



Gradivo k 7. točki dnevnega reda

Številka: 35033-1/2023-20

Šempeter pri Gorici, 18. oktober 2023

Sklep o lokacijski preveritvi »Skladiščni objekt Pepi plast d.o.o. v Šempetru pri Gorici«

- obravnava in sprejem



OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠEMPETER - VRTOJBA

OBRAZLOŽITEV: SKLEP O LOKACIJSKI PREVERITVI »SKLADIŠČNI OBJEKT PEPI PLAST D.O.O. V ŠEMPETRU PRI GORICI« OBRAVNAVA IN SPREJEM

1. Pravna podlaga, priporočila

- **ZUreP-3:** Zakon o urejanju prostora urejanju (Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-1O, [78/23](#) – ZUNPEOVE in [95/23](#) – ZIUOPZP).

ZUreP-3 za potrebe izvedbe **posamezne investicijske namere**, ki zaradi objektivnih okoliščin ni popolnoma skladna z določili prostorskega akta, **v določenih primerih in pod določenimi pogoji** omogoča manjša odstopanja od pogojev prostorskih aktov, omogoča torej izdajo upravnih dovoljenj oziroma gradnje in ureditve **brez predhodno izvedene spremembe prostorskega akta**.

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se tako upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Zakon v drugi alineji 134. člena določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v Občinskem prostorskem načrtu občine.

V 136. členu določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za omogočanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (podrobneje razloženo v točki 3).

Občini daje tudi možnost, da z lokacijsko preveritvijo določi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere.

138. člen ZUreP-3 določa postopek lokacijske preveritve (podrobno postopek opisan v točki 4), v tem členu je tudi določeno, da občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi.

Določa tudi sestavine vsebine sklepa, v danem primeru navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša (območje lokacijske preveritve), in prostorske izvedbene pogoje, od katerih je z lokacijsko preveritvijo predlagano individualno odstopanje.

139. člen vsebuje določila glede stroškov lokacijske preveritve, 140. člen pa določila glede posledic in veljavnosti preveritve.

- **Statut Občine Šempeter - Vrtojba** (Uradni list RS, št. 5/18)

V 15. členu statut določa, da Občinski svet poleg ostalih nalog sprejema tudi druge predpise občine ter odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon. ZUreP-3 nalaga sprejetje sklepa občini.

- **Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve**

Ministrstvo za okolje in prostor RS je v novembru 2018 pripravilo in občinam poslalo »Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve«, v katerih so bolj natančno razdelani



namen posamezne vrste lokacijske preveritve, pogoji, postopek lokacijske preveritve, vsebina in način priprave/zapisa elaborata lokacijske preveritve ter preveritev skladnosti elaborata v ZUreP-2, priporočila za izvajanja lokacijskih preveritev na podlagi ZUreP-3 še niso pripravljena, zato se smiselno uporabljajo obstoječa.

2. Območje, namen in predmet lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve se nanaša na zemljišča parcel 827/41 in 827/27 ter na dele zemljišča parcel št. 827/38 in 827/42, vse v katastrski občini 2315 Šempeter. V naravi gre za stavbo skladišča starejšega datuma in zemljišče ob stavbi.



Prikaz območja lokacijske preveritve (Vir: elaborat lokacijske preveritve)

Za območje lokacijske preveritve veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Ur. l. RS št. 7/2014, 21/2014, 81/2015 in 53/2023) – v nadaljevanju OPN, nahajajo se v enoti urejanja prostora ŠE 40 s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone.

Namen in predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN zaradi omogočanja investicijske namere družbe Pepi plast d.o.o.. Investicijska namera družbe je obstoječo stavbo skladišča odstraniti in na njenem mestu postaviti novo skladiščno stavbo nekoliko večjih dimenzij. Natančnejši opis značilnosti stavbe je v elaboratu lokacijske preveritve.

3. Opis predloga za individualno odstopanje

Predlog sklepa o lokacijski preveritve za potrebe izvedbe novogradnje skladiščne stavbe na območju lokacijske preveritve predlaga dopustitev odstopanja od določila 92. člena OPN, ki



na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone – zahteva doseganje minimalnega faktorja zelenih površin 0,2. Kar pomeni, da je potrebno na parceli zagotoviti vsaj 20% zelenih površin.

OPN sicer za enoto urejanja prostora ŠE 40 določa, da v primeru rekonstrukcije in spremembe namembnosti faktorja zelenih površin ni potrebno zagotavljati, vendar investicijska namera ne ustreza definiciji rekonstrukcije in tudi ne definiciji spremembe namembnosti.

V danem primeru bi upoštevanje pogoja glede faktorja zelenih površin zaradi obstoječe utesnjenosti stavbe med sosednje objekte ter poteka priključkov na meteorno kanalizacijo pomenilo zmanjšanje površin predvidne stavbe do take mere, da velikost ne bi ustrezala namenu investicije.

4. Utemeljitev usklajenosti lokacijske preveritve z pogoji iz zakonodaje

Predhodni pogoji

ZUreP-3 v 46. členu določa, da naloge v postopku lokacijske preveritve izvaja občinski urbanist (lokacijska preveritev spada med prostorske akte). Občina Šempeter-Vrtojba ima s pogodbo zagotovljeno sodelovanje občinske urbanistke.

Občina Šempeter - Vrtojba ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Šempeter-Vrtojba (Ur. l. RS št. 46/2018).

Obrazložitev objektivnih okoliščin (136. člen ZUreP-3)

Objektivne okoliščine, ki so prisotne v danem primeru so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost in raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije ter 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.

Podrobnejše obrazložitve so v elaboratu lokacijske preveritve.

Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja (136. člen ZUreP-3)

V elaboratu lokacijske preveritve je obrazloženo, da predlagano odstopanje:

- ni v nasprotju z javnim interesom in tudi ne v nasprotju s 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.

5. Postopek lokacijske preveritve

Postopek lokacijske preveritve je določen v 138. členu ZUreP-3.

Na elaborat lokacijske preveritve so bila pridobljena mnenja v danem primeru pristojnih nosilcev urejanja prostora ter mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, pridobljena je bila identifikacijska številka prostorskega akta.

Elaborat lokacijske preveritve je bil javno objavljen v času od 4. do 22. septembra 2023. V času javne objave občina ni prejela pripomb na razgrnjeni elaborat.

Navajamo do sedaj izvedene dele postopka:

- **probuda** investitorja za izvedbo lokacijske preveritve, priloga elaborat lokacijske preveritve, 8. 6. 2023;
- **preveritev skladnosti** elaborata z zakonskimi določbami in določbami občinskih prostorskih aktov, 16. 6. 2023;
- **pridobivanje mnenj** nosilcev urejanja prostora o ustreznosti elaborata, vloge za mnenja so bile nosilcem posredovane 28. 6. 2023.
- **pridobitev mnenja Ministrstva** za okolje in prostor o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve in pridobitev identifikacijske številke lokacijske preveritve v zbirki prostorskih podatkov (ID 3600), 28. 7. 2023,
- **javno naznanilo** o javni objavi elaborata lokacijske preveritve, objavljeno na krajevnih tablah in na spletni strani občine, 25. 8. 2023
- **obveščanje lastnikov** zemljišč na območju lokacijske preveritve in lastnikov sosednjih zemljišč o predvideni javni objavi elaborata lokacijske preveritve 30. 8. 2023;
- **izvedba javne objave** elaborata lokacijske, gradivo je bilo razgrnjeno v elektronski obliki na spletni strani občine in v analogni obliki v vhodni avli pritličja občinske stavbe od vključno 4. septembra do vključno 22. septembra 2023;
- v času javne objave občina na razgrnjeno gradivo **ni prejela pripomb**.

6. Sprejem/zavrnitev sklepa

Predlog sklepa o lokacijski preveritvi z obrazložitvijo je gradivo seje Občinskega sveta.

V kolikor je sklep potrjen, se sklep objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu države.

7. Posledice lokacijske preveritve

Veljaven sklep o lokacijski preveritvi je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Sklep preneha veljati, če investitor v roku dveh let od izdaje sklepa ne vloži popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

8. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejetje sklepa za občino ne bo imel finančnih posledic.

Občina je dolžna voditi evidenco lokacijskih preveritev.

Občina je takoj po uveljavitvi sklepa dolžna podatke in dokumentacijo o lokacijski preveritvi poslati na Ministrstvo za okolje in prostor ter na Upravno enoto Nova Gorica.



Sklep o lokacijski preveritvi je posamičen pravni akt, zoper katerega je mogoče sprožiti upravni spor, ni pa mogoča pritožba.

Občinskemu svetu Občine Šempeter - Vrtojba predlagamo, da sprejme zgoraj navedeni in obrazloženi Sklep o lokacijski preveritvi »Skladiščni objekt Pepi plast d.o.o. v Šempetru pri Gorici«.

Pripravila:
občinska urbanistka Občine Šempeter - Vrtojba

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 0158

ŽUPAN
mag. Milan Turk

Priloga:
- tekstualni del elaborata lokacijske preveritve



Na podlagi 136. člena in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-1O, [78/23](#) – ZUNPEOVE in [95/23](#) – ZIUOPZP) ter na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na ____ . seji dne _____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi »Skladiščni objekt Pepi plast d.o.o. v Šempetru pri Gorici«

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča parcel 827/41 in 827/27 ter na zemljišča delov parcel št. 827/38 in 827/42, vse v katastrski občini 2315 Šempeter (v nadaljevanju območje lokacijske preveritve).

Za navedene parcele veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Ur. l. RS št. 7/2014, 21/2014, 81/2015 in 53/2023) – v nadaljevanju OPN, nahajajo se v enoti urejanja prostora ŠE 40 s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone.

Lokacijska preveritev »Skladiščni objekt Pepi plast d.o.o. v Šempetru pri Gorici« ima v zbirki prostorskih aktov identifikacijsko številko 3600.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja OPN, ki v sklopu funkcionalnega zemljišča stavb zahteva zagotovitev minimalnega faktorja zelenih površin 0,2. Odstopanje se dopusti tako, da v sklopu funkcionalnega zemljišča predvidene skladiščne stavbe na območju lokacijske preveritve zelenih površin ni potrebno zagotavljati.

Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz območja lokacijske preveritve.

3. člen

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

4. člen

Ta sklep velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Številka: 35033-1/2023-
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk

Priloga:

- prikaz območja lokacijske preveritve



Na podlagi 136. člena in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [199/21](#), [18/23](#) – ZDU-1O, [78/23](#) – ZUNPEOVE in [95/23](#) – ZIUOPZP) in na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na ____ . seji, dne _____ sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba sprejme Sklep o lokacijski preveritvi »Skladiščni objekt Pepi plast d.o.o. v Šempetru pri Gorici«.

2.

Ta sklep prične veljati takoj.

Številka: 35033-1/2023-
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk