


ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL EUP KR-25/02

Pobudnik lokacijske preveritve:	Lastniki zemljišč območja lokacijske preveritve
Pripravljaivec lokacijske preveritve:	MESTNA OBČINA NOVA GORICA Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica
Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve:	STUDIO MEDITERANA d.o.o. Pittonijeva 6, 6310 Izola
Številka projekta:	22/20
ID številka prostorskega akta:	1961
Datum:	Januar 2021
Faza:	Končno gradivo
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh. ZAPS Id.št.: A-0948



ANDREJ MLAKAR
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBLAŠČENI ARHITEKT,
POOBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC
PA PPN ZAPS 0948

Direktor:
Andrej Mlakar, u.d.i.a.

KAZALO VSEBINE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
22/20

Tekstualni del:

- Naslovna stran
- Kazalo
- Podatki o izdelovalcu elaborata lokacijske preveritve
- Uvod – namen lokacijske preveritve
- Območje lokacijske preveritve
- Opis obstoječega stanja
- Veljavni prostorski akti
- Predlog in opis odstopanja
- Utemeljitev skladnosti pobude z določili ZUreP-2
 - Namen lokacijske preveritve
 - Objektivne okoliščine in razlogi za lokacijsko preveritev
 - Skladnost dopustnih odstopanj z zakonskimi določili

Grafični del in priloge:

1. Geodetski posnetek
2. Območje lokacijske preveritve na geodetskem posnetku
3. Območje lokacijske preveritve na katastru
4. Prikaz komunalne opremljenosti območja



PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:
22/20

Izdelovalec elaborata lokacijske
preveritve:

STUDIO MEDITERANA d.o.o.
Pittonijeva 6, 6310 Izola

Odgovorna oseba izdelovalca:

Andrej Mlakar u.d.i.a.

Poblaščen prostorski
načrtovalec:

Andrej Mlakar u.d.i.a.
A-0948

Žig

studio
MEDITERANA
projektiranje svetovanje investicije d.o.o.

Podpis

Žig

Podpis

**ANDREJ
MLAKAR**
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POBLAŠČENI ARHITEKT,
POBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC
PA PPN ZAPS 0948

1. UVOD – NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobudniki lokacijske preveritve:

Pobudniki lokacijske preveritve so lastniki zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve.

Lokacija lokacijske preveritve:

Lokacijska preveritev se nanaša na del EUP KR-25/02 in sicer parceli številka 1211/20 in 1211/21 obe k.o. 2302 Kromberk.

Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129 člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- **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

Objektivne okoliščine na obravnavanem območju so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerni delež na strani investitorja.

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preverbe obsega del EUP KR-25/02 in sicer parceli številka 1211/20 in 1211/21 obe k.o. 2302 Kromberk. Velikost območja je 1.265,00m².

Št. parcele	Velikost m ²
1211/20 k.o. Kromberk	658
1211/21 k.o. Kromberk	607
SKUPAJ	1.265



Slika št.1: prikaz območja lokacijske preveritve na katastrskem stanju (vir: geodetski posnetek GEO-BIRO, 2019-50-2019, maj 2019)

3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

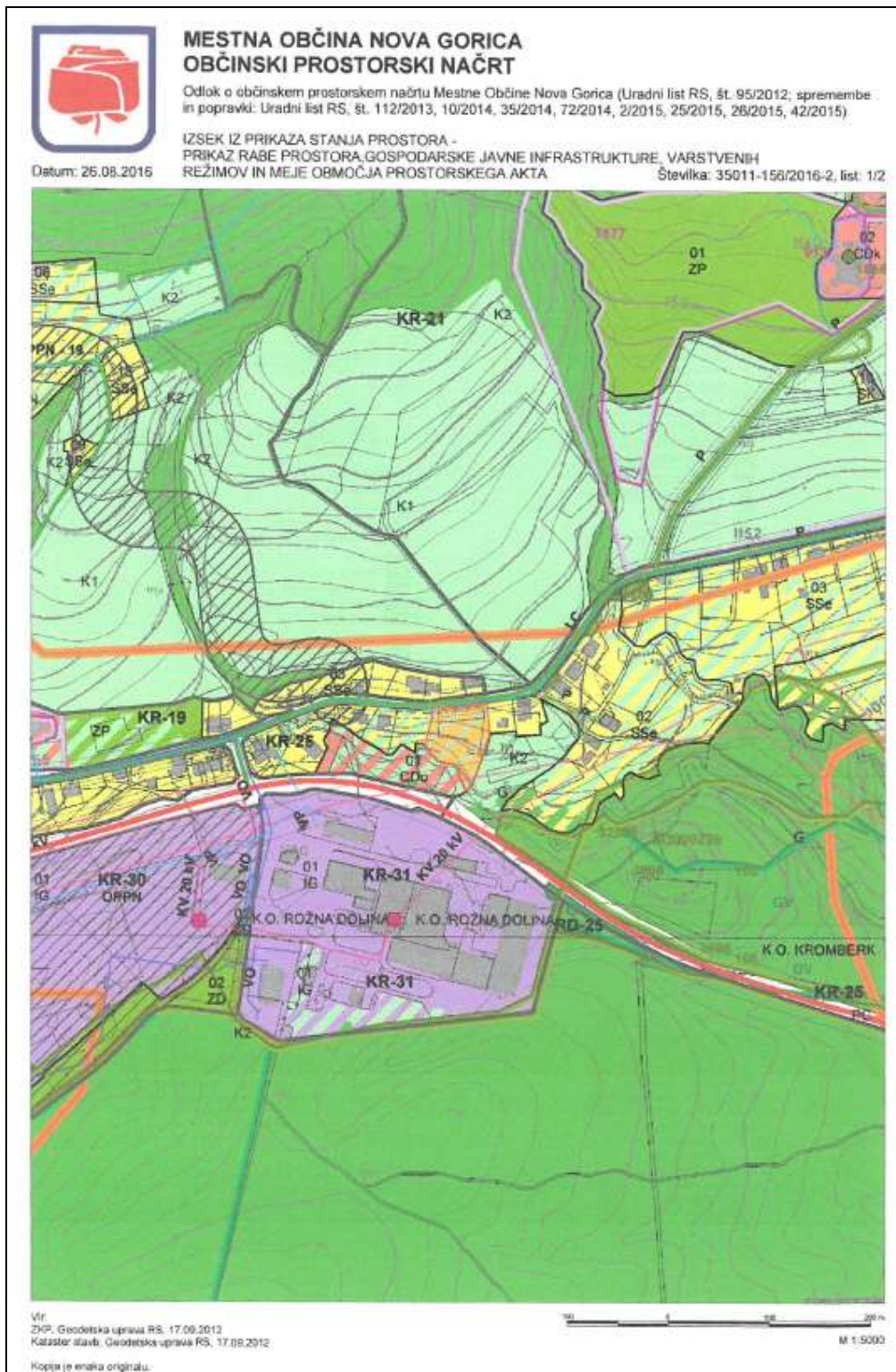
Območje lokacijske preverbe obsega del EUP KR-25/02 in sicer parceli številka 1211/20 in 1211/21 obe k.o. 2302 Kromberk. Velikost območja je 1.265,00m². Območje leži južno od ulice Vinka Vodopivca znotraj naselja Kromberk. Sosednje parcele so večinoma že pozidane z individualno stanovanjsko pozidavo.



Slika št.2: prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir GURS prostorski portal RS april 2020)

Južno od območja obravnave poteka nadzemni električni vod DV 110kV Gorica-Ajdovščina naprej proti jugu pa manjša obrtna cona. Severno od območja so ob cesti individualne stanovanjske hiše in naprej kmetijska zemljišča. Območje se nahaja v enoti urejanja KR-25/02 s podrobnejšo namensko rabo Sse – območja stanovanjske individualne gradnje. Na območju veljajo splošni in podrobni prostorsko izvedbeni pogoji, ki so podrobneje opisani v nadaljevanju v poglavju prostorski akti.

Območje obravnave je nepozidano, dejanska raba je sadovnjak. Vsa infrastruktura za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb se nahaja na severnem delu večina v cesti ulica Vinka Vodopivca. Teren se rahlo spušča od severa prti jugu v celotni dolžini se spusti približno za 5m.



Slika št.7: prikaz stanja prostora iz OPN



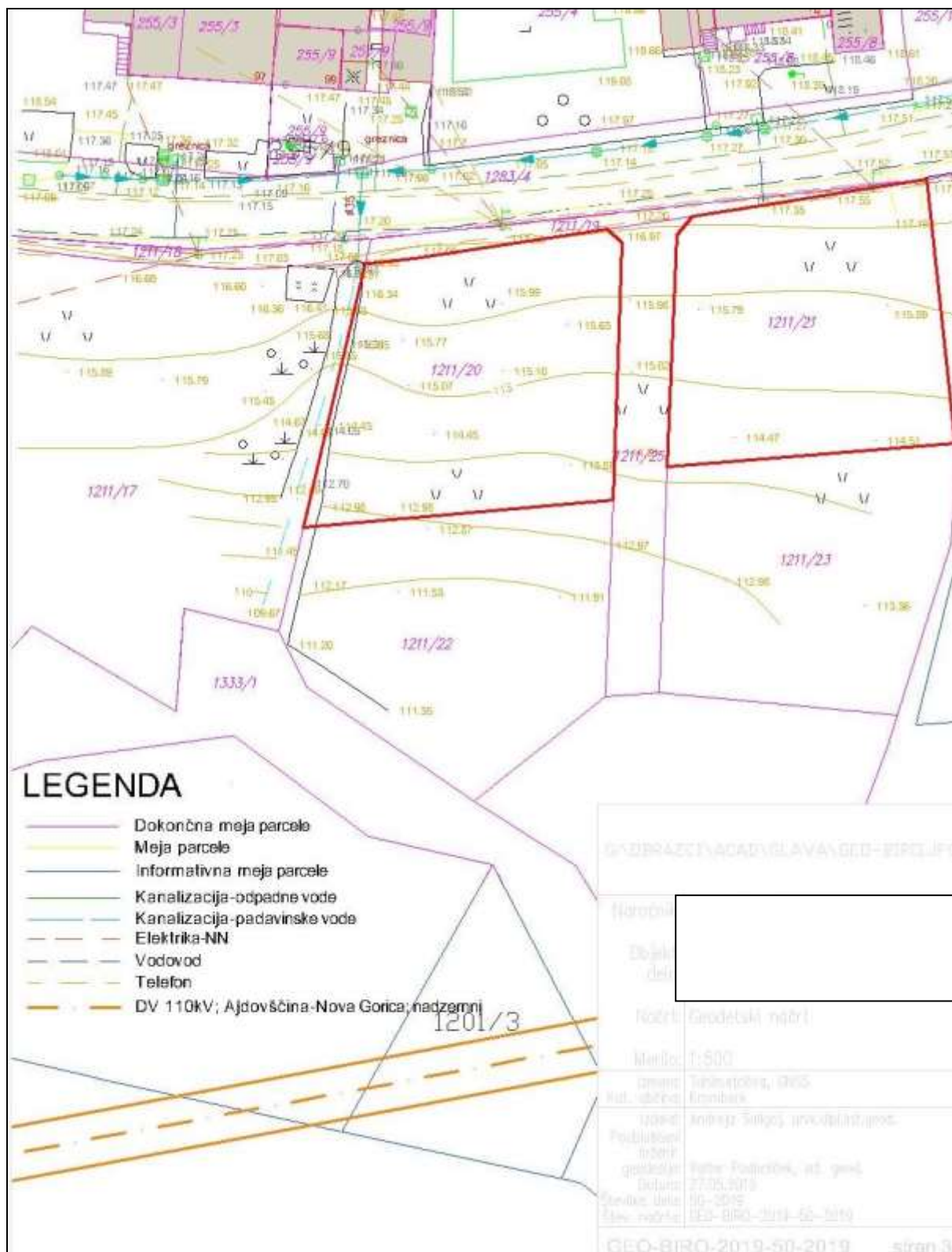
Slika št.3: območje lokacijske preveritve – pogled proti jugu.



