

Naša št.: 3500-0003/2021

Datum: 18.5.2022

STATUS DOKUMENTA:

OSNUTEK/PREDLOG/DRUGO

Zadeva: **SKLEP O LOKACIJSKI PREVERITVI V ENOTI UREJANJA PROSTORA
GR 53 CU**

1. Predlog besedila sklepov občinskega sveta:

Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GR 53 CU se sprejme.

2. Predlagatelj:

Dr. Peter Verlič, župan občine Grosuplje

3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

Miha Simončič, univ. dipl. inž. vod in kom. inž., vodja Urada za prostor

4. Izjava, da je gradivo obravnaval pristojni odbor oz. komisija občinskega

sveta: Gradivo je bilo posredovano v obravnavo Odboru za prostor, komunalno infrastrukturo in ekologijo

5. Predlog morebitnega skrajšanja poslovnih rokov za obravnavo: /

6. Ocena finančnih posledic sklepov:

Gre za postopek inštrumenta lokacijske preveritve, za katerega je podlaga Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Grosuplje sprejet na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora 2.

7. Kratak povzetek gradiva:

ZUreP-2 določa postopek Lokacijske preveritve (LP) za namen individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za katero je vlagatelj – (Občina Grosuplje) podala pobudo. Pobuda je za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev oziroma določil OPN za namen nadzidave poslovne stavbe, kjer ima sedež Občina Grosuplje, Taborska cesta 2, Grosuplje. V skladu s postopki je bil izdelan Elaborat LP, potrjen s strani občinskega urbanista, dan v javno razgrnitev za 15 dni. Prispela je ena pripomba. Vsa v roku prispela mnenja (8) so pozitivna. S tem je dana možnost sprejema Sklepa na OS in objava ustreznega gradiva v prostorskem informacijskem sistemu na Ministrstvu za okolje in prostor ter v javno dostopni Evidenci LP na občini Grosuplje.

Dr. Peter Verlič
ŽUPAN



Slovenska mreža
starosti prijaznih
mest in občin



ISO 9001 Q-2062

Priloge:

- Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GR 53 CU in grafični prikaz območja ter prostorski prikazi poslovne stavbe Občine Grosuplje
- obrazložitev

Na podlagi druge alineje 127. člena, 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) in 18. člena Statuta Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 65/17) je Občinski svet Občine Grosuplje na 18. redni seji, dne 1.6.2022, sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GR 53 CU

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče parc. št. 1262, 1263 in 2225/2 k.o. 1783 Grosuplje - naselje, ki se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 8/13), Odlokem o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje za območje nove Podružnične osnovne šole Polica (SD OPN 2) (Uradni list RS, št. 59/15) in Odlokem o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje (SD OPN 1), (Uradni list RS, št. 47/19) (v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v enoti urejanja prostora GR 53 CU.

2. člen

V 131. členu OPN se v razdelku VELIKOST IN OBLIKOVANJE (2) Višinski gabariti in oblikovanje objektov, tretja alineja spremeni tako, da se glasi:
»- Pri objektih osnovne preskrbe, drugih poslovnih in storitvenih dejavnosti ter centralnih dejavnosti: največ P+6.«.

3. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 2310.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in velja dve leti.

Številka: 3500-0003/2021

Datum: 1.6.2022

Občina Grosuplje
Občinski svet
Župan
Dr. Peter Verlič

O b r a z l o ž i t e v:

Občina Grosuplje je v skladu z Odlokom o določitvi lokacijske preveritve v Občini Grosuplje, (Uradni list RS, št. 13/19); v nadaljevanju: odlok, na pobudo vlagatelja - Občine Grosuplje skladno s 129. členom ZUreP-2, pričela s postopkom lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja prostorskih izvedbenih pogojev. Občina je plačila takse za Lokacijsko preveritev opravičena. Elaborat je pregledal in potrdil pooblaščen občinski urbanist. Z dnem potrditve je bilo objavljeno Javno naznanilo in gradivo dano v 15 dnevno javno razgrnitev, ki je potekala na spletni strani občine Grosuplje www.grosuplje.si pod rubriko Obvestila in objave/ Prostorski akti - v pripravi Lokacijska preveritev pod *Lokacijska preveritev 21 EUP GR 53 CU ID 2310*. Obvestilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno tudi na oglasni deski v pritličju Občine Grosuplje. Javna razgrnitev je potekala v času od 15.3. – 29.3. 2021.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve (tekstualni in grafični del) izdelan s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca: 1361- LP-GROSUPLJE-GR53-210113 pdf in 14-032-06-20-14_ELP zip in dan v javno razgrnitev. Občina je preko spleta obvestila nosilce urejanja prostora z njihovega delovnega področja, ki so pomembni za odločitev v konkretnem primeru in pisno lastnike sosednjih zemljišč.

