



LOCUS

NAROČNIK

Občina Komen

Komen 86 | 6223 Komen

TEHNIČNA POSODOBITEV OPN OBČINE KOMEN

STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE

ID PROSTORSKEGA AKTA 3895

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, februar 2024



LOCUS

PROSTORSKI AKT

Občinski prostorski načrt občine Komen

PROJEKT

Tehnična posodobitev OPN občine Komen

GRADIVO

Stališča do pripomb z javne razgrnitve

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

ŠTEVILKA PROJEKTA

2111

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Marjeta (Metka) Jug, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1668 PKA PPN

STROKOVNA SKUPINA

Gašper Dimc, dipl. inž. geod., IZS Geo0151

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad. ZAPS P-0020

Andrej Podjed, grad. teh.

Manca Jug, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1302 PA PPN

Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0957 PA PPN

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1461 PA PPN

Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1731 PKA PPN

Ana Mestnik, mag.prost.načrt.

Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.

Luka Jereb, mag.inž. arh.urb.

Nik Žagar, mag.inž.arh.urb.

Urška Berdajs, dipl.okoljevar.

DATUM

Domžale, februar 2024

Kazalo

1 UVOD	4
2 STALIŠČA DO PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE	5
PRIPOMBA ŠT. 1	5
PRIPOMBA ŠT. 2	7
PRIPOMBA ŠT. 3	8
PRIPOMBA ŠT. 4	12

1 UVOD

Nov Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) (v nadaljevanju ZUreP-3) uvaja **instrument tehnične posodobitve** (141. in 142. členom ZUreP-3), nepremičnin.

V letih od 2019 do 2022 je Geodetska uprava pripravljala izboljšavo zemljiškega katastra, s katero je izboljšala položajno natančnost zemljiško katastrskih prikazov (ZKP) ter prejšnji zvezni sloj ZKP preoblikovala v zemljiško katastrski načrt (ZKN). ZKN so formalno že uveljavljeni in predstavljajo uradni podatek zemljiškega katastra, ki je v celoti nadomestil prejšnji ZKP. ZKN bo vzdrževan zgolj še z geodetskimi upravnimi postopki parcelacije zemljišč.

Ker so vsebine OPN, predvsem najpomembnejši prostorski režim – namenska raba prostora (v nadaljevanju: NRP), v veljavnem OPN pripravljene in usklajene s takrat veljavnim ZKP in ker so se z vzpostavitvijo in uveljavitvijo ZKN meje parcel pozicijsko premaknile, je nujno potrebno, da se pozicijska natančnost NRP uskladi z najnovejšim in najbolj natančnim ter uradnim podatkom ZKN.

Usklajeni podatki NRP z ZKN bodo poleg boljšega in natančnejšega prostorskega načrtovanja omogočali boljše in zanesljivejše lokacijske informacije, boljše preseke s pravnimi režimi, boljšo uporabo podatkov odmerah nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, večjo natančnost in boljše informacije v postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin, ustrežnejše in boljše upravljanje s prostorom itd.

V okviru projekta Pilot MOP je bila izdelana naloga Metodologija za izvedbo postopka tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora, MOP, 15. 11. 2022 (v nadaljevanju Metodologija MOP), v kateri so podrobneje razdelani pristop, odprta vprašanja ter tudi vsebinske pasti izvedbe tehnične posodobitve.

Postopek uskladitve NRP iz ZKP na ZKN oziroma tehnične posodobitve se skladno z ZureP-3 lahko izvede na dva načina:

- Skladno s 141. členom ZureP-3 se **tehnična posodobitev izvede v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta** oziroma v fazi priprave strokovnih podlag kot nova geoinformacijska osnova za pripravo sprememb in dopolnitev OPN. Uskladijo se vse meje NRP za celotno območje občine. Pravni režimi, ki niso v pristojnosti občine (podatki PSP) se z ZKN ne usklajujejo.
- Skladno s 142. členom ZureP-3 **tehnična posodobitev izvede kot samostojni postopek**, ki se začne s sklepom župana. Občina osnutek tehnično posodobljenega OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni. Na podlagi pripomb javnosti občina pripravi predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga sprejme Občinski svet s sklepom ter ga objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V okviru prevzetih del bo Občina pridobila zadnji sloj ZKN s strani Geodetske uprave RS, na katerega se prenese NRP iz veljavnega OPN.

