



LOKACIJSKA PREVERITEV

**V EUP MIR_006
V OBČINI MIRNA**

id 4900

LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP MIR_006 V OBČINI MIRNA ID 4900

Naročnik:

Jagros, d.o.o. Prvomajska 29, 3250 Rogaška Slatina

Pripravljavec:

Občina Mirna, Glavna cesta 28, 8233 Mirna
Župan: Dušan Skerbiš

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 PA PPN



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI- 2451

Datum:

Oktober 2024, December 2024

Vsebina:

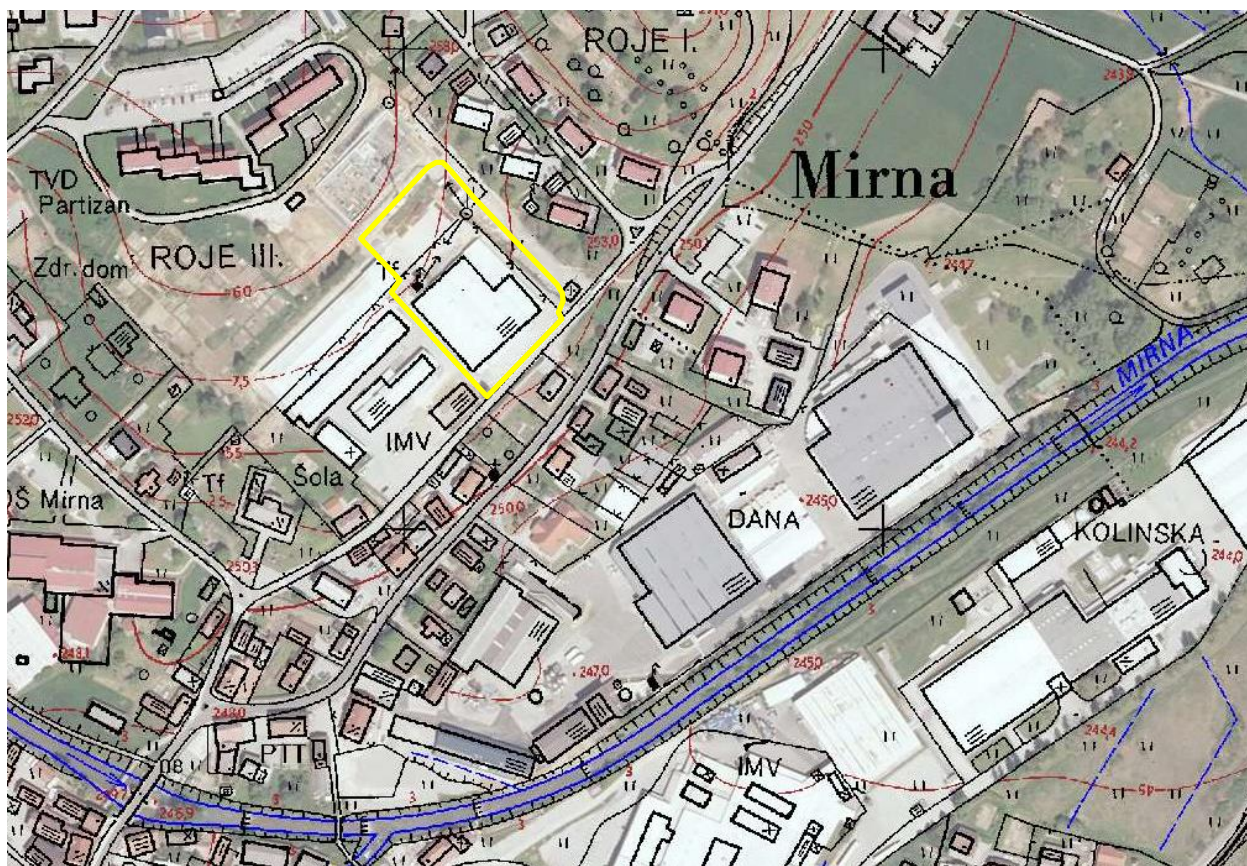
1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA:	2
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
3. OPIS STANJA.....	4
4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	5
4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	5
5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	8
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV	8
5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	12
6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA POGOJA	13
6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	13
6.2 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA	14
6.3 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	14
6.4 SKLEPNA UTEMELJITEV	19
7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	20
8. GRAFIČNI PRIKAZI.....	20

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: 4900

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

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).



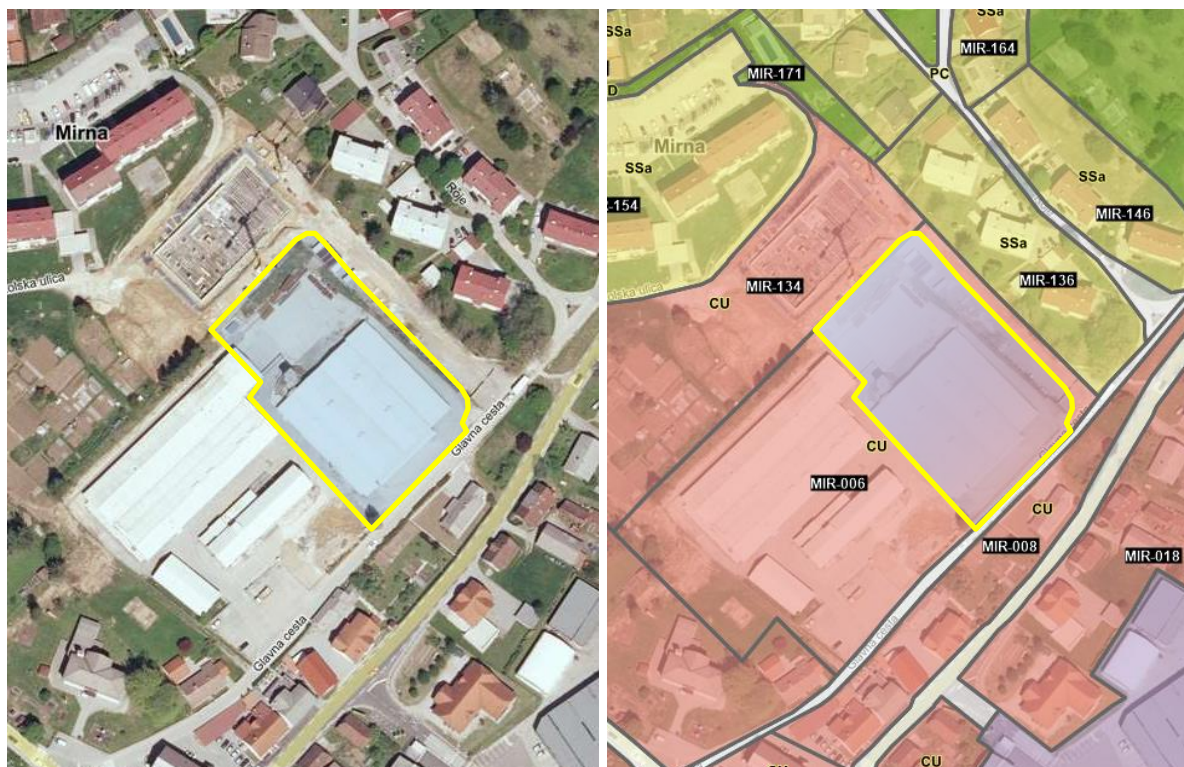
Slika 1: lega območja lokacijske preveritve v naselju Mirna (vir: PISO Mirna, topografska karta in dof).

