

# LOKACIJSKA PREVERITEV – MIHARJEVI

## ZAKONSKA OSNOVA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017 – v nadaljevanju ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam.

Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora. Zakon možnosti za izvedbo lokacijske preveritve jasno opredeljuje in ga veže na tri namene:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),
- omogočanje začasne rabe prostora (130. člen).

## VSEBINA LOKACIJSKE PREVERITVE

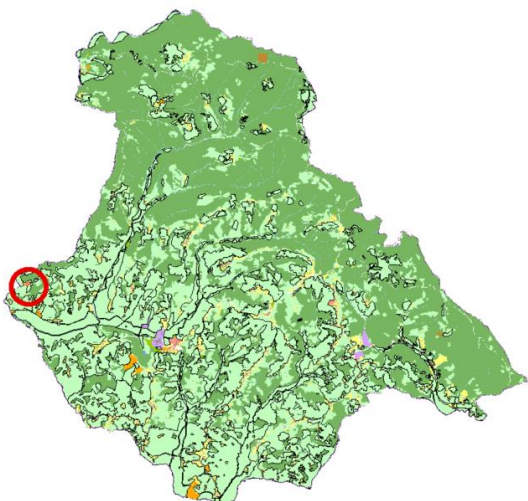
Predmet te lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v dveh segmentih:

- maksimalna kalkulatívna višina načrtovanje gradnje in
- etažnost načrtovane gradnje.

Osnova za lokacijsko preveritev je 129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

### Lokacija lokacijske preveritve

Lokacija lokacijske preveritve se nahaja zahodno od naselja Neblo v bližini državne meje. Gre za lokacijo v odprtem prostoru na robu med kmetijsko in gozdno krajino. Na lokaciji je trenutno nedelujoča, zapuščena kmetija, ki si jo investitor želi obnoviti za potrebe turizma.



Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve

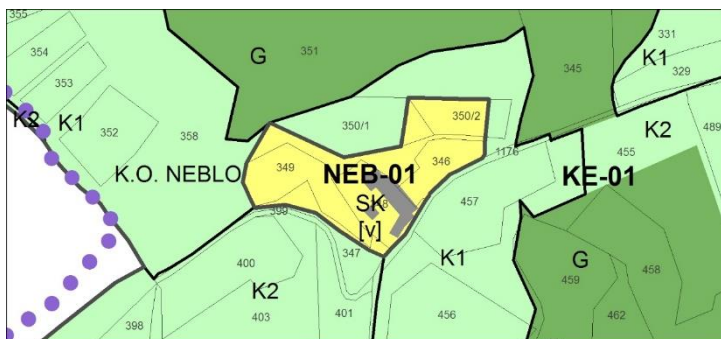
Lokacijska preveritev se nanaša na enoto urejanja prostora NEB-01 SK, ki obsega parcelo 358/4 k.o. Neblo.



Grafični prikaz lokacije pobude na digitalnem ortofoto posnetku

## Občinski prostorski načrt

Z občinskim prostorskim načrtom je za to lokacijo opredeljena namenska raba SK in enota urejanja prostora NEB-01 'v'.



Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu

## Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet lokacijske preveritve in predlog odstopanja

### Maksimalna kalkulatívna višina

#### 45. člen

V odloku so uporabljeni pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- 13. Višina objektov** je določena s številom etaž, pri čemer se upošteva **max. kalkulatívna etažna višina 3m**. Razporeditev etaž je lahko tudi drugačna, vendar skupna višina objekta ne sme presegati kalkulatívne višine objekta.

Občinski prostorski načrt predpisuje maksimalno kalkulatívno etažno višino do 3m. Zaradi umeščanja turistične tehničnih in tehnoloških rešitev ter zahtev minimalnih tehničnih pogojev predvsem za opravljanje gostinskih dejavnosti je temu določilo na tej enoti nemogoče slediti.

Sodobni pristopi inštalacij (npr. prezračevanja) sploh kadar gre za objekt v javni oz. poljavni rabi zahteva ustrezeni prostor za nemoteno nameščanje in vzdrževanje potrebnih inštalacij. V tem primeru predpisana kalkulatívna etažna višina 3m ne zadostuje.

Gre za novejšo tehnološke rešitve, ki še niso v celoti implementirane v OPN in se vežejo predvsem na zagotavljanje ustreznosti objektov, ki so v javni oz. poljavni uporabi.

**Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu: Na enoti urejanja prostora NEB-01 SK je maksimalna kalkulatívna etažna višina 4,2 m.**

### Etažnost

#### 70. člen

(2) merila in pogoji za oblikovanje:

- višina stavb:
  - **do P+1+M** (mansarda), pritličje pri vhodu je lahko do 30 cm nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko do 100 cm nad urejenim terenom, kolenčni zid mansarde je lahko visok do 140 cm.

Občinski prostorski načrt predpisuje maksimalno višino stavb **do P+1+M**. V nadaljevanju prostorsko izvedbenih pogojev za izrabo, urbanistično in arhitekturno oblikovanje OPN dopušča ravno streho v primeru, ko gre za sekundarni del objekta, nad vkopanim delom objekta, če je objekt v celoti ali delno vkopan pod teren ali v primeru travnate strehe.

**Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu: V primeru izvedbe ravne strehe na enoti urejanja prostora NEB-01 SK se dovoljuje objekte etažnosti P+2.**

## PREDSTAVITEV INVESTICIJE

Investitor želi na obravnavani lokaciji revitalizirati posestvo z usmeritvijo v turistično dejavnost. Predvidena je gradnja vinske kleti s pripadajočim servisom (predelava, hladilnica, laboratorij,

skladišče, ...) s spremljajočim turistično-gostinskim programom (restavracija, velnes, nastanitveni objekti, ...).



Prostorski prikaz nameravane investicije

## POSTOPEK

oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve Občini	<b>datum:</b> 23.01.2019
sklep o višini stroškov nadomestila	<b>datum sprejema sklepa:</b> 21.03.2019 <b>številka sklepa:</b> 3505-0001/2019-02
preveritev skladnosti elaborata z zakonom s strani MOP	<b>datum potrditve elaborata:</b> 01.04.2019
poziv NUP za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	<b>datum poziva:</b> 8.4.2019 <b>datum pridobitve mnenj:</b> <b>MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja</b> <b>mnenje:</b> Mnenje o ustreznosti Elaborata Lokacijska preveritev na območju enote urejanja prostora NEB-01 (Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 1174) <b>datum prejema mnenja:</b> 18.04.2019 <b>številka mnenja:</b> 35038-24/2019/4-10922-1  <b>MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode</b> <b>mnenje:</b> Mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata lokacijske preveritev na območju enote urejanja prostora NEB-01 <b>datum prejema mnenja:</b> 05.05.2019 <b>številka mnenja:</b> 35024-75/2019-3
javna razgrnitev	<b>datum začetka javne razgrnitve:</b> 21.06.2019 <b>datum zaključka javne razgrnitve:</b> 22.07.2019
stališča do pripomb in predlogov javnosti	<b>število prejetih pripomb in predlogov:</b> 0 <b>datum sprejetja stališč:</b> /
seja občinskega sveta	<b>datum seje OS:</b> 10.09.2019