Občina Komen izvaja postopek tehnične posodobitve skladno s **142. členom ZureP-3**, vključno s formalno uveljavitvijo novega sloja NRP. Predmet tehnične posodobitve je Občinski prostorski načrt Občine Komen, Uradni list RS, št. 26/18, 28/19-obv. razl., 65/20-obv. razl., 121/21-obv. razl. (v nadaljevanju veljavni OPN).

Postopek se je začel s Sklepom o začetku postopka tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Komen, ki ga je sprejel župan občine Komen dne 9. 11. 2023 (številka: 430-0007/2022-15). Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 115/23.

V skladu s 142. členom ZUreP-3 je občina osnutek tehnično posodobljenega OPN objavila v PIS in dne 11. 12. 2023 začela z javno razgrnitvijo akta, ki je trajala do vključno 31. 1. 2024. Obvestilo o javni razgrnitvi in celotno gradivo je bilo objavljeno na spletni strani Občine Komen. Grafični prikaz je bil objavljen tudi na portalu PISO.

V času javne razgrnitve je občina k osnutku tehnično posodobljenega OPN prejela 4 pripombe. Stališče do pripomb je predstavljeno v nadaljevanju.

2 STALIŠČA DO PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE

PRIPOMBA ŠT. 1 (prejeta 13.12.2023)

VSEBINA PRIPOMBE:

Točka 1:

Pripombo dajalec opozarja na napako pri navedbi imena občine.

V Elaboratu tehnične posodobitve dokumentu, na strani 11, je zapisano: "Analiza sovpadanja NRP in izvornega ZKP za območje občine Velike Lašče je pokazala delež neujemanja točk NRP s katastrom. Pri različnih izbranih tolerancah je delež sovpadanja ZKT od 9,64 – 12,47 %".

Na podlagi tega ugotavlja, da je dokument površno pripravljen, in se posledično ne more znebiti občutka, da je enaka mera površnosti kot pri tekstu uporabljena tudi pri številkah.

Zato predlaga, da se javna razgrnitev prekliče, vse dokumente ponovno preveri, in šele po tem, ko bo zagotovo jasno, da se dokumenti v celoti nanašajo na občino Komen, ponovno objavi javno razgrnitev.

Točka 2:

V dokumentu "Bilanca sprememb površin EUP" naj se posamezne enote EUP razvršča skladno s pravili slovenskega jezika (kakor so pravilno razvrščene v OPN), in sicer da se enote, ki se začnejo s sičniki navaja pred njim sledečimi šumniki (C pred Č, S pred Š).

Točka 3:

Pripombo dajalec prosi za informacijo glede meje med EUP in meje med območji namenske rabe zemljišč in sicer:

»Če prav razumem OPN, je za tolmačenje morebitnih dvomov edini merodajen papirnat izvod z grafičnimi prikazi, ki ga hrani občina. Po spominu je na tem papirnatem izvodu črta, ki označuje mejo med posameznimi namenskimi rabami, debela 8mm? V OPN imamo zapisano, da je "regulacijski načrti in usmeritvene karte s prikazom možnega urejanja za posamezne EUP, v merilu 1:1000" in "Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v merilu 1:5.000,". Črta, ki določa mejo, je torej v naravi široka skoraj 1 meter (če je merodajna karta v merilu 1:1000) oziroma kar nekaj metrov (če je merodajna karta 1:5000). Ali to pomeni, da je v primerih, ko se meja v naravi razhaja z ZKP, mogoče s postopkom ureditve meje v naravi premikati tudi mejo EUP oziroma namenske rabe? Ali je to možno le v primeru, ko bi se sprememba meje v postopku ureditve meje v naravi zgodila znotraj območja, ki ga na papirnatem originalu prekriva mejna črta?»

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Stališče k pripombi iz točke 1:

Pripomba se upošteva.

Vsebina Elaborata tehnične posodobitve je bila še enkrat preverjena. Navedba občine Velike Lašče je napaka, ki bo v predlogu gradiva, pripravljenem za sprejem na občinskem svetu, popravljena.

Vse ostale vsebine navedene v Elaboratu se nanašajo na občino Komen.

Občina je javno razgrnitev podaljšala iz prvotno predvidene javne razgrnitve od 11. 12. 2023 do 31. 12. 2023, do 31.1.2024.

Stališče k pripombi iz točke 2:

Pripomba se upošteva.

V predlogu gradiva, pripravljenem za sprejem na občinskem svetu, bo razvrstitev EUP popravljena, kot je predlagano v pripombi.

Odgovor k vprašanju iz točke 3:

Meje enot urejanja prostora so v kartografskem delu OPN prikazane z grafičnim znakom, s črto s točno določeno debelino, ki je določena v Prilogi 4 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). Kartografski del OPN je pripravljen na osnovi digitalnih podatkov, zato se ne glede na debelino črte (grafičnega znaka) na karti, za mejo med različnimi namenski rabami prostora oziroma enotami urejanja prostora šteje sredina te črte.

Geodetske postopke, med katere sodi tudi ureditev mej, ureja Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21). Izvedeni geodetski postopki se v skladu z določili zakona vpišejo v kataster nepremičnin.

Podlago za izvedbo tehnične posodobitve predstavlja zadnji zemljiškokatastrski načrt (ZKN) iz katastra nepremičnin, ki je bil dostopen v času začetka izvajanja postopka. Namenska raba prostora oziroma enote urejanja prostora se usklajujejo s tem ZKN.

Ker je postopek ureditve mej namenjen zgolj natančnejši določitvi mej med parcelami, se lastnosti parcele načeloma z ureditvijo mej ne spreminjajo, zato se namenska raba prostora in meje enot urejanja prostora v okviru tehnične posodobitve uskladijo z urejenimi mejami.

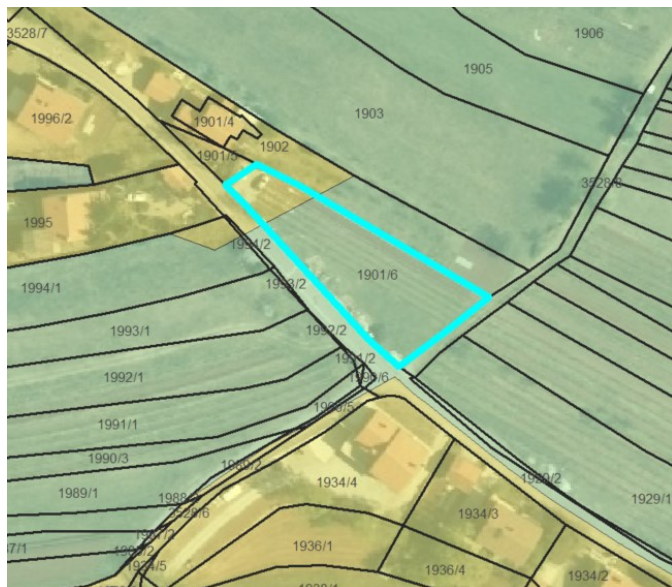
V določenih primerih pa z ureditvijo mej lahko pride do manjših odstopanj glede oblike in velikosti parcele, vendar le v okviru, ki jih določajo predpisi. Postopek ureditve mej v nobenem primeru ni namenjen spreminjanju oblike in velikosti parcele.

Za izvedbo postopka ureditve mej in vpisa urejenih mej v kataster nepremičnin zakon predpisuje postopek. O ustreznosti urejene meje odloči Geodetska uprava z odločbo.

PRIPOMBA ŠT. 2 (prejeta 16.1.2024)

VSEBINA PRIPOMBE:

Pripomba se nanaša na spremembo namenske rabe prostora na parceli št. 1901/6, k. o. 2412 – Komen iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča za namen gradnje enostanovanjske hiše. Trenutno je kot stavbno zemljišče opredeljen le del omenjene parcele (17,4 %).



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba ima značaj pobude za spremembo OPN, česar pa v okviru tehnične posodobitve ni mogoče upoštevati.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo načrtovanje novih prostorskih ureditev (gradnja novega objekta) kot spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.

