



23

Na podlagi četrtega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US - ZUreP-2), 299. člena Zakona urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) ter 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Potrdi se Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju parcel št. 1103/1, 1103/16 in 1103/17, vse k.o. Kromberk, ki se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18 in 31/2020, v nadaljevanju: OPN) nahajajo v enoti urejanja prostora KR-24/02, na območju Mestne občine Nova Gorica.

Elaborat lokacijske preveritve, št. LP 05/2021, november 2021, dopolnitev maj 2022, je izdelalo podjetje Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica Tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica.

2.

Na območju lokacijske preveritve iz 1. točke tega sklepa se, za namen izvedbe investicije, stanovanjsko–poslovne gradnje v Kromberku, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN in sicer tako, da se:

- omogoči neupoštevanje podrobnega prostorskega izvedbenega pogoja za enoto urejanja prostora KR-24/02 iz tabele 108. člena OPN, ki se glasi: »stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda«,
- omogoči neupoštevanje prostorskega izvedbenega pogoja zapisanega v 7.alineji 48.člena OPN, ki se glasi: »Parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM«.

3.

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je ID 2846.

4.

Ta sklep prične veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3500-0035/2021
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN



Številka: 3500-0035/2021- 46
Nova Gorica, 25. avgusta 2022

O B R A Z L O Ž I T E V

RAZLOGI ZA SPREJEM IN PRAVNA PODLAGA

1. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga predmetnega Sklepa o lokacijski preveritvi za območje enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) – KR-24/02 sta:

- **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17; 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US , v nadaljevanju ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
 - v 129. členu: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev;
 - v 131. členu: postopek lokacijske preveritve.
- **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred pričetkom uporabe tega zakona, dokončajo po dosedanjih predpisih;
- **Statut Mestne občine Nova Gorica** (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19), ki v 19. členu določa pristojnosti Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica.

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je bila uvedena z ZUreP-2 z namenom prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Občine z izdelavo prostorskih aktov namreč opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora, vendar se glede na prakso in primerljive ureditve kažejo potrebe po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. LP je tako instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjše odstopanje od v prostorskih aktih že sprejetih pravil urejanja prostora. LP omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja OPN/OPPN.

Občina mora za izvajanje lokacijskih preveritev izpolniti dva predhodna pogoja in sicer:

- imeti mora zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista,
- sprejeti mora odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek lokacijske preveritve.

Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju MONG) oba pogoja izpolnjuje, zaposlenega ima občinskega urbanista in sprejet ima Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica, (Uradni list RS, št. 65/2018).

2. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) poteka po določbah 129. do 133. člena ZUreP-2 ob upoštevanju določil Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 –uradno prečiščeno besedilo105/06 ZUS1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb)

Izvede se na pobudo investitorja, ki mora pobudi priložiti elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), s katerim se ob upoštevanju namena lokacijske preveritve utemelji skladnost pobude z določili ZUreP-2. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občina oz. občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja o ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja. Elaborat za 15 dni javno razgrne. Lastnike sosednjih zemljišč se o javni razgrnitvi pisno obvesti. Po zaključeni javni razgrnitvi in pripravi stališč do pripomb, pridobljenih v času javne razgrnitve (če so podane), se gradivo posreduje v obravnavo na občinski mestni svet s predlogom, da se lokacijsko preveritev s sklepom sprejme ali zavrne.

Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša, v primeru lokacijske preveritve za dopustno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu pa tudi prostorske izvedbene pogoje.

Sklep se objavi v uradnem listu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Glede vsebin, ki so s sklepom določene, je sklep obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno in preneha veljati, če investitor na vložni popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

Za izvedbo LP občina investitorju odmeri višino nadomestila stroškov, ki jo je opredelila v odloku (Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica, Uradni list RS, št. 65/2018). Plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

2.1. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda:

Investitor želi na območju LP zgraditi eno-nadstropno stavbo okvirnih tlorisnih dimenzij 14mX25m. V nadstropju stavbe je predvidena ureditev dveh stanovanj, v pritličju so predvideni poslovni prostori.

Upoštevač določila OPN bi stavba bila 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. V varovalni pas daljnovoda pa bi segali priključek na lokalno cesto, uvoz na parcelo stavbe in ureditev parkirnih prostorov.

Predvideno gradnjo onemogoča določilo podrobnega izvedbenega pogoja za obravnavano enoto urejanja prostora v tabeli 108.člena OPN, ki tako gradnjo sicer dopušča, vendar jo pogojuje s predhodnim vkopom nadzemnega elektroenergetskegavoda, ki prečka območje lokacijske preveritve. Daljnovod, ki pomeni oviro za gradnjo, je nadzemni, rekonstrukcija v podzemno izvedbo pa s strani upravljavca daljnovodov ni predvidena.

