



OBČINA ŽELEZNIKI

Češnjica 48, 4228 Železniki, tel.: (04) 500-00-00, faks: (04) 500-00-20, e-mail: uprava@obcina.zelezniki.si

Datum: 04. 06. 2025

Št.: 3503-2/2024

OBČINSKI SVET OBČINE ŽELEZNIKI

Zadeva: **Predlog Sklepa o odobritvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v EUP MAV-66 v občini Železniki – ID: 4883**

Pravna podlaga: 138. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in 16. člen Statuta Občine Železniki (Uradni list RS, št. 88/15, 68/19 in 23/23).

Predlagatelj: župan Občine Železniki, Marko Gasser

Poročevalci: Peter Lovšin, občinski urbanist,
Žan Stojanovič, svetovalec za urbanizem

Predlog sklepa : **Občinski svet Občine Železniki sprejme Sklep o odobritvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v EUP MAV-66 v občini Železniki – ID: 4883, v predlaganem besedilu.**

Obrazložitev:

Uvod

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2) je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. S spremembo prostorske zakonodaje leta 2022 je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24 in 109/24, v nadaljevanju: ZUreP-3) ohranil vlogo lokacijske preveritve, ki je ovrednotena kot prostorski izvedbeni akt. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora. Instrument lokacijske preveritve je vezan na tri namene:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in
- omogočanje začasne rabe prostora.

Postopek lokacijske preveritve poteka po določbah 134. do 140. člena ZUreP-3 ter določbah Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22-ZDeb). Pri spremembah obsega zemljišč na območju posamične poselitve je potrebno upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve). Občina podatek o spremembah oblike in obsega stavbnih zemljišč na območju posamične poselitve vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa le-te ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZUreP-3. Elaborat izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z ZUreP-3, Občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na Občinskem svetu 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. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko Občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti Občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. 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. Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Utemeljitev lokacijske preveritve

Prikaz v prostoru:



Slika 1: Prikaz ožjega območja obravnave na DOF (<https://www.geoprostor.net/>)

Predmet obravnave je pobuda za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) MAV-66 (parcele št. 816/4, 817, 815/26, 815/19, 816/3, 822/2 in 824/1, vse k. o. Martinj Vrh), pobudnika Zdravka Benedičiča. Z lokacijsko preveritvijo se v EUP MAV-66 predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične

poselitve (A) za namen gradnje novega kmetijskega objekta in namestitvenih kapacitet z namembnostjo bivanja gostov v obliki apartmajev oziroma glamping objektov, za kar je investitor pridobil tudi mnenje Kmetijsko svetovalne službe o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije. Izvorno stavbno zemljišče ni primerno za gradnjo, saj je teren ponekod v velikem naklonu, plazljiv, po izjavah pobudnika pa tudi vodnat. Investicijska namera je skladna z usmeritvami strateškega dela občinskega prostorskega načrta Občine Železniki, kjer je določeno, da se na območjih samotnih kmetij, pomembnih za ohranitev kulturne krajine, ohranja poseljenost in tradicionalne dejavnosti, zlasti sonaravno kmetijsko in gozdarstvo (12. člen OPN), območja razpršene poselitve pa se lahko širijo zgolj v primeru širitve kmetije ali razvoja (dopolnilne) dejavnosti, vezane na kmetijo (23. člen OPN). Velikost in oblika obstoječega stavbnega zemljišča ne omogočata načrtovane ureditve, zato sta predvidena preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča širitve v obsegu do 20% (vendar ne več kot 600 m²) izvirne površine stavbnega zemljišča. Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča v obsegu 1850 m² ter širitev stavbnega zemljišča v obsegu 600 m², kar predstavlja 10% izvirne površine stavbnega zemljišča (izvorna površina stavbnega zemljišča znaša 5968 m²). Širitev obsega stavbnega zemljišča ne vpliva na podobo arhitekturne krajine, omogoča pa ohranitev tradicionalnih vzorcev poselitve.

K vlogi sta bila priložena Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora z oznako MAV-66 za določitev obsega in velikosti stavbnega zemljišča ter preoblikovanja izvirnega območja pri posamični poselitvi na delu zemljišč s parcelno številko 816/4, 817, 815/26, 815/19, 816/3, 822/2 in 824/1, k.o. 2070 Martinj Vrh, ki ga je izdelal arhitekturni biro AB JEREB d.o.o., Pod gozdom cesta V/32, 1290 Grosuplje, pooblaščenka prostorska načrtovalka Simona Jereb, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0300), št. elaborata P-388-17/24, Grosuplje, julij 2024 (dopolnitev december 2024) ter Geološko geomehansko poročilo z oceno erozije, plazovitosti, možnosti odvodnje voda in ukrepi za eliminiranje morebitnih negativnih vplivov, ki ga je izdelalo podjetje Geološko projektiranje d.o.o., Ledine 17, 5281 Spodnja Idrija, pooblaščenka inženirka Aleksandra Jereb, univ.dipl.inž.geol., št. poročila 0544-067/2024, Ledine, april 2024.

V postopku je bila organizirana javna razgrnitev, ki je potekala od 01. aprila 2025 do vključno 15. aprila 2025 v prostorih Občine Železniki in na javnem spletnem prostorskem portalu Občine Železniki. V času javne razgrnitve ni bilo podanih predlogov ali pripomb.

Pridobljena so bila mnenja nosilcev urejanja prostora.

Za izvedbo lokacijske preveritve je Občina investitorju odmerila višino nadomestila stroškov, opredeljenih v Odloku o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Železniki (Uradni list RS, št. 18/2024) v višini 1.500,00 EUR, Plačilo nadomestila stroškov, ki je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi, je bilo opravljeno dne 18. 11. 2024.

Gradivo za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v EUP MAV-66 v občini Železniki je dostopno na spletnem naslovu: <https://www.zelezniki.si/act/82870>.

Finančne posledice

Sprejem sklepa za proračun Občine Železniki ne bo imel finančnih posledic.

Predlog za sprejem akta v skrajšanem postopku

/

Besedilo členov

V prilogi.

I. BESEDILO SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in 16. člena Statuta Občine Železniki (Uradni list RS, št. 88/15, 68/19 in 23/23) je občinski svet Občine Železniki na 17. redni seji, dne 12. 06. 2025 sprejel

S K L E P

o odobritvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v EUP MAV-66 v občini Železniki – ID: 4883

1. člen

S tem sklepom se odobrita pobuda in elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v EUP MAV-66 v občini Železniki, ki ga je izdelal arhitekturni biro AB JEREB d.o.o., Pod gozdom cesta V/32, 1290 Grosuplje, pooblaščenka prostorska načrtovalka Simona Jereb (PA PPN ZAPS 0300), št. elaborata P-388-17/24, julij 2024, dopolnitev december 2024.

2. člen

(1) Lokacijska preveritev se nanašana na širitev stavbnega zemljišča na parcelah št. 816/4, 817, 815/26, 815/19, 816/3, 822/2 in 824/1, vse k. o. Martinj Vrh.

(2) Stavbno zemljišče posamične poselitve v EUP MAV-66 se poveča na način, da je omogočena racionalna umestitev in gradnja novega kmetijskega objekta in namestitvenih kapacitet z namembnostjo bivanja gostov v obliki apartmajev oziroma glamping objektov. Izvirno stavbno zemljišče se preoblikuje ter poveča za 600 m² oz. 10% izvirne površine stavbnega zemljišča.

(3) Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča v merilu 1:1000.

4. člen

(1) Sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 4883.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se po kratkem postopku ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

(3) Do začetka uporabe elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja Občina posreduje sklep in elaborat ter ju skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora posreduje na pristojno ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

5. člen

Ta sklep prične veljati osmi dan po objavi v uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3503-2/2024
Železniki, dne 12. 06. 2025

Župan Občine Železniki:
Marko Gasser