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.



Slika 2: Pogled z vzhodne smeri z Glavne ceste na območje bivših obstoječih industrijskih objektov, v ozadju Roje II in novi večstanovanjski bloki poimenovani »Mirna sosenska« z novo urejeno občinsko cesto (vir: <https://www.google.com/maps/>)

Območje je na izravnanim platoju s koto 253 m nv, teren se dviguje proti severu na koto 270 m nv. Bivša Tovarna šivalnih strojev, pozneje IMV je obsegala industrijske objekte - hale iz različnih časovnih obdobj, ki so večinoma armiranobetonske ali opečnate. Obstoječi objekti so bili priključeni na infrastrukturna omrežja, območje je komunalno opremljeno.



Slika 3 in 4: prikaz območja lokacijske preveritve (rumena obroba) na DOF in na namenski rabi prostora iz OPN Mirna (vir: PISO Mirna).

Prikaz območja LP je priloga tega elaborata.

3. OPIS STANJA

Na območju lokacijske preveritve je obstoječa industrijska stavba, po podatkih GURS št. stavbe 1020, na parc. št. 25/126, k. o. 1410 - Mirna, zgrajena leta 1980, železobetonske konstrukcije.

Stavba ima izdano gradbeno dovoljenje Upravne enote Trebnje, št. 35105-109/2002-13-02 z dne 14.1.2004.

Upravna enota Trebnje je investitorju Avtotransport Kovačič d.o.o., Grm 12, 8210 Trebnje izdala gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti industrijskega objekta v trgovsko stavbo in za rekonstrukcijo, št. 351-561/2022-6253-17 z dne 9.1.2023.

Obstoječi objekt ima tlorisne dimenzije 48,95m x 48,68m (BEP = 2383m²).

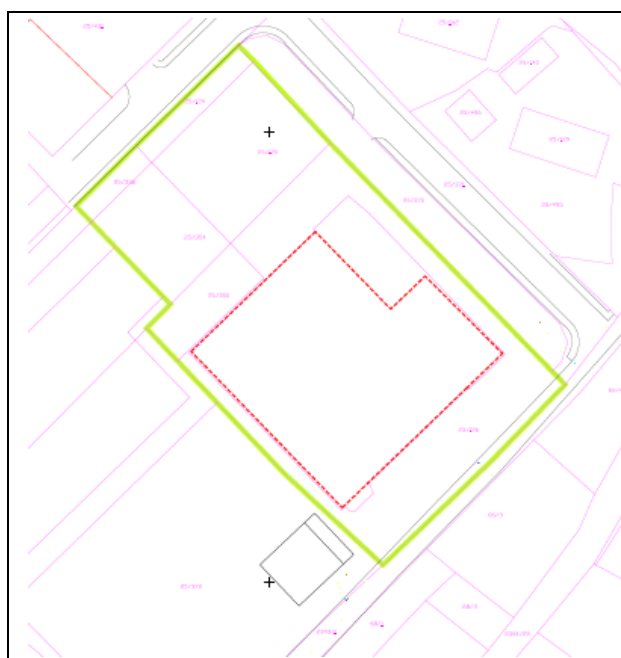
V okviru rekonstrukcije je predvidena odstranitev dela objekta v izmeri 10,05m x 24,35m (BEP = 244,71m²)

Medtem se je gradnja v skladu z gradbenim dovoljenjem že začela.

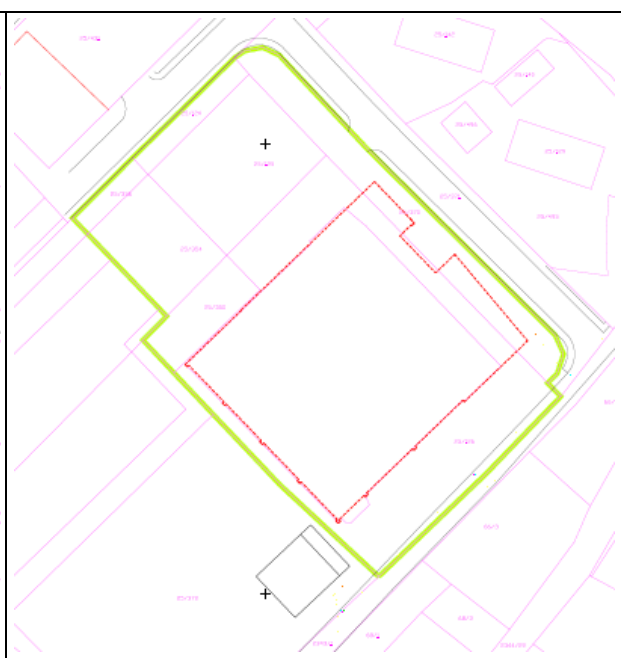
Prišlo je do zamenjave lastništva objekta in projekta, kar je bilo potrjeno s strani UE Trebnje, ki je izdala potrdilo št.351-178/2024-6253-6 z dne 16.5.2024, da se izdano gradbeno dovoljenje glasi na novega lastnika in investitorja, t.j. Jagros d.o.o. Rogaška Slatina.

Ker je novi lastnik želel prilagoditi gradnjo svojim tehnološkim potrebam trgovine, je pri izdelavi PZI prišlo do preseganja dopustnih manjših odstopanj. Zato je bilo treba izdelati novo dokumentacijo za gradbeno dovoljenje za spremembo veljavnega gradbenega dovoljenja.

V povezavi s projektiranjem in zagotovitvijo bistvene zahteve mehanske odpornosti prizidave z izvedbo stebrov in nosilcev strehe ter konzolnega nadstreška, je prišlo do postavitve stebra, ki ima odmik 2,5m od gradbene parcele.



Slika 2: območje gradbene parcele z gradbenim dovoljenjem 351-561/2022-6253-17 z dne 9.1.2023 (vir: GD)



Slika 3: območje gradbene parcele za načrtovano prizidavo - novogradnjo s spremembo dokumentacije za GD (vir: projektant Polo int d.o.o.)

4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

S to lokacijsko preveritvijo se **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta: »Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (UGSO št. 13/2014, teh. popr.1/2015, teh. popr. 15/2015, 47/2016, teh. popr. 53/2016, 53/2017, 67/2021)« za doseganje gradbenega namena (gradnja trgovskega centra Jager) na zemljiščih, navedenih v poglavju 2, **skladno z drugo alinejo iz (1) odstavka 134. člena ZUreP-3**, kot je pojasnjeno v nadaljevanju tega elaborata.

Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

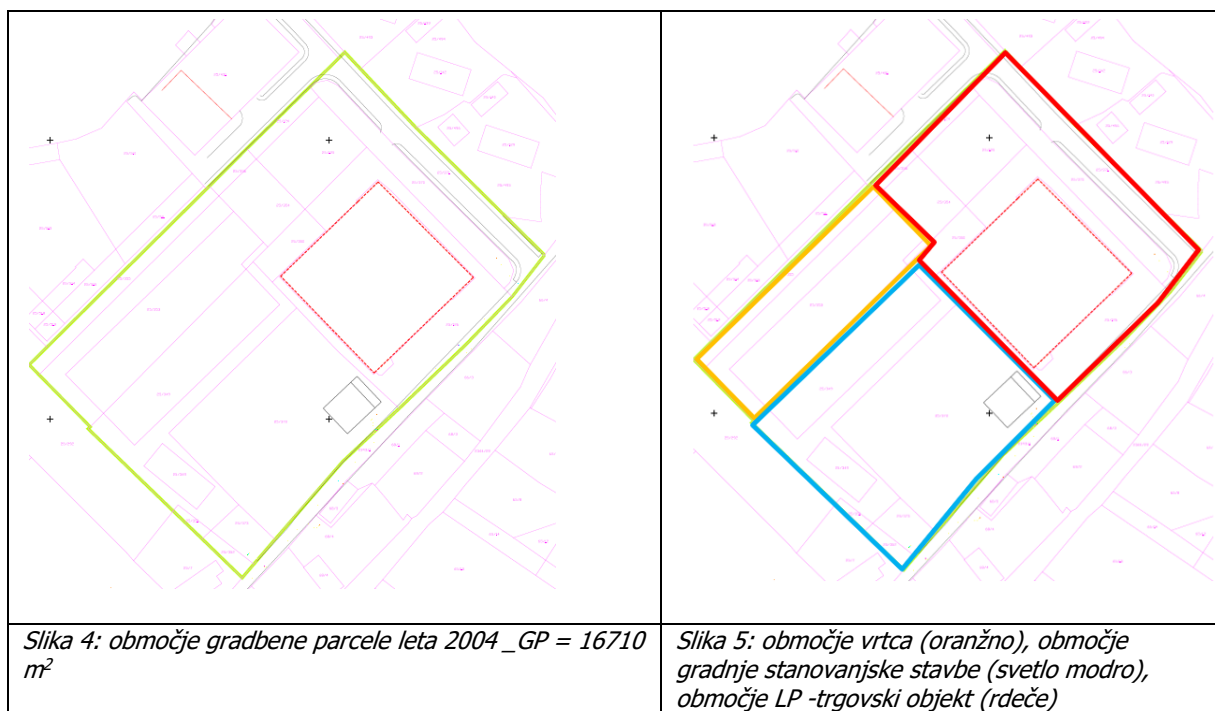
Predmet lokacijske preveritve je novogradnja trgovskega centra Jager v središču naselja Mirna na opuščnem območju bivše Tovarne šivalnih strojev Mirna (1954-89), nazadnje skladišče Bandag d.o.o.. Z gradnjo trgovskega centra Jager se bo revitaliziralo občinsko središče – dopolnil se bo javni program v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

Zgodovinsko stanje območja pomembno za območje lokacijske preveritve za novogradnjo trgovskega objekta Jager je sledeče:

- 1) 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, Autotransport 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.



- 2) Autotransport 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 2382,88 m²) ohrani in rekonstruira, odstrani se le polovica četrte ladje skrajnega severovzhodnega dela objekta v izmeri 10,05m x 24,35m (površina =244,71m²), tako da znaša BEP = 2138,17 m².

- 3) 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:

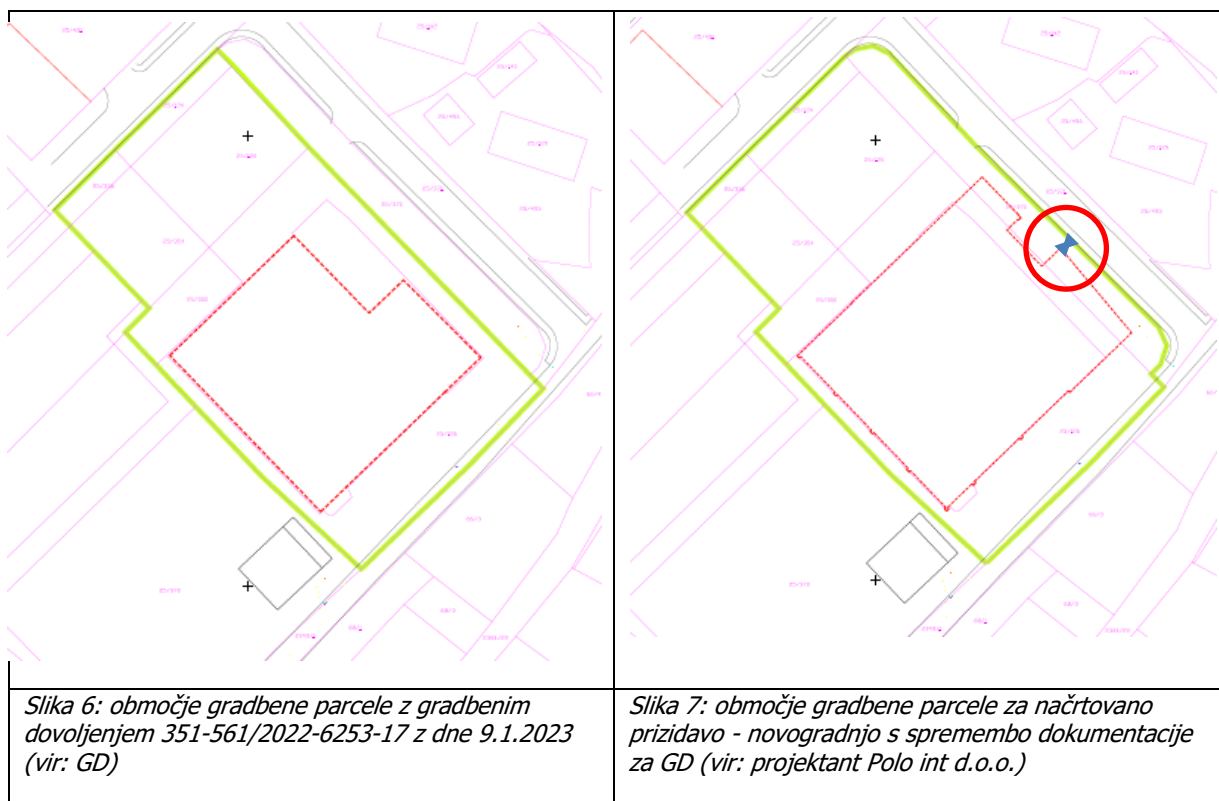
- Namenska raba objekta se ne spremeni, spreminjajo se samo deleži posameznih dejavnosti:

Namenska raba objekta	
GD	SGD
12301 Trgovske stavbe 61%	12301 Trgovske stavbe – 70%
Druge poslovne stavbe 28%	Skladišča – 30%
Kavarne 5%	
Stavbe za storitvene dejavnosti 6%	

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.

	GD	SGD
Gradbena parcela - velikost	4075 m ²	5855m ²
Zazidanost	2138,17 m ²	2883,6m ²
Faktor zazidanosti	0,53	0,49

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 zmanjšane odmika od občinske parcele na vzhodu.



4.1.1 PREDSTAVITEV POBUDNIKA OZ. INVESTITORJA

Trgovine Jager so pri potrošnikih prepoznane po kakovostnih izdelkih, nizkih cenah ter usposobljenih in prijaznih prodajalcih.