Elaborat lokacijske preveritve:

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica Tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: Elaborat).

2.2. OPIS PREDLAGANEGA ODPISANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Opis obstoječega stanja:

Območje lokacijske preveritve (območje LP) se nahaja med Novo Gorico in Kromberkom in obsega zemljišča parcel št. 1103/1, 1103/16 in 1103/17, vse k.o. Kromberk. V naravi je to skoraj ravno travnato zemljišče (teren rahlo pada proti jugu in proti zahodu) med obvožno cesto mimo naselja Kromberk in lokalno cesto skozi naselje.

Opis predlaganega posega:

Kot zgoraj opisano želi investitor na območju LP zgraditi enonadstropno dvostanovanjsko stavbo s poslovnimi prostori. 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.

Stavba bo v celoti umeščena izven varovalnega pasu nadzemnega 110kV daljnovoda. Prikluček na lokalno cesto, uvoz na parcelo stavbe in ureditev parkirnih prostorov so predvideni v območju varovalnega pasu daljnovoda.

Predvidena gradnja zadošča vsem prostorskim izvedbenim pogojem podanih v OPN, z izjemo spodaj naštetih:

- s pogojem glede predhodnega vkopa daljnovoda (podrobni PIP, 108. člen OPN)
- 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),

Prostorski izvedbeni pogoj izhaja iz mnenja nosilca urejanja prostora Eles d.o.o.. Iz mnenja izhaja, da bodo smernice izdelanih elaboratov EMS DV 110 kvV Gorica-Ajdovščina in elaborata zaščitnih ukrepov na SM 2 DV 110 kvV Gorica-Ajdovščina podlaga za izdajo projektnih pogojev in mnenja na dokumentacijo za gradbeno dovoljenje in zato ni predmet sklepa lokacijske preveritve.

Za namen omogočanja gradnje se zato izvaja lokacijsko preveritev, skladno z 129. členom ZureP-2, ki določa:

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Obravnavana investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadošča posameznim prostorskim izvedbenim pogojem.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor

ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;

- *nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;*
- *medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.*

Objektivne okoliščine, ki v danem primeru onemogočajo izvedbo investicije, so omejitve gradnje 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. Za zadostitev pogoju predhodnega vkopa daljnovoda, ki pomeni omejitev za gradnjo, bi bili potrebni nesorazmerni stroški na strani investitorja. Vkop daljnovoda na dani lokaciji pomeni vkop na celotnem območju strnjениh stavbnih zemljišč (dolžina cca 1,7km) in posledično približno 1.300.000,00€ stroškov. Rekonstrukcija v podzemno izvedbo pa s strani upravljalca daljnovodov ni predvidena.

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 priprave na javno razgrnitev.

Med objektivne okoliščine sodijo tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije kot je potek voda nad parcelo, kjer je s strani upravljalca elektrovođa podana omejitev sajenja dreves na območju varovalnega pasu daljnovoda.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- *ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,*
- *se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,*
- *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in*
- *ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja za predhodni vkop daljnovoda ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Gradnja nameravane stavbe ja na podrobnejši namenski rabi SSe, opredeljeni skladno s strateškim delom OPN, ki je takšni gradnji namenjena. Prav tako na javni interes kot tudi ne na cilje prostorskega razvoja občine ne vpliva odstopanje od senčenja z drevesi.

Z gradnjo bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Sicer program investicije oblikuje nekoliko večji tloris objekta od stanovanjskih hiš v bližini, lociran pa bo 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. Takšno gradnjo veljavni OPN, z izjemo določila o predhodnem vkopu daljnovoda, omogoča.

Gradnja ne bo zmanjševala možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev OPN nanje ne bo negativno vplivala. Gradnja ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja glede predhodnega vkopa daljnovoda ne zahteva sprememb namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora.

V mnenjih so se o pogojih za gradnjo izrekli tudi nekateri drugi nosilci urejanja prostora, ki pa bodo izpolnjevanje teh pogojev preverjali v fazi izdaje mnenja na dokumentacijo za gradbeno dovoljenje.

