

**OBČINA BRDA**  
Trg 25. maja 2  
5212 Dobrovo v Brdih

Številka: 35000-0003/2022-11  
Datum: 6. 2. 2024

**OBČINSKI SVET**  
**OBČINE BRDA**

- ZADEVA:** **LOKACIJSKA PREVERITEV LP 04 "HIŠA "MAVRIČ" V ŠLOVRENCU NA OBMOČJU ENOTE UREJANJA PROSTORA ŠLO-09**
- PREDLAGATELJ:** Župan Občine Brda, g. Franc Mužič, na podlagi drugega odstavka 18. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18)
- POROČEVALCI:** g. Mitja Skubin, občinski urbanist Občine Brda, ga. Blanka Šuler – pooblaščenka prostorska načrtovalka, Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
- PRAVNA PODLAGA:** Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/21)  
Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (UGSO št. 46/18)  
Statut Občine Brda (9. in 10. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18)
- NAMEN:** Obravnava in sprejem Sklepa o lokacijski preveritvi LP 04 na območju enote urejanja prostora ŠLO-09

**OBRAZLOŽITEV:**

**Razlogi za izvedbo lokacijske preveritve**

Investitor namerava na delih parcel št. 576/3, 581/5, 577 in 579/3 vse k. o. Biljana postaviti nastanitveno stavbo za oddajanje v turistične namene. Pred izvedbo novogradnje namerava investitor obstoječo stanovanjsko hišo z gospodarskim poslopjem, ki je locirana v območju predvidene novogradnje, odstraniti.

Za predvideno novogradnjo je investitor pripravil celovito programsko in prostorsko zasnovo. S pomočjo projektantske firme Demšar arhitekti d.o.o. je izdelal strokovno podlago, ki obravnava poskus umestitve objekta s predvideno vsebino na izbrani lokaciji v severnem delu naselja Šlovrenc ob upoštevanju materialov, oblik in volumnov mikrolokacije z nakazano težnjo po njihovi nadgradnji. Objekt se bo razvrščal skladno s klasifikacijo med druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, CC- SI 12121. Osnovna stavba s pripadajočimi objekti (pergola, bazen, lopa za kolesa), bo z razgibanim tlorisom, delno podkletena, v pretežnem delu dvoetažna (P+1) in manjšem delu enoetažna (P) oziroma tri etažna (P+1+M). Dostop bo urejen z dvorišča ob zahodni strani objekta. Predvidena je uporaba tradicionalno prisotnih materialov in arhitekturnih elementov, s poskusom prepleta posameznih sodobnih elementov. Tako ustvarjena celovita kompozicija umeščanja objekta v prostor predvideva tudi ločne zaključene odprtine. Skladno z OPN Brda se predvidena novogradnja umešča v enoto urejanja prostora ŠLO-09 z opredeljeno ureditveno enoto v – vas (strnjena zazidava prostostojećih objektov) za katero so določene pravokotne fasadne odprtine. S postopkom lokacijske preveritve se je preverila možnost odstopanja od določila OPN Brda glede oblike fasadnih odprtin in izvedbo ločnih zaključkov zgornjega dela fasadnih odprtin.

## **Zakonska osnova**

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21), ki določa:

- v drugi alineji 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

ZUreP-3 v 136. členu določa:

*(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.*

*(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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;*
- *nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa 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.*

*(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:*

- *gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;*
- *gre za nadomestno gradnjo;*
- *investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.*

*(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 niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;*
- *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;*
- *ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

## **Opis predlaganega individualnega odstopanja**

Postopek lokacijske preveritve obravnava medsebojne neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev določenih v prostorskem izvedbenem aktu za konkretno lokacijo v območju enote urejanja prostora ŠLO-09 in jih občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Z elaboratom in postopkom lokacijske preveritve je bila za konkretno lokacijo preverjena možnost izvedbe ločnih fasadnih odprtih ob upoštevanju pogoja 1. točke 70. člena OPN Brda glede arhitekturnega z gledovanja po oblikovnih kvalitet krajevno značilne arhitekture ob podanem pogoju izvedbe pravokotnih fasadnih odprtih določenem v 2. točki 70. člena.

Podrobnejše obrazložitve so podane v elaboratu lokacijske preveritve.

## **Postopek lokacijske preveritve**

Občina Brda je dne 30.12.2022 s strani investitorja, Mavrič Valterja, Šlovrenc 9, 5212 Dobrovo prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Brda, skladno s 136. členom ZureP-3 v enoti urejanja prostora ŠLO-09.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za območje enote urejanja prostora ŠLO-09, hiša "Mavrič" v Šlovrencu, št. LP03/2022, november 2022, ki ga je izdelal Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge je Občina Brda začela s postopkom lokacijske preveritve. V skladu s 3. odstavkom 138. člena ZUreP-3 je Občina Brda preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom. Dne 18.07.2023 je Občina Brda sprejela sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina Brda dne 01.08.2023 pozvala nosilce urejanja prostora, da predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Občina Brda je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila v času od 02.11.2023 do 12.11.2023 v prostorih Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo in na spletnem naslovu:

[https://dokumenti.obcina-brda.si/OPPN/Elaborat\\_lokacijske\\_preveritve\\_LP-04\\_Hisa\\_v\\_Slovrencu/1\\_elaborat%20lokacijske%20preveritve/elaborat\\_lp04\\_PIP\\_Slovrenc.pdf](https://dokumenti.obcina-brda.si/OPPN/Elaborat_lokacijske_preveritve_LP-04_Hisa_v_Slovrencu/1_elaborat%20lokacijske%20preveritve/elaborat_lp04_PIP_Slovrenc.pdf)

O javni razgrnitvi je skladno z ZUreP-3 obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve.

## **GRADIVO V PRILOGI:**

- Obrazložitev izdelovalca elaborata lokacijske preveritve
- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve
- Elaborat\_LP-04, LP- 3637, LP - Hiša "Mavrič" v Šlovrencu, ŠLO-09

## **FINANČNE POSLEDICE:**

Finančne posledice niso predvidene.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednji

## **SKLEP:**

**Občinski svet Občine Brda sprejme Sklep o lokacijski preveritvi LP 04, Hiša "Mavrič" v Šlovrencu, LP-3637 na območju enote urejanja prostora ŠLO-09**

Pripravil:

Mitja Skubin, občinski urbanist

s sodelovanjem

Blanka Šuler, Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.

Župan  
Franc Mužič

**OBČINA BRDA**  
**OBČINSKI SVET**

*Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena, ter 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP) in 18. člena Statuta Občine Brda (Ur. glasilo slovenskih občin št. 26/17, 16/18) je Občinski svet Občine Brda na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel*

**S K L E P**  
**o lokacijski preveritvi LP 04 v območju enote urejanja prostora ŠLO-09**

1. člen

Potrdi se lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na delih parc. št. 576/3, 581/5, 577 in 579/3 vse k. o. Biljana.  
Lokacijska preveritev ima v zbirki prostorskih aktov identifikacijsko številko 3637.

2. člen

Po določilih Odloka o prostorskem načrtu občine Brda (UGSO št. 9/2011, 44/2017, 25/2018, 21/2019, 21/2022, 46/2022) se na območju lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora z oznako ŠLO-09, pri oblikovanju nestanovanjskih stavb dopusti uporaba ločno zaključenih fasadnih odprtín.

3. člen

Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je potrebno pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi. Vnese se v evidenco lokacijskih preveritev in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep o lokacijski preveritvi se posreduje Upravni enoti Nova Gorica in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

5. člen

Ta sklep velja dve leti. Če investitor v tem času vloží popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Številka: 35000-0003/2022-  
Datum:

ŽUPAN  
Franc Mužič