

## **MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA NA ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

NAZIV LP	<b>Elaborat lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka</b>
POBUDNIK	<b>NAXOS d.o.o., Dole 29, Dole, 5280 Idrija</b>
IZDELOVALEC	<b>Arhitekturni biro AUO V PROSTORU d.o.o., Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka</b>
ODGOVORNI VODJA	<b>MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN</b>
ŠT. PROJEKTA	<b>2025-030-ELP</b>
DATUM	Januar 2026, dop. marec 2026, april 2026

KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
<b>Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na obravnavanem območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka (Uradni list RS, št. 79/10, 47/18, 143/22, 18/25-TP). Območje opredeljuje kot stavbno zemljišče z oznako EUP A 24, s podrobnejšo namensko rabo prostora površine razpršene poselitve z grafično oznako A (PNPR A). Osnovna dejavnost območja je bivanje in dejavnosti gospodinjstev, ob dopustnem prepletu drugih dejavnosti, ki ne presegajo 50 % območja urejanja. Sprememba namenske rabe prostora iz površin razpršene poselitve (PNPR A) v npr. površine za turizem (PNPR BT) ni primerna, ker se s predmetnim individualnim odstopanjem omogoči zgolj prenova obstoječih objektov za že dopustne dejavnosti in že dopustne objekte v omejenem obsegu in ob jasni opredelitvi nabora objektov glede na aktualno klasifikacijo objektov, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka pa glede klasifikacije objektov ni bil posodobljen (sprejet je bil leta 2010). Sprememba PNRP v površine za turizem (PNPR BT) bi glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka povzročila večjo množičnost turizma v območju, kjer to ni skladno s cilji prostorskega razvoja občine Pivka.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
<b>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Pobuda je skladna s cilji SPR50, ki poudarjajo izboljšanje kakovosti življenja na podeželju z razvojem večfunkcionalnega prostora ter vključevanjem sekundarnih in terciarnih dejavnosti, zlasti turizma. Hkrati je skladna z načeli ZUreP-3, ki spodbujajo racionalno rabo prostora s prenovo in spremembo rabe obstoječih razvrednotenih območij ter krepitvijo prepoznavnosti naselij v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Predlagana ureditev sledi tudi ciljem prostorskega razvoja občine, ki podpirajo razvoj ključnih turističnih projektov in krepitev turistične ponudbe občine na razvojni osi Ljubljana – Kvarner.			
<b>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Gre za prenovo obstoječe opuščene domačije. Območje lokacijske preveritve obdajajo zemljišča s podrobnejšo namensko rabo druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2, gozdna zemljišča z grafično oznako G in površine ceste z grafično oznako PC. Možnost pozidave sosednjih zemljišč se z individualnim odstopanjem od PIP ne zmanjšuje.			
<b>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Eden izmed ciljev prostorskega razvoja Občine Pivka je zagotavljanje kakovosti življenja na podeželskih območjih ter krepitev prostorske identitete, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Predlagana revitalizacija sledi tem usmeritvam in prispeva k doseganju namena prostorskega izvedbenega akta.			
<b>Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predlagano individualno odstopanje od PIP se nanaša na naslednja merila: <ul style="list-style-type: none"> <li>- v posameznih območjih urejanja morajo površine, namenjene osnovni dejavnosti obsegati pretežni del in sicer več kot 50% vseh površin. Dopustne dejavnosti so možne ob upoštevanju te omejitve;</li> <li>- sprememba namembnosti v skladu z opredeljenimi dopustnimi dejavnostmi do 50% BTP stavbe za dovoljene dejavnosti;</li> <li>- novogradnje in spremembe namembnosti obstoječih objektov so dopustne le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja.</li> </ul> Vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji so upoštevani.			

<b>Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Nameravana gradnja obsega predvsem rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječih objektov, medtem ko je novogradnja predvidena v manjšem obsegu z ureditvijo postajališča za avtodome znotraj območja. Predlagana ureditev ne spreminja prostorske podobe območja v negativnem smislu, temveč predvideva sanacijo razvrednotenega območja ter prispeva k večji urejenosti in vzdrževanosti obstoječe domačije.			
<b>Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predvidena gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer na območju, ki je opredeljeno kot površine razpršene poselitve z grafično oznako A in obdano z zemljišči s podrobnejšo namensko rabo druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2, gozdna zemljišča z grafično oznako G in površine ceste z grafično oznako PC. Prenova bo prispevala k izboljšanju bivalnih in delovnih razmer na območju LP.			
<b>Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predvidena gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, temveč predvideva sanacijo razvrednotenega območja opuščene domačije Jakš. Prenova bo prispevala k večji urejenosti in vzdrževanosti območja ter ob ustrezni prenovi imela pozitiven vpliv na podobo naselja in krajine.			
<b>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Območje LP se nahaja znotraj naslednjih območij varovanj in omejitev: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zelo velika, srednja, majhna in zanemarljiva verjetnosti pojavljanja plazov,</li> <li>- območje zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije,</li> <li>- varovalni pas glavne ceste I. reda,</li> <li>- varovalni pas nadzemnega SN voda</li> <li>- varovalni pas elektronskih komunikacij.</li> </ul> Območje LP se nahaja znotraj naslednjih državnih prostorskih aktov: <ul style="list-style-type: none"> <li>- predviden Državni prostorski načrt za avtocesto na odseku Postojna- Jelšane.</li> </ul> V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.			
<b>KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN</b> <i>(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)</i>			
<b>kriterij</b>	<b>ocena skladnosti</b>		
	<b>DA</b>	<b>NE</b>	<b>Nima vpliva</b>
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, <b><u>ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.</u></b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Namen lokacijske preveritve je omogočiti doseganje gradbenega namena z dopustitvijo individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer glede spremembe namembnosti objektov. Predlaga se, da se dopusti, da je celotna stavba lahko namenjena dopustnim dopolnilnim dejavnostim, ne zgolj do 50% BTP, kot to določa veljavni PIP. Takšno odstopanje je utemeljeno, saj bi bila prenova obstoječe domačije brez možnosti celovite spremembe namembnosti obstoječih stavb prostorsko in ekonomsko neučinkovita. Obstoječi kmetijski objekti zaradi sodobnih zahtev ne omogočajo več ustreznega izvajanja kmetijske dejavnosti, zato je njihova revitalizacija smiselna predvsem z vključitvijo gostinskih in nastanitvenih dejavnosti. Predlagana ureditev tako omogoča ohranitev in ponovno aktivacijo domačije ter prispeva k njeni dolgoročni funkcionalni in prostorski vzdržnosti.			

Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo prostorskega izvedbenega akta niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>opombe:</b>				
<b><u>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</u></b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>opombe:</b> <p>Z lokacijsko preveritvijo se predlaga tudi odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na dopustnost novogradenj in sprememb namembnosti obstoječih objektov glede na oddaljenost do 200 m od najbližjega naselja ter na preplet dopustnih dejavnosti na površinah razpršene poselitve z grafično oznako A. Podlaga za odstopanje je medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih občina še ni odpravila s spremembami in dopolnitvami prostorskega akta.</p> <p>Pogoj oddaljenosti do 200 m od naselja izhaja iz specifičnih razmer razpršene poselitve na območju Javornikov, kjer so objekti prometno slabše dostopni in priključeni na gozdne ceste, kar otežuje zagotavljanje osnovne infrastrukture in storitev. Obravnavano območje lokacijske preveritve pa je prometno dobro dostopno in neposredno navezano na glavno državno cesto, zato je uporaba tega pogoja v konkretnem primeru neutemeljena. Prenova domačije je skladna s temeljnimi pravili urejanja prostora ter razvojnimi usmeritvami na lokalni in državni ravni.</p>				

Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v Občini Pivka na zemljiščih s parcelno št. 2405 del, 2407 del, 2408 del, 2410/1 del, 2410/2, 2882 del vse k.o. Nadanje selo, je primeren za nadaljnjo obravnavo.

Sežana 13.4.2026

Urška Valenčič mag.inž.kraj.arh., ZAPS 2172 PPN  
občinska urbanistka po pogodbi

