



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o sprejemu stališč do pripomb k predlogu evidence stavbnih zemljišč

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje in prostor

13. točka 31. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 31. redni seji dne 6. 10. 2022 obravnava in sprejme Sklep o sprejemu stališč do pripomb o sprejemu stališč do pripomb k predlogu evidence stavbnih zemljišč.

Osnutek sklepa

Na podlagi petega odstavka 268. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 31. redni seji z dne ___ sprejel naslednji

SKLEP
o sprejemu stališč do pripomb k predlogu evidence stavbnih zemljišč

1. člen

S tem sklepom Občina Ajdovščina se sprejema stališča do prejetih pripomb k predlogu evidence stavbnih zemljišč, ki je bil javno razgrnjen od 3. junija 2022 do 15. julija 2022 v upravnih prostorih Občine Ajdovščina in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovščina.si/>).

2. člen

Ta sklep prične veljati takoj.

Tadej Beočanin,
župan

STALIŠČA DO PRIPOMB K PREDLOGU EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ
(od 3. 6. 2022 do 15. 7. 2022)

september, 2022

Strokovna stališča pripravili:
TERRAGIS d. o. o.
Občina Ajdovščina

1. O JAVNI RAZGRNITVI

Evidenca stavbnih zemljišč je uradna evidenca, ki jo predpisuje Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju: ZUreP-3).

Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter je namenjena ugotavljanju dejanskega stanja v prostoru, načrtovanju namenske rabe prostora, načrtovanju komunalne opreme, izvajanju ukrepov zemljiške politike, vrednotenju in evidentiranju gradbene parcele.

V evidenci stavbnih zemljišč se za nepozidana zemljišča vodijo tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah: 1. nezazidljivo zemljišče, 2. prostorsko neurejeno zemljišče, 3. neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče, 4. neurejeno zazidljivo zemljišče in 5. urejeno zazidljivo zemljišče.

1. Razvojna stopnja - nezazidljivo zemljišče

Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča in ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;
- zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor in
- zemljišče, na katerem so izjemoma dovoljene le gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

Nezazidljivo zemljišče je tudi zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.

2. Razvojna stopnja - prostorsko neurejeno zemljišče

Prostorsko neurejeno zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od teh pogojev:

- zemljišče, za katero je z občinskim prostorskim načrtom Občine Ajdovščina predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, ta pa še ni sprejet;
- zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta in
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

3. Razvojna stopnja - neopremljeno in delno opremljeno zemljišče

Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev za opremljeno stavbno zemljišče*.

4. Razvojna stopnja - neurejeno zazidljivo zemljišče

Neurejeno zazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in ki izpolnjuje pogoje za opremljeno stavbno zemljišče*, vendar ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča, zato na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

5. Razvojna stopnja - urejeno zazidljivo zemljišče

Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje te pogoje:

- na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture;
- je opremljeno stavbno zemljišče*;
- izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom in
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

**Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, na javno vodovodno omrežje in na javno kanalizacijsko omrežje.*

Predlog evidence stavbnih zemljišč je bil javno razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 3. junija 2022 do 15. julija 2022 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovščina.si/>).

V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani Občine Ajdovščina in v prostorih Občine Ajdovščina. Občina je v času razgrnitve prejela 15 pisnih pripomb. Pripombe z javne razgrnitve so arhivirane na Občini Ajdovščina.

V skladu s 268. členom ZUreP-3:

»Občina prouči pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, geodetsko upravo in upravno enoto. Utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga sprememb podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in lastnika zemljišča pisno seznanj s stališčem glede pripomb.

Če se lastnik nepremičnine ne strinja s stališčem občine iz prejšnjega odstavka, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo.«

2. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI

Zaporedna številka pripombe	1 / 3503-2/21-19
Datum prejema	20. 6. 2022
Parcela številka	1407/1 in 1418 k. o. 2391 Vipavski Križ
Pripomba	Parceli št. 1407/1 in 1408, obe k. o. 1391 Vipavski Križ, sta preozki za pozidavo in služita kot ohišnica k objektu Plače 21. Ne izpolnjujeta pogojev za 5. razvojno stopnjo nezazidanega stavbnega zemljišča. Predlagam, da se parceli uvrstita v 1. razvojno stopnjo nezazidljivo zemljišče.
Stališče	DA, delno
Obrazložitev – pojasnilo	Parcela 1418 k. o. 2391 Vipavski Križ ni dovolj široka za gradnjo novega objekta. Prerazvrsti se v 1. razvojno stopnjo. Parcela 1407/1 k. o. 2391 Vipavski Križ skupaj s parcelo 1424 k. o. 2391 Vipavski Križ tvori dovolj veliko zemljišče za gradnjo novega objekta. Ožji del zemljišča se lahko uporabi kot funkcionalno zemljišče.

Zaporedna številka pripombe	2 / 3503-2/21-21
Datum prejema	1. 7. 2022
Parcela številka	1351/9, 1351/10, 1352, 1353 in *161, vse k. o. 2370 Dol - Otlica
Pripomba	Zemljišču parcele št. 1351/10 k. o. 2370 Dol - Otlica bi morala biti določena 1. razvojna stopnja, nezazidljivo zemljišče zaradi oblike in javnopravnih režimov, natančneje 20 m odmika od gozdnega roba ter 5 m varovalnih pasov javne poti 503 110 z odsekoma 503 112 in 503 114. Parcela je trikotne oblike, s stranicami 13, 8 m, 14, 6 m in 18,4 m ter površine 93 m ² . Zemljišču na parcelah št. 1351/9, 1351/10, 1352, 1353 in *161, vse k. o. Dol – Otlica, bi morala biti določena 1. razvojna stopnja nezazidljivo zemljišče zaradi naklona in javnopravnih režimov, natančneje 20 m odmika od gozdnega roba ter 5 m varovalnih pasov javne poti 503 110 z odsekoma 503 112 in 503 114. Maksimalni naklon navedenih parcel je 42,0% (22,8°) do 93,1 % (43,0°). Varovalni pasovi omejujejo gradnjo na 6176 m ² od celotne površine zemljišč 8554 m ² .
Stališče	DA
Obrazložitev – pojasnilo	Parceli 1351/10 in 1353, obe k. o. 2370 Dol – Otlica, imata močno razgibano površje, ki onemogoča gradnjo. Prerazvrstita se v 1. razvojno stopnjo. Na parcelah 1351/2, 1352 in *161, vse k. o. 2370 Dol – Otlica, je gradnja možna. Deli zemljišč po katerih potekajo varovalni pasovi se lahko uporabijo kot funkcionalno zemljišče objekta, zato ostajajo v 3. razvojni stopnji. Površina nezazidanega stavbnega zemljišča znaša

	4150 m ² .
--	-----------------------

Zaporedna številka pripombe	3 / 3503-2/21-22
Datum prejema	5. 7. 2022
Parcela številka	974/18 in 979/1, obe k. o. 2373 Col
Pripomba	<p>Pred leti je občina mojima parcelama v k. o. Col, št. 974/18 in 979/1 (tedaj še v lasti mojega očeta), spremenila namembnost iz kmetijskega v zazidljivo zemljišče. V preteklih desetletjih je namreč parcela, ki je bila včasih na samem robu vasi, zaradi širjenja vasi postala obdana z novogradnjami.</p> <p>Ker parcele (razen dela 974/18, kjer stoji hiša) ves čas uporabljamo kot kmetijske (obe sta skrbno vzdrževani v naravnem stanju, na njih sta dve njivi in travnik, ki ga kosimo ter oddajamo seno) in ker nimam interesa na njih graditi oz. jih prodajati, bi rad, da se njihovo namembnost spremeni nazaj na prvotno, kmetijsko.</p> <p>Moj predlog je, da se spremeni namembnost zemljišč tako, kot je narisano v prilogi. Tam je načrt parcel, kjer je z modro barvo označen del s hišo, ki bi ostal zazidljiv in je bil označen ob zadnji parcelaciji – gradnji prizidka. Preostali del parcele št. 974/18 in parcela št. 979/1 bi postale kmetijske.</p>
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
Obrazložitev – pojasnilo	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN) je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.

Zaporedna številka pripombe	4 / 3503-2/21-23
Datum prejema	6. 7. 2022
Parcela številka	2353 in 2354/1, obe k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	<p>1) Glede na razvid iz iObčine, nameravate nekatera okoliška zemljišča iz kmetijskih spremeniti v zazidljiva. V pripeti sliki jih je označenih le nekaj iz prve vrste. Z nameravanim posegom se ne moremo strinjati, saj omenjena zemljišča nimajo in ne morejo imeti urejenega dostopa. Trenutna pot vodi skozi ožino in ne bo prenesla velikega/težkega/širokega prometa. Višinska razlika dostopne poti na omejena kmetijska zemljišča omogoča vožnjo le traktorju do srednje velikosti, z navadnim avtom</p>

	<p>pa je to nemogoče. Ko bo eden od neposrednih mejašev urejal fasado svoje hiše, predvidevam, da se bo širina tega prehoda še zmanjšala. Preko parcele iz desne strani, katere lastnika sva z možem, dostop ne bo dovoljen, saj bi uničil celotno ohišnico, katere pa ni veliko. Predvidevam, da tudi drugi sosed ne bo dovolil, da se mu morebitna cesta spelje dobesedno preko vhoda v hišo (glede na pogovore v preteklosti).</p> <p>2) Opažam tudi, da v OPN predlog ni vključen dogovor s predstavnico občine. Dogovor je bil soglasno sprejet na mediaciji na dan, ko smo parcelirali in urejali meje. Dogovorjeno je bilo, da bo občina obstoječo pot, katera je sedaj lastniška ter ZK in mejno urejena, odkupila. To je tista cesta, katera pelje skozi omejeno ožino in je hkrati tudi dostopna pot za vse prebivalce tega območja, ter lastnike kmetijskih zemljišč nad hišami.</p>
Stališče	DA, zemljišče ni komunalno opremljeno, zato ne zadostuje pogojem za 5. razvojno stopnjo
Obrazložitev – pojasnilo	Zemljišče se razvrsti v 3. razvojno stopnjo.

Zaporedna številka pripombe	5 / 3503-2/21-24
Datum prejema	6. 7. 2022
Parcela številka	739 in 734 obe k. o. Budanje
Pripomba	<p>Zahtevam izvem parcelnih št., 739 in 734 obe k. o. Budanje iz vsakršnih prostorskih načrtov in evidenc kot stavbnih zemljišč. Zemljišči sta v naravi gozd in takšni naj tudi ostaneta. Večkrat sem na občini Ajdovščina posredoval, naj se ne spreminja namenska raba in sem tudi predstavil svoje argumente tam zaposlenim. Naletel sem na gluha ušesa in neokusne izjave. Vem tudi, da se je zazidalno območje širilo proti gozdu in so se v dodajale prej nezazidane parcele v zazidalne – 2442/21, 2442/35, 738/1. Največji paradoks v tej vaši šlamastiki pa je, da jaz nikoli nisem zahteval spremembo namembnosti za ti dve moji parceli. Prilagam dokazilo – mapno kopijo z izohipsami, ki dokazuje izrazito strm teren, ki ga prečkata dva vodotoka. Nikoli ni nihče iz vašega urada, kljub povabilu prišel na ogled terena in dejanskega stanja v naravi. Parceli nimata dostopa do javne infrastrukture zaradi nestrinjanja mejašev (tu je bila podana neumestna pripomba vaše zaposlene, naj si naredimo most) in konfiguracije terena. Posledično nimam dostopa do komunalnih priključkov in javne poti. Gradnja objektov ni mogoča. Prilagam še dokument iz leta 11 in 15, ki tudi vsebujeta relevantne podatke.</p> <p>Na parcelah ni mogoče graditi in se ne bo gradilo! Ne obdavčujte in ne spreminjajte gozdnih zemljišč v zazidalna. Lastnik zemljišč za mano že jamra, da bi rad, naj posekam</p>

Stališče	drevesa zaradi razgleda. Parceli nimata pogojev za gradnjo! Ni poti, ni infrastrukture! Ni soglasij za pot!
Obrazložitev – pojasnilo	Pripomba se ne nanaša na postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora. Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena. Do spremembe namembnosti zemljišče ostaja v 2. razvojni stopnji.

Zaporedna številka pripombe	6 / 3503-21/21-25
Datum prejema	11. 7. 2022
Parcela številka	1271/1 k. o. 2399 Planina
Pripomba	Ne strinjam se s predlogom spremembe namembnosti zemljišča iz nezazidanega v zazidalno na parceli 1271/1 k. o. 2399 Planina
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
Obrazložitev – pojasnilo	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena. Do spremembe namembnosti zemljišče ostaja v 5. razvojni stopnji.

