in zidanic smo se na ministrstvu že predhodno uskladili in tudi dobili

pisno zagotovilo, da smemo na vinogradniških območjih določiti posebne prostorske enote, ki imajo v OPN oznako Azdn.

V upanju, da smo vašo pobudo pravilno razumeli vas lepo pozdravljamo. V primeru dodatnih nejasnosti se lahko obrnete na strokovno službo občine Brežice za prostorske zadeve – OPNR.

Pripravila:  
Katja Pongračič  
Višja svetovalka I



Vodja oddelka za prostorsko načrtovanje in razvoj  
Mag. Urška Klenovšek



Župan  
Ivan Molan

