

vrsta dokumentacije:  
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

---

ime dokumentacije:  
**stanovanjsko-poslovna gradnja v Kromberku**

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **2846**

---

lokacija:  
**Mestna občina Nova Gorica, naselje Kromberk  
p. št. 1103/1, 1103/16 in 1103/17 k.o. 2302 Kromberk  
znotraj enote urejanja prostora KR-24/02**

investitor:

---

izdelovalec:  
Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.  
Ulica tolminskih puntarjev 4  
5000 Nova Gorica



odgovorna oseba izdelovalca:  
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

.....  
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:  
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.  
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net

**BLANKA ŠULER**

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.  
PODBLAŠČENA ARHITEKTKA,  
PODBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

identifikacijska številka:  
PA PPN ZAPS 0158

.....  
**PA PPN ZAPS 0158**

(podpis, osebni žig)

številka dokumentacije:  
**LP 05/2021**

kraj in datum izdelave dokumentacije:  
**Nova Gorica, november 2021, dopolnitev maj 2022**

številka izvoda:

vsebina

---

## **I. BESEDILO ELABORATA**

- 1. Namen lokacijske preveritve**
  - 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
  - 3. Predhodni pogoji**
  - 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
  - 5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje za lokacijsko preveritev**
  - 6. Opis stanja in gradbenega namena**
    - 6.1. Opis stanja
    - 6.2. Gradbeni namen
  - 7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji OPN**
  - 8. Varovanja in omejitve na območju LP**
  - 9. Individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev**
  - 10. Podrobnejša namenska raba in predlagano odstopanje**
  - 11. Utemeljitev objektivnih okoliščin**
  - 12. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja**
    - 12.1. javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
    - 12.2. upoštevanje ostalih izvedbenih pogojev
    - 12.3. videz območja, podoba naselja in krajine
    - 12.4. bivalne in delovne razmere
    - 12.5. možnost pozidave sosednjih zemljišč
    - 12.6. upoštevanje pravnih režimov
    - 12.7. državni prostorski načrti
  - 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**
- 

## **II. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo na zgoščenci)**

- območje lokacijske preveritve
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

## I. BESEDILO ELABORATA

### 1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti takojšnjo gradnjo stanovanjske stavbe s poslovnimi prostori na območju, ki tako gradnjo sicer dopušča, vendar jo pogojuje s predhodnim vkopom nadzemnega elektroenergetskega voda, ki prečka območje lokacijske preveritve.

### 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – **ZUreP-2**, 129. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

### 3. Predhodni pogoji

Mestna občina Nova Gorica ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur. l. RS št. 65/2018).

### 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

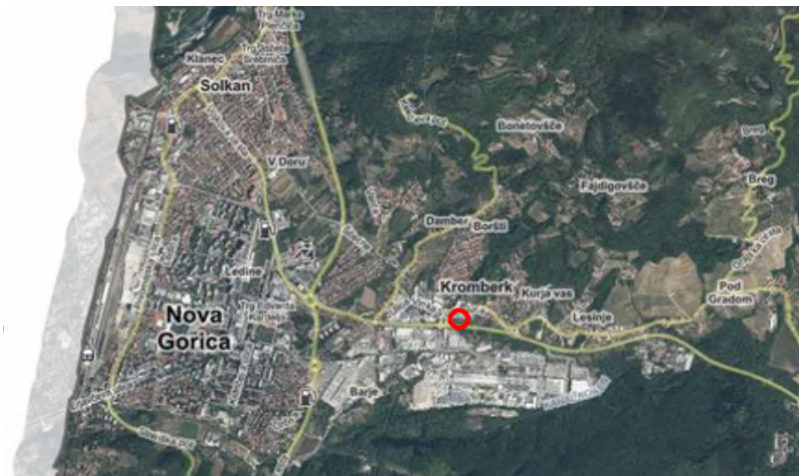
Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS št. 13/2018-uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020) – OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora KR-24/02.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote KR-24/02: /

### 5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje za lokacijske preveritve

Kromberk je naselje vzhodno od Nove Gorice. Zaradi neposredne medsebojne bližine obeh naselij je širitev tako stanovanjskih kot tudi obrtno-proizvodnih območij med naseljema zabrisalo mejo med obema.



Vir: portal PISO

Območje lokacijske preveritve (območje LP) se nahaja med Novo Gorico in Kromberkom.