Zaporedna številka pripombe	7 / 3503-2/21/26
Datum prejema	11. 7. 2022
Parcela številka	2353, 2354/1, 2350, 2347, 2346, 2339, 2343/2, 2343/1..., vse k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	Ogledali smo si predstavitev OPN načrta z načrtovanimi spremembami se ne strinjamo zaradi več razlogov! - Dostop do zemljišč vodi mimo naše hiše in je popolnoma neprimeren za vse vrste vozil. Avto gre s težavo, počasi in le če je zelo dober voznik, poleg avta gre lahko še manjši traktor. Srečanje vozila in pešca ni mogoča. - Razdrobljenost parcel predvidenih za spremembo

	<p>namembnosti ne omogoča postavitev stavbe, saj mi enega vrta ne nameravamo prodati za te namene</p> <p>- Ker teh sprememb ne želimo, tudi ne želimo plačevati večjih davkov.</p>
Stališče	DA, zemljišče ni komunalno opremljeno, zato ne zadostuje pogojem za 5. razvojno stopnjo
Obrazložitev – pojasnilo	Zemljišče se razvrsti v 3. razvojno stopnjo.

Zaporedna številka pripombe	8 / 3503-2/21/27
Datum prejema	13. 7. 2022
Parcela številka	1977/9 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	<p>Ne strinjam se s prekategorizacijo moje parcele št. 1977/9 v k. o. 2381 Lokavec, saj je bila vedno kategorizirana kot njiva – vrt, kar utemeljujem z naslednjim:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Že leta 1982 je Geodetska uprava, pisarna Ajdovščina, z namero uskladitve katastra z dejanskim stanjem v naravi izvršila parcelacijo osnovne parcele št. 1977/7 in določila novo parcelo št. 1977/9 k. o. 2381 Lokavec ter jo okarakterizirala kot njivo, kar je v naravi tudi bila in je še vedno. - Zaradi obremenjenosti te parcele s podzemeljskimi in nadzemeljskimi komunikacijskim vodi (vodovod, telekom, elektro, kanalizacija...) na njej ni možna nikakršna gradnja, kar bi lahko bilo vzrok za spremembe rabe tega zemljišča. <p>Iz vsega navedenega mora ostati raba parcele št. 1977/9 za kmetijske namene, saj ta opredelitev edina izraža dejansko stanje v naravi, vse drugo bi pa bilo lažno prikazovanje in potvarjanje podatkov.</p>
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
Obrazložitev – pojasnilo	<p>Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.</p> <p>Parcela 1977/9 k. o. 2381 Lokavec ni opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče. Opredeljena je kot pripadajoče zemljišče objekta na parceli 1977/7 k. o. 2381 Lokavec.</p>

Zaporedna številka pripombe	9 / 3503-2/21/28
Datum prejema	13. 7. 2022

Parcela številka	1979 in 1980, obe k. o. 2379 Budanje
Pripomba	<p>Parceli šte. 1979 in 1980 k. o. Budanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parceli sta delno pozidani, predstavljata dostopno pot do parcel (1987/2, 1986/2, 1985/2) in domačije (funkcionalnega zemljišča kmetije Budanje 137), - Preko obeh parcel poteka javna kanalizacija do sosednjih hiš, kar še ni vrisano v GJI. <p>Na podlagi navedenega gradnja na teh parcelah ni možna in sta zato parceli le nezazidljivo zemljišče (1. razvojna stopnja).</p> <p>Parcela šte. 1973 k. o. Budanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V vzhodnem delu parcele je potok, ki ni vrisan, del parcele je ozek in gradnja ni možna. <p>Prosimo, da se ta del parcele obravnava kot nezazidljivo zemljišče (1. razvojna stopnja).</p>
Stališče	DA, delno
Obrazložitev – pojasnilo	Parcela 1980 k. o. 2379 Budanje se uporablja za dostop do drugih zemljišč. Prerazvrsti se v 1. razvojno stopnjo. Parcela 1979 k. o. 2379 Budanje skupaj s parcelama 1977 in 1973, obe k. o. 2379 Budanje, tvori dovolj veliko zemljišče za gradnjo več novih objektov. Zemljišče ob potoku se lahko uporabi kot funkcionalno zemljišče.

