

1 PRAVNA PODLAGA IN RAZLOGI ZA SPREJEM

1.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP MIR_006 je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:

– v prvi alineji 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

– v prvi alineji 136. člena, da 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;

– v drugi alineji 136. člena, da so objektivne okoliščine lahko:

- 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.

– v tretji alineji 136. člena, da lahko občina ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

– v četrti alineji 136. člena da je individualno odstopanje 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.

– v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

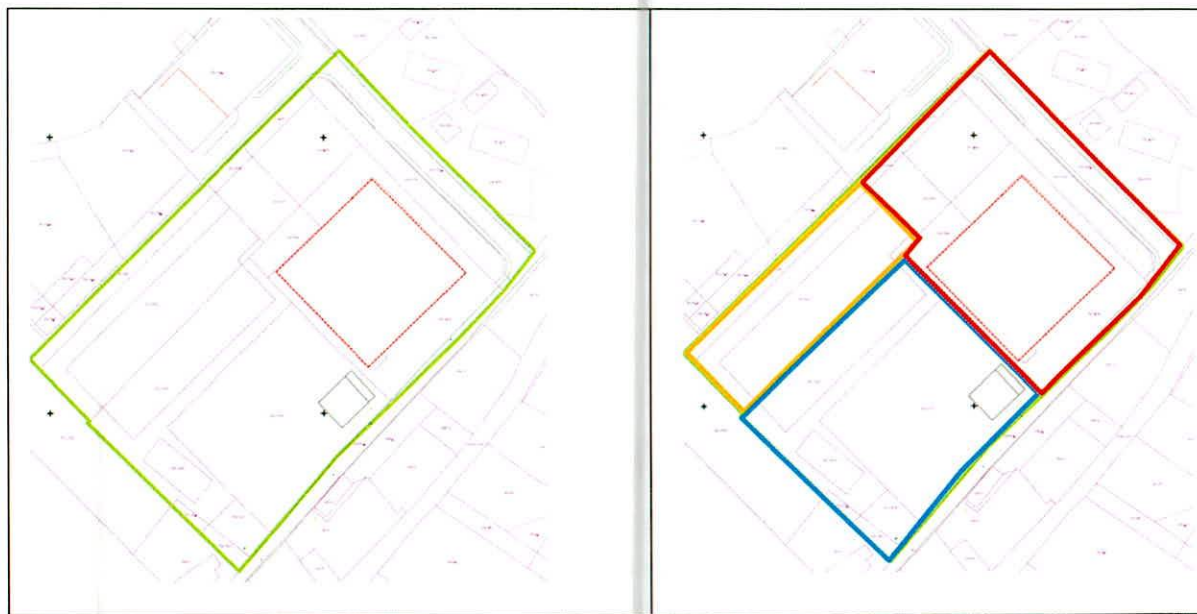
Pravna podlaga za sprejem sklepa je tudi Statut Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/22 in Uradno glasilo e-občina, št. 28/22, 41/23), ki v 17. in 76. členu določa, da Občinski svet občine Mirna sprejema odloke in druge akte.

1.2 Razlogi za sprejem lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo iz 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, za doseganje gradbenega namena (gradnja trgovskega centra Jager). Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

Predmet lokacijske preveritve je novogradnja trgovskega centra Jager v središču naselja Mirna na opuščenem območju bivše Tovarne šivalnih strojev Mirna (1954-89), nazadnje skladišče Bandag d.o.o.. Z gradnjo trgovskega centra Jager se bo revitaliziralo občinsko središče – dopolnil se bo javni program v centru, kar je tudi strateški načrt razvoja mesta Mirne.

Obstoječi opuščeni industrijski objekt ima gradbeno dovoljenje Upravne enote Trebnje, št. 35105-109/2002-13-02 z dne 14.1. 2004 in uporabno št. 351-488/2022-6253-5 z dne 2.9.2022. Objekt obstoji v dimenzijah 48,95m x 48,68m (površina 2383m²). Gradbena parcela je takrat zajemala površino 16710 m² bivše območje tovarne šivalnih strojev Mirna. Območje se je lastninsko spremenilo in je sedaj v lasti Občine Mirna, Avtotransport Kovačič d.o.o. in Jagros d.o.o. Na zahodu območja je Občina Mirna zgradila vrtec. Na jugozahodu je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe, ki je v gradnji.



