

vrsta dokumentacije:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

---

ime dokumentacije:

**hiša »Mavrič« v Šlovrencu**

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

---

lokacija:

**Občina Brda, naselje Šlovrenc  
deli parcel št. 576/3, 581/5, 577 in 579/3 k.o. 2285 Biljana  
znotraj enote urejanja prostora ŠLO-09**

investitor:

---

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.  
Ulica tolminskih puntarjev 4  
5000 Nova Gorica



odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

.....  
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.  
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net



identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158

.....  
(podpis, osebni žig)

številka dokumentacije:

**LP 03/2022**

kraj in datum izdelave dokumentacije:

**Nova Gorica, november 2022, dopolnitev maj 2023, junij 2023**

številka izvoda:

vsebina

---

## **I. BESEDILO ELABORATA**

- 1. Namen lokacijske preveritve**
  - 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
  - 3. Predhodni pogoji**
  - 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
  - 5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje za lokacijsko preveritev**
  - 6. Opis stanja in predstavitev investicijske namere**
    - 6.1. Opis stanja
    - 6.2. Predstavitev investicijske namere
  - 7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji OPN**
  - 8. Predlagano individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev**
  - 9. Podrobnejša namenska raba in predlagano odstopanje**
  - 10. Varovanja in omejitve na območju LP ter predlog nosilcev urejanja prostora**
  - 11. Utemeljitev objektivnih okoliščin**
  - 12. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja**
    - 12.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
    - 12.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev
    - 12.3. Videz območja, podoba naselja in krajine
    - 12.4. Bivalne in delovne razmere
    - 12.5. Možnost pozidave sosednjih zemljišč
    - 12.6. Upoštevanje pravnih režimov
    - 12.7. Državni prostorski načrti
  - 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**
- 

## **II. GRAFIČNI DEL IN SPREMLJAJOČE GRADIVO V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)**

- območje lokacijske preveritve
- namen in tip preoblikovanja
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve

## I. BESEDILO ELABORATA

### 1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Brda.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti gradnjo **nastanitvene stavbe**, katere oblikovanje na sodoben način povzema značilnosti lokalne tipologije. V naselju Šlovrenc v Goriških Brdih je gradnja nastanitvenih stavb dopustna, merila za oblikovanje stavb pa ne dopuščajo ločno zaključenih fasadnih odprtin, ki so bile za nekatere fasadne odprtine uporabljene v idejni rešitvi in DGD za investicijsko namero.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti gradnjo kot je zasnovana v idejni rešitvi oziroma DGD.

### 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – **ZUreP-3**, 136. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

### 3. Predhodni pogoji

Občina Brda ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 46/2018).

### 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022) – v nadaljevanju OPN.

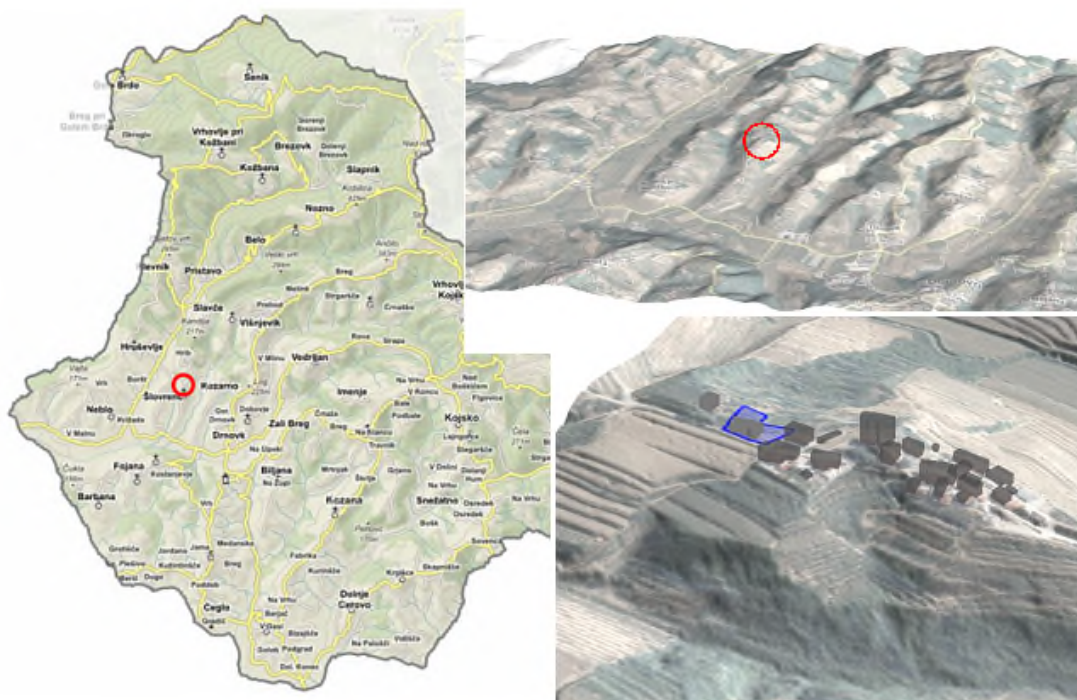
Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora ŠLO-09.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote ŠLO-09: /

### 5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje za lokacijske preveritve

Naselje Šlovrenc je majhno naselje ob grebenski cesti gričevja v zahodnem delu Goriških Brd.

Sestavljeno je iz manjših zaselkov in otokov posamične poselitve. Osrednji del naselja je gruča kmetij in stanovanjskih stavb, s cerkvijo svetega Lovrenca na najvišjem delu naselja, stavbo župnišča in trikotnim tlakovanim trgom, s katerega je urejen peš dostop do cerkvenega platoja.



