**7**

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [199/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971), [18/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-0348) – ZDU-1O, [78/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2478) – ZUNPEOVE, [95/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2670) – ZIUOPZP in [23/24](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2024-01-0694), v nadaljevanju 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

S K L E P

1.

Odobri se Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 360/3 in 360/4 k.o. Trnovo, enota urejanja prostora VO-03/180, na območju Mestne občine Nova Gorica z Elaboratom lokacijske preveritve »Na Rožmišču«, ki ga je izdelalo podjetje Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p, Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica, z datumom junij 2024.

2.

V skladu s 135. in 138. členom ZUreP-3 se zaradi ohranjanja posamične poselitve z novogradnjo stanovanjskega objekta dovoli preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča iz prve točke tega sklepa, ki se nahaja v območju razpršene poselitve, izvorno določenega v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, 13/18 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 31/20) (v nadaljevanju OPN) in sicer na naslednji način:

Obstoječe stavbno zemljišče, ki zajema parcelo št. 360/3 k.o. Trnovo, površine 741 m², se preoblikuje tako, da se z vključitvijo dela parcele št. 360/4 k.o. Trnovo površina stavbnega zemljišča posamične poselitve poveča za 147,49 m², kar predstavlja povečanje površine izvornega območja posamične poselitve za 19,9 %. Nova površina območja razpršene poselitve enote urejanja prostora VO-03/180 bo tako znašala 888,49 m².

Nova oblika in velikost stavbnega zemljišča sta določena v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. točke tega sklepa, na grafičnem prikazu in digitalnem podatku shp. Grafični prikaz novo določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča je priloga tega sklepa.

3.

Prostorski izvedbeni pogoji za novo oblikovano območje stavbnega zemljišča ostajajo enaki, kot v OPN veljajo za izvorno območje. Parcelo objekta je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot celo zemljiško parcelo, v celoti vključeno v območje stavbnih zemljišč.

4.

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je **ID 4408**.

5.

Ta sklep se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

Številka: 3500-08/2024  Samo Turel

Nova Gorica, dne ŽUPAN

Priloga:

* grafični prikaz

Številka: 3500-08/2024-24

Nova Gorica, dne 31. januarja 2025

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 določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 360/3 in 360/4 k.o. Trnovo, enota urejanja prostora – VO-03/180, sta:

* **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. [199/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971), [18/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-0348) – ZDU-1O, [78/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2478) – ZUNPEOVE, [95/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2670) – ZIUOPZP in [23/24](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2024-01-0694), v nadaljevanju ZureP-3), ki določa:
* v prvi alineji prvega odstavka 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
* v 135. členu: določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamezni poselitvi;
* v 138. členu: postopek lokacijske preveritve.
* **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 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 občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN).

V zakonu je namen LP določen v 134. členu ZUreP-3, ki navaja, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede tudi manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

-        zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

-        za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

-        zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

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. 65/18).

1. **POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE**

Postopek lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) poteka po določbah 138. člena ZUreP-3.

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-3. Elaborat izdela 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-3 in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve, katerega plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Občina nato pozove nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

Elaborat se pred obravnavo na občinskem svetu za 15 dni javno razgrne. Lastnike sosednjih zemljišč se o javni razgrnitvi pisno obvesti. Javnost ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. Po zaključeni javni razgrnitvi občina pripravi stališča do pripomb, pridobljenih v času javne razgrnitve, če so te podane. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznani nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in grafični prikaz spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

* 1. **NAMEN IN PREDMET OBRAVNAVANE LOKACIJSKE PREVERITVE**

Pobuda:

Pobudnik želi približno na mestu porušene stavbe izvesti gradnjo enostanovanjske hiše za svojo družino, južno od nje pa gradnjo pomožne stavbe s prostori priročne delavnice ter prostori za shranjevanje orodja in strojev. Teren predstavlja v naravi precej strmo pobočje, ki je deloma urejeno v obliki teras in pada v smeri proti zahodu. Stavbno zemljišče, kot je narisano v OPN, ne odgovarja stanju na terenu in tudi ne investicijski nameri pobudnika. Z lokacijsko preveritvijo se ga ob upoštevanju dostopnosti, oblike terena in površin želi preoblikovati na način, da bo gradnjo omogočalo.

LP se v obravnavanem primeru izvaja skladno s 134. členom ZUreP-3, ki omogoča določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj.