Slika 1: Levo: območje gradbene parcele leta 2004 _GP = 16710 m²; desno: območje vrta (oranžno), območje gradnje stanovanjske stavbe (svetlo modro), območje LP-trgovski objekt (rdeče)

Za Avtotransport Kovačič d.o.o. je bilo izdano gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti industrijskega objekta v trgovsko stavbo in za rekonstrukcijo, št. 351-561/2022-6253-17 z dne 9.1.2023 na gradbeni parceli v izmeri GP= 4075 m². Iz gradbenega dovoljenja izhaja, da se obstoječi enoetažni pritlični objekt tlorisne dimenzije 48,95 m x 48,68 m (površina

2383 m²) ohrani in rekonstruira, odstrani se le polovica četrte ladje skrajnega severovzhodnega dela objekta.

Projekt z gradbenim dovoljenjem je bil prodan novemu investitorju. Upravna enota Trebnje je izdala potrdilo o spremembi investitorja št. 351-178/2024-6253-6 z dne 16.5.2024.

Lokacijska preveritev za SGD »novogradnja trgovine JAGER«, investitorja Jagros d.o.o. obravnava spremembo dokumentacije za gradbeno dovoljenje in s tem veljavnega gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti industrijskega objekta v trgovsko stavbo in za rekonstrukcijo, št. 351-561/2022-6253-17 z dne 9.1.2023. Spremembe so sledeče:

- Namenska raba objekta se ne spremeni, spreminjajo se samo deleži posameznih dejavnosti: GD: 12301 Trgovske stavbe 61%, Druge poslovne stavbe 28%, Kavarne 5%, Stavbe za storitvene dejavnosti 6% in SGD: 12301 Trgovske stavbe – 70% in Skladišča – 30%.
- Za izvedbo dozidave obstoječega objekta s tehnologijo dejavnosti v okviru prostorov trgovine novega investitorja Jagros d.o.o. je prišlo do povečanja gradbene parcele, ki jo je zagotovila občina Mirna, ki želi da se degradirano območje sredi Mirne revitalizira in da trgovec Jagros d.o.o. z raznovrstno trgovsko ponudbo deluje v centru Mirne.
- V povezavi s projektiranjem in zagotovitvijo bistvene zahteve mehanske odpornosti novogradnje - prizidave z izvedbo stebrov in nosilcev strehe ter konzolnega nadstreška, je prišlo do postavitve stebra, ki ima odmik 2,5m od gradbene parcele oz. od javne površine ceste v lasti občine Mirna na vzhodu, kar pa OPN za ureditveno enoto »x«, ki ureja urbanistično in arhitekturno oblikovanje e dopušča.

Lokacijska preveritev se izvede zaradi zmanjšanega odmika od občinske parcele na vzhodu.

2 OCENA STANJA

2.1 Opis območja

Območje lokacijske preveritve je v enoti urejanja prostora EUP MIR_006, ki meri 18.371 m². Območje lokacijske preveritve v EUP MIR_006 zajema gradbeno parcelo novogradnje trgovskega objekta Jager, ki jo sestavljajo zemljišča s parc. št. 25/124, 25/125, 25/126, 25/350, 25/354, 25/356, 25/370, vse k.o. Mirna in meri po podatkih GURS 6636 m². Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (UGSO, št. 13/2014, tehn. popr. 1/2015, tehn. popr. 15/2015, 47/2016, tehn. popr. 53/2016, 53/2017, 67/2021; v nadaljevanju kot OPN Mirna).

Območje lokacijske preveritve zajema vzhodni del območja bivše Tovarne šivalnih strojev Mirna, pozneje IMV, nazadnje Bandag, ki se nahaja v središču naselja Mirna. Območje je ob Glavni cesti, obdano na severovzhodu z blokovskim naseljem Roje I, na severozahodu z blokovskim naseljem Roje III in na jugozahodu je stanovanjska stavba in stara šola - sedaj Vrtec Mirna. Čez cesto na jugovzhodu so individualne stanovanjske hiše.