Vir: portal PISO

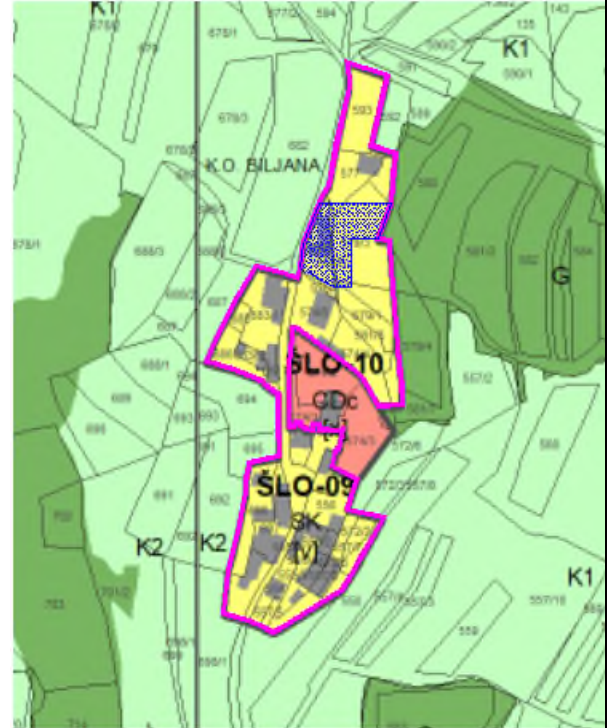
prikaz lege izvornega območja (rdeča oznaka) in območja LP (modra oznaka) na zemljevidu občine Brda in 3D prikazu strnjenelega dela naselja Šlovrenc.

Enota urejanja prostora z oznako ŠLO-09 s podrobnejšo namensko rabo SK kot je opredeljena v kartografskem delu OPN je izvorno območje lokacijske preveritve.  
Območje lokacijske preveritve je predvidena parcela bodoče nastanitvene stavbe, obsega dele parcel št. 576/3, 581/5, 577 in 579/3 k.o. 2285 Biljana . Nahaja se severno od središča, kjer pozidava ni več strnjena, greben pa se spušča proti severu, vzdolž dostopne poti.



Vir: portal PIS

prikaz enote urejanja prostora ŠLO-09 – izvornega območja - z modro označenim območjem LP DOF



Vir: portal PIS

prikaz enote urejanja prostora ŠLO-09 – izvornega območja - z modro označenim območjem LP na karti namenske rabe OPN

obod izvornega območja



območje lokacijske preveritve

### Izsek iz legende OPN

#### OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>	
<b>S</b>	<b>S - območja stanovanj</b>
<b>SS</b>	Splošne stanovanjske površine
<b>SB</b>	Stanovanjske površine za posebne namene
<b>SK</b>	Površine podeželskega naselja
<b>SKg</b>	Površine za gospodarska poslopja kmetij
<b>C - območja centralnih dejavnosti</b>	
<b>CU</b>	Osrednja območja centralnih dejavnosti
<b>CDc</b>	Površine za verske dejavnosti
<b>CDi</b>	Površine za izobraževanje

<b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>	
<b>K1</b>	<b>Najboljša kmetijska zemljišča</b>
<b>K2</b>	<b>Druga kmetijska zemljišča</b>
<b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>	
<b>G</b>	<b>Gozdna zemljišča</b>
<b>OBMOČJA VODA</b>	
<b>V</b>	<b>Površinske vode</b>
<b>VC</b>	Celinske vode
<b>VI</b>	<b>Območja vodne infrastrukture</b>

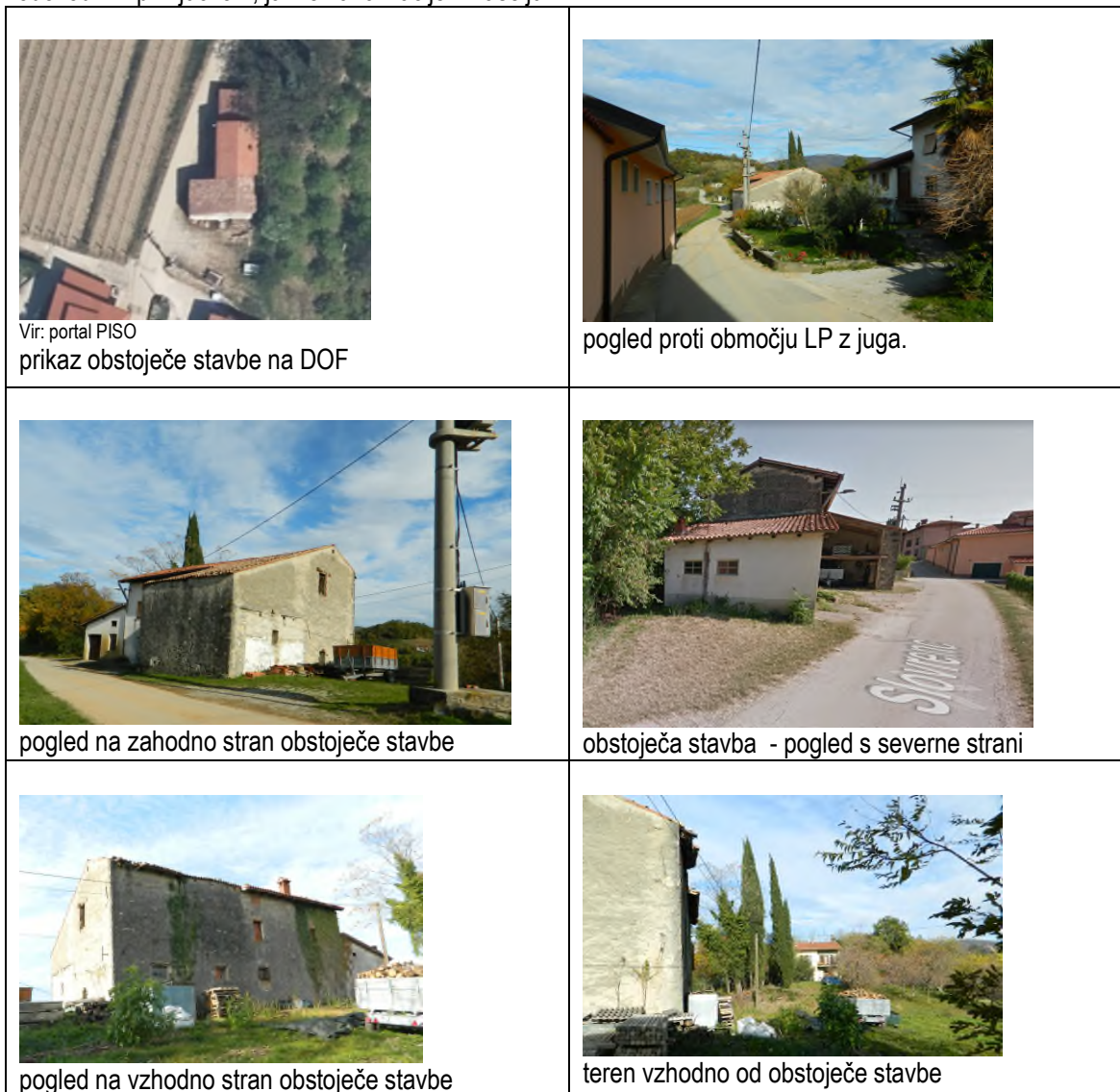
Vir: portal PIS

## 6. Opis stanja in predstavitev investicijske namere

### 6.1. Opis stanja

Na območju lokacijske preveritve stoji starejša enonadstropna stanovanjsko-gospodarska stavba (hišna številka Šlovrenc 15) s tlorisom v obliki črke »L« in pritličnim prizidkom. Stavba je postavljena ob javni poti, na ravni površini vrha grebena, vzhodno od stavbe teren rahlo pada proti vzhodu.

Dovoz na dvorišče je urejen z javne poti, stavba je opremljena z nadzemnima NN in TK priključkom ter vodovodnim priključkom, javne kanalizacije v naselju ni.



## 6.2. Predstavitev investicijske namere

Investitor namerava na območju LP po odstranitvi obstoječe stanovanjske stavbe z gospodarskimi prostori zgraditi nastanitveno stavbo za oddajanje sob. Osnovna stavba, opremljena s pripadajočimi objekti (pergola, bazen, lopa za kolesa), bo po klasifikaciji opredeljena kot »druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev«.

Stavba bo delno podkletena, sicer pretežne etažnosti P+1, deloma P+1+M, deloma pritlična. Tloris bo razgiban, ne pretiranih dimenzij (maksimalni tlorisni dimenziji 29,5m oziroma 28,5m). Dostopna bo z zahodne strani, preko vhodne avle (višji osrednji del stavbe) bo urejen dostop do posameznih prostorov in na notranje dvorišče z bazenom. Uporabljeni bodo tradicionalno prisotni lokalni materiali (kamen, opečna kritina, les) in arhitekturni elementi (adicija stavbnih mas, pergola, strehe v blagem naklonu, ločno zaključene fasadne odprtine), dopolnjeni s sodobnejšimi intervencijami (večje steklene površine, alu fasadno pohištvo). Stavba po volumnu ne bo izstopala iz siluete naselja.

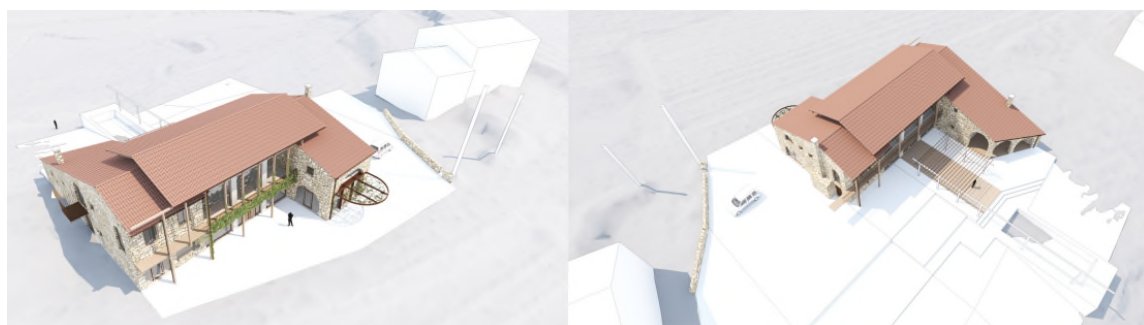
Stavba bo imela urejen priključek na javno pot, priključena bo na omrežje javnega vodovoda, elektroenergetsko in TK omrežje. Za potrebe odvajanja fekalnih vod bo urejena mala čistilna naprava s ponikovalnico. Odvajanje meteornih vod, drenažnih vod in prečiščenih vod iz čistilne naprave bo urejeno v irigacijsko polje na investitorjevi parceli.

Investicijska namera je prikazana v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD odstranitve objekta in gradnja novega nastanitvenega obrata, izdelovalec Demšar arhitekti d.o.o., št. projekta DA04-21, junij 2022) - v nadaljevanju DGD. Projektanti so predhodno zaradi pridobitve osnov za lokaciji primerno oblikovanje izdelali tudi posebno strokovno podlago, prikazano spodaj.



Izseki iz elaborata »Mavrič, Šlovrenc v Brdih, Razvoj oblikovanja, demšararhitekti d.o.o., februar – marec – april 2022.

Prikazi dokazujejo, da gre za celovito oblikovanje stavbe s premišljeno uporabo v Brdih tradicionalno prisotnih arhitekturnih elementov: tloris, ki oblikuje dvorišče, adicija stavbnih volumnov, tipičen naklon strešin, tradicionalni materiali, povezava stavbe in zasaditev, ločno oblikovani vhodi. Oblikovanje stavbe kot celote upošteva tudi namembnost stavbe in lokacijo na severnem delu naselja Šlovrenc.



## 7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji

Za enoto urejanja prostora ŠLO-09 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN. Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz OPN so prikazani v spodnji tabeli.

Pogoji so izpisani upoštevajoč vsebino OPN in investicijsko namero: izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na izvedbo investicijske namere. Znak ✓ pomeni, da je investicijsko namero v prostor možno umestiti upoštevajoč pogoje, dodana je tudi obrazložitev na podlagi DGD, **rdeče obarvano besedilo** navaja neskladje investicijske namere s pogoji OPN.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
<b>45.člen – uporabljeni pojmi</b>	
<b>Višina objektov</b> je določena s številom etaž, pri čemer se upošteva max. kalkulatívna etažna višina 3m. Razporeditev etaž je lahko tudi drugačna, vendar skupna višina objekta ne sme presegati kalkulatívne višine objekta.	Višina osrednjega dela stavbe je višja od kalkulatívne višine, določene v 70. členu, odstopanja omogoča 56. člen, predvideno odstopanje je skladno z določili 56.člena.
<b>48.a člen – vrste dopustnih gradenj</b>	
Če odlok o OPN ne določa drugače sta odstranitev in novogradnja dopustna posega na celotnem območju občine.	Predvidena gradnja obsega novogradnjo na mestu predhodno odstranjene stavbe. ✓
<b>48.č člen – gradnja osnovnih in pomožnih objektov</b>	
Osnovni objekti so lahko glede na razvrščanje objektov zahtevni ali manj zahtevni. Pomožni objekti so lahko glede na razvrščanje objektov zahtevni, manj zahtevni, nezahtevni ali enostavni objekti.	Predvidena je novogradnja manj zahtevnega osnovnega objekta - gostinske stavbe in tudi pomožnih objektov. ✓
Na območjih posameznih namenskih rab prostora je dopustno graditi osnovne objekte, ki služijo izvajanju osnovnih dejavnosti, ki so na posameznih namenskih rabah dopustne.	Na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SK so terciarne dejavnosti, med katere spada gostinstvo, opredeljene kot osnovne dejavnosti. ✓
K osnovnemu objektu je dovoljeno graditi vse pomožne objekte, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta. Namembnost pomožnih objektov mora biti skladna z namensko rabo prostora oziroma z dovoljenimi osnovnimi in spremljajočimi dejavnostmi.	Načrtovana pomožna objekta (pergola, bazen) bosta služila osnovnemu. Gostinstvo je na podrobnejši namenski rabi SK dopustna dejavnost. ✓
K osnovnemu objektu je dovoljeno graditi več pomožnih objektov, vendar morajo z osnovnim objektom tvoriti funkcionalno in oblikovno celoto.	Vsi predvideni objekti na območju LP bodo tvorili usklajeno celoto, oblikovno in funkcionalno. ✓
Pomožne objekte je potrebno umeščati na gradbeno parcelo osnovnega objekta.	Predvidena pomožna objekta bosta umeščena na parcelo osnovnega objekta. ✓
Pomožni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na omrežja GJL.	Ni predvidenih samostojnih infrastrukturnih priključkov za pomožne objekte. ✓
<b>49.b člen – površine podeželskega naselja</b>	
SK - površine podeželskega naselja so namenjene kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.	
Osnovne dejavnosti: bivanje, kmetijstvo – kmetije, terciarne in kvartarne dejavnosti,.....	Predvidena je gradnja gostinske stavbe s pomožnimi objekti za kratkotrajno namestitvev, kar spada med terciarne dejavnosti. ✓
<b>55. člen - odmiki</b>	
Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, naj na ulični strani sledijo obstoječi gradbeni liniji, če je ta enovita oz. razpoznavna.	Obravnavana lokacija se nahaja na severnem delu naselja, kjer pozidava ni strnjena, ni razpoznavnih uličnih linij. ✓
Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, so ob ulici lahko večji od predpisanih v primeru rekonstrukcije ceste in nadomestne gradnje objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti.	Na DGD bo pridobljeno mnenje občine kot upravljalca javnih poti. Parcela stavbe je dovolj velika, da je v primeru zahtevanega večjega odmika od poti možno prilagajanje pogojem občine. ✓
Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v	Predvidena stavba bo zgrajena severno od sosednje stanovanjske stavbe na parc. št.