Z lokacijsko preveritvijo se zato predlaga, da se za investicijsko namero gradnje dvostanovanjske stavbe s poslovnimi prostori **omogoči**

- neupoštevanje podrobnega prostorskega izvedbenega pogoja iz 108. člena OPN za enoto urejanja prostora KR-24/02 glede vkopa daljnovoda, ki glasi: »*Stanovanjska gradnja je možna samo v primeru predhodne podzemne izvedbe daljnovoda.*«
- neupoštevanje izvedbenega pogoja za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž iz 7.alineje 48. člena OPN »*Parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM.*«

Preveritev skladnosti:

Investitor je v decembru 2021 oddal pobudo za lokacijsko preveritev ter priložil elaborat. Pobuda in elaborat sta bila s strani občinskega urbanista pregledana ter v mesecu februarju poslana v mnenja na Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) ter pristojnim nosilcem urejanja prostora. Zaradi zahtev ELES d.o.o. ter zahteve MOP po dodatni obrazložitvi objektivnih okoliščin je bil elaborat dopolnjen ter v juniju 2022 ponovno poslan v mnenja na MOP in pristojnim nosilcem urejanja prostora. Za mnenj, datirana po juniju 2022 so bili nosilci ponovno zaproseni za potrditev že izdanih mnenj in so mnenja tudi potrdili.

MOP je elaboratu določil identifikacijsko številko ter lokacijsko preveritev potrdil kot ustrezno.

Pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora so razvidna iz spodnje preglednice:

	področje	upravljavac	Štev.in datum	
1	mnenje o tehnični ustreznosti elaborata ter podelitev identifikacijske številke	Ministrstvo za okolje in prostor Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	35038-26/2022-2550-7 27.7.2022	elaborat je ustrezen ID 2846
2	varovalni pas daljnovoda	ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana	S22-050/597/kb 5.7.2022	pozitivno mnenje
3	varovalni pas elektrovoda	Elektroprimorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica	3303 11.7.2022	pozitivno mnenje
4	področje upravljanja z vodami	RS, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje	35028-17/2022-3 13.4.2022	pozitivno mnenje
5	varovalni pas vodovoda	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica	V-29/2022 2.3.2022 in V-150/2022 20.7.2022	pozitivno mnenje
6	varovalni pas kanalizacije/odvodnje	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica	K-31/2022 15.2.2022 in K-165/2022 11.7.2022	pozitivno mnenje s pogoji
7	varovalni pas državne ceste	Direkcija RS za infrastrukturo Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana	37167-354/2022/2 (1507) 14.2.2022 in 11.7.2022	pozitivno mnenje s pogoji
8	varovalni pas telekomunikacijskega	Telekom Slovenija TKO zahodna Slovenija	105610-NG/323-RS, 28.2.2022 in	pozitivno mnenje

	omrežja	Cesta 25.junija 1P, 5000 Nova Gorica	111647-NG/1728- IK, 16.8.2022	s pogoji
9	Varovalni pas občinskih cest	MONG, Oddelek za infrastrukturo Trg Edvarda Kardeja 1, 5000 Nova Gorica	-	-

Za potrebe nameravane gradnje sta bila s strani elektroinštituta EIMV Ljubljana izdelana elaborat EMS DV 110 kV Gorica- Ajdovščina in elaborat zaščitnih ukrepov na SM 2 DV 110 kvV Gorica- Ajdovščina. Elaborat EMS je za območje varovalnega pasu daljnovoda potrdil ustreznost vplivov elektromagnetnega sevanja za II. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem. 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.

Ministrstvo je postopku lokacijske preveritve dodelilo identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov **2846**.

Občina vodi postopek LP pod zaporedno številko lokacijske preveritve iz občinske evidence: LP 3500-35/2022.

3. SODELOVANJE JAVNOSTI

Mestna občina Nova Gorica je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 10. 8. 2022 do vključno 26. 8. 2022, v prostorih Mestne občine Nova Gorica, na Oddelku za okolje, prostor in javno infrastrukturo in na spletni strani Mestne občine Nova Gorica www.nova-gorica.si. O javni razgrnitvi je skladno z ZUreP-2 obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude ni bilo prejetih pripomb in predlogov javnosti, zato pripombe niso del gradiva za obravnavo na Mestnem svetu. Postopek lokacijske preveritve vodi Nataša Ipavec, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Skladno s 1.členom Odloka o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur.l. RS, št. 65/18), je investitor na podlagi izdanega Sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve, stroške poravnal.

5. JAVNOST SKLEPA:

4. točka predloga sklepa temelji na 8. odstavku 131. člena ZUreP-2, ki določa, da se sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu občine.

Mestnemu svetu Mestne občine nova Gorica predlagamo, da predlagani sklep obravnava in sprejme.

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN

Pripravila:
Nataša Ipavec
višja svetovalka za
urejanje prostora in urbanizem

Priloge:

- pobuda lokacijske preveritve
- Elaborat lokacijske preveritve, št. LP 05/2021, november 2021, dopolnitev maj 2022, izdelalo podjetje Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica Tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica.