



**OBČINA
KANAL OB SOČI**

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

1

Številka: 9000-0002/2022

Datum: 22. 1. 2022

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

- ZADEVA:** Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01
- PREDLAGATELJ:** Županja
- PRIPRAVILA:** Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
- PRAVNA OSNOVA:**
- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) – v nadaljevanju ZUreP-2
 - Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)
 - Občinski prostorski načrt Občine kanal ob Soči (ur. l. RS št. 98/2012, 80/2013, 76/2014, 37/2015)
 - 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Ur. list RS, št. 62/19)
- NAMEN:** Sprejem sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01
- POROČEVALKA:** Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejme sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01, v predloženi obliki

Tina Gerbec
županja

Priloge:

- Predlog sklepa
- Obrazložitev

PREDLOG

Na podlagi 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), 116. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1) ter na podlagi 14. člena statuta Občine Kanal ob Soči (Ur. list RS, št. 4/18) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči dne 3. 2. 2022 sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01

1. člen

S tem sklepom se v povezavi z možnostjo legalizacije stavb na kmetijskih zemljiščih po določilih 116. člena Gradbenega zakona potrdi lokacijska preveritev za določanje natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01; identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 2123.

2. člen

Določanje natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča posamične poselitve zaselka Vrtače se izvede na delih zemljiščih s parc. št. 1004/1, 1976/1, 983/5, 2099, 1976/10, 987/4, 2101, 997, 1976/9, 1976/10, 999/2, 1002, 1976/6, 1976/7, 987/3, 990, 995, 994, 1005, 1006, 1003, 1010/2 k.o. 2275 Plave.

3. člen

Oblika in velikosti stavbnega zemljišča se prilagodi tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve Zaselek Vrtače, ki ga je izdelala družba Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., odgovorna prostorska načrtovalka Blanka Šuler, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0158, pod proj. št. LP 01/2020, oktober 2020, dopolnitev december 2020, januar 2021. Elaborat je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Kanal ob Soči.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2123

Številka:

Datum:

Županja
Občine Kanal ob Soči
Tina Gerbec

Obrazložitev predloga sklepa

1. Pravne osnove

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) – v nadaljevanju ZUreP-2
- Gradbeni zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1) – v nadaljevanju GZ
- Občinski prostorski načrt Občine kanal ob Soči (ur. l. RS št. 98/2012, 80/2013, 76/2014, 37/2015) – v nadaljevanju OPN

ZUreP-2 uvaja lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim je za tri različne namene (določanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, omogočanje začasne rabe zemljišča) pod določenimi pogoji možno dopustiti manjša odstopanja od pravil za urejanje prostora, določenih v prostorskih izvedbenih aktih, in s tem izvedbo nameravane gradnje.

V danem primeru gre za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki je v ZUreP-2 vsebinsko opredeljeno v 128. in 31. členu.

31. člen določa:

- obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov,
- obstoječa posamična poselitev se ohranja tudi z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, vendar le če se ohranja arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, če je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena (dostop do javne ceste praviloma preko obstoječih dovozov), če se vpliv na okolje in na poselitev ne bo bistveno povečal in če so načrtovani posegi skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

128. člen določa:

- potrebno je upoštevati fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na območju preveritve;
- z lokacijsko preveritvijo se ne glede na število lokacijskih preveritev velikost stavbnega zemljišča lahko poveča ali zmanjša največ za 20%, vendar za ne več kot 600m².

Prilagajanje in določanje natančne velikosti in oblike stavbnega zemljišča je možno za površine posamične poselitve, to so v **OPN** površine s podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve. Tako namensko rabo imajo običajno zaselki in posamične kmetije.

GZ v povezavi z izvedbo lokacijske preveritve za namen določanja natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča in seveda pod ostalimi pogoji GZ v 116. členu omogoča legalizacijo objektov, zgrajenih na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40.

2. Predmet in namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je omogočiti legalizacijo prizidave zbiralnika deževnice, kmečke lope in začete rekonstrukcije gospodarskega poslopja v zaselku Vrtače ter spremembo namembnosti povečanega in rekonstruiranega poslopja v stanovanjsko stavbo. Nameravana gradnja izpolnjuje vse zakonske pogoje, kar je podrobneje obrazloženo v elaboratu lokacijske preveritve in preverjeno skozi izvedbo postopka lokacijske preveritve.

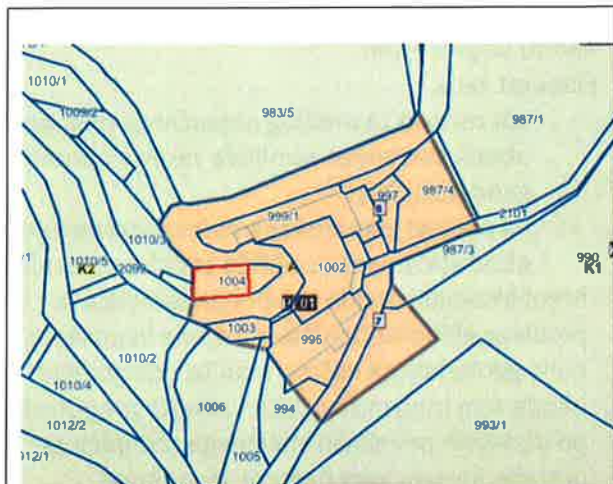
Zaradi precejšnjih neskladij med parcelnim stanjem in stanjem v naravi je bilo potrebno predhodno urediti parcelne meje javne poti, ki poteka skozi zaselek neposredno ob investitorjevi stavbi.

Odstopanja so bila tudi razlog, da je elaborat obravnaval celoten obod zaselka in ne le investitorjeve parcele.

3. Obrazložitev predlaganega preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča

V primeru zaselka Vrtače je predlog za preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča kot je opredeljeno v OPN pripravljen tudi upoštevajoč precejšnje zamike med stanjem v naravi in zemljiškokatastrskim prikazom (ZKP), ki je bil podlaga za grafični del OPN. Sedaj je za celotno območje Slovenije že izdelan zemljiško katastrski načrt (ZKN), ki je natančnejši od ZKP.

Prikaz neusklajenosti podatkov v primeru zaselka Vrtače:

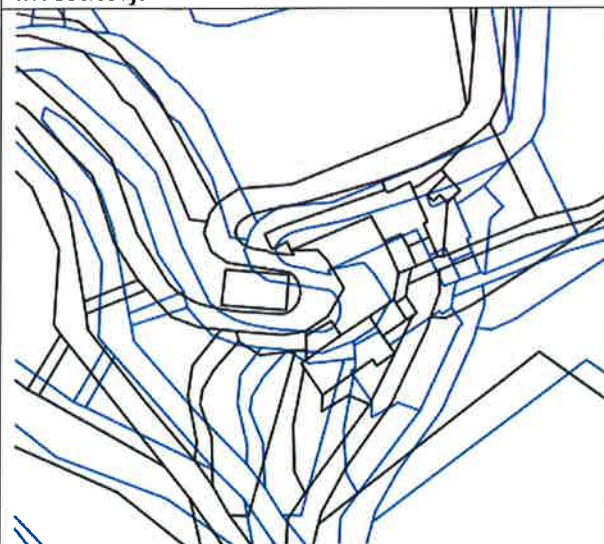


Izsek iz kartografskega dela OPN, podlaga je ZKP iz časa izdelave OPN.

Na izseku se vidi, da je obod stavbnega zemljišča risan upoštevajoč linije ZKP. Rdeče obrobljena parcela je fundus obstoječe gospodarske stavbe investitorja.



Izsek iz prikaza, kjer so na DOF (letalskem posnetku) položeni še podatki oboda stavbnega zemljišča po OPN (debela črna linija), trenutni ZKP (tanke črne linije) in kataster stavb (opečna barva).