2.2 Varstveni režimi

- Na območju LP ni državnih prostorskih izvedbenih aktov.
- Območje LP leži v območju potresne nevarnosti s projektnim pospeškom tal 0,175 g.
- Območje LP ni v območju varstva kulturne dediščine.
- Območje LP ni v območjih ohranjanja narave.
- Območje LP je v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.
- Območje LP ni v območju razredov poplavne nevarnosti.

- Območje LP ne meji na vodno zemljišče tekočih voda..
- Območje LP je stavbno zemljišče z namensko rabo (CU) - osrednja območja centralnih dejavnosti.

3 POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina v mesecu novembru 2024 prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Pobudi je bil priložen elaborat LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP MIR_006 V OBČINI MIRNA, oktober 2024, ki ga je izdelala pooblaščenka arhitektka Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 PA PPN, iz podjetja URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana. Na podlagi pobude je Občina Mirna začela s postopkom lokacijske preveritve. Občinska urbanistka je v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3. Občina je nato izdala sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve ter pozvala nosilce urejanja prostora naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

Postopek lokacijske preveritve vodi Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

3.1 Mnenja nosilcev urejanja prostora

Občina je skladno z zakonodajo dolžna glede Elaborata lokacijske preveritve pridobiti mnenja nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe. Občina je k podaji mnenja pozvala Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, ki preverjajo predvsem tehnično ustreznost elaborata (za kasnejšo objavo v prostorskem informacijskem sistemu) ter dodelijo identifikacijsko številko.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, je dne 12. 12. 2024 izdalo mnenje št. 35038-216/2024-2560-4. V njem so poleg dodelitve ID številke navedli, da je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili za pripravo lokacijske preveritve. Hkrati so podali tudi mnenje, da *v elaboratu objektivne okoliščine in pogoji za odstopanje od PIP iz 136. člena ZUreP-3 niso ustrezno pojasnjeni in utemeljeni*. Poleg tega so svetovali, da se *elaborat še grafično dopolni, da bo predlagana situacija jasno razvidna*.

Izdellovalec je skladno z napisanim dopolnil elaborat z grafičnim prikazom (3D prikaz – slika 3 v tem gradivu) ter dodatno utemeljil objektivne okoliščine. Ne glede na objektivne okoliščine iz 2. odstavka 136. člena ZUreP-3 je v tretjem odstavku 136. člena ZUreP-3 napisano, da je lokacijska preveritev utemeljena tudi če

- »gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.«

Izdellovalec elaborata je ugotovil, da se sprememba, ki jo obravnava lokacijska preveritev, nanaša (tudi) na to objektivno okoliščino in je s to utemeljitvijo dopolnil elaborat (kar je povzeto tudi v tem gradivu v poglavju 5). Dopolnjen elaborat bo občina posredovala na ministrstvo.

3.2 Sodelovanje javnosti

Občina je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila v času od 13. 11. 2024 do vključno 28. 11. 2024 na svoji spletni strani. Javnost je bila o razgrnitvi obveščena z javnim naznanilom objavljenim na oglasni deski in spletni strani občine. V času javne razgrnitve je imela zainteresirana javnost pravico dajanja pisnih pripomb in predlogov.

V času trajanja javne razgrnitve je bila podana ena pisna pripomba s strani članice nadzornega odbora večstanovanjskih stavb Sokolska ulica 13 in 15, pripombo in predloge so podprli tudi nekateri etažni lastniki. Podana pripomba se ne nanaša direktno na dopustno odstopanje, ki je v sklopu lokacijske preveritve obravnavano, oziroma mu ne nasprotuje. Podanih pa je več različnih predlogov, ki bi po mnenju podpisnikov izboljšali kvaliteto bivanja na širšem območju načrtovane ureditve. Stanovalci večstanovanjskih stavb Sokolska ulica 13 in 15 predlagajo, da se za izboljšanje mikroklima in kakovosti zraka, za boljše zadrževanje vode in za kvalitetnejši videz trgovskega objekta predvsem na parkirišču vključi več zasaditev. Poleg tega predlagajo še, da se uredi meja med območjem MIR_006 in območjem MIR_134 v delu, ki meji na parcelo 25/431, k. o. Mirna. Na tej lokaciji predlagajo izgradnjo opornega zidu s protihrupno ograjo, vzdolž ograje ob cesti pa zasaditev listopadnih dreves.

Stališče do podane pripombe:

Podani predlogi so smiselni in se bodo upoštevali v nadaljevanju gradnje trgovskega centra in urejanju okolice. Podani predlogi ne vplivajo na vsebino ali postopek obravnavane lokacijske preveritve.

4 NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE:

Za načrtovano spremembo veljavnega gradbenega dovoljenja v EUP MIR 006 se glede skladnosti s prostorskimi akti občine uporabljajo pogoji OPN Mirna za namensko rabo CU v 51.členu in za urbanistično in arhitekturno oblikovanje za ureditveno enoto »x« v 99.členu.

V skladu s 74.členom OPN Mirna so odmiki določeni v ureditvenih enotah. Skupni pogoji za odmike dopuščajo, da so manjši odmiki od 4m dopustni s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Načrtovana sprememba gradbenega dovoljenja SGD je v ureditveni enoti »x« za katero veljajo odmiki, ki jih določa 99. člen OPN Mirna. Ker na obravnavanem območju ureditvene enote »x« velja poseben prostorski izvedbeni pogoj za odmike in ne vsebuje določila za upoštevanje skupnih pogojev, ni mogoče ugotavljati skladnosti s tem pogojem, ki za območje »x« ne velja.

Načrtovana investicijska namera - sprememba gradbenega dovoljenja SGD ni skladna s pogojem (2) odstavka 99. člena, ker je načrtovana prizidava sicer nižja od 8 m, a je načrtovan odmik na vzhodni strani od javne površine - parcele št. 25/371, k. o. Mirna manjši od 4 m in znaša 2,50 m merjeno od konstrukcije fasade, 1,91 m od montažne stene in 0,70 m od strehe objekta. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji ureditvene enote »x« za odmike ne omenjajo veljavnosti skupnih pogojev za odmike iz 74. člena OPN.

Z lokacijsko preveritvijo po 136. členu ZUreP-3 se za potrebe konkretne investicije, prizidave trgovskega objekta Jager, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Mirna.

Za doseganje gradbenega namena OPN Mirna na območju lokacijske preveritve, prizidava trgovskega centra Jager, v območju z namensko rabo »osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)« v središču Mirne, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjega prostorskega izvedbenega pogoja: 99.člen (svojstveno oblikovanje »x«), drugi odstavek, glede odmika od sosednjih zemljišč.

OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA V 99.ČLENU (ODMIKI)

Predlagano je individualno odstopanje od določbe 99. člena, ki določa prostorske izvedbene pogoje za gradnjo in sicer: V (2) odstavku glede odmikov od meje gradbene parcele: Izjemoma se dopusti manjši odmik na način kot je določen v 74. členu, s soglasjem sosedu je odmik lahko manjši od 4m.

V OPN Mirna veljajo za zahtevne in manj zahtevne objekte v 74. členu splošni pogoji za odmike od gradbene parcele ali regulacijske linije, ki so praviloma min. 4 m, in kjer se meri odmik horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade. Manjši odmiki od 4 m so dopustni s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Za območje s svojstvenim oblikovanjem (x) na območju lokacijske preveritve ta pogoj ne velja.

Ugotovljeno je, da so industrijski objekti na območju lokacijske preveritve obstoječi in z gradbenim dovoljenjem že v rekonstrukciji in spremembi namembnosti, kar pa za tehnološke potrebe trgovskega centra Jager ni primerno.

Zato je investicijska namera, ki izhaja iz tehnologije in organizacije trgovine in skladišča povečati - dozidati obstoječi objekt na vzhod in pri tem zagotoviti bistvene zahteve graditve glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve. Obstoječi objekt bo prizidan ob zagotavljanja bistvenih zahtev mehanske odpornosti in stabilnosti.

Pri zagotovitvi bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti je nosilni steber umeščen tako, da je odmaknjen 2,5m od meje gradbene parcele. Z zmanjšanim odkomikom že soglaša tudi občina Mirna.

Preverjeno in ugotovljeno je, da investicijska namera, dozidava objekta ob zmanjšanem odkmiku, ne poslabšuje razmer na dostopni cesti, ki je tudi nivojsko ločena. Manjši odkmik načrtovane prizidave obstoječega objekta od gradbene parcele ne vpliva na sosednje zemljišče dostopne občinske ceste.



Slika 2: levo: območje gradbene parcele z gradbenim dovoljenjem 351-561/2022-6253-17 z dne 9.1.2023 (vir: GD); desno: območje gradbene parcele za načrtovano prizidavo - novogradnjo s spremembo dokumentacije za GD (vir: projektant Polo int d.o.o.)

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s (1) odstavkom 136. člena ZUreP-3 se s to lokacijsko preveritvijo predlaga individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja OPN Mirna, in sicer:

- dopustitev odstopanja glede odkmikov od sosednjih parcel v 99. členu.

Za to lokacijsko preveritev so ugotovljene naslednje objektivne okoliščine iz 3. odstavka 136. člena ZUreP-3:

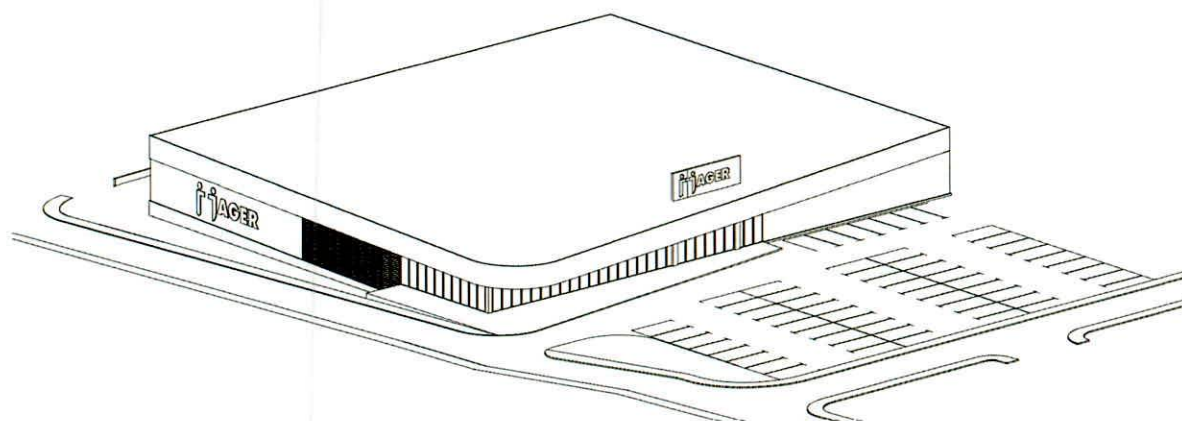
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

Obravnavana dokumentacija za spremembo gradbenega dovoljenja spreminja gabarit, obliko, namembnost in zunanji videz obstoječega objekta zaradi zagotavljanja in uskladitve z bistveno zahtevo mehansko odpornostjo in stabilnostjo.

Obstoječi objekt je kompaktna armiranobetonska konstrukcija 3 industrijskih hal, četrta hala je bila dograjena iz materialov in na način kot pomožni objekt, zato ni bila primerna za rekonstrukcijo. V veljavnem gradbenem dovoljenju je predvideno, da se del četrte hale odstrani, del pa rekonstruira. Predlagana prizidava v dokumentaciji za spremembo gradbenega dovoljenja - SGD, je načrtovana delno na mestu prej odstranjene četrte pomožne hale, delno bo povečana. Prizidava je projektirana s konstrukcijo opornih stebrov z nosilci, ki nosijo enotno streho s konzolnim nadstreškom za celoten objekt obstoječ in prizidan del. Konstrukcija strehe in teren zahtevajo tako razporeditev nosilnih elementov kot izhaja iz novega načrta.

