



Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1

5000 Nova Gorica

mestna.obcina@nova-gorica.si

Številka: 35038-141/2024-2560-7

Datum: 11. 9. 2024

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve »Na Rožmišču«

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 4408

Zveza: Dopis Občine Nova Gorica št. 3500-0008/2024-6, z dne 29. 7. 2024

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve »Na Rožmišču«

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Mestna Občina Nova Gorica je dne 29. 7. 2024, z dopisom št. 3500-0008/2024-6, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve Elaborata lokacijske preveritve »Na Rožmišču« (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Blanka Šuler, univ. dipl. inž. arh. ID št. PA PPN ZAPS 0158.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve »Na Rožmišču«
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4408

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebino priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, na parcelah št. 360/3 in 360/4, obe k.o. Trnovo, za namen izgradnje enostanovanjske hiše in pomožnega objekta. Območje ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. list št. 13/2018 - UPB, 30/2018, 31/2020; v nadaljnjem besedilu: OPN). Izvorno območje LP sega v podenoto urejanja prostora VO-03/180 (v nadaljevanju: PEUP) v katerem je določena namenska raba »A« - površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu.

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 741 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvornem območju na zahodnem, južnem in severovzhodnem delu izvzame površinana v skupni izmeri 237,03 m² in se jo v enaki izmeri nadomesti na jugozahodnem, vzhodnem in severnem delu izvornega območja, hkrati se izvorno območje širi na jugozahodnem delu v izmeri 147, 49 m², kar predstavlja 19,9% površine izvornega območja. Iz grafike elaborata LP je razvidno, da se širitev stika z izvornim območjem.

Ministrstvo opozarja, da je potrebno do sprejema LP odpravi napako pri navedbi površine širitve ozemlja v tabeli na strain 5, v elaboratu. Širitev 19,9 % izvornega območja predstavlja 147, 49 m², kot pravilno navajate nadaljnjem besedilu elaborata in ne 174, 49 m² kot navajate v tabeli.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, je v poglavju 8 » Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve«, navedena skladnost z relevantnimi PIP za predmetno območje. V nadaljevanju je podana obrazložitev z usmeritvami glede ohranjanja poselitve na območjih razpršene poselitve.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, je v poglavju 9.2. »ZUreP-3 –32. člen«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, kljub temu, pa je do posredovanja sprejete LP, potrebno odpraviti naslednji nepravilnosti:

Drugo

- Pri poimenovanju map se ne smejo pojavljati šumniki, zato naj se ime mape *grafični_del* popravi v *graficni_del*.
- V sloju *nam_lp_tip* je pri poligonu, ki predstavlja širitev stavbnega zemljišča, vpisana površina 147,49 m², v elaboratu pa je na str. 5 zapisana površina 174,49 m², na str. 9 pa 147,49 m². Neskladje naj se odpravi.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Kljub navedenemu, pa je potrebno pred sprejemom lokacijske preveritve odpraviti nepravilnosti, navedene v točki 2.2. tega mnenja.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med

katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Anja Marinčič
višja svetovalka

Lidija BRIN, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Po pooblastilu:
Špela Komac Sušnik
višja svetovalka

Poslati elektronsko:

- Mestna Občina Nova Gorica, na e-naslov in natasa.ipavec@nova-gorica.si