

0. Naslovni list

ZADEVA

LOKACIJSKA PREVERITEV

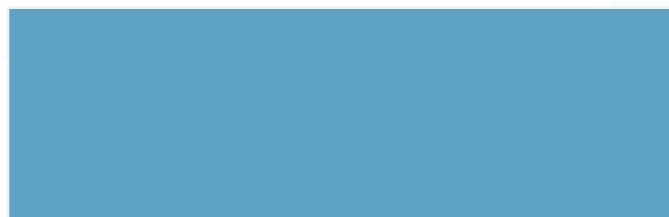
NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA NAMEN
PARCELACIJE IN PREMIK DOSTOPNE CESTE (projekt:
»Kraška cesta l.pv.«)

ID ŠTEVILKA

4286

NAROČNIK

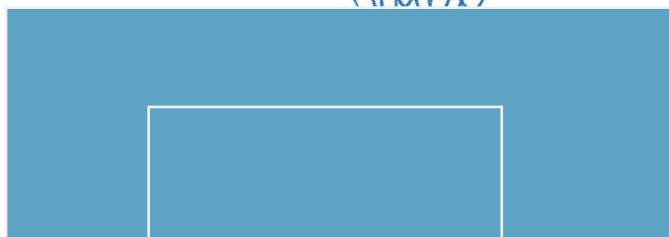


IZDELOVALEC

Biro EDH, arhitektura, d.o.o. Šmartinska cesta 130, 1000
Ljubljana



LOGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC



ODGOVORNI GEOMET

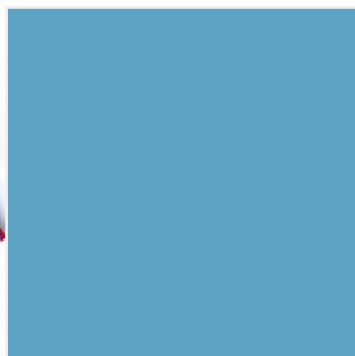
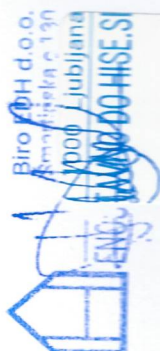
2023-498



ŠTEVILKA PROJEKTA

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA

Ljubljana, november 2023, dopolnitev 01 – september 2024



0. Naslovni list

ZADEVA

LOKACIJSKA PREVERITEV

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA NAMEN
PARCELACIJE IN PREMIK DOSTOPNE CESTE (projekt:
»Kraška cesta I.pv.«)**

ID ŠTEVILKA

4286

NAROČNIK



IZDELOVALEC

Biro EDH, arhitektura, d.o.o. Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana
 ENOSTAVNO DO HIŠE.SI
(žig podjetja)

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC



ODGOVORNI GEODET

ŠTEVILKA PROJEKTA

2023-498

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA

Ljubljana, november 2023, dopolnitev 01 – september 2024

URBANIZEM



I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2 Območje obdelave
 - 1.2.1 Širše območje obdelave
 - 1.2.2 Ožje območje obdelave
 - 1.2.3 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša, in lastništvo
 - 1.2.4 Sosednja zemljišča
- 1.3 Analiza stanja prostora
 - 1.3.1 Namenska raba zemljišč
 - 1.3.2 Dejanska raba zemljišč
 - 1.3.3 Varovanja in omejitve
- 1.4 Omejitve in danosti grajenega prostora
 - 1.4.1 Cestno omrežje
 - 1.4.2 Opremljenost GJI

2. PRAVNI TEMELJ

- 2.1 Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve
- 2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije
- 2.3 Podatek o predhodno potrjenih lokacijskih preveritev na območju EUP

3. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- 3.1 Odstopanja od določb veljavnega prostorskega akta
- 3.2 Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

4. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

- 4.1 Javni interes in cilj prostorskega razvoja občine
- 4.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
- 4.3 Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč
- 4.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

II. GRAFIČNI DEL

III. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

IV. USKLADITEV S PODANIMI PROJEKTNIMI POGOJI

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lastniki zemljišč, ki istočasno nastopajo kot pobudniki postopka, želijo v dogovoru z Občino Divača, znotraj svojih zemljišč v enoti urejanja prostora (EUP) DI-129, graditi stanovanjske objekte, ki bi izpolnjevali vse bistvene in prostorske zahteve.

Površina območja: 0,6 ha

Podrobna namenska raba: SSe

S predvidenimi posegi bi pobudniki prispevali k reševanju problema državnega pomanjkanja stanovanjskih enot.

Aprila 2023 so investitorji začeli postopek postopek za pridobitev gradbenih dovoljenj za objekte na območju s pridobivanjem mnenj za gradnjo dostopne ceste ter komunalne infrastrukture na parc. št. 527/6 k.o. 2452 - DIVAČA, ki je nujna za omogočanje dostopa na vse parcele za novogradnje. V občinskem mnenju ceste je Občina pojasnila, da pozitivnega mnenja ne more izdati. Pojasnila je, da ima Občina namen uredi novo krožišče, in da zato predlagana organizacija novega dovoza v neposredni bližini predvidenega krožišča ni ustrezna.

Za nadaljevanje bi bilo potrebno narediti drugačno parcelacijo, s katero bi se spremenila pozicija dovozne ceste oziroma bi bil priključek na javno cesto bolj oddaljen od predvidenega krožišča. Vendar je v OPN Divača za EUP DI-129 navedeno, da parcelacija na območju ni mogoča, zato ceste in z njo predvidenih novogradenj po obstoječih določilih ni mogoče urediti. Vse predvidene novogradnje se navezujejo na predvideno cesto in nimajo možnosti drugega dostopa, zato so neposredno odvisne od ureditve dostopne ceste.

Kombinacija spremenjenih prostorskih okoliščin, na katere pobudniki niso imeli vpliva, in prostorskih določil je privedla do situacije, v kateri je predviden prostorski razvoj onemogočen.

V ta namen se za EUP DI-129 predlaga izvedba lokacijske preveritve. S slednjo je možno določiti posamično odstopanje od določil prostorskega akta in redefiniranje urbanističnih parametrov, tako, da bi se ob ohranjanju javnega interesa omogočila izvedba investicijske pobude.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev predvidene investicijske namere, to je gradnja novih hiš, dovoli individualno odstopanje od določil OPN Divača. Odstop od urbanističnih pogojev, bi imel sinergijske učinke, saj bi tako po eni strani predstavljal uresničitev strateških ciljev in zagotavljanje javnega interesa, po drugi pa bi pomenil realizacijo zasebnega gradbenega posega.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja prostora in veljavnih določil OPN Divača (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2018, 59/2018, 25/2019, 51/2019, 66/2021, 1/2022)).

1.2 Območje obdelave



ŠIRŠE OBMOČJE OBDELAVE

Območje se nahaja v srednjem delu Občine Divača. Nahaja se blizu stičišča dveh odsekov avtoceste.

Zahodno od območja se nahajajo kmetijske površine in gozd, vzhodno in južno pa je pretežno stanovanjski del. Severno od območja se nahaja elektrarna. Zagotovljeni so zadostni odmiki med območji z različnimi rabami.

Območje je vsebinsko in morfološko skladno z okolico.

Območje opredeljujeta predvsem Kraška in Kajuhova cesta. Prva se nahaja severno od območja, druga pa zamejuje območje na vzhodu.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Območje obdelave Širše območje obdelave

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

Datum: november 2023

Merilo: 1:7500

Številka lista: 1.2.1A



ŠIRŠE OBMOČJE OBDELAVE

Vzhodno od območja obravnave se nahaja naselje z manjšimi samostojnimi stanovanjskimi objekti. Na severu neposredno ob območju obravnave vidimo nekaj nizov vrstnih hiš. Naprej proti severu za državno cestro pa je industrijsko območje z napravami za elektriko.

Stanovanjski objekti v bližini so nizki.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Območje obdelave Širše območje obdelave

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

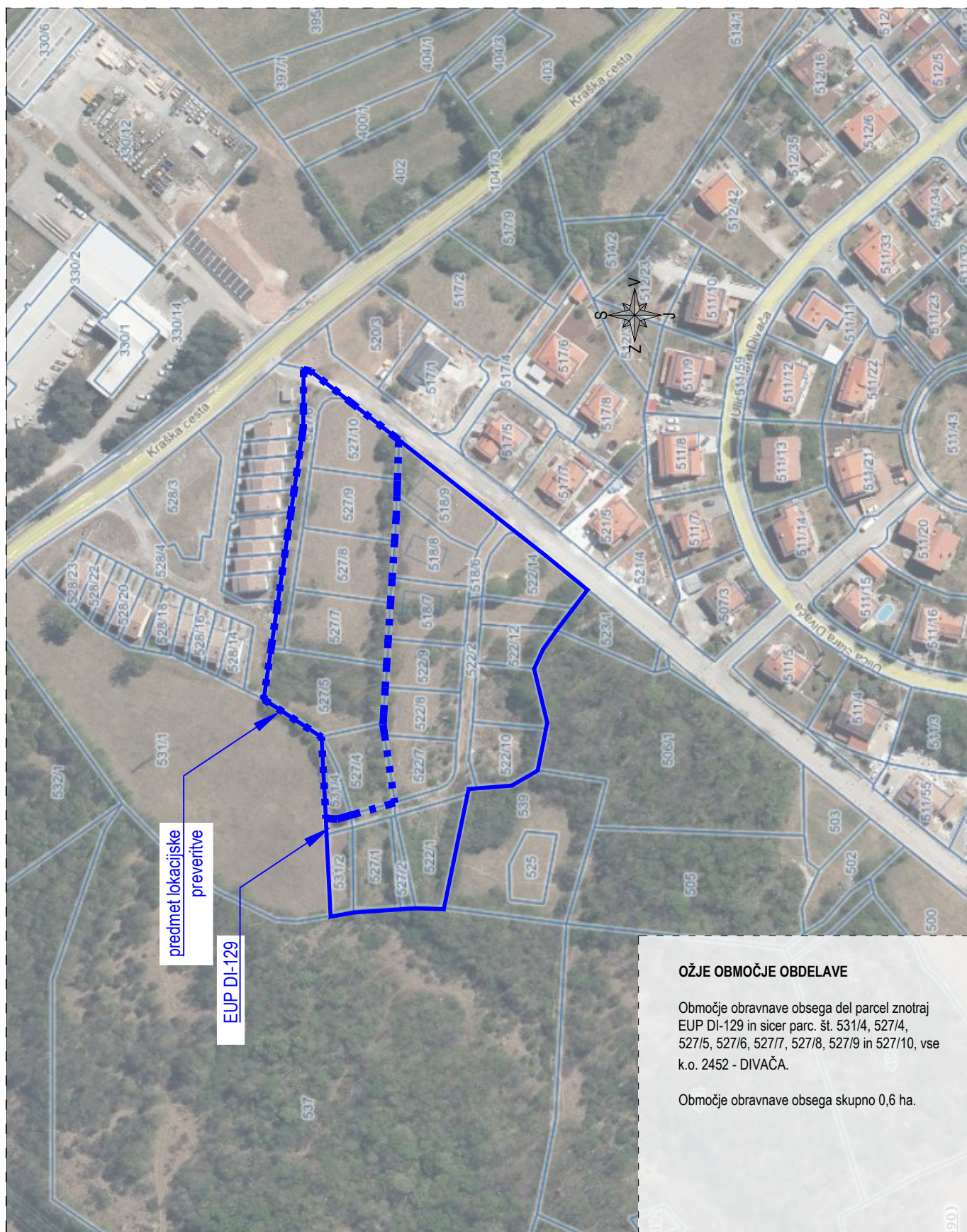
Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

Datum: november 2023

Merilo: 1:4000

Številka lista: 1.2.1B



OŽJE OBMOČJE OBDELAVE

Območje obravnave obsega del parcel znotraj EUP DI-129 in sicer parc. št. 531/4, 527/4, 527/5, 527/6, 527/7, 527/8, 527/9 in 527/10, vse k.o. 2452 - DIVAČA.