Zaporedna številka pripombe	10 / 3503-2/21/29
Datum prejema	13. 7. 2022
Parcela številka	1309/2 k. o. 2380 Šturje
Pripomba	<p>Spoštovani, po pregledu predloga evidence stavbnih zemljišč ugotavljam, da je zemljišče s parcelno številko 1309/2 v k. o. Šturje, katerega lastnik sem v predlogu opredeljeno kot nepozidano stavbno zemljišče (ID NSZ 113). V naravi gre za funkcionalno zemljišče kmetije na naslovu Žapuže 40 (KMG-MID 100498297), ki se nahaja čez lokalno cesto na zemljišču s parcelnima števkama *118 in 1171/2 v k. o. Šturje. Ker je dvorišče kmetije za vse stroje in priključke premajhno, se le te po potrebi parkira na zemljišču 1309/2 in je do sedaj lastniško vedno spadalo skupaj k stavbnemu zemljišču *118, kar je moč razbrati iz uradnih evidenc – zgodovinskega izpisa iz zemljiške knjige. Glede na navedeno predlagam in hkrati prosim, da se zemljišče s parcelno številko 1309/2 v k. o. Šturje, izloči iz predloga kot nepozidano stavbno zemljišče oziroma se mu določi status pozidanega stavbnega zemljišča.</p>
Stališče	NE
Obrazložitev – pojasnilo	Kot pripadajoče zemljišče kmetiji na naslovu Žapuže 40 so opredeljene parcele *118, 1171/2 in del parcele 1309/2 (79 m ²), vse k. o. 2380 Šturje, kjer stoji kmetijski objekt. Preostali

	del zemljišča 680 m ² predstavlja nezazidano zemljišče, saj zadostuje pogojem minimalne velikosti gradbene parcele.
--	--

Zaporedna številka pripombe	11 / 3503-2/21/30
Datum prejema	15. 7. 2022
Parcela številka	2008/1, 2008/2, obe k. o. 2379 Budanje
Pripomba	Navedeni zemljišči služita kot sadovnjak. Zemljišči nista pozidani in nista poseljeni. Po občinskem prostorskem načrtu sta kmetijski zemljišči in nista površini podeželskega naselja (nista stavbni). Na podlagi napisanega prosiva, da se obe zemljišči obravnava po uradni namenski rabi kot kmetijski zemljišči. Na podoben način sta tudi zemljišči k. o. Budanje – 2379, parceli številka 2008/1 in 2008/2 po občinskem prostorskem načrtu kmetijski zemljišči (nista stavbni).
Stališče	DA, parceli sta po OPN opredeljeni kot najboljše kmetijsko zemljišče K1
Obrazložitev – pojasnilo	Predlog evidence zazidanih zemljišč je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor. Pri pripravi evidence ni upoštevalo namenske rabe zemljišč iz prostorskih aktov občine. Tako so v predlog zazidanih zemljišč uvrščene tudi parcele, na katerih stojijo pomožni kmetijsko gozdarski objekti, je deponirana zemljina ali kakšen drug material, je izvedena izravnava terena ipd.. Ta zemljišča ne bodo vključena v evidenco stavbnih zemljišč, ki zajema zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, razvrščena po razvojnih stopnjah.

Zaporedna številka pripombe	12 / 3503-2/21/31-1
Datum prejema	15. 7. 2022
Parcela številka	1164 k. o. 2380 Šturje
Pripomba	Že večkrat sem vložila pobudo za spremembo namembnosti zemljišča v stavbno. Priložila sem vso relevantno dokumentacijo, tudi soglasja DRSV. Pod mojo parcelo stojijo hiše, malo naprej se postavljeni vikendi. Poteka zazidava zaselka Slejkoti, ki je locirano le malo čez hrib – območje med zaselkom Slejkoti in Žapužami bo slej ko prej pozidano v celoti. Pereč problem je tudi dostop do parcele, ki poteka po javni občinski poti. Ta je zožana, tako da je dostop že z avtomobilom otežkočen, kaj šele s kmetijsko mehanizacijo. Bili ste na ogledu, geodeti so postavili mejnike, stanje poti še vedno ni sanirano. Pot je nujno potrebno urediti, zato ponovno prosim za pristop k ureditvi problema, prav tako ponovno prosim za obravnavo moje Pobude za spremembo namembnosti parcele v stavbno zemljišče. Z vso dokumentacijo že razpolagate.
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih

Obrazložitev – pojasnilo	zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.

