



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Podčetrtek

Trška cesta 59

3254 Podčetrtek

tajnistvo.obcina@podcetrtek.si

Številka: 35038-200/2024-2560-6

Datum: 3. 12. 2024

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe širitve stavbnega zemljišča – EUP OS415 v Občini Podčetrtek na parceli št. 1016/5, 1208/1, 1297 vse k.o. Sopote - 1228

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 4798)

Zveza: Dopis Občine Podčetrtek št. 350-0001/2024-6, z dne 23. 10. 2024

Na podlagi tretjega odstavka 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 (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe širitve stavbnega zemljišča – EUP OS415 v Občini Podčetrtek na parceli št. 1016/5, 1208/1, 1297 vse k.o. SOPOTE - 1228.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **niso 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

Občina Podčetrtek je dne 23. 10. 2024, z dopisom št. 350-0001/2024-6, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe širitve

stavbnega zemljišča – EUP OS415 v Občini Podčetrtek na parceli št. 1016/5, 1208/1, 1297 vse k.o. Sopote - 1228 (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje BTi d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina. Pooblaščenca prostorska načrtovalka je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS PA PPN 0763.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za potrebe širitve stavbnega zemljišča – EUP OS415 v Občini Podčetrtek na parceli št. 1016/5, 1208/1, 1297 vse k.o. Sopote - 1228
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4798

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.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 1016/5, 1208/1 in 1297, vse k.o. Sopote – 1228, ki spada v enoto urejanja prostora OS415 (v nadaljnjem besedilu: EUP). Območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba A – površine posamične 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 ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

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 1.472,38 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča za namen izgradnje stanovanjskega objekta. Predlaga se preoblikovanje na način, da se izvornemu območju na zahodnem delu izvzame 172 m², na vzhodnem delu pa 12 m² površine, ki se jo v enaki izmeri nadomesti na severnem delu izvornega območja. Hkrati se izvorno območje razširi na severu za 294 m². Predlagana širitev v velikosti 294 m² ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.

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, so v poglavju »5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE«, navedeni PIP za predmetno območje. V elaboratu je pojasnjeno, da bodo predvideni objekti skladni s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje.

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 poselitve 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.

Ministrstvo meni, da v elaboratu niso podane zadovoljive utemeljitve upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3. Območje lokacijske preveritve se namreč nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi običajnimi zaščitnimi ukrepi in območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, kjer se načrtujejo zaščitni ukrepi. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati pogoje geološko-geotehničnega poročila oziroma mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode (v nadaljnjem besedilu: DRSV).

Glede na to, da se s predmetno lokacijsko preveritvijo načrtuje širitev stavbnega zemljišča, je že pri načrtovanju potrebno ustrezno preveriti kako naj bodo upoštevani pogoji, ki jih določi geološko – geotehnično poročil oz. mnenje DRSV. Prav tako je potrebno pogoje ustrezno vključiti v Sklep lokacijske preveritve.

Ministrstvo meni, da je potrebno elaborat v tem delu dopolniti na način, da se določijo pogoji, ki bodo omogočali varno gradnjo.





Iz slednjega sledi, da v elaboratu niso ustrezno utemeljene 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:

Splošno

Ni potrebno oddati ločene mape *elaborat_lp*, saj se le-ta nahaja že v mapi *spremljajoce_gradivo*. Spodnje tri mape popolnoma zadoščajo.

 elaborat_lp	21. 10. 2024 08:56	Mapa z datotekami
 graficni_del	27. 04. 2024 09:48	Mapa z datotekami
 spremljajoce_gradivo	27. 04. 2024 09:48	Mapa z datotekami
 tekstualni_del	27. 04. 2024 09:48	Mapa z datotekami

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Do sprejetja lokacijske preveritve pa je potrebno odpraviti tudi pomanjkljivosti navedene v poglavju 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

Poslati elektronsko:

- Občini Podčetrtek, tajnistvo.obcina@podcetrtek.si, malika.pavic@podcetrtek.si