Zaradi zahteve Ministrstva za okolje in prostor je bil elaborat tekstualni del dopolnjen. Dopolnjeno gradivo se nahaja pod LP 21 VERZIJA 2.

V času javne razgrnitve je prispela ena pripomba.

Pridobljena so bila pozitivna mnenja naslednjih (7) sedmih nosilcev urejanja prostora. En nosilec urejanja prostora mnenja v roku ni posredoval, kljub dodatnemu pozivu.

Vlagatelj – Občina želi nadzidati poslovno stavbo Občinske uprave za eno etažo. S tem bodo izboljšani prostorski in delovni pogoji občine Grosuplje, za kar trenutna določila 131. člena Odloka OPN ne omogočajo.

Lokacijska preveritev za namen individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev velja 2 leti po objavi v Uradnem listu RS.

Postopek po sprejemu na občinskemu svetu

Sklep se objavi v Uradnem listu RS. Občina Sklep o LP posreduje pristojni Upravni enoti in Ministrstvu za okolje in prostor. Ministrstvo za okolje in prostor pod ID 2310 že vodi evidenco LP v prostorskem informacijskem sistem in le evidentira sprejeti Sklep o LP.

Podatke in dokumentacijo o LP vodi občina v Evidenci lokacijskih preveritev, ki obsega podatke in dokumentacijo vseh potrjenih ali zavrnjenih LP ter LP v postopku.

Pripravil:

Urad za prostor

Številka: 3500-0003/2021- 29

Datum: 18.5.2022

Zadeva: Stališče do pripomb na LP 21 – ID 2310

V času javne razgrnitve Elaborata Lokacijske preveritve št. 21, ki je potekala v času od 15.3. – 29.3.2021 je prispela ena pripomba po pošti, dan prejema 30.3.2021, ki jih je pripravila odvetniška družba Zagorc & Partnerji, Dunajska cesta 151, 1000 Ljubljana.

Stališče Občine Grosuplje do podanih pripomb so naslednja:

Pripomba 1

Občina Grosuplje vodi postopek lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora GR 53 CU. Gre za lokacijsko preveritev za odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na zemljiških parc- št. 1262, 1263 in 2225/2, k.o. 1783 Grosuplje — naselje (v nadaljevanju: Nepremičnine). Z javnim naznanilom Št. 3500-3/2021-3 z dne 11.3.2021 je Občina Grosuplje obvestila javnost o javni razgrnitvi pobude in elaborata lokacijske preveritve v tem postopku terja seznanilo s pravico do dajanja pripomb in predlogov.

Odgovor 1

Skladno z določili sedmega odstavka 131. člena je Občina Grosuplje izvedla javno razgrnitev elaborata lokacijske preveritve, ter obvestila lastnike sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi elaborata lokacijske preveritve. Elaborat lokacijske preveritve je bil razgrnjen na spletni strani Občine Grosuplje: <https://www.grosuplje.si/objava/214427>

Na spletnem naslovu je objavljen celoten elaborat lokacijske preveritve izdelan skladno z Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Občina Grosuplje je tako izpolnila določbe sedmega odstavka 131. člena in o nameravani lokacijski preveritvi obvestila lastnike sosednjih zemljišč oziroma v danem primeru lastnikov nepremičnin na naslovu Taborska cesta 2A.

