

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v maju 2020

Zadeva: **PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI NA OBMOČJU ZN ČARDAK V
ČRNOMLJU**

1 OBRAZLOŽITEV

Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/2017) – 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 zemljišče za gradnjo večstanovanjskega bloka SS1 na območju Zazidalnega načrta Čardak v Črnomlju, v enoti urejanja prostora: ČR_2/25_OPPN. Predlagani prostorski ureditveni pogoji se nanašajo na zemljišče s parc. št. 917/6, 927/27 in 954/33, vse k.o. Črnomelj. Elaborat lokacijske preveritve s podrobnejšo obrazložitvijo je dostopen na spletni strani Občine Črnomelj:

<http://www.crnodelj.si/item/6516-javno-naznanilo-o-javni-razgrnitvi-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-del-enote-urejanja-prostora-cr-2-25-oppn>.

2 NAMEN LOKACIJSKE PREVERTIVE

Občina Črnomelj je, dne 16.3.2020, s strani podjetja TGH d.o.o., Zadružna cesta 14a, 8340 Črnomelj, prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda se nanaša na zemljišče, kjer velja Odlok o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju (Ur. l. RS, št. 89/02, 92/05, 5/17 in 99/18 – v nadaljevanju; ZN Čardak).

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega ZN Čardak za večstanovanjski blok SS1. Lokacijska preveritev se nanaša na en gradbeni namen, v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

K pobudi je investitor priložil Elaborat lokacijske preveritve, ki sta ga izdelali podjetji Ambiens d.o.o. in AB biro d.o.o., v marcu 2020 (v nadaljevanju: Elaborat lokacijske preveritve). Pooblaščenca prostorska načrtovalka je Lidija Kamnikar Malerič, univ.dipl.inž.arh, id št. ZAPS A 0358.

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, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje od ZN Čardak, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Investitor želi izvesti gradnjo večstanovanjskega objekta, ki že ima gradbeno dovoljenje. Za potrebe spremembe gradbenega dovoljenja se zaradi nekoliko spremenjene investicijske namere, ki je v drugačni razporeditvi in številu stanovanj, je pripravljen predlog lokacijske preveritve. Omenjeni gradbeni namen omejuje okoliščina, povezana s 3. alinejo 8. člena ZN Čardak, ki eksplicitno določa število stanovanj v 3. in terasni etaži. Navedeno določilo ZN Čardak onemogoča gradbeno namero, to je gradnjo samostojnih stanovanj v 3. in terasni etaži.

5 INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Določila 8. člena ZN Čardak se nanašajo na konkretno gradnjo stanovanjskega bloka, ta med drugim v tretji alineji prvega odstavka navaja: »V terasni etaži so bivalni prostori duplex stanovanj tretje etaže, nova samostojna stanovanja niso dovoljena.«

Navedeno določilo omejuje namero investitorja, saj je bil po spremembi finančne konstrukcije izkazan interes za nakup stanovanj običajnih površin, namreč duplex stanovanja obsegajo precej

večje površine. Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bo omogočalo gradnjo samostojnih stanovanj tudi v delu terasne etaže.

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 ZN Čardak.

Ker ni posebnih omejitev, da se predlagana gradnja objekta ne bi izvedla, se za realizacijo gradnje predlaga odstopanje od prostorsko izvedbenega pogoja. Dopusti se individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev tako, da se tudi v tretji in terasni etaži dopusti gradnjo enoetažnih, samostojnih stanovanj.

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 gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega bloka. Z novo prodajno shemo stanovanj so se pojavile drugačne potrebe po stanovanjih in gradnja dupleks stanovanj za kupce ni zanimiva. Zaradi veljavnih prostorskih pogojev v prostorskem aktu, ki eksplicitno navajajo gradnjo dupleks stanovanj v tretji etaži in terasni etaži, 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 vplivov na načrtovan videz območja, podobo naselja ali krajine. Dupleks stanovanja in enoetažna oz. samostojna stanovanja se po zunanjem videzu bistveno ne razlikujejo.

c) Vplivi na bivalne razmere in drugi vplivi

S spremembo dupleks stanovanj v samostojna stanovanja se poveča število stanovanj, kar pa, glede na to, da se lokacija nahaja na območju večstanovanjske gradnje, nima posebnega vpliva na obravnavano območje. S strani nosilcev urejanja prostora, ki jih predlagana lokacijska preveritev tangira, so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in tudi Krajevne skupnosti Črnomelj, zato se smatra, da predlagana sprememba ne bo imela posebnih vplivov.

