



OBČINE IN MESTNE OBČINE

Številka: 35206-45/2018-6
Datum: 14. 1. 2019

Zadeva: NAVODILO št. 1
Soglasje za spreminjanje meje parcele

Spoštovani!

Zakon o urejanju prostora¹ (ZUreP-2) v 186. členu vzpostavlja nov ukrep zemljiške politike, in sicer soglasje za spreminjanje meje parcele. Takšno soglasje predstavlja inštrument, s katerim se na določenem območju zagotavlja in vzdržuje takšno parcelno strukturo, ki je skladna z določili prostorskega akta. Soglasje za spreminjanje meje parcele je pomemben kontrolni mehanizem, s katerim se preprečuje zlorabe spreminjanja površin parcel in neupoštevanje določil prostorskih aktov.

ZUreP-2 določa obveznost izdajanja soglasja za spremembo meje parcele v treh primerih:

1. neposredno na podlagi zakona (tretji odstavek 186. člena) se s tem ukrepom varuje gradbene parcele, zato je soglasje potrebno za vsako spreminjanje meje takšnih parcel. Določbe ZUreP-2 glede določanja in evidentiranja gradbenih parcel se začnejo uporabljati z letom 2021; zato se zakon zato v tem delu še ne izvaja;
2. neposredno na podlagi zakona (tretji odstavek 186. člena) se s tem ukrepom varujejo območja pripadajočih zemljišč stavb iz evidence stavbnih zemljišč. Določbe izdajanja soglasij na pripadajočih zemljiščih stavb se začnejo uporabljati z dnem vpisa podatkov o stavbnih zemljiščih v evidenco stavbnih zemljišč. Občina mora skladno s 293. členom ZUreP-2 posredovati podatke v evidenco stavbnih zemljišč do 1. januarja 2025, zato se zakon v tem delu ravno tako še ne izvaja;
3. na območju, ki ga z odlokom določi občina (četrti odstavek 186. člena), tako da vzpostavi območje t.i. kontrolirane parcelacije oziroma spreminjanja mej parcel, na katerih je soglasje za spremembo meje parcele obvezno.

Ta navodila se nanašajo na zadnjo (3) točko predhodnega odstavka oziroma na izvajanje četrtega odstavka 186. člena ZUreP-2.

Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele tako vsebuje najmanj določitev območja, kjer je treba za spreminjanje mej parcel predhodno pridobiti soglasje občine. Določanje in evidentiranje takšnih območij pa mora biti vsebinsko, oblikovno, postopkovno in tehnično primerno.

1. Vsebinsko določanje območij

Občine naj pri vsebinskem določanju območij izhajajo iz svojih prostorskih aktov in ciljev urejanja prostora. Pripominjamo, da je takšen ukrep najbolj smiseln in primeren za naslednja območja:

- za območja mestnih središč,
- na območjih z večjo gostoto pozidave,
- na območjih, ki so se v preteklosti, ali pa se še urejajo s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi akti (zlasti občinskim podrobnim prostorskim načrtom in njegovimi

¹ Uradni list RS, št. 61/17

- predhodniki: lokacijskimi, zazidalnimi in ureditvenimi načrti po prejšnjih generacijah zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja),
- na območjih, na katerih želi občina zaradi prostorskega razvoja usmerjati prilagajanje nove parcelne strukture, itd.

Vsekakor želimo občine opozoriti, naj premislijo o smiselnosti takšnega ukrepa, če ga želijo uveljaviti na večjem območju občine, kot npr. na območju vseh stavbnih zemljišč. Ker gre za ukrep omejevanja lastniškega razpolaganja z nepremičnino, naj se ta uporablja le na območjih, kjer je potreben, in ob upoštevanju načela sorazmernosti. Na tak način bo zagotovljena primerna uporaba tega ukrepa tako z vidika javnega interesa, ki ga s tem zasleduje občina, kot z vidika obremenjevanja lastnikov zemljišč z administrativnimi postopki.

2. Oblika odloka

Glede oblike predlagamo, da občina pripravi odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele v takšni obliki, da bo v primeru sprememb, npr. števila območij, velikosti ali oblike območja, ki so lahko posledice sprememb prostorskih aktov ali drugih aktov, takšne spremembe enostavno dopolnila s spremembami in dopolnitvami odloka. ZUreP-2 določa, da mora biti takšno območje določeno tako natančno, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru. Torej, da bo odlok tudi praktično izvedljiv in da bodo podatki lahko zapisani v zemljiškem katastru, morajo biti podatki o območjih ustrezno digitalno določeni. Posledično mora odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele vsebovati tudi prilogo z grafičnim prikazom območja.

3. Postopek sprejemanja odloka

Odlok se sprejme po enakem postopku kot druge občinske odloke, torej v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo in lastnimi predpisi občine. Čeprav ZUreP-2 tega ne zahteva, je v skladu z načelom sodelovanja javnosti priporočljivo, da se odlok pred obravnavo in sprejemom na občinskem svetu javno razgrne za vsaj 15 dni.

4. Tehnično določanje območij in posredovanje podatkov v nepremičninske evidence

Občina odlok, prilogo in podatke (digitalni vektorski format - shp) posreduje Geodetski upravi RS, ki bo omogočila, da bo ta sloj viden in dostopen v javnem vpogledovalniku.

Digitalni vektorski podatek (shp) mora vsebovati naslednje podatke:

- ID občine,
- Naziv odloka (pravna podlaga),
- Naziv uradnega glasila v katerem je odlok objavljen,
- Datum sprejema odloka,
- Datum objave odloka,
- Datum začetka veljavnosti,
- Povezava do objave odloka (URL),
- Stanje zemljiškega katastra ob pripravi odloka (datum),
- Informacijo o viru zajema (ZKP),
- Poštni naslov občine,
- Elektronski naslov občine,
- Telefonsko številko odgovorne osebe občine (oseba odgovorna za dovoljenje za parcelacijo).

Izmenjevalni format datoteke pri izdaji in prevzemu podatkov o območjih kontrolirane parcelacije določa vsebino, vrsto in ime datoteke.

Podatkovna enota (paket datotek »shape« formata) za vnos podatkov o območjih kontrolirane parcelacije je občina, pri čemer velja, da se pri uvozu novih podatkov staro stanje v celoti zamenja z novim.

Imena datotek:

obm_kontr_parc_lmeObcine.cpg (primer: obm_kontr_parc_Grosuplje.cpg)
obm_kontr_parc_lmeObcine.prj (primer: obm_kontr_parc_Grosuplje.prj)
obm_kontr_parc_lmeObcine.shp (primer: obm_kontr_parc_Grosuplje.shp)
obm_kontr_parc_lmeObcine.dbf (primer: obm_kontr_parc_Grosuplje.dbf)
obm_kontr_parc_lmeObcine.shx (primer: obm_kontr_parc_Grosuplje.shx)

Grafični del

Običajna poligonska shape datoteka (SHP datoteka).

Atributni del

Shape-u pripadajoča DBF datoteka:

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

Opis podatkov:

POLJE: določa v katerem stolpcu se nahaja podatek,

IME POLJA: določa ime polja za posamezno vrsto podatka,

TIP POLJA: določa zalogo vrednosti polja pri čemer velja: N - celo število, C - znakovni niz, DATE- datum,

OPIS POLJA: opisuje posamezno vrsto podatka in podaja šifrant če le ta obstaja.

Koordinate se zapišejo v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Do konca leta 2019 se lahko koordinate zapišejo še v koordinatnem sistemu D48/GK.

Pri zapisu koordinat je potrebno obvezno navesti v katerem koordinatnem sistemu so zapisane koordinate.

Datoteke se na Geodetsko upravo RS posredujejo na e-naslov: ren.gu@gov.si.

S spoštovanjem,



Jure LEBEN
MINISTER

Vročiti (elektronsko):

- naslovom;
- Skupnost občin Slovenije;
- Združenje občin Slovenije;
- Združenje mestnih občin Slovenije.