Pripomba 2

Zainteresirana javnost, ki daje te pripombe, so etažni lastniki posameznih delov stanovanjskega dela stavbe ID znak 1783-1381 (v navedenju: Stavba), ki stoji na Nepremičninah (v nadaljevanju tudi: Etažni lastniki). Gradnja, ki je predmet odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev, ki se obravnavajo v tem postopku, je predvidena v Stavbi, zato ta postopek vpliva na njihov pravni položaj. Kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, naj bi se priključki, ki so potrebni za načrtovano nadgradnjo, izvedli na obstoječe priključke, kar pomeni uporabo skupnih delov Stavbe, ki so v lasti



Slovenska mreža
starosti prijaznih
mest in občin



Etažnih lastnikov. Pravtako se bodo uporabili ostali deli skupne infrastrukture, v primeru izvedbe načrtovane gradnje pa bo prišlo tudi do spremembe solastniških deležev na skupnih delih Stavbe in s tem povezanih razmerij, kar so nadaljnji posegi v pravni položaj Etažnih lastnikov, Zato dajejo pripombe tako posamezni Etažni lastniki kot skupnost etažnih lastnikov, za katero nastopa upravnik.

Odgovor 2

V postopku je izdelava geodetskega elaborata, oziroma dopolnitev elaborata katastra stavb. Predmet izdelave elaborata je, da bo Občina Grosuplje, kot lastnica nepremičnin na zemljišču parc. št. 1262 k.o.(1783) Grosuplje naselje pridobila svojo identifikacijsko številko stavbe. Prav tako bo izvedla vse potrebne postopke za izvedbo lastnih priključkov, ter premoženjsko pravnih zadev za izvedbo samostojnih deležev na lastni nepremičnini.

Pripomba 3

V javnem naznanilu se navaja, da je podlaga za izvedbo postopka elaborat lokacijske preveritve izdelovalca API ARHITEKTI d.o.o. iz januarja 2021. Tega med gradivom konkretne lokacijske reveritve ki se nahaja na v javnem naznanilu navedenem spletnem mestu Občine Grosuplje ni. Objavljen je samo elaborat Iz januarja 2020. Etažni lastniki dopuščajo možnost, da gre za enega od osnutkov elaborata, Zato so mnenja, da ni podlage za izvedbo nadaljnjega postopka, saj V Času, ki Je predviden za javno razgrnitev, očitno ni na voljo pravi dokument.

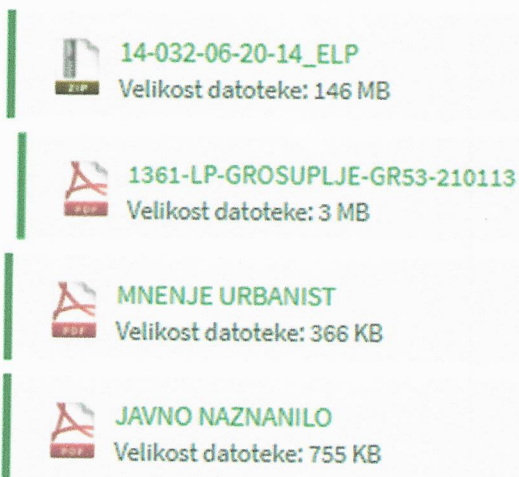
Odgovor 3

Elaborat lokacijske preveritve je bil razgrnjen na spletni strani Občine Grosuplje: <https://www.grosuplje.si/objava/214427>

Na spletnem naslovu je objavljen celoten elaborat lokacijske preveritve izdelan skladno z Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Nahajajo se 4 datoteke, ki jih prikazujemo z izrezom iz spletne strani:

LP 21



Datoteke so takšnega formata, da jih je mogoče odpreti s spletnim pregledovalnikom.

Glede na dejstvo, da so se na predlagani elaborat odzvali vsi nosilci urejanja prostora in podali konkretne usmeritve oziroma mnenja, smatramo, da je bilo gradivo korektno in strokovno pripravljeno, ter dostopno vsem.

Pripomba 4

Etažni lastniki se z navedenim ne strinjajo. Ne spuščajo se v razpravo o pomenu nadzidave za Občino Grosuplje in c tem, da zanjo predstavlja najmanj stroškov. To ni stvar Etažnih lastnikov. V nobenem primeru pa to ni dovolj za izkaz obstoja objektivnih okoliščin. Občina Grosuplje je namreč zgolj manjšinski lastnik Stavbe, zato ni pomemben le njen položaj, ampak položaj vseh lastnikov Stavbe. Za obstoj objektivne okoliščine, ki se zahteva za utemeljeno odločitev c individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev, bi morala Občina Grosuplje kot investitorica izkazati

utemeljenost te z vidika vseh lastnikov Stavbe in na sploh predvidene gradnje, o čemer v elaboratu lokacijske preveritve ni ničesar.

Odgovor 4

Z pridobitvijo ločene identifikacijske številke v katastru stavbe, se bodo spremenili tudi lastniški deleži in sicer tako, da Občina Grosuplje ne bo izkazovala deleža na stavbi.

Pripomba 5

Ne izpolnitev pogoja za lokacijsko preveritev iz prvega odstavka 129.člena ZUreP-2 izkazuje tudi več

podatkov¹ razgrnjenem elaboratu lokacijske preveritve.

Odgovor 5

Kot ste uvodoma zapisali je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu (127, člen ZUreP-2). Lokacijska preveritev ni sprememba prostorskega akta, niti ni podlaga za neposredne gradbene posege. Lokacijska preveritev omogoča zgolj odstopanje od posameznih določil prostorskega akta, na podlagi objektivnih okoliščin (2. odstavek 129 člena ZUR.P-2) ali v primeru odstopanja na od prostorsko izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih (3. odstavek 129 člena ZUR.P-2). Glede na dejstvo, da so bile v elaboratu lokacijske preveritve ustrezno argumentirane in predstavljene vsebine iz prej navedenih zakonskih osnov, je občinski urbanist Občine Grosuplje, ki vodi postopek lokacijske preveritve izdal svoje mnenje in tako omogočil, da se je elaborat javno razgrnil, obvestil lastnike sosednjih zemljišč, ter pridobil mnenja nosilcev urejanja prostora.

Pripomba 6

V elaboratu lokacijske preveritve je navedeno, da konkretno individualno odstopanje, ki je predmet lokacijske preveritve, ne predvideva sprememb priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Mnenje urbanista Občine Grosuplje takšno ugotovitev nadgradi z zapisom, da se predvideva uporaba priključkov osnovnega objekta.

Odgovor 6

Z razdružitvijo katastra stavb bo izvedena podlaga za izvedbo samostojnih priključkov, ter požarno varstvenih zahtev, ki se bodo opredeljevala v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V gradbenem dovoljenju bodo morale biti opredeljene vse bistvene zahteve, ki so podlaga o zanesljivosti objekta in sicer tako kot to določa predpis iz gradbenega zakona. Prav tako bo Občina Grosuplje, kot investitorica gradnje zagotovila ustrezno število parkirnih mest za svojo dejavnost na način, kot ga določa 91. člena občinskega prostorskega načrta Občine Grosuplje.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja bodo imeli etažni lastniki položaj stranskega udeleženca, zato je predmet dokazovanja o enakopravnem položaju in morebitnem poslabšanju bivalnih razmer možno predložiti upravnemu organu, ko bodo izpolnjeni pogoji za postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

Z lokacijsko preveritvijo se ne posega v lastninsko pravico lastnikov sosednjih zemljišč, niti se ne posega v materialno pravne pravice lastnikom sosednjih zemljišč, kjer se izvaja lokacijska preveritev, saj sprejem sklepa o potrditvi lokacijske preveritve še ne pomeni začetek gradnje. Lokacijska preveritve le omogoča skladno z zakonsko določenimi kriteriji opredelitev stavbnih zemljišč. Ker lokacijska preveritev ni upravni postopek ampak sistem prostorskega načrtovanja, je bilo treba izvesti tudi seznanitev lastnikov sosednjih zemljišč. Podane pripombe, ki se ne nanaša na postopek lokacijske preveritve smatramo kot seznanitev v nadaljnjih procesih.



Peter Lovšin s.a.u., u.d.i. a.
OBČINSKI URBANIST

Pripravila: *Mojca Lovšin*
Mojca Lovšin
višji svetovalec 1

Pripravil: *Miha Simončič*
Miha Simončič
vodja Urada za prostor



OBČINA GROSUPLJE
Župan

Dr. Peter Verlič

Na lokaciji je vzpostavljen varstveni režim kulturne dediščine – arheološko najdišče. Predvidena odstopanja ne bodo imela vpliva, saj gre za nadzidavo obstoječega objekta.

1.2 Opis nameravanega posega

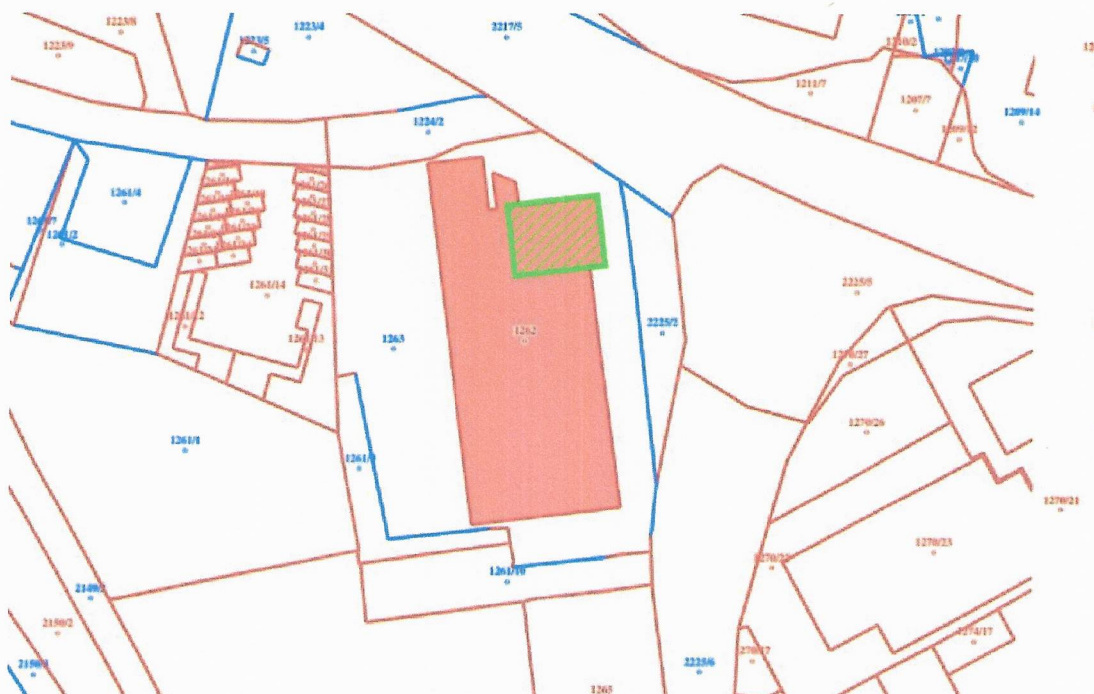
Obstoječa zgradba stoji na parceli 1262 k.o. Grosuplje naselje (1783). Programsko je mešana in sicer združuje stanovanjske, poslovne trgovinske in druge programe. Zgradba je členjena na dva dela; južni del z etažnostjo P+3 severni pa P+5. Predmet odstopanja je severni del

S predvideno nadzidavo objekta za 1 etažno s zagotovi uskladitev z bistvenimi zahtevami s področja graditve objektov s področja higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolja in s področja varčevanja z energijo in ohranjanjem toplote.

Oblikovanje nadzidave sledi oblikovanju že obstoječe stavbe na vizualno čim manj izstopajoč način. Fasada se oblikuje po vzoru obstoječe. Uporabi se enake materiale in barvne tone.

Nadzidan del se komunikacijsko poveže z osnovnim objektom ohranijo se tudi priključki in merilna mesta.

V nadzidanem delu se predvidi tlorisna organizacija po vzoru obstoječe tipične etaže. Predvidi se pisarniške prostore, sanitarije ter komunikacije.



Slika 6: Izsek iz ZKN s prikazom območja nadzidave (zelen pravokotnik) na obstoječem objektu (svetlo rdeča).





weber
suppsaj

J 603-MJ