



**OBČINA NAZARJE**  
Savinjska cesta 4  
3331 NAZARJE

Številka: 032-0004/2018-26  
Datum: 06. oktober 2022

### Gradivo k točki AD 9.

**Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju center Nazarje območje STD – vila bloki (z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov št. 2871)**

#### PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17– ZUreP-2, 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

*Geslo*



#### 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 m<sup>2</sup> 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.

Območje lokacijske preveritve (LP) vključuje dva objekta (vila bloka) s pripadajočimi zelenimi površinami, napajalno cesto in parkirne površine, ki so umeščene v prostor med njima. Objekta s pripadajočimi zunanjimi površinami tvorita berljivo prostorsko enoto, zato je smiselno, da se urejata skladno. Za zahodno ležeč objekt je bila že izdelana idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), v sklopu njenih rešitev je tudi zasnova zunanjih funkcionalnih in prometnih površin za oba objekta (parkirišča, eko otok, prostor za kolesa in skuterje). Vzhodno ležeč objekt se bo zasnoval kasneje v skladu s potrebami investitorja.

Predstavitel IZP za zahodno ležeč objekt: investitor želi postaviti manjši stanovanjski objekt (vila blok): v pritličju je vhod, vsi utilitarni ter tehnični prostori ter enosobno stanovanje s kabinetom. V dveh zgornjih nadstropjih so stanovanja. Klasifikacija dejavnosti (**po CC-SI: Tri- in večstanovanjske stavbe 11221**). Vse v sklopu kvalitetno zasnovanih funkcionalnih in bivalnih zunanjih površin v prijetnem zelenem okolju. Poseben argument investiciji in prednost objekta predstavlja njegova lega v osrednjem delu naselja, bližina servisnih dejavnosti (trgovine, lekarna...), obstoječega zdravstvenega doma z načrtovanim prizidkom ter dobre prometne povezave. Dodatna kvaliteta območja je velik delež zelenih površin.

V vzhodno ležeči objekt se bodo umestila stanovanja, skladno z veljavnim OPPN (STD, območja stanovanj).

#### **Konkretne investicijske potrebe**

Investitor želi v kraju zagotoviti dodatna stanovanja. Za potrebe te namere je bil že izdelan IZP. Vzhodno od načrtovanega objekta je, v skladu z OPPN Center Nazarje, predviden podoben objekt z rabo kakršno opredeljuje OPPN. Individualna odstopanja se nanašajo na oba objekta, razen izvedba dvignjenega pritličja, ki se nanaša samo na vzhodno ležeči objekt. Ostala določila za načrtovanje posegov na območju LP sledijo določilom OPPN in ostalim smernicam nosilcev urejanja prostora.

Predlagana odstopanja se nanašajo na **lego objektov (sprememba orientacije**, pri čemer pa se objekta še vedno umeščata v območje, ki ga za to predvideva OPPN), **velikost** (zaradi zasnove optimalnega, dejavnosti prilagojenega tlorisa, se delno **povečajo tlorisni gabariti**), ter **oblikovanje (možnost izvedbe balkonov, izvedba dvignjenega pritličja na vzhodno ležečem objektu ter možnost izvedbe pokritih parkirišč)**.

#### **Klasifikacija dejavnosti po enotna klasifikaciji vrst objektov po CC-SI:**

- **Tri- in večstanovanjske stavbe (11221)**

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se predlaga z namenom izboljšanja bivanja na obravnavanem območju in vključuje manjše prilagoditve (sprememba orientacije, manjše povečanje tlorisnih gabaritov, možnost izvedbe balkonov ter pokritih parkirišč, izvedba dvignjenega pritličja na vzhodno ležečem objektu), s predlaganim odstopanjem pa se doseže v grobem sledeče učinke:

- boljše, spremenjenim razmeram na sosednji parceli prilagojeno, postavitve objektov in s tem povezano smotnejšo razporeditev zunanjih površin okoli obravnavanih vila blokov, oboje kot predpogoj za mirnejše bivanje in boljše možnosti izrabe zunanjih površin,
- tehnično ustrežnejše rešitve, ki izboljšajo tlorisno in prostorsko zasnovo stanovanj,
- ustrezno rešitev za gradnjo na območju razreda majhne poplavne nevarnosti ter
- kvalitetnejšo, uporabnikom prijaznejšo zasnovo zunanjih funkcionalnih in prometnih površin (parkirne površine za avtomobile, ekološki otok in prostor za kolesa in skuterje).

Vse navedene spremembe se nanašajo na oba objekta, le rešitev dvignjenega pritličja (60 cm nad koto zunanjega tlaka) se nanaša le na vzhodno ležeči objekt, ki se nahaja v območju razreda majhne poplavne nevarnosti. Vzhodno ležeči objekt se načrtuje in izvede naknadno, skladno s potrebami investitorja. S skladno zasnovo obeh objektov se zagotovi kvalitetnejše bivanje na celotnem območju LP ter ohrani njegova oblikovna enotnost kakršna je razvidna iz osnovne verzije OPPN.

#### **Predlagana odstopanja:**

- Sprememba orientacije objekta

- Povečanje tlorisnih gabaritov
- Možnost izvedbe balkonov
- Možnost izvedbe pokritih parkirišč
- Izvedba dvignjenega pritličja (60 cm nad koto zunanjega tlaka) na vzhodno ležečem objektu

#### **Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev se glasi:**

Dopusti se individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v **9. členu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Center Nazarje** (Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 11/2008, z dne 1. 7. 2008). In sicer:

#### **Dopustna gradnja:**

- dopolni se odstavek 02: »Gradijo se lahko bodisi individualni stanovanjski objekti (hiše) bodisi večstanovanjski objekti (vile bloki) **bodisi pokrita parkirišča. V sklopu pokritih parkirišč je lahko poleg parkirnih prostorov za avtomobile, tudi ekološki otok ter prostor za kolesa in skuterje**«;

- doda se odstavek 04: »**Posamezni deli pokritih parkirišč se lahko izvedejo tudi v ločenih fazah (parkirni prostori za avtomobile, ekološki otok, prostor za kolesa in skuterje).** Vrstni red faz ni določen«;

- doda se odstavek 05: »**V območju LP sta dve liniji prometnih in funkcionalnih površin (parkirni prostori za avtomobile, ekološki otok, prostor za kolesa in skuterje). V primeru izvedbe pokritih prostorov za avtomobile, se ti izvedejo na obeh linijah, oblikovno enovito in hkrati.**«

#### **Tlorisni gabariti:**

- odstavek 02 se v alineji (2) spremeni in dopolni z alinejo (3). »Maksimalni tlorisni gabariti so različni glede na tip objekta:

(2) »Objekt 5 (tip D) vila blok – pravilni pravokotni tloris z maksimalnim gabaritom **18m x 14,5m**«;

(3) »Objekt pokritih parkirišč z možnim ekološkim otokom ter prostorom za kolesa in skuterje: **skupaj 28m x 7m**«.

- spremeni se odstavek 03: »polkrožni izzidki ali stolpici niso dovoljeni. V primeru izrabe zemljišča z individualnimi stanovanjskimi objekti se te, glede na usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine, v prostor umeščajo s slemenom pravokotno na prometnice. Vile bloki pa se umeščajo **pravokotno na pripadajoča parkirišča in napajalno cesto (daljša stranica je obrnjena proti jugu-jugozahodu).**

-doda se odstavek 04: »**Dovoljena je izvedba balkonov na vila blokih v okviru maksimalnih gabaritov objekta.**

#### **Etažnost:**

-odstavek 02 se dopolni: »Dopustna gradnja objektov s pritličjem, več nadstropji in izkoriščeno mansardo, **na vzhodno ležečem objektu, ki je lociran na območje razreda majhne poplavne nevarnosti, se izvede dvignjeno pritličje (60 cm nad koto zunanjega terena);**

- odstavek 03 se dopolni z alinejo (3). »Maksimalni dovoljeni višinski gabariti so naslednji:

(3) **Pokrita parkirišča kot sestava parkirnih prostorov za avtomobile, ekološkega otoka in prostora za kolesa in skuterje: pritlična (P) oziroma 3,5m**«;

#### **Streha:**

Odstavek 01 nima povezave z individualnimi odstopanji iz LP se pa njegovo besedilo zaradi njih smiselno korigira

- spremeni se odstavek 01: »**Za objekt 6 (tip E) in objekt 5 (tip D) je dovoljena dvokapna streha z naklonom med 25 - 40°;**

- doda se odstavek 02. »**Za pokrita parkirišča z možnim ekološkim otokom ter prostorom za kolesa in skuterje je dovoljena enokapnica z naklonom 5-10°**«

#### **Materiali in barve:**

- odstavek 02 se dopolni: »Dovoljeni materiali: omet, les, beton, steklo in sodobni obložni materiali. **Konstrukcija pokritega parkirišča je lahko iz lesa ali jekla**«;

- doda se odstavek 04 »Prostore za ekološki otok ter prostor za kolesa in skuterje se lahko obda z leseno oblogo«;

**Nezahtevni in enostavni objekti:**

-spremeni se odstavek 01: »Nezahtevni in enostavni objekti so dovoljeni v primeru gradnje individualnih stanovanjskih objektov. Na območju vila blokov je možna umestitev ekološkega otoka ter prostora za kolesa in skuterje znotraj liniji prometnih in funkcionalnih površin«.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUREP – 2) (uradni list RS, št. 61/2017) je občinski urbanist preveril:

<b>129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)</b>	<b>SKLADNOST Z ZUREP - 2</b>
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 ni bil nakazan prihodek za nadomestilo stroškov v postopku lokacijske preveritve, ker je investitor lokacijske preveritve Občina Nazarje.

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 OPPN center Nazarje območje STD – vila bloki 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 na območju center Nazarje območje STD – vila bloki.
- Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev na območju na območju center Nazarje območje STD – vila bloki – dopolnitev, št. projekta 92/2022, januar 2022, dopolnitev junij 2022, ki ga je izdelal odgovorni prostorski načrtovalec Gregor Gojević, univ. dipl. ing. arh., ZAPS 0974 A.
- Pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.