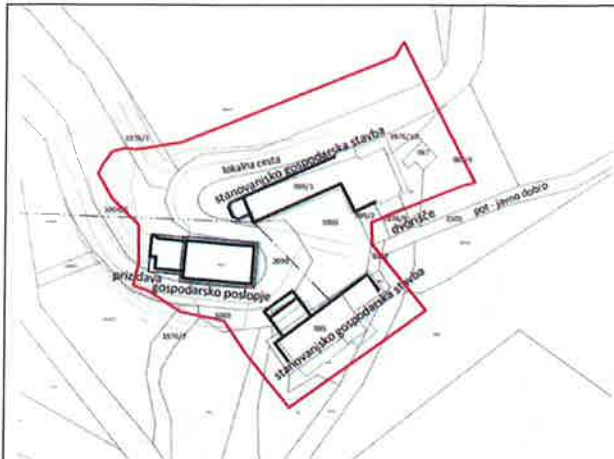
Prikaz medsebojne zamaknjenosti sloja ZKP (črne linije) in ZKN (modre linije). Zamik na znaša tudi več kot 10m, odvisno od posamezne mikrolokacije merjenja.



Izsek iz prikaza, kjer so na DOF (letalskem posnetku) položeni še podatki oboda stavbnega zemljišča po OPN (debela črna linija), ZKN (tanke modre linije) in kataster stavb (opečna barva).

V priporočilih MOP za izvajanje lokacijskih preveritev (23. 11. 2018) je zapisano, da se v primerih, ko so uporabljeni viri zaradi različnih kakovosti položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, priporoča pripravo geodetskega načrta in da se po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

Za potrebe elaborata lokacijske preveritve in za potrebe izdelave projektne dokumentacije je bil s strani investitorja naročen geodetski načrt (izdelovalec GEOTMIN št. 2020/13, 28. 5. 2020), pred tem pa kot ena od podlag za geodetski načrt s strani Občine Kanal ob Soči naročena ureditev mej za potek občinske ceste skozi zaselek.



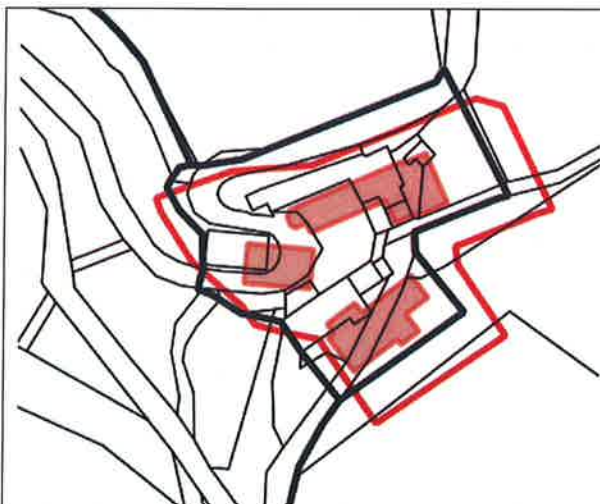
Prikaz vklapljenega oboda stavbnih zemljišč iz OPN (rdeča linija) na izdelanem geodetskem načrtu.

Skoti zaselek poteka občinska pot, katere meje so bile urejene. Podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja bo geodetski načrt. Zamiki med parcelami v OPN in parcelami v geodetskem načrtu so precejšnji.

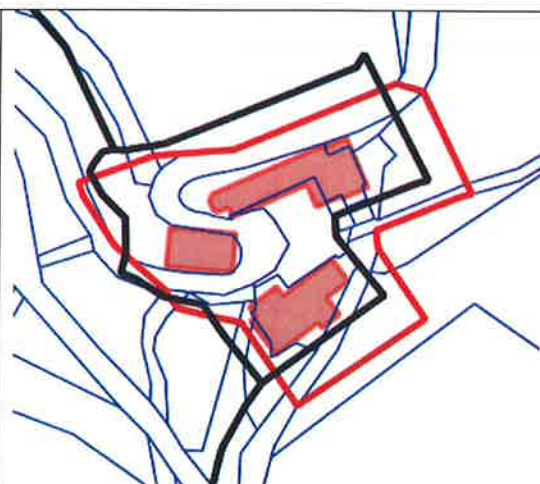
Elaborat zato:

- kot osnovo za predlog natančnega obsega in oboda stavbnega zemljišča zaselka uporablja geodetski načrt
- na podlagi geodetskega načrta opredeljuje obod stavbnega zemljišča za celoten zaselek.