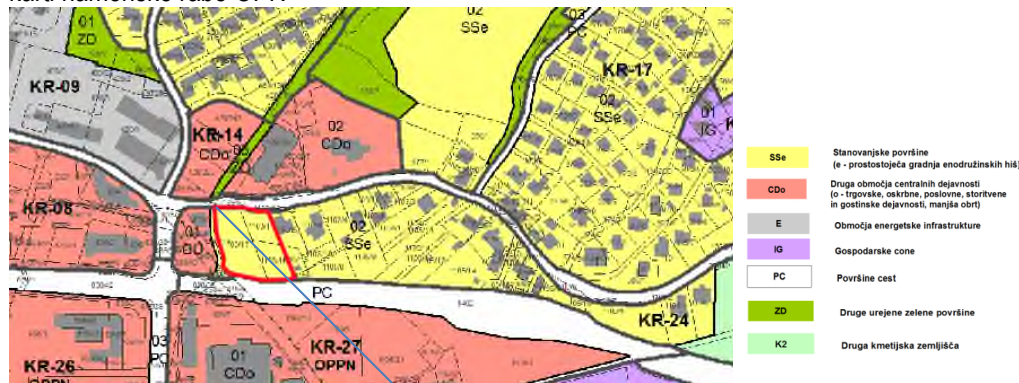


To je zemljišče parcel št. 1103/1, 1103/16 in 1103/17 k.o. Kromberk. V naravi je to skoraj ravno (teren rahlo pada proti jugu in proti zahodu) travnato zemljišče med obvozno cesto mimo naselja Kromberk in lokalno cesto skozi naselje.

Pogled na območje LP s severozahoda.



prikaz enote urejanja prostora KR-24/02 – izvornega območja - z označenim območjem LP na karti namenske rabe OPN



Izvorno območje (modra obroba) in območje LP (rdeča obroba) na DOF



Vir: portal GURS

Izvorno območje je enota urejanja prostora **KR-24/02** kot je opredeljena v kartografskem delu OPN s podrobnejšo namensko rabo SSe, zemljišča s tako podrobnejšo namensko rabo so namenjena pretežno gradnji enostanovanjskih hiš.

## 6. Opis stanja in gradbenega namena

### 6.1. Opis stanja

Približno polovica površine izvornega območja je pozidane s stanovanjskimi, pretežno enostanovanjskimi stavbami in pripadajočimi objekti, v sklopu enote se nahaja vkopano zaklonišče, nekaj nepozidanih zemljišč je še v zahodni polovici enote.

Območje LP je zatravljena nepozidana površina, nahaja se med dvema prometnima cestama: ob severnem robu poteka lokalna cesta z urejenim avtobusnim postajališčem, ob južnem robu poteka Kromberška obvoznica. Območje LP je obremenjeno o s potekom infrastrukture: nadzemni 110kV in podzemni 20kV daljnovod, mešan kanalizacijski vod, meteorni vod, TK vod, ob zahodnem robu je struga potoka.

### 6.2. Gradbeni namen

Investitor namerava na območju LP zgraditi enonadstropno stavbo okvirnih tlorisnih dimenzij 14mX25m. Okvirne tlorisne dimenzije so povzete po idejni rešitvi, ki bo skozi proces projektiranja preverjana (mnenja, določila OPN), po potrebi dopolnjevana oziroma spreminjana. V nadstropju stavbe je predvidena ureditev dveh stanovanj, v pritličju so predvideni poslovni prostori.

Upoštevajoč določila OPN bo stavba klasificirana kot dvostanovanjska stavba s poslovnimi prostori, ki bodo obsegali manj kot 50% BTP celotne stavbe. Stavba bo v celoti umeščena izven varovalnega pasu nadzemnega 110kV daljnovoda.

Priključek na lokalno cesto, uvoz na parcelo stavbe in ureditev parkirnih prostorov so predvideni v območju varovalnega pasu daljnovoda.

## 7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji OPN

Pogoji so izpisani upoštevajoč vsebino OPN in investicijsko namero. Znak ✓ pomeni, da je investicijsko namero v prostor možno umestiti upoštevajoč pogoje, **rdeče obarvano besedilo** pojasnjuje neskladja investicijske namere s pogoji OPPN.

