

I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

NAZIV ELABORATA
LOKACIJSKE PREVERITVE(LP):

Elaborat lokacijske preveritve
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za
novogradnjo kmetijsko-gospodarskega objekta in objekta za kmečki turizem v
enoti urejanja prostora POT-01 Potarje Lajšarica

ID ŠTEVILKA ELABORATA LP

3164

ELP

PROJEKTANT

GEOPLAN d.o.o.
d.o.o. KamnikGlavni trg 21,
1240 KamnikIME IN IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA POOBLAŠČENEGA
PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA:

PA HELENA KOVAČ, univ. dipl. inž. arh.
0745 A / PPN

HELENA KOVAČ

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 0745

ŠTEVILKA PROJEKTA

004/2021-ELP

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

Kamnik, julij 2022

II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

VSEBINA

I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE	1
II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE	2
1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV:.....	3
2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE	3
3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV in DODATNE DOKUMENTACIJE.....	3
4. NAVEDBA NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
III. PODROBNA UTEMELJITEV ELP PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJIH OD PIP.....	6
5. ANALIZA STANJA V PROSTORU:	6
6. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	8
7. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE TRŽIČ	11
8. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA OBMOČJA PODEŽELJSKEGA NASELJA (SK)	11
9. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP:	12
10. UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA	13
11. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP	13
12. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	14
13. PREDLAGANO ODSTOPANJE OD PIP	15
14. DOPUSTNOST ODSTOPANJA.....	17
15. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	19
16. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	20
S K L E P	20
IV. GRAFIČNI DEL.....	21

1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV:

Št. projekta:
004/2021-ELP

Identifikacijska št.:
3164

Veljavni prostorski akt:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016, 18/2017, 30/2017, 46/2018, 76/19 in 3/20 UPB1).

Enota urejanja območja:
POT 01 - Potarje- Lajšarica

Podrobna namenska raba:
SK – površine podeželskega naselja

Potrjene lokacijske preveritve:
Iz javno dostopnih podatkov prostorskega informacijskega sistema na obravnavanem območju LP do 06. 09. 2022 še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve:
Zemljišče s parcelno številko 406/1, k.o. 2142 - Lom pod Storžičem

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV in DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi so bili uporabljeni sledeči viri in dokumentacija:

- Prostorsko informacijski sistem občine Tržič (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=trzic>)
- e-geodetski podatkov, GURS (<https://egp.gu.gov.si/egp/>)
- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP
- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni_dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016, 18/2017, 30/2017, 46/2018 in 76/19)

- Podatki investitorja o investicijski nameri za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- Projektna dokumentacija DGD št- 004/2021 /GEOPLAN d.o.o., Kamnik, februar 2021

Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci:

V postopku izdelane projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (projektna dokumentacija DGD št- 004/2021, marec 2022, Geoplan d.o.o., Kamnik) so bila že pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora s strani:

- Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj (območje erozije)
- Komunale TRŽIČ d.o.o.
- Občine Tržič z vidika poseganja v varovalni pas občinske ceste
- Zavoda za gozdove, OE Kranj, Cesta Staneta Žagarja 27B, 4290 Tržič
- Elektra Gorenjska, Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj (elektro omrežje),
- Zavoda RS za varstvo narave, OE Kranj, Planina 3, 4000 Kranj (varstvo narave),
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
- Društva za zdravo pitno vodo Brine, Potarje 5, Potarje, 4290 Tržič

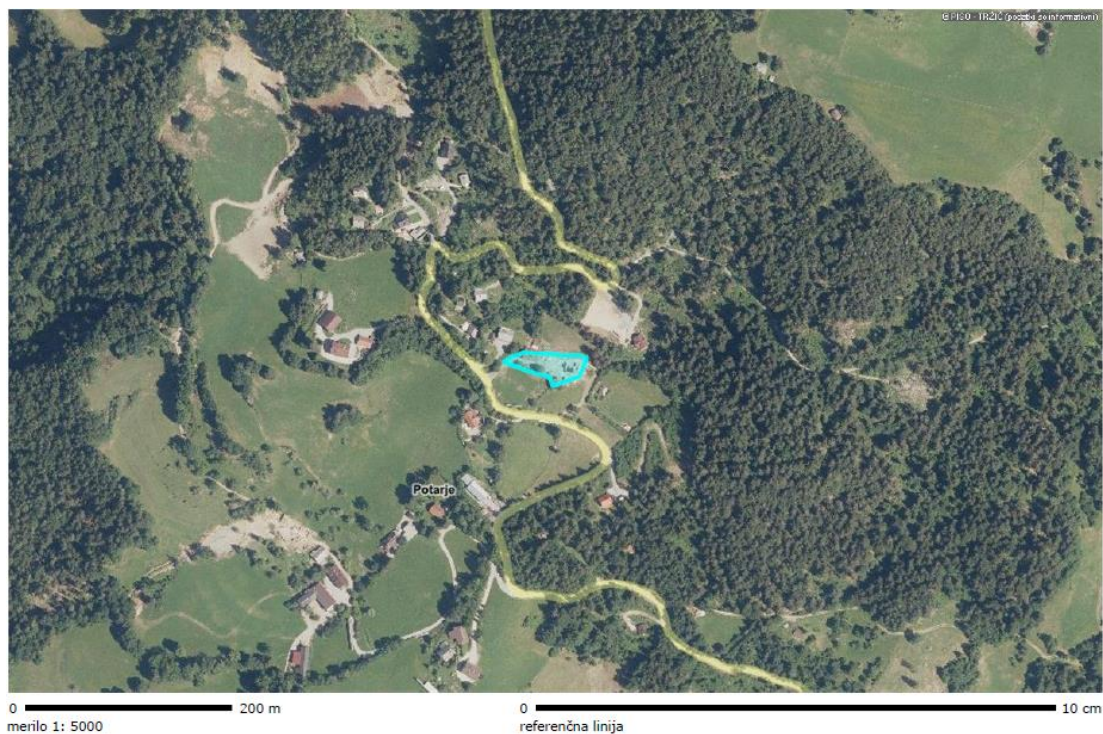
Ker se predmetno individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev nanaša izključno na oblikovanje, umestitev kletne etaže / velikost objekta v EUP POT 01 Potarje- Lajšarica, in to NE VPLIVA na ostala že pridobljena mnenja navedenih nosilcev urejanja prostora, predlagamo, da se v postopek pridobitve pozitivnega mnenja oz. soglasja vključi:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana z vidika določitve evidenčne številke za predmetni Elaborat lokacijske preveritve (LP) ter pregled Elaborata LP.
- Občina Tržič - z vidika strinjanja z individualnim odstopanjem prostorsko ureditvenih pogojev

Navedeni predlog je smiseln, saj v pristojnost drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

4. NAVEDBA NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve se izvede skladno z Zakonom o urejanju prostora 3 (ZUreP-3 - Uradni list RS, št. 199/21, 134. in 136.člen) na pobudo investitorja, nosilca dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Investitor načrtuje izvedbo investicije v KMETIJSKO-GOSPODARSKI OBJEKT in OBJEKT ZA KMEČKI TURIZEM in sicer na mestu predhodno pogorelega gospodarskega poslopja in žage. Lokacijska preveritev se izdelava za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, saj predviden poseg predstavlja odstopanje od druge in četrte alineje točke e) 48. člena prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta - Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (v nadaljevanju OPN, Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016, 18/2017, 30/2017, 46/2018, 76/19 in 3/20 UPB1).



Slika 1 (vir: PISO, maj 2022): Informativni prikaz ožjega območja lokacijske preveritve označeno območje.

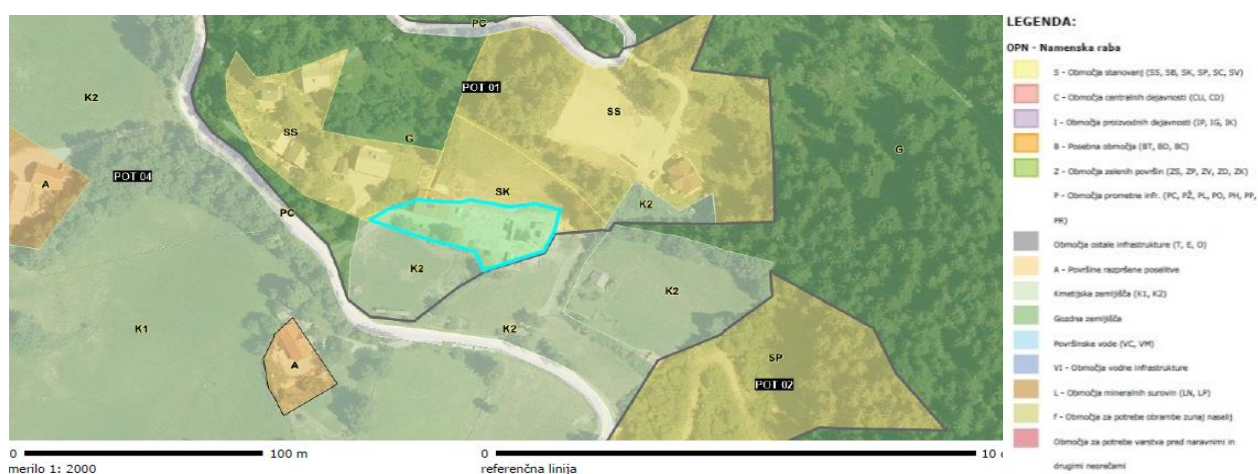
Namen investicijske namere investitorja je zagotoviti pogoje, za celovito izvedbo funkcionalno in oblikovno optimalno zasnovanega kmetijsko-gospodarskega objekta in objekta za kmečki turizem, ob upoštevanju danih možnosti za njuno umestitev. Oba objekta bosta po realizaciji predstavljala nove sodobne prostore za opravljanje kmetijske dejavnosti in novo uvedene dopolnilne dejavnosti na kmetiji kot je dejavnost turizma kmetiji. V elaboratu lokacijske preveritve je prikazana in utemeljena podrobna usklajenost s prostorskimi izvedbeni pogoji OPN Občine Tržič, kakor tudi odstopanja od njih in razloge za ta odstopanja in sicer glede na zahtevo v zvezi z velikostjo in oblikovanjem objektov za primarno kmetijsko proizvodnjo in druge dejavnosti.

III. PODROBNA UTEMELJITEV ELP PRI INDIVIDUALNIH Odstopanjih od PIP

5. ANALIZA STANJA V PROSTORU:

Lokacija

Območje obravnave lokacijske preveritve se nahaja v Občini Tržič, v naselju Potarje. Skladno z določili OPN Tržič se parc.št. 406/1, k.o. 2142 - Lom pod Storžičem umešča v enoto urejanja (v nadaljevanju EUP) POT 01 s podrobnejšo namensko rabo SK (površine podeželskega naselja). Območje gradbene parcele, kjer bodo izvedeni posegi obsega parc.št. 406/1, k.o. 2142 - Lom pod Storžičem, velikosti 1528 m².



Slika 2 (vir: PISO, maj 2022): Prikaz namenske rabe na območju LP in okolici. Območje LP je očitano z modro - zeleno črto.

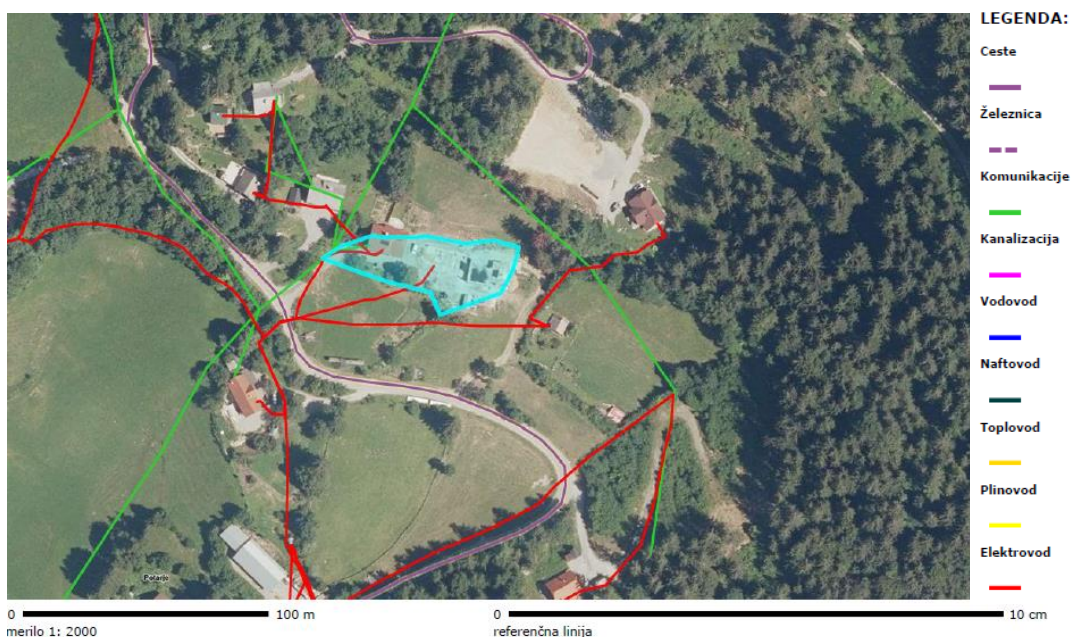
Območje lokacijske preveritve v celoti sega v erozijsko ogroženo območje, kjer so zahtevani zahtevni zaščitni ukrepi. Skladno s 101.členom odloka o OPN Občine Tržič je bil za namen DGD dokumentacije za predvideni poseg v prostor že izdelan elaborat erozivnosti, št. načrta/elaborata: GG-20-2021, z dne 26.3.2021, ki ga je izdelalo podjetje Geoforma d.o.o.. V elaboratu lokacijske preveritve so navedeni ukrepi, katerih izvedba ne predstavlja negativnega vpliva na ožje in širše območje.



Slika 3 (VIR: PISO, maj 2022): Prikaz območij erozije na območju LP. Območje LP je očrtano z modro - zeleno črto.

Možnost priključevanja na gospodarsko infrastrukturo

Območje lokacijske preveritve se napaja z infrastrukturo, ki je v celoti obstoječa. Priključki na gospodarsko infrastrukturo bodo ob izvedbi novogradnje prenovljeni, pri čemer bodo uporabljena že obstoječa priključna mesta na parceli.



Slika 4 (VIR: PISO, maj 2022): Prikaz gospodarske infrastrukture na območju LP. Območje LP je očrtano z modro - zeleno črto.

6. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Na obravnavanem območju, na parc.št. 406/1, k.o. 2142 – Lom pod Storžičem, namerava investitor izvesti dva konstrukcijsko in programsko ločena, samostojna objekta - kmetijsko-gospodarski objekt in objekt za kmečki turizem.

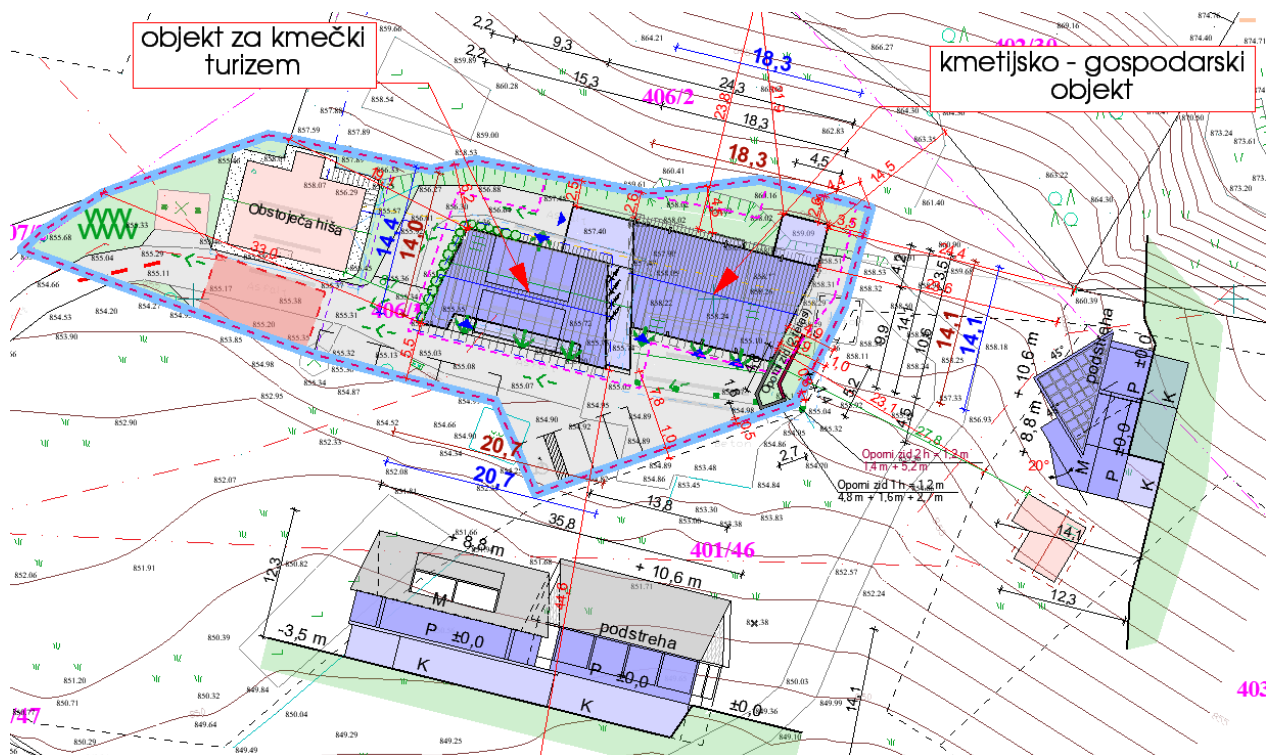
Nova objekta namerava investitor, pobudnik te lokacijske preveritve, postaviti kot nadomestitev predhodno pogorelih dveh objektov: gospodarsko kmetijskega objekta in žage na isti lokaciji.



Slika 5: Obstoječi gospodarski objekt in žaga pred požarom



Slika 6: Pogoreli gospodarski objekt in žaga pred odstranitvijo



Slika 7: Izsek iz gradbene in ureditvene situacije dokumentacije DGD, kjer je predvidena postavitev dveh novih objektov. Območje LP je očitano z modro črto in predstavlja gradbeno parcelo, ki je v celoti zemljiška parcela št. 406/1, k.o. 2142 Lom pod Storžičem. Oblika gradbene parcele ter konfiguracija obstoječega terena narekuje tlorisno obliko obeh objektov.



Slika 8: Pogled na novo načrtovana objekta iz JV strani

Novo zasnovani OBJEKT ZA KMEČKI TURIZEM ima v kleti prostor za sprejem gostov s pripadajočimi ločenimi sanitarijami, skupnim prostorom-zajtrkovalnico s pripadajočo krušno pečjo (do 18 sedežev), prostori dobrega počutja (wellness), tehniko ter priročno shrambo. V pritličju so načrtovane štiri sobe s pripadajočimi kopalnicami in ložami. V pritličju je omogočen tudi dostop za gibalno ovirane osebe skozi stranski vhod na severni strani objekta. V mansardi sta načrtovana dva dvosobna apartmaja.

Novo zasnovani KMETIJSKO-GOSPODARSKI OBJEKT ima v kleti predviden prostor za hlev, prostora za shranjevanje in shrambo za shranjevanje suhih mesnin, prostor za shranjevanje opreme in kmetijskih strojev ter kotlovnico na biomaso s pripadajočim zalogovnikom. V pritličju je polovica tlorisa nadstrešen zunanji povozni prostor, namenjen parkiranju kmetijskih strojev, druga polovica pa je zaprt in je namenjen shranjevanju osnovne kmetijske opreme in manipulaciji vozil. Na podstrešju je med strešno konstrukcijo načrtovan lesen podest za shranjevanje sena.

KMETIJSKO - GOSPODARSKI OBJEKT IN OBJEKT ZA KMEČKI TURIZEM predstavljata dva konstrukcijsko ločena objekta. V kletnem delu sta prislunjena drug ob drugega in ločena z vmesno ločilno dilatacijo. Vsak od objektov je podolgovatega, vendar ne pravilnega pravokotnega tlorisa, kot ga zahteva določilo v 48. členu OPN. Odločitev za tak tloris, ki odstopa od pravilnega pravokotnega so narekovala objektivne okoliščine in sicer potek obodnih parcelnih meja gradbene parcele, kjer se je bilo potrebno zagotoviti odmik novega objekta, skladno z zahtevami iz OPN Občine Tržič, prav tako pa zahteva za dostop po zadnji strani do zgornjega platoja, kar je narekovala konfiguracija terena. V nadzemnem delu rahlo trapezoidna tlorisa, ki sta vsak zase tudi podolgovata, skupaj ustvarita podolgovati tloris. Obenem objekta zadostita pogoju za dve členjeni stavbni masi, kar je tudi skladno s pogoji iz OPN. Razmerje stranic pri obeh objektih je težko določiti enotno, saj je tloris kleti (podzemni del) različen od tlorisa pritličja, kakor sta tudi tloris mansarde(podstrešja) različna.

Vsak od objektov je umeščen na nagnjen teren, slemen sta vzporedni s plastnicami. Zagotovljeni so minimalni odmiki od parcelnih meja, ki so skladni z zahtevami iz OPN. Odmiki od parcelnih mej skupaj z obstoječo obliko gradbene parcele, kakor tudi zahteva po uporabi dovozne poti za dostop na zgornji (severni) strani neposredno vplivajo na tlorisno oblikovanje objekta.

Obliko tlorisa v delu ob vzhodni parcelni meji narekuje minimalni odmik od parcelne št. 401/46 k.o. Lom pod Storžičem, ki znaša 3,9 m. Tlorisna oblika objekta vzporedno sledi liniji parcelne meje. Če smo sledili zahtevi, da Drugačna tlorisna oblika v tem delu ne bi bila mogoča, zato je v idejni zasnovi izbrana trapezna oblika kmetijsko-gospodarskega objekta, ki je enaka, le da zrcalno obrnjena tudi pri objektu za kmečki turizem. Oba objekta skupaj se celovito oblikovno dopolnjujeta in tvorita členjeno podolgovato celoto.

Višinski gabarit je K + P + M (objekt za kmečki turizem) in K + P + podstreha (kmetijsko – gospodarski objekt) kar je skladno z višinskimi gabariti v OPN, ki je K + P + M. Predvidena gradnja, predstavlja gradnjo v brežini, zato je sprednji del ter manjši del zahodne in vzhodne fasade ter minimalni del severne fasade kleti viden.

7. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE TRŽIČ

Po zadnji posodobitvi sprejeti lokacijski preveritvi, ki se na MOP vodi po enoličnem identifikatorju -ID 3164, posodobitev OPN Občine Tržič še ni bila izvedena.

8. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI ZA OBMOČJA PODEŽELJSKEGA NASELJA (SK)

Veljavni prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016, 18/2017, 30/2017, 46/2018, 76/19 in 3/20 UPB1).

