

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije: **Na Rožmišču**

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **4408**

številka dokumentacije: **ELP 3/2024**

kraj in datum izdelave dokumentacije: **Nova Gorica, april 2024, popravki oktober 2024**

lokacija:

**Občina Nova Gorica, naselje Voglarji, zaselek Na Rožmišču
del parcele št. 360/3 in del parcele št. 360/4 k.o. 2300 Trnovo
podenota urejanja prostora VO-03/180**

investitor:

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica



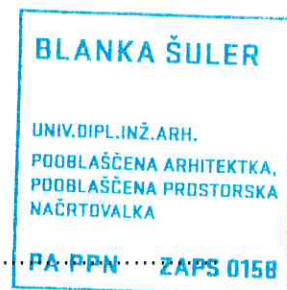
odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net



identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158

(podpis, osebni žig)

I. BESEDILO ELABORATA

- 1. Namen lokacijske preveritve**
- 2. Opis investicijske namere**
- 3. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
- 4. Predhodni pogoji**
- 5. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
- 6. Podatki o izvornem območju posamične poselitve**
 - 6.1. Opis**
 - 6.2. Površina**
 - 6.3. Namenska raba**
 - 6.4. Parcela znotraj izvornega območja**
- 7. Območje lokacijske preveritve**
 - 7.1. Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve**
 - 7.2. Seznam parcel znotraj območja lokacijske preveritve, seznam sosednjih parcel**
 - 7.3. Varovana območja in varovalni pasovi na območju LP, nosilci urejanja prostora**
- 8. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve**
- 9. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3**
 - 9.1. ZUreP-3 – 135. člen, 307. člen**
 - 9.2. ZUreP-3 – 32. člen**
 - 9.2.1. posamična poselitve, dejavnost**
 - 9.2.2. ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca**
 - 9.2.3. komunalna opremljenost območja posamične poselitve**
 - 9.2.4. fizične lastnosti zemljišča**
 - 9.2.5. vplivi na okolje in obstoječo poselitev**
 - 9.2.6. skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**
 - 9.2.7. skladnost s pogoji strateškega dela OPN za ohranjanje posamične poselitve**
- 10. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve**
- 11. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**

II. GRAFIČNI DEL

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovanimi ureditvami, katastrom stavb in pravnimi režimi M=1:1000

III. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)

- območje lokacijske preveritve
- namen in tip preoblikovanja
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument določanja natančne oblike in obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na območju z ledinskim imenom Na Rožmišču, območje spada pod naselje Voglarji v Mestni občini Nova Gorica. Pobudnik namerava graditi stanovanjsko hišo in pomožno gospodarsko stavbo ter urediti pripadajoče površine na lokaciji nekdanje kmetije. Stavbno zemljišče je v občinskem prostorskem načrtu opredeljeno tako, da tega ne omogoča.

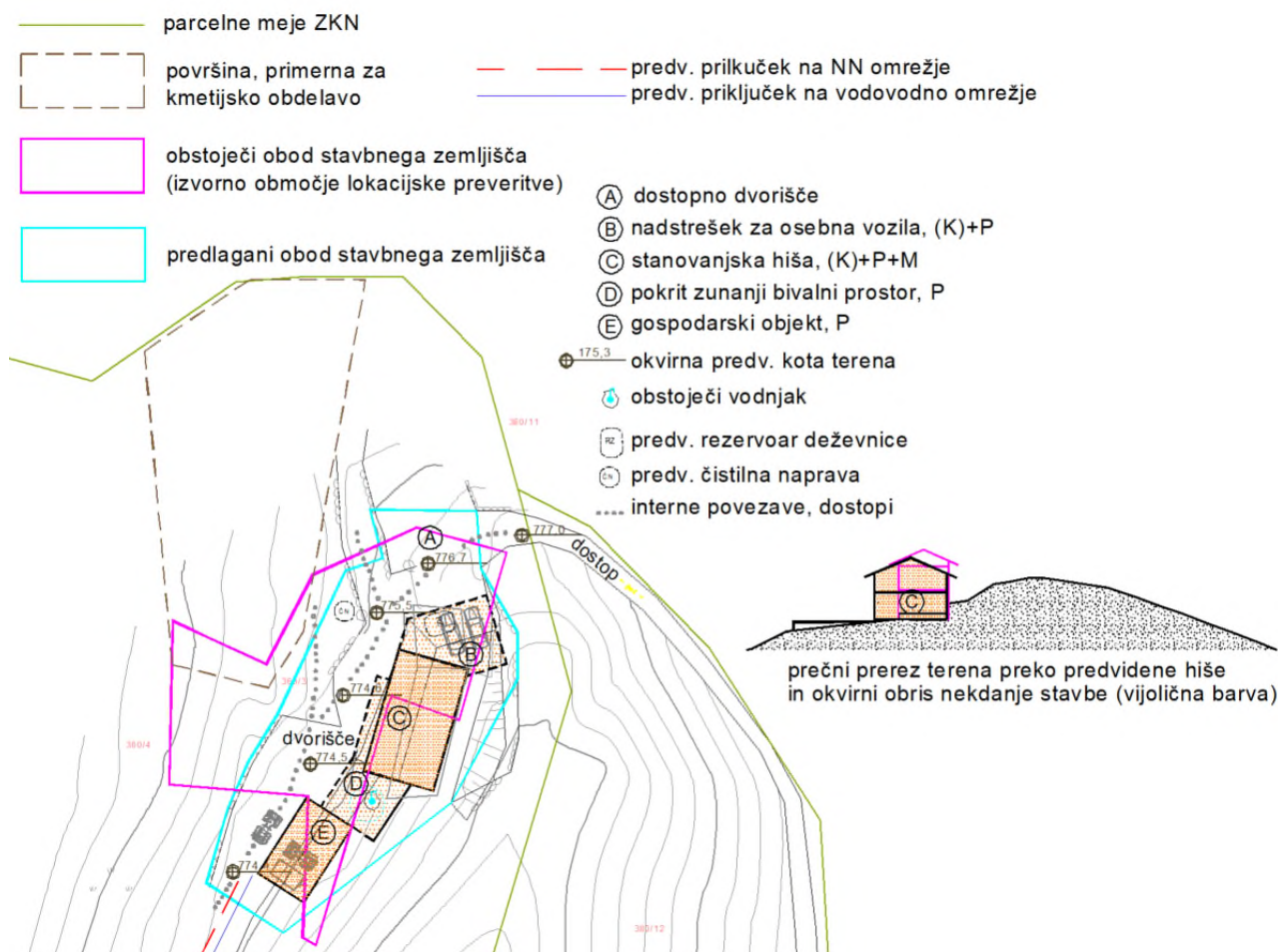
2. Opis investicijske namere

Pobudnik približno na mestu porušene stavbe načrtuje gradnjo enostanovanjske hiše za svojo družino, južno od nje pa gradnjo pomožne stavbe s prostori priročne delavnice ter s prostori za shranjevanje orodja in strojev. V sklopu dostopnega dvorišča je predvidena gradnja nadstreška za osebna vozila, med hišo in pomožno stavbo pa ureditev pokritega zunanjega bivalnega prostora z ohranjenim zunanjim delom obstoječega vodnjaka.

Teren predstavlja v naravi precej strmo pobočje, ki je deloma urejeno v obliki teras in pada v smeri proti zahodu. Stavbe bodo zgrajene na terasi, pomaknjene proti vznožju brežine. Površina terase zahodno od predvidenih stavb omogoča ureditev dvorišča in tudi ohranitev traktorskih dostopov do gozdnih površin in do površin, ki jih družina namerava obdelovati.

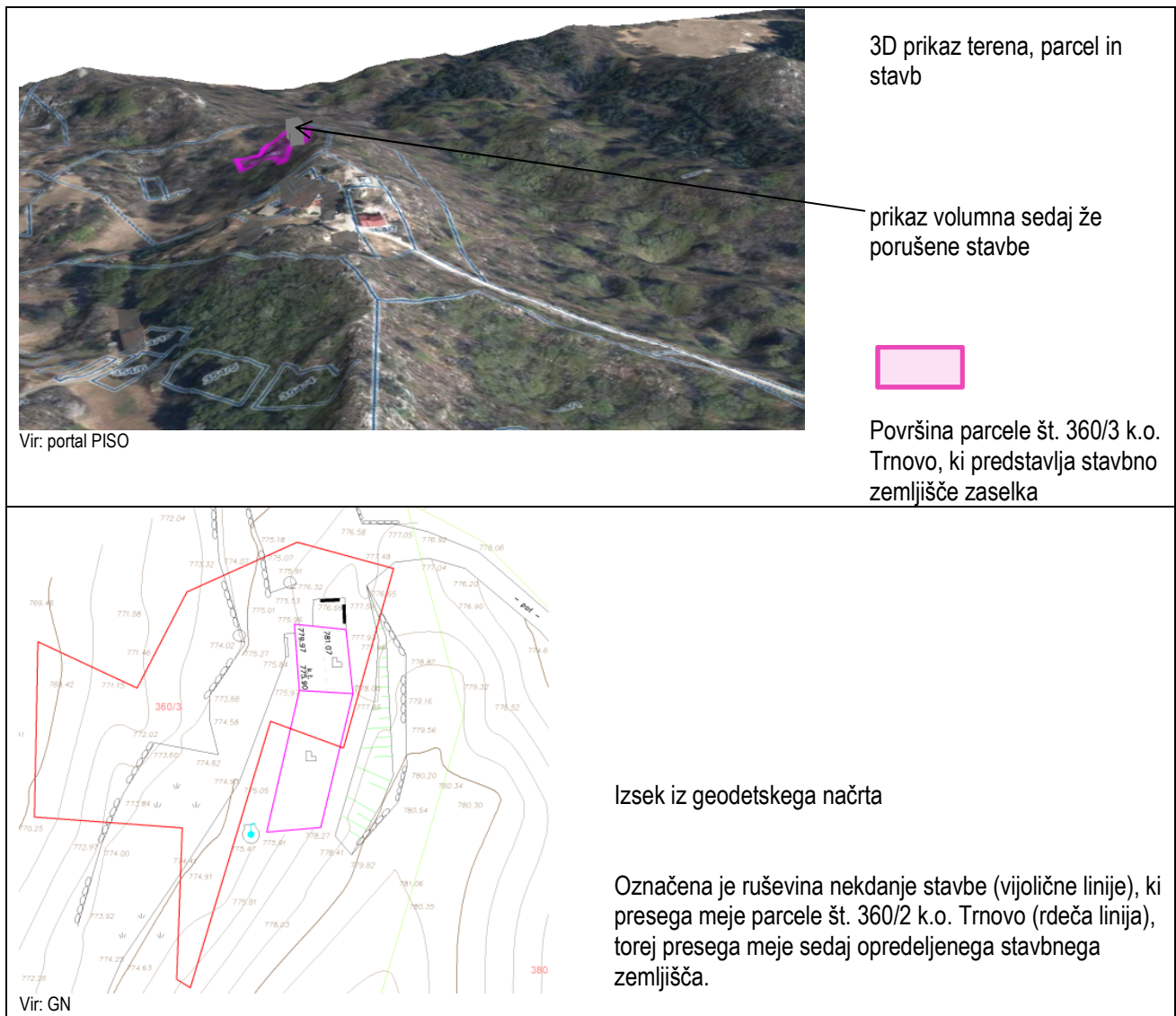
Dovoz do lokacije predvidene gradnje je urejen, makadamska poti vodi po zemljišču parcele št. 380/10 k.o. Trnovo od javne poti (parcela št. 380/9 k.o. Trnovo) do pobudnikovih parcel. Pot bo potrebno za uporabo običajnih osebnih vozil mestoma dourediti (izravnava vozne površine, lokalne širitve).

Javni vodovod in javno elektroenergetsko omrežje se nahajata v bližini, javne kanalizacije v na širšem območju ni. Stavbno zemljišče kot je narisano v OPN ne odgovarja stanju na terenu in tudi ne investicijski nameri pobudnika.



Oblika stavbnega zemljišča ne upošteva lokacije nekdanje stavbe in tudi ne konfiguracije terena. Kot stavbno zemljišče posamične poselitve je opredeljena celotna parcela št. 360/3 k.o. Trnovo. Parcela št. 360/4 k.o. Trnovo po namenski rabi ni stavbno zemljišče. Iz spodnjih prikazov je razvidno:

- da zahodni del stavbnega zemljišča obsega strmo, za gradnjo neuporabno zemljišče;
- da je nekdanja stavba stala na terasi pod grebenom, na zemljišču parcel št. 360/3 in 360/4 k.o. Trnovo;
- da je fundus nekdanje stavbe le v severnem delu na stavbnem zemljišču kot je sedaj opredeljeno v OPN.



3. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – **ZUreP-3**: določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi: 135. člen in 32. člen.

4. Predhodni pogoji

Mestna občina Nova Gorica ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur. l. RS št. 65/2018).

5. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. list št. 13/2018 - UPB, 30/2018, 31/2020) - v nadaljevanju OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na podenoto urejanja prostora VO-03/180.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju podenote VO-03/180: /

6. Podatki o izvornem območju posamične poselitve

Izvorno območje lokacijske preveritve je podenota urejanja prostora VO-03/180.

6.1. Opis

Gre za enega od številnih zaselkov naselja Voglarji. Zaselek je po obsegu vedno vseboval stavbe le ene kmetije, od katerih so na terenu vidni ostanki stanovanjsko gospodarske stavbe. Iz dosegljivih letalskih posnetkov, fotografij in ostankov stavbe je videti, da je šlo kamnito stavbo, sestavljeno iz podkletenega nižjega gospodarskega dela na severnem delu in (verjetno) delno podkletenega enonadstropnega stanovanjsko - gospodarskega dela na južnem delu stavbe. Letalski posnetki pričajo o tem, da sta oba dela stavbe še imela streho med letom 1994 in 2005 (letnica DOF-a), da se je del strehe južnega dela v letu 2006 že porušil, da je streha severnega dela v letu 2014 še stala, streha južnega dela stavbe pa je bila že porušena. Streha severnega dela je vidna še na posnetku iz leta 2020. Jugozahodno od ostankov stavb je viden nadzemni del vodnjaka, ki je po vsej verjetnosti hranil vodo s strešin, saj je teren kraški in v bližini ni evidentiranega nobenega izvira. Kmetija je bila dostopna po poti, urejeni skozi gozd, pot je ohranjena, vendar potrebna vzdrževalnih del, saj ni bila urejena za promet z osebnimi vozili.

Severozahodno od stavb na nižji terasi se nahajajo površine, primerne za kmetijsko obdelavo.



fotografija iz aprila 2023, Vir: arhiv pobudnika



dostop

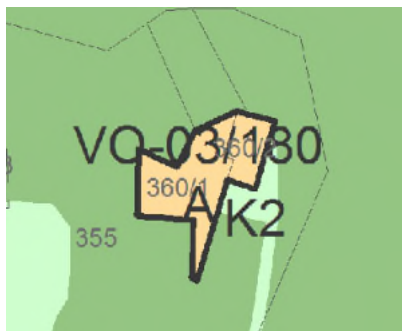


stanje april 2024

6.2. Površina: 741 m² (površina podenote urejanja prostora po OPN)

6.3. Namenska raba

Podenota urejanja prostora VO-03/180 je po namenski rabi stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo **A - površine razpršene poselitve** oziroma skladno z določili ZUreP-3 **območje posamične poselitve**.



Vir: portal PISO

izsek iz karte »prikaz območij enot urejanja prostora ter osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora OPN

A	Površine razpršene poselitve
	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
G	Gozdna zemljišča

Opomba: od časa izdelave OPN se je spremenila parcelacija, parcele sedaj nimajo enakih števil kot v času izdelave OPN

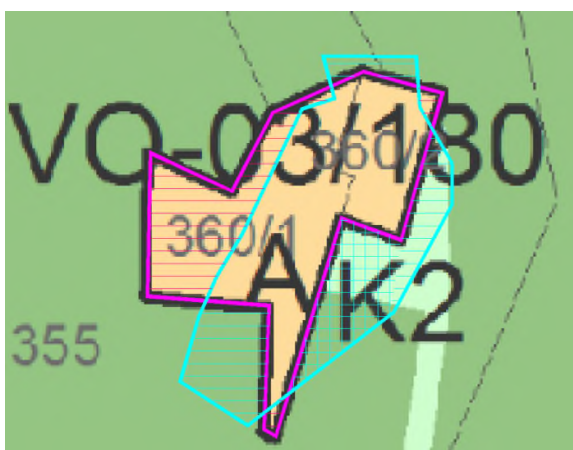
6.4. Parcela znotraj izvornega območja

Izvorno območje ustreza površini in obliki parcele št. 360/3 k.o. 2300 Trnovo, parcela je v lasti pobudnika lokacijske preveritve.

7. Območje lokacijske preveritve

7.1. Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve

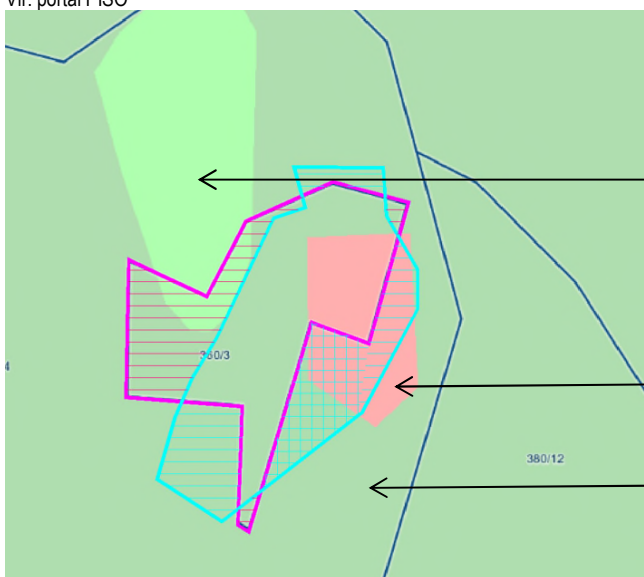
Območje lokacijske preveritve obsega dele parcele št. 360/3 in dele parcele št. 360/4 k.o. Trnovo.



Vir: portal PISO

Prikaz izvornega območja (vijolična linija) in območja LP (svetlo modra linija) na karti »prikaz območij enot urejanja prostora ter osnovne oziroma podrobnejše **namenske rabe prostora OPN**

A	Površine razpršene poselitve
	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
G	Gozdna zemljišča



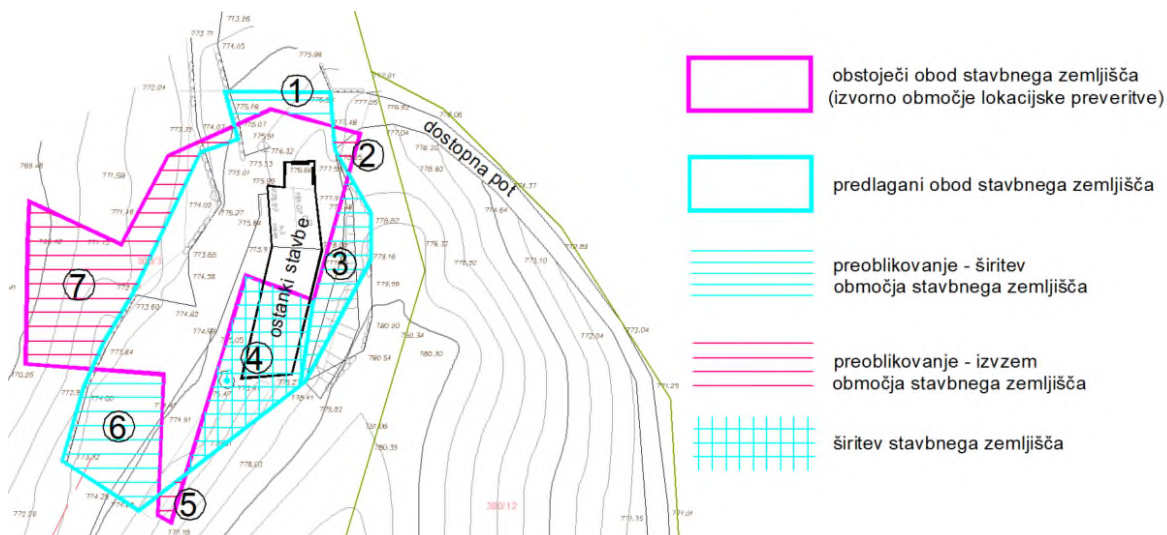
Vir: portal PISO

Prikaz izvornega območja (vijolična linija) in območja LP (svetlo modra linija) na **karti kmetijskih zemljišč (raba in GERK)**

← druga kmetijska zemljišča (20200)

← površine razpršene poselitve (11100)

← gozdna zemljišča (30100)

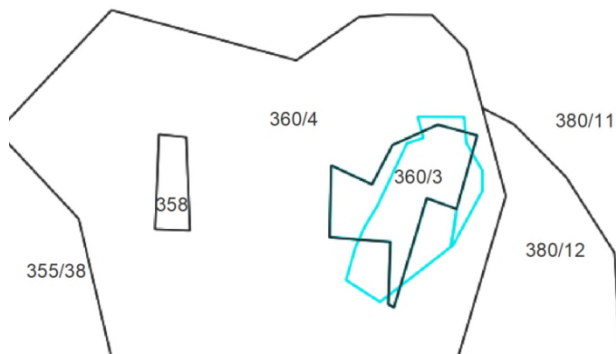


Vključitve v obod posamične poselitve (vse parcele so v k.o. Trnovo)	Izključitve iz oboda posamične poselitve (vse parcele so v k.o. Trnovo)
Površina 1 preoblikovanje – širitev območja stavb. zemljišča - del parcel št. 360/4, velikost 33,31m² - po namenski rabi G – gozd z boniteto 29 - v naravi zatravljena površina ob dostopu - namen: omogočanje ureditve dostopnega dvorišča za predvideno gradnjo Površina 3 – preoblikovanje - širitev območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/4, velikost 73,00m² - po namenski rabi pretežno K2 –druga območja kmetijskih zemljišč (boniteta 29), delno G – gozd (boniteta 29) - v naravi utrjeno vznožje pobočja - namen: omogočanje vzdrževanja predvidene stavbe Površina 4 – širitev območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/4, velikost 147,49m² - po namenski rabi delno K2 –druga območja kmetijskih zemljišč (boniteta 29), delno G – gozd (boniteta 29) - v naravi utrjeno vznožje pobočja - namen: omogočanje predvidene gradnje hiše in ureditve zunanega prostora ob hiši (obstoječ vodnjak) Površina 6 – preoblikovanje - širitev območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/4, velikost 130,72m² - po namenski rabi G – gozd (boniteta 29) - v naravi del terase - namen: omogočanje predvidene gradnje gospodarske stavbe	Površina 2: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/3, velikost 9,29m² - po namenski rabi A – območje razpršene poselitve z boniteto 27 - v naravi del dostopne poti in površina ob poti - prilagoditev oboda predvideni ureditvi Površina 5: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/3, velikost 7,90m² - po namenski rabi A - območje razpršene poselitve z boniteto 27 - v naravi del pobočja nad teraso - prilagoditev oboda stanju na terenu Površina 7: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča - del parcele št. 360/3, velikost 219,84m² - po namenski rabi A - območje razpršene poselitve z boniteto 27 - v naravi pobočje pod teraso - prilagoditev oboda stanju na terenu
preoblikovanje – širitev 237,03m² širitev 147,49m²	skupaj preoblikovanje – izvzem 237,03m²

7.2. Seznam parcel znotraj območja lokacijske preveritve, seznam sosednjih parcel

Znotraj območja lokacijske preveritve se nahajajo deli pobudnikovih parcel št. 360/3 in 360/4 k.o. Trnovo.

Na območje lokacijske preveritve sosednje parcele ne mejijo, ker se obod lokacijske preveritve ne dotika parcelne meje parcele št. 360/4 k.o. Trnovo.



Vir: portal PIS

prikaz območja LP na ZKN

7.3. Varovana območja in varovalni pasovi na območju LP, nosilci urejanja prostora

Varovalni pasovi in območja, ki tangirajo predlagani obod stavbnega zemljišča, so (glede na javno dostopne podatke): ekološko pomembno Trnovski gozd - Nanos, ID 51300; vodovarstveno območje Mrzlek; plazljivo območje.

Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljavec
ekološko pomembno območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
vodovarstveno območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
plazljivo območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
kmetijska zemljišča	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; gp.mkqp@gov.si
gozdna zemljišča	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; gp.mkqp@gov.si

8. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve

Za podenoto urejanja prostora VO-03/180 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN. Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz OPN so prikazani v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na izvedbo investicijske namere upoštevajoč funkcijo in vrsto predvidenih stavb (stanovanjska stavba, gospodarska stavba).

Ker bo po izvedbi lokacijske preveritve predvidena stavba grajena na območju »A«, so upoštevani pogoji za gradnjo na tej podrobnejši namenski rabi.

izvedbeni pogoji iz OPN - povzetki	obrazložitev skladnosti
39. člen (vrste dopustnih gradenj)	
(1) Gradnja objektov je načeloma dopustna če OPN ali drugi predpisi ne določajo drugače.	V postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje (v nadaljevanju DGD) bo potrebno upoštevati pogoje iz OPN in drugih predpisov.
44. člen (odmiki od sosednjih zemljišč in objektov)	
(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.	V bližini predvidenih gradenj ni sosednjih stavb.
(2)– (5) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) pri novi manj zahtevni	Predvidene stavbe bodo locirane več kot 4m

stavbi mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m.	od parcel drugih lastnikov.
46. člen (oblikovanje objektov)	
(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. (2) Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.	Pogoje bo potrebno upoštevati v postopku priprave DGD.
48. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)	
(1) Pri gradnjah novega objekta je potrebno na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce.	Pogoje bo potrebno upoštevati v postopku priprave DGD.
49. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
Minimalno število parkirnih mest za enostanovanjske stavbe: 3 PM/stanovanje Minimalno število parkirnih mest za nestanovanjske kmetijske stavbe: 1PM	Predvidena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča umestitev minimalno potrebnega števila parkirnih mest za osebna vozila.
51. člen (velikost in oblika parcele objekta)	
(1) Pri določitvi funkcionalnih parcel objektov je potrebno upoštevati: - namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje,...); - prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov; - prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; - položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel; - namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje; - zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti);	Pogoje bo potrebno upoštevati v postopku priprave DGD. Predvidena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča upoštevanje pogojev.
(2) Parcela tistega objekta, ki se lahko gradi le na stavbnih zemljiščih, mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.	Predvidena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča upoštevanje pogojev.
(6) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta.	Predlagano stavbno zemljišče bo tudi parcela predvidenih stavb.
(9) Parcelo objekta, razen parcel gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja praviloma vzpostaviti kot eno in le v izjemnih primerih kot več celih zemljiških parcel.	Pogoje bo potrebno upoštevati v postopku priprave DGD.
52. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)	
(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.	Za potrebe stavb je predvidena izgradnja priključka na javno elektroenergetsko omrežje, priključka na vodovodno omrežje ter izboljšanje obstoječega makadamskega priključka (poravnava vozne površine) na javno pot.
(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.	Predvidena je samooskrba za potrebe odvajanja meteoritnih vod in za potrebe zbiranja in odvajanja odpadnih vod.
54. člen (obvezno priključevanje na komunalno opremo)	
(1) Objekte, ki se gradijo, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.	Predvideni stavbi bosta priključeni na vso komunalno opremo in drugo javno infrastrukturo, ki se nahaja v neposredni bližini: na javni vodovod, na javno pot in na javno elektroenergetsko omrežje.
(3) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvajanja	Naselje Voglarji je vključeno v sistem zbiranja in odvajanja odpadkov, bodoči uporabniki

komunalnih odpadkov.	predvidenih stavb bodo uporabljali najbližje mesto za komunalne odpadke.
(4) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.	V bližini predvidene gradnje ni javnega kanalizacijskega omrežja, niti izgradnja le-tega ni predvidena v tekočem ali naslednjem letu. Zato je predvidena samooskrba za potrebe ravnanja z meteorinimi in komunalnimi odpadnimi vodami.
(5) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.	V bližini predvidene gradnje ni javnega kanalizacijskega omrežja. Zato je predvidena samooskrba za potrebe ravnanja z meteorinimi in komunalnimi odpadnimi vodami.
56. člen (naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave)	
Območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z odloki ali določeni s posebnimi predpisi, se varujejo v skladu z določili predpisov, ki jih ta odlok povzema. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.	Območje LP se nahaja na ekološko pomembnem območju Trnovski gozd - Nanos.
61. člen (varstvo vodnih virov)	
(1) Območja varstva vodnih virov, ki so razglašena z načrti ali določena s posebnimi predpisi, se varujejo v skladu z določili predpisov s področja upravljanja z vodami.	Območje lokacijske preveritve in izvorno območje se nahajata na vodozbirnem območju Mrzlek (III. varstveni pas), območje je zavarovano z občinskim odlokom.
(2) Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati pogoje in omejitve iz državnih in občinskih predpisov, ki se nanašajo na ta območja ter področno zakonodajo.	Pogoji bodo upoštevani pri pripravi DGD.
(3) Dejavnosti je treba usmerjati izven območij podtalnice in virov pitne vode oziroma njihovo izvajanje prilagoditi tako, da ne predstavlja nevarnosti za njihovo onesnaženje.	Pogoji bodo upoštevani pri pripravi DGD.
(4) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za upravljanje z vodami.	Na elaborat lokacijske preveritve bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor.
66. člen (erozijska in plazljiva območja)	
(2) Na erozijskih in plazljivih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ali dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora. Omogočiti je potrebno varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine. Gradnja objektov in izvajanje dejavnosti morajo biti usklajene z omejitvami iz področne zakonodaje.	Območje lokacijske preveritve in tudi izvorno območje se delno nahajata na plazljivem območju (podatki iz Atlasa voda).
(7) Za vse posege v plazljivih območjih je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.	Na elaborat lokacijske preveritve bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor.
75. člen (dopustne gradnje ter drugi posegi v prostor na območje vseh namenskih rab)	
Če odlok OPN ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab med ostalim dopustna tudi gradnja dostopa do objekta, ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.	V danem primeru gre za predvidena vzdrževalna dela na obstoječem dostopu do območja razpršene poselitve.
79. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)	
Osnovna dejavnost je bivanje. Dovoljena je gradnja enostanovanjskih hiš in tudi nestanovanjskih kmetijskih stavb.	Cilj lokacijske preveritve je omogočiti gradnjo enostanovanjske hiše z gospodarskim poslopjem.
Faktor zazidanosti: največ 0,8. Etažnost največ P+2	Pogoji bodo upoštevani pri pripravi DGD. Predvidena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča upoštevanje faktorja zazidanosti.

Zaključek: predlagana velikost in oblika stavbnega zemljišča in pogoji OPN omogočajo gradnjo predvidenih stavb in izvedbo pripadajoče zunanje ureditve.

9. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3

9.1. ZUreP-3 – 135. člen, 307. člen

Podrobnejša namenska raba izvirnega območja je določena v OPN kot A – površine razpršene poselitve, ki je bilo v OPN določeno skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2), torej se glede na določila 280. člena ZUreP-2 in posledično 307. člena ZUreP-3 šteje kot **območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

Predlagana prilagoditev oblike stavbnega zemljišča je potrebna zaradi omogočanja gradnje predvidene stanovanjske stavbe in gospodarske stavbe za potrebe mlade družine, ki se vrača v trenutno zapuščeno območje posamične poselitve. Investicijska namera je opisana v poglavju 2. Predlog natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča posamične poselitve je prikazan in obrazložen v poglavju 8.

ZUreP-3 – 135. člen

Izvedbeni pogoji iz OPN za podrobnejšo namensko rabo A so bili pri opredelitvi oblike in obsega stavbnega zemljišča upoštevani. Obrazložitev upoštevanja pogojev OPN je navedena v poglavju 9.

Fizične lastnosti zemljišča na dani lokaciji so pravzaprav vzrok za izvedbo lokacijske preveritve, saj sedaj opredeljeno stavbno zemljišče ne upošteva terenskih razmer. Teren se na lokaciji predvidenih gradenj spušča proti zahodu, v pobočju so mestoma izoblikovane terase. Predvidene stavbe bodo locirane na najvišje ležeči terasi, ob vznožju brežine – enako kot sta bili postavljeni sedaj porušeni stavbi.

Varovana območja so navedena v poglavju 8, ustreznost upoštevanja pravnih režimov bo preverjeno s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

Obseg predlaganega povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

Elaborat predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za 147,49 m², kar predstavlja povečanje površine izvirnega območja posamične poselitve za 19,9%.

9.2. ZUreP-3 – 32. člen

9.2.1. posamična poselitev, dejavnost

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za potrebe gradnje stanovanjske in gospodarske stavbe na mestu pretežno porušenih stavb enake namembnosti. Gre za omogočanje gradnje za potrebe osnovne dejavnosti v zaselku, ko bo s tem ponovno vzpostavljena.

9.2.2. ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

Predlagana površina preoblikovanega stavbnega zemljišča je od obstoječega stavbnega zemljišča na dani lokaciji – površine izvirnega območja večja za 147,49 m², kar predstavlja povečanje za 19,9%.

Ker je predvidena gradnja načrtovana na mestu porušenih stavb, bo tipološki vzorec zaselka zopet vzpostavljen. Pri oblikovanju volumna, oblike strehe in izbiri materialov predvidenih stavb bodo upoštevani pogoji iz OPN, stavba bo povzemala značilno tipologijo oziroma kvalitetni arhitekturni vzorec stavb v sosednjih zaselkih oziroma naseljih.

9.2.3. komunalna opremljenost območja posamične poselitve

priključevanje na javno cesto

Predvidena hiša ima, tako kot nekdanja, sedaj že porušena stavba, urejen makadamski dostop preko zemljišča parcele št. 380/12 k.o. Trnovo, dostop ima v zaselku Repovše južno od obravnavane lokacije urejen priključek na kategorizirano javno pot JP 785366.

Predvidena je izvedba vzdrževalnih del na dostopu (ureditev vozne površine). Dostop poteka po parceli v lasti Mestne občine Nova Gorica, zaključena je parcelacija dostopa, predvidena je prodaja bodoče parcele dostopa pobudniku lokacijske preveritve, saj površina stavbnega zemljišča in konfiguracija terena zaselka Na Rožmišću ne omogoča gradnjo dodatnih stanovanjskih stavb.



Vir: portal PISO

oskrba z vodo

Bližnja zaselka Repovše in Rožmišće sta opremljena z javnim vodovodom.

Za potrebe načrtovanih stavb je predvidena izvedba priključka na javni vodovod.



Vir: Portal PISO

javna kanalizacija

Javnega kanalizacijskega omrežja na izvornem območju lokacijske preveritve kakor tudi na širšem območju obravnavane lokacije ni. Za potrebo tretiranja odpadnih komunalnih vod predvidene hiše bo urejena mala čistilna naprava. Vode s strešin predvidene stavbe bodo vodene v zbiralnik deževnice, preliv pa v ponikanje.

priključevanje na elektroenergetsko omrežje in opremljenost z javno razsvetljavo

Bližnja zaselka Repovše in Rožmišće sta opremljena z NN omrežjem. Za potrebe načrtovanih stavb je predvidena izvedba NN priključka na javno elektroenergetsko omrežje. Najbližja stebra nadzemnega omrežja se nahajata v zaselku Repovše približno 76m južno od predvidenih stavb.

Javne razsvetljave na obravnavani lokaciji in tudi v bližnjih zaselkih ni.



Vir: portal PISO

priključevanje na TK omrežje

Bližnji zaselek Repovše je opremljen s TK omrežjem.

Za potrebe načrtovane hiše je predvidena izvedba TK priključka na TK omrežje.



Vir: portal PISO

komunalni odpadki

Mestna občina Nova Gorica ima urejeno zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov.

Za območje obravnavanega zaselka ne bo posebej urejenega prostora za zbiranje odpadkov, uporabniki stavb v zaselku bodo odpadke odvažali na najbližji ekološki otok, ki se nahaja ob javni poti, ki povezuje zaselke naselja Voglarji.

9.2.4. fizične lastnosti zemljišča

Fizične lastnosti zemljišča so narekovale gradnjo sedaj že porušenih stavb na terasi ob vznožju brežine, kar investicijska namera v veliki meri upošteva, gradnjo pa prilagodi tudi potrebam sodobnega časa, tehnologiji gradnje in zahtevam iz predpisov.

9.2.5. vplivi na okolje in obstoječo poselitev

Vplivov na sosednja zemljišča in stavbe ne bo, saj gre za zaselek, ki je približno 70m oddaljen od najbližjega sosednjega zaselka oziroma najbližjih hiš, gradnja pa je predvidena v precejšnji oddaljenosti od parcel drugih lastnikov – najmanjša razdalja predlaganega stavbnega zemljišča od parcele drugega lastnika znaša 4,1m. Ob upoštevanju pogojev iz OPN in pogojev nosilcev urejanja prostora tudi prekomernih vplivov na okolje ne bo.

9.2.6. skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Skladnost s prostorskimi aktom – OPN – je preverjena v poglavju 9.

Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami bo preverjena s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

9.2.7. skladnost s pogoji strateškega dela OPN za ohranjanje posamične poselitve

Ugotovitve glede območij razpršene poselitve so zapisane v 10. členu OPN, ki med drugim ugotavlja:

- da so območja razpršene poselitve značilna zlasti za Trnovsko in Banjško planoto;
- da se razpršena poselitev pojavlja na celotnem območju naselij Lokovec, Voglarji, Nemci, Podgozd in Lazna.

Usmeritve za razpršeno poselitev so zapisane v 15. členu OPN, navajam besedilo člena:

»Vzorec razpršene poselitve je potrebno ohranjati kot krajinsko prepoznavni vzorec poselitve. Spodbujati je potrebno ohranjanje kmetijstva in vzpostavljati pogoje za razvoj dopolnilnih dejavnosti na takih območjih.«

Predlagano preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča razpršene poselitve, ki je v OPN na dani lokaciji opredeljena kot značilen pojav (Trnovska planota, naselje Voglarji), bo omogočila ohranjanje vzorca razpršene poselitve. Lastništvo pobudnika in namera obdelovanja zemljišč v bližini predvidene gradnje vzpostavljata pogoje za vzpodbujanje kmetijske dejavnosti. **Investicijska namera je skladna s pogoji OPN za ohranjanje posamične poselitve.**

10. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Povod za izvedbo lokacijske preveritve je namera mlade družine, da si v manjšem zaselku na mestu propadajočih stavb ustvari dom. Območje posamične poselitve kot je trenutno določeno v OPN, tega ne omogoča, saj opredeljeno stavbno zemljišče ne upošteva terenskih razmer kakor tudi ne lokacije propadajoče stavbe.

Elaborat lokacijske preveritve predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča v zaselku. Predlog preoblikovanja upošteva terenske razmere na lokaciji, povečanje stavbnega zemljišča pa je potrebno zaradi potreb sodobnega bivanja, možnosti shranjevanja kmetijskega orodja in strojev ter uskladitve gradnje s področnimi predpisi.

S ponovno oživitvijo zaselka bo ohranjena značilna krajinska podoba širšega območja, spodbujena bo kmetijska dejavnost, saj družina namerava obdelovati zemljišča v bližini bodočega doma.

Bodoče stavbe je možno opremiti s potrebnimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma jim v primeru ravnanja z meteornimi in odpadnimi komunalnimi vodami zagotoviti ustrezno komunalno samooskrbo. Ker v bližini predvidene gradnje ni sosednjih stavb, sosednje površine pa so po dejanski rabi gozd, vplivov na sosednje površine in stavbe ne bo.

Ob upoštevanju predpisov glede ravnanja z meteornimi in odpadnimi vodami in ostalih predpisov varstva okolja tudi prekomernih vplivov na okolje ne bo.

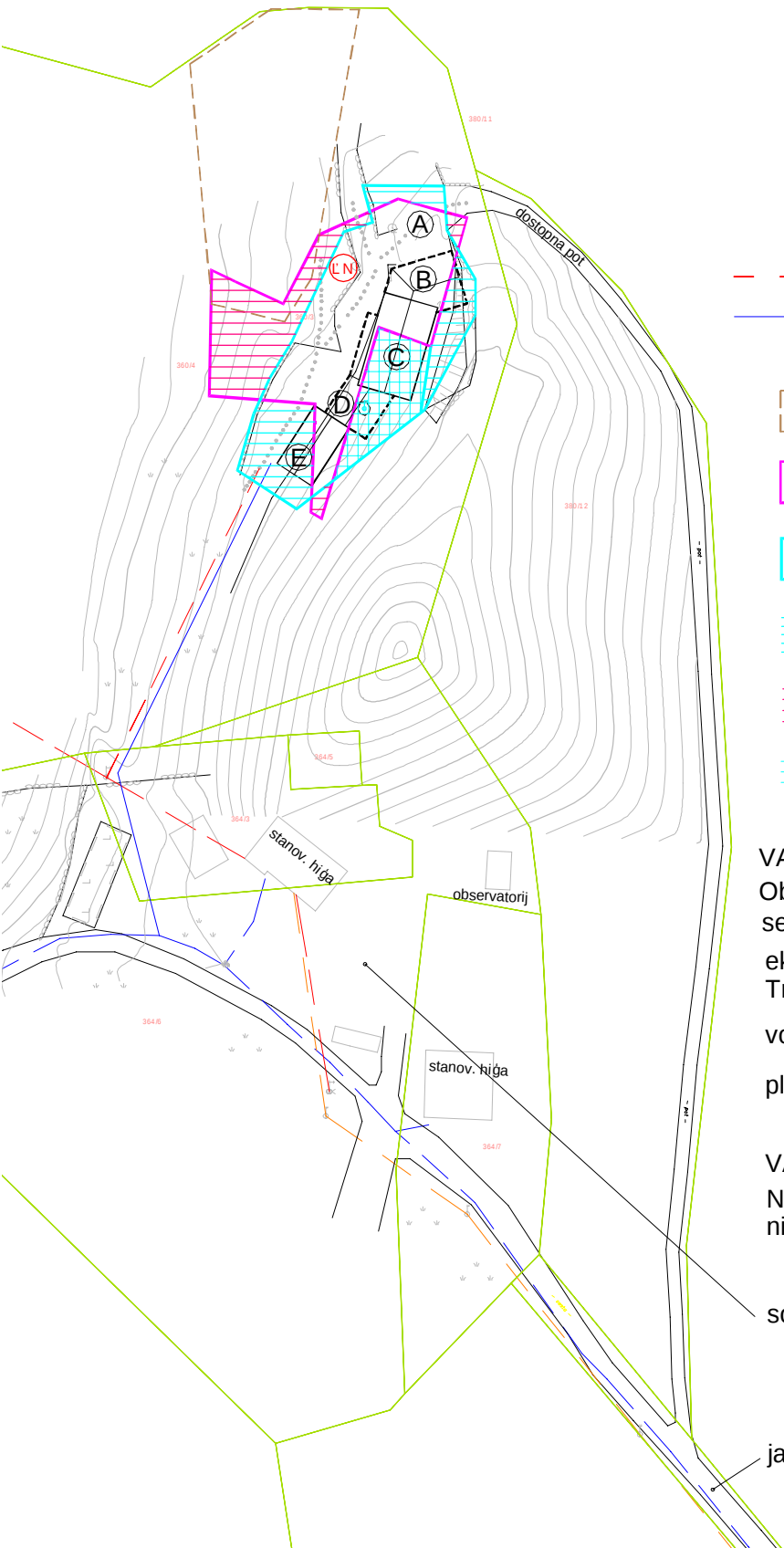
11. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Ur. list št. 13/2018 - UPB, 30/2018, 31/2020)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- geodetski načrt (izdelovalec GROMAP d.o.o., Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica, št. 155/23, 11. 5. 2023)
- podatki pobudnika o investicijski nameri

studio ČRTA		Studio ČRTA, arhitekt Blanka Šuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@t-2.si, 041 640 213	
ŠT. PROJEKTA	ELP 3/2024		april 2024
INVESTITOR			
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE		
IME DOKUMENTACIJE	NA ROŽMIŠČU		
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		M 1:1000
ODG. PROSTORSKA NAČRTOVALKA	Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158		

parcelne meje ZKN

lokacijska natančnost parcel zemljiškega katastra
neurejene meje - do 0.10m
urejene meje (ZEN+ZKN) - do 0.10m



- Ⓐ dostopno dvorišče
- Ⓑ nadstrešek za osebna vozila, (K)+P
- Ⓒ stanovanjska hiša, (K)+P+M
- Ⓓ pokrit zunanji bivalni prostor, P
- Ⓔ gospodarski objekt, P
- 🔹 obstoječi vodnjak
- Ⓔ predv. istilna naprava
- interne povezave, dostopi
- — predv. priključek na NN omrežje
- — predv. priključek na vodovodno omrežje

- površina, primerna za kmetijsko obdelavo
- obstoječi obod stavbnega zemljišča (izvorno območje lokacijske preveritve)
- predlagani obod stavbnega zemljišča
- ▨ preoblikovanje - ģiritev območja stavbnega zemljišča
- ▨ preoblikovanje - izzvem območja stavbnega zemljišča
- ▨ ģiritev stavbnega zemljišča

VAROVANA OBMOČJA
Območje LP kot tudi izvorno območje LP se nahajata na:
ekološko pomembnem območju Trnovski gozd - Nanos, ID 51300
vodovarstvenem območju Mrzlek
plazljivem območju

VAROVALNI PASOVI
Na območju LP kot tudi na izvornem območju LP ni varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture

sosednji zaselek Repovģe

javna pot JP 783566