Preoblikovanje oboda stavbnega zemljišča kot ga predlaga elaborat upošteva urejene in posnete meje geodetskega načrta, manjše prilagoditve oboda tem mejam za celoten zaselek ter potrebo po dodatnih površinah stavbnega zemljišča za potrebe investicijske namere investitorja.



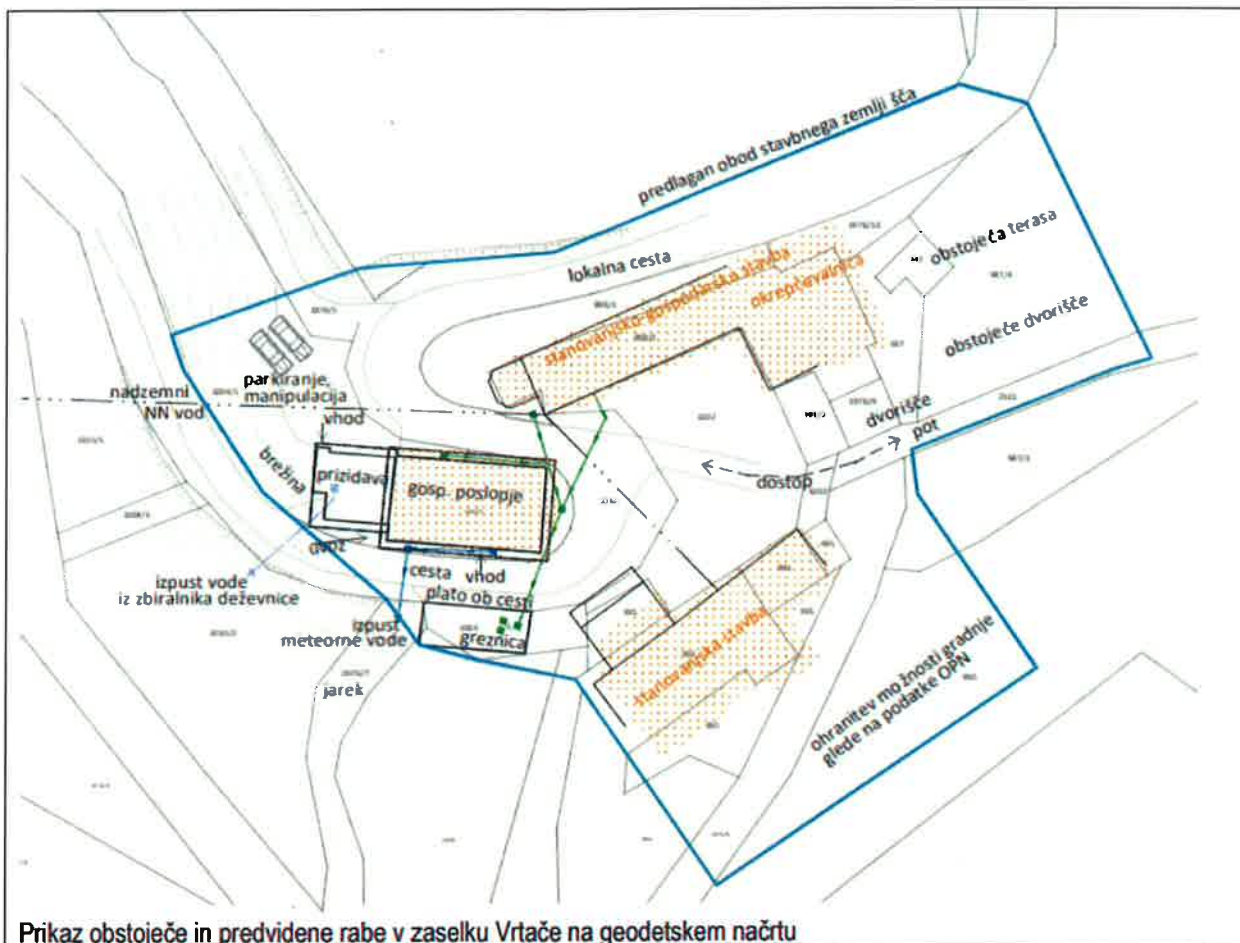
Prikaz obstoječega oboda stavbnega zemljišča na ZKP (črna linija), predlaganega oboda stavbnega zemljišča na ZKP (rdeča linija) ter katastra stavb.



Prikaz obstoječega oboda stavbnega zemljišča na ZKN (črna linija), predlaganega oboda stavbnega zemljišča na ZKN (rdeča linija) ter katastra stavb.

Namen lokacijske preveritve je skladno z določili GZ o legalizacijah omogočiti legalizacijo prizidave k gospodarski stavbi. Projektna dokumentacija, v kateri bodo prikazane parcele, bo izdelana na podlagi geodetskega posnetka, ki vsebuje urejene meje in ostale meje, ki odgovarjajo ZKN in ne ZKP. Zamiki so v danem primeru preveliki, da bi bilo obod smiselno vezati na ZKP.

Zato je v elaboratu kot podlaga za opredeljevanje stavbnega zemljišča in s tem ugotavljanje skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z opredelitvijo namenske rabe za zaselek Vrtače narisana **predlog oboda stavbnih zemljišč upoštevaajoč ZKN oziroma meje iz geodetskega načrta.**



Prikaz obstoječe in predvidene rabe v zaselku Vrtače na geodetskem načrtu
 Elaborat predlaga obod stavbnega zemljišča, prikazan na geodetskemu načrtu.

4. Postopek lokacijske preveritve

Postopek lokacijske preveritve določa 131. člen ZUreP-2. Postopek vodi občina. Spodnja tabela prikazuje zakonsko določene korake postopka in podatke o izvajanju postopka v primeru lokacijske preveritve za zaselek Vrtače.

zakonsko določeni koraki postopka	izvajanje postopka
pobuda investitorja s priloženim elaboratom, plačilo takse	november 2020
preverjanje ustreznosti elaborata	
pridobiten mnenj nosilcev urejanja prostora, pridobitev identifikacijske številke	Pridobljena so bila naslednja mnenja: <ul style="list-style-type: none"> - Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (št. 35038-171/2020/5-10922-09, 3.12.2020, št. 35038-171/2020-2550-8, 18.1.2021) - Zavod za gozdove Slovenije, OE Tolmin (št. 3407-185/2020-2, 8.12.2020) - Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (št. 3505-87/2020/2, 25.11.2020) - Elektro Primorska, d.d. Nova Gorica (št. 01/2021_3008, 23.3.2021) - Občina Kanal ob Soči (št. 3500-0114/2020, 26.4.2021) Elaborat je bilo potrebno glede na ugotovitve Ministrstva za okolje in prostor dvakrat dopolniti.

pisno obveščanje lastnikov sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi elaborata in pobude	Pisna obvestila o javni razgrnitvi so bila lastnikom sosodnjih zemljišč poslana 15. 7. 2021.
javna razgrnitev elaborata in pobude	Datum javne razgrnitve: 8.7.2021 – 8.8.2021, spletna stran občine Kanal ob Soči: https://www.obcina-kanal.si/sl/novice/2021070813280907/javno-naznanilo-o-javni-razgrnitvi-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve/
pripombe na elaborat	Pripomb na javno razgrnjeni elaborat in pobudo občina NI prejela.
posredovanje predloga sklepa z obrazložitvijo Občinskemu svetu	januar 2022
sprejetje sklepa	
objava v uradnem glasilu, pričetek veljavnosti	

Občinskemu svetu Občine kanal ob Soči predlagamo, da sprejme sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaselka Vrtače na območju Občine Kanal ob Soči, v enoti urejanja prostora PL 01.

Pripravila:
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.