Prvo trgovino Jager sta odprla leta 1989 Franc in Marija Jager v Tržišču v Rogaški Slatini. Vse od začetka je bila v poslovanje podjetja vpeta vsa družina. Iz prvotno majhnega podjetja je v 30-ih letih zraslo veliko slovensko družinsko trgovsko podjetje Jagros d.o.o.; prepoznavno pod imenom Trgovine Jager. Glavna dejavnost je maloprodaja živil, tehnike in tekstila. Leta 1989 so poslovali s štirimi zaposlenimi, danes pa je v trgovskem podjetju Jagros d.o.o. zaposlenih preko 850. Podjetje uspešno posluje že od samega pričetka in je vseskozi zavezano k spoštovanju poslovnosti in se prednostno oskrbuje v lokalnem okolju.



Slika 8: Razširjenost poslovalnic Trgovine Jager (Vir: <https://www.trgovinejager.com/Poslovalnice/>)

5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

Na območju lokacijske preveritve v EUP MIR_006 do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- naselje: MIR - Mirna
- enota urejanja prostora (EUP): MIR_006
- namenska raba prostora: stavbna zemljišča (CU) - osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)

5.2.1 3. IZVEDBENI DEL

3.1.SPLOŠNE DOLOČBE

45. člen

skupni in posebni pogoji

- (1) *Skupni pogoji veljajo za vsa istovrstna območja urejanja, **namembnosti površin in ureditvene enote**, razen če v posebnih pogojih ni določeno drugače.*
- (2) *Posebni pogoji so določeni za posamezna območja ali lokacije v posebnih določbah tega odloka. Veljavnost dela skupnih pogojev na teh območjih je posebej navedena.*

46. člen

pomen uporabljenih pojmov

V odloku so uporabljeni pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- (1) *Primarne dejavnosti po tem odloku so kmetijstvo, gozdarstvo, lov in ribolov ter rudarstvo.*
- (2) *Sekundarne dejavnosti po tem odloku so proizvodne in predelovalne dejavnosti ter gradbeništvo.*

48.člen

členitev prostora

- (1) *Prostorski izvedbeni pogoji so prostorsko določeni za celotno območje občine, za posamezne vrste podrobne namenske rabe prostora, za enote urejanja prostora, za ureditvene enote, ponekod pa tudi za posamično parcelo ali lokaliteto.*
- (2) *Namenska raba površin je členitev prostora na zaokrožena območja s pretežno enotno načrtovano namembnostjo površin in objektov. Namenska raba površin je usklajena v postopku načrtovanja med občino in nosilci urejanja prostora.*
- (3) *Grafične podloge so uradni podatki GURS (ZKP, REST, RPI-naselja), uradni podatki MKGP (RABA - gozd 2000). Iz dosedanjega prostorskega plana občine so privzete površine stavbnih zemljišč (sz - stavbna zemljišča). Površine voda (V) so prikazane na podlagi ZKP 2012 in DOF 5).*
- (4) *Podrobnejša namenska raba površin je podrobnejša členitev osnovne namenske rabe površin.*
- (5) *Enote urejanja prostora poselitve so prostorsko in funkcionalno zaokrožena območja stavbnih zemljišč, namenjena poselitvi in s pretežno enotno namembnostjo površin ter objektov. Enote urejanja prostora (EUP - poselitve) so navedene v tabeli 1-1, ki je sestavni del tega odloka.*
- (6) *Enote urejanja odprtega prostora (EUP - OP) so območja odprtega prostora – krajine in vključujejo površine primarne rabe prostora: K, G in V. EUP - OP so navedene v tabeli 1-2, ki je sestavni del tega odloka.*
- (7) *Enota urejanja prostora za rekreacijo v odprtem prostoru – EUP-rek je prostorsko zaokroženo območje, ki je namenjeno rekreaciji v odprtem prostoru. EUP-rek prekriva več vrst namenske rabe prostora, ki pa se s tem ukrepom ne spreminja. Za EUP-rek so dodatno določeni pogoji glede namembnosti, vrste posegov in za nekatere vrste objektov. EUP-rek so podlaga za upravljanje rekreacijskih ali varovanih območij.*
- (8) *Enote urejanja prostora za vinogradniška območja – EUP-vin so prostorsko zaokrožena območja primarne rabe in razpršene poselitve, namenjena vinogradništvu in sadjarstvu.*
- (9) *Enote urejanja prostora za varstvo kulturne dediščine so namenjene celoviti prenovi območij kulturne dediščine.*
- (10) *Enote urejanja prostora državnih prostorskih aktov - DPA so prostorsko zaokrožena območja infrastrukturnih objektov, ki se urejajo z državnimi uredbami.*
- (11) *Ureditvena enota je prostorsko zaokroženo območje, ki je enako ali manjše od EUP in vsebuje določbe za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov.*

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

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.

3.2.SKUPNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**3.2.1. Prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo prostora (namembnosti in vrste posegov)****51. člen****1020 območja centralnih dejavnosti (C)**

Na območjih centralnih dejavnosti so dopustne naslednje namembnosti oz. dejavnosti in vrste posegov:

(1021) osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)

(1021a) dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- **terciarne dejavnosti,**
- **kvartarne dejavnosti,**
- **poslovni prostori (pisarne),**
- **bivanje/stanovanja,**
- **proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov in zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigovestvo in sorodne dejavnosti);**

(1021b) dopustne so naslednje vrste posegov:

- **za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,**
- **spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,**
- **novogradnje objektov,**
- **dopustne postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 3, ki je sestavni del tega odloka,**
- **ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje in naprave),**
- **vodnogospodarske ureditve;**

67. člen**dopustne vrste objektov glede na namen**

Na površinah posameznih podrobnejših namenskih rab prostora so dopustne gradnje tistih vrst objektov glede na

namen, ki so skladne z dopustnimi namembnostmi, izrabo, oblikovanjem in drugimi prostorskimi izvedbenimi pogoji po tem odloku.

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Načrtovana sprememba gradbenega dovoljenja SGD ne spreminja pretežnega dela načrtovane stavbe 12301 Trgovske stavbe, ki sodi k objektom za opravljanje terciarnih dejavnosti, kot sledi:

DGD		SGD	
12301 Trgovske stavbe	61%	12301 Trgovske stavbe	70%
12203 Druge poslovne stavbe	28%	12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	30%
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	5%		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	6%		

Načrtovana SGD je skladna z 51. členom OPN Mirna.

3.2.2. Tolerance glede namenske rabe prostora**69.člen**

(1) Za obstoječe objekte z namembnostjo, ki ni v skladu z OPN, je dopustna nadaljnja raba objekta v skladu s pridobljenim dovoljenjem in v okviru veljavnih okoljskih predpisov (hrup, varstvo okolja ...).

Dopustne vrste posegov so:

- **rekonstrukcija ob pogojih za arhitekturno oblikovanje za novogradnje,**
- **dozidave, nadzidave niso dopustne,**
- **podkletitev v gabaritu obstoječega tlorisa,**
- **nadomestitev objekta – v enakih ali manjših gabaritih.**

Dopustna je sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti, ki jih določa OPN. Za obseg novih ali povečanih dejavnosti (kapacitet) je treba zagotoviti parkirišča v okviru določb OPN.