Slika št.4: območje lokacijske preveritve – pogled proti jugu z električnim nadzemnim vodom.

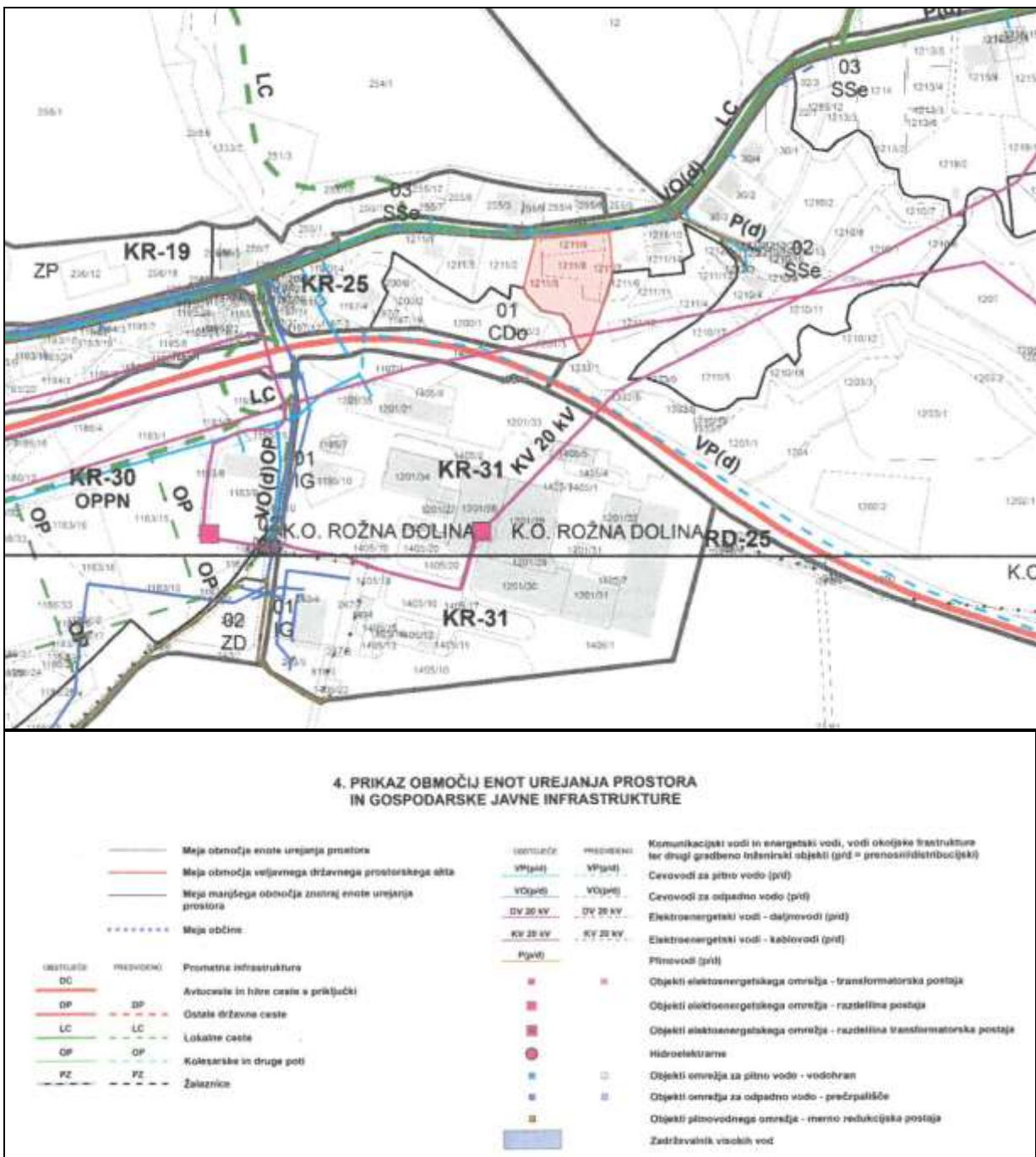


Slika št.5: pogled proti jugu

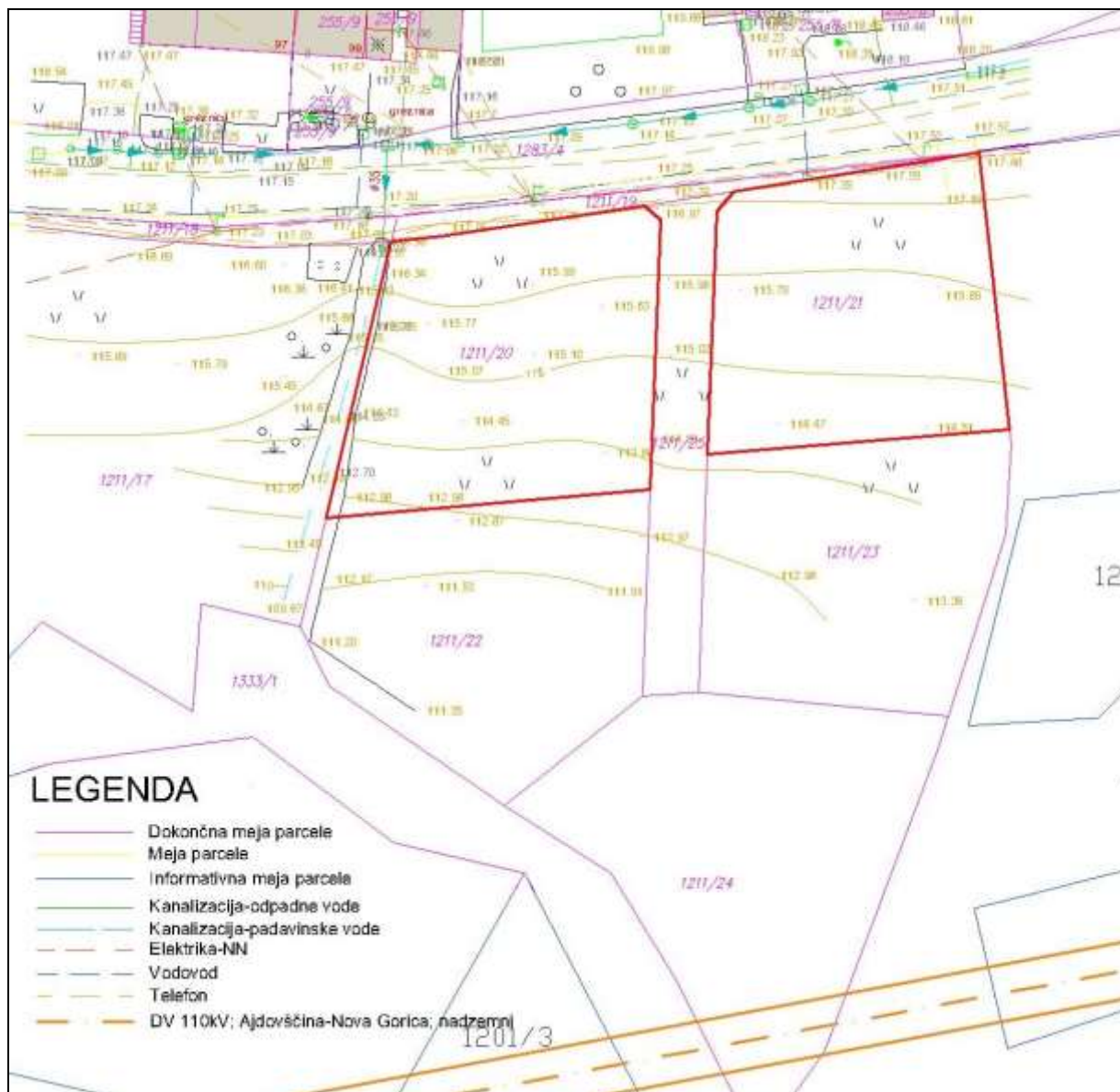


Slika št.8: geodetski posnetek območja (vir: geodetski posnetek GEO-BIRO, 2019-50-2019, maj 2019)

Obravnavana zemljišča še niso komunalno opremljena, vendar je vsa javna komunalna infrastruktura v bližini in jih bo mogoče komunalno opremiti.



Slika št.7: prikaz komunalne opremljenosti iz OPN



Slika št.9: prikaz komunalne opremljenosti območja (vir: geodetski posnetek GEO-BIRO, 2019-50-2019, maj 2019)

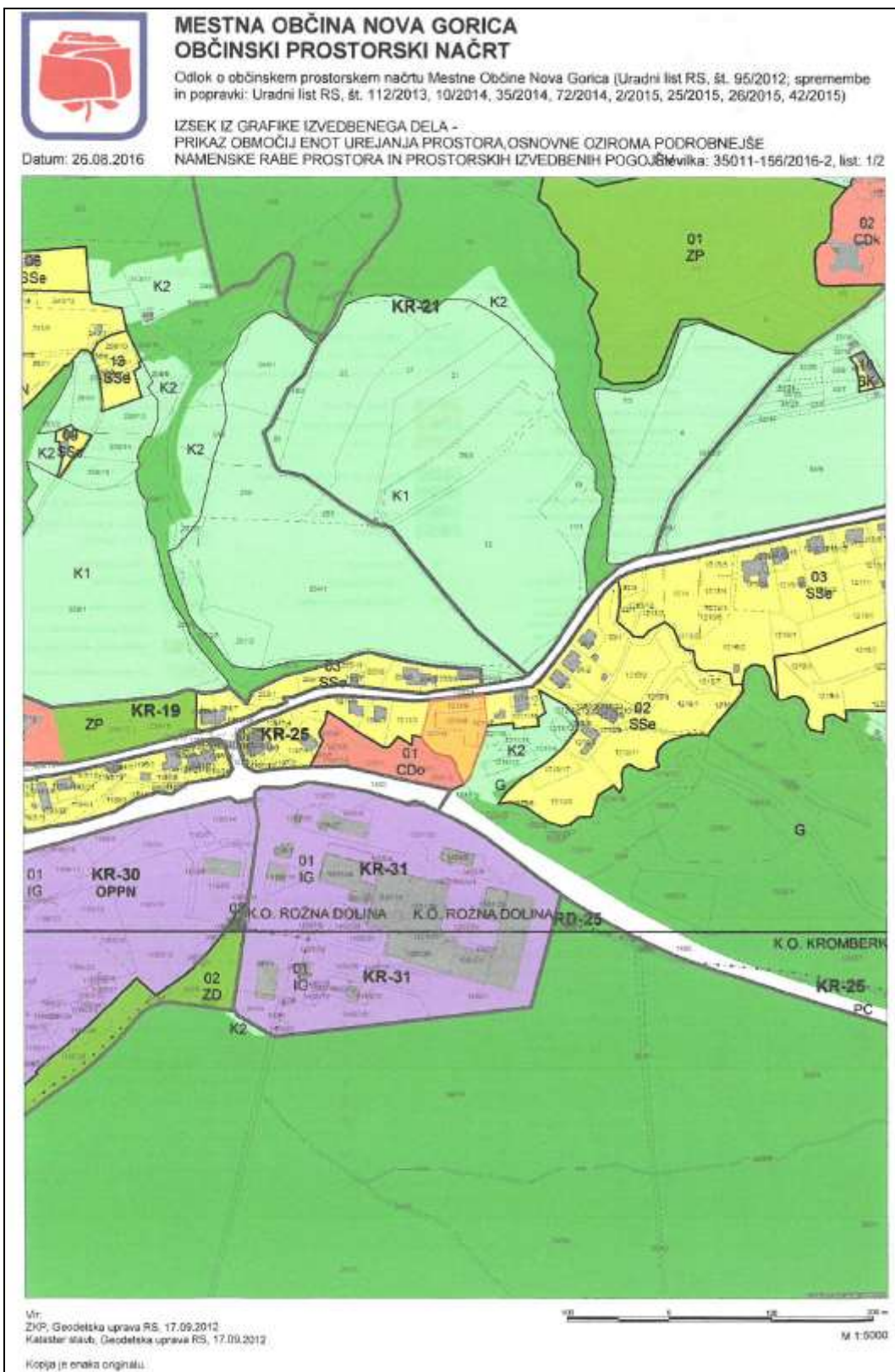
4. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju obravnave velja sledeči prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. List RS št. 13/2018 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020, v nadaljevanju OPN).

Obravnavane parcele številka 1211/20 in 1211/21 obe k.o. 2302 Kromberk se nahaja na območju namenske rabe:

Enota urejanja prostora EUP:	KR-25/02
Režim urejanja prostora:	Splošni in podrobni prostorsko izvedbeni pogoji
Osnovna NRP:	SS
Podrobnejša NRP:	SSe – območja stanovanjske individualne gradnje



Slika št.7: prikaz EUP in namenske rabe iz OPN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/2012; spremembe in popravki: Uradni list RS, št. 112/2013, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015, 25/2015, 26/2015, 42/2015)

Datum: 26.08.2016 IZVEDBENI DEL - LEGENDA Številka: 35011-156/2016-2, list: 2/2

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA TER OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

<p>——— Meja območja enote urejanja prostora ——— Meja območja veljavnega državnega prostorskega akta ——— Meja razpisnega območja s prostaj enota urejanja prostora Meja občine</p> <p>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA</p> <p>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</p> <ul style="list-style-type: none"> SSa Razvojnjske površine (z - prostovoljno gradnja razvojnjskih tel) SSv Razvojnjske površine (v - voljarsko-razvojnjske gradnje) SSn Razvojnjske površine (n - stanovanja gradnja socialnoizolacijskih tel) SBB Skopovalnijske površine za posebne namene SK Površina podtalnjanskega naselja SP Površina poštarskih tel <p>OBMOČJA OSEBNIH DEJAVNOSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> CU Določena območja osebnih dejavnosti CU0 Druge območja osebnih dejavnosti CU1 Druge območja osebnih dejavnosti (1 - razpisni in izobraževalni dejavnosti) CU2 Druge območja osebnih dejavnosti (2 - kulturne in verske dejavnosti) CU3 Druge območja osebnih dejavnosti (3 - uprave, sodstva, policije, zdravstva in gostinstvo dejavnosti, vključno s športom) CU4 Druge območja osebnih dejavnosti (4 - veterinarji dejavnosti) CU5 Druge območja osebnih dejavnosti (5 - zdravstvena in socialna storitva) 	<ul style="list-style-type: none"> IP Površina za izobrazbo IK Gospodarske zone IN Površine za objektne in kmetijsko proizvodnje IKI Površine za kmetije IKD Površine za kmetijsko proizvodnjo IKC Športne ceste IZ Površine za oddih, rekreacijo in šport IZP Parki IZN Druge urejene zelene površine IZK Pokopališča PC Površina cest PZ Površina železnic PO Ostale prometne površine 	<ul style="list-style-type: none"> IE Območja energijske infrastrukture IO Območja električne infrastrukture IF Območja za potniške obremenitve v cestah A Površine razpisne površine RI Razpisna gradnja - gradnja pod stavbo izven območja stavbenih zemljišč (določena o določeni strani) RI0 Območja KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ RI1 Najboljše kmetijske zemljišča RI2 Druge kmetijske zemljišča SO OBMOČJA ODLOVNIH ZEMLJIŠČ S0 Gostinske zemljišča VO OBMOČJA VODA VO0 Celostne vode V1 Območja vodne infrastrukture OD OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ OD0 Površine nadzornega priložnostnega prostora I Območja za posebne obremenitve znotraj mestnih
--	---	--

Slika št.7: prikaz EUP in namenske rabe iz OPN - legenda

Na obravnavanem območju, ki se nahaja v EUP KR-25/02, veljajo splošni in posebni prostorsko izvedbeni pogoji na podlagi OPN.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji:

38. člen

(vrste namenske rabe prostora)

- (1) Vsaka EUP ima predpisano vrsto namenske rabe.
- (2) Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč. Izven stavbnih zemljišč so dovoljene le gradnje, ki jih dopušča zakon in ta odlok.
- (3) Namenska raba prostora je prikazana na kartah »3 – Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.
- (4) Vrste namenskih rab določa naslednja preglednica:

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
S – OBMOČJA STANOVANJ		
OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
SS – stanovanjske površine	SSe – območja stanovanjske prostostoječe individualne gradnje	
SSs – območja stanovanjske strnjene individualne gradnje		
SSv – območja kolektivne gradnje		

39. člen

(vrste dopustnih gradenj)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja objekta,
- dozidava in nadzidava objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta.

(2) Rekonstrukcija objektov je mogoča na vseh vrstah namenskih rab.

44. člen

(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.

(2) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje.
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če gre za stavbe, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje.
- pri rekonstrukciji objekta, ki ohranja enake gabarite, ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik od parcelne meje manjši od 4 m.

(3) Če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

(4) Na parcelni meji je mogoče graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih podeželskih naselij, ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.

(5) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjene mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

(6) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov razdalja med licema dveh stanovanjskih stavb ne sme biti manjša od višine kapi višje stavbe. Kadar se nova stanovanjska stavba gradi južno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora razdalja med njunima licema znašati 1,5 višine kapi nove stavbe, če pa tako

izračunana razdalja ne preseže višine kapi obstoječe stavbe, mora biti razdalja med njunima licema vsaj enaka višini kapi obstoječe stanovanjske stavbe. V kolikor so spodnje etaže stanovanjskih stavb v celoti namenjene drugi dejavnosti, se določbe o razdaljah med lici stanovanjskih stavb smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže stavb.

(7) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medposestne ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

(8) Oporni zid lahko sega do parcelne meje. Objekti na zemljišču z opornim zidom ne potrebujejo odmika od opornega zidu, če njegove višine ne presegajo.

(9) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,0 m, razen, če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom. Za postavitve ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.

(10) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, če tako zahteva upravljavec ceste.

(11) Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

45. člen

(določanje velikosti objektov)

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena z:

- največjim dovoljenim faktorjem izrabe parcele (FI),
- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti parcele (FZ),
- največjim dovoljenim faktorjem gradbene prostornine na parceli (FP),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin na parceli (Z),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem odprtih javnih površin (FJP) in z
- najvišjo dovoljeno višino objektov (V).

(2) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) ali izraba parcele objekta (FI) večja od dovoljene zazidanosti ali izrabe parcele, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja parkirnih mest pod nivojem terena.

(3) Ko je faktor zelenih površin na parceli (Z) manjši od predpisanega, ga ni dovoljeno dodatno zmanjševati.

(4) V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže.

(5) V primeru, ko so v nizu zgrajene najmanj 3 stavbe, se lahko višina stavbe poveča do višine kapi sosednje višje stavbe, ne glede na etažnosti, določene v splošnih pogojih po namenskih rabah.

46. člen

(oblikovanje objektov)

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. V tistih EUP, kjer je to posebej predpisano, je nove stavbe dovoljeno načrtovati le z javnim arhitekturnim natečajem. Izjemoma lahko župan, po predhodnem mnenju Društva primorskih arhitektov, odloči, da se v primeru, če investitor zagotovi avtorstvo mednarodno priznanega projektanta, izdelava načrta poveri neposredno. O svoji odločitvi mora župan obvestiti javnost.

(2) Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom.

(4) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih javnih stavbah ter objektih kolektivne stanovanjske gradnje je potrebno upoštevati naslednja pravila:

- pri obnovi fasad je potrebno upoštevati barvo, ki je določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo;
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo;
- če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat v gradbenem dovoljenju niso bile določene, je potrebno upoštevati prvotno barvo fasade, velikost, obliko in barvo oken in vrat, spremenijo se lahko le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora;
- na fasadi objekta niso dopustne nove odprtine (okna ali vrata);
- na podlagi risb fasad iz načrta arhitekture za celotno stavbo so dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav, umestitve dvigal in gradnje za potrebe invalidnih oseb, vendar le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora.

(5) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).

(6) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče.

49. člen

(dimenzioniranje števila parkirnih mest)

(1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Namembnost objekta	Število parkirnih mest za avtomobile (PM)	Število parkirnih mest za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Solkan, Pristava, Kromberk, Ajševica in Rožna Dolina
Stanovanja in bivanje		
111 Enostanovanjske stavbe	3 PM/stanovanje	3 PM/stanovanje
1121 Dvostanovanjske stavbe		
1122 Tri-in večstanovanjske stavbe		
za stanovanje do 35m ² koristne stanovanjske površine	1 PM	1 PM
za stanovanje od 36m ² do 60m ² koristne stanovanjske površine	1,5 PM	1,5 PM
za stanovanje od 61m ² do 100m ² koristne stanovanjske površine	2 PM	2 PM
za stanovanje nad 100m ² koristne stanovanjske površine	3 PM	3 PM

(2) Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 PM in se nahajajo izven meje naselij, naštetih v tretjem stolpcu tabele v tem členu, in za objekte, ki nimajo

posebnih določil glede parkirnih mest za kolesa, potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

(3) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5% parkirnih mest za invalide. Če je parkirnih mest manj kot dvajset, je potrebno zagotoviti vsaj eno parkirno mesto za invalide.

(4) V primeru skupnega parkirišča za objekte oziroma dele objektov z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. Število parkirnih mest se zaradi istočasnega parkiranja lahko zmanjša za največ 30%.

Obvezna razlaga 49. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/12, 112/13 - popr., 10/14, 35/14, 72/14, 72/14 – popr. in 2/15 -popr.), (Uradni list RS, št. 25/15, 26/15 - popr.), objavljena dne 13.4.2015, določa: Termin koristna površina gre razumeti kot termin uporabna površina, ki je opredeljen v standardu za izračunavanje površin in prostornin stavb SIST ISO 9836.

51. člen

(velikost in oblika parcele objekta)

(1) Pri določitvi parcel objektov je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- PIP glede lege, velikosti objektov oziroma prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje;
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

(2) Parcela tistega objekta, ki se lahko gradi le na stavbnih zemljiščih, mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, veljajo za gradnjo objekta določila tiste enote urejanja prostora, v kateri leži večji del parcele objekta.

(3) V primeru, da velikost parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- najmanjša velikost parcele objekta za prostostoječo stanovanjsko gradnjo SSe znaša 500 m²;
- najmanjša velikost parcele objekta za strnjeno stanovanjsko gradnjo SSs znaša 250 m² za en objekt v nizu;
- najmanjša velikost parcele objekta za počitniške objekte SP znaša 250 m².

(4) V primeru, da je funkcionalna parcela objekta na območjih SSe večja od 1000 m², se faktor izrabe računa za površino 1000 m².

(5) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča) je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje parcele objekta v skladu z določili tega odloka.

(6) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.

(7) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(8) Za obstoječe večstanovanjske objekte, katerim gradbena parcela ni bila določena, razpoložljivo zemljišče, ki predstavlja dejansko funkcionalno zemljišče objekta v uporabi, pa ne omogoča oblikovanja parcele objekta v skladu z merili in pogoji, ki veljajo za nove večstanovanjske objekte, se

za njeno določitev ne upoštevajo določila odloka, ki se nanašajo na FZ, FI, Z, število parkirišč in igrišča. Parcela objekta se tem objektom določi na podlagi upravnih dovoljenj za njihovo gradnjo, če pa ta ne obstajajo, pa v okviru dejansko razpoložljivih zemljišč, katerih površine pa ni dovoljeno zmanjševati.

(9) Parcelo objekta, razen parcel gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja praviloma vzpostaviti kot eno in le v izjemnih primerih kot več celih zemljiških parcel.

(10) Določila o minimalni velikosti parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše parcele objekta v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele že predstavljajo parcele obstoječih objektov.

Obvezna razlaga 10. točke 51. člena člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica ((Uradni list RS, št. 95/12, 112/13 - popr., 10/14, 35/14, 72/14, 72/14 in 2/15 - popr., 25/15 – obv. razl., 26/15 - popr.), (Uradni list RS, št. 40/16), objavljena dne 6.6.2016, določa: Kot obstoječo parcelo objekta se razume tudi parcelo objekta s katere se delno ali v celoti odstrani obstoječi objekt ali objekte z namenom gradnje novega objekta ali objektov.

52. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

53. člen

(minimalna komunalna oskrba)

(1) Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste.

(2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne oskrbe, se ta določi glede na namen objektov.

54. člen

(obvezno priključevanje na komunalno opremo)

(1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.

(2) Na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom je priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine.

(3) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

(4) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.

(5) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to

gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

55. člen

(varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture)

(1) Varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta:

- avtocesta (AC) 40 m
- hitra cesta (HC) 35 m
- glavna cesta (GC) 25 m
- regionalna cesta (RC) 15 m
- lokalna cesta – glavna mestna cesta (LG) 12 m
- lokalna cesta – zbirna mestna in krajevna cesta (LZ, LK) 10 m
- lokalna cesta – mestna, krajevna in lokalna cesta (LC) 8 m
- javna pot (JP) 6 m
- kolesarska javna pot (KJ) 5 m

(2) Varovalni pasovi železniških tirnih naprav znašajo, merjeno od osi skrajnega tira:

- železniška proga 100 m
- industrijski tir 50 m

(3) Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, sistema oziroma od objektov GJI za elektroenergetske vode nazivne napetosti:

- nadzemni vodi 220 kV in 400 kV 40 m
- podzemni kabelski sistem 220 kV in 400 kV 10 m
- **nadzemni vodi 35 kV in 110 kV 15 m**
- podzemni kabelski sistem 35 kV in 110 kV 3 m
- nadzemni vodi 10 kV ali 20 kV 10 m
- podzemni kabelski sistem 10 kV ali 20 kV 1 m
- razdelilne transformatorske postaje 400 kV in 220 kV 40 m
- razdelilne transformatorske postaje 110 kV in 35 kV 15 m

(4) Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, sistema oziroma od objektov GJI za plinovode z obratovalnim tlakom:

- več kot 16 bar 100 m
- od 5 bar do vključno 16 bar 5 m
- do 5 bar 1 m

(5) Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijske vode in druge vode lokalne GJI, tri metre.

(6) Višine objektov, ki posežejo v varnost zračnega prometa:

- objekti, višji od 30 m, na vzpetinah, dvignjenih za več kot 100 m iznad okoliške pokrajine;
- objekti, višji od 100 m;
- daljnovodi in žičnice, višji od 75 m in
- objekti, višji od 25 m, izven naselij in hkrati znotraj varovalnih koridorjev druge infrastrukture.

(7) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.

(8) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

(9) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja opredeljeni v predpisih, ki določajo te varovalne pasove, drugačni od navedenih v tem odloku, se upošteva določila omenjenih predpisov.

75. člen

(dopustne gradnje ter drugi posegi v prostor na območjih vseh namenskih rab)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s *Prilogo 1*;
- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
 - a) daljinski cevovodi, daljinska (hrbtencična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje ter
 - b) lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
- rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- gradnja cest, če so te predvidene v karti Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture;
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - a) ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - b) je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - c) ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
- gradnja podzemnih stavb povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti objektov, če to ne ovira izpolnjevanja osnovnih funkcij ureditve na terenu ter ni v nasprotju z drugimi predpisi;
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
- časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter
- oblikovanje odprtih krajinskih površin.

76. člen

(splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih površinah)

Na območjih »SS – stanovanjske površine« veljajo naslednji splošni PIP: Namenska raba		S –Območja stanovanj	
Podrobna namenska raba		SS stanovanjske površine	
Členitev podrobne namenske	SSe prosto stoječa individualna	SSs strnjena individualna	SSv kolektivna gradnja visoke gostote
rabe	gradnja	gradnja	
Osnovna dejavnost		So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.	
Spremljajoče dejavnosti		Družbene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti	
Izključujoče dejavnosti		Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje	

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	111 enostanovanjska stavba, 1121 dvostanovanjska stavba, 1242 garažne stavbe 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 2411 športna igrišča 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	111 enostanovanjska stavba, 1121dvostanovanjska stavba, 1242 garažne stavbe 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 2411 športna igrišča 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1122 tri in več stanovanjske stavbe 1242 garažne stavbe 2302 energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 2411 športna igrišča 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
Zelene površine	Z: 0,3	Z: 0,3 Faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij.	Z: 0,4 ali 15 m ² /stanovanje. Če na parceli večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke, zagotoviti na drugi ustreznikaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m tako, da bo stanovalcem omogočena njena trajna uporaba. Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.
Dopustna izraba	FZ: 0,4 P+1	FZ: 0,8 Faktorja ni potrebno upoštevati v jedrih naselij. P+2	FZ: 0,3 V EUP, ki se ne urejajo z OPPN, višina kapi novih stavb ne sme preseči višine kapi obstoječih stavb.
Merila in pogoji za oblikovanje	Na parceli objekta je dovoljeno dodatno zgraditi le dva nezahtevna objekta za lastne potrebe.	Stavbe, grajene v strnjem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši odprti javni prostor. Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri	Med stanovanjsko stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom, na katerega meji parcela objekta ali pa je stavba nanj orientirana z glavnimi vhodi, nezahtevnih objektov za lastne potrebe ni dovoljeno graditi. Stavbe, ki imajo v pritličju javni program, morajo zagotoviti vizualno povezanost notranjih in javnih prostorov. Glavni vhodi v javne prostore so neposredno z najpomembnejšega

			javnega prostora. Od 15 m ² na stanovanje je min 5 m ² za igro
novogradnjah prilagojeno javnim programom. Nezahtevni objekti za lastne potrebe se naparceli objekta gradijo za glavno stavbo, tako da oblikujejo notranje dvorišče.		z žogo ter min 7,5 m ² za igro mlajših otrok in počitek stanovalcev (4,0 m ² za igralne površine –opremljeno igrišče in 3,5 m ² za zelene površine).	
Druga merila		Faktor Z in predpisana zelena površina na enoto se ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin.	

95. člen

(gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Vsa gospodarska javna infrastruktura se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi, standardi, tehničnimi normativi in tehničnimi smernicami.
- (2) Vsi posegi na gospodarski javni infrastrukturi ter vsi posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Omrežja gospodarske javne infrastrukture je potrebno medsebojno usklajevati. Potekati morajo tako, da je možno priključevanje vseh objektov v posameznem območju opremljanja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje komunalne opreme.
- (4) Omrežja gospodarske javne infrastrukture je potrebno praviloma združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati osnovne zahteve glede varnostih odmikov med vodi gospodarske javne infrastrukture, kakor to določajo veljavni predpisi.
- (5) Ob gradnji novega ali rekonstrukciji posameznega obstoječega omrežja gospodarske javne infrastrukture je praviloma potrebno v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav GJI, ki zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev, niso več ustrezni.
- (6) Globina podzemnih komunalnih vodov in objektov na kmetijskih zemljiščih mora zagotavljati normalno kmetijsko obdelavo. Poizvedeni gradnji komunalnih vodov je potrebno kmetijsko zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje.
- (7) V prostoru z majhnim deležem gozda je treba objekte linijske infrastrukture načrtovati tako, da se v čim večji meri izogibajo gozdnim zaplatam, skupinam gozdnega drevja in obvodni vegetaciji.

100. člen

(gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja)

- (1) Gradnja elektroenergetskih vodov prenosnega omrežja napetostnega nivoja 35 kV in več se ureja z državnim prostorskim načrtom.
- (2) Elektroenergetsko razdelilno omrežje napetostnega nivoja 20 kV in manj mora biti zgrajeno s podzemnimi kablji v kabelski kanalizaciji. Gradnja nadzemnih vodov napetostnega nivoja 20 kV in manj je dopustna le zunaj strnjenih območij poselitve in v primerih, ko terenske razmere gradnje podzemnega voda ne omogočajo.
- (3) Pri širinah varovalnih pasov dvosistemskih elektrokoridorjev 2x110 kV in 2x400 kV je potrebno upoštevati odmik levo in desno od osi vsakega od krajnih vodnikov.**
- (4) Transformatorske postaje morajo biti v primeru gradnje večjih objektov sestavni del objekta ali arhitekturne kompozicije objektov.
- (5) Obnova oziroma gradnja elektrovodov naj se izvaja na pticam prijazen način, ki preprečuje električne udare ptic.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

108. člen

(enote urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN)

KROMBERK	KR-25/02	SSe	PIP	Znotraj zavarovanih območij narave NS Kromberk hrasti stanovanjska gradnja ni možna. <u>Stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljinovoda.</u> Po potrebi se zagotavlja protihrupne ukrepe. Znotraj koridorja 110 kV je možno graditi le objekte, ki jih dovoljuje področna zakonodaja.
----------	----------	-----	-----	---

5. VAROVANA OBMOČJA

Na območju lokacijske preveritve ni varovanih območij.

6. PREDLOG IN OPIS ODPSTOPANJ

Namen lokacijske preveritve:

Namen lokacijske preveritve so individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev na podlagi 127. in 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17).

Objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev:

Na podlagi 129. člena ZUreP-2 (UL RS št. 61/17) so objektivne okoliščine za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev sledeče:

- 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.**

Objektivne okoliščine na obravnavanem območju so, druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerni delež na strani investitorja.

Opis predlaganih odstopanj od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev

Odstopanje pogojev za gradnjo objekta:

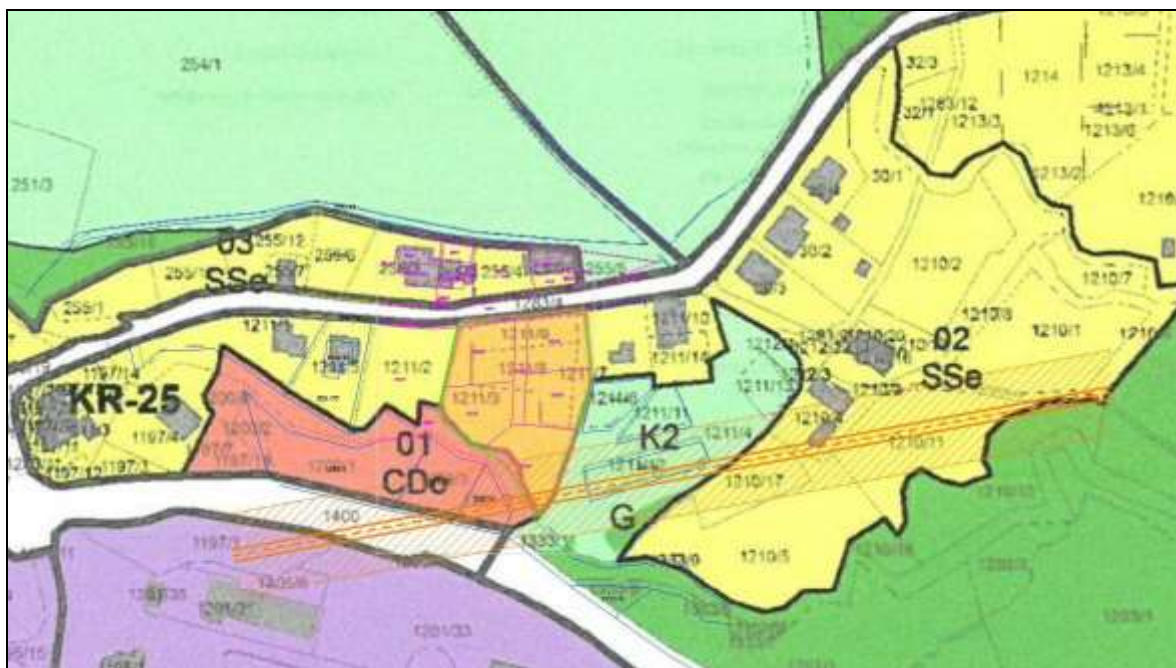
Predlagamo individualno odstopanje od obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavano območje v 108. členu OPN in sicer:

Na obravnavanem območju je dovoljena stanovanjska gradnja tudi pred podzemno izvedbo daljnovoda in sicer pod ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji iz OPN, ki veljajo za to območje in so opisani v poglavju »Veljavni prostorski akti«.

Individualno odstopanje od prostorsko ureditvenih pogojev OPN predlagamo zaradi:

Omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerni delež na strani investitorja

V podrobnih prostorski izvedbenih pogojih OPN za območje KR-25/02 (SSe) je določeno, da je stanovanjska gradnja možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda. Iz obstoječega stanja območja je razvidno, da je območje pretežno že pozidano z individualno stanovanjsko gradnjo in da je na celotnem območju, izven varovalnega pasu daljnovoda, prostora le še za približno 10 novih individualnih stanovanjskih stavb. To prinaša investitorjem nesorazmerne stroške glede na vrsto in velikost nameravane investicije.



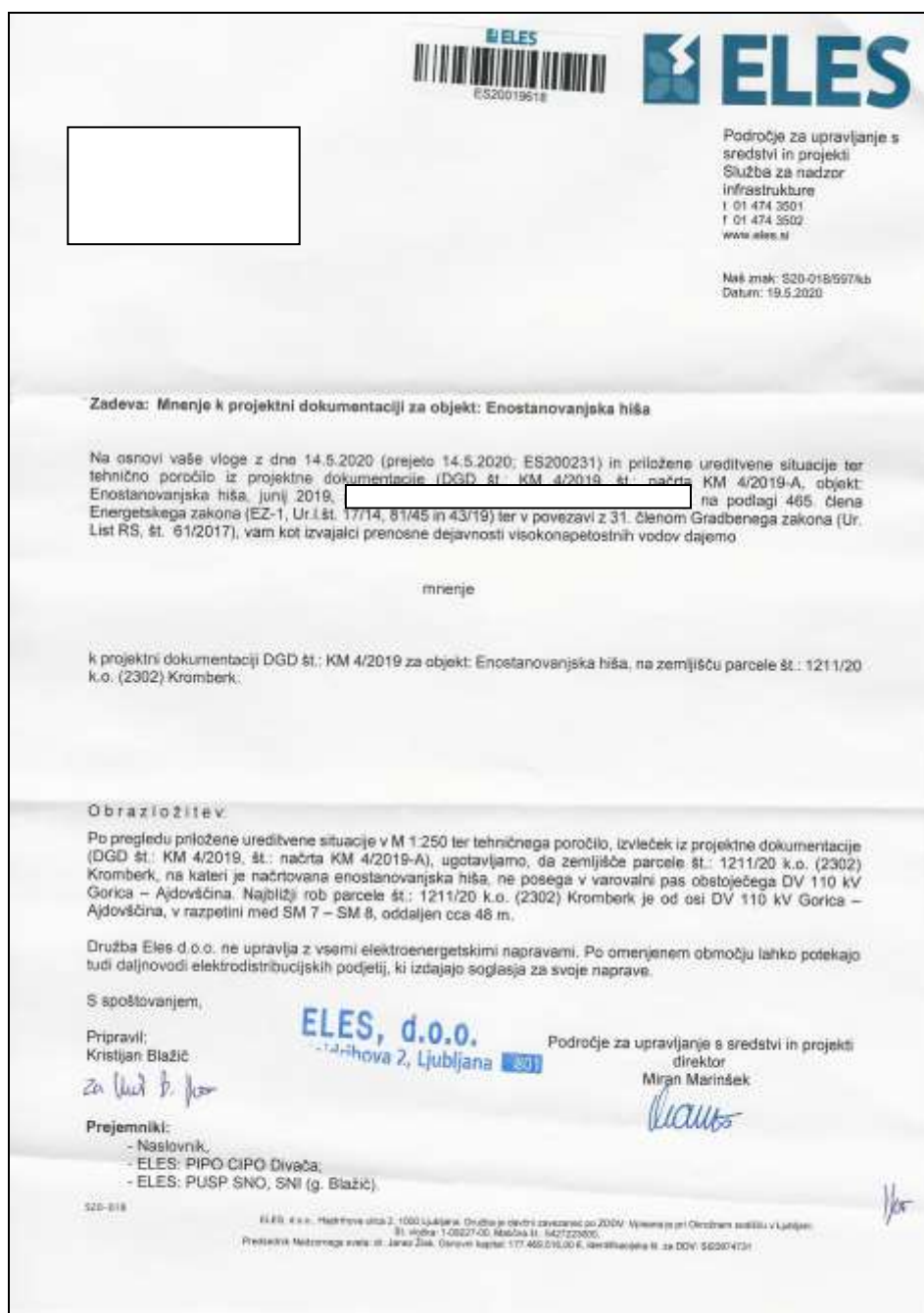
Slika št.7: prikaz obravnavane EUP z varovalnim pasom daljnoveoda.



Slika št.7: prikaz obravnavanega območja in daljnoveoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina z varovalnim pasom določenim v 55. členu OPN

Obraunavano območje se nahaja izven 15m varovalnega pasu elektroenergetskega voda nazivne napetosti 35kV in 110kV, kljub pozidavi obraunavanih zemljišč bo morebitni kasnejši vklop elektroenergetskih vodov še vedno omogočen.

Lastniki in pobudniki lokacijske preveritve so za obraunavane parcele pridobili mnenje upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, številka S20-018/597/kb z datumom 19.5.2020 in S20-029/597/kb z datumom 7.7.2020. Iz obeh mnenj je razvidno, da je gradnja možna in da ne posega v varovalni pas omenjenega daljnovoda.



ELES
ES20019518

ELES

Področje za upravljanje s sredstvi in projekti
Služba za nadzor infrastrukture
t. 01 474 3501
f. 01 474 3502
www.eles.si

Naš znak: S20-018/597/kb
Datum: 19.5.2020

Zadeva: Mnenje k projektni dokumentaciji za objekt: Enostanovanjska hiša

Na osnovi vaše vloge z dne 14.5.2020 (prejeto 14.5.2020; ES200231) in priložene ureditvene situacije ter tehnično poročilo iz projektna dokumentacije (DGD št.: KM 4/2019 - št. načrta KM 4/2019-A, objekt: Enostanovanjska hiša, junij 2019, [redacted]) na podlagi 465. člena Energetskega zakona (EZ-1, Ur.l.št. 17/14, 81/45 in 43/19) ter v povezavi z 31. členom Gradbenega zakona (Ur. List RS, št. 61/2017), vam kot izvajalci prenosne dejavnosti visokonapetostnih vodov dajemo

mnenje

k projektni dokumentaciji DGD št.: KM 4/2019 za objekt: Enostanovanjska hiša, na zemljišču parcele št.: 1211/20 k.o. (2302) Kromberk.

Obrazložitev:

Po pregledu priložene ureditvene situacije v M 1:250 ter tehničnega poročila, izvelek iz projektna dokumentacije (DGD št.: KM 4/2019, št.: načrta KM 4/2019-A), ugotavljamo, da zemljišča parcele št.: 1211/20 k.o. (2302) Kromberk, na kateri je načrtovana enostanovanjska hiša, ne posega v varovalni pas obstoječega DV 110 kV Gorica – Ajdovščina. Najbližji rob parcele št.: 1211/20 k.o. (2302) Kromberk je od osi DV 110 kV Gorica – Ajdovščina, v razpetini med SM 7 – SM 8, oddaljen cca 48 m.

Družba ELES d.o.o. ne upravlja z vsami elektroenergetskimi napravami. Po omenjenem območju lahko potekajo tudi daljnovodi elektrodistribucijskih podjetij, ki izražajo soglasja za svoje naprave.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Kristijan Blažič
Za [redacted]

ELES, d.o.o.
Hajdrihova 2, Ljubljana 1000

Področje za upravljanje s sredstvi in projekti
direktor
Miran Marinšek

Prejemniki:
- Naslovnik,
- ELES: PIPO ČIPO Divača,
- ELES: PUSP SNO, SNI (g. Blažič).

S20-018

ELES, d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana. Družba je elektrni zavzračec po ZGDV. Vpisana je pri Okrožnem sodišču v Ljubljani. št. vloga: 1/2027-03. Navedba št.: 3427229006.
Predstnik Mednarodnega sveta: dr. Janko Žiak. Osnovni kapital: 17.462.516,00 €. Poslovalnišča št. za DDV: S62074731

Slika št.7: mnenje upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o. za parc.št. 1211/20 k.o. Kromberk



Področje za upravljanje s
sredstvi in projekti
Služba za nadzor
infrastrukture
t 01 474 3501
f 01 474 3502
www.eles.si

Naš znak: S20-029/597/kb
Datum: 7.7.2020



Zadeva: Informacija o možnosti gradnje enostanovanjskih hiš

Prejeli smo vašo prošnjo po e-pošti z dne 6.7.200 (knjiženo dne 6.7.2020; ES20031117), v kateri nas naprošate za informacijo o možnosti gradnje enostanovanjskih hiš na zemljišču parcel št.: 1211/21, 1211/22, 1211/23, 1211/24 in 1211/25 vse k.o. (2302) Kromberk. Dopisu prilagate geodetsko situacijo navedenih zemljišč in satelitsko sliko tangiranega območja. Na osnovi navedenega in pregleda priložene dokumentacije sporočamo naslednje:

Družba Eles, d.o.o., kot sistemski operater prenosnega omrežja na podlagi 465 čl. energetskega zakona (v nadaljevanju EZ-1) določa projektne pogoje in daje mnenje k projektnim rešitvam skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov (v nadaljevanju GZ) in določili Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS, št. 101/10, v nadaljevanju Pravilnik).

EZ-1 v drugem odstavku 468 čl. določa, da širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV - 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi daljnovoda).

Skladno 6. členom Pravilnika se pri izdelavi strokovnih podlag, določanju smernic in izdaji mnenj ter pri določanju projektnih pogojev in izdaji soglasij upoštevajo pogoji, kot jih določajo elektroenergetska tehnična pravila in varnostne stopnje določene s tem pravilnikom za zemljišča, ki so v območju varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja ter predpisi, ki urejajo varstvo pred elektromagnetnim sevanjem v naravnem in življenjskem okolju.

Iz navedenega sledi, da na zemljišču parcele št.: 1211/21 k.o. (2302) Kromberk ni omejitev za gradnjo enostanovanjskih hiše.

Zemljišča parcel št.: 1211/22 in 1211/23 in 1211/25 vse k.o. (2302) Kromberk ne posegajo v varovalni pas DV 110 kV Gorica – Ajdovščina. V kolikor bo enostanovanjskih hiša locirana na razdalji 35 m ali manj od osi DV 110 kV Gorica – Ajdovščina, je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo pred elektromagnetnim sevanjem v naravnem in življenjskem okolju, od pristojne institucije pridobiti strokovno mnenje, da predpisane mejne vrednosti niso presežene.

Na južnem delu zemljišča parcele št.: 1211/24 k.o. (2302) Kromberk poteka DV 110 kV Gorica – Ajdovščina, tako, da se dve tretjini zemljišča nahaja v varovalnem psu. Skladno 1.1 točko tabele 1 Pravilnika jasno izhaja, da gradnja stanovanjskih stavb v območju I. varnostne stopnje NI dovoljena oziroma je prepovedana! Za gradnjo ne stanovanjskih objektov, ki jih Pravilnik navaja v navedeni tabeli je potrebo izpolniti pogoje, kot jih določajo elektroenergetska tehnična pravila in ureditev stvarno pravnih pravic oz. sklenitev Pogodbe o ustanovitvi služnosti z izvajalcem gospodarske javne službe v kolikor ta še ni sklenjena.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Kristijan Blažič

Kristijan Blažič

Prejemniki:

- Naslovnik,
- ELES: PIPO CIPO Divača,
- ELES: PUSP SNO (g. Blažič).

520-029

ELES, d.o.o.
Hajdrihova 2, Ljubljana

Področje za upravljanje s sredstvi in projekti
direktor

Miran Marinšek

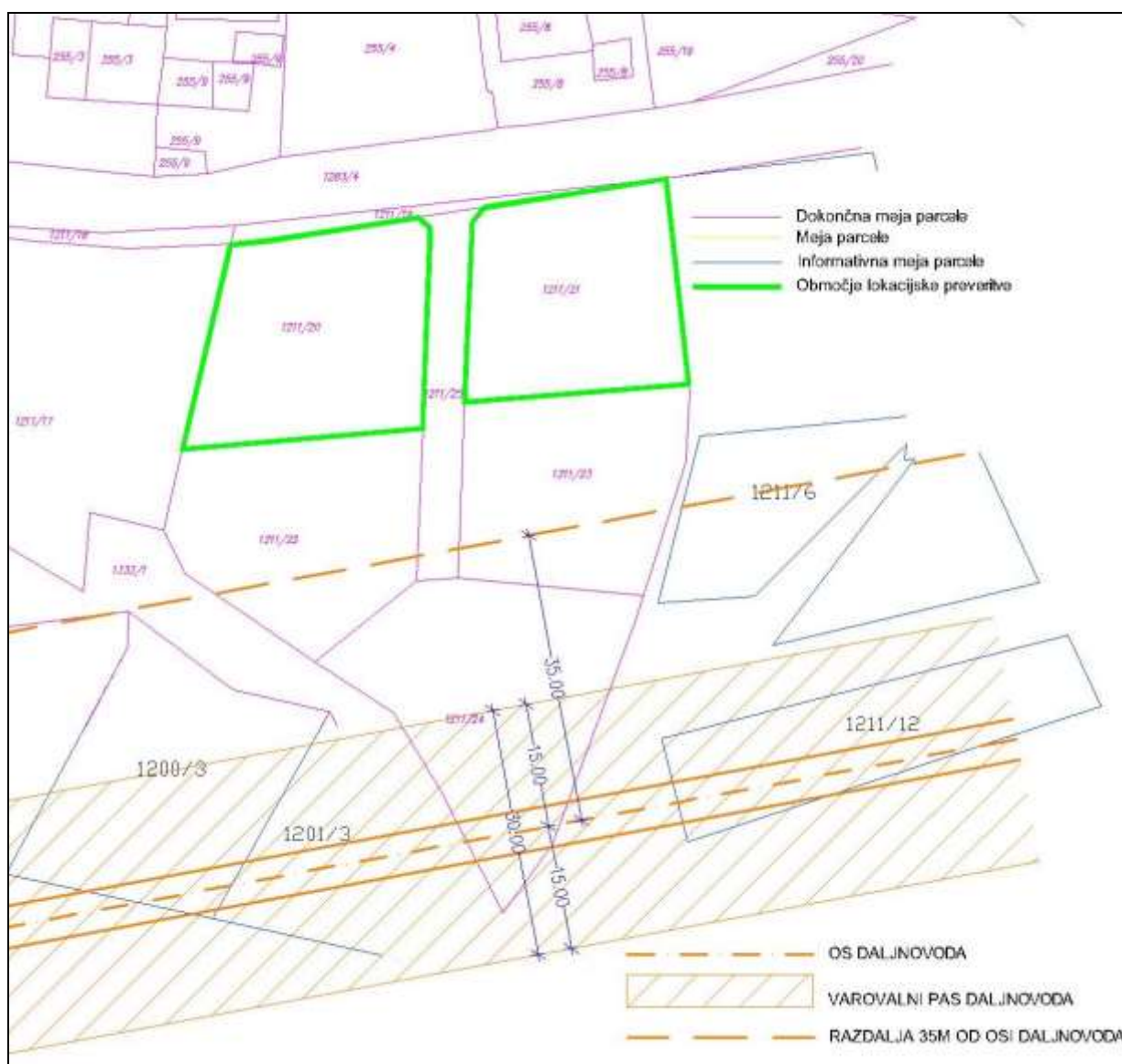
Miran Marinšek

ELES, d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana. Družba je davčni zavezanec po ZDDV. Vpisana je pri Okrožnem sodišču v Ljubljani.
Št. vložka: 1-09227-00, Matična št.: 542723000.
Predsednik Nadzornega sveta: dr. Janez Žiak. Osnovni kapital: 177.489.516,00 €, identifikacijska št. za DDV: SI20874731

Slika št.8: mnenje upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o. za parc.št. 1211/21, 22, 23, 24 in 25 k.o. Kromberk

V mnenju so podani podatki glede varovalnih pasov za elektroenergetska omrežja in sicer za nadzemni več sistemski daljnovod nazivne napetosti 110 kV- 30m (15m levo in 15m desno od osi daljnovoda). Enaki pogoji so tudi podani v splošnih prostorsko izvedbenih pogojih OPN v 55. členu. Celotno območje lokacijske preveritve se nahaja izven varovalnega pasu in kot je razvidno tudi iz mnenja ELES se vse parcele nahajajo izven varovalnega pasu.

Iz mnenja ELES je v nadaljevanju podan pogoj za gradnjo v območju na razdalji 35m ali manj od osi daljnovoda. V tem primeru je potrebno od pristojne institucije pridobiti strokovno mnenje, da predpisane mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja niso presežene. Parcele številka 1211/20 in 1211/21 k.o. Kromberk se v celoti nahajata na večji razdalji od 35m od osi daljnovoda.



Slika št.9: prikaz varovalnih pasov daljnovoda

Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za območje lokacijske preveritve so:

108. člen

(enote urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN)

KROMBERK	KR-25/02	SSe	PIP	Znotraj zavarovanih območij narave NS Kromberk hrasti stanovanjska gradnja ni možna. Stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda, razen na zemljiščih s parcelnimi številkami 1211/20 in 1211/21 obe k.o. Kromberk . Po potrebi se zagotavlja protihrupne ukrepe. Znotraj koridorja 110 kV je možno graditi le objekte, ki jih dovoljuje področna zakonodaja.
----------	----------	-----	-----	---

7. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z DOLOČILI ZUreP-2

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za lokacijsko preveritev na podlagi drugega odstavka 127. člena ZUreP-2 in sicer za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

Utemeljitev:

Območje KR-25/02 (SSe) se nahaja v območju zazidljivih površin z namensko rabo S-območja stanovanj in s podrobno namensko rabo SSe stanovanjske površine – prosto stoječa individualna gradnja. Območje je namenjeno gradnji. Osnovna dejavnost je namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev, ki so določeni v prostorskem aktu se bo dosegel gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta, ki na območju predvideva gradnjo individualnih stanovanjskih stavb.

V 108. členu OPN so podani podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za območje KR-25/02 (SSe), kjer je določeno, da je stanovanjska gradnja možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda, kar onemogoča doseganje gradbenega namena prostorsko izvedbenega akta saj to določilo zahteva nesorazmerni delež na strani investitorja in hkrati onemogoča kakršno koli gradnjo saj je na območju dovoljena le gradnja individualnih stanovanjskih stavb.

Na podlagi mnenj upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, številka S20-018/597/kb z datumom 19.5.2020 in S20-029/597/kb z datumom 7.7.2020 je razvidno, da je gradnja možna in da ne posega v varovalni pas omenjenega daljnovoda.

Obraunavano območje se nahaja izven 15m varovalnega pasu elektroenergetskega voda nazivne napetosti 35kV in 110Kv, kljub pozidavi obraunavanih zemljišč bo morebitni kasnejši vkop elektroenergetskih vodov še vedno omogočen.

Pobuda za lokacijsko preveritev je podana za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev. Na podlagi 129. člena ZUreP-2 so taka odstopanja dopuščena, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Objektive okoliščine so navedene v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2. Podana pobuda za lokacijsko preveritev je podana glede na objektivne okoliščine iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

1. 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;

Utemeljitev:

Na podlagi prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 je pobuda za lokacijsko preveritev podana zaradi omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerni delež na strani investitorja.

V podrobnih prostorski izvedbenih pogojih OPN za območje KR-25/02 (SSe) je določeno, da je stanovanjska gradnja možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda. Iz obstoječega stanja območja je razvidno, da je območje pretežno že pozidano z individualno stanovanjsko gradnjo in da je na celotnem območju, izven varovalnega pasu daljnovoda, prostora le še za približno 10 novih individualnih stanovanjskih stavb. To prinaša investitorjem nesorazmerne stroške glede na vrsto in velikost nameravane investicije. Prva tako posamezni investitorji ne morejo vplivati na izvedbo podzemnega voda in kot posamezniki tudi ne morejo zahtevati in podati pobudno za tako vrsto gradnje in postopka, ki je v pristojnosti upravljalca in lastnika javne gospodarske infrastrukture.

Na podlagi mnenj upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, številka S20-018/597/kb z datumom 19.5.2020 in S20-029/597/kb z datumom 7.7.2020 je razvidno, da je gradnja možna in da ne posega v varovalni pas omenjenega daljnovoda ter, da za gradnjo ni potrebna predhodna podzemna izvedba daljnovoda.

Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev glede na četrty odstavka 127. člena ZUreP-2

Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Utemeljitev:

Območje KR-25/02 (SSe) se nahaja v območju zazidljivih površin z namensko rabo S-območja stanovanj in s podrobno namensko rabo SSe stanovanjske površine – prosto stoječa individualna gradnja. Območje je namenjeno gradnji. Osnovna dejavnost je namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v nobeni meri ne spreminjajo ciljev prostorskega razvoja občine, ki na tem območju predvideva individualno stanovanjsko gradnjo prav tako ni v nasprotju z javnim interesom saj na območju ni predvidena druga gradnja, ki bi bila v javnem interesu.

V petem členu OPN so naštetih cilji prostorskega razvoja občine, ki so:

- uravnotežen razvoj urbanega sistema;
- povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru;
- racionalna raba prostora in naravnih virov;
- razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij;
- ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti;
- skrb za varstvo okolja in
- s prostorskimi omejitvami usklajen prostorski razvoj.

Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev niso v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ravno nasprotno, saj omogočajo racionalno rabo prostora.

Individualno odstopanje je dopustno če 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

Utemeljitev:

Predlagano individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev bo omogočalo doseganje gradbenega namena gradnje, ki je tudi sicer predvidena v območju lokacijske preveritve. Vrsta gradnje, namembnost, lega objektov, velikost in kapaciteta posameznih objektov se ob upoštevanju predlaganih individualnih odstopanj ne bo spremenilo. Vsi prostorsko izvedbeni pogoji za obravnavano območje ostajajo ne spremenjeni in bodo morali biti upoštevani pri gradnji.

Predlagana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja, saj ostanejo v veljavi vsi prostorsko izvedbeni pogoji glede vrste, lege in velikosti objektov, ki veljajo na tem območju. Območje je tudi pretežno že pozidano z enako tipologijo in vrsto objektov.

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj zazidljivih površin z namensko rabo S-območja stanovanj in s podrobno namensko rabo SSe stanovanjske površine – prosto stoječa

individualna gradnja. Območje je pretežno že pozidano s tovrstnimi objekti in tudi predvideni objekti bodo morali upoštevati vse ostale prostorsko izvedbene pogoje tako, da predlagana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju naselja kjer se nahaja območje lokacijske.

Ob upoštevanju vseh prostorsko izvedbenih pogojev novi posegi, ki bodo zgrajeni na območju lokacijske preveritve, ne bodo povzročili motečega vpliva na podobo naselja.

Individualno odstopanje je dopustno če se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Utemeljitev:

Predvideno gradnja na območju lokacijske preveritve ob upoštevanju vseh ostalih prostorsko izvedbenih pogojev ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Struktura parcel na obravnavanem območju je taka, da gradnja ne bo zmanjševala možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih.

Individualno odstopanje je dopustno če se ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

Utemeljitev:

Območje KR-25/02 (SSe) se nahaja v območju zazidljivih površin z namensko rabo S-območja stanovanj in s podrobno namensko rabo SSe stanovanjske površine – prosto stoječa individualna gradnja, predlagana individualna odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Individualno odstopanje je dopustno če ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju ni veljavnih sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

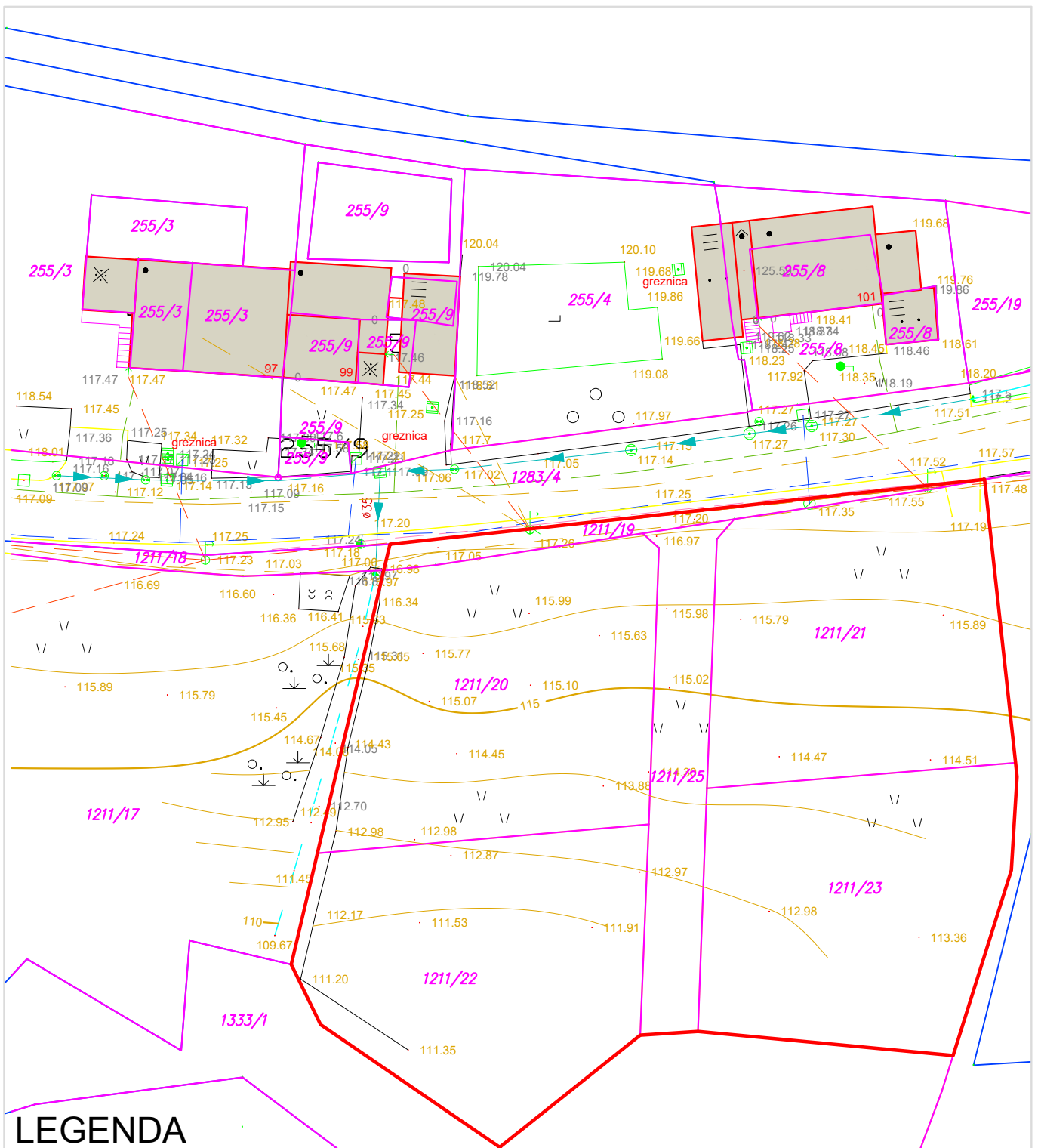
Navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Utemeljitev:

Na obravnavanem območju in na območju EUP KR-25/02 (SSe) ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi ELP:

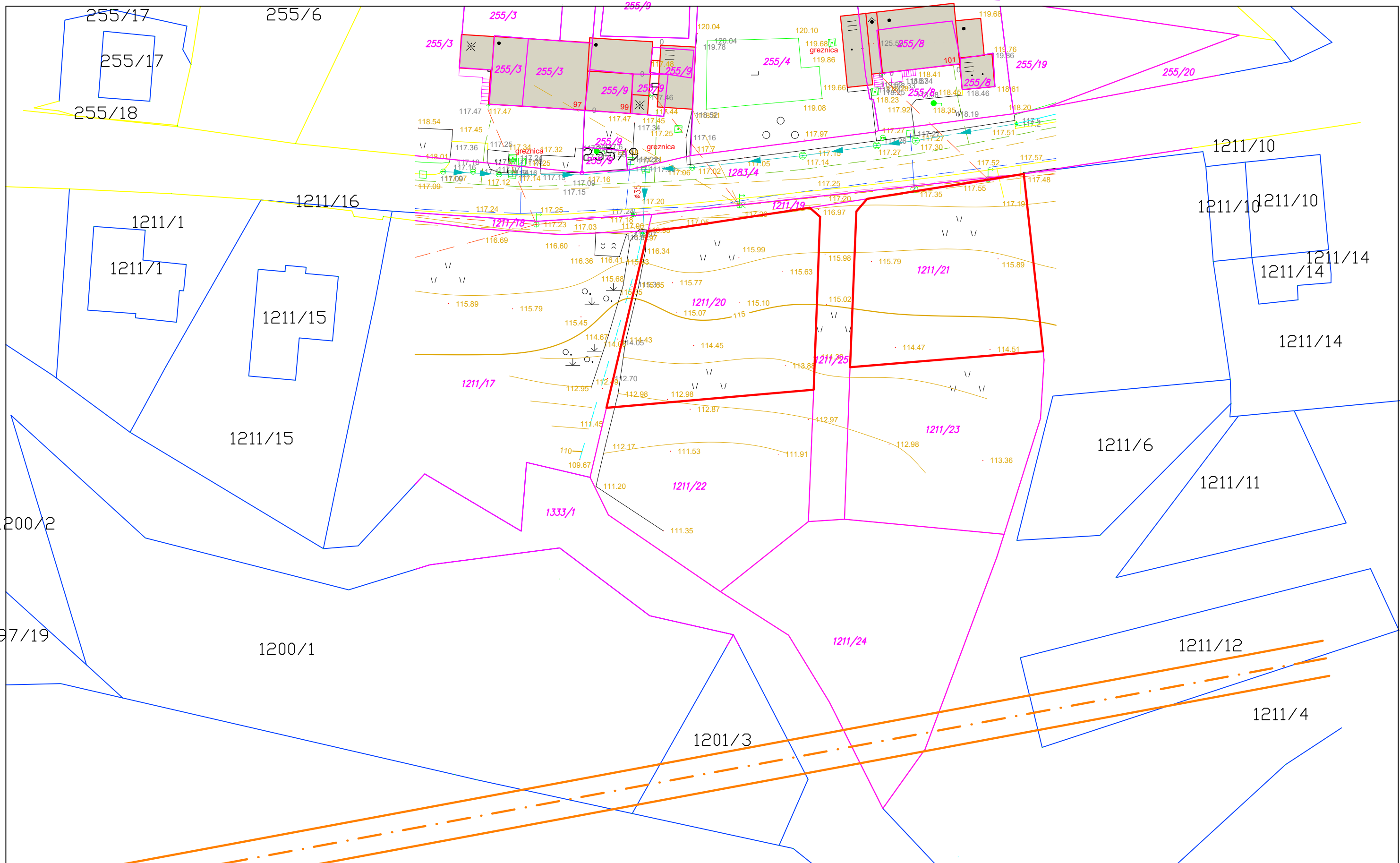
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. List RS št. 13/2018 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020, v nadaljevanju OPN),
- geodetski posnetek GEO-BIRO, 2019-50-2019, maj 2019,
- mnenje upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, številka S20-018/597/kb z datumom 19.5.2020,
- mnenje upravljalca daljnovoda DV 110kV Gorica-Ajdovščina, ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, številka S20-029/597/kb z datumom 7.7.2020.



LEGENDA

- Dokončna meja parcele
- Meja parcele
- Informativna meja parcele
- Kanalizacija-odpadne vode
- Kanalizacija-padavinske vode
- - - Električna-NN
- - - Vodovod
- - - Telefon
- · - DV 110kV; Ajdovščina-Nova Gorica; nadzemni

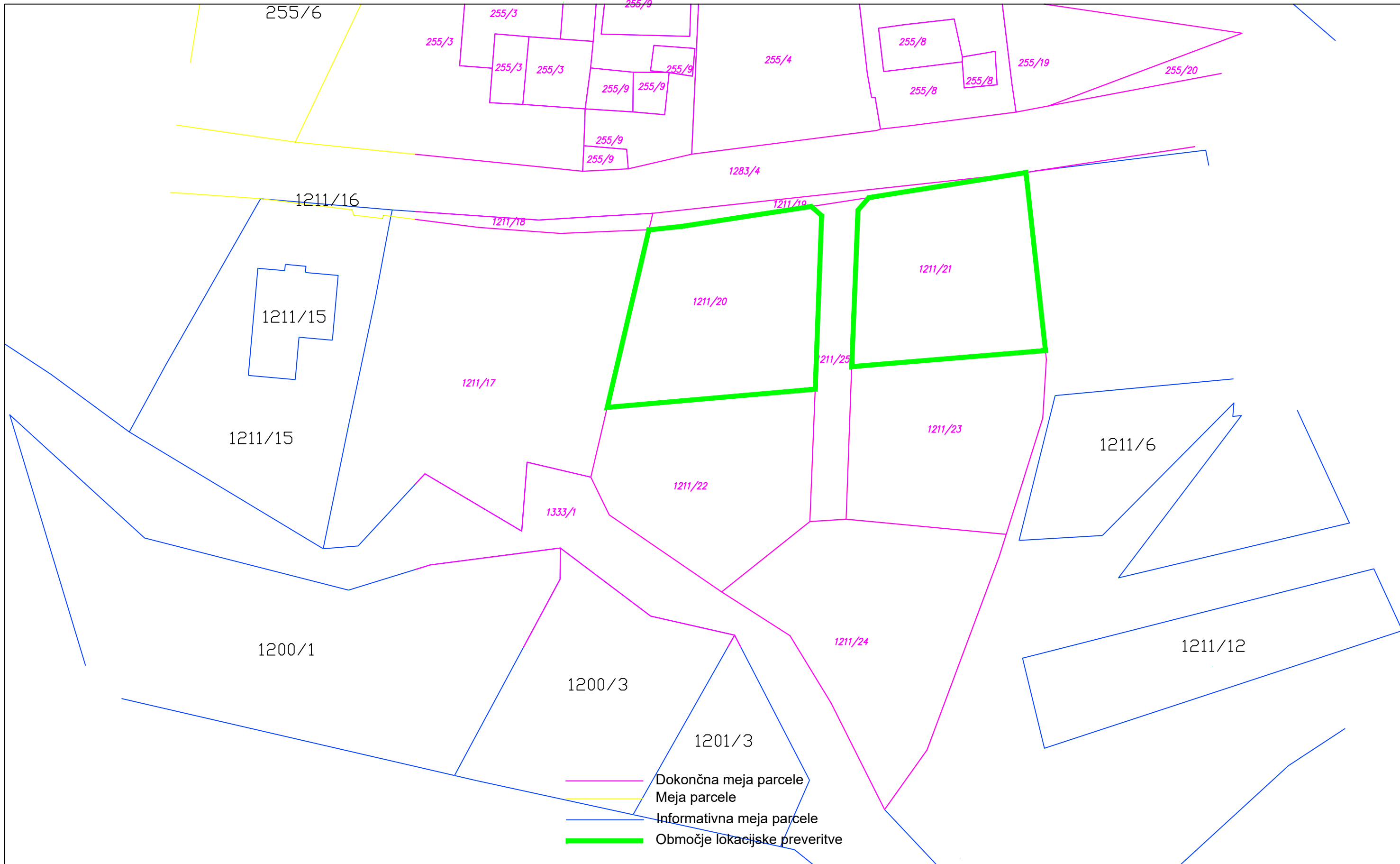
Naročnik:	
Objekt, delo:	
Načrt:	Geodetski načrt
Merilo:	1:500
Izmera:	Tahimetrična, GNSS
Kat. občina:	Kromberk
Izdalal:	Andreja Šuligoj, univ.dipl.inž.geod.
Pooblaščen inženir geodezije:	Valter Podbršček, inž. geod.
Datum:	27.05.2019
Številka dela:	50-2019
Štev. načrta:	GEO-BIRO-2019-50-2019



LEGENDA

- Dokončna meja parcele
- Meja parcele
- Informativna meja parcele
- Meja območja lokacijske preveritve

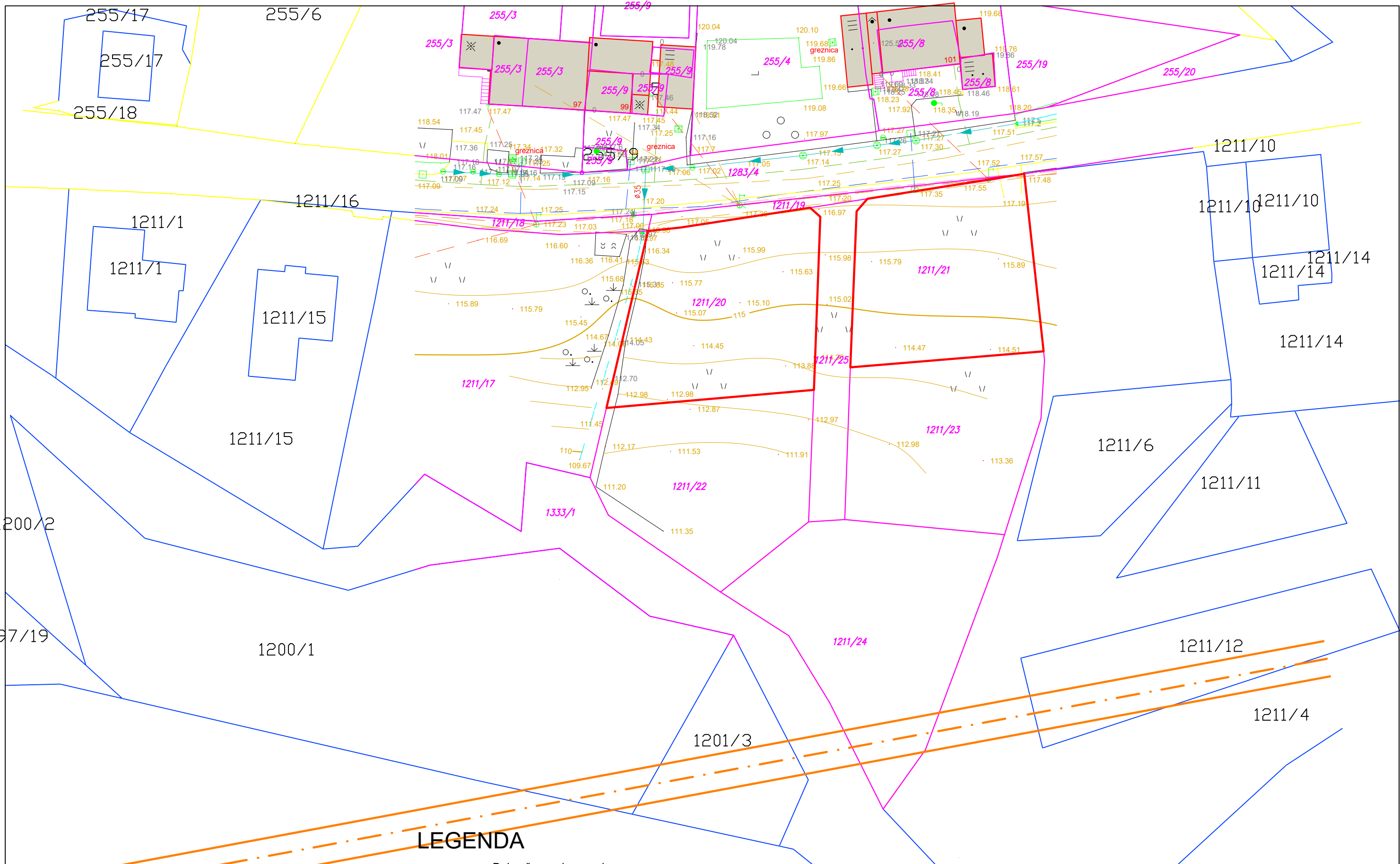
vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE. IO projektne dokumentacije: 22/20	
vsebina grafičnega prikaza: PRIKAZ MEJE LP NA GEODETSKEM POSNETKU	
merilo: 1:500 IO grafičnega prikaza: 02	
pooblaščenec arhitekt: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948	
objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV PAR. ŠT. 1211/20, 1211/21 K.O. 2301 Kromberk	
pobudnik: LASTNIKI OBRAVNAVANIH PARCEL	
projektant: STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310	



- Dokončna meja parcele
- Meja parcele
- Informativna meja parcele
- Območje lokacijske preveritve

vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE.	IO projektne dokumentacije: 22/20
vsebina grafičnega prikaza:	PRIKAZ MEJE LP NA ZEMLJIŠKEM KATASTRU
merilo: 1:500	IO grafičnega prikaza: 03
pooblaščenec arhitekt:	ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948
objekt:	LOKACIJSKA PREVERITEV PAR. ŠT. 1211/20, 1211/21 K.O. 2301 Kromberk
pobudnik:	LASTNIKI OBRAVNAVANIH PARCEL
projektant:	STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310

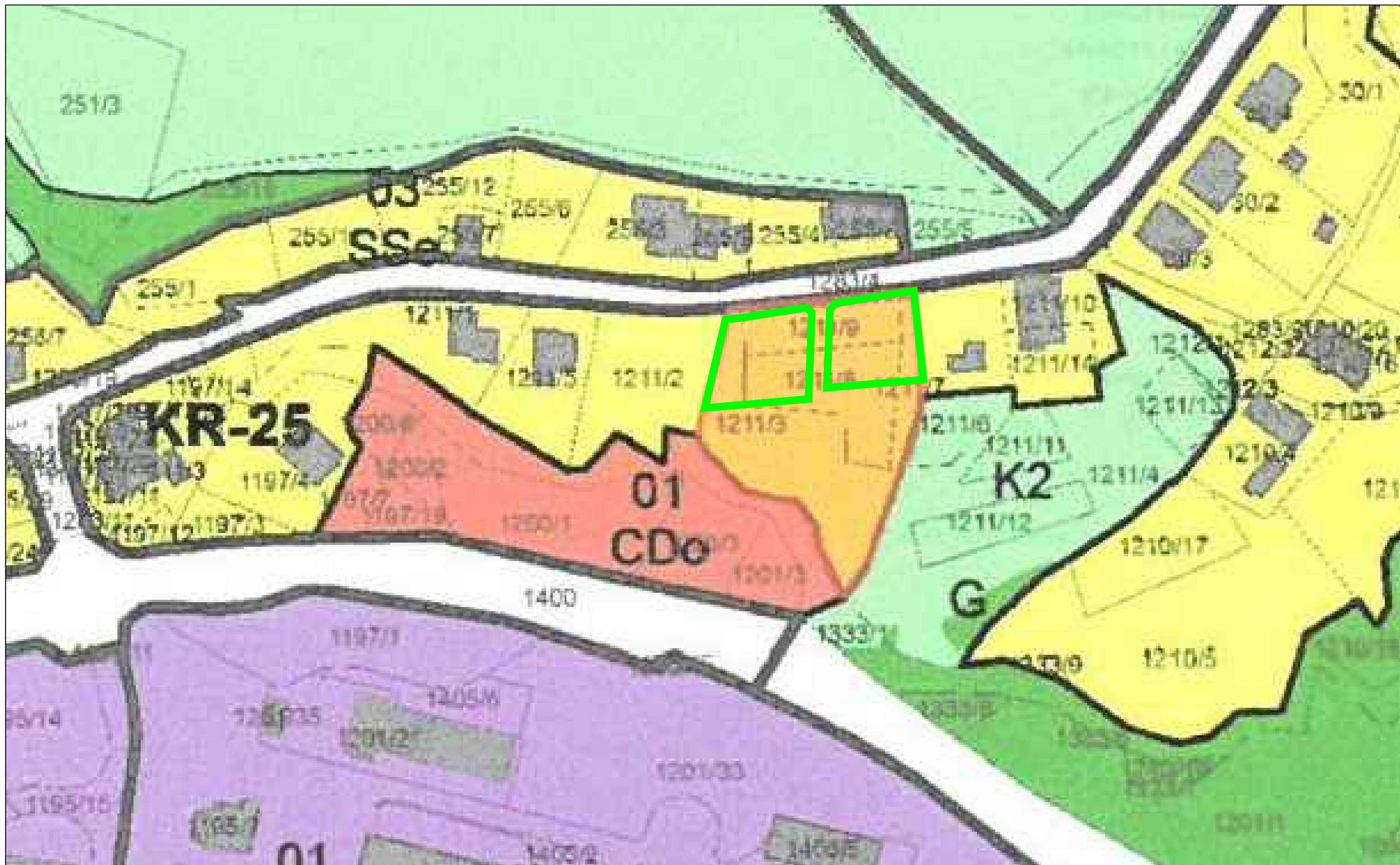




LEGENDA

- Dokončna meja parcele
- Meja parcele
- Informativna meja parcele
- Kanalizacija-odpadne vode
- Kanalizacija-padavinske vode
- Električna-NN
- Vodovod
- Telefon
- · — DV 110kV; Ajdovščina-Nova Gorica; nadzemni
- Meja območja lokacijske preveritve

vrsta dokumentacije: ELABORAT LOK.PREVE. IO projektne dokumentacije: 22/20	
vsebina grafičnega prikaza: PRIKAZ KOMUNALNE OPREMLJENOSTI OBMOČJA LP	
merilo: 1:500 IO grafičnega prikaza: 04	
pooblaščenec arhitekt: ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948	
objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV PAR. ŠT. 1211/20, 1211/21 K.O. 2301 Kromberk	
pobudnik: LASTNIKI OBRAVNAVANIH PARCEL	
projektant: STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310	



 Območje lokacijske preveritve

vrsta dokumentacije:	ELABORAT LOK.PREVE.	10 projektne dokumentacije:	22/20
vsebina grafičnega prikaza:	PRIKAZ MEJE LP NA NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČ OPN		
merilo:	1:1000	10 grafičnega prikaza:	05
pooblaščenec, arhitekt:	ANDREJ MLAKAR univ.dipl.ing.arh. ZAPS A-0948		
objekt:	LOKACIJSKA PREVERITEV PAR. ŠT. 1211/20, 1211/21 K.O. 2301 Kromberk		
pobudnik:	LASTNIKI OBRAVNAVANIH PARCEL		
projektant:	STUDIO MEDITERANA d.o.o.; Pittonijeva 9, Izola 6310		

