

**LOKACIJSKA PREVERITEV LP 03 Z IMENOM »ZASELEK ŠTANFEL« NA OBMOČJU ENOTE UREJANJA PROSTORA POD-04**

**Obrazložitev izdelovalke elaborata lokacijske preveritve za obravnavo na seji Občinskega sveta Občine Brda**

Lokacijska preveritev se prostorsko nanaša na zaselek »Štanfel«, ki je formalno del naselja Podsabotin, v naravi gre za enega od številnih zaselkov v dolini Pevmice in njenih pritokov. Zaselek je umeščen med javno pot in strugo Mramoršček, obsega stanovanjsko in gostinsko stavbo turistične kmetije.

Povod za izvedbo lokacijske preveritve je namera investitorja, da v bližini stavbe svoje delujoče turistične kmetije zgradi stavbo z namestitveno enoto za potrebe oddajanja. Zaselek nima primernih prostih stavbnih zemljišč, na katerih bi lahko investitor postavil stavbo za oddajanje v turistične namene, celoten obseg stavbnih zemljišč investitorja je zaseden s stavbami in parkiriščem.

Zato je investitor podal pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve, ki bi mu omogočila povečati območje stavbnih zemljišč zaselka in posledično zgraditi pritlično stavbo za eno nastanitveno enoto na površini v bližini zaselka, med obstoječim dostopom do turistične kmetije in strugo potoka Mramoršček, taka umestitev stavbnega zemljišča bi najmanj posegala v investitorjeve trajne nasade ob zaselku.

Izbrana lokacija ima tudi številne omejitvene faktorje kot so varovanje narave, bližina priobalnega pasu potoka, visoko boniteto zemljišča.

Po dolgotrajnem usklajevanju z nosilci urejanja prostora, ki so pristojni za podajo mnenj k elaboratu lokacijske preveritve, smo oblikovali rešitev, ki ni pomenila širjenja stavbnih zemljišč zaselka, ampak preoblikovanje oblike stavbnih zemljišč. Kar pomeni, da smo na nekaterih delih zaselka, ki so za bodočo gradnjo neprimerni (pot, brežina vinograda, breg vodotoka), predlagali izločitev površin iz stavbnih zemljišč, za enak obseg pa na lokaciji predvidene gradnje predlagali vzpostavitev stavbnega zemljišča. Oblika predlaganega stavbnega zemljišča je posledica tudi upoštevanja pogojev Direkcije RS za vode zaradi bližine potoka in pogojev Zavoda za varstvo narave zaradi lege na območju Nature 2000 in na ekološko pomembnem območju.

Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča zaselka upošteva pogoje iz Zakona o urejanju prostora, priporočila Ministrstva za naravne vire in prostor glede izdelave elaboratov ter pogoje iz mnenj nosilcev urejanja prostora na dani lokaciji.

Podrobneje so obstoječe razmere na lokaciji in predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč podani v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga gradiva za obravnavo na seji Občinskega sveta.

Blanka Šuler, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 0158

V Novi Gorici, 31. 1. 2024