Območje obravnave obsega skupno 0,6 ha.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Območje obdelave Ožje območje obdelave

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

Datum: november 2023

Merilo:

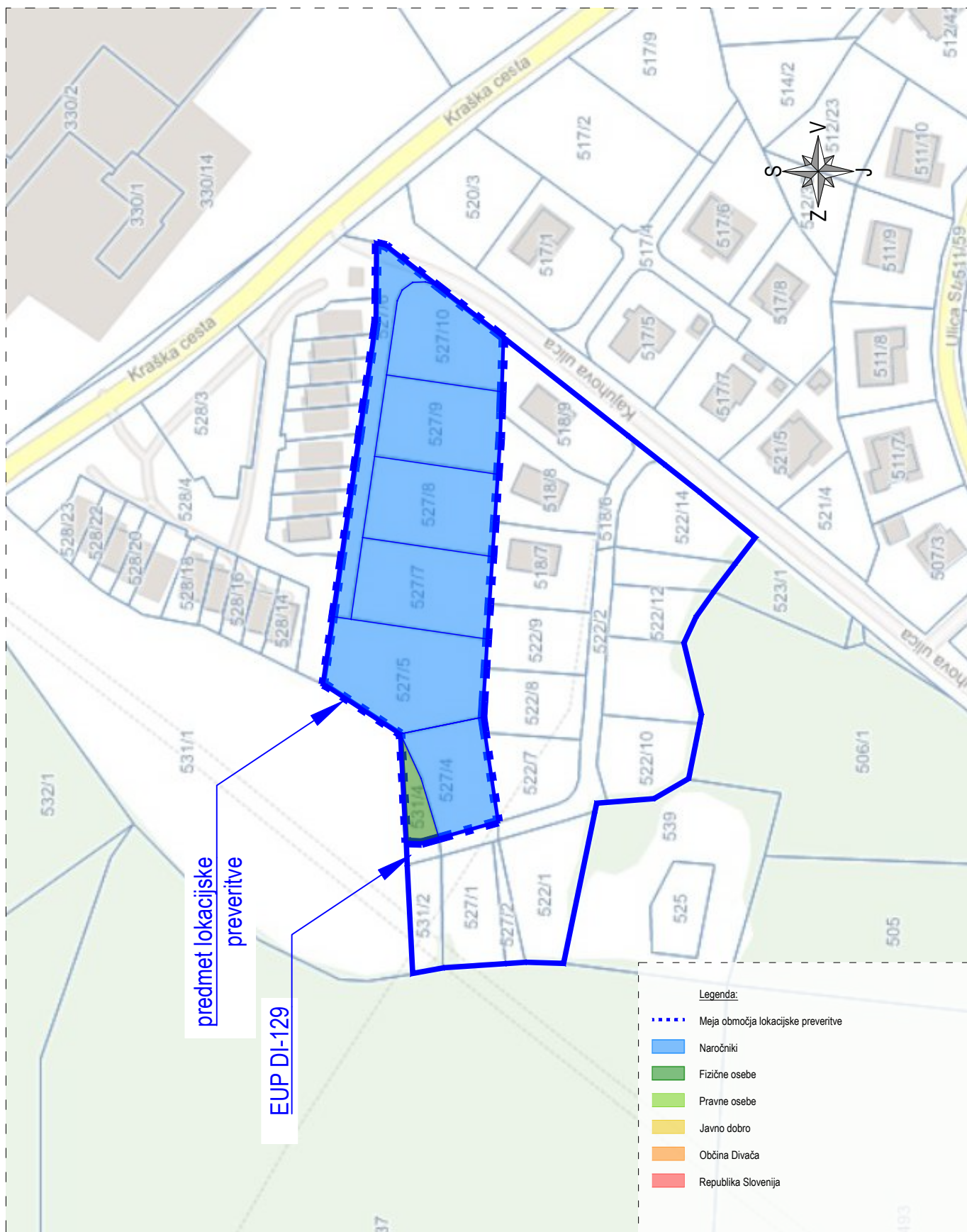
1:2000


Številka lista:

1.2.2

1.2.3 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša, in lastništvo

Številka in ime katastrske občine	Številka parcele	Lastnik zemljišča
2452 - DIVAČA	531/4	
2452 - DIVAČA	527/4	
2452 - DIVAČA	527/5	
2452 - DIVAČA	527/6	
2452 - DIVAČA	527/7	
2452 - DIVAČA	527/8	
2452 - DIVAČA	527/9	
2452 - DIVAČA	527/10	



Izvajalec:		Vsebina in naslov risbe:	
		Območje obdelave Lastništvo	
Avtor: Potrdil (OVP): Preveril (OP): Projektant:		Ime projekta: Kraška cesta I.pv.	
		Podatki o projektu:	Merilo: 1:1500
		Faza: Lokacijska preveritev	
		Št. projekta: 2023-498	Številka lista: 1.2.3
		Datum: november 2023	

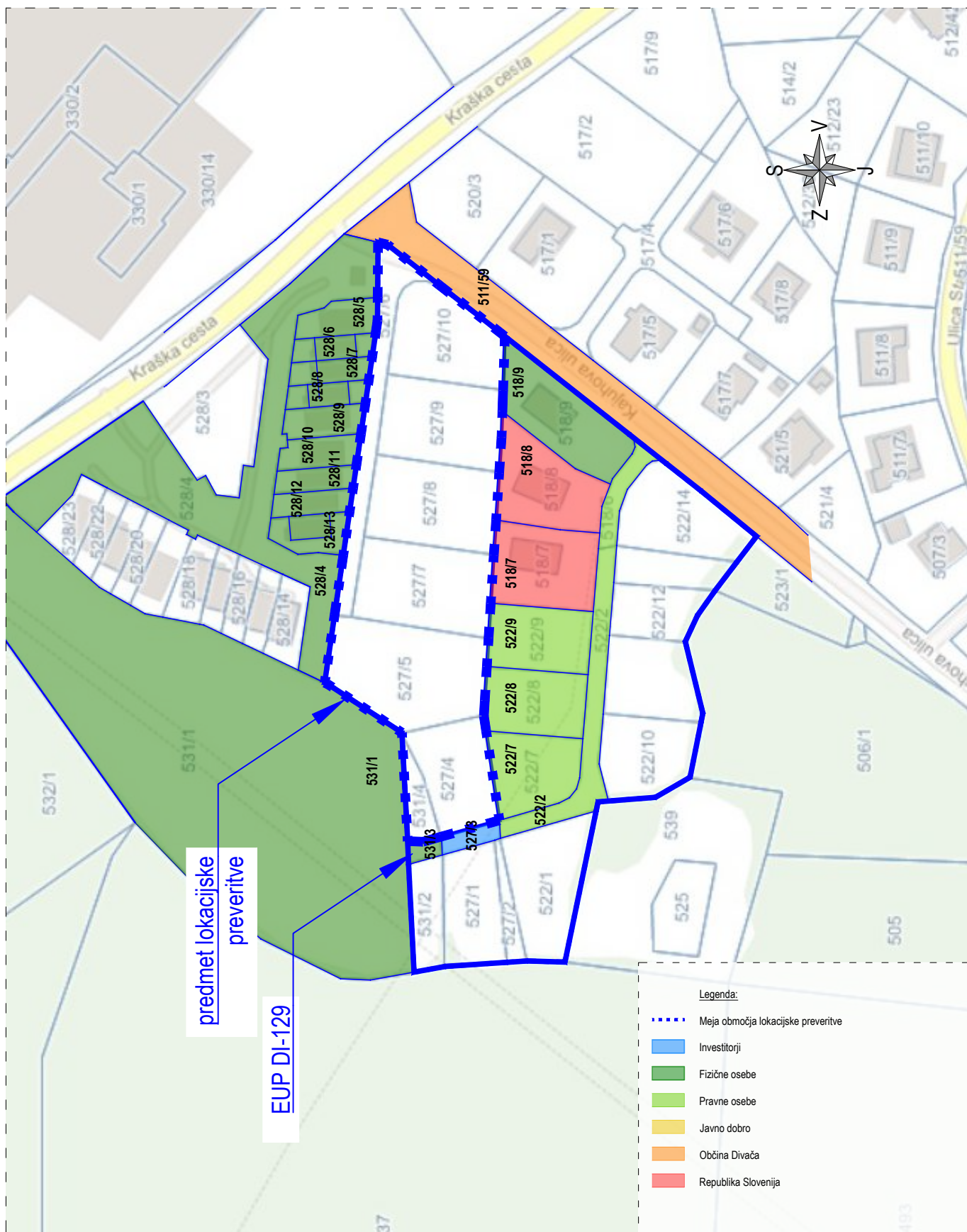
1.2.4 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3, občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

Seznam sosednjih zemljišč

Številka in ime katastrske občine	Številka parcele	Lastnik zemljišča
2452 - DIVAČA	531/1	
2452 - DIVAČA	531/3	
2452 - DIVAČA	527/3	
2452 - DIVAČA	522/2	
2452 - DIVAČA	522/7	
2452 - DIVAČA	522/8	
2452 - DIVAČA	522/9	
2452 - DIVAČA	518/7	
2452 - DIVAČA	518/8	
2452 - DIVAČA	518/9	
2452 - DIVAČA	511/59	
2452 - DIVAČA	528/5	

2452 - DIVAČA	528/6	
2452 - DIVAČA	528/7	
2452 - DIVAČA	528/8	
2452 - DIVAČA	528/9	
2452 - DIVAČA	528/10	
2452 - DIVAČA	528/11	
2452 - DIVAČA	528/12	
2452 - DIVAČA	528/13	
2452 - DIVAČA	528/4	



predmet lokacijske
preveritve

EUP DI-129

Legenda:

- Meja območja lokacijske preveritve
- Investitorji
- Fizične osebe
- Pravne osebe
- Javno dobro
- Občina Divača
- Republika Slovenija

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Območje obdelave
Sosednja zemljišča