OPN vsebuje splošne in podrobne PIP, pri čemer podrobni PIP dopolnjujejo ali spreminjajo splošne.

pogoj iz OPN	opis pogoja	skladnost (obrazložitev)
<b>splošni PIP</b>		
vrste dopustnih gradenj (39. člen)	Gradnja objektov je načeloma dopustna.	✓
dopustne vrste dejavnosti (41. člen)	Spremljajoče dejavnosti lahko dosega do 50% BTP posameznega objekta, če je določena maksimalno dovoljena površina v posameznem objektu, le-ta ne sme biti presežena.	✓ <i>Po 76. členu OPN so na podrobnejši namenski rabi SSe poslovne dejavnosti dopustne kot spremljajoče dejavnosti. Maksimalno dovoljena površina spremljajočih dejavnosti ni predpisana.</i>
regulacijske črte (43. člen oz. priloga 2)	Za EUP KR-24/02 regulacijske črte grafično niso predpisane, so pa opisno določene s podrobnimi PIP v tabeli 108. člena, ki zahteva odmik stavb od osi vpadnice vsaj 13m.	✓ <i>Stavba bo od osi vpadnice oddaljena več kot 13m.</i>
odmiki (44. člen)	Odmik od parcelnih mej vsaj 4m, manj s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Razdalja med lici sosednjih stavb večja ali enaka od višine kapi višje stavbe. V primeru gradnje južno od obstoječe stanovanjske stavbe razdalja med lici večja ali enaka od 1,5 višine kapi nove stavbe oziroma vsaj enaka višini kapi obstoječe stavbe (v primeru ko izračunana razdalja med lici ne preseže višine kapi obstoječe 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.	✓
	Med javno površino in uvozom na parkirišče je potrebno zagotoviti vsaj 5m prostora.	✓
oblikovanje objektov (46. člen)	Oblikovanje po načelu dobre arhitekturne prakse. Barva in tekstura fasade določeni v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD). Javna dostopnost in hkrati (če je mogoče) vedutna neizpostavljenost omari tehničnih napeljav.	✓
gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž (48. člen)	Parkirana oz. garažna mesta je potrebno zagotoviti na parceli stavbe. V primeru 10 in več potrebnih parkirnih mest je potrebna ozelenitev: 1 funkcionalno drevo /5 parkirnih mest. Potrebno zagotavljati mesta za hrambo oz. parkiranje koles (razpoložljiva, zaščiteni, varna, lahko dostopna). Parkirna mesta za invalide v skladu s predpisi.	<b>Gradnja stavbe po investicijski nameri ne izpolnjuje pogoja ozelenitve parkirišča z enim funkcionalnim drevesom/5 parkirnih mest. Zaradi lokacije predvidenega parkirišča v varovalnem pasu daljnovoda saditev dreves ni dopustno.</b>
dimenzioniranje števila parkirnih mest (49. člen)	Dvostanovanjske stavbe: 3PM/stanovanje za osebna vozila in 3PM/stanovanje za kolesa Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): (1 PM+1 PM za kolo)/40 m <sup>2</sup> uporabne površine, ne manj kot 2 PM	✓
velikost in oblika parcele objekta (51. člen)	Upoštevanje namembnosti in velikosti objekta, upoštevanje PIP za lego velikost, oblikovanje, odmike, priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, upoštevanje odnosa do obstoječih parcel, upoštevanje javnih površin in komunalnih koridorjev, upoštevanje vpliva bližnje okolice, osončenja, prevetritve, intervencijskih poti. Parcela v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.	✓
	Najmanjša velikost parcele za prostostoječo stanovanjsko gradnjo je 500m <sup>2</sup> . V primeru, da je funkcionalna parcela objekta na območjih SSe večja od 1000 m <sup>2</sup> , se faktor izrabe računa za površino 1000 m <sup>2</sup> .	✓
	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. Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.	
	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.	✓
obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, obveznost priključevanja (52. In 54. člen)	Gradnja stavb je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen 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. Objekte, ki se gradijo, je potrebno priključiti na komunalno opremo.	✓ <i>Omrežja GJI so v neposredni bližini območja LP.</i>
erozijska in plazljiva območja (66. člen)	Območje LP je uvrščeno v opozorilno erozijsko območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, gradnja novih stavb ni prepovedana. Potrebno soglasje pristojnih služb.	✓ <i>Na elaborat LP bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.</i>
varstvo pred požarom (68. člen)	Upoštevanje požarnih tveganj, zagotavljanje požarne ločitve med stavbami, prometnih in manipulacijskih površin za intervencijska vozila, vire za oskrbo z vodo za gašenje.	✓
varstvo pred hrupom (71. člen)	Območje LP je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dovoljeno umeščati le dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Pri gradnjah novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba načrtovati pasivno zaščito pred hrupom, na primer zaščito z okni ali fasado tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti.	✓
varstvo pred elektromagnetnim sevanjem (72. člen)	Celotno območje LP je opredeljeno kot i. stopnja varstva pred sevanjem.	<i>Investicijska namera ni skladna z opredelitvijo. Zemljišče v varovalnem pasu daljnovoda je v celoti namenjeno parkirišču za potrebe stanovanjsko-poslovne stavbe in zunanjim površinam. Ker pa bodo vsa zemljišča, potrebna za funkcioniranje stavbe, opredeljena kot stavbi pripadajoča površina, ker na območju varovalnega pasu daljnovoda ni zagotovljena zaščita pred elektromagnetnim sevanjem, potrebna za I. stopnjo varstva pred sevanjem, gre za odstopanje od pogoja.</i>
zagotavljanje ustreznega osončenja (74. člen)	Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom. Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša: – dne 21. decembra najmanj eno uro, – dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.	✓
splošni PIP za SSe (76. člen)	Območje prostostoječe stanovanjske gradnje. Spremljajoče dejavnosti so družbene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti. Od stavb dopustne enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe. FZP vsaj 0,3; FZ največ 0,4; Etažnost P+1 Največ 2 nezahtevna objekta za lastne potrebe.	✓
<b>podrobni PIP za enoto urejanja prostora KR-24/02</b>		
Stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda.		<i>Daljnovod, ki pomeni oviro za gradnjo, je nadzemni, rekonstrukcija v podzemno izvedbo s strani upravljavca daljnovodov ni predvidena. Gradnja stavbe po investicijski nameri ne izpolnjuje pogoja.</i>
Gradbena meja odmik 13m od osi Kromberške vpadnice.		✓

