



## OBČINA HRPELJE - KOZINA

Hrpelje, Reška cesta 14

SI - 6240 KOZINA

T: 05 6800 150

F: 05 6800 180

E: [obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si](mailto:obcina.hrpelje-kozina@hrpelje.si)

[www.hrpelje-kozina.si](http://www.hrpelje-kozina.si)

Datum: 12.6.2019

Številka: 350-22/2019-24

### Občinskemu svetu

Občina Hrpelje-kozina

Hrpelje, Reška cesta 14

6240 Kozina

### **Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za rastlinjake na parceli št. 2825 k.o. Brezovica**

**Namen:** Obravnava in sprejem sklepa

**Predlagatelj:** Saša Likavec Svetelšek, županja

**Poročevalec:** mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh., občinski urbanist

### **Pravna podlaga**

- 127. do 133. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2)
- 29. člen Statut Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS št. 51/2015)

### **Obrazložitev:**

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2) v členih 127. do 133. določa namen, postopek, stroške in posledice lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev je s spremembo prostorske zakonodaje nov institut povečanja prožnosti, ki omogoča spremembe prostorskega načrtovanja brez spreminjanja občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Uporablja se v treh primerih in sicer;

1. prilagajanje velikosti stavbnega zemljišča za gradnjo pri posamični poselitvi (velikost stavbnega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 % spremembe, pri čemer je to lahko največ 600 m<sup>2</sup> glede na izvoren obseg stavbnega zemljišča v občinskem prostorskem načrtu);

2. individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne sme biti v nasprotju z režimi in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosedom in še vedno uresničuje namen akta:
  - objektivne okoliščine (fizične lastnosti zemljišča, nove tehnične in tehnološke rešitve, neskladnost prostorskega izvedbenega akta);
  - v primeru rekonstrukcij, prizidav, ki gredo izven gabaritov; nadomestne gradnje, ki pomeni manjše odstopanje zaradi javnega interesa; pomožnih objektov;
3. začasna raba prostora (skladna z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme, ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih posegov).

Postopek za sprejem lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat v katerem je utemeljena skladnost pobude z določbami ZUreP-2. Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje, elaborat se tudi javno razgrne za najmanj 15 dni. Po javni razgrnitvi se sprejme stališče do pripomb. Občina v 60 dneh od prejema pobude predlaga občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali jo zavrne. Občina določi stroške lokacijske preveritve, plačilo nadomestila je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

V konkretnem primeru je investitor dne 16.4.2019 podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za parcelo št. 2825 k.o. Brezovica, vlogi je bil priložen elaborat. Javna razgrnitev je potekala od 10.5.2019 do 24.5. 2019. V času javne razgrnitve je bila podana pripomba na razgrnjeno gradivo s strani lastnice sosednjega zemljišča. Stališča do pripomb so v prilogi.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) je v postopku izdalo na elaborat negativno mnenje. Upoštevali smo predlog MOP-a in izdelovalec je popravil in dopolnil Elaborat lokacijske preveritve. MOP je podal mnenje, da investicijska namera o postavitvi prefabrikatov, katerih skupna površina bi znašala 1538 m<sup>2</sup>, ne odraža potrebe po določitvi začasne rabe prostora, temveč bi zahtevala individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta lahko dopusti z uporabo lokacijske preveritve. Elaborat je bil popravljen skladno s predlogom MOP-a ter bil ponovno javno razgrnjen in ponovno poslana na MOP v pridobitev mnenje. Druga javna razgrnitev je potekala od 28.5.2019 do 11.6.2019. V času druge javne razgrnitve je bila podana pripomba na razgrnjen elaborat s strani lastnice sosednjega zemljišča. Pripombe se nanašajo na dimenzije rastlinjakov in odmike od sosednjih parcel. Stališča do pripomb so podana v prilogi.

Obravnavana parcela št. 2825 k.o. Brezovica, se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018) in se nahaja na območju K2-druga kmetijska zemljišča, z oznako B-143. OPN določa, da je možna gradnja prefabrikatov (proizvod dan na trg kot celota) na kmetijskih zemljiščih, vendar je omejen na manjše dimenzije 200m<sup>2</sup>.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve je bila podana z namenom določitve individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev. Skladno z 2. odstavkom 129.člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih so razvidne objektivne okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju:

– medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

OPN namreč po eni strani dovoljuje gradnjo prefabrikatov na kmetijskih zemljiščih, po drugi strani pa zanje določa omejujočo površino, ki ne omogoča racionalne izvedbe kmetijske dejavnosti. Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je ohranjanje sicer skromne vloge kmetijstva v regionalnem gospodarstvu in posledično ohranjanje naseljenosti podeželja in preprečevanje zaraščanja kulturne krajine. Nameravana postavitev rastlinjakov bi investitorjevi ekološki kmetiji omogočila razvoj in optimalno izrabo in aktivacijo obravnavanega zemljišča v kmetijske namene.

Navedena odstopanja so skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, saj ne spreminjajo namenske rabe prostora. Individualna odstopanja na obravnavanem zemljišču predstavljajo korektiv oziroma dopolnitev izvedbenega prostorskega akta.

Z nameravano gradnjo se ne bo odstopalo od predpisanih splošnih prostorsko izvedbenih pogojev, ker je predviden objekt kot dopolnitev že obstoječi namenski rabi prostora kjer so dovoljene gradnje prefabrikatov in drugih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov. Z nameravano gradnjo se ne posega v osnovne namenske rabe in organizacije prostora na podeželju, saj se lahko objekt odstrani brez trajnih posledic za prostor.

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št.: 61/2017) je občinski urbanist preveril:

Določila ZUreP-2	Ugotovitve
Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.	Elaborat je bil pregledan 10.5.2019. Elaborat je skladen z določili Zakona o urejanju prostora. Dopolnjen in popravljen Elaborat je bil ponovno pregledan 25.6.2019.
ali oseba, ki izdeluje elaborat lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.	Izdelovalka elaborata lokacijske preveritve je Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh.  Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije prikažejo naslednje podatke:  univ.dipl.inž.arh. A-0107  <b>Pooblaščen arhitektka, Pooblaščen</b>

	<p><b>prostorska načrtovalka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pooblaščenka arhitektka / PA: arhitekturno projektiranje objektov, zlasti stavb in odprtega prostora, vodenje izdelave občinskih podrobnih prostorskih načrtov, sodelovanje pri izdelavi drugih prostorskih izvedbenih aktov v delu, ki se nanaša na urbanizem in strokovno področje arhitekture</li> <li>• nadzor nad gradnjo, izdelava izvedenskih mnenj, elaboratov in študij, svetovanje in zastopanje naročnika ter vodenje investicije s strokovnega področja arhitekture</li> <li>• pooblaščenka prostorska načrtovalka / PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov.</li> </ul> <p>Izdelovalka izpolnjuje vse pogoje za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.</p>
<p>Za namen preveritve skladnosti elaborata občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.</p>	<p>Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora:</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor -Direktorat za prostor, stanovanja in graditev Dunajska 48 1000 Ljubljana (ponovno poslan tudi popravljen elaborat);</p> <p>Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;</p> <p>Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo Dunajska 22, 1000 Ljubljana;</p> <p>Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo Dunajska 22, 1000 Ljubljana.</p> <p>Prejeta so bila naslednja mnenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ministrstvo za okolje in prostor - Direktorat za prostor, stanovanja in graditev;</li> </ul> <p>Obrazložitev:</p> <p>Na MOP je bil poslan elaborat , kjer se je utemeljevala lokacijska preveritev z začasno rabo prostora. MOP ugotavlja, da v poslanem elaboratu ni ustrezno utemeljena</p>

skladnost nameravane začasne rabe s cilji prostorskega razvoja občine. 130. člen ZUreP-2. ter predlaga, da se dopolni oz. popravi elaborat. Elaborat je popravljen skladno s predlogi MOP-a in se ga obravnava kot individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Vsa ostala določila in pogoji v elaboratu ostajajo nespremenjeni. Elaborat se je ponovno poslal na MOP v pregled.