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

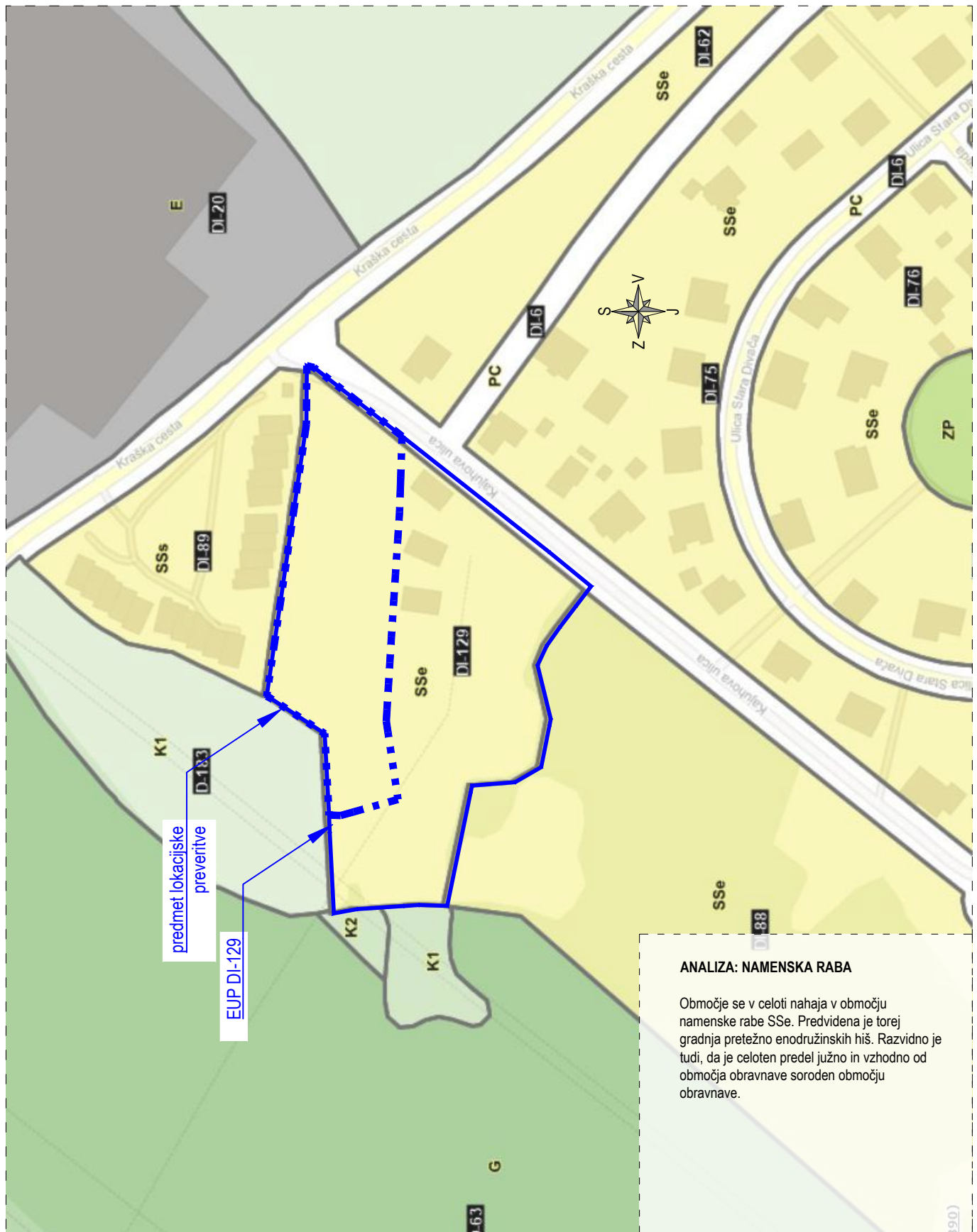
Št. projekta: 2023-498


Datum: november 2023

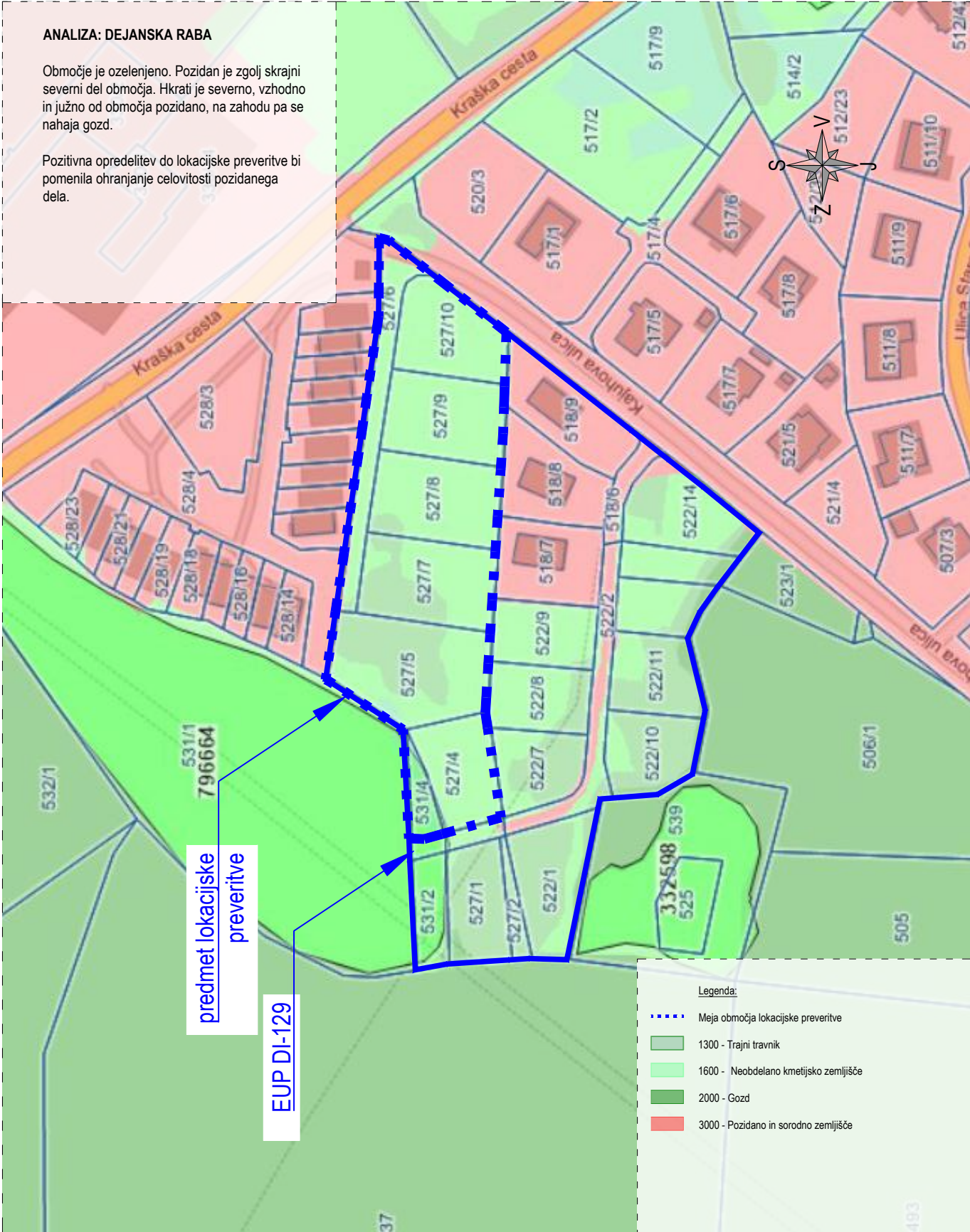
Merilo: 1:1500


Številka lista: 1.2.4

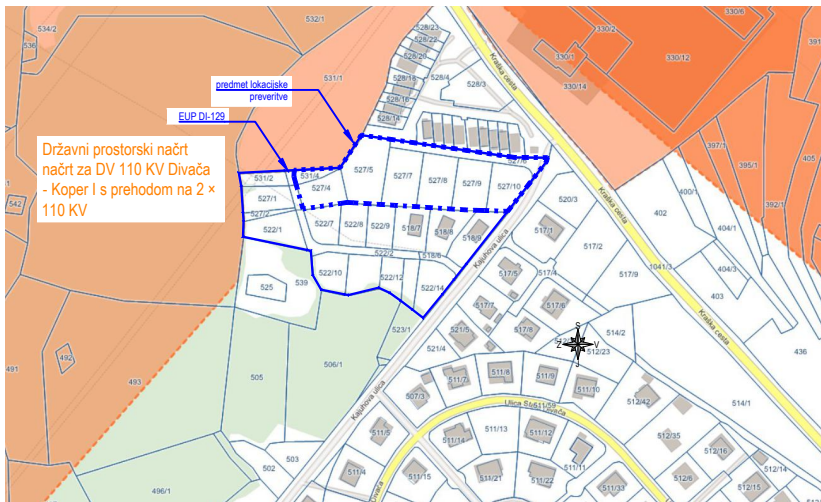
1.3 Analiza stanja prostora



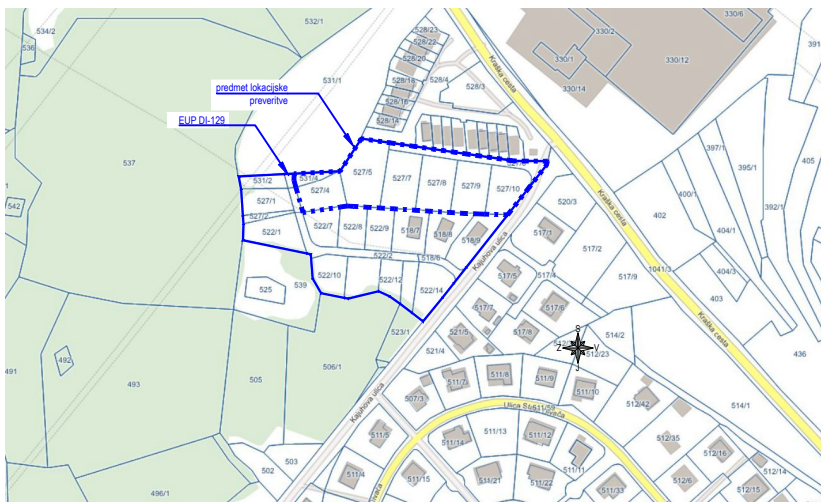
Izvajalec:		Vsebina in naslov risbe:	
		<p>Analiza obstoječega stanja</p> <p>Namenska raba</p>	
<p>Avtor:</p> <p>Potrdil (OVP):</p> <p>Preveril (OP):</p> <p>Projektant:</p>		<p>Ime projekta:</p> <p>Kraška cesta I.pv.</p>	
		Podatki o projektu:	Merilo: 1:2000
		Faza: Lokacijska preveritev	
		Št. projekta: 2023-498	
		Datum: november 2023	Številka lista: 1.3.1



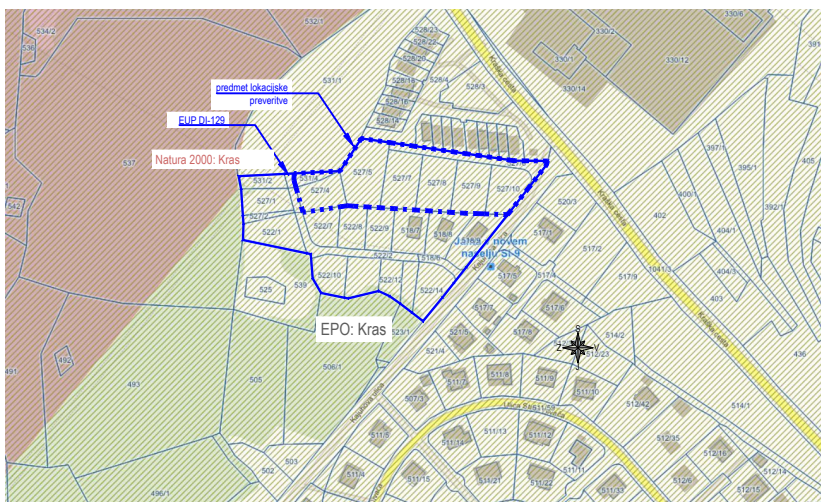
Izvajalec:		Vsebina in naslov risbe:	
		Analiza stanja prostora Dejanska raba zemljišč	
Ime projekta:		Kraška cesta I.pv.	
Podatki o projektu:		Merilo: 1:1500	
Faza: Lokacijska preveritev		Št. projekta: 2023-498	
Datum: november 2023		Številka lista: 1.3.2	
Avtor:			
Potrdil (OVP):			
Preveril (OP):			
Projektant:			



DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI IN UKREPI
Območje se ne nahaja v območju državnih prostorskih aktov in ukrepov.



VARSTVENI REŽIM KULTURNE DEDIŠČINE
Območje se ne nahaja v območju varovanja.



VAROVANJA NARAVE
Območje se nahaja v območju EPO: Kras.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Analiza stanja prostora
Varovanja in omejitve

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

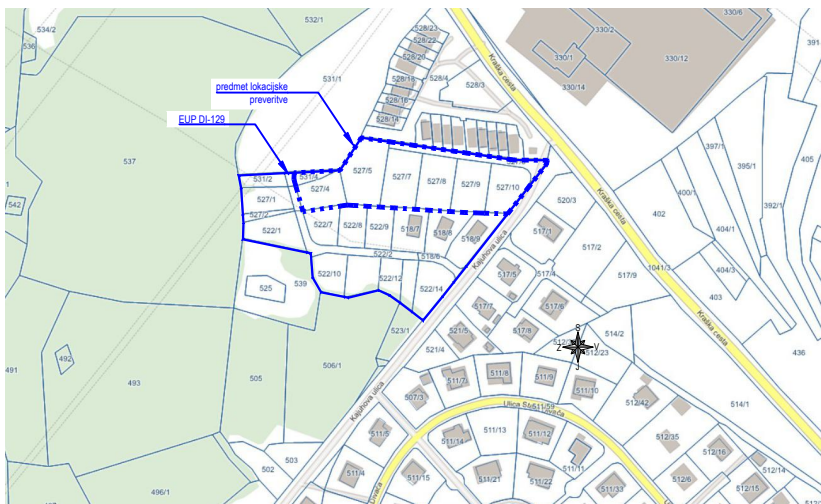
Datum: november 2023

Merilo:

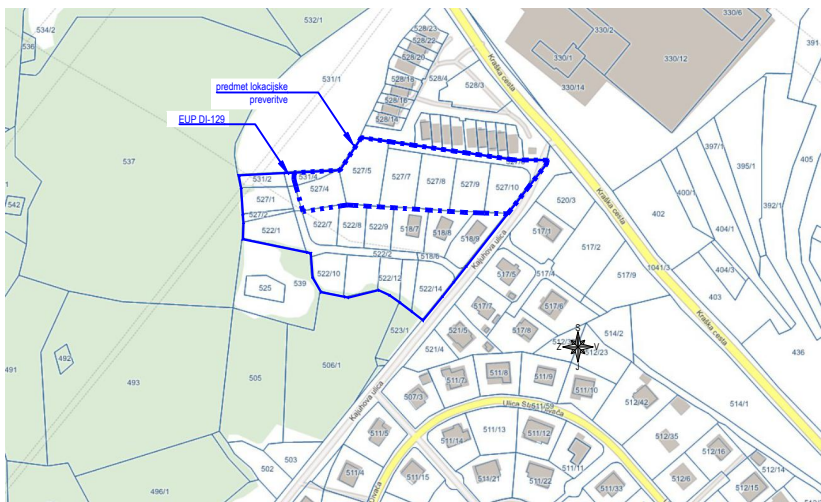
1:5000

Številka lista:

1.3.3a



POPLAVE IN POPLAVNI DOGODKI
Območje se ne nahaja v območju poplav.



VODOVARSTVENA OBMOČJA
Območje se ne nahaja v območju varovanja.



VODNA TELESA
Območje se nahaja v območju Spodnji Timav.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Analiza obstoječega stanja
Varovanja in omejitve

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

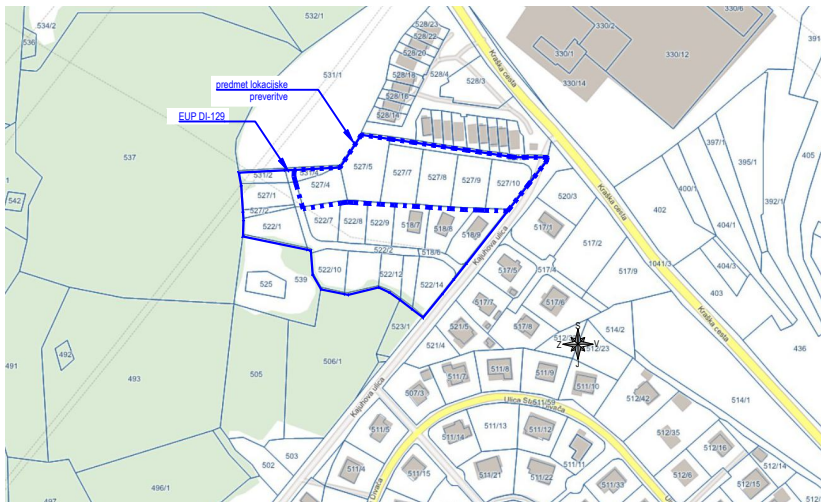
Datum: november 2023

Merilo:

1:5000

Številka lista:

1.3.3b



VODNA ZEMLJIŠČA CELINSKIH VODA
V bližini ni celinskih voda.



POTRESI
Območje se ni v območju večje potresne nevarnosti.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Analiza obstoječega stanja
Varovanja in omejitve

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

Datum: november 2023

Merilo:


1:5000

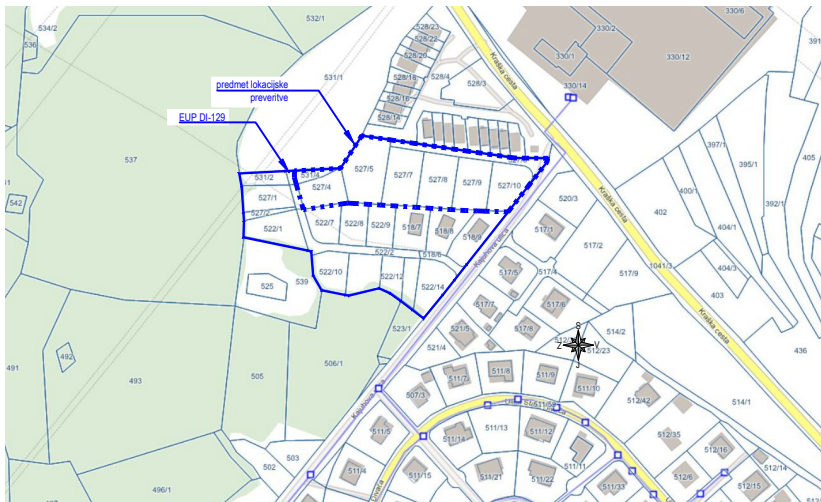
Številka lista:

1.3.3c

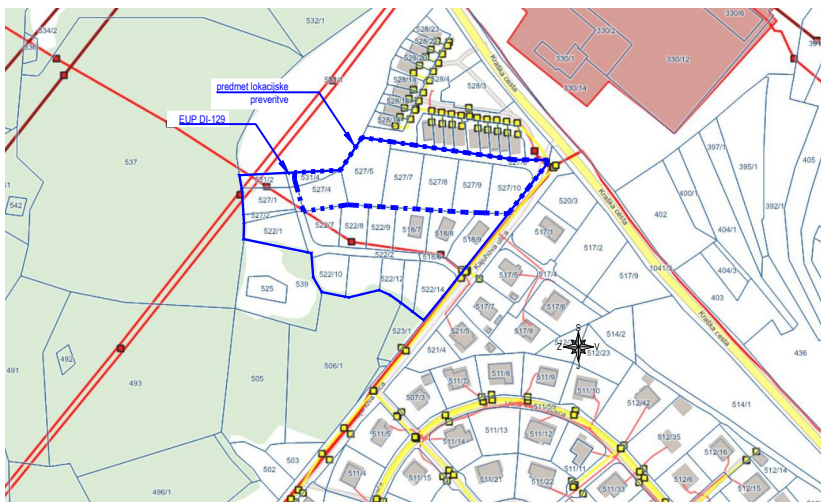
1.4 Omejitve in danosti grajenega prostora



Izvajalec:		Vsebina in naslov risbe:	
		Omejitve in danosti grajenega prostora Prometna ureditev	
Ime projekta:		Kraška cesta I.pv.	
Podatki o projektu:		Merilo: 1:2000	
Faza: Lokacijska preveritev		Številka lista: 1.4.1	
Št. projekta: 2023-498			
Datum: november 2023			

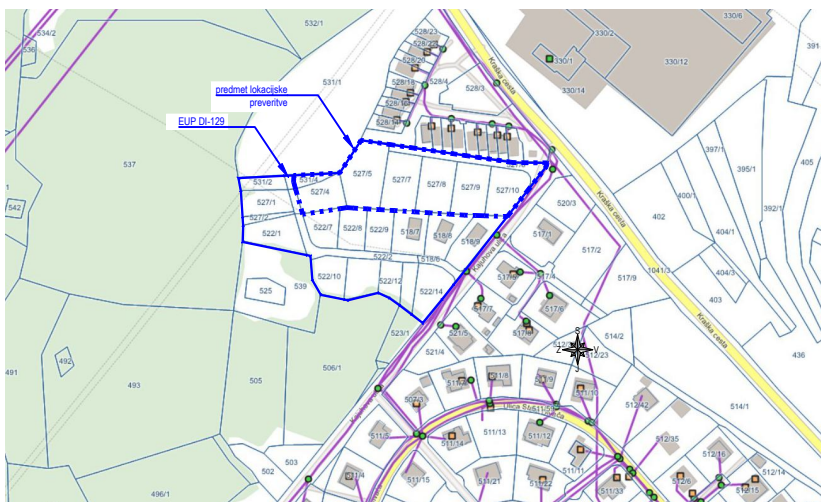


VODOVOD IN KANALIZACIJA
Vzhodno od območja poteka vodovodno omrežje.
Kanalizacijskega omrežja v bližini ni.



ELEKTRIKA
Območje seka daljnovod. Po skrajnem zahodu območja potekata dve liniji daljnovoda (SN, 35kV).

PLIN
Vzhodno od območja poteka plinovod.



TELEKOMUNIKACIJE
Vzhodno od območja poteka več linij telekomunikacijskega omrežja.

OPREMLJENOSTI GJI

Na območju je obstoječ elektro priključek. V bližini se nahajajo vodovod, plinovod in telekomunikacijsko omrežje. Kanalizacije na območju ali v okolici ni.

Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Omejitve in danosti grajenega prostora

Opremljenost GJI

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

Datum: november 2023

Merilo:

1:5000

Številka lista:

1.4.2

2. PRAVNI TEMELJ

2.1 Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2018, 59/2018, 25/2019, 51/2019, 66/2021, 1/2022);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021).

Postopek lokacijske preveritve je glede na 127. člen ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije. Razlogi za začetek postopka so različni, in sicer se lokacijska preveritev izvede:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve z namenom preoblikovanja ali spremembe obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in se hkrati določijo prostorski izvedbeni pogoji;
- za doseganje gradbenega namena, pri čem občina 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.

Iz 135., 136. in 137. člena ZUreP-3 je razvidno, da ima občina možnost z izvedbo lokacijske preveritve dopustiti individualno odstopanje od OPN ali začasno rabo prostora, v kolikor se zaradi obstoja objektivnih okoliščin investicijska namera ne more izpolniti. Pri tem so objektivne okoliščine:

- **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.

Poleg predhodno omenjenih razlogov za izvedbo lokacijske preveritve, lahko občina dopusti odstopanje 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.

Lokacijske preveritve omogočajo prostorskim aktom večjo fleksibilnost v smislu manjših sprememb večjih prostorskih aktov. Na pobudo naročnikov se s postopkom zagotovi manjše individualno prilagajanje prostorskih določil trenutnim potrebam ljudi, kot tudi za odpravo parcelne strukture, ki onemogoča izvedbo investicije.

Skladno z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov. Hkrati se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- **se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;**
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- **to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;**
- **se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal;**
- **načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.**

Skladno z gradbenimi namerami investitorjev, je na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, predvidena gradnja stanovanjskih objektov. Slednji bodo ob zagotavljanju bistvenih zahtev istočasno dopolnjevali obstoječo stanovanjsko pozidavo v naselju in zagotavljali celovitost pozidane strukture.

Pobudniki lokacijske preveritve, [REDACTED] predlagajo, da se za izpolnitev investicijske namere, za potrebe zagotovitve dodatnih stanovanjskih prostorov v Divači, ob upoštevanju vseh bistvenih zahtev, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v OPN Divača za EUP DI-129, in sicer, da dopusti sprememba določil glede prepovedi parcelacije na območju.

Trenutna parcelacija namreč ne ustreza trenutnim ciljem prostorskega razvoja občine (tj. gradnji krožišča v bližini območja obravnave). Hkrati parcelacija, ki bi omogočila gradnjo krožišča, v EUP DI-129 ni dovoljena (OPN Divača, Priloga 1). Prostorski izvedbeni pogoji in namere občine so v neskladju oziroma je njihova sočasna izpolnitev pod trenutnimi pogoji nemogoča. Gre torej za neprimerno parcelno strukturo na katero investitorji ne morejo vplivati in ki onemogočajo izvedbo investicije. Pobudniki predlagajo, da se na območju omogoči parcelacija, saj bo le s to gradnja na njihovih zemljiščih mogoča. Odprava prepovedi parcelacije je edina stvar, ki bi jo z lokacijsko preveritvijo želeli spremeniti. Druga določila OPN bi ostala nespremenjena, saj menimo, da ustrezno omogočajo izvedbo prostorskih posegov.

Takšne okoliščine, v katerih predlagan poseg – zagotavljanje dodatnih stanovanjskih prostorov v Divači - zaradi neprimerne parcelne strukture onemogočajo izvedbo investicije, sodijo v objektivne okoliščine, v primeru katerih je mogoče izvajati manjše spremembe izvedbene regulacije, torej v postopku lokacijske preveritve. Občina zato lahko v skladu s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe realizacije posamezne investicije. Postopki so dopustni v kolikor gre pri tem za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo. Postopki so mogoči v kolikor so preoblikovanje zemljišča izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju, v kolikor to omogočajo fizične lastnosti zemljišče, se vplivi na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bodo bistveno spremenili in v kolikor predvideni posegi niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicije.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo ostali pogoji v DI-129, niti se ne spreminja namenska raba prostora.

2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2018, 59/2018, 25/2019, 51/2019, 66/2021, 1/2022)

Izdelan je izvleček relevantnih določil iz odloka OPN Divača – strateški in izvedbeni del, ki povzema podrobne in posebne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

II. STRATEŠKI DEL

4. člen (strateški del)

2.2. CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

(1) Ob upoštevanju izhodišč so cilji prostorskega razvoja Občine Divača:

- skladen razvoj po načelih trajnostnega razvoja v povezavi z gospodarskimi, družbenimi in okoljskimi razmerami;
- spodbujanje kakovostnega lokalnega prostorskega razvoja;
- zagotavljanje prebivalcem naselij možnosti za vsakodnevno oskrbo, izobraževanje, informiranje in druženje;

(2) Skladno s cilji bo Občina Divača uveljavljala naslednje razvojne interese:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj obsega usmerjanje dejavnosti v prostoru na način, da se zagotovijo največji pozitivni učinki za razvoj ter zagotavljanje racionalne rabe prostora in izboljševanje negativnih stanj v prostoru;
- kakovosten razvoj in privlačnost naselij ter skladen razvoj celotnega območja občine, odpiranje novih večjih površin za poselitve, prednostno v območju Divače in Senožec, ter zgoščevanje oziroma zaokroževanje obstoječih naselij;

Sprejetje lokacijske preveritve bi pomenilo uresničevanje zadanih ciljev iz 2.2 točke 8. člena.

3. ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Prednostna območja za razvoj na območjih stavbnih zemljišč

(3) Razvoj območij poselitve mora biti usklajen z razvojem in gradnjo komunalne infrastrukture. Prioritetno se razvijajo območja, ki se navezujejo na že obstoječe infrastrukturne sisteme.

(4) Stanovanjska gradnja se usmerja na že zazidljiva stavbna zemljišča. Dolgoročno se predvidijo širitve centralnih naselij ter širitve, s katerimi je mogoče učinkovito izrabiti obstoječo in novo načrtovano prometno in komunalno infrastrukturo.

Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo

(7) Razvoj poselitve se osredotoča na izboljševanje kakovosti prostorskih ureditev v obstoječih poselitvenih območjih.

(8) Notranji razvoj naselij obsega predvsem:

- zgoščevanje poselitve ob upoštevanju zagotovitve kakovosti bivanja.

Sprejetje lokacijske preveritve bi pomenilo uresničevanje zadanih ciljev iz 3 točke 8. člena.

7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ OBČINE

Razvoj naselij

(1) Razvoj naselij v občini Divača se prvenstveno zagotavlja v smeri dviga kakovosti naselij z notranjim razvojem – z

zgostitvami, celovitimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami, pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij.

(2) Nova poselitve se usmerja predvsem v poselitvena območja centralnih naselij skladno z razvojnimi potrebami naselij v okviru omrežja naselij. Prvenstveno se zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih, s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je treba zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naselju ter upoštevati identiteto naselja.

Notranji razvoj naselij

(6) Za vsa naselja se praviloma najprej zagotavlja notranji razvoj naselij in nato predvidene širitve.

(9) Znotraj naselij se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Zagotavlja se taka prostorska razporeditev zelenih površin, da jih je mogoče povezati v zeleni sistem, te pa povezati z odprtimi površinami na robovih naselij. Zelene površine znotraj mesta in z zaledjem se povežejo s kolesarskimi in pešpotmi.

(10) Zagotavlja se boljše izkoriščenost in kakovostnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezavami z odprto krajino.

Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih

(24) Stanovanjska dejavnost:

Stanovanjska dejavnost se razvija v ravninskem in dolinskem delu ob glavnih cestah, v hribovitem delu pa se ohranja. Večji razvoj stanovanjske dejavnosti se predvideva predvsem v Divači in Senožečah;

Sprejetje lokacijske preveritve bi pomenilo uresničevanje zadanih ciljev iz 7 točke 8. člena.

III. IZVEDBENI DEL

11. člen (vrste namenske rabe prostora)

S – območja stanovanj	SS – splošna stanovanjska območja	SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš
		SSs – območja stanovanjske strnjene gradnje pretežno enodružinskih hiš
		SSv – območja večstanovanjske gradnje

Obravnava območja po namenski rabi sodi v območja SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Sprejetje lokacijske preveritve ne bi vplivalo na definirano obstoječo namensko rabo prostora.

15. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

(1) Novogradnje morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m.

(2) S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča se nov objekt lahko gradi tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

Vse ureditve in objekti imajo zagotovljene ustrezne odmike. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na zmanjšanje predpisanih odmikov.

16. člen (določanje velikosti objektov)

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- faktorjem zazidanosti gradbene parcele stavbe (FZ) oziroma
- največjo višino objektov, opredeljeno v metrih.

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja, da je treba v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati utemeljitev, ki bo dokazala, da je objekt višinsko skladen s sosednjimi objekti in s celotnim naseljem.

Predvideni objekti in ureditve sledijo predpisanim klasifikacijam in faktorjem. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisane klasifikacije ali faktorje.

17. člen (oblikovanje objektov)

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve se praviloma prilagajajo kakovostnim objektom tradicionalne stavbne dediščine v naselju oziroma sodobnim kakovostnim objektom in ureditvam v EUP po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi, teksturi streh in fasad ter načinu ureditve odprtega prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.

(2) Vsi objekti na gradbeni parceli stavbe morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.

(3) Pri prizidavi obstoječega objekta je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta, zlasti glede gabaritov, oblikovanja strehe in fasade ter izbora materialov.

(4) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje ipd., treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v EUP. Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih, pastelnih barv in barv nežnega zemeljskega tona. Dopustni so fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih do 25 % fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra). Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov.

(5) Fasade stanovanjskih stavb so ometane; deli fasade se lahko izvedejo tudi v naravnem kamnu ali lesu naravne barve; površina teh delov fasade ne sme presegati 20 % površine fasade.

(6) Vidna fasadna opeka ni dovoljena.

(7) Novogradnje strešnih čopov in frčad niso dovoljene.

(8) Pri dvokapnicah se strešini stikata v slemenu.

(9) Vse strešine na istem objektu, ki so naklona večjega od 5°, morajo imeti enak naklon in kritino.

(10) Smer slemena manj zahtevnih in zahtevnih stavb na nagnjenem terenu se praviloma orientira vzporedno s plastnicami.

(11) Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(13) Elektro omarice, omarice plinskih in drugih tehničnih napeljav, zunanje enote klimatskih naprav oziroma toplotne črpalke, antene, je treba umestiti na najmanj vidno izpostavljene dele objekta; umestitev na ulično fasado je dopustna izjemoma, ko niso mogoče drugačne rešitve.

(14) Razdelilne elektro omarice ter priključno merilne elektro omarice se namestijo na stalo dostopna mesta iz javnih površin.

19. člen (velikost in oblika gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe vključuje samo stavbna zemljišča.

(2) Pri določitvi gradbene parcele stavbe je treba upoštevati:

· namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);

· prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;

· zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritve, intervencijske poti);

(3) V primeru, da velikost gradbene parcele stavbe ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

· velikost gradbene parcele stavbe za prostostoječo stanovanjsko gradnjo in polovico dvojčka v območjih SS in SSe znaša od 400 m² do 1300 m²;

· najmanjša velikost gradbene parcele stavb, ki so vrstne hiše, znaša 300 m² za en objekt v nizu.

(4) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo gradbene parcele obstoječih stavb, je dovoljena le v primeru, če nova gradbena parcela obstoječe stavbe ustreza pogojem za velikost in oblikovanje gradbene parcele stavbe v skladu z določili tega odloka.

(5) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se s parcelacijo lahko oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih gradbenih parcel stavb v skladu z določili tega odloka.

(6) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami gradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(7) V primeru ko ta odlok določa največjo dopustno velikost gradbene parcele, z delitvijo parcel pa ni mogoče tvoriti dveh novih gradbenih parcel po merilih tega odloka, se določilo o največji dovoljeni velikosti gradbene parcele ne upošteva.