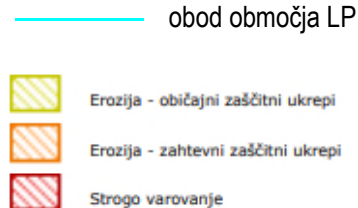


**Zaključek: investicijska namera ni skladna:**




- s pogojem glede predhodnega vkopa daljnovoda (podrobni PIP OPN) in
- s pogojem opreme parkirišča s 1 funkcionalnim drevesom/5 parkirnih mest (48. člen OPN).
- z opredelitvijo celotnega območja LP kot območja I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem (72. člen OPN).





Vse ostale pogoje je pri izdelavi DGD možno upoštevati, razmere na območju LP to omogočajo.

**8. Varovanja in omejitve na območju LP**

<p><b>opozorilno erozijsko območje– zahtevni zaščitni ukrepi</b></p>  <p>Vir: portal PISO</p>	 <p>obod območja LP</p> <p>Erozija - običajni zaščitni ukrepi</p> <p>Erozija - zahtevni zaščitni ukrepi</p> <p>Strogo varovanje</p> <p>Območje LP se nahaja na opozorilnem erozijskem območju..</p>
--	---

<p><b>priobalni pas vodotoka</b></p>  <p>Vir: Atlas voda</p>	 <p>obod območja LP</p> <p>Vodna zemljišča</p> <p>Vodno zemljišče tekočih celinskih voda (NEURADNO)</p> <p>V bližini območja LP se nahaja struga Brestnikovega potoka, varovalni pas: 5m od vodnega zemljišča.</p>
---	--

<p><b>javne ceste</b></p>  <p>Vir: portal PISO</p>	<p>parcele območja LP</p>
	<p>regionalna cesta III. reda Ajševica – Nova Gorica (RC1437, Kromberška vpadnica), varovalni pas 15m od zunanjega roba cestnega sveta. Predvidena stavba ne bo posegla na območje varovalnega pasu, možno je, da bodo znotraj varovalnega pasu locirane zunanje ureditve za stavbo (parkirišča).</p>
	<p>krajevna/mestna ceste (LK 286211, Ulica Vinka Vodopivca), varovalni pas 10m od zunanjega roba cestnega sveta. Cesta je na območju LP zaključena s pločnikom le do avtobusnega postajališča. Predvidene ureditve in predvidena stavba bodo posegali na območje varovalnega pasu. Za potrebe načrtovane stavbe je predvidena ureditev novega priključka na cesto.</p>

energetika		
Vir: portal PISO		
	nadzemni 110 kV daljnovod, varovalni pas 15m levo in desno od osi Stavba bo v celoti postavljena izven varovalnega pasu, uvoz, parkirišča in druga zunanja ureditev bodo locirani v sklopu varovalnega pasu.	
	podzemni 20 kV kablovod KN0212 RTP Gorica – DV Bevkova, varovalni pas 1m levo in desno od osi skrajnega voda Predvidena gradnja stavbe in zunanje ureditve ne bodo posegali v varovalni pas.	
	distribucijski plinovod, varovalni pas 1m levo in desno od osi skrajnega voda Varovalni pas je izven območja LP.	

komunala		
Vir: portal PISO		
	javni vodovod, varovalni pas 3m levo in desno od osi skrajnega voda Ureditev priključka na lokalno cesto bo posegla v varovalni pas vodovoda.	
	javna kanalizacija (mešani gravitacijski vod), varovalni pas 3m levo in desno od osi skrajnega voda Predvidena gradnja stavbe in zunanje ureditve ne bodo posegali v varovalni pas. Opomba: v PISO manjka podatek o meteorni kanalizaciji, ki vodi do potoka in je prikazana na skupnem prikazu na koncu poglavja.	