Podali ponovno negativno mnenje:

Ministrstvo ugotavlja, da v elaboratu niso ustrezno utemeljene objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju.

Obrazložitev: Menimo, da so v Elaboratu bile podane objektivne okoliščine glede neskladja prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN-ju, ki naj bi hkrati dovoljevali gradnjo prefabrikatov na kmetijskih zemljiščih, a zanje določali omejujočo površino, ki ne omogoča racionalne izvedbe kmetijske dejavnosti. Občina bo s spremembami in dopolnitvami OPN-ja uskladila omejitve skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, kateri ne določa omejitev glede velikosti rastlinjakov. Tako bo možna postavitev rastlinjakov tudi na drugih kmetijskih zemljiščih. Vendar se je zaradi dolgotrajnosti postopka sprejemanja OPN in kratkih rokov nameravane investicije vseeno predlagalo postopek lokacijske preveritve.

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo.

Mnenja niso podali:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem;
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo;

Pridobljena mnenja na projektno dokumentacijo DGD:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica Delpinova 16, 5000 Nova Gorica;</li> <li>▪ Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;</li> </ul> <p>V kolikor se pridobijo še ostale mnenja, se jih naknadno priloži k elaboratu.</p>
O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.	Skladno z 131.členom ZUreP-2 (Ur.l.RS št. 61/17) so bili o javni razgrnitvi pisno seznanjeni lastniki sosednjih zemljišč.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh  
Občinski urbanist

Saša Likavec Svetelšek  
županja

Priloge:

- Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve - individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za rastlinjake na parceli št. 2825 k.o. Brezovica
- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenje občinskega urbanista
- Pripombi in stališči do pripomb iz javne razgrnitve
- Mnenje nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve

## **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu ZUrep-2) in 29. člena Statuta Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS št. 51/15) je Občinski svet Občine Hrpelje-Kozina na 6. redni seji dne 20.6.2019 sprejel

### **S K L E P**

#### **o potrditvi lokacijske preveritve – individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za rastlinjake na parceli 2825 k.o. Brezovica**

##### 1. člen

Občinski svet Občine Hrpelje - Kozina je sprejel sklep o potrditvi lokacijske preveritve v EUP B-143 - odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev določenih z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina (Uradni list RS, št. 2/2018, v nadaljevanju Odlok o OPN) na zemljišču parc. št. 2825 k.o. Brezovica, s katerim se dopusti naslednje individualno odstopanje od veljavnih PIP:

- Dovolj se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o OPN - Priloga 2 (Tabela dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov po posameznih namenskih rabah prostora) za Proizvode - prefabrikate, kjer je pri posebnih pogojih - velikosti in številu objektov določeno, da se proizvod – prefabrikat na en EUP postavi 200 m<sup>2</sup>. Za obravnavano zemljišče parc. št. 2825 k.o. Brezovica se dovoli gradnja več rastlinjakov brez omejitve velikosti objektov.

##### 2. člen

Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo rastlinjakov okvirnih tlorisnih gabaritov:

- rastlinjak A: BTP 1.160 m<sup>2</sup>, max. tlorisne dimenzije 10 m x 116 m,
- rastlinjak B: BTP 238 m<sup>2</sup>, max. tlorisne dimenzije 7 m x 34 m,
- rastlinjak C: BTP 140 m<sup>2</sup>, max. tlorisne dimenzije 7 m x 20 m,
- višina vseh rastlinjakov znaša maksimalno 4,30 m;

s pripadajočo zunanjo ureditvijo na zemljišču parc. št. 2825 k.o. Brezovica.

##### 3. člen

Sklep preneha veljati dve leti po izdaji, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali predodločbe ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

##### 4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-22/2019-26  
Hrpelje, dne.....

Saša Likavec Svetelšek  
županja