Elaborat lokacijske preveritve:

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve imenovan »Na Rožmišču«, ki ga je izdelal Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p, Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica, z datumom junij 2024 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat LP).

* 1. **OPIS PREDLAGANEGA POVEČANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

**Opis obstoječega stanja:**

Obravnavano območje, s stavbo v ruševinah, se nahaja na območju z ledinskim imenom Na Rožmišču in spada pod naselje Voglarji v Mestni občini Nova Gorica, v enoto urejanja prostora – EUP VO-03, podenota VO-03/180. Dovoz do lokacije je preko makadamske poti, ki vodi po zemljišču parcele št. 380/10 k.o. Trnovo od javne poti (parcela št. 380/9 k.o. Trnovo) do pobudnikovih parcel.

**Opis predlaganega posega:**

Investitor želi približno na mestu porušene stavbe omogočiti gradnjo novega stanovanjskega objekta ter ureditev njegovih funkcionalnih površin, dvorišča z nadstreškom za osebna vozila, med hišo in pomožno stavbo pa ureditev pokritega zunanjega bivalnega prostora z ohranjenim zunanjim delom obstoječega vodnjaka.

Oblika stavbnega zemljišča ne upošteva lokacije nekdanje stavbe in tudi ne konfiguracije terena. Zahodni del stavbnega zemljišča obsega strmo, za gradnjo neuporabno zemljišče, nekdanja je stavba stala na terasi pod grebenom, njen fundus le v severnem delu sega na stavbno zemljišče kot je sedaj opredeljeno v OPN.

Navedena dejstva se je upoštevalo pri preoblikovanju in povečanju stavbnega zemljišča na način, da bo novogradnja stanovanjskega objekta, locirana na najviše ležeči terasi, ob vznožju brežine – enako kot sta bili postavljeni sedaj porušeni stavbi.

Investicijska namera je skladna z določili OPN za ohranjanje posamične poselitve. S ponovno oživitvijo zaselka bo ohranjena značilna krajinska podoba širšega območja, spodbujena bo kmetijska dejavnost, saj družina namerava obdelovati zemljišča v bližini bodočega doma.

Bodoče stavbe je ob upoštevanju pogojev pristojnih soglasodajalcev možno opremiti s potrebnimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo in jim s primernim ravnanjem z meteornimi in odpadnimi komunalnimi vodami zagotoviti ustrezno komunalno samooskrbo. Ker v bližini predvidene gradnje ni sosednjih stavb, sosednje površine pa so po dejanski rabi gozd, vplivov na sosednje površine in stavbe ne bo. Ob upoštevanju predpisov glede ravnanja z meteornimi in odpadnimi vodami in ostalih predpisov varstva okolja tudi prekomernih vplivov na okolje ne bo. Sedaj že porušena stavba je imela urejen makadamski dostop preko zemljišča parcele št. 380/12 k.o. Trnovo, ki ima v zaselku Repovše južno od obravnavane lokacije urejen priključek na kategorizirano javno pot JP 785366. Za ureditev dostopa je predvidena izvedba vzdrževalnih del (ureditev vozne površine), ki poteka po parceli v lasti Mestne občine Nova Gorica in za katerega je zaključena parcelacija dostopa, ki naj bi bila predvidena za prodajo bodoče parcele dostopa pobudniku lokacijske preveritve, saj površina stavbnega zemljišča in konfiguracija terena zaselka Na Rožmišču ne omogoča gradnje dodatnih stanovanjskih stavb.



 

* 1. **IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV**

Preveritev skladnosti:

Mestna občina Nova Gorica je v postopku lokacijske preveritve z elaboratom preverila, ali so izpolnjeni pogoji iz 32. člena, 135.člena in prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 ter ugotovila, da je dopustitev povečanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 360/3 in 360/4 k.o. Trnovo, možna ter skladna z navedenimi določbami ZUreP-3.

Glede na površino izvornega območja LP (741 m²), se obstoječe stavbno zemljišče območja razpršene poselitve poveča za manj kot 20 %, natančneje za 19,9 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-3.

Novo območje posamične poselitve bo tako zajemalo območje velikosti 888,49 m².

V 134. členu ZUreP-3 je navedeno, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

Prostorski izvedbeni pogoji za novo oblikovano območje stavbnega zemljišča ostajajo enaki, kot v OPN veljajo za izvorno območje, območje namenske rabe »A – Območja razpršene poselitve«.

Parcelo objekta bo potrebno, skladno z določili 51.člena OPN pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot celo zemljiško parcelo, v celoti vključeno v območje stavbnih zemljišč.

Mestna občina Nova Gorica je 29. julija 2024 na Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljevanju MNPV) podala vlogo za dodelitev identifikacijske številke ter podajo mnenja o tehnični ustreznosti elaborata. Skladno z zahtevo 138. člena ZureP-3 je Mestna občina Nova Gorica istega dne pozvala tudi ostale nosilce urejanja prostora, da predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

MNVP je dne 13.9.2024 elaboratu določil identifikacijsko številko **ID 4408** in podal mnenje da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3 ter, da je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. O ustreznosti elaborata so se izrekli in podali mnenje tudi ostali nosilci urejanja prostora.

Skladno z zahtevo Direkcije RS za vode, je bila izdelana tudi strokovna podlaga – geotehnično poročilo za parcelo 360/3 k.o. Trnovo, št. GP 60-2024, oktober 2024, iz katerega izhaja, da gradnja, ob upoštevanju pogojev izvedbe iz tega poročila, ne bo imela vpliva na stabilnost območja. V poročilu je navedeno, da je lokacija stabilna in ni nevarnosti erozije.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | področje  | upravljavec | Štev.in datum |  |
| 1 | mnenje o tehnični ustreznosti elaborata ter podelitev identifikacijske številke | Ministrstvo za naravne vire in prostor Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 35038-141/2024-2560-711. 9. 2024 | elaborat je ustrezenID 4408 |
| 2 | Ekološko pomembno območje | Zavod republike Slovenije za varstvo narave | 3563-0364/2024-213.8.2024 | elaborat je s stališča varstva narave ustrezen |
| 3 | Območje plazljivosti | RS, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje | 35028-114/2024 - 2 2.10.2024 | elaborat je skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami pod pogojem izdelave strokovne podlage o dejanski ogroženosti območja – geotehnično poročilo je bilo izdelano; iz zaključka poročila izhaja, da gradnja ne bo imela vpliva na stabilnost območja. Lokacija je stabilna in ni nevarnosti erozije |
| 4 | Kmetijske površine | Ministrstvo za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano,Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana  | 3505-86/2024/28. 8. 2024 | elaborat je ustrezen |
| 5 | Gozdarstvo in lovstvo | Ministrstvo za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano,Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana  | 3401-45/2007/606. 9. 2024 | elaborat je ustrezen |
| 6 | Varovalni pas vodovoda | Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica | V-190/20246.8.2024 | pozitivno mnenje – elaborat je skladen s predpisi iz pristojnosti delodajalca |
| 7 | varovalni pas kanalizacije/odvodnje  | Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica | K-183/202430.7.2024 | elaborat je ustrezen |
| 8 | Elektroenergetska infrastruktura | Elektroprimorska d.d.Erjavčeva c.22, 5000 Nova Gorica | 368123.8.2024 | Podane smernice za izvedbo distribucijske infrastrukture |
| 9 | Varovalni pas TK vodov | Telekom SlovenijeTKO Zahodna SlovenijaCesta 25.junija, 5000 Nova Gorica | 135086-NG/2584-IK5.8.2024 | pozitivno mnenje k elaboratu lokacijske preveritve |

Občina vodi postopek LP pod zaporedno številko lokacijske preveritve iz občinske evidence: LP 3500-08/2024.

1. **SODELOVANJE JAVNOSTI**

Mestna občina Nova Gorica je Elaborat lokacijske preveritve po pridobljenih pozitivnih mnenjih skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 14. 11. 2024 do vključno 30. 11. 2024, 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](http://www.nova-gorica.si). O javni razgrnitvi je skladno z ZUreP-3 obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč pa tudi krajevno skupnost Trnovo, v katero spada obravnavano zemljišče.

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-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

1. **OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA**

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

1. **JAVNOST SKLEPA:**

5.točka predloga sklepa temelji na sedmem odstavku 138. člena ZUreP-3, ki določa, da se sklep skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu občine.

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

Samo Turel

 ŽUPAN

Pripravila:

Nataša Ipavec

višja svetovalka za

urejanje prostora in urbanizem

Priloge:

- pobuda

- Elaborat lokacijske preveritve »Na Rožmišču«, št. ELP 3/24, april 2024

- pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora

- geotehnično poročilo