

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v juliju 2022

Zadeva: PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI ZA NAMEN INDIVIDUALNEGA ODPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV DOLOČENIH V ODLOKU O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU KAMNOLOM SUHOR, ID. št. 2987

1 UVOD IN OBRAZLOŽITEV :

Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/2017 - ZUreP-2 in 199/2021- ZUreP-3) – v nadaljevanju: ZUreP-2 v 127. in 129. členu omogoča izvedbo lokacijske preveritve za potrebe konkretne investicije z možnostjo individualnih odstopanj od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju – PIP), ki jih določajo prostorski akti. S tem inštrumentom se omogoča gradnjo ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru. Osrednje vodilo pri tem inštrumentu je, da gre za odstopanja, ki pa 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. Odstopanje od posameznih PIP ne sme služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. Glede na navedene usmeritve drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, se po mnenju Ministrstva za okolje in prostor, lahko lokacijska preveritev uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov glede lege objektov, velikosti (faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo) in tistih PIP, ki so povezani s pravnimi režimi. Spreminjanje namenske rabe prostora z lokacijsko preveritvijo po 129. členu ni dopustno.

Območje predlagane lokacijske preveritve zajema zemljišča v kamnolomu Suhor, in sicer na območju, ki se ureja z Občinskim lokacijskim načrtom kamnolom Suhor in ki se po Občinskem prostorskem načrtu nahaja v enoti urejanja prostora: GSV_4_OPPN. Predlagani prostorski ureditveni pogoji se nanašajo na zemljišča s parc. št. 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556 – Stara Lipa. Elaborat lokacijske preveritve s podrobnejšo obrazložitvijo je dostopen na spletni strani Občine Črnomelj:

<https://www.crnomelj.si/sl/uradne-objave/javne-objave/2022041414593454/javno-naznanilo-o-javni-razgrnitvi-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-del-enote-urejanja-prostora-gsv-4-oppn>.

2 NAMEN LOKACIJSKE PREVERTIVE

Občina Črnomelj je, dne 28. 3. 2022, s strani podjetja AGM Starešinič d.o.o., Hrast pri Vinici 26, 8344 Vinica, prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda se nanaša na zemljišča, kjer velja Odlok o podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor (Ur. I. RS, št. 98/2007 – v nadaljevanju: OPPN).

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPPN. Lokacijska preveritev se nanaša na en gradbeni namen, v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 oz. 134. člen po ZUreP-3).

K pobudi je investitor priložil Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Sapo d.o.o. iz Črnomlja, v marcu 2022 (v nadaljevanju: Elaborat lokacijske preveritve). Pooblaščenca prostorska načrtovalka je Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh, id št. PA PPN ZAPS 1559.

3 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV – zakonska izhodišča

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstaja ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba 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;
- nameravana uporaba 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;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2, in sicer če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- 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;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

4 OBSTOJ OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Občina Črnomelj je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotovila, da so bile podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2, za dopustitev individualnega odstopanja.

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer: objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, so neupoštevane tehnične rešitve. V OPPN je navedeno, da je v kamnolomu vsa potrebna infrastruktura za obratovanje kamnoloma, zato ne predvideva novih objektov. Z razvojem kamnoloma se je to spremenilo, saj trenutno stanje objektov ne omogoča optimalnega delovanja kamnoloma.

Poleg novih tehničnih rešitev, lahko na osnovi tretje alineje tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2, upoštevamo tudi možnost, da občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev tudi v primeru, če: investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih

prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

5 INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Določilo 5. člena OPPN se nanaša konkretno na objekte: »V kamnolomu je vsa potrebna infrastruktura potrebna za obratovanje kamnoloma, zato niso predvideni novi objekti.

Investitor naj uredi prostor za parkiranje strojev ob smiselni uporabi določil Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za parkirišča in mesta za vzdrževanje vozil (Uradni list RS, št. 33/96) in Pravilnika o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 114/04).«

Navedeno določilo omejuje namero investitorja za izvedbo investicije. Po spremembi lastništva v kamnolomu in novih razvojnih načrtih podjetja trenutno stanje objektov ne omogoča optimalnega delovanja kamnoloma. Pomožni objekti za hrambo, pregledovanje in občasno servisiranje mehanizacije, ki je v redni uporabi v kamnolomu Suhor, so za sodobno izvajanje dejavnosti in dobro gospodarjenje nujno potrebni.

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bo omogočilo izvedbo nameravane gradnje ter s tem razvoj dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določbami ZUreP-2, predlagano individualno odstopanje, kot to določa prvi odstavek 129. člena ZUreP-2, pa ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine ter drugimi pogoji, ki jih navaja ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti drugih izvedbenih pogojev znotraj območja OPPN.

Ker ni posebnih omejitev, da se predlagana gradnja ne bi izvedla, se za realizacijo gradnje predlaga odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja. Dopusti se individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev tako, da se dopusti gradnjo pomožnih objektov.

6 GRADBENI NAMEN PROSTORSKO IZVEDBENEGA AKTA IN VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

a) doseganje gradbenega namena

Investitor ima pridobljeno koncesijsko pogodbo za pridobivanje tehničnega kamna. Z razvojem dejavnosti so se izkazale potrebe po rabi pomožnih objektov. Zaradi veljavnih prostorskih pogojev v prostorskem aktu, ki eksplicitno navajajo, da je v kamnolomu vsa potrebna infrastruktura za obratovanje kamnoloma in zato niso predvideni novi objekti, spremenjena investicijska namera ni izvedljiva.

b) Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine

Predlagana lokacijska preveritev in omogočanje gradbene namere nima bistvenih vplivov na načrtovan videz območja, podobo naselja ali krajine. Pomožni objekt se umesti ob obstoječi objekt in v tem kontekstu oblikuje na sodoben način.

c) Vplivi na bivalne razmere in drugi vplivi

Območje kamnoloma se nahaja stran od naselij, vendar ob glavni cesti. Predlagana gradnja ne bo imela vplivov na bivalne razmere. S strani nosilcev urejanja prostora, ki jih predlagana lokacijska preveritev tangira, so bila pridobljena pozitivna mnenja, zato se smatra, da predlagana sprememba ne bo imela posebnih vplivov.

7 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve je potekal po določenih 131. členu ZUreP-2. Občina Črnomelj je prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, kateri je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve. Na podlagi popolne vloge, to je s plačilom takse za lokacijsko preveritev, in priloženim elaboratom, je Občina začela s postopkom lokacijske preveritve. V skladu s četrtem odstavkom 131. členu ZUreP-2 je občinska urbanistka preverila in ugotovila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-a in občinskim prostorskim aktom.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina, dne 15.4.2022, pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. Sodelovanje javnosti je Občina zagotovila z javno razgrnitvijo, in sicer skupaj s pobudo investitorja je za 15 dni, od 15. 4. 2022 do vključno 29. 4. 2022 na spletni strani Občine Črnomelj <https://www.crnatelj.si/sl/uradne-objave/javne-objave/2022041414593454/javno-naznanilo-o-javni-razgrnitvi-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-del-enote-urejanja-prostora-gsv-4-oppn> javno razgrnila Elaborat lokacijske preveritve. O javni razgrnitvi je Občina skladno s sedmim odstavkom 131. členu ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč ter tudi Krajevno skupnost Dragatuš. Na javno razgrnjen Elaborat lokacijske preveritve Občina ni prejela pripomb in predlogov javnosti. Digitalna oblika Elaborata je bila na podlagi mnenja Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja št. 35038-102/2022-2550-3, z dne 5. 5. 2022, korigirana z vidika tehnične ustreznosti. Elaboratu je bila dodeljena Identifikacijska številka: 2987. Na podlagi mnenja Ministrstva za infrastrukturo, Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37167-1098/2022/3 (1512) z dne 28. 4. 2022, je pobudnik pristopil tudi k ureditvi skupinskega priključka na državno cesto, kar je bil pogoj za pozitivno mnenje. Izdelana je bila Kapacitetna analiza navezave Kamnoloma Suhor na regionalno cesto R1-218/1214 Kanižarica – Vinica, APPIA d.o.o., št. proj. AP017-22, junij 2022 in idejna zasnova Ureditev priključka Kamnoloma Suhor na regionalno cesto R1-218/1214, v km 9.627, Stia d.o.o., št. proj. IZP-539/22, junij 2022.

V skladu s četrto alinejo tretjega odstavka 44. členu ZUreP-2 postopek lokacijske preveritve vodi mag. Marija Prašin Kolbezen, univ. dipl. inž. arh., ki izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

8 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Občina Črnomelj je na Elaborat lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-102/2022-2550-3, z dne 5. 5. 2022, z zahtevo po dopolnitvi digitalnega dela elaborata.
2. Zavod RS za varstvo narave, št. 3563-0016/2022-3, z dne 22.4.2022,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-96/2022-3-DGZR, z dne 6. 5. 2022,
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 350-78/2022-2, z dne 26. 4. 2022,
5. Občina Črnomelj, za področje lokalnih cest, št. 35003-39/2005-43, z dne 27. 5. 2022,
6. Elektro Ljubljana d.d., št. 30-1/2022-32166, z dne 16. 5. 2022,
7. Telekom Slovenije d.d., št.108205-NM/579-SH, z dne 12. 5. 2022,
8. Ministrstvo za infrastrukturo, DRSI, Sektor za upravljanje cest, št. 37167-1098/2022/3 (1512), z dne 28.4.2022.
9. Ministrstvo za infrastrukturo, področje mineralnih surovin, št. 350-1/2022/148 (02731866)

Ostali nosilci urejanja prostora se niso odzvali ali niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPPN in jih spremembe oz. območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

9 KLJUČNA REŠITEV

Ključna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja, določenega v Odloku o OPPN Kamnolom Suhor v delu, ki v 5. členu določa:

»V kamnolomu je vsa potrebna infrastruktura potrebna za obratovanje kamnoloma, zato niso predvideni novi objekti.

Investitor naj uredi prostor za parkiranje strojev ob smiselni uporabi določil Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za parkirišča in mesta za vzdrževanje vozil (Uradni list RS, št. 33/96) in Pravilnika o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 114/04).«

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za potrebe gradnje pomožnega objekta dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja določenega v OPPN, po katerem se v 5. členu z naslovom »POMOŽNI OBJEKTI« določi, da se:

- za besedilom prvega stavka doda vejica in naslednje besedilo:

»...razen na parcelah 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556- Stara lipa, kjer se dopusti gradnja pomožne stavbe. Objekt se gradi v zaledju parcele, za gradbeno linijo obstoječega poslovnega objekta. Tlorisni gabarit je lahko pravokoten, dolžine največ 30 m, v širino ne sme presegati vzhodne gradbene linije obstoječe upravne stavbe, višinski gabarit je največ 10 m. Oblikovan naj bo sodobno, z ravno streho ali blago enokapnico (skrito za vencem). Fasada naj bo nebleščiče, nevpadljive barve. Zeleni pas, ki loči kamnolom od odprtih površin na severovzhodnem delu območja, se zgosti in dopolni z visokoraslim avtohtonim drevjem ter grmovnicami.

- besedilo drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Prostor za parkiranje strojev se uredi ob smiselni uporabi določil zakonodaje, ki določa minimalne tehnične pogoje za parkirišča in mesta za vzdrževanje vozil ter tehnične zahteve za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi.«

10 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s Sklepom o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor, (parc. št. 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o.1556-Stara Lipa), ID. št. 2987 na območju OPPN kamnolom Suhor ne spreminjajo. Neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Črnomelj ni.

11 PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu predlagamo, da v kolikor na podano gradivo ne bo imel bistvenih pripomb, lokacijsko preveritev potrdi in sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor.

Pripravila:
mag. Marija Prašin Kolbezen l.r.,
pooblaščenka prostorska načrtovalka
id št. PA PPN ZAPS 1911

Predlagatelj:
Andrej Kavšek, župan l.r.

Priloga:
- predlog sklepa

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 24. redni seji, dne 27. 6. 2022 obravnaval gradivo »Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor, ID. ŠT. - 2987«. Odbor na gradivo ni imel pripomb in Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da gradivo obravnava in sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor.

Zapisala:
Tanja Peteh, l.r.

Predsednik Odbora za gospodarstvo in
komunalno infrastrukturo
Samo Kavčič, l.r.

Na podlagi 127. do 131. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3, 20/22 - odl. US)) in 299. člena ZUrep-3 (Ur.l. RS, št. 199/2021-ZUreP-3) ter 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Ur. l. RS, št. 83/11, 24/14 in 66/16) je Občinski svet Občine Črnomelj na redni seji dne sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556 – Stara Lipa in se po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 82/11, 105/11 - teh. pop., 49/16 in 69/18) nahajajo na območju površine nadzemnega pridobivalnega prostora v delu enote urejanja prostora GSV_4_OPPN, kjer velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor (Ur. l. RS, št. 98/2007; v nadaljevanju: OPPN).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za potrebe gradnje pomožnega objekta dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja določenega v OPPN, po katerem se v 5. členu z naslovom »POMOŽNI OBJEKTI« določi, da se:

- za besedilom prvega stavka doda vejica in naslednje besedilo:

»...razen na parcelah 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556- Stara lipa, kjer se dopusti gradnja pomožne stavbe. Objekt se gradi v zaledju parcele, za gradbeno linijo obstoječega poslovnega objekta. Tlorisni gabarit je lahko pravokoten, dolžine največ 30 m, v širino ne sme presegati vzhodne gradbene linije obstoječe upravne stavbe, višinski gabarit je največ 10 m. Oblikovan naj bo sodobno, z ravno streho ali blago enokapnico (skrito za vencem). Fasada naj bo nebleščeče, nevpadljive barve. Zeleni pas, ki loči kamnolom od odprtih površin na severovzhodnem delu območja, se zgosti in dopolni z visokoraslim avtohtonim drevjem ter grmovnicami.

- besedilo drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Prostor za parkiranje strojev se uredi ob smiselni uporabi določil zakonodaje, ki določa minimalne tehnične pogoje za parkirišča in mesta za vzdrževanje vozil ter tehnične zahteve za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi.«

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2987

Številka: 351-90/2022

Črnomelj, dne

Župan občine Črnomelj:
Andrej Kavšek l. r.