7 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve je potekal po določilih 131. člena 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. člena ZUreP-2 je Občina 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 19.3.2020, pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. Elaborat je bil na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora nekoliko dopolnjen. Zagotavljanje sodelovanja javnosti je Občina zagotovila z javno razgrnitvijo, in sicer skupaj s pobudo je za 15 dni, in sicer od 17. 4. 2020 do vključno 2. 5. 2020 na spletni strani Občine Črnomelj <http://www.crnatelj.si/item/6516-javno-naznanilo-o-javni-razgrnitvi-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-del-enote-urejanja-prostora-cr-2-25-oppn> javno razgrnila Elaborata lokacijske preveritve. O javni razgrnitvi je Občina skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2

pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč ter tudi Krajevno skupnost Črnomelj. Na javno razgrnjen Elaborat lokacijske preveritve Občina ni prejela pripomb in predlogov javnosti.

V skladu s četrto alinejo tretjega odstavka 44. člena 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. 35038-38/2020/4 – 10922-07, z dne 2. 4. 2020, z zahtevo po dopolnitvi elaborata.
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35028-15/2020-2, z dne 17. 4. 2020,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-43/2020-3-DGZR, z dne 9. 4. 2020,
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, št. 351-603/2020-2, z dne 9. 4. 2020,
5. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, št. 354-72/2020-4, z dne 17.4.2020,
6. Občine Črnomelj, za področje lokalnih cest, št. 35003-39/2005-30, z dne 23. 3. 2020,
7. Elektro Ljubljana d.d., št. 30-1/2020-14040, z dne 6. 4. 2020,
8. JP Komunala Črnomelj, št. 610-0115/2020, z dne 25.3.2020,
9. Telekom Slovenije d.d., št.17610201-00171202003240003, z dne 24. 3. 2020,
10. Krajevna skupnost Črnomelj, elektronsko obvestilo, z dne 30.3.2020.

Ostali nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave ZN Čardak 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 ZN Čardak v delu, ki določa, da so v terasni etaži bivalni prostori duplex stanovanj tretje etaže in da nova samostojna stanovanja niso dovoljena, in sicer tako, da se omogoči gradnjo samostojnih stanovanj v tretji in v delu terasne etaže.

10 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme se s Sklepom o lokacijski preveritvi za gradnjo stanovanjskega bloka SS1 na območju ZN Čardak 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 del Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju.

Pripravila:
mag. Marija Prašin Kolbezen l.r.

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 10. redni seji, dne 11.5.2020 obravnaval gradivo »Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi na območju ZN Čardak v Črnomlju«. Odbor na gradivo ni imel pripomb, zato Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da gradivo obravnava, potrdi lokacijsko preveritev in sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za del Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju.

Zapisała:
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) in 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

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del Odloka o Zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 917/6, 927/27 in 954/33, vse k.o. Črnomelj 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 večstanovanjske gradnje v delu enote urejanja prostora ČR_2/25_OPPN, kjer velja Odlok o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju (Ur. l. RS, št. 89/02, 92/05, 5/17 in 39/18; v nadaljevanju: ZN Čardak).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za potrebe gradnje večstanovanjskega bloka SS1 dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja določenega v ZN Čardak, po katerem je v tretji alineji prvega odstavka 8. člena določeno, da so v terasni etaži bivalni prostori duplex stanovanj tretje etaže, nova samostojna stanovanja niso dovoljena, in sicer tako, da se ne glede na navedeno dopusti enoetažna stanovanja v tretji in v delu terasne etaže.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 1607

Številka: 351-46/2020

Črnomelj, dne

Župan občine Črnomelj:
Andrej Kavšek l.r.