

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU
INDUSTRIJSKO-OBRTNE CONE PRIHOVA-
NAZARJE – OBJEKT 1**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:

se vpiše ob dodelitvi



POBUDNIK LOKACIJSKE PREVERITVE:

**Pfeifer d.o.o.
Prihova 21
3331 Nazarje**



IZVAJALEC:

**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :

**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
ZAPS 1562 PKA PPN**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

22052-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, marec 2022

Elaborat lokacijske preveritve

ELP

Št. projekta: 22052-00

Stran 1 / 21

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.
Damjan Mežič, mag. inž. el.
Jurij Šalamon, mag. inž. stroj.
Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 KRATKA PREDSTAVITEV POBUDNIKA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
1.2 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODSTOPANJE TER OPIS NAČRTOVANE GRADNJE	5
1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	8
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	11
2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	11
2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU.....	12
2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI.....	12
3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV 14	14
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, NOV. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP (MOP, NOV. 2019)	15
4.1 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERITVE, MOP, NOVEMBER 2018.....	15
4.2 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (MOP, NOV. 2019)	15
5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)	16
6. GRAFIČNI DEL	21
7. SEZNAM VIROV	21
8. PRILOGE	21

Pomen kratic:

- IC: industrijska cona
- IZP: idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev
- OPN: občinski prostorski načrt
- ZN: zazidalni načrt
- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20-ZIUOPDVE)

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 KRATKA PREDSTAVITEV POBUDNIKA LOKACIJSKE PREVERITVE

V podjetju Pfeifer d.o.o., ki je pobudnik te lokacijske preveritve, se ukvarjajo z mednarodnim transportom ter s tem povezano logistično ponudbo. Podjetje, ki je bilo ustanovljeno v začetku sedemdesetih let zaposluje več kot 100 ljudi.

Hitro rastoče podjetje za nemoteno izvajanje transporta v industrijsko obrtni coni Prihova v Nazarjah, kjer je sedež njihovega delovanja, nujno potrebuje novo skladiščno halo (t. i. hala 3). Ta je v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu že načrtovana (po veljavnem aktu gre za objekt št. 1-OBJ 1), vendar tlorisna zasnova objekta ne ustreza novi tehnologiji skladiščenja s premičnimi regali, ki se izvaja po metodi FIFO.

Da bo novi skladiščni objekt lahko optimalno funkcionalen in uporaben, se predlaga izvedba lokacijske preveritve za individualno odstopanje od tlorisnih gabaritov objekta, s katerim bo možno doseganje gradbenega namena prostorskega akta, skladno s 129. členom ZUreP-2.



Slika 1: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve v industrijsko-obrtni coni Prihova-Nazarje (prikaz na DOF, vir: PISO, marec 2022)

1.2 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE, RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE TER OPIS NAČRTOVANE GRADNJE

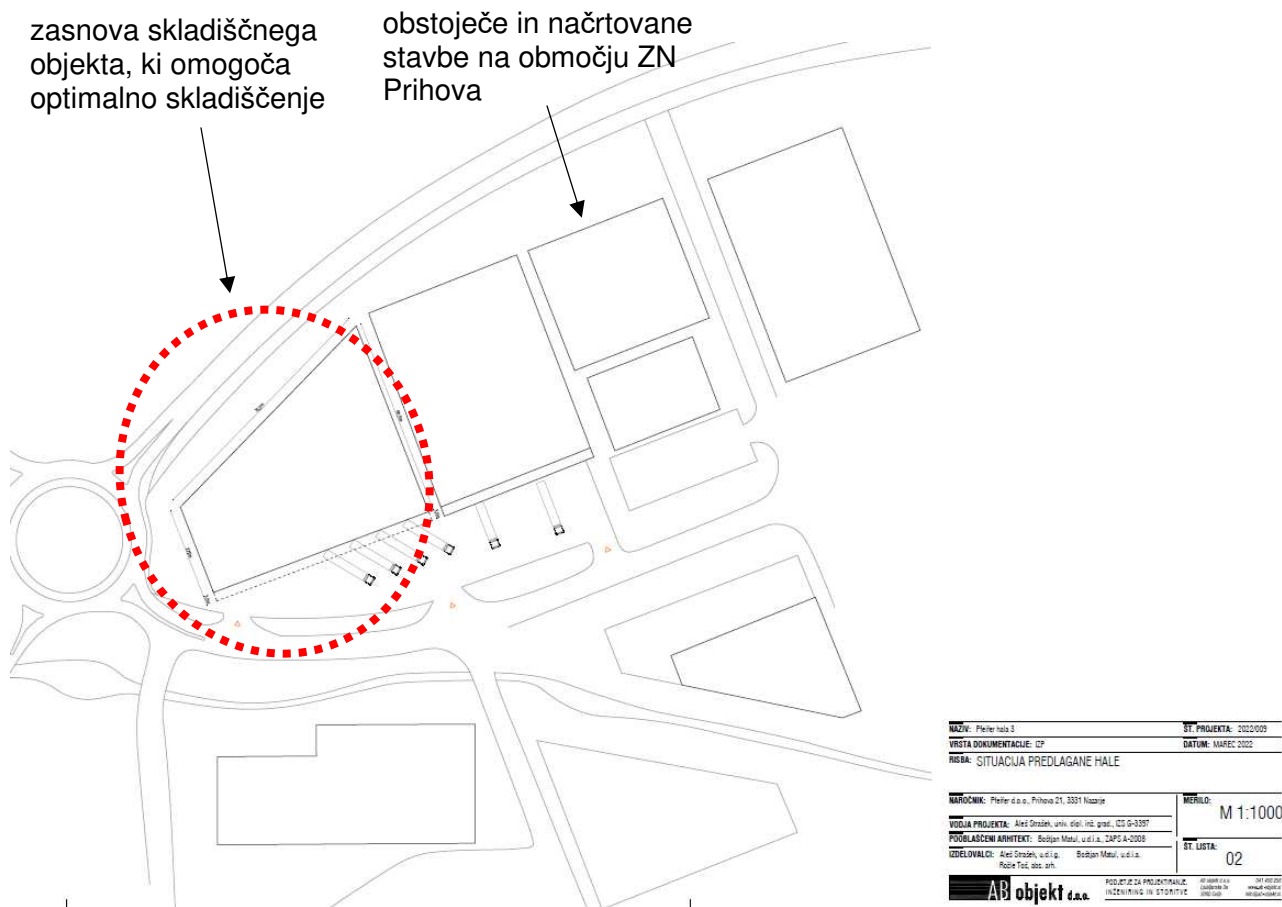
Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se predlaga z namenom umestitve sodobnega skladišča s premičnimi regali, pri čemer se skladiščenje izvaja po metodi FIFO. Gre za tehnologijo, ki je hkrati tudi z okoljskega vidika sprejemljivejša, saj zaradi premičnih regalov omogoča boljšo izrabo prostora (na enaki površini se lahko umesti tudi do dvakrat več palet, kot pri klasičnem skladiščenju).

Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje (Uradni list RS, št. 7/95, 7/99, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 10/08, 2/10, 15/11, 11/13 in 70/15); v nadaljevanju ZN Prihova-Nazarje.

ZN Prihova-Nazarje na obravnavanem območju dopušča objekt z raščnim tlorisom (dva pravokotna tlorisa 27 x 53 m in 62 x 30 m, združena pod kotom). Za izvedbo tovrstnega skladišča tlorisna oblika in velikost objekta, kot je načrtovana po veljavnem prostorskem aktu ni uporabna, saj ne omogoča optimalnega skladiščenja. Zahodno od objekta so po veljavnem prostorskem aktu načrtovane manipulativne oz. parkirne površine, ki pa morajo biti pri tem sistemu skladiščenja umeščene na jugu, čim bližje dostopni cesti, tako da se omogoča neovirano raztovarjanje in natovarjanje blaga.



Slika 2: Izsek iz veljavnega ZN Prihova - Nazarje

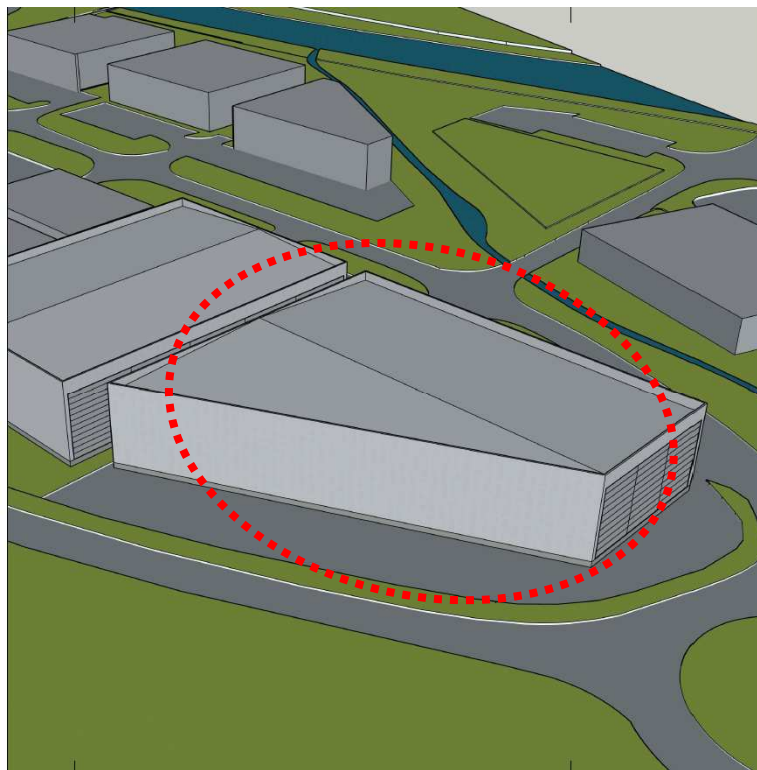


Slika 3: Izsek iz idejne zasnove novega objekta, ki omogoča optimalno skladiščenje (vir: Pfeifer hala 3, IZP, izdelal AB objekt d.o.o., št. proj. 2022/009, marec 2022)



NAZIV: Pfeifer hala 3	ŠT. PROJEKTA: 2022/009
VRSTA DOKUMENTACIJE: IZP	DATUM: marec 2022
REŠBA: VIZUALIZACIJA 1	
POSREDOVNIK: Pfeifer d.o.o., Pribeha 21, 3331 Hranje	MERILO: M 1:1000
VIZUAL. PROJEKTA: Abel Strnad, urh. inšp. inšp. grad. OS G-3337	ŠT. LISTA: 03
POSREDOVNI ARHITEKT: Božjan Mauč, u.d.i.a., DAPC 4-0008	
IZDELAVALCI: Abel Strnad, u.d.i.a. Božjan Mauč, u.d.i.a. Radojica, d.o.o. inšp.	
AB objekt d.o.o.	POSREDOVNIK ZA PROJEKTOVANJE IZDELAVANJE IN STROJNICE

Slika 4: Vizualizacija novega objekta glede na obstoječo pozidavo (vir: Pfeifer hala 3, IZP, izdelal AB objekt d.o.o., št. proj. 2022/009, marec 2022)



NAZIV: Pfeifer hala 3	ŠT. PROJEKTA: 2022/009
VRSTA DOKUMENTACIJE: IZP	DATUM: marec 2022
REŠBA: VIZUALIZACIJA 2	
POSREDOVNIK: Pfeifer d.o.o., Pribeha 21, 3331 Hranje	MERILO: M 1:1000
VIZUAL. PROJEKTA: Abel Strnad, urh. inšp. inšp. grad. OS G-3337	ŠT. LISTA: 04
POSREDOVNI ARHITEKT: Božjan Mauč, u.d.i.a., DAPC 4-0008	
IZDELAVALCI: Abel Strnad, u.d.i.a. Božjan Mauč, u.d.i.a. Radojica, d.o.o. inšp.	
AB objekt d.o.o.	POSREDOVNIK ZA PROJEKTOVANJE IZDELAVANJE IN STROJNICE

Slika 5: Vizualizacija novega objekta glede na obstoječo in predvideno pozidavo (vir: Pfeifer hala 3, IZP, izdelal AB objekt d.o.o., št. proj. 2022/009, marec 2022)

Z namenom, da se doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta (torej, da bo novi skladiščni objekt, ki je že načrtovan po veljavnem ZN, lahko optimalno funkcioniral) se torej predlaga izvedba lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede tlorisne zasnove objekta, določene v ZN Prihova-Nazarje.

Pri tem posebej poudarjamo, da bo novi objekt bolje sledil gradbeni liniji sosednjih objektov (tako obstoječih, kot še načrtovanih po ZN) in bo prispeval k urejenosti industrijsko-obrtne cone. Hkrati je bila za to območje izdelana hidrološko hidravlična študija, ki izkazuje, da je gradnja takšnega objekta na tem območju dopustna, saj se je od sprejema ZN poplavna varnost tega območja izboljšala (namesto srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti območje sega le še v območje preostale poplavne nevarnosti).

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

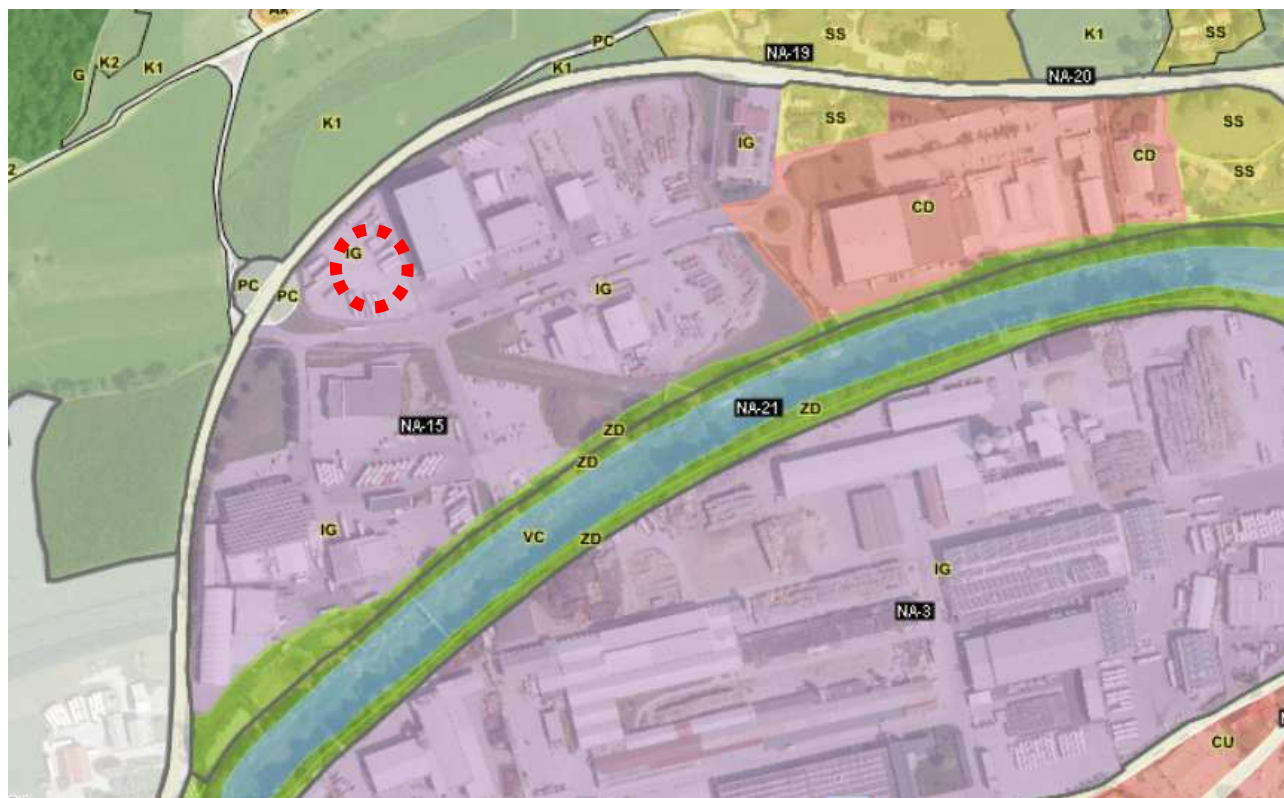
Opis območja in veljavni prostorski izvedbeni akti

Industrijsko-obrtna cona Prihova se nahaja v severnem delu občine Nazarje, ob meji z občino Rečica ob Savinji.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v severnem delu industrijsko-obrtne cone, severno od vodotoka Savinja. Območje, kjer je načrtovana gradnja sodobnega skladiščnega objekta se začasno uporablja kot parkirišče, ki ga je po veljavnem prostorskem aktu dopustno urediti v 1. fazi gradnje.

Po namenski rabi iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) Občine Nazarje je na območju lokacijske preveritve opredeljena namenska raba IG-gospodarske cone, enota urejanja prostora ima oznako NA-15.

Območje se ureja skladno z Odlokom o zazidalnem načrtu industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje (Uradni list RS, št. 7/95, 7/99, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 10/08, 2/10, 15/11, 11/13 in 70/15).

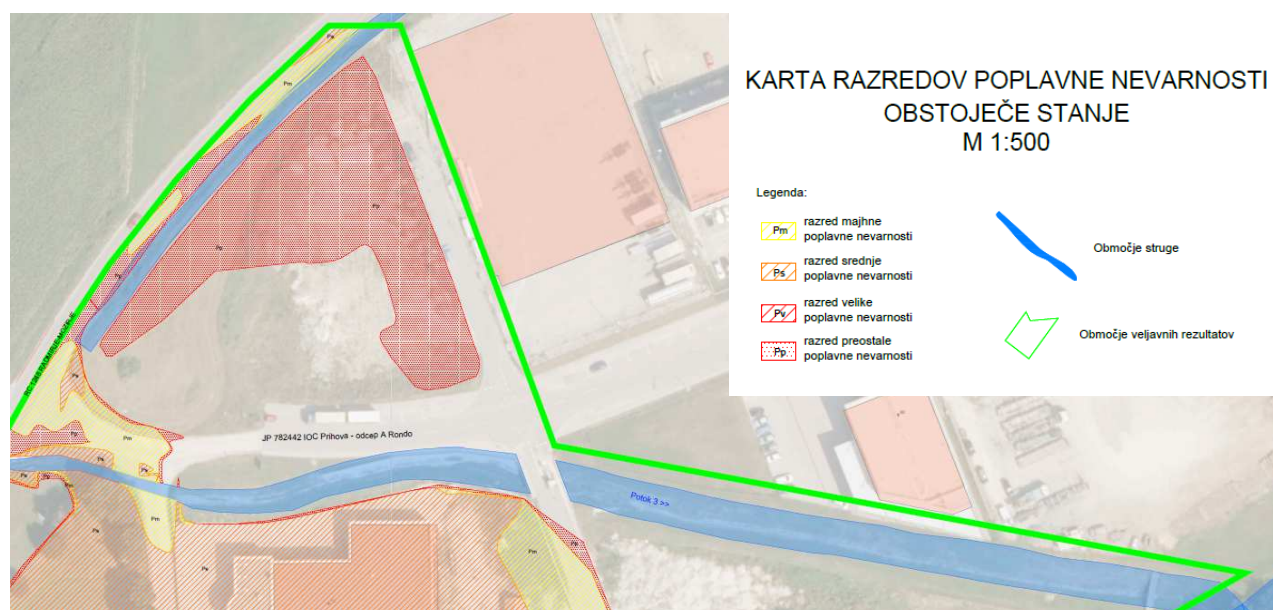


Slika 6: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi iz OPN Občine Nazarje (vir: PISO, marec 2022)

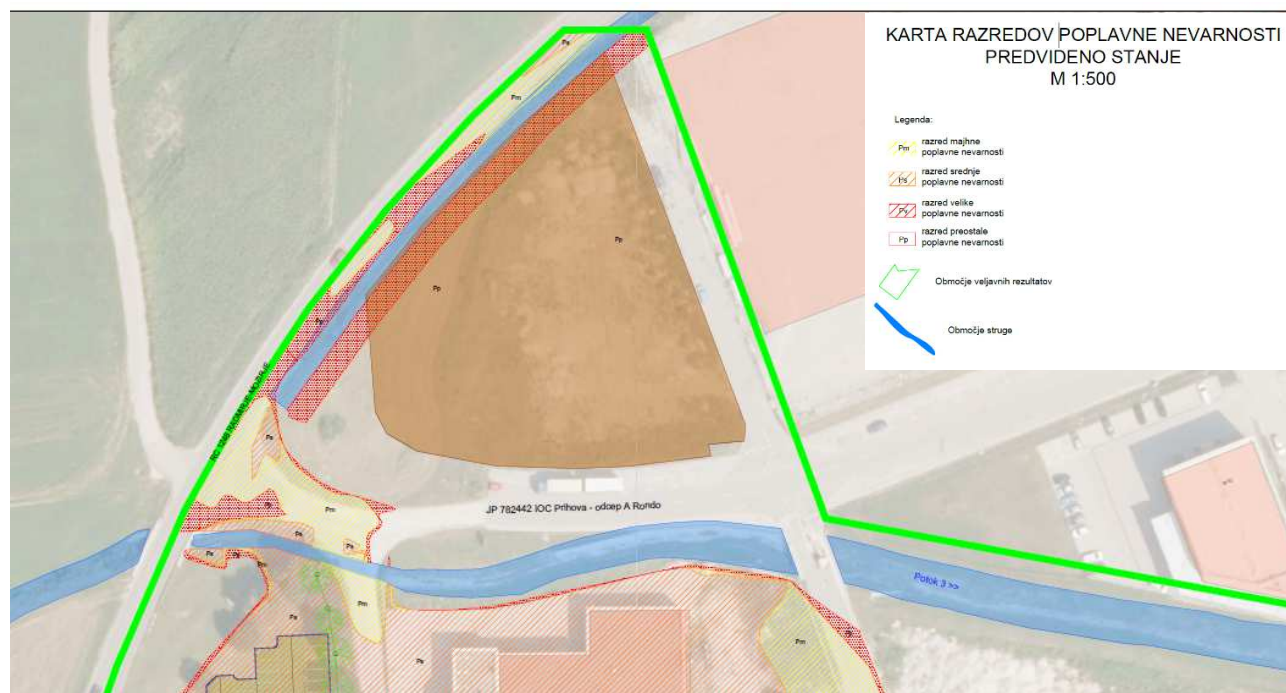
Varstveni režimi

Za obravnavano lokacijo in načrtovani objekt je bila izdelana strokovna podlaga s področja poplavne varnosti, in sicer Hidrološko hidravlična študija na Ob potoku 3 v IOC Prihova, izdelal PROVOG, inženirske storitve, d.o.o., št. načrta EL-21/04, december 2021. Strokovna podlaga je v prilogi elaborata.

Kot izhaja iz zgornje strokovne podlage, načrtovana skladiščna hala v obstoječem stanju zgolj obstoječem stanju zgolj delno sega v razred preostale nevarnosti. Pri poplavnih vodah Q100 je že v obstoječem stanju varna. Po izvedbi ureditve – razširitve obcestnega jarka, bo celotno območje načrtovane hale poplavno varno tudi pri Q500. Vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven in ne bo povzročil poslabšanja poplavnih razmer gorvodno ali dolvodno od območja gradnje.



Slika 7: Karta razredov poplavne nevarnosti-obstoječe stanje (vir: Hidrološko hidravlična študija na Ob potoku 3 v IOC Prihova, izdelal PROVOG, inženirske storitve, d.o.o., št. načrta EL-21/04, december 2021)



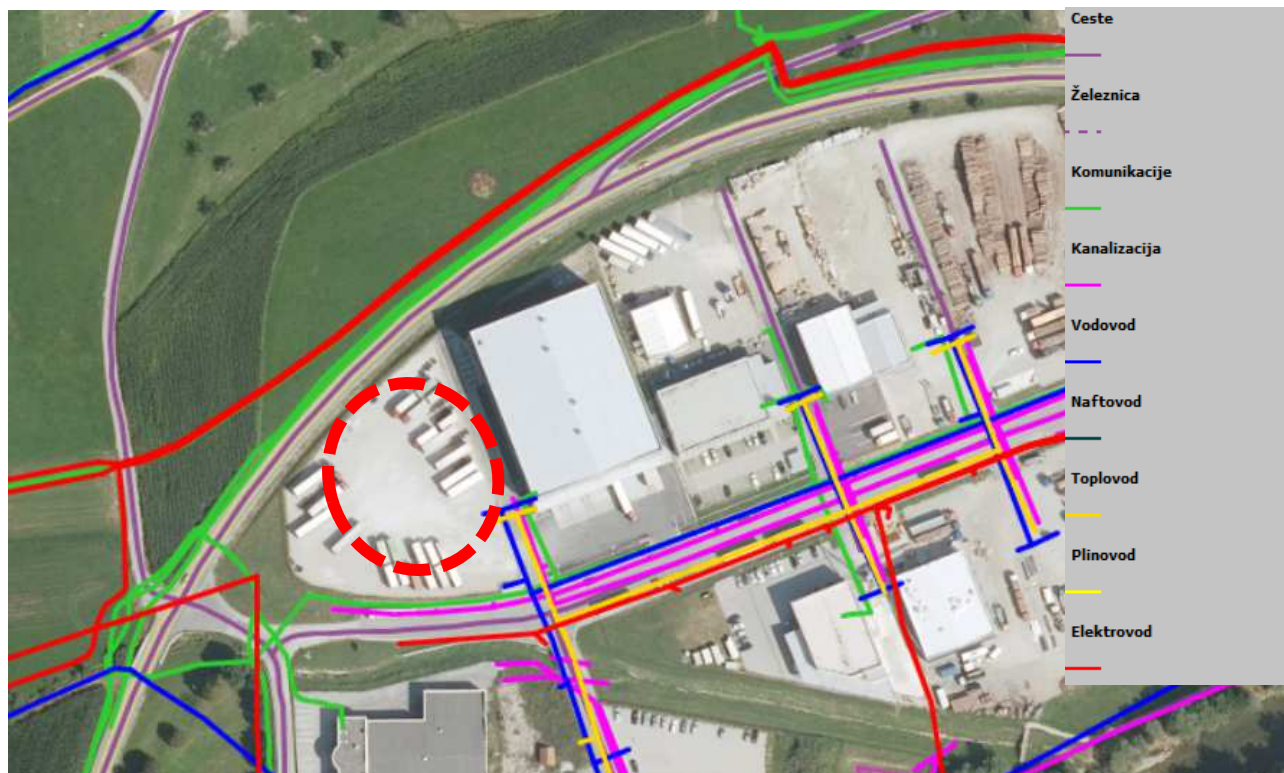
Slika 8: Karta razredov poplavne nevarnosti-predvideno stanje (vir: Hidrološko hidravlična študija na Ob potoku 3 v IOC Prihova, izdelal PROVOG, inženirske storitve, d.o.o., št. načrta EL-21/04, december 2021)

Na obravnavanem območju ni drugih varstvenih režimov, kot npr. s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, itd.

Obstoječa infrastruktura

Dostop do območja lokacijske preveritve je preko obstoječe javne poti JP 782442 IOC Prihova – odcep A Rondo, ki se navezuje na regionalno cesto R1-225, odsek 1248 Radmirje-Mozirje.

Območje industrijsko-obrtne cone je infrastruktorno opremljeno. Prikaz obstoječe infrastrukture, ki je evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture, je razviden iz spodnjega prikaza.

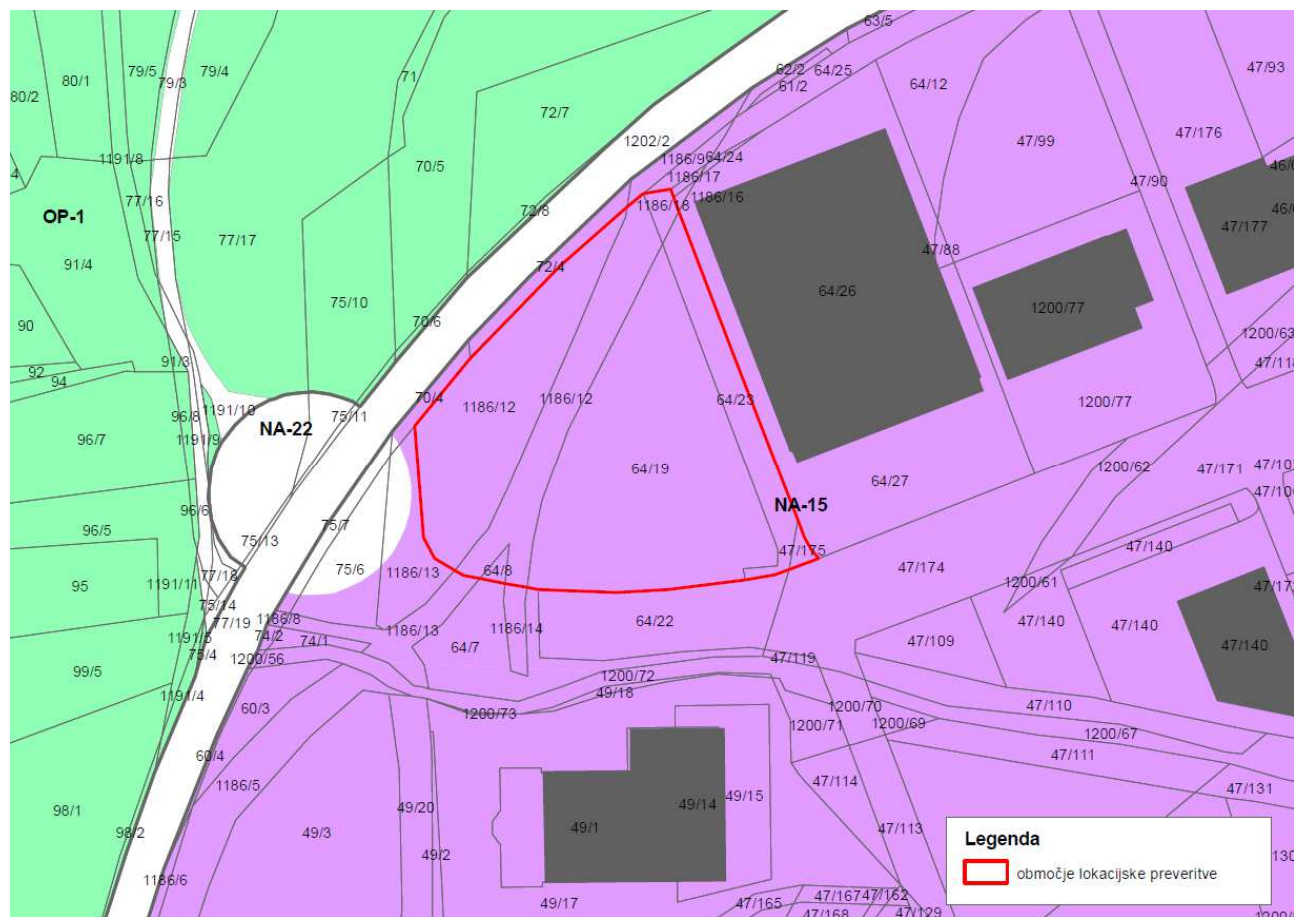


Slika 9: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve s prikazom obstoječe infrastrukture (vir: PISO, november 2020)

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 64/8, 64/19, 1186/12, 64/23, 47/175 in 1186/18-del, vse k.o. Prihova.



Slika 10: Prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi prostora iz OPN in na zemljiškem katastru (vir: OPN Občine Nazarje)

2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU

Na območju lokacijske preveritve iz točke 2.1 tega elaborata doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

So pa bile lokacijske preveritve (za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za podobne namene) izvedene v neposredni bližini obravnavane lokacije, prav tako znotraj industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje.

2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Veljavni prostorski izvedbeni pogoji

V nadaljevanju so povzeti prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o zazidalnem načrtu industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje (Uradni list RS, št. 7/95, 7/99, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 10/08, 2/10, 15/11, 11/13 in 70/15), ki se nanaša na območje lokacijske preveritve. Gre za območje, ki se v pretežnem delu ureja s podenoto PD2-A1, **objekt OBJ 1.**

14. člen

V 8. členu odloka se določila za območja PD1 (Območje Elkroj), PD2-A1, PD2-A, PD2-B in PD2-C spremenijo tako, da se po novem glasijo:

<p>PD2-A1, PD2-A, PD2-B, PD2-C</p>	<p>1. Dopustna gradnja:</p> <p>1.1 Nova gradnja in gradnja prizidkov obstoječim objektom. 1.2 Dopustna je tudi postavitve žitnih silosov. Območje se nahaja na poplavnem območju (razredi poplavne nevarnosti so opredeljeni na podlagi hidrološko-hidravličnega poročila, ki je priloga k temu aktu), zato je potrebno upoštevati določila Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l.RS, št. 89/08). 1.3 Dopustna je faznost gradnje – v 1. fazi je dovoljena vzpostavitev parkirišča, v 2. fazi pa gradnja novega objekta.</p> <p>2. Tlorisni gabariti:</p> <p>2.1 Maksimalni tlorisni gabarit objektov ne sme presegati predpisanih maksimalnih gabaritov, ki so vključno z manipulativnimi površinami (parkirišča, dovozi) 4,0 m od predvidenih prometnic in sosednjih parcel. 2.2 Maksimalni tlorisni gabariti so različni glede na tip objekta: - (OBJ 1) –raščen tloris (dva pravokotna tlorisa 27 x 53 m in 62 x 30 m, združena pod kotom), - (OBJ 2) – 46 x 52 m, - (OBJ 3 in OBJ 4) – 42 x 64 m, - (OBJ 5) – nepravilne oblike 50 x 63 m, - (OBJ 6) – 39 x 39 m, - (OBJ 7) – 42 x 39 m, - (OBJ 8) – 46 x 35 m, - (OBJ 9) – z južno stranico v dolžini 62 m, vzhodno stranico v dolžini 15 m, zahodno stranico v dolžini 53 m ter severno prisekano stranico, ki poteka vzporedno s Potokom 3.</p> <p>2.3 Vse navedene dolžine so maksimalne dovoljene - objekti so lahko manjši. Tlorisi so lahko razgibanih oblik, vendar naj bodo skladni z ostalimi objekti v območju PD2. 2.4 Minimalna oddaljenost objektov od sosednjih parcelnih mej, prometnic in objektov je razvidna iz grafične priloge.</p> <p>3. Etažnost:</p> <p>3.1 Maksimalni višinski gabarit je 16,5 m, za objekte znaša maksimalni višinski gabarit 15,0 m; vse naprave na novih objektih in prizidkih morajo biti znotraj maksimalnega gabarita in skrite za kolenčnim zidom. 3.2 Ostala določila glede etažnosti so enaka določilom iz enote PD1.</p>
--	---

	<p>Za ostale elemente ureditve 4. Streha, 5. Materiali in barve, 6. Nezahtevni in enostavni objekti veljajo določila iz enote PD1.</p> <p>8. Varovanja (območja so grafično prikazana na karti 2.2.8.1. Karta poplavnih razredov):</p> <ul style="list-style-type: none"> - enota PD2-A1: osrednji del se nahaja v območju preostale in majhne poplavne nevarnosti, le manjši del na vzhodu enote se nahaja na območju srednje poplavne nevarnosti. Po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo na to območje in so opredeljeni v 13. točki 16. člena tega odloka, se bo manjši osrednji del enote nahajal v območju preostale poplavne nevarnosti. - enota PD2-A: severni in vzhodni del enote se nahajata v območju srednje poplavne nevarnosti. Le manjši del v osrednjem delu enote in ozki pasovi ob območjih s srednjo poplavno nevarnostjo, se nahajajo v območju majhne poplavne nevarnosti. V preostalem delu je območje preostale poplavne nevarnosti. Po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo na to območje in so opredeljeni v 13. točki 16. člena tega odloka, se bosta manjši območji na severu in vzhodu enote še vedno nahajali v območju srednje poplavne nevarnosti, kar je potrebno upoštevati pri zasnovi predvidenega objekta. Na severu in vzhodu predmetne enote se bosta nahajali območji majhne poplavne nevarnosti. V manjšem osrednjem delu in v pasovih ob območjih majhne poplavne nevarnosti bodo območja preostale poplavne nevarnosti. - enota PD2-B: vzhodna polovica enote se nahaja v območju preostale poplavne nevarnosti. Po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo na to območje in so opredeljeni v 13. točki 16. člena tega odloka, se stanje predvidoma ne spremeni. - enota PD2-C: Skoraj celotna enota se nahaja v območju srednje poplavne nevarnosti, manjši del na vzhodnem robu celo v območju velike poplavne nevarnosti. Ozek pas v severnem delu se nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti. Po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo na to območje in so opredeljeni v 13. točki 16. člena tega odloka, se bo večji del območja nahajal na območju preostale poplavne nevarnosti.«
--	---

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o zazidalnem načrtu industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje (Uradni list RS, št. 7/95, 7/99, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 10/08, 2/10, 15/11, 11/13 in 70/15), in dodatni prostorski izvedbeni pogoji, se glasijo:

»Na območju lokacijske preveritve se dopusti gradnja objekta 1 (OBJ 1), ki ima namesto raščenege tlorisa (dva pravokotna tlorisa 27 x 53 m in 62 x 30 m, združena pod kotom) lahko trapezno obliko. Dolžina daljše osnovnice trapeza ne sme presegati 63 m, dolžina daljšega kraka pa 75 m. Objekt mora slediti gradbeni liniji

sosednjih objektov in mora biti od sosednjega objekta odmaknjen najmanj 4 m oziroma toliko, da je zagotovljeno nemoteno funkcioniranje objekta in požarna varnost.«.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, nov. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP (MOP, nov. 2019)

4.1 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERITVE, MOP, NOVEMBER 2018

Zgornji predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev predstavlja korektiv prostorske regulacije, tako da se omogoči gradnja sodobnega skladišča s premičnimi regali, kjer se skladiščenje izvaja po metodi FIFO. Takšna vrsta skladiščenja zahteva čim bolj vzdolžen tloris, enostavnih oblik in s čim bolj neoviranim dostopom za razkladanje in nakladanje blaga.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot je predlagano v tem elaboratu, ne zahteva drugačne namenske rabe prostora. Gre namreč zgolj za odstopanje od tlorisne zasnove skladiščne stavbe, ki jo je na tej namenski rabi (IG) že danes dopustno graditi, v skladu z veljavnim ZN za industrijsko-obrtno cono Prihova Nazarje.

4.2 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (MOP, nov. 2019)

Obrazložitev skladnosti z usmeritvami glede obravnave lokacijskih preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (MOP, nov. 2019):

1. Z lokacijsko preveritvijo se ne spreminja zazidalna oziroma ureditvena situacija v smislu celostne korekcije izvedbene regulacije

DA. Lokacijska preveritev ne predstavlja celostne korekcije izvedbene regulacije na območju veljavnega zazidalnega načrta, saj je odstopanje od tlorisne zasnove pravzaprav predvideno le v zahodnem delu objekta. Pri tem nova zasnova objekta še bolj sledi gradbeni liniji obstoječih in načrtovanih objektov. Odstopanje od tlorisne zasnove je zanemarljivo, gledano z vidika celotne industrijsko-obrtno cone Prihova-Nazarje, ki se severno od Savinje razteza na več kot 10 ha površin. Z načrtovanim odstopanjem se ne posega v prometno ureditev niti širšega niti ožjega območja (celotna prometna mreža in dostop ostajata nespremenjena) ter širšo komunalno ureditev.

2. Individualno odstopanje ni izraz nestrinjanja z zahtevami OPPN, temveč gre za tehtno okoliščino, ki je v fazi priprave prostorskega akta ni bilo možno predvideti

DA. Veljavni prostorski izvedbeni akt je bil nazadnje celostno spremenjen leta 2015, ko še ni bilo znano, kako bo potekal razvoj tehnologije skladiščenja in kakšne bodo potrebe podjetja, ki je bilo sicer pobudnik takratnih sprememb in dopolnitev ZN. Gre za okoliščino, ki je posledica razvoja in v času priprave prostorskega akta, oz. njegovih sprememb in dopolnitev, še ni bila znana.

3. Individualno odstopanje ne pomeni nove prostorske ureditve, ki bi terjala spremembo prostorskega akta

DA. Gre namreč zgolj za odstopanje pri objektu, ki je s prostorskim aktom že načrtovan, ne pa za novo prostorsko ureditev.

4. Z individualnim odstopanjem se ne odstopa od že sicer opredeljenih toleranc in ne podira osnovnega koncepta OPPN

DA. Veljavni prostorski izvedbeni akt ne vsebuje toleranc, ki bi že omogočale odstopanja od tlorisne zasnove objekta. Prav tako se z odstopanjem ne posega v osnovni koncept veljavnega ZN za industrijsko-obrtno cono Prihova Nazarje, saj gre za manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Na podlagi zgornjih navedb lahko zaključimo, da se z individualnim odstopanjem v ničemer ne vpliva na prvotno zastavljen koncept prostorskega izvedbenega akta, saj se odstopanje nanaša le na odstopanje od tlorisne zasnove enega od načrtovanih objektov iz veljavnega ZN.

5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb 129. člena ZUreP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev).

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.</p> <p>(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; 	<p><u>Uvodna opomba:</u> skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (izdal MOP, 23. 11. 2018) je k lokacijski preveritvi možno pristopiti, ko je izpolnjena ena od objektivnih okoliščin iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. V tem primeru gre za objektivno okoliščino iz druge alineje drugega odstavka 129. člena, zato je obrazložena skladnost z le-to.</p>

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUREP-2
<p>– nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so <u>ustrezne ali primernejše</u> od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;</p> <p>– medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	<p>DA</p> <p>Florisna zasnova objekta, kot je predvidena v veljavnem prostorskem aktu (objekt s t.i. raščenim florisom) za investitorja ni uporabna, saj ne ustreza tehnologiji skladiščenja s premičnimi regali, ki se izvaja po metodi FIFO. Takšna vrsta skladiščenja zahteva čim bolj vzdolžen floris, enostavnih oblik in s čim bolj neoviranim dostopom za razkladanje in nakladanje blaga.</p> <p>Gre za tehnologijo skladiščenja, ki v času priprave veljavnega prostorskega akta še ni bila uveljavljena, saj se tehnologije skladiščenja nenehno spreminjajo v skladu z napredkom tehnike. Izbrana tehnologija skladiščenja je za delovanje podjetja neobhodno potrebna, a je v objektu, kot ga predvideva veljavni prostorski akt ni možno optimalno izvajati. To v praksi pomeni, da ni možno doseči gradbenega namena prostorskega akta.</p> <p>Uvedba te tehnologije skladiščenja pomeni bistveno tehnološko izboljšavo, napram klasičnemu sistemu skladiščenja, saj zaradi premičnih regalov omogoča boljšo izrabo prostora (na enaki površini se lahko umesti tudi do dvakrat več palet), kar je sprejemljivejše tako s prostorskega kot tudi z okoljskega vidika. Prav tako ta tehnologija omogoča najbolj optimalen sprejem in odpremo blaga oz. logistiko podjetja, kar so ključni dejavniki za optimalno delovanje podjetja.</p> <p>Izvedba dopustnih odstopanj predstavlja tehnično oz. tehnološko rešitev, ki je ustrežnejša in primernejša z vidika:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>doseganja ciljev urejanja prostora</u> V strateškem delu OPN Občine Nazarje (50. člen) je določeno, da se industrijske in druge proizvodne dejavnosti umeščajo v obstoječe gospodarske cone znotraj območja naselja (ON) NA_1, in sicer prioriteto v severnem delu naselja (Prihova). <p>Z dopustnim odstopanjem, ki je predmet te lokacijske preveritve, se prispeva k doseganju navedenega cilja. V primeru, da postopka lokacijske preveritve ne bo možno realizirati, objekt ne bo optimalno funkcionalen in na tej lokaciji ne bo možen razvoj podjetja, kar ni skladno s</p>

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; – gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; – investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne 	<p>ciljem, da se proizvodne (skladiščne) dejavnosti umeščajo v obstoječo cono Prihova-Nazarje.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>varstva okolja in učinkovite rabe energije</u> Kot že omenjeno, tehnologija s premičnimi regali omogoča, da se na enaki površini lahko umesti tudi do dvakrat več palet, kot pri klasičnem skladiščenju, kar je pomembno tudi z vidika varstva okolja, saj zahteva manjše posege. Individualno odstopanje tako ni v nasprotju s cilji varstva okolja in učinkovite rabe energije, saj bo tehnološko napreden sistem skladiščenja, zaradi katerega se predlaga lokacijska preveritev, omogočal boljšo logistiko, nemoten potek skladiščenja in manjše izgube z vidika porabe energije, kar prispeva k doseganju navedenih ciljev. <p>NI RELEVANTNO Predmetna lokacijska preveritev ne predstavlja nadomestne gradnje ali izvedbe pomožnega objekta, prav tako ne gre za uskladitev z bistvenimi zahtevami po gradbenem zakonu.</p>

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.</p> <p>(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:</p> <p>– <u>ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,</u></p> <p>– se z njim lahko <u>doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev,</u> nameravana gradnja pa <u>ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,</u></p>	<p>DA</p> <p>Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom, temveč nasprotno. Na podlagi dopustnega odstopanja bo namreč na območju občine Nazarje zagotovljen razvoj obstoječe gospodarske dejavnosti z več kot 100 zaposlenimi. Hkrati to podjetje s svojimi logističnimi storitvami oskrbuje veliko podjetij v Zgornji Savinjski dolini in širše, kar je ključno tudi za obstoj in razvoj teh podjetij. Izvedba dopustnega odstopanja bo prispevala h krepitvi razvoja gospodarskih dejavnosti v obstoječi gospodarski coni (Prihova-Nazarje), kar je ena izmed glavnih razvojnih potreb in ciljev Občine Nazarje (10. člen Odloka o OPN Občine Nazarje).</p> <p>DA</p> <p>Namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev je prav ta, da se doseže gradbeni namen prostorskega akta. Torej, da se z namenom uporabe sodobne tehnologije skladiščenja omogoči gradnja skladiščnega objekta, tako da bo ta lahko optimalno funkcioniral.</p> <p>Pri tem bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določa veljavni Odlok o ZN industrijsko-obrtne cone Prihova, torej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tloris objekta je še vedno (oziroma še bolj) skladen z ostalimi obstoječimi in še načrtovanimi objekti v IC Prihova-Nazarje, - etažnost oz. višina objekta bo do predpisanih 15 m, - streha, materiali in barve bodo skladni s predpisanimi določili odloka, ki veljajo za območje PD 1 (ravna streha, okolju prilagojene barve, sodobni obložni materiali ...), - itd.

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– <u>ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč</u> in</p> <p>– <u>ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</u></p>	<p>Opomba: upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev glede varstva pred poplavami ni potrebno, saj je območje že poplavno varno, kar izkazuje priložena študija.</p> <p>Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine, temveč bo vpliv celo izboljšan. Nova zasnova objekta namreč še bolj sledi strukturi pozidave in gradbeni liniji obstoječih ter načrtovanih objektov, kar je razvidno iz zgornjih 3 D vizualizacij (sliki 4 in 5).</p> <p>Prav tako ne bo bistveno spremenjen načrtovani videz območja, saj se odstopanje nanaša pravzaprav le na zahodni del načrtovanega objekta. Gledano z vidika celotne industrijske obrtne cone Prihova-Nazarje, ki se severno od Savinje razteza na več kot 10 ha površin, pa je predlagano dopustno odstopanje zanemarljivo.</p> <p>Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo poslabšalo delovnih razmer, temveč bodo razmere izboljšane, saj bo omogočeno optimalno delovanje skladišča. Vpliva na bivalne razmere ne bo, saj v neposredni bližini ni stanovanjskih objektov. Gre tudi za proizvodno-skladiščni objekt, v katerem se ne biva.</p> <p>DA Načrtovan objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Na sosednjem zemljišču (vzhodno od območja lokacijske preveritve) je že zgrajen objekt, ki je prav tako v lasti pobudnika te lokacijske preveritve. Z načrtovano gradnjo se omogoča normalno funkcioniranje sosednjih, že pozidanih zemljišč.</p> <p>DA Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.</p> <p>Prav tako načrtovana gradnja ni v nasprotju s pravnimi režimi (v tem primeru s področja</p>

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
	poplavne varnosti), kar izhaja iz priložene hidrološko hidravlične študije.

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi:

- območje lokacijske preveritve v vektorski obliki (shp),
- izvorno območje lokacijske preveritve (shp),
- izsek iz zemljiškokatasterskega prikaza (ZKP) za parcele na območju lokacijske preveritve (shp),
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve (TIFF, TFW in PDF).

7. SEZNAM VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Nazarje (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 27/19 z dne 7. 6. 2020),
- Hidrološko hidravlična študija na Ob potoku 3 v IOC Prihova, izdelal PROVOG, inženirske storitve, d.o.o., št. načrta EL-21/04, december 2021,
- Zazidalni načrt industrijsko-obrtne cone Prihova-Nazarje (Uradni list RS, št. 7/95, 7/99, Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 10/08, 2/10, 15/11, 11/13 in 70/15),
- Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev (IZP), izdelal AB objekt d.o.o., št. proj. 2022/009, marec 2022,
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, marec 2022).

8. PRILOGE

- Hidrološko hidravlična študija na Ob potoku 3 v IOC Prihova, izdelal PROVOG, inženirske storitve, d.o.o., št. načrta EL-21/04, december 2021