



Številka: 3503-0001/2024-54

Datum: 14. 3. 2025

## OBČINA KOMEN OBČINSKI SVET

Na podlagi 30.člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) vam v obravnavo in sprejem pošiljam

- **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP KE-01/20 (ID: 4165)**

### **Obrazložitev:**

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. Podlaga za izvedbo postopka lokacijske preveritve je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24, v nadaljevanju ZUreP-3).

Zakon od 134. do 140. člena določa vrste lokacijskih preveritev, pogoje za njihovo izvedbo, postopek, stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Postopek lokacijske preveritve se izvede na pobudo investitorja oziroma pobudnika in se lahko nanaša na:

- določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – pogoji za izvedbo so natančneje določeni v 135. členu ZureP-3 - velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, se lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
- 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. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. Objektivne okoliščine in pogoji pod katerimi se individualno odstopanje dopušča, so navedeni v 136. členu ZUreP-3.
- omogočanje začasne rabe prostora – z lokacijsko preveritvijo lahko občina omogoči tudi začasno rabo prostora. Pogoji so določeni v 137. členu ZUreP-3.

### **Opis postopka izvedbe lokacijske preveritve:**

Postopek izvedbe lokacijske preveritve je določen v 138. členu ZureP-3.

Vsaki pobudi je potrebno priložiti elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-3. Izdela ga pooblaščen prostorski načrtovalec.

Skladnost elaborata z določbami ZureP-3 preveri občinski urbanist, v kolikor je skladen, se investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Višina stroškov posameznih lokacijskih preveritev je določena v Odloku o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Komen (Uradni list RS, št. 52/18, 43/19). Za določanje obsega stavbnega

zemljišča pri posamični poselitvi znaša 1500 EUR, za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev 2500 EUR in za omogočanje začasne rabe prostora 2000 EUR.

Občina nato pozove morebitne nosilce urejanja prostora za izdajo mnenja s predpisi z njihovega področja. Po prejemu vseh mnenj se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

Sklep se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN.

### **Opis prejete pobude:**

Občina Komen je februarja 2024 prejela pobudo investitorja za **izvedbo postopka lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.**

Iz pobude izhaja, da želi investitor na delu parcel št. 1818/6 in 1817/2, obe k.o. 2408-Brestovica, povečati stavbno zemljišče ob neposredni bližini stanovanjske hiše z namenom gradnje kmetijskega objekta za potrebe shranjevanja kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije ter ureditve manipulativnega dvorišča za potrebe predvidene kmetijske stavbe in obstoječe stanovanjske hiše. Veljavni OPN gradnje kmetijske stavbe na kmetijskem zemljišču na tem mestu ne dopušča. Širitev stavbnega zemljišča ob obstoječi stanovanjski hiši bi bila z vidika funkcionalnosti kmetije optimalna rešitev. Predvideno je minimalno povečanje stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve (A) v enoti urejanja prostora EUP KE-01/20. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve izdelovalca Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica.

Predlagana širitev stavbnega zemljišča je prikazana na priloženem grafičnem prikazu in v elaboratu lokacijske preveritve.

Na pobudo investitorja in predloženega elaborata je bil izpeljan postopek lokacijske preveritve kot to določa 138. člen ZUreP-3.

Preverila se je skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in OPN Občine Komen. Investitor je bil o preveritvi pisno obveščen, izdan mu je bil tudi sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve. Nosilci urejanja prostora so bili nato pozvani k predložitvi mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, dodeljena je bila identifikacijska številka lokacijske preveritve. Mnenjedajalci v postopku so bili: Ministrstvo za naravne vire in prostor (Direkcija RS za vode, Zavod RS za varstvo narave, Direktorat za prostor in graditev), Ministrstvo za infrastrukturo, Občina Komen in Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Občina je prejela negativno mnenje Ministrstva za infrastrukturo v delu, ki ga je izdala DRSI, zaradi neustreznega priključevanja kategorizirane javne poti na državno cesto. Zaradi zahteve, da je priključek potrebno opremiti z ustrežno vertikalno in horizontalno signalizacijo, je občina naročila izdelavo Načrta cestnega priključka, na podlagi katerega je pridobila pozitivno mnenje. Stroški za izdelavo načrta so znašali 1.708,00 EUR, dodatni stroški bodo z ureditvijo signalizacije.

Po prejemu vseh mnenj je bila izvedena javna razgrnitev, ki je trajala od 24. 1. 2025 do 9. 2. 2025. O javni objavi je občina pisno obvestila lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Gradivo je bilo javno razgrnjeno na spletni strani Občine Komen v fizični obliki pa si ga je bilo možno ogledati v prostorih Občine Komen. V času javne razgrnitve ni bil prejet noben predlog ali pripomba na razgrnjeno gradivo.

V skladu s prvo alinejo petega odstavka 138. člena ZUreP-3, Sklep o lokacijski preveritvi poleg navedbe zemljišča na katero se nanaša lokacijska preveritev, vsebuje tudi grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti zemljišča.

Občinskemu svetu Občine Komen predlagam, da pobudo o lokacijski preveritvi z elaboratom in sklepom o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP KE-01/20 (ID: 4165) obravnava in jo odobri.

Pripravil(a):  
Andrejina Nardin  
višji svetovalec- urbanist

mag. Erik Modic  
župan



Priloge:

- Predlog sklepa o lokacijski preveritvi
- grafični prikaz
- Elaborat lokacijske preveritve
- Stališča do predlogov in pripomb javnosti z javne razgrnitve

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) ter 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS št. 80/09, 39/14, 39/16) je Občinski svet Občine Komen na svoji \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel sklep

### **SKLEP**

#### **o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP KE-01/20 (ID: 4165)**

##### 1. člen

Odobri se pobuda za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parcel št. 1818/6 in 1817/2, obe k.o. 2408-Brestovica, enota urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20, na območju Občine Komen z Elaboratom lokacijske preveritve z datumom marec 2024, dopolnitve april 2024, izdelovalca Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica.

##### 2. člen

Z lokacijsko preveritvijo se dovoli preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi iz 1. točke tega sklepa, izvorno določenega v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18).

Stavbno zemljišče posamične poselitve v EUP KE-01/20 se poveča na način, da je omogočena gradnja stavbe za potrebe kmetijstva in ureditve njenega manipulativnega dvorišča, ki bo delno služilo tudi obstoječi stanovanjski hiši.

Izvorno stavbno zemljišče, ki zajema parcele št. 1822/3, 1822/2, 1813/2, 1813/1, 1815/1, 1816/2 ter dele parcel št. 1818/6 in 2876/1, vse k.o. 2408-Brestovica, je skupne površine 4019,39 m<sup>2</sup>. Preoblikuje se tako, da se na jugovzhodnem delu poveča za 335,03 m<sup>2</sup>.

Nova oblika in velikost stavbnega zemljišča sta določena v elaboratu lokacijske preveritve iz 1. točke tega sklepa, na digitalnem podatku SHP in na grafičnem prikazu, ki je priloga tega sklepa.

##### 3. člen

Na celotni površini novo določenega stavbnega območja posamične poselitve iz 2. točke tega sklepa veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni z OPN Občine Komen.

##### 4. člen

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je ID 4165.

##### 5. člen

Ta sklep se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorsko informacijskem sistemu.

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Občina Komen  
mag. Erik Modic  
ŽUPAN