



OBČINA NAZARJE
Savinjska cesta 4
3331 NAZARJE

Številka: 032-4/2018-20
Datum: 28. 10. 2021

Gradivo k točki AD 7.

Lokacijska preveritev v enoti urejanja prostora OP-2 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi severno od naselja Šmartno ob Dreti, na parcelni št. 100/4, 100/5, 99/2 in 103 vse k.o. 940 – Šmartno ob Dreti, z ID 2368.

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in
- 17. člen Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo SO, št. 59/2017).

PREDLAGATELJ:

Matej PEČOVNIK, župan



OBRAZLOŽITEV:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2) v členih od 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je sprememba prostorske zakonodaje, je nov instrument povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer:

1. Prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer je to lahko največ 600 m² glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);
2. Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta: objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta); v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
3. Začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme omogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat, v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejmejo stališča do pripomb. Občina v 60 dneh od prejema pobude predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne.

Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Navedba namena v skladu s 128. členom ZUreP-2; določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, pri čemur gre za:

- širitev obstoječe dejavnosti površin razpršene poselitve (A), - za širitev obstoječih dejavnosti in
- za ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca.

Pri obravnavani širitvi obsega stavbnega zemljišča velja, da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena ter da se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali in da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Drugačna ureditev pa velja za razpršeno gradnjo, če je ta bila določena v prostorskih aktih, saj se ta ne prevede avtomatično v posamično poselitev, ampak jo mora občina kot tako določiti v OPN v skladu s šestim odstavkom 273. člena ZUreP-2. Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Pri obravnavani širitvi stavbnega zemljišča gre za namen, ki bo investitorju omogočil postavitve ene (1) individualne stanovanjske hiše – manj zahtevni objekt, klasificirane kot (CC-SI) 11100 Enostanovanjske stavbe, za potrebe ohranjanja kmetijskega gospodarstva. Ker opisana dejavnost ni možna v sklopu namenske rabe kmetijskih površin, želi investitor izvesti postopek lokacijske preveritve, na podlagi katerega bo lahko razširil območje razpršene poselitve ter s tem pridobil prostor za postavitve omenjenega objekta. Namero odobrava tudi lokalna skupnost, ki si v okviru razvojne strategije prizadeva za ohranjanje števila prebivalcev.

Stavbno zemljišče se preoblikuje na način, da se:

- na območju, kjer v naravi ni možno graditi (zaradi strmega terena in utesnenosti lokacije) stavbno zemljišče izvzame (del zemljišč s parcelnimi številkami 90/2, 98/2, 95/1 vse k.o. (940) Šmartno ob Dreti in parcela s št. 85 k.o. (933) Homec.
- na območju vzhodno od izvornega stavbnega zemljišča, pa se stavbno zemljišče za namen gradnje poveča (del zemljišč s parcelnima številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. (940) Šmartno ob Dreti. Širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene (posamične) poselitve je skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Nazarje (Uradni list RS, št. 27/19), ki v 10. členu določa, da so razvojne potrebe Občine Nazarje usmerjene v:
 - krepitev pomena podeželja ter ohranjanje tradicionalne poselitve, zlasti na območjih avtohtone razpršene poselitve,
 - ohranjanje kmetijstva s spodbujanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetijah ...

Predlog spremembe območja poselitve se glasi:

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje na sledeč način:

- v zahodnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča (parc. št. 90/2, 98/2, 95/1 vse k.o. Šmartno ob Dreti in parcela 85 k.o. Homec), kjer je strm teren, ki ni primeren za gradnjo, se predlaga izvzem stavbnega zemljišča (A) v velikosti 362,03 m² (sprememba iz A v K2),
- površina izvzetega stavbnega zemljišča (362,03 m²) se nadomesti vzhodno od izvornega stavbnega zemljišča, na delih zemljišč s parcelnimi številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. Šmartno ob Dreti. Hkrati se na zemljišču s parcelnimi številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. Šmartno ob Dreti stavbno zemljišče poveča za 280,28 m², kar v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZureP-2 predstavlja 19,7 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča iz OPN Občine Nazarje. Nova površina stavbnega zemljišča (A) tako znaša 1702,71 m².

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUREP – 2) (uradni list RS, št. 61/2017) je občinski urbanist preveril:

128. člen ZUREP-2	SKLADNOST Z ZUREP - 2
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	DA
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec.	DA
Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena.	DA
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	DA
Namera je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki so v obravnavanem primeru izpolnjeni. Prav tako so izpolnjeni pogoji glede lastnosti zemljišča, saj je območje širitve v geomehanskem smislu stabilno ter reliefno primerno za širitev gradnje. Z obravnavano lokacijsko preveritvijo se velikost stavbnega zemljišča ne povečuje za več kot 20%, površina povečanja pa tudi ne presega 600 m ² .	DA
Občina ima sprejet OPN, ki ima obravnavano območje opredeljeno kot posamično poselitve oz. površino razpršene poselitve (A).	DA

Potrdil: Marko Vučina, univ. dipl. inž. arh., Občinski urbanist

Pripravila: Lucija Poličnik, dipl. inž. geod., Skupna občinska uprava SAŠA regije

FINANČNE POSLEDICE:

V proračunu Občine Nazarje je bil nakazan prihodek za nadomestilo stroškov v postopku lokacijske preveritve v višini 1.000,00 EUR.

Predlagamo, da gradivo proučite in o njem odločate.

PREDLOG SKLEP-a:

Občinski svet Občine Nazarje potrdi Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora OP-2 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi severno od naselja Šmartno ob Dreti, na parcelni št. 100/4, 100/5, 99/2 in 103 vse k.o. 940 – Šmartno ob Dreti, z ID 2368, v predlagani obliki.

Glasovanje: ZA je glasovalo.... članov, PROTI je glasovalo.....članov.

Priloga:

- Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora OP-2 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi severno od naselja Šmartno ob Dreti, na parcelni št. 100/4, 100/5, 99/2 in 103 vse k.o. 940 – Šmartno ob Dreti, z ID 2368.
- Elaborat lokacijske preveritve za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi severno od naselja Šmartno ob Dreti (OP-2).
- Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.