(2) Za obstoječe objekte, ki presegajo merila za urbanistično in arhitekturno oblikovanje po OPN (npr. objekt nima funkcionalnega zemljišča ali nima zadostnih odmakov od parcelne meje, nima zadostne velikosti zemljiške/gradbene parcele ...) je dopustna nadaljnja raba objekta, v skladu s pridobljenim dovoljenjem in raba v okviru dopustnih dejavnosti. Dopustna je sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti, ki jih določa OPN, za obseg novih ali povečanih dejavnosti (kapacitet)

je treba zagotoviti parkirišča v okviru določb OPN. Dopustne vrste posegov so:

- rekonstrukcija ob pogojih za arhitekturno oblikovanje za novogradnje,
- dozidave, nadzidave niso dopustne,
- podkletitev v gabaritu obstoječega tlorisa,
- nadomestitev objekta – v enakih ali manjših gabaritih.

(3) Za obstoječe objekte, ki presegajo merila za urbanistično in arhitekturno oblikovanje po OPN (t.j. obstoječi objekt ima manjše odmike od predpisanih, ima pa zadostno velikost zemljiške/gradbene parcele, velikost parcele omogoča dozidave ali tudi novogradnje) je dopustna nadaljnja raba objekta, v skladu s pridobljenim dovoljenjem in raba v okviru dopustnih dejavnosti. Dopustna je sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti, ki jih določa OPN, za obseg novih ali povečanih

dejavnosti (kapacitet) je treba zagotoviti parkirišča v okviru določb OPN. Dopustne vrste posegov so:

- rekonstrukcija ob pogojih za arhitekturno oblikovanje za novogradnje,
- dozidave, nadzidave so dopustne pod pogoji za novogradnje objektov,
- dopustna je podkletitev objekta,
- izjemoma so v območju kulturne dediščine (urbanistična, stavbna dediščina) dopustne dozidave, nadzidave in podkletitev z manjšimi odmiki od dopustnih za novogradnje, vendar le s soglasjem sosedov,
- nadomestitev objekta – v enakih ali manjših gabaritih; v večjih gabaritih pa v skladu z zgornjimi alinejami.

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Pogoji iz 69.člena za tolerance glede namenske rabe za načrtovani projekt SGD ne veljajo, saj se obravnava sprememba veljavnega gradbenega dovoljenja.

3.2.3 Prostorski izvedbeni pogoji za izrabo

70. člen

Pogoji glede izrabe so določeni v pogojih za

urbanistično oblikovanje.

3.2.4 Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje

71. člen

Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor so:

- PIP za urbanistično oblikovanje,

- PIP za arhitekturno oblikovanje,
- **PIP za oblikovanje v ureditvenih enotah,**
- PIP za oblikovanje drugih posegov v prostor.

74. člen

odmiki osnovnih in spremljajočih objektov

(1) Odmiki objektov od gradbene parcele ali regulacijske linije so praviloma min. 4 m. Odmiki so določeni v PIP za ureditvene enote. Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade).

(2) Manjši odmiki od 4 m so dopustni s pisnim soglasjem sosedov oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.

(3) Večje odmike od 4 m je treba zagotoviti v naslednjih primerih:

- objekti, katerih kap ali zg. rob strešnega venca je višji od 8 m, morajo biti odmaknjeni od meje gradbene parcele oz. regulacijske linije min. 6 m,
- odmiki od parcelne meje ob ulici oz. od regulacijske linije morajo biti večji od predpisanih pri rekonstrukciji ceste in nadomestni gradnji objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti.

(4) Za balkone, ganke in napušče je dopusten odmik 2 m, razen ob javnih prometnih površinah in objektih, kjer gradbena linija sovпада z regulacijsko linijo, v teh primerih lahko balkoni, ganki in napušči segajo preko regulacijske linije.

(5)

(6) Dopustna je postavitve dveh stavb v niz (dvojček) tako, da se objekta na eni stranici stikata, pri čemer veljajo ista merila izrabe in zazidanosti.

(7) Objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, kadar se lastnika sosednjih zemljišč pismeno sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo ter vzdrževanje objekta.

(8) Spremljajoči objekt (kot npr. garaža, ki presega velikost enostavnega ali nezahtevnega objekta) se lahko stika z osnovnim objektom. Za odmike spremljajočih objektov veljajo določbe za odmike osnovnih objektov.

(9) /

(10) /

(11) Gradnja osnovnih in spremljajočih objektov, kjer je dopustna lega do regulacijske linije ali do meje javne površine, je dopustna, če na tem odseku ni planirana rekonstrukcija oz. širitev ceste ali druge gospodarske javne infrastrukture. Odmike presodi upravljavec javne površine glede na načrtovane ureditve in dejanske razmere na terenu.

(12) Stavbe morajo biti odmaknjene od gozdnega roba vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so na nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od nove meje gozda vsaj 1 m. S soglasjem javne gozdarske službe je možna tudi gradnja bližje gozdnemu robu.

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

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 posebni 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.

74.a člen
oporni zidovi

(1) Skupni PIP za oporne zidove

Gradnja opornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnjša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oz. ne zagotavljajo varnosti.

Konstrukcija opornega zidu ne sme segati na sosednje zemljišče. Oporni zid ob javni prometni površini ne sme segati v pregledno bermo (polje preglednosti) prometne površine. Negativni vplivi (npr. preliv vode, spiranje/plazenje zemljine ali kamenja in podobno) iz višje ležečih zemljišč na nižje ležeča zemljišča morajo biti preprečeni.

Nasipavanje površin za zasebne potrebe (vrtovi ipd.) na gradbenih parcelah je dopustno do nagibov naravnega posipa. Gradnja opornih zidov za potrebe izravnave vrta okrog objekta ni sprejemljiva.

(2.1) Gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena do 2 m za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture je dopustna do meje zemljiške parcele.

(2.2) Gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena do 2 m za lastne (nejavne) potrebe je dopustna z odkikom:

- *min. 0,6 m ploskve (lica) opornega zidu od javne prometne površine, ko se oporni zid gradi nad nivojem javne prometne površine;*
- *do parcelne meje javne prometne površine, ko se oporni zid gradi pod nivojem javne prometne površine;*
- *do meje sosednje parcele s soglasjem sosedu oz. 0,6 m od meje brez soglasja sosedu.*

(3.1) Gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena nad 2 m za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture je dopustna do meje gradbene oz. zemljiške parcele in do

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

S spremembo gradbenega dovoljenja SGD se načrtuje asfaltni plato - parkirišče z AB opornim zidom na severozahodni strani, dolžine 40,00 m, višine 2,60 m, širine 0,25 m z odkikom 4,20 m od parc. št. 25/431, k.o. Mirna.

Na severovzhodni strani je načrtovan oporni zid dolžine 24,85 m, višine od 1,20 m do 2,6 m, širine 0,25 m z odkikom 8,3 m od parc. št. 25/371, k.o. Mirna, ki je javna površina.

Načrtovana oporna zidova sta v skladu s 74.a členom OPN Mirna.

regulacijske linije oz. meje javne prometne površine. Za oporne zidove nad 2 m se priporoča izvedba v več terasah.

(3.2) Gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena nad 2 m za lastne (nejavne) potrebe:

- *ob meji javne površine, ko se oporni zid gradi nad nivojem javne prometne površine, je oporni zid dopusten v terasah z odkikom min. 0,6 m ploskve (lica) opornega zidu od javne prometne površine in s horizontalnimi zamiki, zgornji rob opornega zidu ne sme presegati navidezne ravnine v nagibu 1:1, katere slednica je regulacijska linija (oz. meja javne površine) na višini 2 m nad koto urejene javne površine;*
- *ob midsosedski meji, ko se oporni zid gradi nad nivojem sosednje parcele, je oporni zid dopusten v terasah s horizontalnimi zamiki, zgornji rob opornega zidu ne sme presegati navidezne ravnine v nagibu 1:1, katere slednica je parcelna meja na višini 2 m nad koto urejene površine spodaj ležeče parcele;*
- *ob midsosedski meji, ko se oporni zid gradi pod nivojem sosednje parcele, je oporni zid dopusten do parcelne meje do višinske razlike terena 3 m;*
- *ob midsosedski meji, ko se oporni zid gradi pod nivojem sosednje parcele in znaša višinska razlika terena nad 3 m, je oporni zid dopusten v terasah s horizontalnimi zamiki, zgornji rob opornega zidu ne sme presegati navidezne ravnine v nagibu 1:1, katere zgornji rob predstavlja rob zgornjega opornega zidu, spodnji od opornih zidov v terasah je lahko visok do 3 m.*

3.2.4.5. Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje v ureditvenih enotah

91. člen

*(1) Z ureditvenimi enotami so določeni prostorski izvedbeni **pogoji za urbanistično** in arhitekturno*

oblikovanje objektov ter drugih posegov v prostor.

Naziv ureditvene enote je lastno ime tipa ureditvene enote in ne pomeni dopustne dejavnosti.

(2) PIP določa merila in pogoje za naslednje ureditvene enote:	b bloki (zazidava prostostojećih objektov ali objektov v nizu srednjega merila)
v vas (strnjena zazidava prostostojećih objektov srednjega merila)	b+v bloki in vas (mešana zazidava objektov srednjega merila)
e enodružinska zazidava (zazidava prostostojećih objektov manjšega merila)	d dvoranski objekti (prostostojeći ploščati objekti srednjega do velikega merila)
vi vile	p prometne površine (brez objektov)
vv vaška zazidava v vinogradniških območjih	n infrastrukturni objekti in naprave
vz zidanice	zp parkovne površine
m mešana zazidava (zazidava s heterogenim oblikovanjem v merilu v, e in dv)	zi igrišča, igralne površine
w počitniške hiše	zk pokopališča
x svojstveno oblikovanje	

99. člen

UREDITVENA ENOTA POSAMIČNI OBJEKTI S SVOJSTVENIM OBLIKOVANJEM (x)

(1) Oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno.

(2) **Odmiki: min. 6 m od meje gradbene parcele, manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Manjši odmik je**

dopusten v območjih ohranjanja kulturne dediščine, kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo.

(3) Posegi na obstoječih objektih z elementi kulturne dediščine morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov s svojstvenim oblikovanjem ter jih dopolnjevati.

(4) Oblikovanje novih objektov je lahko svojstveno (posebno), vendar naj se pri tem vzdržuje skladno razmerje z okolico, z merili, s stavbnimi razmerji ter z načeli sestavljanja stavbnih volumnov značilnih in kakovostnih prvin arhitekture širšega območja.

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

V EUP MIR-006 so urbanistični pogoji za odmik določeni z ureditveno enoto »x«.

Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade), izhaja iz 74. člena OPN Mirna.

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 fasade, 1,91 m od montažnega elementa in 0,70 m od strehe objekta.**

Pridobljeno je soglasje Občine Mirna za manjši odmik od občinske parcele občinske ceste, št. parcele 25/371, k.o. Mirna.

Veljavni prostorski izvedbeni pogoji ureditvene enote »x« za odmike ne omenjajo veljavnosti skupnih pogojev za odmike iz 74. člena OPN.

5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

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;**

Odstopanje od zgoraj navedenega prostorskega izvedbenega pogoja OPN Mirna na lokaciji obstoječe gradnje trgovskega centra Jager zadošča pogojem iz prvega odstavka 136.člena ZUreP-3 ob ugotovljenih objektivnih okoliščinah iz (3) odstavka 136. člena, kar je podrobneje obrazloženo v poglavju 6 tega elaborata. Odstopanje pri odmikih s soglasjem sosedja je dopustno, ker gre za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega objekta, ki je dopustna, za zagotavljanje bistvenih zahtev mehanske odpornosti in stabilnosti - konstrukcijo podpor in nosilcev strehe ob zagotavljanju tehnološke rešitve trgovine v obsegu, ki med pripravo OPN ni bila znana, je pa ustrezna z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

5.3.1 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.

ODMIKI OD MEJE GRADBENE PARCELE

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, ki nosi tudi konstrukcijo strehe z konzolnim nadstreškom umeščen tako, da je fasada zato odmaknjena 2,5 m od meje gradbene parcele. Z zmanjšanim odkikom že soglašata tudi občina Mirna.

Preverjeno in ugotovljeno je, da investicijska namera, dozidava objekta ob zmanjšanem odkiku, ne poslabša razmer na dostopni cesti, ki je tudi nivojsko ločena. Manjši odmik načrtovane prizidave obstoječega objekta od gradbene parcele ne vpliva na sosednje zemljišče dostopne občinske ceste, niti na večstanovanjski objekt čez to dostopno cesto, ki je odmaknjen 23m od fasade načrtovane trgovine, obstoječa transformatorska postaja čez cesto pa 20m od fasade.

6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH Odstopanj od PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA POGOJA

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 odmikov od sosednjih parcel v 99. členu.

6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

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 zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

6.1.1 PRIZIDAVA OBSTOJEČEGA OBJEKTA

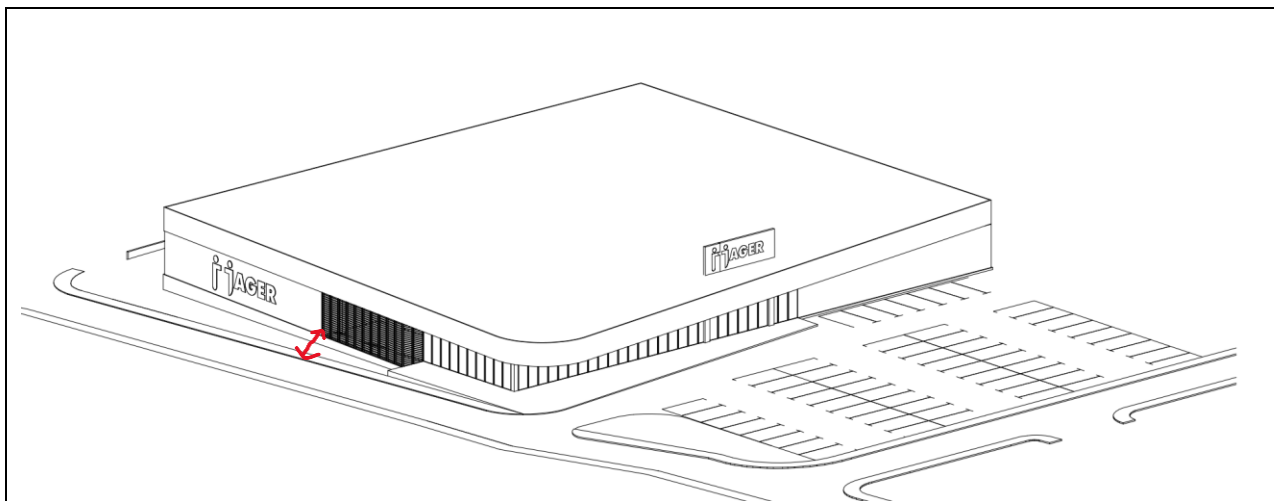
Obravnavana dokumentacija za spremembo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in prizidavo ter spremembo namembnosti spreminja gabarit, obliko, namembnost in zunanji videz obstoječega objekta zaradi zagotavljanja in uskladitve z bistveno zahtevo mehansko odpornostjo in stabilnostjo.