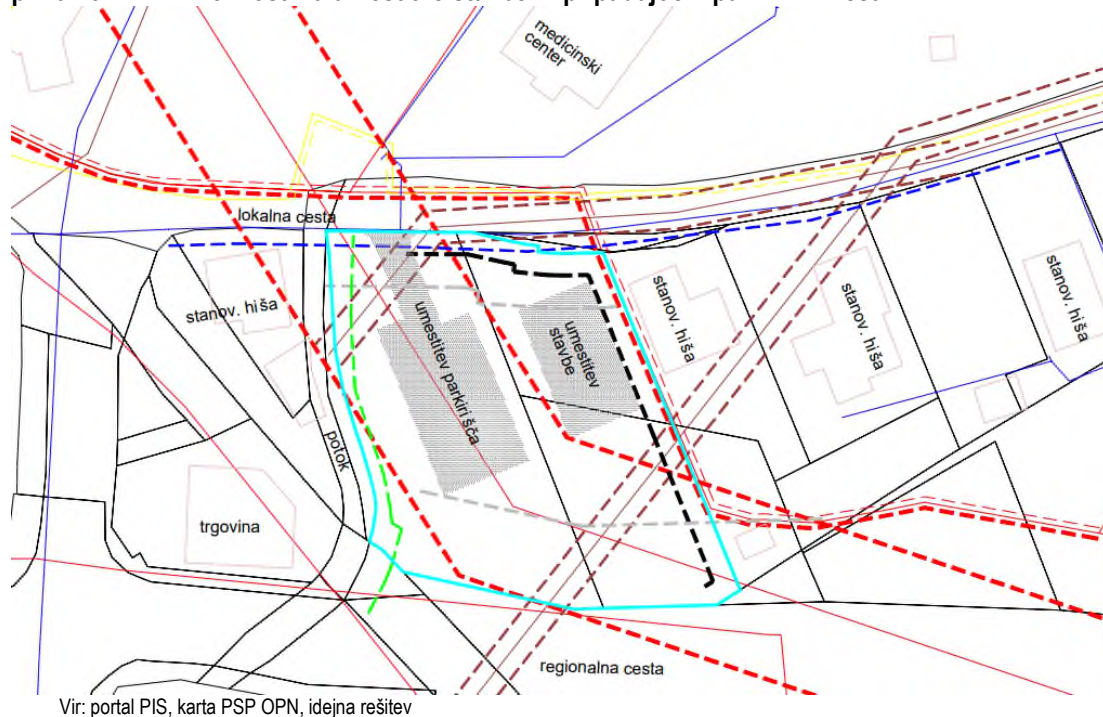
elektronske komunikacije		
Vir: portal PISO		
	distribucijsko komunikacijsko omrežje, nadzemno, varovalni pas: 3m levo in desno od osi skrajnega voda in podzemno, varovalni pas: 3m levo in desno od osi skrajnega voda Stavba bo v celoti postavljena izven varovalnega pasu, uvoz, parkirišča in druga zunanja ureditev bodo locirani v sklopu varovalnega pasu.	



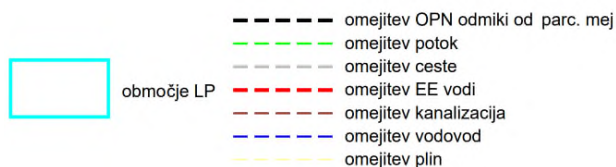
### seznam nosilcev urejanja prostora

področje	upravljavec
erozijsko območje, priobalni pas potoka	RS, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje
regionalna cesta	Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
krajevna/mestna cesta	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
20kV daljnovod	Elektro Primorska, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica
110 kV daljnovod	ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana
varovalni pas kanalizacije in vodovoda	Vodovodi in kanalizacija d.d., Cesta 25. Junija 1b, 5000 Nova Gorica
varovalni pas distribucijskega komunikacijskega omrežja	ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana (nadzemni vod) Telekom Slovenije, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana (podzemni vod)

### prikaz okvirnih možnosti za umestitve stavbe in pripadajočih parkirnih mest



Vir: portal PIS, karta PSP OPN, idejna rešitev



#### Opombe

- varovalni pas potoka je prikazan 5m od parcelne meje potoka
- varovalna pasova distribucijskih komunikacijskih omrežij nista prikazana (v PSP OPN ni digitalnih podatkov), glede na lego nimata bistvenega vpliva na možnost umeščanja

## 9. Individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev

### 9.1. Pogoj vkopa daljnovoda

Investicijska namera gradnje dvostanovanjske stavbe s poslovnimi prostori **ne zadosti podrobnemu prostorskemu izvedbenemu pogoju za enoto urejanja prostora KR-24/02**, ki glasi:

»Stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda.«

V sklopu elaborata predlagam, da se na območju LP **omogoči neupoštevanje navedenega pogoja**.

## 9.2. Pogoj dreves na parkiriščih

Investicijska namera gradnje dvostanovanjske stavbe s poslovnimi prostori **ne zadosti splošnemu prostorskemu izvedbenemu pogoju** za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž iz 48. člena OPN, pogoj glasi:

*»Parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM.«*

V sklopu elaborata predlagam, da se na območju LP **omogoči neupoštevanje navedenega pogoja**.

## 9.3. Pogoj za varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Investicijska namera gradnje dvostanovanjske stavbe s poslovnimi prostori, ki z lokacijo uvoza, parkirišča in nepozidanih zunanjih površin sega na območje varovalnega pasu daljnovoda, **ne zadosti v celoti pogoju varstva pred elektromagnetnim sevanjem za I. stopnjo varstva pred sevanjem** kot je za trgovsko-poslovno-stanovanjska območja predpisano v tretjem odstavku 72. člena OPN.

Pogoj glasi:

*»(3) I stopnja varstva pred sevanjem velja za I območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojno varstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.«*

V sklopu elaborata predlagam, da se na območju LP za površine območja LP, **ki se nahajajo v varovalnem pasu daljnovoda, omogoči neupoštevanje pogojev** za I. stopnjo varstva pred sevanjem in se namesto tega upošteva pogoj iz četrtega odstavka 72. člena OPN za II. stopnjo varstva pred sevanjem.

Pogoj glasi:

*»(4) II stopnja varstva pred sevanjem velja za II območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I območje.«*

V varovalnem pasu daljnovoda je predvidena ureditev dovoza, parkirišča in zunanjih površin za potrebe stanovanjsko-poslovne stavbe.

Za potrebe nameravane gradnje sta bila izdelana elaborat EMS in elaborat izvedbe zaščitnih ukrepov (natančna navedba elaboratov v točki 13). Elaborat EMS je za območje varovalnega pasu daljnovoda potrdil ustreznost vplivov elektromagnetnega sevanja za II. stopnjo varstva pred sevanjem, kar omogoča umestitev parkirišča, uvoza in ustrezno izvedenih zunanjih površin. V elaboratu izvedbe zaščitnih ukrepov so oblikovane smernice za podrobnejšo ureditev parkirišča, uvoza in površin v varovalnem pasu daljnovoda, ki bodo podlaga za izdajo projektnih pogojev in mnenja na dokumentacijo za gradbeno dovoljenje.

## 10. Podrobnejša namenska raba in predlagana odstopanja

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja glede predhodnega vkopa daljnovoda **ne zahtevata sprememb namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora**. Načrtovana stavba kot celota bo dvostanovanjska stavba, gradnja dvostanovanjskih stavb je po OPN na podrobnejši namenski rabi SSe dopustna, poslovne dejavnosti so za zemljišča s to namensko rabo opredeljene kot spremljajoče dejavnosti.

Pogoj glede opremljenosti parkirišč s funkcionalnimi drevesi ni vezan na podrobnejšo namensko rabo.

Predlagano odstopanje glede upoštevanja stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem je specifična znotraj območja podrobnejše namenske rabe. Primeri, ko daljnovod prečka območja, namenjena poselitvi, so v grafičnih delih OPN vedno prisotni. Površinam v varovalnih pasovih daljnovodov se ne določa posebne podrobnejše namenske rabe.

## 11. Utemeljitev objektivnih okoliščin ZUreP-2 – 129. člen

Objektivne okoliščine, ki v danem primeru onemogočajo izvedbo investicije, so omejitve rabe na območju LP in sosednjih zemljiščih, katerih odprava terja nesorazmerne stroške na strani investitorja. V danem primeru so omejitve iz OPN vezane na potek nadzemnega 110kV daljnovoda preko območja LP. Vkop daljnovoda na dani lokaciji pomeni vkop na celotnem območju strnjenih stavbnih zemljišč (dolžina cca 1,7km), posledično približno 1.300.000,00€ stroškov.