“Objekti morajo biti med gradnjo in uporabo mehansko odporni in stabilni ob upoštevanju vplivov, ki jim bodo izpostavljeni. Ti vplivi ne smejo povzročiti porušitve celotnega objekta ali njegovega dela, deformacij in nihanj, večjih od dopustnih, škode na drugih delih objekta, napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije, razen pri potresu z majhno verjetnostjo dogodka.

Pri zagotavljanju mehanske odpornosti in stabilnosti je treba upoštevati trajne, spremenljive in naključne vplive. Trajni vplivi so zlasti vplivi zaradi težnosti, zemeljskega in vodnega pritiska ter deformacije, ki se pojavljajo med gradnjo. Spremenljivi vplivi so zlasti koristna obtežba, obtežba s snegom in ledom, obtežba zaradi vetra, obtežba z vodo in valovi, toplotni vplivi in zmrzovanje, vplivi, ki jih povzročijo žerjavi, dinamični vplivi strojev, obremenitve ob gradnji in korozija. Naključni vplivi so zlasti udarci, eksplozije, potresi in vplivi požara. Gradnja glede mehanske odpornosti in stabilnosti ne sme negativno vplivati na bližnja zemljišča in ogrožati stabilnosti drugih objektov.” – 26.člen GZ-1.



Slika 3: 3D grafični prikaz objekta trgovine Jager (sprememba namembnosti, rekonstrukcija in prizidava) z enotno streho s konzolnim nadstreškom

Predlagano individualno odstopanje od PIP v 99. členu iz OPN Mirna izpolnjuje pogoje, ki jih določa četrti (4) odstavek 136. člena ZUreP-3:

1. Ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine Mirna

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z zasnovo in s cilji prostorskega razvoja občine v poglavju 2.1.4. Cilji skladnega prostorskega razvoja občine OPN Mirna (1 in 8 alinea iz 2. odstavka 9. člena OPN Mirna):

- zagotavljanje površin za razvoj občinskega središča z območji zaposlitve (proizvodne dejavnosti, storitve, dejavnosti prometa, trgovina), krepitevijo centralnih dejavnosti, površinami za bivanje,
- spodbujanje reurbanizacije opuščenih ali neustrezno izkoriščenih stavbnih zemljišč in stavbnega fonda v naseljih.

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z zasnovo in usmeritvami v poglavju 2.2.2. Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti OPN Mirna (1. odstavek 11. člena OPN Mirna):

- *Prednostna razvojna območja so: v naselju Mirna: površine za razvoj centralnih dejavnosti in zelenih površin, površine za organizirano gradnjo stanovanjskih hiš, razvoj gospodarsko - poslovne cone.*

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (ReSPR50, Uradni list RS, št. 72/23):

- Cilji prostorskega razvoja Slovenije: 3.3 C3 – ZAGOTOVITI KAKOVOST ŽIVLJENJA NA URBANIH IN PODEŽELSKIH OBMOČJIH
(3) ... *Povečali bomo kompaktnost mest in drugih naselij, pri čemer bo pozornost usmerjena k primernim oblikam zgoščanja ter ohranjanju zelenih površin in raščeni tal kot pomembnih blažilcev vplivov podnebnih sprememb, zlasti za zmanjševanje učinkov toplotnih otokov, uravnavanje odtoka padavinske vode, blaženje vplivov hrupa in za preskrbo s svežim zrakom.*
- Strateške usmeritve prostorskega razvoja: 5.2 URBANI RAZVOJ
(2) *Z urbanim razvojem se zagotavljajo smotrno umeščanje dejavnosti, družbene infrastrukture, stanovanj in gospodarske infrastrukture v urbana naselja, komunalno opremljanje zemljišč za bivanje in proizvodnjo, oskrbo in storitve na primernih lokacijah ter površin za rekreacijo in preživljanje prostega časa na prostem.*
- Izvajanje strategije: 7.1 PROSTORSKI INSTRUMENTI
(4) *Podrobnejša pravila v okviru državnega prostorskega reda – pravila urejanja prostora, splošne smernice in priporočila za prostorsko načrtovanje, pripravo in izvajanje ukrepov zemljišče politike in izvajanje drugih nalog urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse: priporočila za spodbujanje zgoščanja naselij v uravnoteženem razmerju med zidanimi ter javnimi grajenimi in zelenimi površinami naselja ob upoštevanju potreb za prilagajanje na podnebne spremembe.*

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s temeljnimi pravili urejanja prostora (ZUreP-3):

- razvoj poselitve (25. člen): (2) *V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovo, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoteženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.*
- notranji razvoj naselja (27. člen): *Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:*
 - *primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;*
 - *zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;*

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s Prostorskim redom Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21):

- *notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen): Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da ... se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim.*

2. S predlaganim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Gradbeni namen OPN Mirna je na območju lokacijske preveritve določen z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), v katerem so med drugimi dopustne terciarne dejavnosti kot je trgovina, s čimer je investicijska namera skladna. Z individualnim odstopanjem od določila prostorskih izvedbenih pogojev ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine. Trgovine Jager imajo razpoznavno podobo in organizacijo trgovskih objektov, zato zaradi investicijske namere oz. predlaganega dopustnega odstopanja ne bo sprememb pri vplivih na okolico. Objekt bo na vzhodni strani mejil na občinsko cesto ob kateri je urejen pločnik, zato ni pričakovati vplivov objekta na okolico. Trgovski objekt na severovzhodni strani, kjer bo zmanjšan odmik, ne bo senčil nobenega objekta. Nameravana gradnja tudi ne bo poslabšala delovnih razmer, temveč jih bo izboljšala. Z investicijsko namero se zagotavlja trgovski objekt s široko paleto ponudbe in nova delovna mesta v centru naselja Mirna.

3. S predlaganim odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnost pozidave sosednjega zemljišča se s predlaganim odstopanjem na severovzhodu obravnavane lokacije ne zmanjšuje, saj je sosednje zemljišče v lasti Občine Mirna in obsega urejeno asfaltno vozišče s pločnikom, ki bo s kategorizacijo v prihodnje postala občinska javna pot po kateri že poteka dostop do novih stanovanjskih stavb severozahodno od obravnavane lokacije ter po kateri bo potekal dostop do trgovskega centra Jager. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev s katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba prostora se na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

4. Ni v nasprotju s pravnimi režimi ali državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Skladno z ugotovitvami v točki 2.2 na obravnavanem območju ni pravnih režimov ali državnih prostorskih aktov, s katerimi bi bila načrtovana ureditev v nasprotju.

S to lokacijsko preveritvijo se za izvedbo investicijske namere (prizidava obstoječega objekta v gradnji) dopusti odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja glede odmika od gradbene parcele, ki je skladno z osnovno namero OPN Občine Mirna – določitev pogojev za posege v prostor, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na območju urejanja v EUP MI_006.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi služi postavitvi trgovskega centra Trgovine Jager.

Ugotovljene so objektivne okoliščine (nameravane tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih), ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 136. člena ZUreP-3.

6 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Strošek lokacijske preveritve ne bremeni Proračuna občine Mirna, ampak stroške pobude in izdelave elaborata prevzema vlagatelj pobude.

Na podlagi 138. in 139. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 43/2018), je za izvedbo lokacijske preveritve občina pobudnikoma zaračunala nadomestilo stroškov, ki so nastali v postopku lokacijske preveritve v višini 2500,00 EUR.

7 PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP MIR_006 - identifikacijska št. 4900 ter ga po obravnavi sprejme v predlagani vsebini.

Pripravili:

Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka (SOU občin Dolenjske in Bele krajine) in
Judita Thaler, Urbi d.o.o.