Obstoječi objekt je kompaktna armiranobetonska konstrukcija 3 industrijskih hal, četrta hala (ladja) 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. S tem se zagotavlja mehanska odpornost in stabilnost celotnega objekta.

"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 9: 3D grafični prikaz objekta trgovine Jager (sprememba namembnosti, rekonstrukcija in prizidava) z enotno streho s konzolnim nadstreškom

6.2 INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA

V tem elaboratu obravnavano individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora od CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Odstopanja so skladna z namensko rabo CU po OPN Mirna.

6.3 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PIP

Individualno odstopanje je dopustno po četrtem (4) odstavku 136. člena ZUreP-3, 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.

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

6.3.1 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 alineja iz 2. odstavka 9. člena OPN Mirna):*

- zagotavljanje površin za razvoj občinskega središča z območji zaposlitve (proizvodne dejavnosti, storitve, dejavnosti prometa, trgovina), krepitvijo 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:
 - o 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;*

S tem je izpolnjen pogoj iz 1. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

6.3.2 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. Najbližji objekti na vzhodni strani so v razdalji 23m.

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.

S tem je izpolnjen pogoj iz 2. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

6.3.3 S PREDLAGANIM ODSTOPANJEM SE NE ZMANJŠUJE MOŽNOSTI POZIDAVE SOSEDNIH 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.

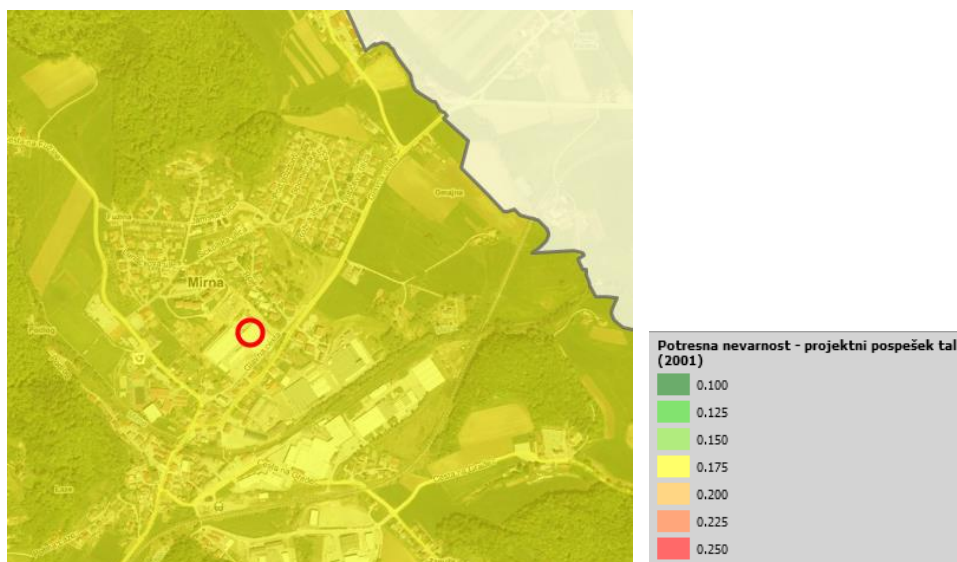
Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev s katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba prostora se na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

S tem je izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

6.3.4 NI V NASPROTJU S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

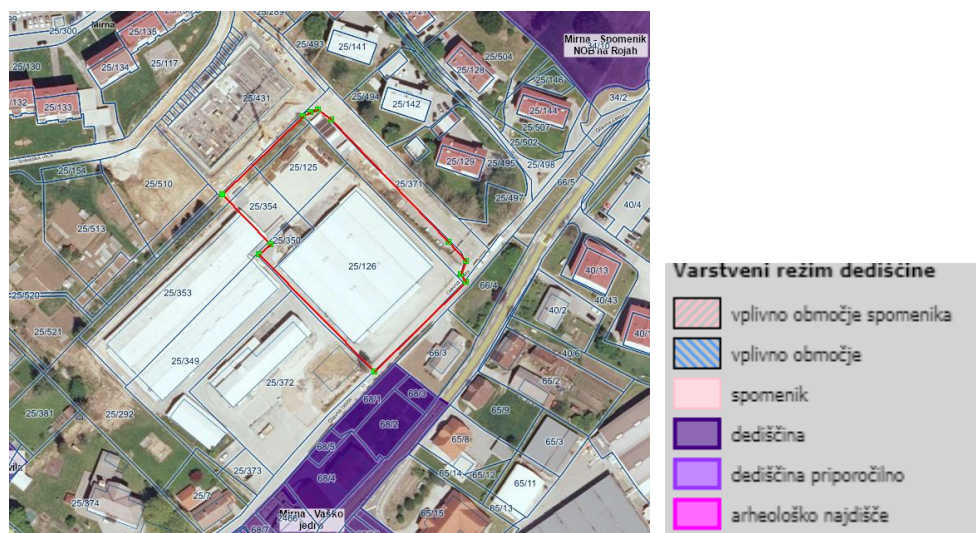
Na območju LP ni državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Območje LP leži v območju potresne nevarnosti s projektnim pospeškom tal 0,175 g.



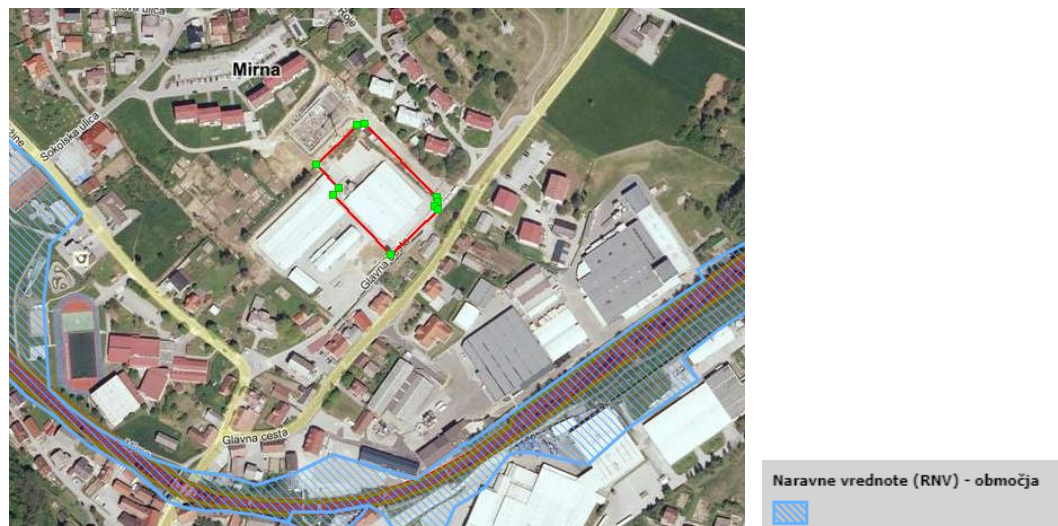
Slika 9 : območje LP in potresna nevarnosti (vir: PISO Mirna)

Območje LP ni v območjih varovanja kulturne dediščine.
Načrtovana odstopanja ne posegajo v območje kulturne dediščine.



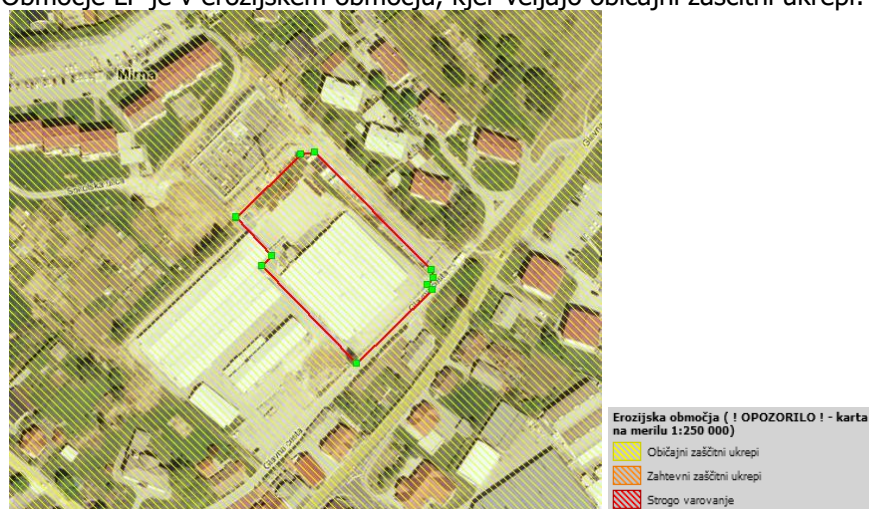
Slika 10: območje LP in območja kulturne dediščine (vir: PISO Mirna)

Območje LP ni v območjih ohranjanja narave. Načrtovana odstopanja ne posegajo v območja varstva narave.



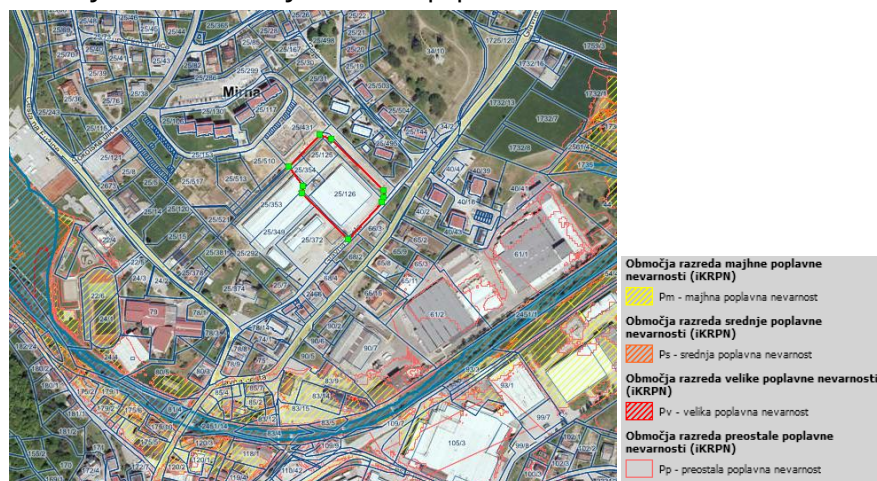
Slika 11: območje LP in območja ohranjanja narave (desno) (vir: PISO Mirna)

Območje LP je v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.



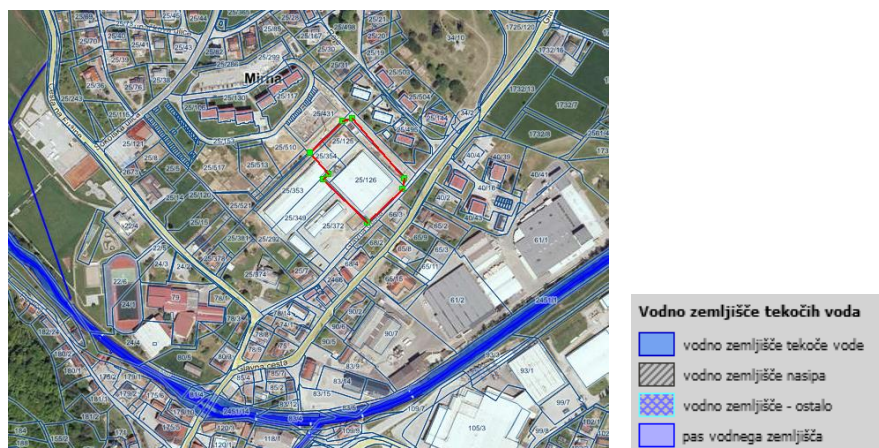
Slika 12: območje LP in erozijska območja (vir: PISO Mirna).

Območje LP ni v območju razredov poplavne nevarnosti.



Slika 13: območje LP in poplavna ogroženost (vir: PISO Mirna).

Območje LP ne meji na vodno zemljišče tekočih voda.



Slika 14: območje LP in vodna zemljišča (vir: PISO Mirna).

Na območju lokacijske preveritve ni drugih varstvenih oz. pravnih režimov.

S tem je izpolnjen pogoj iz 4. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

6.4 SKLEPNA UTEMELJITEV

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.

Namenska raba osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) se ne spreminja.

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

Ugotovljene so objektivne okoliščine za 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, ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 136. člena ZUreP-3.

7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok 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)
- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Gradbeni zakon – GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21)
- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23)
- PISO Mirna (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=mirna>)
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>)
- <https://www.trgovinejager.com/>
- Dokumentacija za spremembo gradbenega dovoljenja Trgovski objekt Jager Mirna, investitor: Jagros d.o.o., Prvomajska ulica 29, 3250 Rogaška Slatina, projektant: Polo int d.o.o., Cesta na Poljane 50, 1210 Ljubljana Šentvid, vodja projektiranja Milan Mlinarič, poobl. arhitekt, ZAPS 9114, št. proj. JGR-25/5-24, maj 2024

8. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

VEKTORSKE PODATKE V KOORDINACIJSKEM SISTEMU D96

obm_lp.shp	območje sklepa o LP
nam_lp_tip.shp	nameni lokacijske preveritve
obm_lp_izv.shp	izvorno območje za LP, prevzeto iz veljavnega OPN Mirna
parcele.shp	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju LP