Nadzemni potek daljnovoda pomeni tudi omejitev sajenja dreves na območju varovalnega pasu daljnovoda ter opredelitev II. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem na območju varovalnega pasu daljnovoda, kar izhaja iz smernic elaborata EMS in elaborata izvedbe zaščitnih ukrepov, ki sta bila izdelana za potrebe nameravane gradnje (natančna navedba elaboratov v točki 13).

Pogoj vkopa daljnovoda pred gradnjo stavb v OPN je občinski pogoj, ne izhaja ureditev državnega pomena ali iz smernic upravljavca daljnovoda na osnutek OPN. Občina je črtanje pogoja vkopa daljnovoda na dani lokaciji že uvrstila v osnutek sprememb in dopolnitev št. 7 OPN, vendar investitor z investicijo ni pripravljen čakati do zaključka postopka, ki je v fazi pridobivanja prvih mnenj na osnutek.

## 12. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

### 12.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Cilji prostorskega razvoja so opredeljeni v strateškem delu OPN.

Podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena skladno s strateških delom OPN, gradnja nameravane stavbe je na podrobnejši namenski rabi SSe dovoljena.

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja za predhodni vkop daljnovoda ni v nasprotju z javnim interesom kot se izkazuje med cilji prostorskega razvoja občine.

Predlagano odstopanje od obveznosti opremljanja parkirišča s funkcionalnimi drevesi ter odstopanje od meril za varovanje pred elektromagnetnim sevanjem v območju varovalnega pasu daljnovoda ne vplivata na javni interes kakor tudi ne na cilje prostorskega razvoja občine, je posledica upoštevanja pogojev za urejanje v varovalnem pasu daljnovoda.

### 12.2. Upoštevanje ostalih izvedbenih pogojev

Upoštevanje ostalih izvedbenih pogojev je razvidno iz tabele v poglavju 7.

### 12.3. Videz območja, podoba naselja in krajine

Nameravana gradnja stavbe in izvedba zunanje ureditve ne bo bistveno vplivala na videz območja in krajine. Sosednje površine so pozidane, območje LP se nahaja med dvema cestama in je tangirano s potekom infrastrukturnih vodov.

Program investicije narekuje tloris, ki je večji od tlorisov stanovanjskih hiš v bližini. V neposredni bližini območja LP se nahajata tudi stavba trgovine in stavba medicinskega centra, stavbi sta tlorisno in volumsko obsežnejši od običajne stanovanjske pozidave. Predvidena dvostanovanjska stavba s poslovnimi prostori bo locirana na zemljišču, ki predstavlja prostor med enostanovanjsko gradnjo na vzhodu, trgovino in stanovanjsko hišo na zahodu ter medicinskim centrom na severu, nekoliko večji volumen zato ne bo izstopal.



pogled na območje LP s severovzhoda



stavba medicinskega centra



Investicijska namera v varovalnem pasu daljnovoda predvideva parkirne in druge zunanje površine, brez stavb z prostori za bivanje oziroma za dejavnost.

#### 12.4. bivalne in delovne razmere

V neposredni bližini predvidene stavbe in predvidenih ureditev ni stavb z delovnimi prostori, vpliva na delovne razmere ne bo.

V neposredni bližini območja LP se nahaja pritlična stanovanjska hiša na parceli št. 1103/23 k.o. Kromberk. Gradnja nove stavbe je zaradi omejitev na območju LP možna le na severovzhodnem delu območja LP, zahodno od obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. 1103/23 k.o. Kromberk. Hiša ima na južnem delu svoje jugozahodne fasade tudi okna bivalnega prostora - sobe.



Vir: portal GURS

Predvidena stavba bo metala senco v smeri jugozahodne fasade obstoječe hiše, senčenje bo odvisno od medsebojne oddaljenosti med stavbama in od oblikovanja volumnov predvidene stavbe (višina posameznih delov, oblika tlorisa). Teren na parceli obstoječe hiše je 1m višji od terena, na katerem je predvidena gradnja nove stavbe.

Pogoji 74. člena OPN določajo, da je bivalnim stanovanjskim prostorom potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na dan 21. decembra najmanj eno uro, na dan 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.

Nameravana gradnja stavbe ob upoštevanju pogojev 74. člena OPN za osončenje obstoječe stanovanjske hiše na parceli 1103/23 k.o. Kromberk ne bo bistveno vplivala na bivalne razmere v svoji neposredni okolici.

