# OBČINA PREVALJE

# Trg 2/a, 2391 Prevalje

tel. 02 82 46100, fax. 02 82 46124

Številka: 350-0022/2019

Datum: 15. 10. 2019

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Župan Občine Prevalje |

|  |  |
| --- | --- |
| **Naslov:** | SKLEP O LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA DB67 UN |

|  |  |
| --- | --- |
| **Pravna podlaga:** | Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. list RS, št. 61/17) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Faza sprejemanja:** | Predlog sklepa – prva obravnava |

|  |  |
| --- | --- |
| **Predpis, ki se spreminja:** | Odlok o ureditvenem načrtu za infrastrukturne objekte in naprave in dopolnilno gradnjo za stanovanjsko zazidavo Malinek – Dolga brda (UN Malinek, Ur. list RS, št. 60/02, UGSO št. 30/12) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Finančne posledice:** | / |

|  |  |
| --- | --- |
| **Na seji sodeluje:** | Sanja GODEC, univ.dipl.inž.arh. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Obrazložitev:** | Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), v drugi alineji 127. člena določa, da je lokacijska preveritev instrument 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.  V 131. členu ZUreP-2 pa je določeno, da se lokacijska preveritev izvede na pobudo investitorja, ki želi odstopiti od prostorskih izvedbenih pogojev.  Na podlagi 129. člena ZUreP-2 je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju, ki ga ureja Odlok o ureditvenem načrtu za infrastrukturne objekte in naprave in dopolnilno gradnjo za stanovanjsko zazidavo Malinek – Dolga brda (UN Malinek, Ur. list RS, št. 60/02, UGSO št. 30/12), ki je na podlagi 134. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Prevalje (OPN, UGSO, št. 36/15, 71/15), ostal še naprej v veljavi.  Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na lokacijo priključevanja na javno cestno omrežje ter spremembo velikosti gradbene parcele objekta z oznako D7, kot je določeno v UN Malinek in sicer na zemljiščih parc. št. 529/8, 518/21, 527/8, vse k.o. 875 Dolga brda.  ZUreP-2 z lokacijsko preveritvijo po 129. členu uvaja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) za potrebe konkretne investicije, kar naj bi omogočalo gradnjo ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru. Osrednje vodilo pri tem instrumentu je, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Spreminjanje namenske rabe prostora z LP po 129. členu ni dopustno.  K LP je mogoče pristopiti, ko je ugotovljena ena od objektivnih okoliščin (2. odstavek 129. člena), in sicer da gre za:   * fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; * nameravano uporabo gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd; * medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.   Poleg ene od objektivnih okoliščin mora predlagano odstopanje izpolnjevati še vse naslednje pogoje (4. odstavek 129. člena):   * da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine; * da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; * da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in * da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.   V konkretnem primeru predstavlja objektivno okoliščino dejstvo, da je z veljavnim prostorskim aktom predviden dostop do objekta D7 po cesti D, ki je v Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Prevalje (UN Malinek, UGSO, št. 28/08, 27/16) opredeljena kot kategorizirana javna pot z oznako JP 851521. Navedena javna cesta poteka po zemljiščih, ki niso v celoti v občinski lasti in zato bi moral investitor, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pridobivati tudi dodatna dokazila o pravici dostopa do objekta po navedenih zemljiščih. Cesta D oz, JP 851521 poteka po zemljiščih parc. št. 518/22, 529/5 in 529/10 k.o. 875 Dolga brda, za katera je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica za poslovni subjekt Ivartnik, gradbeno podjetje, d.o.o, Na produ 105, 2391 Prevalje, pod matično številko 3485544000. Iz poslovnega registra pa je razvidno, da je navedeni poslovni subjekt bil že izbrisan v letu 2013. Glede na navedeno investitor sploh ne more pridobiti dokazila po 35. členu GZ za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj zemljiškoknjižni lastnik sploh ne obstaja, prav tako tudi Občina Prevalje ne more v razumnem roku začeti in dokončati postopke prenosa zemljišč v njeno last.  Glede na navedeno obstaja omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo oz. dostopom do objekta v skladu z določili UN Malinek, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani občine, ki bi morala obnoviti stečajni postopek oz. izvesti postopek spremembe UN Malinek zaradi zagotavljanja novega dostopa do zemljiške parcele objekta z oznako D7.  Glede na dejstvo, da na severni strani območja urejanja UN Malinek poteka še druga javna cesta z oznako JP 851523, preko katere je mogoč dostop do objekta D7, je ocenjeno, da je smiselno spremeniti prostorske pogoje za gradnjo objekta z oznako D7, na način, da se dovoli tudi dostop z navedene ceste. Zaradi spremembe dostopa s severne strani se delno spreminja tudi zunanja ureditev parcele D7 na način, da se dostop do javne ceste in parkirne površine uredijo na zemljiški parceli 527/8 k.o. 875 Dolga brda in se le ta vključi v gradbeno parcelo objekta z oznako D7.  Navedena sprememba glede na določbe 4. točke 129. člena izpolnjuje tudi vse pogoje, ki omogočajo lokacijsko preveritev in sicer:  Individualno odstopanje od PIP ni v nasprotju z javnim interesom Občine Prevalje in cilji prostorskega razvoja, saj je celotno območje namenjeno stanovanjski gradnji in dejansko predstavlja racionalnejšo izrabo prostora na tem območju;  Individualno odstopanje tudi omogoča, da se doseže namen prostorskega akta oz. da se na gradbeni parceli z oznako D7 omogoči izgradnja enostanovanjske stavbe v skladu z določili veljavnega prostorskega akta, sama izvedba ne bo imela vpliva na sosednja območja oz. druge prostorske izvedbene pogoje, nameravano odstopanje ne bo spreminjalo videza območja oz. poslabšalo bivalnih in delovnih razmer na tem območju, prav tako ne bo povzročilo moteč vpliv na podobo naselja in krajine;  Individualno odstopanje ne bo zmanjšalo možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj parcela št. 527/8 k.o. 875 Dolga brda glede na površino v izmeri 187 m2, ne izpolnjuje pogojev za gradbeno parcelo v skladu z 65. členom OPN, ki za enostanovanjske stavbe zahteva gradbeno parcelo površine najmanj 350 m2;  Individualno odstopanje prav tako ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj na območju niso evidentirana druga območja varovanj in omejitev (zavarovana, ogrožena in druga varstvena območja), ki so opredeljena z zakoni oz. z izvršilnimi predpisi sprejetimi na podlagi le teh, prav tako na območju LP niso bili sprejeti državni prostorski izvedbeni akti.  Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve je Občina Prevalje začela s postopkom lokacijske preveritve. Občinski urbanist je v skladu s četrtim odstavkom 131. člena ZUreP-2 preveril skladnost Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelal Plot inženiring, Natalija Kotnik Haber, s.p., Ob Suhi 40a, Ravne na Koroškem, pod številko projekta št. 17/2019-LP, julij 2019, z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.  Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina Prevalje pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. Pridobljeno je mnenje Ministrstva za okolje in prostor, ki je določilo tudi identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov - 1345 ter mnenje Občine Prevalje.  Občina Prevalje je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 25.9. 2019 do 10. 10. 2019, v prostorih Občine Prevalje in na uradni spletni strani Občine Prevalje. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb na predlagano prostorsko ureditev.  Z lokacijsko preveritvijo se dopustijo naslednja odstopanja od prostorskih pogojev UN Malinek za objekt z oznako D7, kot so določeni v tekstualnem in grafičnem delu prostorskega akta in sicer:   * Dovoli se izvedba priključka na severni strani objekta D7 na zemljišču parc. št. 527/8 k.o. 875 Dolga brda in navezava na obstoječo JP 851523. * Dovoli se ureditev parkirnih prostorov za potrebe objekta D7 na zemljišču parc. št. 527/8 k.o. 875 Dolga brda, ki se vključi v gradbeno parcelo objekta D7 ter indeks pozidanosti, ki znaša manj kot 0,1; * Pri objektu D7 se ne upošteva prve alineje 6. člena UN Malinek, ki pogojuje višinsko koto kleti oz. pritličja z niveleto dovozne ceste v razponu +- 1,0 m. * Navedena odstopanja prav tako niso skladna z grafičnimi prilogami UN Malinek, ki se nanašajo na prometno ureditev ter velikost gradbene parcele objekta D7.   Na podlagi 8. odstavka 131. člena ZUreP-2, se sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo le ta vzpostavljen. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlog sklepa za Odbora za komunalne zadeve in varstvo okolja:** | **Odbor za komunalne zadeve in varstvo okolja Občine Prevalje se je seznanil s Predlogom sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora DB67 UN, v prvi obravnavi ter ga sprejema in predlaga Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem.** |
| **Predlog sklepa za**  **Občinski svet:** | **Občinski svet Občine Prevalje se je seznanil s Predlogom sklepa o lokacijski preveritvi za del enote urejanja prostora DB67 UN, v prvi obravnavi in ga potrjuje.** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Župan Občine Prevalje  **dr. Matija TASIČ, l.r.** |