(9) Pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, prizidavi ali spremembi namembnosti obstoječega objekta je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka velikost gradbene parcele stavbe lahko tudi manjša od tiste, ki je določena v osmem odstavku tega člena.

Predvidene velikost gradbenih parcel sledijo predpisom. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisana določila.

26. člen (parkirni normativi)

(1) Na gradbeni parceli stavbe je treba zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih ali garažnih mest:

vrsta objekta število parkirnih mest

111 Enostanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje
112 Večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje

Znotraj območja, ki je predmet lokacijske preveritve je dovolj prostora za zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest na stanovanjsko enoto. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisane parkirne normative.

34. člen (gradnja in urejanje cest)

(1) Gradnja mostov in cest mora biti takšna, da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti varnost objektov pred visokimi vodami z zagotovljeno osnovno varnostno višino.

Predvidena cestna ureditev zagotavlja varnost pred visokimi vodami. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisana določila.

(2) Slepo zaključene nove javne ceste imajo na koncu obračališče, ki omogoča obračanje »servisnim in urgentnim« vozilom. Odstop od tega pravila je mogoč le ob soglasju občinske uprave.

Predvidena cestna ureditev ima obračališče. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisana

določila.

(4) Na delih cest, preko katerih se vrši masovna selitev dvoživk v času razmnoževanja in priprave na zimovanje, naj se v primeru rekonstrukcije ali investicijsko vzdrževalnih del načrtujejo ustrezni prehodi za dvoživke. To velja predvsem za rekonstrukcijo ceste na Senožeški ravni (med Razdrtim in Senožečami), kjer je znano, da se v času selitve pojavljajo dvoživke.

Predvidena cestna ureditev sledi predpisom glede urejanja cest. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisana določila.

41. člen (ohranjanje narave)

(1) Območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z odloki ali določeni s posebnimi predpisi, se varujejo v skladu s predpisi. Za posege in dejavnosti na območjih ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje, mnenja oziroma soglasja pristojnega organa za ohranjanje narave.

Območje se nahaja v varovalnih pasovih narave. Sprejetje lokacijske preveritve ne bi poslabšalo stanja narave.

57. člen (območja stanovanj)

(1) Prostorsko izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za površine z namensko rabo prostora območja stanovanj (S).

(2) Namen stanovanjskih območij:

· območja z oznako SSe so stanovanjske površine namenjene predvsem prostostoječim eno in dvo stanovanjskim stavbam in dvojčkom,

(3) V teh območjih veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

V območjih z oznako SSe:	<ul style="list-style-type: none">- 11100 Enostanovanjske stavbe;- 11210 Dvostanovanjske stavbe;- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta;- 12203 Druge poslovne stavbe: največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta;- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta;- 12420 Garažne stavbe;- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: nadzemni rezervoarji prostornine do 5 m³ in stavbe do 50 m² BTP, višine do 4,0 m;- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe: vrtna lopa, vendar samo do 40 m² BTP, višine do 4,0 m;- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: nadstrešnice.
Merila in pogoji za oblikovanje	
Dopustna izraba:	FZ do 0,5
Gabariti stavb:	- višina stavbe nad terenom v območjih z oznako SS,

	<p>SSe, SSs, SK največ 9 m oziroma v nagnjenem terenu največ 9 m do kapi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - višina stanovanjske stavbe ne sme biti nižja od 6 m; to določilo ne velja za podrejeni volumen stavbe, ki ne presega 40 % zazidane površine stavbe; - objekti v namenskih rabah prostora SS, SSe, SSs in SK ne smejo izstopati iz silhuete območja; bistveno prenizki ali previsoki objekti niso dopustni; - osnovni kubus stanovanjske stavbe ima praviloma podolgovat tloris.
Strehe:	<ul style="list-style-type: none"> - v ostalih namenskih rabah prostora je izhodišče v oblikovanju strešin dvokapnica, z naklonom od 18° do 25°; - tri- ali štirikapne strehe so dovoljene, kadar gre za vogalno stavbo gradenj v nizu, kadar je stavba postavljena pravokotno na ulico in pri javnih objektih; - pri osnovni stavbi podrejenih volumnih, je dovoljena tudi enokapnica z naklonom, ki sledi naklonu dominantnega objekta oziroma stavbnega dela, ter ravne in ravne zelene strehe; - oblikovanje strešine je lahko drugačno v primerih, ko gre za rekonstrukcijo/ dograditev objekta z drugačno zasnovo ali če na območju prevladuje drugačen tip oblikovanja strehe; kritina ne sme biti odsevajoča; - kritina korci ali druga valovita kritina podobne strukture kot korci; - kritina opečne do rdeče barve; prelivajoče barve na kritini niso dopustne; - navedeni pogoji glede oblikovanja in barve kritine veljajo samo za strehe v naklonu; oblikovanje in kritina ravnih streh mora biti usklajeno z zunanjo podobo načrtovanega objekta; - na strehah z naklonom večjim od 40° so dovoljene tudi kamnite skrle ter slama; - napušči na stanovanjskih objektih so praviloma široki do 30 cm, razen nad balkoni, vhodi ali stopnišči, kjer so lahko širši; - dopusti se objekte brez napuščev, v kolikor njihova drugačnost doseže usklajenost v prostoru.
Fasade:	<ul style="list-style-type: none"> - v namenski rabi prostora SK naj bo oblikovanje fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov usklajeno s tradicionalnimi objekti; tu naj imajo fasadne odprtine praviloma obliko pokončnega pravokotnika, večanje odprtin je dopustno na vizualno manj izpostavljenih delih stavbe; priporočljiva je uporaba tradicionalnih lesenih polken oz. polken v barvi lesa ali različnih notranjih senčil.

Predvideni objekti in ureditve sledijo predpisanim klasifikacijam in faktorjem. Sprejetje lokacijske preveritve ne bo vplivalo na predpisane klasifikacije ali faktorje.

Priloga 1: POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA POSAMEZNE ENOTE UREJANJA PROSTORA

EUP: DI-129

V EUP se ohrani obstoječa parcelacija; dopusti se združitve parc. št. 527/4 in 531/4 ter 527/1 in 531/2 ter 522/1 in 527/2 ter delitev parc. št. 522/5 in 522/6. Parc. št. 518/6, 522/2, 527/3, 527/6 in 531/3 se lahko uporabijo samo za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Prostorski izvedbeni pogoj za EUP DI-129 onemogoča parcelacijo zemljišč. Obstoječa parcelacija je urejena na način, da predvidena interna pot na območju vodi do stičišča Kraške in Kajuhove ceste. Takšna organizacija zemljišč je neustrezna iz vidika prometne varnosti, saj ima Občina namen na križišču zgraditi krožišče in je tako interna pot preblizu predvidenega krožišča. Sledenje je navedeno v mnenju št. 3513-0038/2023-2 z dne 22.5.2023:

a. Občina Divača ima v sodelovanju z DRSI namen urediti križišče državne ceste R2-446, odsek 1016 Sežana-Divača in lokalne ceste JP 562260, odsek 562262 RTP-Kajuhova z izgradnjo krožnega križišča. Zaradi ustrezne navezave lokalne ceste na državno je predvidena poglobitev lokalne ceste JP 562260, odsek 562262 RTP-Kajuhova. Priključitev dostopne ceste je potrebno prilagoditi projektu izgradnje krožnega križišča, ki pa je trenutno v idejni zasnovi.

Sprejetje lokacijske preveritve bo vplivalo na predpisano prepoved parcelacije zemljišč. V tem delu bi prišlo do spremembe OPN in sicer bo na območju parcelacija omogočena. Sledenje bo omogočilo gradnjo na območju lokacijske preveritve, ki sicer ne bi bila mogoča.

2.3 Podatek o predhodno potrjenih lokacijskih preveritev na območju EUP

Na območju EUP DI-129 predhodno ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

3. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

3.1 Odstopanja od določb veljavnega prostorskega akta

Opis odstopanj

Vlagatelji pobude načrtujejo reditev minimalne komunalne oskrbe za predvidene stanovanjske hiše. Takšna ureditev omogoča novogradnjo več hiš in s tem pomaga pri reševanju problema pomanjkanja stanovanjskih enot.

Zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe določa Gradbeni zakon (GZ-1 Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1).

3. člen (pomen izrazov)

*Minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in **dostop do javne poti ali ceste**; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta.*

54. člen (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če:

3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, **da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba**, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,

Kombinacija obstoječe veljavne državne prostorske zakonodaje, predpisanih občinskih urbanističnih določil in namer Občine Divača ne omogoča hkratnega izpolnjevanja zahtev glede minimalne komunalne oskrbe v točki zagotavljanja dostopa do javne poti ali ceste. Zato pobudniki predlagajo, **da se na območju EUP DI-129 omogoči parcelacija, saj bo le ta omogočila ustrezno prometno ureditev oziroma minimalno komunalno oskrbo, in bo le s to gradnja na zazidljivih zemljiščih ni mogoča.**

Temeljni razlog za spremembe urbanističnega določila glede prepovedi parcelacije je nezmožnost komunalno in prometno opremiti zemljišča na način da bo ureditev skladna s cilji Občine Divača. Območje je zadosti veliko in nudi možnosti ureditve dostopne ceste na način, da bodo upoštevani cilji Občine Divača glede predvidenega krožišča v bližini. Vse parcele, ki so predmet lokacijske preveritve, se navezujejo na predvideno novo dovozno pot in tako predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto, ki samo kot celota omogočajo ustrezno organizacijo predvidene dovozne poti in s tem izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Predlog spremembe določil za EUP DI-129 v OPN Divača:

Sprememba določila OPN Divača (v Prilogi 1)

DI-129

~~V EUP se ohrani obstoječa parcelacija; dopusti se združitev parc. št. 527/4 in 531/4 ter 527/1 in 531/2 ter 522/1 in 527/2 ter delitev parc. št. 522/5 in 522/6. Parc. št. 518/6, 522/2, 527/3, 527/6 in 531/3 se lahko uporabijo samo za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.~~

Novo določilo OPN Divača (v Prilogi 1)

DI-129

Parc. št. 518/6, 522/2, 527/3 in 531/3, ter parcela, ki bo nadomestila parc. št. 527/6 (dovozna pot) se lahko uporabijo samo za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Za območje EUP DI-129 se dopusti parcelacija, kot nujen pogoj za možnost zagotavljanja bistvenih zahtev.

3.2 Utemeljitev objektivnih okoliščin, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolnjuje posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Objektivne okoliščine (skladno s 136. členom ZUreP-3), zaradi katerih predlagani poseg – novogradnja objektov v delu območja **EUP DI-129 v občini Divača**, ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN Divača so:

- parcelacija ne ustreza trenutnim ciljem prostorskega razvoja občine (tj. gradnji krožišča v bližini območja obravnave), hkrati parcelacija, ki bi omogočila gradnjo krožišča, v EUP DI-129 ni dovoljena (OPN, Priloga 1).

kar ustreza 1. alineji 2. odstavka iz 136. člena ZUreP-3:

– 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.

Predlagana rešitev ima utemeljene objektivne okoliščine za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer glede dopustitve parcelacije za EUP DI-129, in je tako skladna s 136. členom ZUreP-3.

Z OPN Divača je v EUP DI-129 predpisana ustrezna namenska raba, to je območje SSe. Z odstopanjem se bo zagotovila njena čim racionalnejša raba, tako glede na potrebe investitorja, kot tudi Občine, saj se z ohranjanjem bivanjske dejavnosti na predmetni lokaciji zagotavlja notranji razvoj mesta.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže investicijski namen, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Divača, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Skladno s prvim odstavkom 136. člena lahko Občina z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Nameravani posegi v EUP DI-129 ne bodo zmanjšali možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja in od sosednjih zemljišč upoštevajo vse odmike, določene z OPN Divača.

Prepoznano je dejstvo, da gre z možnostjo uresničitve celostne ureditve območja za sinergijo med uresničevanjem tako zasebnega interesa po ohranitvi in nadaljnjem razvoju obstoječe dejavnosti, kot tudi javnega, po krepitevi gospodarskega položaja kraja samega.

Menimo, da so s tem izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Menimo, da je glede na navedeno, za izvedbo investicijske namere, izpolnjen pogoj za dopustitev odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev.

4 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

4.1 Javni interes in cilj prostorskega razvoja občine

Pri prostorskem načrtovanju je treba upoštevati predvsem javno korist, javno dobro in blaginjo uporabnikov mesta. Temeljito je treba pretehtati nasprotujoče si pobude in interese, tako z vidika sorazmernosti posega v prostor kot izboljšave obstoječega stanja ter konfliktnost rabe prostora in koristi za mesto. V načelu mora javna korist prevladati nad zasebno.

S predvidenimi posegi bi se zagotovila uresničitev vseh zadanih strateških ciljev navedenih v poglavju 2.2 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije.

OPN Divača v strateških ciljih jasno poudarja pomen zgoščevanja in zaokroževanja obstoječih naselij. Poudarja tudi, da je ravno v Divači predviden večji razvoj stanovanjske dejavnosti. Prav tako je izpostavljen pomen gradnje ob glavnih cestah, ter prioritiziranje razvoja območij, ki se navezujejo na že obstoječe infrastrukturne sisteme.

Sprejetje predlagane lokacijske preveritve ne bi bilo v ničemer v nasprotju z javnim interesom, dejansko ustvarjajo okoliščine za možnost njihove uresničitve. Gre za dobro razmerje med uresničevanjem zasebnega interesa in strateško zadanih ciljev Občine Divača. Celostna ureditev območja, bi udejanjila zadane cilje strateškega prostorskega razvoja.

4.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Investicijska namera rekonstrukcije, prizidave in nadzidave obstoječih objektov območja EUP DI-129 je skladna s predpisano namensko rabo prostora v OPN.

Realizacija posegov ne bo omejevala bodočih ureditev, saj gre za posege vezane na »zaprto«, zaključeno območje.

Z izvedbo posega se ne bodo poslabšale bivalne in/ali delovne razmere sosednjih območij. Predvidene prostorske ureditve, ki bodo zajemale arhitekturne in druge inženirske rešitve, ne bodo ustvarjale motečega vpliva na podobo naselja.

Dejansko se bo z izvedbo posegov izvedla programska krepitev vsebine, ki Občini Divača zagotavlja uresničevanje gospodarskih, okoljskih in socialnih ciljev. Glede na navedeno menimo, da je izpolnjen pogoj iz druge alineje (4.) odstavka 136. člena ZUreP-3.

4.3 Vplivi nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Nameravani posegi ne vplivajo na stopnjo pozidave sosednjih območij: prvič, ker bodo upoštevana vsa urbanistična določila, povezana z zagotavljanjem ustreznih odmikov objektov od zemljiških parcel in javnih površin, dostopa in priključkov; drugič pa, ker je vsebina predlaganih posegov takšna, da sosednjih zemljišč ne postavlja v podrejen položaj.

Glede na navedeno menimo, da je izpolnjen pogoj iz tretje alineje (4.) odstavka 136. člena ZUreP-3.

4.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

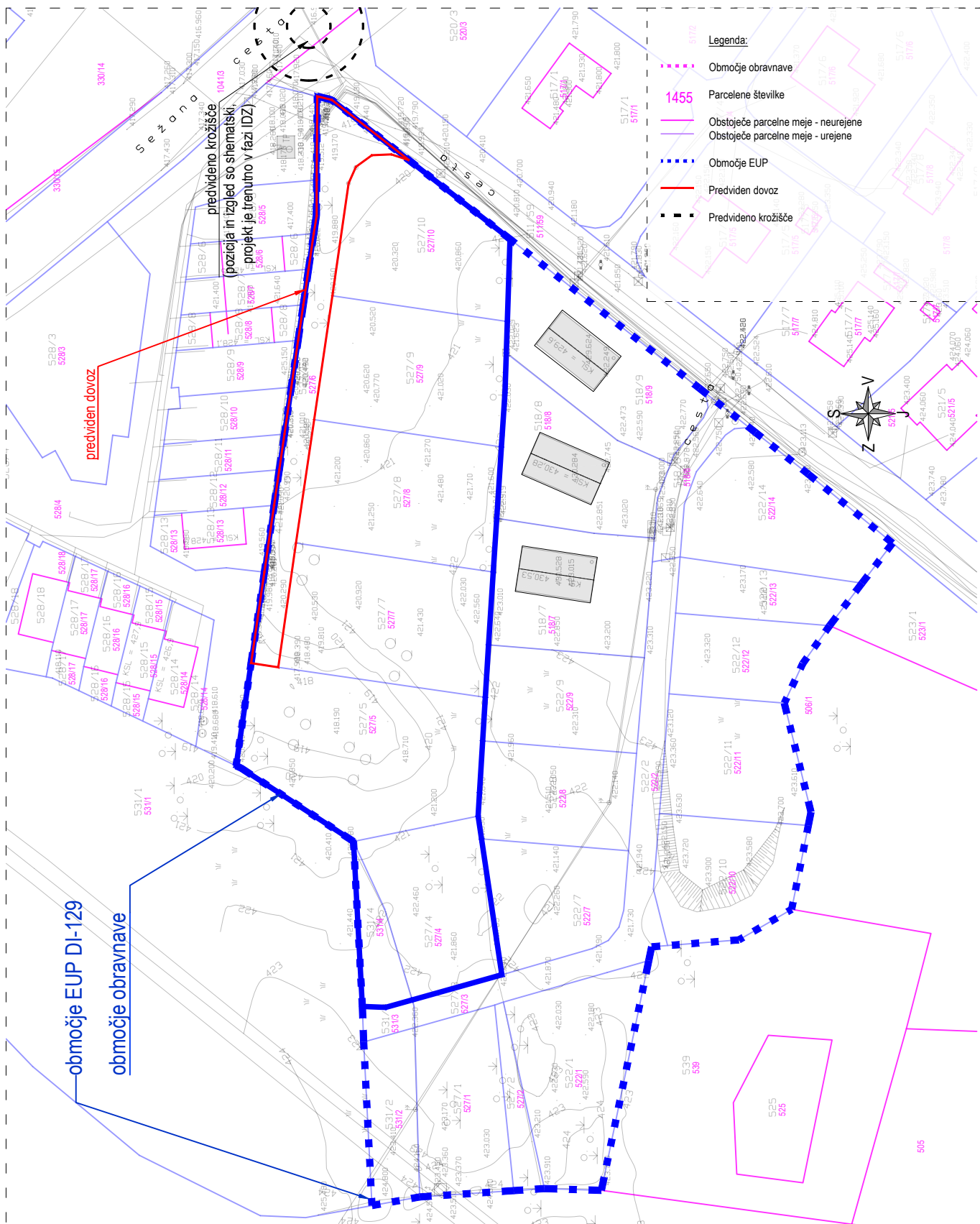
Na območju ni dodatnih pravnih režimov.

Glede na navedeno menimo, da je izpolnjen pogoj iz četrte alineje (4.) odstavka 136. člena ZUreP-3.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz 1., 2., 3. in 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz obstoječega stanja M 1:1000
2. Predlog lokacijske preveritve M 1:1000



Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Prikaz obstoječega stanja

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev

Št. projekta: 2023-498

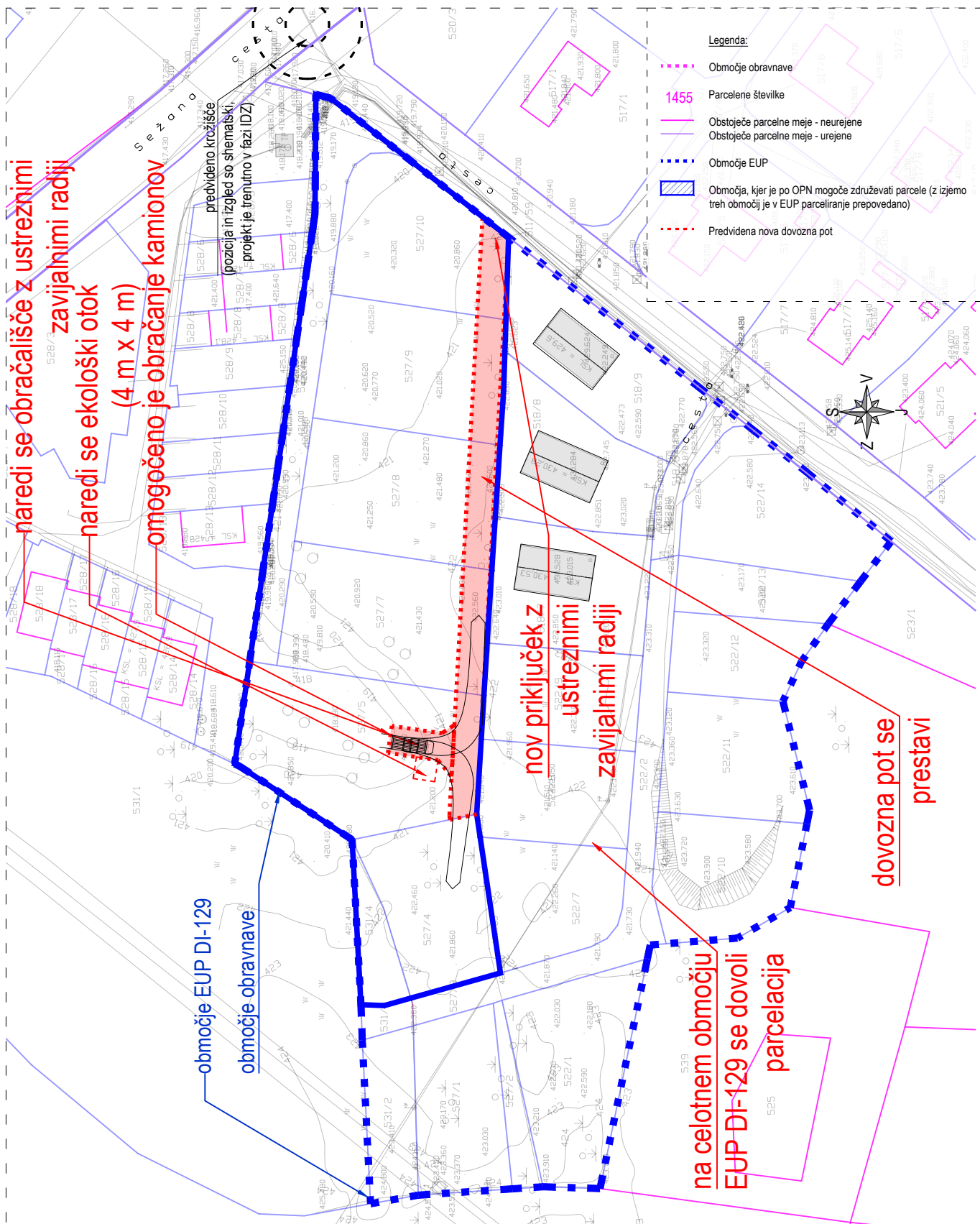
Datum: november 2023

Merilo:

1:1000

Številka lista:

1



Izvajalec:



Vsebina in naslov risbe:

Predlog lokacijske preveritve

Ime projekta:

Kraška cesta I.pv.

Podatki o projektu:

Faza: Lokacijska preveritev
Št. projekta: 2023-498
Datum: november 2023

Merilo:

1:1000

Številka lista:

2.1

Avtor:

Potrdil (OVP):

Preveril (OP):

Projektant:

III. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

<https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>, 21.11.2023

<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>, 21.11.2023

OPN Divača, <http://www.lex-localis.info/KatalogInformacij/VsebinaDokumenta.aspx?SectionID=2ae39ce6-a942-44f5-9947-251332819688>, 27.8.2024

ZUreP-3, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>, 27.8.2024

IV. USKLADITEV S PODANIMI PROJEKTNIMI POGOJI

Navedeni so projektni pogoji pod katerimi so bila izdana mnenja k dokumentaciji.

Ministrstvo za infrastrukturo

Načrtovane prostorske ureditve bodo zagotavljale:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa, načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- da s predlaganim posegom ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Ministrstvo za obrambo

Skladno s poglavjem 8.3 4. člena (strateški del) in poglavju 3.16.3 68. člena (izvedbeni del) Občinskega prostorskega načrta občine Divača (OPN) se območje nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe s področja obrambe v katerem so nujne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov.

Nacionalni inštitut za javno zdravje

Mnenje je veljavno pod pogojem, da se podrobnejša namenska raba prostora, kije SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš, ne spremeni.

OPOMBA

Čprav se opomba ne nanaša na mnenje o skladnosti elaborata lokacijske preveritve za namen parcelacije in premik dostopne ceste, ugotavljamo, da severno in zahodno od obravnavanega območja OPPN poteka visokonapetostno prenosno omrežje nazivne napetosti 110 kV (nadzemne izvedbe). V Elaboratu vir elektromagnetnega sevanja ni omenjen. Menimo, da bi bilo smiselno na parcelnih št. 531/2, 527/1, 527/2, 522/1 in 527/10 k.o. 2452 - DIVAČA upoštevati načelo previdnosti in izpostavljenost bodočih uporabnikov zmanjšati na najmanjšo možno mero.



Ministrstvo za digitalno preobrazbo

Smernice za področje načrtovanja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture so še v pripravi. V smernice bomo vključili relevantne določbe ZEKom-2, ki se nanašajo na gradnjo omrežij in pripadajoče infrastrukture oziroma lahko vplivajo na elektronska komunikacijska omrežja. Relevantne določbe ZEKom-2, ki bodo vključene v smernice in pomenijo naše projektne pogoje, so naslednje:

- določbe v členih 10 do 18, ki se nanašajo na gradnjo omrežij in pripadajoče infrastrukture ter spodbujanje poveztivosti in obravnavajo: prostorsko načrtovanje, gradnjo in vzdrževanje, preglednost v zvezi z načrtovanimi gradbenimi deli, skupno gradnjo, prestavitev ali spremembo drugih napeljav in poznejša gradnja drugih napeljav, prestavitev in zaščita obstoječih komunikacijskih omrežij, vpis v evidenco, dostop operaterja omrežja do podatkov o obstoječi fizični infrastrukturi, varovalni pas sistemov elektronskih komunikacij, pregled in napoved postavitve omrežij;
- določbe v členih 136 do 141, ki se nanašajo na skupno uporabo, skupno uporabo stavbne fizične infrastrukture, skupno uporabo napeljav, kablov in pripadajočih zmogljivosti v stavbah, dostop do obstoječe fizične infrastrukture, dostop do neuporabljenih optičnih vlaken in izvajanje skupne uporabe;
- poleg navedenega je potrebno na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije javiti namero o vsaki načrtovani gradnji in svoj poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo, da izrazijo interes za vključitev elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture v načrtovanje oziroma za skupno gradnjo, v skladu z 11. členom ZEKom-2;
- če gre za gospodarsko javno infrastrukturo, ki se financira iz javnih sredstev iz državnega in občinskih proračunov, če glede na evidence na predvidenem območju gradnje še ni take kabelske kanalizacije in če se za njeno gradnjo ne pridobi soinvestitorja, se mora pri gradnji infrastrukture položiti dovolj zmogljivo prazno kabelsko kanalizacijo. Tako zgrajena kabelska kanalizacija je pod enakimi pogoji na voljo vsem, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo, kot to določa osmi odstavek 12. člena ZEKom-2.

Hkrati vas obveščamo, da se v skladu s 15. členom ZEKom-2 podatki o infrastrukturi javnih elektronskih komunikacijskih omrežij (točkovni, linijski in ploskovni objekti ter omrežne priključne točke javnega komunikacijskega omrežja) nahajajo v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture in so v celoti javno dostopni v javnih geodetskih podatkih na Portalu Prostor. Pri prostorskem načrtovanju so le ti lahko v veliko pomoč pri iskanju rešitev za izogibanje omrežjem elektronskih komunikacij, oziroma načrtovanju njihove zaščite ter morebitnih potrebnih prestavitev pri izvajanju gradbenih del. Poleg tega so na voljo tudi v grafični obliki preko aplikacije na Geoportalu AKOS (<https://gis.akos-rs.si/>).

Elektro Primorska

- Do koridorja 20 kV nadzemnega daljnovoda ter podzemnih sredjenapetostnih in nizkonapetostnih vodov je potrebno zagotoviti stalen dostop z osebnim in tovornim vozilom iz javnih površin.
- V koridorju 20 kV nadzemnega daljnovoda je prepovedana gradnja nadzemnih objektov, v katerih se nahaja vnetljiv material. Ravno tako je pod daljnovodi prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.
- Nad obstoječim SN in NN vodi ni dovoljeno izvajati nobenih gradbenih posegov brez soglasja upravljavca elektroenergetske distribucijske infrastrukture.
- Odjemalci iz obravnavane enote urejanja prostora z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje. Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših porabnikov, si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja oziroma sistem brezprekinitvenega napajanja.

ELES

1. Pri ureditvi dostopne ceste ter komunalne infrastrukture za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov morate upoštevati poseg v varovani pas ter križanje z zemeljskimi optičnim kablom družbe Eles, d.o.o. ter križanje z vodovodnim omrežjem in približevanje servisno manipulativnim jaškom. Upoštevati je, da optični kabel poteka v kabelski kanalizaciji, na globini cca. 0,5 m. Vertikalni odmik med načrtovano komunalno infrastrukturo in optičnim kablom mora znašati minimalno 0,5 m. Skladno z 39. člen Gradbeni zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo oz. načrt križanja.
2. Investitor/lastnik infrastrukture mora Elesu izdati soglasje v primeru vzdrževalnih del na Elesovem optičnem kablju in vodovodnemu omrežju, ki se križa ali približa komunalni infrastrukturi brez dodatnih pogojev.
3. Vse stroške projektiranja, predelave na vodovodnem omrežju in optičnem kablju ali odpravi eventualnih poškodb, ki bi lahko nastali ob predstavitvi vodovodnega omrežja in optičnega kabla, odpravi napak in izgubi prometa zaradi morebitnih poškodb v času gradnje in kasnejšem vzdrževanju, nosi investitor (oz. pravni naslednik) predmetne zadeve.
4. V skladu z 43. členom Gradbenega zakona (GZ-1, Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) je investitor dolžan pridobiti naše mnenje o upoštevanju projektnih pogojev. V ta namen Vas pozivamo, da nam dostavite v pregled in potrditev elaborat križanja oz. načrt iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora biti izdelan v skladu zgoraj navedenimi projektnimi pogoji.

Javna razsvetljava

1. Za vse morebitne novogradnje, prestavitve in dopolnitve naprav javne razsvetljave je potrebno izdelati tehnično dokumentacijo z upoštevanjem pogojev: razmejitev javnih in funkcionalnih površin stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave na obravnavanem območju izhodišča podana v eventualnih idejnih projektih za obravnavano območje tipizacijo opreme za območje Občine Divača (svetilke Disano Mini Giovi) vključno z opremo za daljinsko vodenje razsvetljave ter implementacijo prometnih in vremenskih podatkov usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov energetska učinkovitost razsvetljave usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo
2. Na projekt za izvedbo je potrebno pridobiti pozitivno strokovno mnenje pooblaščenega koncesionarja javne razsvetljave.
3. Pri izvedbi komunalnih priključkov je potrebno pri morebitnem križanju z napeljavami javne razsvetljave zagotoviti ustrezne odmike in zaščito.
4. Vse prestavitve in zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščen vzdrževalec javne razsvetljave.

Kraški vodovod Sežana

1. Projektna zasnova za novogradnjo stanovanjskih hiš v Divači po ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA NAMEN PARCELACIJE IN PREMIK DOSTOPNE CESTE (projekt: "Kraška cesta l.pv.") po projektni dokumentaciji ŠTEVILKA PROJEKTA 2023-498, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA Ljubljana, november 2023, projektant: BIRO EDH arhitektura, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana predvideva gradbene in ureditvene posege s katerimi ne bo posegov v varovalni pas javnega vodovoda.
2. Za oskrbo objektov je potrebno načrtovati javno vodovodno omrežje v javni občinski cesti ki se bo navezovalo na obstoječi javni vodovod PVC DN 125 in tvorilo funkcionalno omrežje skladno z Uredbo o pitni vodi: Ur. l. št. 61/2023 z dne 2.06.2023 in TEHNIČNIM PRAVILNIKOM ZA VODOVOD z dne 15.05.2013.

Kraški vodovod Sežana

1. Meteorne vode iz novih cest morajo ponikati na zemljišču cestišča.
2. Strešne vode iz objektov ni dovoljeno priključevati na cestno meteorno kanalizacijo.
3. Priključevanje novih objektov na fekalno kanalizacijo naj bo urejeno težnostno oziroma preko lastnih črpališč.
4. Iz dostavljene dokumentacije je razvidno, da bo zgornja (severna) cesta imela obračališče. Za južno cesto bo potrebno dokazati, da je možno obračanje kamionov.
5. Priklop objektov na javno fekalno kanalizacijo trenutno ni možen.
6. Skladno z državnimi uredbami in občinskim operativnim programom je dovoljena začasna vgradnja male komunalne čistilne naprave (MKČN), lahko tudi za več objektov, katera se po izgradnji javne fekalne kanalizacije ukine.
7. Če bo vgrajena skupna MKČN, bo potrebno določiti upravljavca za fekalno kanalizacijo in MKČN.
8. Po izgradnji fekalne kanalizacije po Kajuhovi ulici in razširitvi čistilne naprave Divača bo priklop objektov na javno infrastrukturo obvezen v roku 6. mesecev po obvestilu Kraškega vodovoda Sežana.
9. V fazi DGD bo za vsak posamezen objekt potrebno navesti predvidene količine komunalne odpadne vode na letni ravni.
10. Pri načrtovanju odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda je potrebno ravnati v skladu z:
 - a) Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22-ZVO-2);
 - b) Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22, -ZVO-2, 75/22 in 157/22).
 - c) Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Divača (Ur. l. RS, št. 107/09).