Zaporedna številka pripombe	13 / 3503-2/21/31-2
Datum prejema	15. 7. 2022
Parcela številka	1897/1 k. o. 2380 Šturje
Pripomba	<p>V osnovnih podatkih o parceli gre za neskladje: namenska raba je najboljše kmetijsko zemljišče, dejanska raba je poseljeno zemljišče, po podatkih GURS pa je parcela evidentirana kot pozidano zemljišče. Že skoraj 20 let vlagam Pobude za spremembo namenske rabe iz kmetijskega v stavbno zemljišče, dokazujem, da ne gre za najboljše kmetijsko zemljišče in izpolnjujem vse vaše zahteve. Moje pobude so vedno znova zavrnjene, kot navajate s strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Prilagam njihov zadnji dopis, iz katerega je razvidno, da je pristojnost urejanja in sprememb namenske rabe v pristojnosti občine, le predlog mora biti korektno pripravljen. Utemeljujete, da je v občini preveč nezazidanih stavbnih zemljišč, da bi ministrstvo izdalo pozitivno mnenje k spremembi namembnosti. Žal to ni moj problem. V radiusu 500 m od moje parcele se bo v interesu občine in širše skupnosti veliko gradilo, tudi na kmetijskih zemljiščih. Prepričan sem, na primer, da je bila moja pobuda vložena pred pobudo za spremembo namembnosti (verjetno precej boljših) kmetijskih zemljišč pod Domom starejših občanov Ajdovščina (nad Vipavsko cesto, prib. 200 m stran od moje parcele), kjer se pripravlja gradnja stanovanjskih blokov. V neposredni bližini moje parcele se pripravlja pozidava kmetijskih zemljišč za namene dejavnosti... Ne zdi se mi pošteno, da smo mali ljudje postavljeni v neenak položaj. Glede na moja 20-letna prizadevanja in vse napisano ne vidim zadržkov, zakaj moji pobudi ne bi izdali pozitivnega soglasja. Zato predlagam in vas pozivam, da ponovno proučite mojo pobudo in mi pridete nasproti s pozitivnim soglasjem. Z vso dokumentacijo že razpolagate.</p> <p>Priloga: Dopis Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 350-52/2006/121 z dne 13. 10. 2020.</p>
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.

Obrazložitev – pojasnilo	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.
--------------------------	--

Zaporedna številka pripombe	14 / 3503-2/21/31-3
Datum prejema	15. 7. 2022
Parcela številka	753 k. o. 2379 Budanje
Pripomba	<p>Konec leta 2021 smo podali Pobudo za spremembo namembnosti zemljišča v stavbno in sicer se ta nanaša na del, katerega namenska raba je »gozdna zemljišča«. Ker se večina parcele nahaja na večjem območju nezazidanih stavbnih zemljišč, ki bodo v interesu pozidave v prihodnje vključena v program opremljanja, je smiselno, da je celotna parcela kategorizirana kot stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja) tudi iz razloga večjega števila solastnikov, kar bi olajšalo morebitno parcelacijo zemljišča. Prilagam dopis ter odgovor nanj, ki smo ga pripravili in v katerem je obširnejše pojasnilo.</p> <p>»Obravnavana parcela je v deležu 2/3 že stavbno zemljišče, pobuda se nanaša na preostalo tretjino zemljišča, ki je obravnavano kot gozd. Kot navajate parcela leži v večjem območju nezazidanih stavbnih zemljišč in bo v interesu pozidave v okviru OPN vključena v postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta. Drži, da je po Odloku o PUP delež stavbnega zemljišča na parceli dovoljšen za gradnjo enostanovanjske hiše, a ker je parcela v lastništvu večjega števila solastnikov, obstaja možnost parcelacije in s tem nastanka novih manjših parcel, posledično krčenje površine stavbnega zemljišča pri vsaki nastali parceli. Namreč, vsak solastnik je v solastniškem deležu upravičen do sorazmernega deleža stavbnega zemljišča in sorazmernega deleža gozda. Zato menimo, da je v interesu izdelave dispozicije pozidave območja naša pobuda smiselna. V naši pobudi smo navedli tudi, da bomo poskrbeli za ureditev dostopa do parcele, za kar pa bo poskrbljeno z uveljavitvijo OPN.«</p>
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
Obrazložitev – pojasnilo	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s

	pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.
--	--

Zaporedna številka pripombe	15 / 3503-2/21/32
Datum prejema	15. 7. 2022
Parcela številka	190, 189, 191, 178/1, 178/2, 226/8, 226/9 in 226/10 in del parcele 238/6, vse v k. o. 2373 Col
Pripomba	Pripombe / predlogi: Predlagam, da se del parcele št. 190, 189, 191, 178/1, 178/2, 226/8, 226/9 in 226/10 in del parcele 238/6, vse v k. o. Col spremeni v stavbno zemljišče. Gre za nerodovitna zemljišča na peščenih tleh, kjer ni možna kmetijska pridelava in je ob malo daljšem sušnem obdobju, kot je sedaj zemlja povsem nerodovitna. Navedena zemljišča bi se prodala mladim družinam po ugodni ceni (30 EUR po kvadratnem metru, kar je 5 EUR manj, kot občina pridobiva trenutno zemljišča) in bi zgradili moderne nizkoenergijske hiše. Vsa infrastruktura je v bližini (voda elektrika, telekomunikacije,...), zato s tem ne bi bilo velikih stroškov. Občina bi s tem pridobila zelo potrebna stavbna zemljišča, ki bi bila takoj lahko v uporabi, saj kot lastnik nisem čustveno navezan nanje. Na resnost moje namere kaže sklenjen pravni posel v lanskem letu, ko sem v centru Cola prodal zemljišče po ugodni ceni sosedi, da bo lahko zgradila večji objekt, namesto da bi prodal kupcu iz druge občine za 10 EUR višji ceni po kvadratnem metru. Upam, da bo moj predlog sprejet, saj imam kar nekaj povpraševanja po tovrstnih zemljiščih.
Stališče	Pripomba se ne nanaša na vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč. Stranka naj poda pobudo za spremembo namenske rabe prostora.
Obrazložitev – pojasnilo	Javna razgrnitev predloga evidence nezazidanih stavbnih zemljišč se ne nanaša na spremembo namenske rabe zemljišč. Pričetek postopka sprememb in dopolnitev OPN je predviden v drugi polovici leta 2022. Stranki se posreduje obrazec s pobudo za spremembo namenske rabe prostora, v kolikor pobuda še ni bila vložena.

POROČILO ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN VARSTVO OKOLJA

Odbor za okolje in prostor je na svoji 35. seji dne 21. 9. 2022 obravnaval Sklep o sprejemu stališč do pripomb k predlogu evidence stavbnih zemljišč, h kateremu je podal pozitivno mnenje, zato predlaga, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Kazimir Čebon, l. r.
Predsednik odbora

Obrazložitev:

1. Pravni temelj področja, ki ga sklep ureja:

1.1 Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE):

- 29. člen določa občinski svet kot najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine - v okviru svojih pristojnosti sprejema odloke in druge splošne akte.

1.2 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3)

- 268. člen določa postopek vzdrževanja podatkov iz evidence stavbnih zemljišč.

1.3 Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22):

- 94. člen določa pristojnosti občinskega sveta.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in pogloblitve rešitve:

Evidenca stavbnih zemljišč je uradna evidenca, ki jo predpisuje Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju: ZUreP-3). Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter je namenjena ugotavljanju dejanskega stanja v prostoru, načrtovanju namenske rabe prostora, načrtovanju komunalne opreme, izvajanju ukrepov zemljiške politike, vrednotenju in evidentiranju gradbene parcele.

Predlog evidence stavbnih zemljišč je bil javno razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 3. junija 2022 do 15. julija 2022 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovščina.si/>).

V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani Občine Ajdovščina in v prostorih Občine Ajdovščina. Občina je v času razgrnitve prejela 15 pisnih pripomb. Pripombe z javne razgrnitve so arhivirane na Občini Ajdovščina.

268. člen ZUreP-3 določa, da občina prouči pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, geodetsko upravo in upravno enoto. Predlog stališč do pripomb sta pripravila izdelovalec in občinski urbanist, ker se evidenca stavbnih zemljišč šele vzpostavlja. Utemeljene pripombe se upošteva pri pripravi končnega predloga evidence stavbnih zemljišč in lastnike zemljišč se pisno seznanja s stališčem glede njihovih pripomb.

Če se lastnik nepremičnine ne strinja s stališčem občine iz prejšnjega odstavka, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa ne bo imel finančnih posledic za Občino Ajdovščina.

Tadej Beočanin, l. r.
Župan