primeru, ko gradbena parcela ni določena, zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.	574/5 in v oddaljenosti okoli 29m južno od stanovanjske hiše na parc. št. 577. ✓
<b>56. člen – višina objektov</b>	
Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne odstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka.	Predvidena stavba višinsko ne bo presegala zaselka, saj bo locirana na severnem delu strnjenege dela naselja, kjer je teren v primerjavi z osrednjim delom naselja (trg pred cerkvijo) nižji za približno 3,5m. Sosednje hiše so vse postavljene na višji teren, obravnavana stavba je predvidena na lokaciji, kjer se greben pobočja zniža. ✓
Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosodnjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosodnjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.	Predvidena stavba bo zaradi zasnove adicije stavbnih mas in dejstva, da bo od predpisane kalkulativne višine nekoliko višji le osrednji del stavbe, po volumskih in tlorisnih razmerjih skladna s stavbami v naselju. Skladno merilo naselja bo ohranjeno. Višina pretežnega dela stavbe etažnosti P+1 ne odstopa od višin primerljivih sosodnjih stavb. Višina osrednjega dela predvidene stavbe etažnosti P+1+M od višin sosodnjih stavb nekoliko odstopa, odstopanja niso bistvena, kap bo od kapi nižjih delov obstoječih stavb nekoliko višja (razlike okoli 30-90cm), od kapi višinsko poudarjenih delov nekaterih stavb pa je približno enako visoka ali nižja. ✓
Odstopanja od določene kalkulativne višine objektov so možna samo v primeru, da se upoštevajo določila 1. in 2. odstavka tega člena ter ob pogoju, da se s tem ne povzroča negativnih vplivov na sosodnje gradbene parcele, kar je potrebno utemeljiti v projektni dokumentaciji.	Od kalkulativne višine iz 70. člena bo nekoliko (za 30 - 40cm) odstopal samo osrednji del predvidene stavbe. Odstopanje je skladno z določili 56. člena. Negativnih vplivov na sosodnje gradbene parcele pri tem ne bo. Sosodnji gradbeni parceli sta: -parcela št. 574/5, ki je parcela obstoječe sosodnje stavbe in -parc. št. 579/5, ki je (delno) nepozidana stavbna parcela. Obe parceli se nahajata južno od predvidene stavbe, osrednjega dela predvidene stavbe od obeh parcel bo znašal okoli 18,5m. ✓
<b>57. člen – etažnost objektov</b>	
Etažnost objektov je določena za posamezne vrste objektov v določbah za ureditvene enote.	Določbe glede etažnosti bodo upoštevane. ✓
Objekti so lahko pokleteni z eno ali več kletnimi etažami.	Predvidena je delna pokletitev. ✓
<b>58. člen – strehe</b>	
Oblika strehe z naklonom strešin je določena za posamezne ureditvene enote in vrste objektov.	
<b>59.a člen – osnovni in pomožni objekti</b>	
Osnovne in pomožne objekte je potrebno oblikovati poenoteno.	Predvideno je poenoteno oblikovanje. ✓
Iz oblikovanja osnovnega objekta mora biti prepoznavno, da je ta glavni namen gradnje (orientacija glavne fasade, dostopi, umestitev zelenih površin in podobno).	Oblikovanje osnovne stavbe jasno izraža dominantno vlogo glede na predvidena pomožna objekta. ✓
Oblikovanje pomožnih objektov mora biti takšno, da ne konkurirajo osnovnemu objektu, ampak z njim tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto. V prostoru naj ne izstopajo. Uporaba oblikovnih principov	Osnovna stavba in pomožna objekta bodo tvorili oblikovno, funkcionalno in tipološko smiselno celoto, pri čemer pomožna objekta



(material, velikosti, nakloni in orientacije strešin, oblikovanje fasade in podobno) naj bo znotraj gradbene parcele smiselno poenotena. Z oblikovnimi značilnostmi naj pomožni objekti ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov. Pomožni objekti se praviloma ne umeščajo ob najpomembnejše javne prostore. Pri umeščanju pomožnih objektov naj se upošteva stavbno tipologijo.	ne bosta izstopala in ne bosta umeščena ob najpomembnejše javne prostore. ✓
<b>60. člen – nezahtevni in enostavni objekti</b>	
Nezahtevni in enostavni objekti, ki se postavljajo na stavbnih namenskih rabah, morajo biti odmaknjeni najmanj 4 m od javne površine, oziroma najmanj 2 m od ostalih sosednjih parcel, manjši odmik je izjemoma dopusten ob soglasju sosedra oz. upravljavca javne površine.	V DGD so predvideni odmiki pergole, bazena in lope za kolesa od parcel drugih lastnikov večji od 2m, od javne površine pa večji od 4m. ✓
Nezahtevni in enostavni objekti s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne smejo kvariti splošnega videza prostora in naj v prostoru ne izstopajo. Sledijo naj kvalitetnim lastnostim že zgrajenih objektov.	Pergola, bazen in lopa so v DGD oblikovana skladno z osnovno stavbo, ne bodo kvarili splošnega videza severnega dela naselja. ✓
Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev, varovanj in ogroženih območij, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.	Predvidena gradbena parcela spada v erozijsko območja, na elaborat in DGD bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode. ✓
<b>66. člen – gradbena parcela</b>	
Minimalna velikost gradbene parcele obsega stavbišče (zazidana površina objekta) in funkcionalno zemljišče stavbe (objekta) za njegovo rabo.	V DGD opredeljena parcela predvidene stavbe je dovolj velika in ustrezne oblike. ✓
Velikost in oblika gradbene parcele morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati prostorske izvedbene pogoje po tem odloku (FZ, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, število parkirišč, manipulacijske površine, dvorišče ipd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.	Gradbena parcela je v DGD opredeljena na način, da upošteva pogoje za velikost in odmike. ✓
<b>67. člen – ureditvene enote</b>	
v vas (strnjena zazidava prostostoječih objektov)	Naselje Šlovrenc je, z izjemo centralnega dela, v grafičnem delu OPN opredeljen kot ureditvena enota vas (v).
<b>70. člen – ureditvena enota vas (v)</b>	
V ureditveni enoti vas (v) se mora arhitekturno oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture.	Predvidena stavba bo povzemala kvalitete krajevno značilne arhitekture: adicije stavbnih mas, razgibane tlorisne oblike, blag naklon strešin, uporaba tradicionalnih materialov in oblik. ✓
faktor zazidanosti (FZ) do 0,7 (30% dvorišče, 70% stavbišče)	Predvidena površina gradbene parcele (cca 1536m <sup>2</sup> ) in predvidena zazidana površina (cca 389,4m <sup>2</sup> ) sta zagotovilo za ustrezen FZ. ✓
Odmik objekta od meje gradbene parcele je praviloma 4 m. Manjši odmik je dopusten s soglasjem sosedra.	Predvidene stavbe so od mej parcel drugih lastnikov večinoma oddaljene vsaj 4m ali več. Izjema je odmik predvidene pergole nad vhodom v južni del nastanitvene stavbe in odmik ganka nad vhodom v stavbo – odmik obeh od parcele javne poti je manjši od 4m. Predvidena je pridobitev soglasja lastnika poti, zasnovo je možno tudi prilagoditi. Odmik od poti bo bistveno večji kot je sedanji odmik obstoječe stavbe. ✓
tloris: osnovni stavbni volumen samostojne stavbe naj ima razmerje stranic najmanj 2:3	Predpisano razmerje je pri zasnovi gostinske stavbe upoštevano. Ostali objekti niso samostojne stavbe. ✓
Višina do P+1+M (mansarda), pritličje pri vhodu je lahko do 30 cm	Višinska kota pritličja pri vhodu ne bo več kot

nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko do 100 cm nad urejenim terenom, kolenčni zid mansarde je lahko visok do 140 cm.	30cm dvignjena nad teren ob stavbi. Etažnost gostinske stavbe v DGD je pretežno P+1, v osrednjem delu stavbe P+1+M. Skupna kalkulativna višina osrednjega dela predvidene stavbe je, upoštevajoč definicijo iz 45. člena OPN, višja od predpisane višine, to je višja od 7,4m. Odstopanja omogočajo določila 56. člena. ✓
streha: naklon 18°-25°, praviloma dvokapnica nad osnovnim tlorisom, dopustne so tudi večkapnice, pri čemer naj bo dvokapnica nad osnovnim - prevladujočim stavbnim volumnom, sleme mora potekati v smeri niza hiš, vzporedno z ulico oz. v primeru samostojne stavbe v smeri daljše stranice stavbe. Strešine osnovne strehe morajo imeti enak naklon, drugačen naklon je dopusten nad arhitekturnimi elementi in na nestanovanjskih objektih:	Naklon v DGD ustreza predpisanemu, nad osnovnim tlorisnim delom je predvidena dvokapna streha. Sleme bo potekalo vzporedno z daljšo tlorisno stranico. Strešine bodo imele enak naklon. ✓
Etažnost pomožnih objektov: P, višina do 4m	Višina pergole in lope bo manjša od 4m. ✓
strešna kritina: opečna (korci) ali drug material s podobno drobno teksturo, v odtenkih opečno rdeče barve, neodsevna.	Pogoj je v DGD upoštevan. ✓
Ravna streha je dopustna na pomožnih objektih višine do 4 m, če višina pomožnega objekta ne presega višine kapi osnovnega objekta	V DGD ravne strehe niso predvidene. ✓
fasade: v svetlih zemeljskih barvah	Predvidena je kamnita obloga fasade, na neobloženih in nezastekljenih delih fasade pa svetlo rjav-siv ton fasadnega ometa. ✓
odprtine: pravokotnih oblik	<b>Pogoj V DGD ni upoštevan pri vseh odprtinah, predvidene so tudi z ločno obliko zaključene fasadne odprtine.</b>
<b>78. člen – prometni priključki</b>	
Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost.	Primernost priključka bo preverjena z mnenjem upravljavca javne poti. ✓
Dovoz na gradbeno parcelo naj se prvenstveno zagotavlja iz lokalnih cest.	Predviden je dovoz na parcelo z javne poti. ✓
Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na državno ali lokalno cesto, tako da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti.	V DGD je predvideno vodenje vseh meteornih vod z utrjenih površin v predvideno ponikovalnico na parceli stavbe. ✓
<b>79. člen – odmiki od vozišča</b>	
V naseljih morajo biti objekti odmaknjeni od roba obstoječega vozišča toliko, da je možna kasnejša rekonstrukcija ceste in ureditev pločnika. Objekti ob kategoriziranih in nekategoriziranih občinskih cestah morajo biti od roba vozišča odmaknjeni najmanj 2m.	Predvidena stavba bo od vozišča odmaknjena več kot 2m, na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca javne poti. ✓
<b>80. člen – parkiranje</b>	
Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču.	V DGD opredeljena parcela predvidene stavbe omogoča umestitev parkirnih mest. ✓
Za izračun potrebnega števila parkirišč glede dejavnosti oz. namembnosti objekta veljajo naslednja merila: gostinstvo – 1PM na eno nastanitveno enoto oz. na 2-6 ležišč v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot	Predvidena umestitev 8 parkirnih mest za potrebe predvidene nastanitvene stavbe. ✓
Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. min. 1PM v primeru posamične lokacije parkirišča.	V DGD je predvidena ureditev parkirnega mesta za funkcionalno ovirane osebe. ✓
<b>81. člen – pogoji za komunalno opremljanje</b>	
Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba načrtovati skladno s predpisi, ki urejajo varstvo voda, in sicer na način, da bo	V bližini predvidene gradnje ni površinskih odvodnikov, skladno s pogoji Geotehničnega

