



## OBČINA TRZIN

Peter Ložar, župan

ŠTEVILKA: 351-0195/2021

DATUM: 27. 8. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRZIN

ZADEVA: **Soglasje za uveljavljanje predkupne pravice na nepremičnini parcelna številka 232/8, k. o. 1961 Trzin in Sprememba Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trzin za leto 2021**

NAMEN: Obravnava in sprejem

PRAVNA PODLAGA: 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo), Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17–ZUreP-2), Odlok o določitvi območja predkupne pravice občine (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/03)

PREDLAGATELI: Peter Ložar, župan Občine Trzin

POROČEVALEC: Rok Stenko, občinska uprava

### OBRAZLOŽITEV:

Občina Trzin je dne 18. 8. 2021 prejela Ponudbo za odkup nepremičnine parcelna številka 232/8, k. o. 1961 Trzin. Skladno s 189. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17–ZUreP-2) in Odloka o določitvi območja predkupne pravice občine (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/03) velja, da obsega območje predkupne pravice vse nepremičnine na celotnem poselitvenem območju in vsa območja obstoječega infrastrukturnega omrežja in infrastrukturnih objektov zunaj poselitvenega območja v Občini Trzin.

Nepremičnina parcelna številka 232/8, k. o. 1961 Trzin se prodaja/ponuja po ceni 85,00 EUR/m<sup>2</sup> oziroma v skupnem znesku 11.135,00 EUR. Skladno s 191. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17–ZUreP-2) se mora nosilec predkupne pravice o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjaviti v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema in jo lahko kupi prodajalčev kupec. V postopku uveljavljanja predkupne pravice ni mogoče izvesti postopka pogajanj, saj po navedeni oz. ponujeni ceni prodajalec običajno nepremičnino prodaja znanemu kupcu, vendar občina lahko izkoristi zakonsko možnost, da sprejeme ponudbo pred siceršnjim kupcem. Ker ima občina interes pridobiti nepremičnine ob cestah oz. za potrebe infrastrukture, se običajno poslužuje postopkov, kjer je interes obojestranski (odkupi s pogajaji). Glede na aktualne cene nepremičnin v Trzinu, navedena cena predstavlja približno dobro tretjino vrednosti m<sup>2</sup> zemljišč namenjenih gradnji stanovanjskih objektov.

V kolikor občina te pravice ne bo uveljavila sedaj, ji ostane še instrument razlastitve, kjer pogosto v končni fazi ceno in pričakovan izpad dohodkov razlaščenca, t. i. odškodnino, določi sodišče. Tak postopek je za občino držaji saj jo, poleg odškodnine, bremenijo stroški odvetnika ter ostali stroški postopka, zato je v podobnih trenutkih kot je ta, smiselno izkoristiti predkupno pravico.

## UTEMELJITEV PREDLOGA:

Ministrstvo za kulturo je v postopku usklajevanja predloga drugih sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin (ZSD OPN) izdalo negativno mnenje v katerem je med drugim zahtevalo, da se ob cesti, ki vodi do gradu Jablje, predvidi zeleni pas.

Odlok o razglasitvi Območja in Gradu Jablje za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99 in 16/08 – ZVKD-1) je iz leta 1999, v katerem je grad razglašen za kulturni spomenik državnega pomena z lastnostmi umetnostno-arhitekturnega, arheološkega in zgodovinskega spomenika, območje gradu pa tudi kulturne krajine in spomenika oblikovane narave. Zavarovano območje je med drugim namenjeno trajni ohranitvi kulturnih, arheoloških, arhitekturnih, krajinskih, likovnih in zgodovinskih vrednot ter povečanju pričevalnosti kulturnega spomenika.



Na zgornji sliki je analiza vedut z dostopne ceste od Mengeške do Pšate in od Pšate do gradu Jablje s prikazom na namenski rabi prostora iz OPN Mengeš in OPN Trzin ter upoštevanje osnutek OPPN za Kmetijski inštitut na območju Občine Mengeš (v izdelavi), ki prav tako umešča drevoredno zasaditev v osi gradu Jablje. Nadaljevanje te krajinske poteze proti območju odprtega prostora je v kontekstu navezave na obstoječ grobeljski drevored utemeljeno v smislu zahtev po ohranjanju krajinskih vrednosti spomenika ter povečanju pričevalnosti kulturnega spomenika, saj omogoča vzpostavitev nove krajinske poteze na območju zgodovinske povezavi med grajskimi posestvi v Jabljah in Grobljah.



Drugi vojaški zemljevid Ilirije (1829–1835); vir: <https://maps.arcanum.com/>

Iz navedenega razloga je bila pripomba Ministrstva za kulturo upoštevana na način, da je v besedilu sedaj že uveljavljenega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20 in 5/21), v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP ST-04, ST-05 (OPPN), ST-06 (OPPN) in ST-08 dodano sledeče določilo: *"Na obeh straneh JP 574124-JEMČEVA CESTA se v varovalnem pasu ohranja nezazidljiv 3m koridor za širitev ceste z obojestranskim drevoredom, pločnikom in kolesarsko stezo, v katerem ni dovoljeno postavljati stavb, gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov po zakonu, ki ureja graditev objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture (brez TP in TK razdelilnih omaric) in urbane opreme javnih površin. Odmiki za postavitev objektov se merijo od linije varovanega koridorja Jemčeve ceste. Na površinah v varovanem koridorju ni mogoče urediti parkirnih mest za namen objekta. Zaradi zagotavljanja ravnih razmer se infrastrukturne vode ne umešča v koridor načrtovanega drevoreda."*

Zemljišče, ki je predmet odkupa se nahaja v EUP ST-04, v območju stanovanjskih površin podeželskega naselja - SK, natančneje gre za del, ki v celoti leži v varovanem koridorju.

Predlagamo, da Občina Trzin za namen izvedbe poteze predpisane z OPN, uveljavi predkupno pravico na nepremičnini parcelna številka 232/8, k. o. 1961 Trzin in tako sprejme predlagano ceno 85,00 EUR/m<sup>2</sup>.

V primeru, da se Občinski svet s tem strinja, je potrebno uskladiti in spremeniti tudi Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trzin za leto 2021 (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 9/19, 3/20, 11/20, 2/21 in 11/21), kjer je v točki 1. NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE TRZIN, Obrazec 2a (Načrt preskrbe - 188. člen ZUreP-2, UL RS št. 61/17), pod zaporedno številko 62., ki se nanaša na parcelno številko 232/8, k. o. 1961 Trzin, v stolpcu »predvidena sredstva/vrednost (v EUR)« navedeno, da znašajo predvidena sredstva za odkup zemljišča 6.6000 EUR. Navedeno predvideno vrednost je potrebno uskladiti na vrednost spremenjene cene, ki znaša 11.135,00 EUR. Posledično se v obrazcu 2a 1. tč. spremeni »orientacijska vrednost skupaj«, in sicer iz 3.360.560,00 EUR v 3.365.095 EUR.

**FINANČNE POSLEDICE:** V primeru uveljavljanja predkupne pravice, se občinski proračun obremeni za vrednost 11.135,00 EUR.

#### **PREDLOG SKLEPA :**

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Trzin na 3. dopisni seji, ki je potekala od 27. do 31. avgusta 2021, sprejel

#### **SKLEP**

1. Občinski svet soglaša, da župan uveljavi predkupno pravico na nepremičnini 232/8, k. o. 1961 Trzin, za predlagano ceno 85,0 EUR/m<sup>2</sup>.
2. Spremeni se Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trzin za leto 2021 (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 9/19, 3/20, 11/20, 2/21 in 11/21), tako da se predvidena vrednost pri parcelni številki 232/8, k. o. 1961 Trzin, uskladi na vrednost spremenjene cene, ki znaša 11.135,00 EUR, pri čemer se ustrezno spremeni tudi razdelek v obrazcu 2a, 1. tč. načrta »orientacijska vrednost skupaj« iz 3.360.560,00 EUR v 3.365.095 EUR.

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin, pri čemer 1. tč. velja z dnevom sprejema na Občinskem svetu, druga točka pa dan po objavi v Uradnem vestniku.

Številka: 351-0195/2021  
Datum: 31. 8. 2021

Župan Občine Trzin  
Peter LOŽAR, l. r.