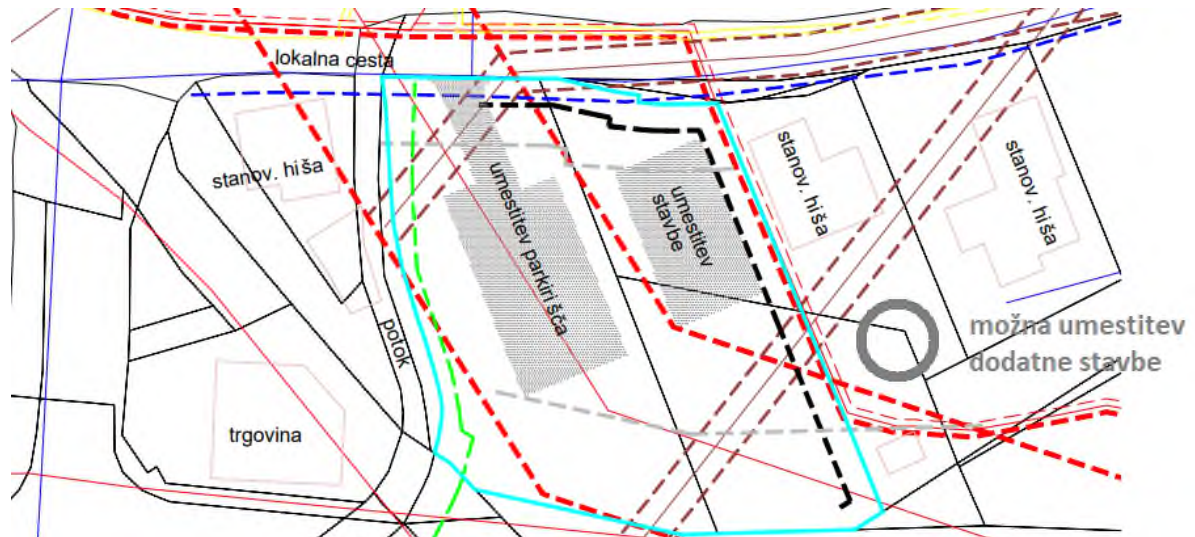
#### 12.5. možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Seznam parcel, ki mejijo na območje LP

parcela k.o. Kromberk	lastništvo	v naravi
1338/7 (vogalni stik)	Republika Slovenija, javno dobro	potok
1103/19	zasebno	breg ob potoku
845/4	javno dobro (podatek iz PISO, parcela v ZK ni evidentirana)	del dvorišča
845/6	Mestna občina Nova Gorica (podatek iz PISO, parcela v ZK ni evidentirana)	zatravljena površina
1402	javno dobro	regionalna cesta
1105/2	zasebno	zatravljena površina
1103/15	zasebno	zelenica, del bazena, lopa na parceli, ki pripada stanovanjski hiši
1103/23	zasebno	zelenica, del bazena na parceli, ki pripada stanovanjski hiši
1103/21 (vogalni stik)	Mestna občina Nova Gorica, javno dobro	del avtobusnega postajališča
1103/20	zasebno	del avtobusnega postajališča
1294/3	Mestna občina Nova Gorica, javno dobro	lokalna cesta

Zemljišča severno in južno ob območju LP so javne ceste, zahodno od območja LP, preko potoka, so zemljišča že pozidana.

Edino sosednje nepozidano zemljišče jugovzhodno od območja LP je precej obremenjeno s potekom infrastrukturnih vodov, možno umestitev dodatne stavbe prikazuje spodnja risba. Zaradi svoje umeščenosti na severovzhodni del območja LP ter izkoriščanja varovalnega pasu daljnovoda za ureditev parkirnih mest predvidena gradnja ne bo zmanjševala možnosti pozidave še nepozidanega zemljišča.



#### 12.6. upoštevanje pravnih režimov

Predvidena odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve, kar bo preverjeno s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

#### 12.7. državni prostorski načrti

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

### 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS št. 13/2018-uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020) – OPN
- Elaborat EMS DV 110kV Ajdovščina-Nova Gorica za nameravano gradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta v Kromberku (Elektroinštitut Milan Vidmar, Inštitut za elektrogospodarstvo in elektroindustrijo Ljubljana, Oddelek za vplive elektroenergetskih naprav na okolje, poročilo: VENO 4583, april 2022)
- Elaborat izvedbe zaščitnih ukrepov na SM 2 DV 110 kV Ajdovščina-Gorica za nameravano gradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta v Kromberku (Elektroinštitut Milan Vidmar, Inštitut za elektrogospodarstvo in elektroindustrijo Ljubljana, Oddelek za vplive elektroenergetskih naprav na okolje poročilo: VENO 4583, april 2022)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletni portal Atlas voda
- idejna rešitev za investicijsko namero