Enota urejanja območja:

POT 01 - Potarje- Lajšarica

Podrobna namenska raba:

SK – površine podeželskega naselja

Podrobne prostorsko izvedbene pogoje za EUP POT 01 opredeljuje 127. člen OPN Občine Tržič:

EUP	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI
POT 01 Potarje- Lajšarica	SS, SK, G, PC, K2	1) Območje je namenjeno eno in dvo stanovanjskim objektom. Na celotnem območju mora oblikovanje in velikost objektov upoštevati pogoje za območja SK.* 2) Za zunanjo razsvetljavo se lahko uporabljajo izključno svetilke na senzor gibanja. 3) Znotraj območja urejanja se po krčitvi gozda vzpostavi gozdni rob tako, da se 3,0m pas izkrčenega zemljišča proti gozdu prepusti zaraščanju s ciljem vzpostavitve gozdnega roba. Gozdni rob se redno vzdržuje. Na območju krčitve se naravni dinamiki prepusti habitatna drevesa.

*Merila za oblikovanje in velikost objektov za površine podeželskega naselja (SK) opredeljuje 48. člen OPN Občine Tržič in sicer v točki e):

e) Velikost in oblikovanje objektov za primarno kmetijsko proizvodnjo in za druge dejavnosti:

- Gospodarski objekti in druge stavbe so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim poslopjem.
- Objekti morajo biti podolgovatega tlorisa v razmerju stranic 1:1,4 ali več, na strmejših terenih mora biti sleme vzporedno s plastnicami. Tloris je lahko tudi lomljen. Dozidave ne smejo rušiti razmerij.
- V primeru velikih gradbenih mas (dolžina) je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase in sicer z ometanimi slopi in lesenimi polnili.
- Višinski gabarit stavb je (K)+P+M, klet mora biti v celoti vkopana. V primeru, da objekt stoji v brežini, je lahko sprednji del kleti viden (K+P+M).

- V primeru, da je del kleti viden, je lahko vidna le ena etaža kleti. Tloris kletne etaže, ki je vkopana in ni vidna, je lahko drugačen od predpisanega.
- Objekti po bruto tlorisni površini in volumnu ne smejo presegati obstoječih objektov v EUP, v kateri se gradijo.
- Streha: strehe stavb so dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38°–45° z upoštevanjem prevladujočega naklona naselja oziroma sosednjih objektov. Strehe morajo biti krite s kritino sive do grafitno sive barve ali rdeče barve glede na prevladujočo kritino obstoječih objektov v tangirani EUP. Dopustne so kritine v videzu majhnih strešnikov. Dovoljeno je odpiranje strešin s strešnimi okni, s klasičnimi in pultnimi frčadami, frčade na eni strehi morajo biti enake oblike, sleme frčad mora biti nižje od slemena matične strešine. Pultne frčade z ravno streho niso dovoljene.
- Fasade se izvedejo v ometu bele barve ali v svetlih pastelnih tonih. Možna je kombinacija ometa in lesenih oblog z vertikalno položenimi deskami, v naravni barvi lesa.

Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št.30/2017) glede izpolnjevanja pogoja predpisanega razmerja stranic najmanj 1: 1,4 ali več pri objektih s podolgovatim tlorisom in pri objektih z lomljenim tlorisom:

Določba glede izpolnjevanja pogoja predpisanega razmerja stranic najmanj 1: 1,4 ali več pri objektih s podolgovatim tlorisom pomeni, da morata biti krajša in daljša stranica podolgovatega tlorisa v razmerju najmanj 1: 1,4 ali več, v kolikor pa so podolgovatemu tlorisu dodani izzidki ob daljši ali krajši stranici, morajo le ti tudi imeti razmerje stranic najmanj 1 : 1,4 ali več.

Pri stavbi z lomljenim tlorisom je predpisano razmerje stranic najmanj 1: 1,4 ali več izpolnjeno, če je v predpisanem razmerju osnovni prevladujoč tloris ter če je v razmerju stranic tudi tloris vseh posameznih delov, ki so osnovnemu tlorisu dodani, npr. prizidki.

9. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP:

Investicijska namera na podlagi 1. in 2. odstavka 136. člena ZUreP-3 zaradi objektivnih okoliščin predvideva individualno odstopanje od PIP iz OPN Občine Tržič.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dovoli individualno odstopanje od meril za velikost in oblikovanje objektov za primarno kmetijsko proizvodnjo in za druge dejavnosti, ki ga v 48. členu OPN Občine Tržič opredeljuje druga in četrta alineja točke e):

e) Velikost in oblikovanje objektov za primarno kmetijsko proizvodnjo in za druge dejavnosti:
<ul style="list-style-type: none"> • Objekti morajo biti podolgovatega tlorisa v razmerju stranic 1:1,4 ali več, na strmejših terenih mora biti sleme vzporedno s plastnicami. Tloris je lahko tudi lomljen. Dozidave ne smejo rušiti razmerij. • Višinski gabarit stavb je (K)+P+M, klet mora biti v celoti vkopana. V primeru, da objekt stoji v brežini, je lahko sprednji del kleti viden (K+P+M).

10. UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

Odstopanje od zgoraj navedenih določb po prostorskem aktu pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v EUP - POT 01, niti se ne spreminja namenska raba prostora SK. Razlogi za individualno odstopanje so zlasti objektivne okoliščine, saj dejansko fizične lastnosti zemljišča in neprimerna oz. nepravilna parcelna struktura oz. potek parcelnih meja, na kar investitor ne more vplivati onemogočajo optimalno izvedbo investicije.

11. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PIP

Skladno s poglavjem 2.5./Lokacijska preveritev/ Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), v nadaljevanju ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora ali kot sledi iz druge alineje 134.člena ZUreP-3 (namen lokacijske preveritve) da » za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN«. 136. člen ZUreP-3 podrobneje opredeli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Prav tako lahko občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine po ZUreP-3 so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta

Individualno odstopanje v postopku lokacijske preveritve je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Navedene zakonske možnosti kot so navedene objektivne okoliščine iz prve alineje v celoti omogočajo, da investitor oz. pobudnik lahko upravičeno sproži postopek lokacijske preveritve, s katero bo preverjeno in potrjeno individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev izvede načrtovani investicijsko namero skladno s projektom DGD št. 004/2021.

12. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Prvi odstavek 136.člena, ki opredeli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev opredeli:

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

Kot objektivne okoliščine za možnost dopustitve individualnega odstopanja pa so v nadaljevanju navedene:

- 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;

V danem primeru je bilo za investicijsko namero na obstoječi lokaciji prej pogorelih dveh objektov potrebno umestiti nova dva objekta, podobne velikosti ter jih uskladiti s pogoji iz veljavnega prostorskega akta. Pred začetkom načrtovanja je bilo ugotovljeno, da del enega od pogorelih dveh objektov, ki je bil zakonito zgrajen (zgrajen in v uporabi pred 1.1.1967), na jugovzhodnem delu sega preko sedanje parcelne meje, torej sega na drugo zemljišče izven gradbene parcele.

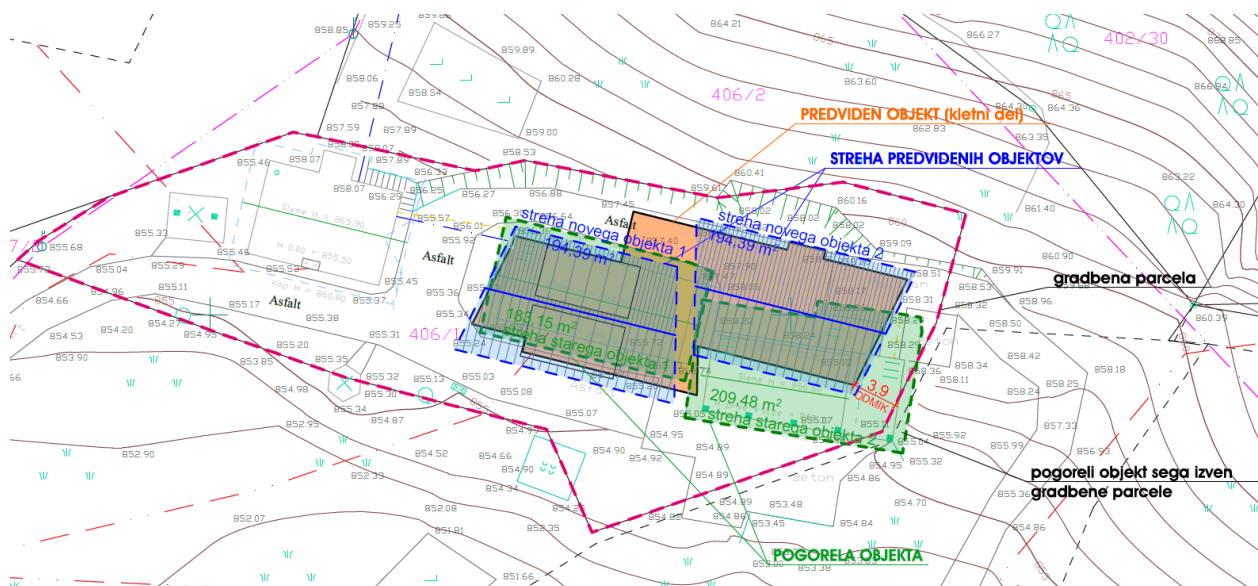
Gradbeni namen je pri umestitvi novih dveh objektov zasledoval umestitev novih dveh objektov podobne velikosti. Edina možnost umestitve podobno velikih dveh objektov je bila, ob upoštevanju konfiguracije terena, obstoječe parcelne strukture in zahtevanih odmikov, da se vzhodna stranica vzhodnega objekta poravna z linijo parcelne meje. To pa pomeni, da pri florisu ni bilo mogoče zagotoviti pravilne pravokotne oblike objekta. Iz tega razloga je izveden pri florisni obliki objekta nad stikom z zemljiščem rahel odklik od pravilne pravokotne v podolgovato trapezoidno obliko. Tudi poševno obliko zahodne stranice prvega objekta tvori zahteva po gospodarskem dostopu v brežino zadaj na severno stran obeh objektov. Temu principu sledi tudi oblika drugega objekta, ki je zrcalno umeščen ob prvega, kar skupaj tvori dve členjeni stavbni masi, pa vseeno podolgovato viden skupka obeh objektov. Primerjava velikosti prejšnjih pogorelih dveh objektov in novih dveh objektov pokaže, da sta namesto površine dveh pogorelih objektov (streha 1 + streha 2 = 394,63 m²) umeščena dva nova objekta s podobno površino (streha 1 + streha 2 = 388,78 m²). Površina strešin obeh novih objektov je podobna oz. 10 % manjša kot površina obeh strešin dveh pogorelih objektov. Gradbeni namen obstoječe stavbne mase (površine) je ob upoštevanju objektivnih okoliščin upoštevan.

Glavno karakteristiko lokacije predstavlja specifična topografija gradbene parcele. Teren pada iz smeri SV proti JZ. Ta fizična lastnost zemljišča narekuje gradnjo v brežini, zato je klet obeh objektov vkopana.

Do pritličnega dela kmetijsko-gospodarskega objekta se dostopa preko klančine (dostopna pot), ki poteka na zahodni in severni strani objekta za kmečki turizem.

Dostopna pot je obstoječa in zaobjema naravno brežino. Glede na lego parcele na erozijskem območju je nasipavanje kakršnekoli brežine nesmiselno, saj lahko povzroči negativne vplive na ožje in širše območje. Eliminacija negativnih vplivov na zemljišče po Elaboratu erozivnosti, št. GG-20-2021, ki ga je izdelalo podjetje Geoforma d.o.o. priporoča, da se po izvedenih posegih območje predvidenega posega uredi čimbolj v prvotno stanje oz. ohranja oblika terena na katerem je predviden poseg.

Glede na navedeno je tako iz sprednje, južne strani kletna etaža v celoti vidna, na stranski vzhodni in zahodni fasadi je zunanji del fasade viden do 70 % fasade kletne etaže, na severni oz. zadnji vzdolžni fasadi je zunanji del fasade viden do 10 % fasade kletne etaže.



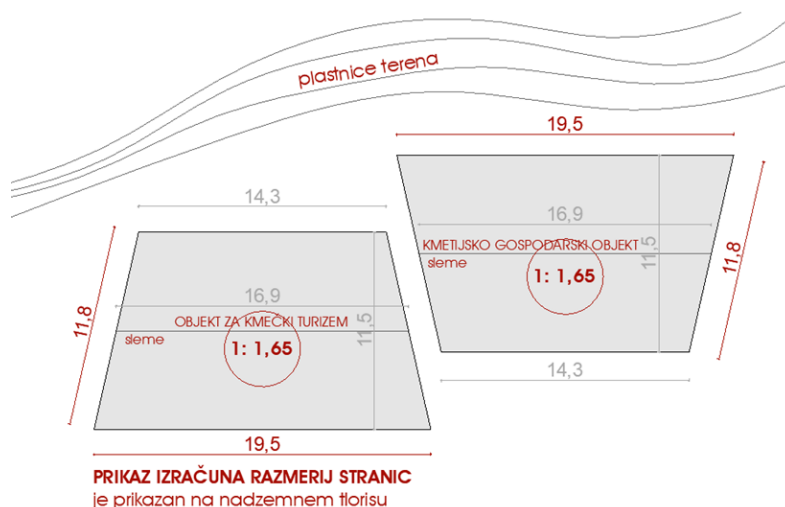
Slika 9: Prikaz lokacije in obsega prejšnji dveh objektov (zeleno) ter novih dveh objektov (streha modro, klet oranžno).

13. PREDLAGANO Odstopanje od PIP

Za namen dovoljevanja umestitve objekta v predmetni lokacijski preveritvi se opredeli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev druge in četrte alineje točke e) 48. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/2016, 74/2016, 18/2017, 30/2017, 46/2018 in 76/19) in sicer se v sklepu o LP navedeta alineji, ki se glasita:

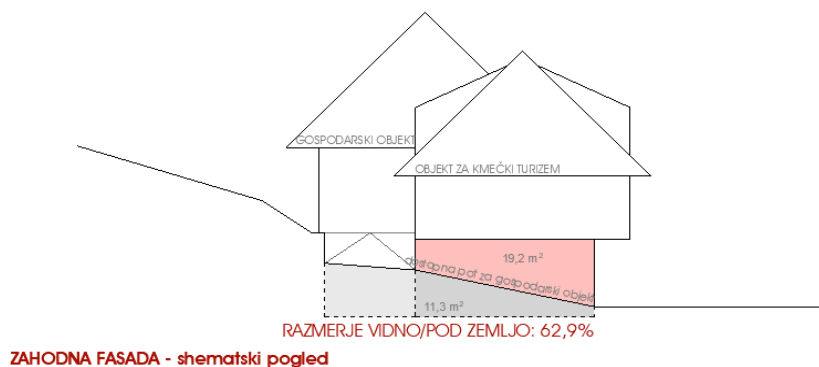
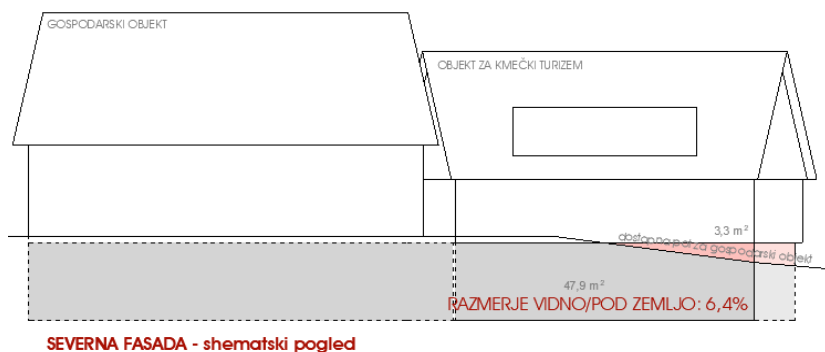
- Na parc. št. 406/1 k.o. 2141 Lom pod Storžičem sta na mestu dveh pogorelih gospodarskih objektov načrtovana dva nova objekta: kmetijsko – gospodarski objekt in objekt za kmečki turizem. Oba sta v pritličju nad kletjo enakih florisnih gabaritov, oba podolgovatega floris trapezne oblike, floris obeh objektov sta postavljena zrcalno, razmerje trapeznih oblik se meri v nadzemnem delu v razmerju najkrajše stranice proti najdaljši stranici in znaša 1:1,60 ali več, sleme obeh objektov je vzporedno s plastnicami nagnjenega terena. Kletni del kmetijsko-gospodarskega

objekta je podolgovatega tlorisa trapezne oblike s pravokotnima izzidkoma. Kletni del objekta za kmečki turizem pa je podolgovatega tlorisa trapezne oblike s pravokotno trapeznim izzidkom.



Slika 9: Shematski prikaz razmerja in postavitve tlorisov

- Višinski gabarit obeh stavb na parc. št. 406/1 k.o. 2141 Lom Pod Storžičem je klet + pritličje + mansarda oz. podstrešje, oba objekta sta troetažna, klet obeh objektov je vkopana, zaradi nagnjenega terena je iz sprednje južne strani kletna etaža v celoti vidna, na stranski vzhodni in zahodni fasadi je zunanji del fasade viden do 70 % fasade kletne etaže, na severni oz. zadnji vzdolžni fasadi je zunanji del fasade viden do 10 % fasade kletne etaže.



Slika 10: Shematski prikaz deleža vkopanosti obeh objektov

14. DOPUSTNOST Odstopanja

Individualno odstopanje v postopku lokacijske preveritve je dopustno:	Preveritev oz. navedba izpolnjevanja dopustitve po ZUreP-3 glede na predlog projektne rešitve:
če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	<p>Predvideno individualno odstopanje v postopku LP je dopustno, saj ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Tržič. Individualno odstopanje tangira cilj zadnje alineje 7. člena OPN Občine Tržič, ki stremi k spodbujanju in ohranjanju lokalne identitete podeželskih hribovskih območij.</p> <p>Prav tako investicijska namera, ki bo lahko izvedena na podlagi potrjene in sprejete LP ne vpliva na usmeritve za urbanistično načrtovanje naselij, kar je opredeljeno v 26.členu OPN Občine Tržič, ki določajo skladno oblikovno podobo naselij.</p> <p>Ker bo izvedba investicijske namere v podobnih površinah in obsegu izvedena na mestu, kjer sta stali že prejšnji zgradbi, se naselbinska in arhitekturna tipologija in morfologija ne bo spremenila. Predlagana oblika tlorisa je vizualno komaj opazna in ne predstavlja velike spremembe pri arhitekturnem oblikovanju samega objekta. Objekta po oblikovanju še vedno sledita značilnostim arhitekture, ki je značilna za podeželje v Občini Tržič. Prepoznavnost arhitekturne in krajinske identitete območja se bo s predlaganim odstopanjem ohranila.</p>
če se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	<p>Delno individualno odstopanje od posameznih določil prostorskih izvedbenih pogojev je potrebno, saj se lahko samo na ta način izvede načrtovana investicijska namera (doseže gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta). Razen dveh manjših sprememb pri oblikovanju tlorisa in definiciji vkopanosti kleti, so vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN v celoti upoštevani.</p> <p>Nameravana gradnja ne spreminja videza območja, ne poslabšuje delovnih in bivalnih razmer in ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>

<p>če ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč</p>	<p>Investicijska namera ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Pozidava bo izvedena na mestu prej pogorelih in odstranjenih gospodarskih objektov. Zasnova se prilagaja značilnosti konfiguracije terena in obliki gradbene parcele, obenem pa sledi namembnosti obeh objektov. Vzdrževanje in raba sta mogoča v okviru parcele, namenjene gradnji. Pri načrtovani novogradnji kmetijsko-gospodarskega objekta in objekta za kmečki turizem odklik objektov do sosednjih parcel ostaja v mejah dopustnega po določbah OPN Občine Tržič.</p>
<p>če ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti</p>	<p>Investicijska namera ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti ter ne povečuje vpliva na varovanja oziroma iz tega povezane omejitve (erozija). Obravnavano zemljišče je v varovalnem pasu obstoječega infrastrukturnega omrežja (telekom, elektrika). Zemljišče je prav tako v območju erozije, kjer so mogoči posegi v prostor ob upoštevanju zaščitnih erozijskih ukrepov. Ob načrtovanih ureditvah so skladno s predpisi pristojni upravljavci komunalne infrastrukture in varstvenih resorjev s svojimi pogoji in mnenji vključeni v postopek predmetne lokacijske preveritve, kasneje pa še enkrat v postopku priprave projektne dokumentacije oz. pridobitev pozitivnih mnenj na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, kjer morajo podati svoje strinjanje s projektnimi rešitvami.</p>

15. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID		Enolični identifikator območja
POV	1528	Površina območja v m ²

Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki dveh enovito topološko pravilnih poligonov, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID		Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1013 1011	Šifra namenske rabe iz šifrantu namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	POT-01	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	3259 3384	Površina območja v m ²

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

Podatek je pripravljen v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

16. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Občinski svet Občine Tržič je na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21) ter 9. in 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/13 in 74/15) na ____ redni seji dne _____ 2022 sprejel

S K L E P

o potrditvi Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za novogradnjo kmetijsko-gospodarskega objekta in objekta za kmečki turizem v enoti urejanja prostora POT-01

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za EUP POT-01, v vasi Potarje, Občina Tržič (v nadaljnjem besedilu: ELP), ki ga je izdelalo podjetje Geoplan d.o.o. Kamnik, Glavni trg 21, 1241 Kamnik po številko 004/2021-ELP v juliju 2022 z ID št. 3164.

2. člen

Dopusti se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev od druge in četrte alineje točke e) 48. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič (Uradni list RS, št. 35/16, 74/16, 18/17, 30/17, 46/18, 76/19 in 3/20 UPB1 – v nadaljevanju: OPN). Odstopanje je opredeljeno v Elaboratu lokacijske preveritve in je namenjeno doseganju gradbenega namena pobudnika lokacijske preveritve.

Odstopanja, ki se dopustita v tem sklepu se glasita:

- Na parc. št. 406/1 k.o. 2141 Lom pod Storžičem sta na mestu dveh pogorelih gospodarskih objektov načrtovana dva nova objekta: kmetijsko – gospodarski objekt in objekt za kmečki turizem. Oba sta v pritličju nad kletjo enakih florisnih gabaritov, oba podolgovatega florisa trapezne oblike, florisa obeh objektov sta postavljena zrcalno, razmerje trapeznih oblik se meri v nadzemnem delu v razmerju najkrajše stranice proti najdaljši stranici in znaša 1:1,60 ali več, slame obeh objektov je vzporedno s plastnicami nagnjenega terena. Kletni del kmetijsko-gospodarskega objekta je podolgovatega florisa trapezne oblike s pravokotnima izzidkoma. Kletni del objekta za kmečki turizem pa je podolgovatega florisa trapezne oblike s pravokotno trapeznim izzidkom.

- Višinski gabarit obeh stavb na parc. št. 406/1 k.o. 2141 Lom Pod Storžičem je klet + pritličje + mansarda oz. podstrešje, oba objekta sta troetažna, klet obeh objektov je vkopana, zaradi nagnjenega terena je iz sprednje južne strani kletna etaža v celoti vidna, na stranski vzhodni in zahodni fasadi je zunanji del fasade viden do 70 % fasade kletne etaže, na severni oz. zadnji vzdolžni fasadi je zunanji del fasade viden do 10 % fasade kletne etaže.

3. člen

Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko 3164.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati naslednji dan po objavi ter velja dve leti.

Številka: 351- 295/2022 (203)

Datum: _____ 2022

ŽUPAN

IV. GRAFIČNI DEL