PRIPOMBA ŠT. 3 (prejeta 23.1.2024)

VSEBINA PRIPOMBE:

Točka 1:

S pripombo je predlagano, da se oblika stavbnega zemljišča ob stavbi št. 44 (gospodarski objekt – vinska klet, vpisana v evidenco registrov živilskih obratov nosilcev živilske dejavnosti RS MKGP) prilagodi parceli št. 918/5, k. o. 2701 – Dolanci.

Podana je naslednja obrazložitev:

»Klet kot gospodarski objekt je bila zgrajena leta 2011, gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno 27.1.2009 št. 351-360/2008-13. Z odločbo GURS-a je bila vpisana v kataster stavb 10.7.2012 na podlagi elaborata, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje Plajba. Elaborat je dne 1.2.2012 potrdil odgovorni geodet.

Istega leta je prišlo tudi do združitve parcel 917/1, 918/1, 918/2 in 943/1 v enovito parcelo 918/5.

Zgradba ne odstopa od gabaritov iz gradbenega dovoljenja, tako kot je potegnjena črta meje stavbnega zemljišča bi bilo to zgradbo že v času izdaje gradbenega dovoljenja in pridobljenega soglasja Občine Komen nemogoče umestiti v okvir stavbnega zemljišča.«

Pripombo dajalec ocenjuje, da je prišlo pri izrisu mej stavbnega zemljišča do napake, zato prosi, da se stavbno zemljišče prilagodi obliki parcele 918/5.



Točka 2:

S pripombo je predlagano, da se izravna črta stavbnega zemljišča vzporedno s stavbo 18 na parceli št. št 918/5, k. o. 2701 – Dolanci, za vzpostavitev funkcionalnega zemljišča k domačiji.

Podana je naslednja obrazložitev:

»Obstoječa črta OPN stavbnega zemljišča v enem delu celo preči obstoječo hišo (stavba 18), ki je bila zgrajena/dozidana na stari hiši iz 1. svetovne vojne, ki je služila kot vodni zbiralnik za bolnico in skladišče. Stara hiša je del kletnih prostorov (debeline zidov 80 cm) obstoječe hiše.

Trikotnik je verjetno posledica prejšnjega OPN iz leta 2006, zato da se je črta priključila na parcelo 915, ki je bila takrat stavbno zemljišče. Po trenutnem OPN trenutna izravnava nima nobene logike.«



Točka 3:

S pripombo je predlagana izravnavna stavbna zemljišča ob gospodarskem objektu - skladišču stavba 24, parcela št. 911/7, k. o. 2701 – Dolanci.

Podana je naslednja obrazložitev:

»Ob nakupu dela zgradbe št. 24 je prišlo od nakupu/prodaji do parcelacije in s tem povezane nove parcele št. 911/7, na katerem na enem delu stoji gospodarski objekt stavba št. 24, ki je ostala brez funkcionalnega zemljišča, kar onemogoča direkten vstop v objekt iz javne ceste.«

Pripombo dajalec predlaga, da se del parcele opredeli kot stavbno/funkcionalno zemljišče zaradi dostopa v stavbo št. 24.



STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Stališče k pripombi iz točke 1:

Pripomba se ne upošteva.

S tehnično posodobitvijo se lahko NRP le usklajuje na način, da upošteva spremembe med ZKP, na katerega je bila pripravljen veljavni OPN (datum 14. 3. 2014), in z zadnjim dostopnim ZKN v času izvedbe tehnične posodobitve (datum 1. 10. 2023). Obravnavana meja stavbnega zemljišča je bila določena v odnosu do zemljiškega katastra, vezana je na točke parcel. Tehnična posodobitev je izvedena tako, da so se meje NRP premaknile s premikom zemljiškega katastra.

NRP iz veljavnega OPN:



Tehnično posodobljena NRP:



V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora, širitev stavbnega zemljišča), zato se pripomba ne more upoštevati.

Stališče k pripombi iz točke 2:

Pripomba se ne upošteva.

S tehnično posodobitvijo se lahko NRP le usklajuje na način, da upošteva spremembe med ZKP, na katerega je bil pripravljen veljavni OPN (datum 14. 3. 2014), in z zadnjim dostopnim ZKN v času izvedbe tehnične posodobitve (datum 1. 10. 2023). Ker obravnavana meja stavbnega zemljišča ni bila določena na parcelno mejo oz. v odnosu do zemljiškega katastra, se je s tehnično posodobitvijo ne spreminja.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora, širitev stavbnega zemljišča), zato se pripomba ne more upoštevati.

Stališče k pripombi iz točke 3:

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba se ne nanaša na izvedbo tehnične posodobitve, ampak ima značaj pobude za spremembo OPN (širitev stavbnega zemljišča), česar pa v okviru tehnične posodobitve ni mogoče upoštevati.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.

PRIPOMBA ŠT. 4 (prejeta 31.1.2024)

VSEBINA PRIPOMBE:

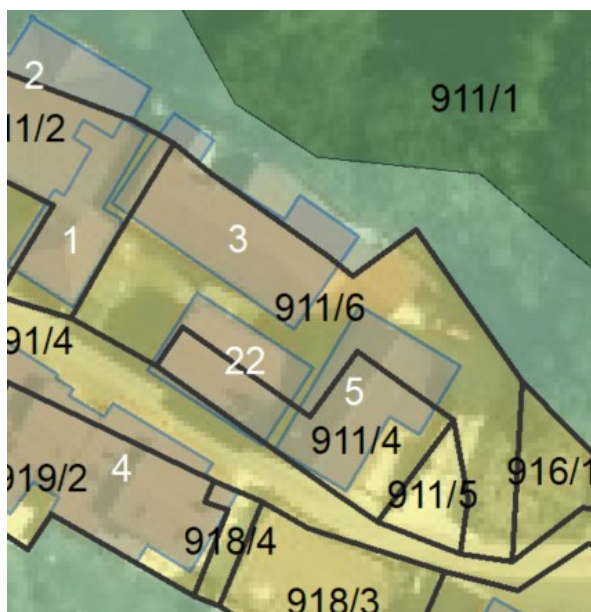
S pripombo je predlagana prilagoditev stavbnega zemljišča na parceli št. 911/6, k. o. 2701 – Dolanci ob stavbi št. 3.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

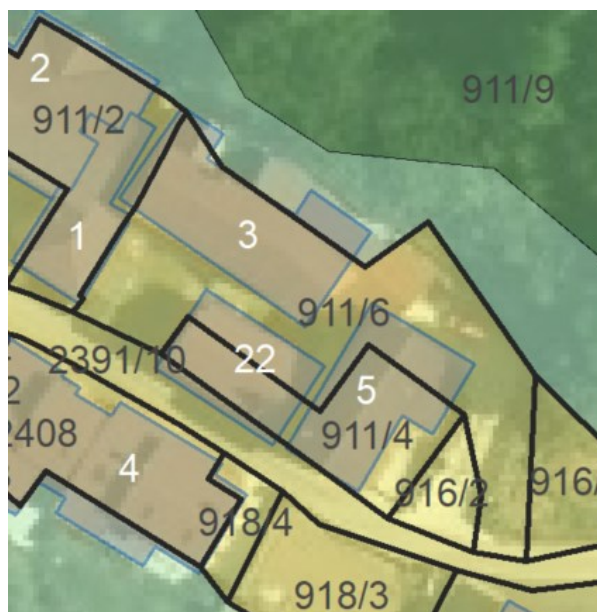
Pripomba se ne upošteva.

Stavbno zemljišče je bilo v izvornem OPN zarisano ob upoštevanju parcelnih mej iz takrat veljavnega ZKP (datum 14. 3. 2014). S tehnično posodobitvijo se je NRP prilagodila mejam lokacijsko izboljšanega ZKN (datum 1. 10. 2023). Prilagoditev stavbnega zemljišča stavbi št. 3, bi pomenilo širitev stavbnega zemljišča na parcelo št. 911/9, ki je v obravnavanem delu v OPN opredeljena kot kmetijsko zemljišče.

NRP iz veljavnega OPN:



Tehnično posodobljena NRP:



Pripomba ima značaj pobude za spremembo OPN, česar pa v okviru tehnične posodobitve ni mogoče upoštevati.

V skladu s 141. členom ZUreP-3 se v okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen, **ne sme** načrtovati novih prostorskih ureditev oziroma **določati nove izvedbene regulacije prostora**.

Upoštevanje pripombe bi pomenilo spremembo regulacije prostora (sprememba namenske rabe prostora), zato se pripomba ne more upoštevati.