v čim večji možni meri zmanjšati hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki, ...).	poročila za parcele št. 576/3, 581/5, 579/3 in 577 vse k.o. Biljana (Merkantil d.o.o., št. GP 70-2022, november 2022) je predvidena ureditev irigacijskega polja za odvajanje meteornih, drenažnih in očiščenih odpadnih vod. Hipni odtok bo zmanjšan zaradi deleža zelenih in propustnih površin na parceli predvidene stavbe. ✓
<b>90. člen – varstvo vode pred onesnaženjem</b>	
Vse objekte, ki imajo ali so priključeni na vodovod, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo za odvajanje odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje.	Javne kanalizacije v bližini naselja Šlovrenc ni.
Do izgradnje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter na območjih, kjer gradnja javne kanalizacije ni predvidena, se odvajanje in čiščenje odpadnih voda izvaja v skladu s prepisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda.	V DGD je predvidena gradnja male čistilne naprave s ponikanjem prečiščene vode. ✓
<b>98.a člen – varstvo pred erozijo</b>	
Pri načrtovanju posegov na erozijskih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda.	Območje LP se nahaja v sklopu erozijskega območja, prepovedi in omejitve bodo pri gradnji upoštevani. ✓
Za vse posege in gradnje na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje/mnenje.	K elaboratu LP bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode. ✓

**Zaključek: investicijska namera ni skladna s pogojem 70. člena OPN, ki pri oblikovanju stavb v ureditvenih enotah z oznako vas (v) predpisuje odprtine pravokotnih oblik**

**Z ostalimi pogoji iz OPN je investicijska namera usklajena oziroma je skladnost s pogoji OPN možno doseči brez bistvenega vpliva na srž investicijske namere. S pogoji OPN usklajene rešitve so predmet DGD.**

## 8. Predlagano individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev

### 70. člen OPN, predpisana uporaba pravokotnih fasadnih odprtin

V drugem odstavku člena so naštetna merila in pogoji za izrabo prostora ter oblikovanje objektov, eden izmed pogojev za oblikovanje objektov se nanaša na odprtine (fasadne odprtine) in zahteva odprtine **pravokotnih oblik**. DGD mestoma predvideva uporabo ločno zaključenih fasadnih odprtin.

**Predlog individualnega odstopanja: na območju lokacijske preveritve je pri oblikovanju nestanovanjskih stavb dopustna uporaba ločno zaključenih fasadnih odprtin.**

## 9. Podrobnejša namenska raba in predlagano odstopanje

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja glede oblik fasadnih odprtin stavb **ne zahteva sprememb namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora**.

Pogoj, ki je predmet predlaganega odstopanja, je vezan na ureditveno enoto in ne na posamezno namensko rabo.

## 10. Varovanja in omejitve na območju LP ter predlog nosilcev urejanja prostora

Območje lokacijske preveritve se nahaja na erozijskem območju.

Območje lokacijske preveritve je tangirano z varovalnim pasom javne poti JP 520731, z varovalnim pasom elektroenergetskega omrežja, z varovalnim pasom TK omrežja.

Glede na to, da se lokacijska preveritev nanaša na dopusten način oblikovanja fasadnih odprtin predlagano odstopanje **ne vpliva na pogoje pretežnega dela mnenjedalcev**.

Predlagam, da se v postopek vključi:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana z vidika skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

## 11. Utemeljitev objektivnih okoliščin (ZUreP-3 – 136. člen)

### 70. člen OPN, odstopanje od predpisane uporabe pravokotnih fasadnih odprtín

Objektivna okoliščina, ki v danem primeru onemogoča izvedbo investicije, je **medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev**, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

V prvem odstavku 70. člena OPN je za ureditveno enoto vas (v) zapisan naslednji pogoj:

»(1) V ureditveni enoti vas (v) se **mora arhitekturno oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture.**«

V drugem odstavku 70. člena OPN je za ureditveno enoto vas (v) med ostalimi pogoji zapisan pogoj **pravokotnih odprtín**.

**Navedena pogoja sta si v konkretnem obravnavanem primeru v nasprotju.**

Obrazložitev:

V sedemdesetih in osemdesetih letih pa tudi še devetdesetih letih prejšnjega stoletja so bili na območju Goriških Brd - predvsem v primeru novogradenj enodružinskih hiš - ločni zaključki, oboki, arkade,... prepogosto uporabljeni brez misli na celostno oblikovanje stavb in stavbi dodani le kot »estetski« poudarki, rezultat takega načrtovanja pa je bila praviloma slaba arhitektura.

Jamstvo za kvalitetno oblikovano novogradnjo, ki se hoče zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture, je ustrezna vpetost stavbe v lokalno okolje upoštevajoč mikrolokacijo, kvalitetno oblikovanje obstoječega stavbnega tkiva ter namembnost/vlogo stavbe v naselju in širše. Načrtovanje stavbe mora biti celostno, kar se v praksi z večjo verjetnostjo zgodi v primerih načrtovanja kompleksnejših stavb in stavb z dejavnostjo kot pri načrtovanju enostanovanjskih ali dvostanovanjskih stavb.

Elaborat obstoj nasprotja navedenih pogojev glede oblikovanja v 70. členu OPN **ne ugotavlja nasploh**, ampak glede na **konkretno mikrolokacijo**, glede na v DGD predstavljeno **oblikovanje celotne stavbe** in glede na predvideno **namembnost stavbe**.

V danem primeru velja:

- Pri obravnavani stavbi ne gre za stanovanjsko hišo, predvidena je **gostinska dejavnost**, po namembnosti in bodoči vlogi v zaselku in **širšem okolju** stavba odstopa od večine obstoječe pozidave zaselka. To se odraža skozi oblikovanje stavbe kot je prikazano v DGD.
- Bodoča vloga stavbe je poudarjena tudi z uporabo elementov tradicionalne arhitekture Goriških Brd.
- V strnjem delu naselja Šlovrenc, kjer se nahaja tudi obravnavana lokacija, so ohranjeni primeri uporabe ločno zaključenih odprtín na nekaterih starih stavbah, obstaja pa tudi primer rekonstrukcije in prizidave, kjer so ločne oblike povzete po prvotnem oblikovanju. **Uporaba ločnih zaključkov pri fasadnih odprtínah je v ožjem okolju obravnavane lokacije prisotna.**
- **Mikrolokacija** predvidene stavbe se nahaja na severnem delu zaselka. Tu se greben pobočja zniža, pozidava ni več strnjena, zato stavba kljub poudarjenemu oblikovanju, ki izraža njen namen, v celotnem zaselku **ne bo zmotila dominantne vloge obstoječih stavb** cerkve in župnišča ob osrednjem trgu naselja. Stavba se bo ustrezno prilagodila podobi zaselka in okoliške krajine.

V nadaljevanju so prikazani primeri uporabe ločno zaključenih fasadnih odprtín v strnjem delu naselja Šlovrenc.



ohranjen vhod stavbe Šlovrenc 9



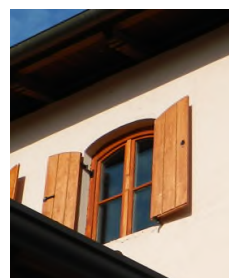
ohranjen porton in vhod stavbe Šlovrenc 10  
(večja kmetija z vinsko kletjo) – ulični del



obnovljene okenske odprtine in uporaba ločnega zaključka enake oblike pri novogradnji, stavba Šlovrenc 10 – notranje dvorišče



rekonstrukcija in novogradnja stavbe Šlovrenc 10 – pogled z juga



detajl okenske odprtine, pri rekonstrukciji je bila ohranjena prvotna oblika

## 12. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

### 12.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Cilj prostorskega razvoja so opredeljeni v strateškem delu OPN, navajam:

»Cilj dolgoročnega razvoja občine je uravnotežen **gospodarski**, **prostorski** in **socialni razvoj** z zmernim razvojem poselitve, družbene infrastrukture in ob stalnem **negovanju kulturne krajine**, z ustvarjanjem takšnih pogojev gospodarjenja na kmetijah, da se bo ohranjala dejavnost in demografska slika ter s tem **prepoznavnost krajine Goriških Brd** v širšem slovenskem in evropskem prostoru«

Investicijska namera kot je zasnovana v DGD bo zaradi ustreznosti namembnosti, umestitve predvidene stavbe, primerne zasnove in oblikovanja pridobitev v smislu ohranjanja in negovanja kulturne krajine in programska popestritev za naselje. Investicijska namera je skladna s ciljem prostorskega razvoja občine.

### 12.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev

Dopuščanje individualnega odstopanja je v elaboratu lokacijske preveritve preverjeno za dano lokacijo, predvideni program in oblikovanje kot je zasnovano v DGD, tako dopuščanje je skladno z gradbenim namenom OPN.

Upoštevanje ostalih izvedbenih pogojev je razvidno iz tabele v poglavju 7.

### 12.3. Videz območja, podoba naselja in krajine

Nameravana gradnja stavbe in izvedba zunanje ureditve bo pozitivno vplivala na videz območja in krajine. Predvidena stavba bo zgrajena približno na mestu predhodno odstranjene stavbe, po višini ne bo presegala silhuite naselja, videz krajine bo tako ohranjen. Zaradi lokalni tipologiji prilagojene zasnove in oblikovanja bo predvidena stavba videz naselja izboljšala. Zapisane trditve dokazujejo prikazi v poglavju 6.2..

### 12.4. Bivalne in delovne razmere

Dopuščanje odstopanja od pogoja uporabe pravokotnih fasadnih odprtin **nima vpliva na bivalne in delovne razmere v bližini predvidene stavbe.**

### 12.5. Možnost pozidave sosednjih zemljišč

parcele v k.o. Biljana, ki mejijo na območje LP

parcels	lastništvo	v naravi
3517	javno dobro, v upravljanju Občine Brda	javna pot
574/5	zasebno	pozidano zemljišče
579/5	zasebno	nepozidano stavbno zemljišče
581/6	zasebno	gozd

Dopuščanje odstopanja od pogoja uporabe pravokotnih fasadnih odprtin **nima vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.**

### 12.6. Upoštevanje pravnih režimov

Predlagano neupoštevanje pogoja pravokotne oblike fasadnih odprtin **ni v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve.**

### 12.7. Državni prostorski načrti

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

## 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022)
- DGD Odstranitev objekta in gradnja novega nastanitvenega obrata, izdelovalec Demšar arhitekti d.o.o., št. projekta DA04-21, junij 2022
- elaborat »Mavrič, Šlovrenc v Brdih, Razvoj oblikovanja, izdelovalec **demšar**arhitekti d.o.o., februar – marec – april 2022
- Geotehnično poročilo za parcele št. 576/3, 581/5, 579/3 in 577 vse k.o. Biljana, izdelovalec Merkantil d.o.o., št. načrta GP 70-2022, november 2022
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO