



OBČINA NAZARJE
Savinjska cesta 4
3331 NAZARJE

Številka: 032-0004/2018-26
Datum: 05. oktober 2022

Gradivo k točki AD 8.

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju industrijsko – obrtne cone Prihova – Nazarje – objekt 1 (z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov št. 3001)

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in
- 17. člen Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo SO, št. 59/2017)

PREDLAGATELJ:

Matej PEČOVNIK, župan



OBRAZLOŽITEV:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v členih od 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je sprememba prostorske zakonodaje, je nov instrument povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer:

1. Prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer je to lahko največ 600 m² glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);
2. Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta: objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta); v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
3. Začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme omogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat, v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata, občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejmejo stališča do pripomb. Občina v 60 dneh od prejema pobude predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne.

Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

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, 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 (kratica za first in first out). 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). 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.

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.

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 predlaga izvedba lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede tlorisne zasnove objekta, določene v ZN Prihova-Nazarje.

Pri tem 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).

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 raščnega 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 je največ 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.«

Individualno odstopanje je sprejemljivo s prostorskega vidika. Načrtovana prizidava namreč pomeni izboljšanje stanja tako v funkcionalnem, kot tudi poslovnem stanju podjetja. V oblikovnem smislu bo objekt usklajen z ostalimi objekti v industrijski coni IOC Prihova.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUReP – 2) (Uradni list RS, št. 61/2017, 199/21 – ZUReP-3 in 20/22 – odl. US) je občinski urbanist preveril:

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUREP - 2
Odstopanje od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	DA
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	DA
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	DA
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	DA
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	DA
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	DA
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	DA
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	DA

Potrdil: Marko Vučina, univ. dipl. inž. arh., Občinski urbanist

Pripravila: Lucija Poličnik, dipl. inž. geod., Skupna občinska uprava SAŠA regije

FINANČNE POSLEDICE:

V proračunu Občine Nazarje je bil nakazan prihodek za nadomestilo stroškov v postopku lokacijske preveritve v višini 2.000,00 EUR.

Predlagamo, da gradivo proučite in o njem odločate.

PREDLOG SKLEP-a:

Občinski svet Občine Nazarje potrdi Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju industrijsko-obrtne cone Prihova – Nazarje – objekt 1 v predlagani obliki.

Glasovanje: ZA je glasovalo.... članov, PROTI je glasovalo.....članov.

Priloga:

- Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju industrijsko-obrtne cone Prihova – Nazarje – objekt 1.

- Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju industrijsko-obrtne cone Prihova – Nazarje – objekt 1, ki ga je izdelal izvajalec Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, projekt št. 22052-00, Krško, marec 2022, katerega odgovorni prostorski načrtovalec je Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1562 PKA PPN.
- Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.