
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

na območju EUP A 24 v občini Pivka

Naziv elaborata LP:

Elaborat lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka

ID prostorskega akta:

7383

Faza:

Predlog za javno objavo

Št. projekta:

2025-030-ELP

Datum:

Januar 2026, dop. 1 marec 2026, dop. 2 maj 2026

Izdelovalec elaborata LP:

**Arhitekturni biro AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o.,
Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka**



Odgovorni vodja izdelave elaborata LP:

**MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN - pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka
prostorska načrtovalka**



KAZALO VSEBINE

SPLOŠNO

- Osnovni podatki o projektu
- Kazalo vsebine
- Kratice

TEKSTUALNI DEL

Osnutek sklepa o lokacijski preveritvi za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka

GRAFIČNI DEL

KARTOGRAFSKI DEL

1. Grafični prikaz območja LP
2. Grafični prikaz območja LP in načrtovanega DPN

VEKTORSKI PODATKI

1. Območje LP v vektorski obliki

SPREMLJAJOČE GRADIVO

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOPUSTITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU EUP A 24 V OBČINI PIVKA

Besedilni del ELP

1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih LP iz PIS za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP
2. Navedba katastrskih občin in parcelnih števil parcel, ki so povezane z območjem LP
3. Seznam podatkovnih virov
4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi ELP
5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP
6. Podrobna utemeljitev namena LP
7. Osnutek sklepa
8. Podatki za evidenco LP in podatki za posredovanje na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor
9. Spremljajoče gradivo

Grafični del ELP

1. Izvorno območje za LP (vektorski podatek)
2. Izsek iz katastra nepremičnin za parcele na območju LP (vektorski podatek)

PROGRAMSKA ZASNOVA za investicijsko namero »Revitalizacije domačije »Jakš« (izdelovalec AUO V prostoru d.o.o., številko projekta 2025-030-ELP-PM, december 2025)

Kratice

ELP	elaborat lokacijske preveritve
EUP	enota urejanja prostora
IDZ	idejna zasnova
LP	lokacijska preveritev
NRP	namenska raba prostora
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobní prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PIS	prostorski informacijski sistem
PNRP	podrobnejša namenska raba prostora
PSP	prikaz stanja prostora
SPR50	Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/2023)
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24a, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26)

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOPUSTITEV INDIVIDUALNEGA
ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU EUP A 24
V OBČINI PIVKA**

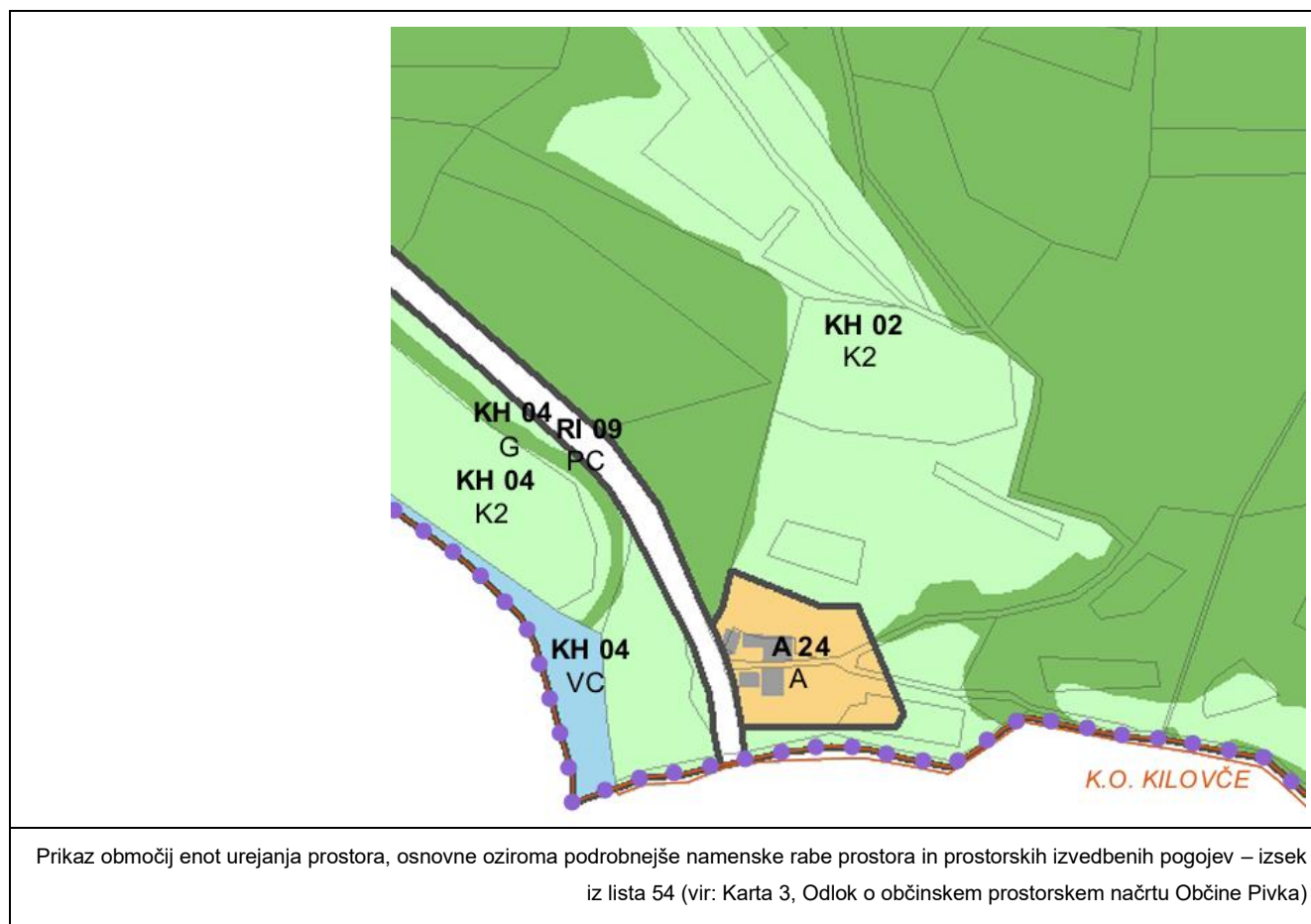
1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih LP iz PIS za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP

Na območju LP, za katero je pripravljen Elaborat lokacijske preveritve za potrebe dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na EUP A 24 v občini Pivka velja **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka** (Uradni list RS, št. 79/10, 47/18, 143/22 in 18/2025-TP) z identifikacijskimi številkami:

- ID 196: Občinski prostorski načrt Občine Pivka (Uradni list RS št. 79/10);
- ID 890: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka št. 1 (SD 01 OPN, Uradni list RS, št. 47/18);
- ID 1924: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka št. 3 (SD 03 OPN Občine Pivka, Uradni list RS, št. 143/22);
- ID 4972: Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Pivka (TP OPN Občine Pivka, Uradni list RS, št. 18/2025).

Območje LP je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka določeno kot EUP z oznako EUP A-24 s PNRP površine razpršene poselitve z grafično oznako A v obsegu 4891 m².

Na območju te LP ni drugih potrjenih lokacijskih preveritev.



2. Navedba katastrskih občin in parcelnih številk parcel, ki so povezane z območjem LP

Območje LP je območje, ki je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka določeno kot EUP

A 24. V celoti se nahaja znotraj območja katastrske občine Ndanje selo (2497) in po podatkih katastra nepremičnin (vir: GURS, december 2025) obsega parcele:

- del s parc. št. 2405 k.o. Ndanje selo (v obsegu 111 m²),
- del s parc. št. 2407 k.o. Ndanje selo (v obsegu 381 m²),
- del s parc. št. 2408 k.o. Ndanje selo (v obsegu 1801 m²),
- del s parc. št. 2410/1 k.o. Ndanje selo (v obsegu 1820 m²),
- s parc. št. 2410/2 k.o. Ndanje selo v celoti (v obsegu 440 m²) in
- del s parc. št. 2882 k.o. Ndanje selo (v obsegu 337 m²).



Izvorno območje LP s prikazom parcel in stavb iz katastra nepremičnin (vir: lasten)

3. Seznam podatkovnih virov

ELP je pripravljen na podlagi naslednjih podatkovnih virov in sicer:

- podatki o dejanski rabi, NRP in PNRP, boniteti zemljišča, gospodarski javni infrastrukturi, varovanih in zavarovanih območjih (podatek spletnega portala PISO: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=pivka>, december 2025),
- vektorski podatki NRP in EUP iz veljavnega SD 03 OPN Pivka (podatek, posredovan s strani občine Pivka, december 2025),
- vektorski podatek o parcelah iz katastra nepremičnin (podatek spletnega portala GURS: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, december 2025),
- vektorski podatek o stavbah iz katastra nepremičnin (podatek spletnega portala GURS: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, december 2025).

Prav tako so pri izdelavi ELP preverjeni in upoštevani podatki o zemljiščih, ki so predmet lokacijske preveritve:

- e-Zemljiške knjige o lastniku zemljišč in
- AJPES: Redni izpis iz sodnega/poslovnega registra glede dejavnosti gospodarske družbe, katere sedež je na območju predmetnih zemljišč.

Pri izdelavi ELP je uporabljena programska zasnova za investicijsko namero »Revitalizacije domačije »Jakš«, ki jo je izdelal arhitekturni biro AUO V prostoru d.o.o. pod številko projekta 2025-030-ELP-PM (programska zasnova je priložena elaboratu).

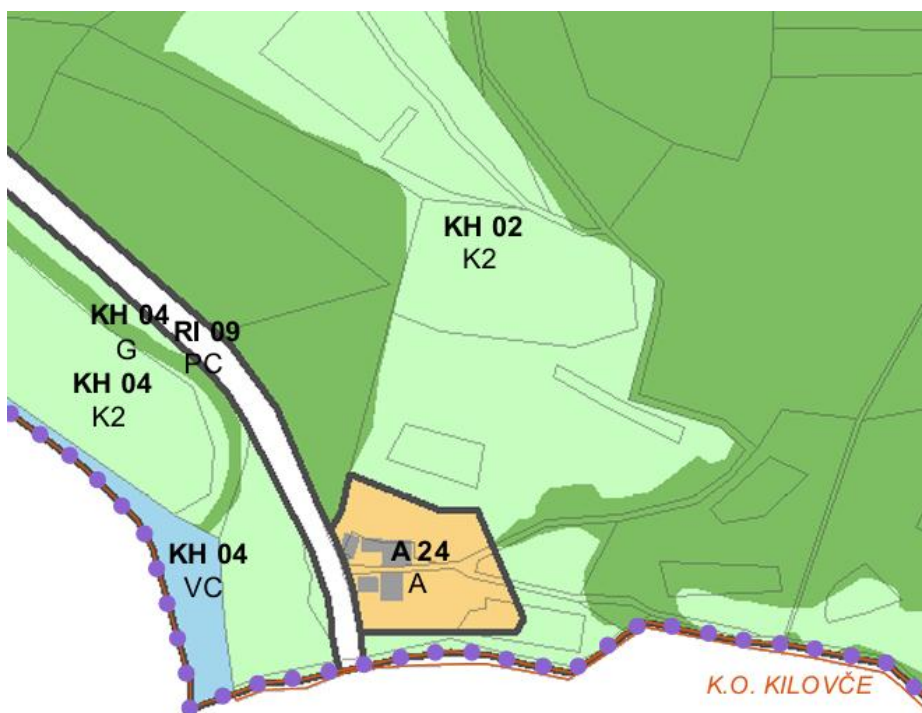
4. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP

Lokacijska preveritev je glede na 134. člen ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina, na podlagi posameznih potreb v prostoru, izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

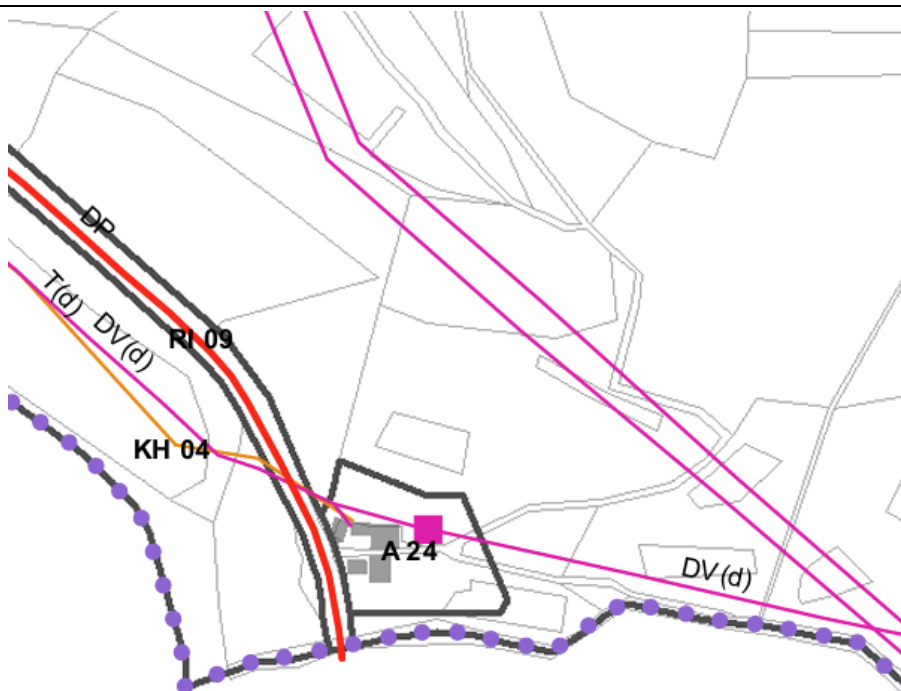
Namen LP je, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od PIP, kot so določeni v OPN (2. alineja 1. odstavka 134. člena ZUreP-3).

5. Navedba veljavnih PIP na območju LP

Območje LP je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka določeno kot **EUP A 24 s PNRP območje razpršene poselitve z grafično oznako A.**



Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – izsek iz lista 54 (vir: Karta 3, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka)



Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture – izsek iz lista 54 (vir: Karta 3, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka)

Za EUP A 24 s PNRP območje razpršene poselitve z grafično oznako A so z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka določeni predvsem naslednji PIP:

- **posebni PIP za gradnjo na površinah razpršene poselitve z oznako A - 139. člen,**
- **skupni PIP: PIP glede namembnosti (77. člen) , PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegih v prostor (79. člen), PIP o urejanju okolice objektov (84. člen), PIP o zelenih površinah (85. člen), PIP o zasaditvah (86. člen) in PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž (95. člen).**

139. člena določa posebni PIP za gradnjo na površinah razpršene poselitve z oznako A

Osnovni tipi zazidave:	a-j, d-j, a, a-k
Osnovna dejavnost	<p>Osnovna dejavnost za območja z oznako SK :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bivanje in dejavnosti gospodinjstev – A 01.1 Pridelovanje netrajnih rastlin – A 01.2 Gojenje trajnih nasadov brez gojenja citrusov – A 01.3 Razmnoževanje rastlin – A 01.4 Živinoreja brez reje kamel – A 01.5 Mešana živinoreja – A 01.6 Storitve za kmetijsko proizvodnjo, priprava pridelkov – C 10.510 Mlekarstvo in sirarstvo
Vrste dopustnih stavb:	11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe, 1271 Nestanovanjske kmetijske stavb; novogradnje in spremembe namembnosti obstoječih objektov so dopustne le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja
Pogojno dopustne dejavnosti	I 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač vendar le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja
Pogojno dopustne stavbe	12112 Gostilne, restavracije in točilnice vendar le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja
FZ, FI in FOZP	Tip a, a-k, d-j: FZ največ = 30%; FI največ = 0,5; FOZP najmanj = 30%
Velikost in oblika gradbene parcele (GP)	Velikost in oblika gradbene parcele (GP) za območja z oznako SK.
Lega objektov na parceli:	<p>Merila za lego objektov za območja z oznako SK :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Za novogradnje objektov je obvezna sestavina PGD za poseg v prostor prikaz lege objekta v skladu s legami izvornih objektov sosednjih objektov v EUP ali pEUP, – Pomožni objekti naj bodo postavljeni v nadaljevanju objektov ali pravokotno na osnovni tloris. Oblikovanje sledi oblikovanju osnovnih objektov, strehe pomožnih objektov enakega naklona in oblikovanja kot osnovna streha. Nadstreški naj ne segajo izven območja gradbene linije ob dostopni cesti.
Dopustna višina objektov	– Tip d-j, a, a-k: 10,0 m

	<ul style="list-style-type: none"> – Tip a-j: 12,00 m
Dopustni višinski gabariti	<ul style="list-style-type: none"> – Tip d-j, a, a-k: $(K) + P + 1 + 1M$ za plitve strehe – Tip d-j, a, a-k: $(K) + P + 2M$ za strme strehe – Tip a-j: $(K) + P + 1 + 1M$
Merila in pogoji za oblikovanje:	<p>Merila in pogoji za oblikovanje za območja z oznako SK:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Novogradnje objektov v območju se morajo po zasnovi kompleksa, odnosu kompleksa proti naselju, legi objektov na parceli, velikosti in razmerjih tlorisnih in višinskih gabaritov, oblikovalskih izhodiščih fasad in strehe, napuščev, obliki in barvi kritine, obliki odprtin za osvetljevanje podstrešij in mansard zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objektih v ulici, EUP ali pEUP, kjer se kompleks/objekt gradi. V primeru oblikovanja ulice v EUP ali pEUP morajo imeti stavbe ulično fasado oblikovno (gabariti, barvna lestvica, materiali) usklajeno z ulično fasado sosednih objektov. – Tlorisni gabariti: Tlorisni gabariti v razmerju najmanj 1: 1,7 do 1:2. Objekti tip a-k in pomožni objekti nadaljujejo niz ali se zgradijo prečno na osnovni objekt, tako da se tvorijo zaprta dvorišča ali naj z glavnim objektom ležijo vzporedno tako da tvorijo zaprta dvorišča. Dopustna je tudi oblike objekta v obliki črke I, L, II, iztegnjeni L in sicer v območjih EUP ali pEUP z obstoječimi objekti z izvornimi oblikami objektov I so dopustne oblike objektov I; v območjih EUP ali pEUP z obstoječimi objekti z izvornimi oblikami objektov (iztegnjeni) L so dopustne oblike objektov (iztegnjeni) L; v EUP ali pEUP z obstoječimi objekti z izvornimi oblikami objektov II so dopustne oblike objektov II. Šteje se, da je objekt v obliki črke I, L, II, iztegnjeni L tudi v primeru dajanja ali odvzemanja volumnov, manjših od tretjine posamične stranice. Objekti skupaj z notranjim dvoriščem tvorijo zaključene komplekse, ki mejijo na javni cestni prostor. Notranja dvorišča predstavljajo prehod med javnim prostorom in zasebnim. – Oblikovanje fasad: Izbor fasadnih materialov se mora zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objektih v EUP ali pEUP. Fasade so lahko ometane ali obložene z lesom v skladu z oblikovalskimi izhodišči obstoječih izvornih kompleksov/objektov v EUP ali pEUP. V primeru obloge z lesom morajo biti vsi leseni deli enako pobarvani. Kovinske in plastične fasadne obloge so dovoljene le v primeru, da predstavljajo kakovostno interpretacijo oblikovnih značilnosti izvornih stavbnih kompleksov (gabariti, barvna lestvica, texture in proporci) pri čemer bleščeč fasadni sloj ni dopusten. Ohranjati je potrebno vse kvalitetne arhitekturne detajle (kamniti okvirji oken, vrat, nadzemni oklepi vodnjakov, štukaturni elementi fasad, uvozne kalone na dvorišča, kovane mreže na oknih,) na obstoječih objektih. Fasade stavb proti sosednjim stavbam, od katerih so odmaknjene manj kot 8,00 m, ne smejo imeti na to stran stavbe okenskih odprtin, teras ali balkonov v prvi in višjih etažah, usmerjenih neposredno v okno, balkon ali teraso sosednje stavbe brez soglasja lastnika sosednje stavbe.

	<p><i>Vrste tip a, a-k: Za novogradnje tip a in a-k je obvezna sestavina PGD za poseg v prostor prikaz oblikovanja objekta v skladu s kvalitetskimi vzorci izvirnega oblikovanja sosednjih objektov v EUP ali pEUP.</i></p> <p><i>Vrste tip c, a-k: Tipa a-k in c lahko odstopata od obstoječih tlorisnih gabaritov ostalih stavb v naselju do 10%.</i></p> <p>– <i>Oblikovanje streh:</i></p> <p><i>Dopustni obliki strehe sta strma dvokapnica z dopustnim naklonom od 35° do 45° in plitva dvokapnica z dopustnim naklonom od 20° do 25°. Strme dvokapnice so dopustne v območjih EUP ali pEUP z obstoječimi objekti z izvornimi strmimi strehami. Plitve dvokapnice so dopustne v območjih EUP ali pEUP z obstoječimi objekti z izvornimi položnimi strehami.</i></p> <p><i>Strma dvokapnica: Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj orientira vzporedno s plastnicami. Dopustna barvna lestvica za strme strehe je od rdeče do rjave barve.</i></p> <p><i>Plitva dvokapnica: Sleme plitve dvokapnice mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj orientira vzporedno s plastnicami. Dopustna barvna lestvica za plitve strehe je svetlo sive do srednje sive in od rdeče do rjave barve.</i></p> <p><i>Dopustna je nadzidava v skladu z merili in pogoji za oblikovanje in izraba podstrešij brez sprememb strešne konstrukcije.</i></p> <p><i>Za osvetlitev mansardnega dela se uporabljajo klasični »kukrli« in strešna okna ali frčade, ki ne smejo presegati 30% dolžine strehe z izjemo strešnih oken, kjer se izvedejo. V primeru izvedbe frčade ali kukrla morajo biti nakloni strešin enaki kakor pri osnovni strehi. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen. Dopustno je osvetljevanje stavbe s strešnimi okni in enim način izvedbe frčad ali »kukrlov«. Oblika in velikost frčad ali »kukrlov« na eni stavbi mora biti enotna.</i></p> <p><i>Streha nadstreškov je lahko ravna ali blagega naklona ali enakega naklona kakor stavba k kateri se gradijo. Barve kritin morajo biti usklajene – enake.</i></p> <p><i>Dopustna je izvedba zelene strehe vendar ne v območjih naselbinske kulturne dediščine.</i></p>
<p><i>Druga merila in pogoji</i></p>	<p>– <i>Novogradnja stanovanjskih, kmetijskih ali objektov za dopolnilno dejavnost ali sprememba namembnosti v stanovanjsko ali počitniško stavbo je dopustna le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja.</i></p> <p>– <i>V okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva je ne glede na oddaljenost od najbližjega naselja dopustna gradnja ene dopolnilne enostanovanjske stavbe za potrebe bivanja sedanjega ali bodočega nosilca kmetijske dejavnosti.</i></p> <p>– <i>Ne glede na oddaljenost od naselja je dopustna rekonstrukcija objekta brez spremembe namembnosti in nadzidava oz. dozidava objekta vendar le z namenom izboljšave bivalnega standarda, vzdrževalna dela in odstranitvev objektov.</i></p> <p>– <i>V območju EUP A 10 in A 26 mora biti v varovalnem pasu prenosnega daljnovoda gradnja usklajena z veljavnimi predpisi.</i></p>

77. člen - skupni PIP glede namembnosti

Za posamezno podrobnejšo namensko rabo so v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih določene dopustne dejavnosti in možnost prepleta dopustnih dejavnosti.

Dopustne dejavnosti v tem odloku so skladne z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/2008).

Spremembe namembnosti objektov v posamezni EUP ali pEUP so dopustne v skladu z določenimi dopustnimi dejavnostmi in možnostjo prepletanja dopustnih dejavnosti.

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.

79. člen - skupni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegov v prostor

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:

- Gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,*
- Odstranitev objekta,*
- Rekonstrukcija objekta,*
- Vzdrževanje objekta,*
- Sprememba namembnosti v skladu opredeljenimi dopustnimi dejavnostmi do 50% BTP stavbe za dovoljene dejavnosti,*
- Vzdrževalna dela (redna, investicijska in vzdrževalna dela v javno korist),*
- Urejanje javnih in drugih zelenih površin.*

(2) Gradnje novih objektov se dovoli na tistih delih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s posebnimi PIP, podanimi za posamezno vrsto podrobnejše namenske rabe in s podrobnimi PIP za EUP ali pEUP.

(3) Nadomestne gradnje na mestu prej odstranjenih obstoječih objektov so dovoljene na istih temeljih, oziroma z zamikom do 25% znotraj obstoječe gradbene parcele. Zamik je dovoljen, kadar zamik izboljša prometno varnost, kadar je zamik potreben zaradi upoštevanja posebnih predpisov in odlokov, ki veljajo na območju in kadar gradnja zaradi geoloških razmer na prvotni lokaciji ni mogoča.

(4) Dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. Dozidave in nadzidave obstoječih stavb se dovolijo do 50% BTP osnovnega objekta, nadzidave se dovolijo do dovoljene višine objektov v posamezni enoti ali pEUP urejanja prostora. Dozidani ali nadzidani del objekta je treba priključiti na obstoječi komunalni priključek objekta, h kateremu se izvaja dozidava ali nadzidava.

(5) Odstranitve objektov so dovoljene na tistih območjih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno vrsto podrobne namenske rabe. Odstranitve in nadomestne gradnje na območjih, varovanih kot območja kulturne dediščine, so dovoljene, če je za to pridobljeno soglasje pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine.

(6) Rekonstrukcija obstoječih objektov se dovoli na tistih območjih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno vrsto podrobnejše namenske rabe in podrobnimi izvedbenimi pogoji za EUP ali pEUP.

- (7) Na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z podrobnejšo namensko rabo enote urejanja prostora, so dopustne spremembe namembnosti v namembnost skladno s podrobnejšo namensko rabo, ter vzdrževalna dela in odstranitve objektov.
- (8) Spremembe namembnosti objektov so dopustne skladno z določili za dopustne in pogojno dopustne dejavnosti za podrobnejše namenske rabe.
- (9) Vzdrževalna dela so dopustna na vseh objektih, zgrajenih na podlagi ustreznih dovoljenj s področja predpisov o graditvi objektov. Za objekte, ki so nedovoljena gradnja, pa so redna vzdrževalna dela dovoljena z namenom preprečitve nevarnosti za ljudi in okolje.
- (10) Za tekoča vzdrževalna dela na obstoječih, legalno zgrajenih objektih, se štejejo dela, s katerimi se omogoča njihova normalna uporaba tako, da se ne spreminjajo zunanost, zmogljivost, velikost in namembnost obstoječih objektov in se z njimi ne posega v konstrukcijske elemente objekta.
- (11) Objekte je potrebno vzdrževati v takem stanju, da ne bodo nastale takšne pomanjkljivosti, da bi ti objekti zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivali na zunanjo podobo naselja in krajine.
- (12) Pri izvajanju investicijskih in vzdrževalnih del je treba upoštevati naslednja določila:
- Namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika) je dopustna na strehah (v ravnini strehe) in na fasadah objektov, ob upoštevanju funkcionalnih in oblikovnih meril za območje pEUP v kateri se objekt nahaja; v EUP s podrobno rabo IK ali IG način postavitve elementov fotovoltaika ni omejen.
 - Požarna varnost objektov se ne sme zmanjšati.
 - Na objektih, ki so namenjeni bivanju večjega števila ljudi, ali v katerih je hkrati več kot 100 ljudi, je treba izvesti dela za ustrezno protipotresno sanacijo objekta.
- (13) Pri izvajanju vzdrževalnih del na območjih podrobnejše namenske rabe z oznako SS-v ter objektih tipa av, bv je treba upoštevati tudi naslednja določila:
- Zamenjava oken in vrat je dopustna v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo ali v enotni barvi za celoten objekt,
 - Zasteklitve balkonov ter postavitve senčil, nadstreškov v atrijih in klimatskih naprav so dopustne na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt,
 - Pri obnovi fasad je treba upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt oziroma v skladu z določbami tega odloka.
- (14) Za objekte, ki so varovani s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, je treba za dela v zvezi z vzdrževanjem objektov pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

84. člen- skupni PIP o urejanju okolice objektov

- (1) Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 3,0 m.
- (2) Pri preoblikovanju terena se teren prilagodi obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja oziroma na mejah gradbene parcele.
- (3) Višinske razlike na zemljišču je treba urejati s travnatimi brežinami.

- (4) Premostitev višinskih razlik z opornimi zidovi je dopustna le izjemoma pri čemer je v primeru gradnje na javnih površinah oz. na površinah, ki so vizualno povezane z javnimi površinami dopustna gradnja opornega zidu do višine 1,50 m nad nivojem nižjega terena oz. se višinske razlike premostijo v kaskadah.
- (5) Kadar zaradi terenskih razmer to ni mogoče, se kot del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelata posebna arhitekturno-krajinska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitve skladno z oblikovanjem obcestnega prostora, okoliških ureditev in pozidave. Oporni zidovi morajo biti ozelenjeni.
- (6) Oporni zidovi v območjih naselbinske kulturne dediščine in tam, kjer mejijo na javne površine morajo biti iz naravnega kamna lokalnega izvora ali drugače oblikovno upoštevati izvirno lokalno oblikovanje opornih zidov.
- (7) Dostopne poti do objektov in zunanje utrjene površine se izoblikujejo po terenu.
- (8) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin je potrebno med izvajanjem gradbenih del zavarovati vegetacijo pred poškodbami. Po končanih delih sanirati poškodbe, odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico.
- (9) Pred pričetkom del mora izvajalec odstraniti rodovitno prst, jo deponirati na gradbeni parceli in po končanih delih uporabiti za urejanje okolice objekta.

85. člen- skupni PIP o zelenih površinah

- (1) Pri urejanju okolice objektov se na zunanjih bivalnih površinah lahko 50% obveznih zelenih površin tlakuje, 50% površin mora biti zelenih na raščenem terenu. Pri tlakovanju se uporablja materiale, ki dopuščajo pronicanje padavinskih voda.
- (2) Ureditev parkirnih površin na zunanjih bivalnih površinah ni dovoljena.
- (3) Za vsako novo stanovanje v večstanovanjski stavbi je potrebno zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin.
- (4) Na teh zelenih površin je potrebno urediti vsaj 50% teh površin za otroško igrišče in za počitek stanovalcev.
- (5) Za vsako novo stanovanje v vila bloku je potrebno zagotoviti vsaj 20 m² zelenih površin.
- (6) Na teh zelenih površin je potrebno urediti vsaj 50% teh površin za otroško igrišče in za počitek stanovalcev.
- (7) V stanovanjskih objektih za posebne namene je potrebno urediti vsaj 8 m² zelenih površin na posteljo.
- (8) Območja zelenih površin z oznako ZK, ZP in ZS je potrebno komunalno opremiti.

86. člen- skupni PIP o zasaditvah

- (1) Na območjih kmetijskih zemljišč se morajo ohranjati obstoječa drevesa in živice.
- (2) Na območjih urbanih površin se drevesna vegetacija ohranja v čim večji meri. Če obstoječih dreves in živic ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti.
- (3) Pri gradnjah in drugih ureditvah je potrebno upoštevati regulacijske linije drevoredov (RL). Zasaditve drevoredov so obvezne ob gradnjah ali rekonstrukciji prometne gospodarske infrastrukture.
- (4) Zasaditve ob železniški progi je dopustno načrtovati v skladu z veljavno zakonodajo s področja varnosti v železniškem prometu, pod pogoji in v skladu z mnenjem upravljavca javne železniške infrastrukture, na način, da ne ovira varnosti odvijanja železniškega prometa in je zagotovljeno njeno vzdrževanje.

- (5) *Drevoredi se zasadijo z avtohtonimi visokodebelnimi listavci.*
- (6) *Obstoječe drevoredi se ohranja in obvezno obnavlja. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih razlogov ni možno se jih obvezno nadomešča.*
- (7) *Parkirišča se zasadi minimalno 1 visokodebelno drevo na 5 PM.*
- (8) *Izbir rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere, varnostno zdravstvene zahteve ter uporabo vrst, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal, sušo in soljenje v zimskem času.*
- (9) *Na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste.*

95. člen- skupni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž

- (1) *Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.*
- (2) *Pri večstanovanjskih objektih je treba čim več parkirnih površin zagotavljati v kletih objektov oziroma v podzemnih prostorih, s čimer se ohranja več zelenih površin ob objektih in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.*
- (3) *Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih naseljih, niso dopustna. Zgraditi jih je možno v območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.*
- (4) *Na območjih podrobne namenske rabe območja SK-v je dopustna izgradnja enega parkirišča za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil za potrebe opravljanja te dejavnosti na območjih za stanovanja z dopustnimi dopolnilnimi dejavnostmi, a ne na območjih s tipološko oznako j-v.*
- (5) *Pod obstoječimi parkirnimi mesti je dovoljena gradnja podzemnih garaž. Število javnih parkirnih mest, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.*
- (6) *Pri dopustnosti gradnje podzemnih garaž na poplavnih območjih je potrebno upoštevati pogoje in omejitve, ki izhajajo iz predpisov o vodah.*
- (7) *Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.*
- (8) *Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih tega odloka za saditev.*
- (9) *Ureditev površin parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev mora biti usklajena z ZV-1 in s predpisi s področja varstva okolja in sicer predvsem z:*
 - *Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15),*
 - *Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15),*
 - *Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in*
 - *Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih voda (Uradni list RS, št. 94/14 in*

98/15).

(10) Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5 % parkirnih mest, rezerviranih za invalidne osebe. V primeru, da je parkirnih mest v objektu manj kot 20, je treba zagotoviti 1 PM za invalidne osebe.

(11) Pri določanju parkirnih mest večstanovanjskih objektov je treba zagotoviti na vsako deseto stanovanje 1 parkirno mesto za invalidne osebe.

(12) Glede na namembnosti stavb je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati minimalno število parkirnih mest (v nadalj.: PM), navedene v Tabeli št. 2:

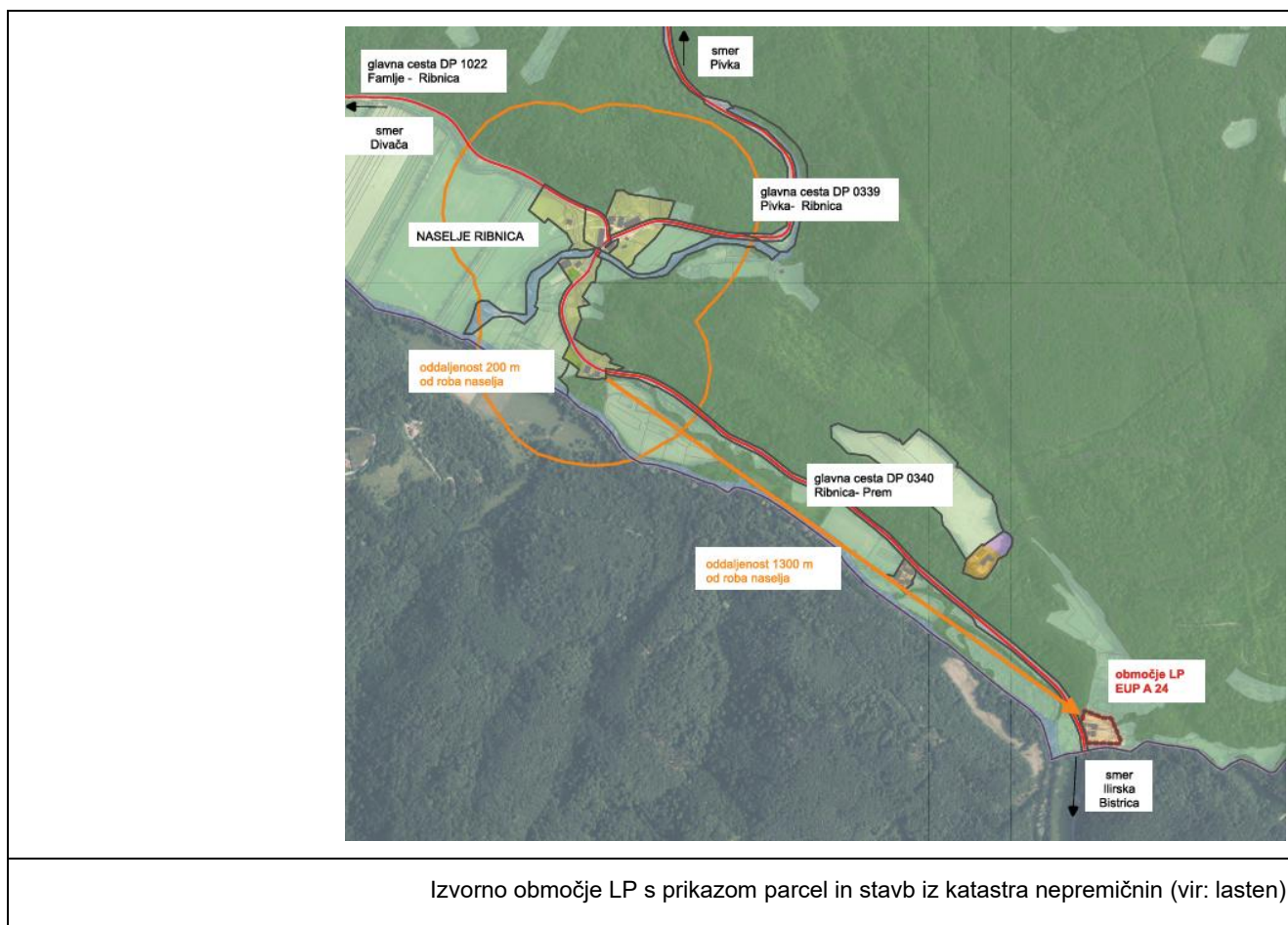
Namembnost stavb	Št. PM / m ² BTP objektov ali št. PM / št. stanovanj
STANOVANJA IN BIVANJE	
11100 Enostanovanjske stavbe (e1, e2, e3, e in v)	1,5 PM / stanovanje vendar ne manj kot 2 PM
11210 Dvostanovanjske stavbe (e1, e2, e3, e in v)	
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe (v)	1,5 PM / stanovanje + 10% za obiskovalce na zemljiški parceli, namenjeni gradnji
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (dijaški, mladinski domovi in podobno.) SB	1PM / 12 postelj
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1PM / 7 postelj
11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	1PM / stanovanje od tega 10% za obiskovalce na zemljiški parceli, namenjeni gradnji
POSLOVNO TRGOVSKE DEJAVNOSTI	
12201 Stavbe javne uprave	1PM / 30 m ²
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe	
12301 Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m ²)	1PM / 50 m ² ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1PM / 80 m ² ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1PM / 35 m ²
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1PM / 30 m ²
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1PM / 40 m ²
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti - frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...)	1PM / 30 m ² ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni,	1PM / 30 m ²
12303 Bencinski servisi	1PM / 30 m ² prodajnih površin ne manj kot 3PM
DRUŽBENE DEJAVNOSTI	
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1PM / 5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1PM / 80 m ²
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1PM / 20 m ²
12640 Stavbe za zdravstvo (bolnišnice)	1PM / 5 postelj
12640 Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1PM / 35 m ² ne manj kot 2PM
12640 Stavbe za zdravstvo (zavetišče za živali)	1PM / 150 m ² ne manj kot 2PM
12630 Stavbe za izobraževanje (osnovne šole)	1PM / učilnico od tega 12 za kratkotrajno parkiranje staršev
12630 Stavbe za izobraževanje (srednje, visoke šole)	1,25PM / učilnico
12630 Stavbe za izobraževanje (vrtci)	1PM / 10 otrok od teh najmanj 12 za kratkotrajno parkiranje
ŠPORTNE DEJAVNOSTI	
24110 Športna igrišča	1PM / 200 m ² površine igrišč od tega 20% PM za avtobuse
12650 Športne dvorane s prostori za gledalce	1PM / 30 m ² od tega 20% PM za avtobuse
12650 Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilo) (wellness, fizioterapija, fitnes in podobno.)	1PM / 15 m ²
POSEBNE DEJAVNOSTI	
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel,	1PM / 3 sobe

- (13) Na vseh gradbenih parcelah je treba za javne objekte oziroma dejavnosti z obiskom strank zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.
- (14) Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila s tem odlokom določenih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m.
- (15) V EUP ali pEUP, v katerih prevladujejo objekti z različnimi namembnostmi, se pri izračunu parkirnih mest upoštevajo potrebe po istočasnem parkiranju v najbolj obremenjenem delu dneva.

6. Opis investicijske namere

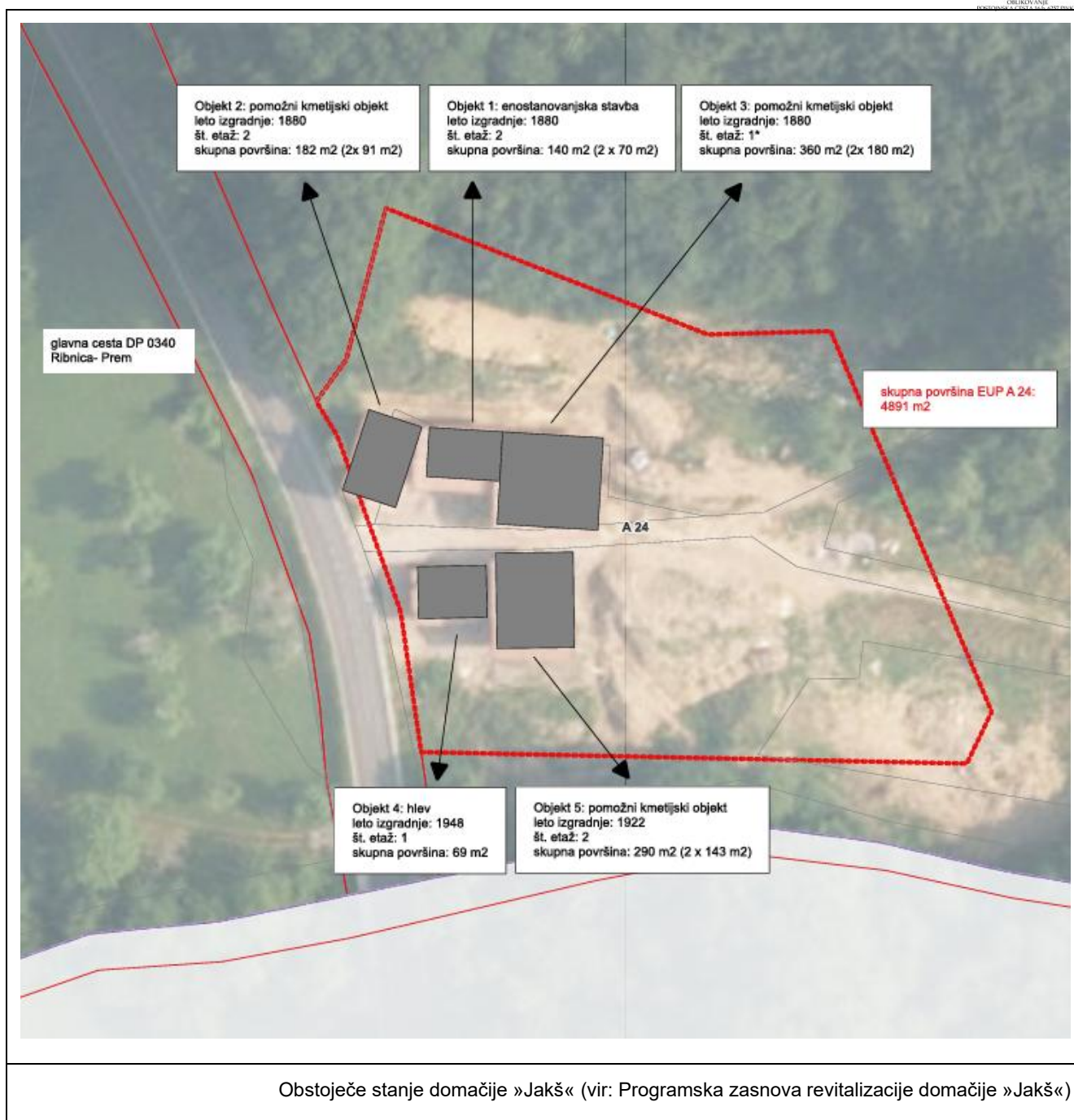
Gradbeni namen predstavlja revitalizacija opuščene domačije »Jakš« z lokacijo neposredno ob glavni cesti I. reda (G1-6) Ribnica – Prem v cca. 1,3 km oddaljenosti od naselja Ribnica. Poselitev na območju naselja Ribnica tvori:

- osrednja gruča s 6 stanovanjskimi objekti na križišču glavne ceste z regionalno cesto in
- posamezne domačije (območja razpršene gradnje) s priključevanjem na obe glavni prometnici južno in severno ter zahodno od osrednje gruče.



Domačija »Jakš« predstavlja najjužnejšo lokacijo v občini Pivka neposredno ob glavni cesti Ribnica – Prem in v bližini reke Reke. Domačijo sestavlja:

- objekt 1: stanovanjski objekt iz leta 1880 s skupno površino 140 m²,
- objekt 2: pomožni kmetijski objekt iz leta 1880 s skupno površino 182 m²,
- objekt 3: pomožni kmetijski objekt iz leta 1880 s skupno površino 360 m²,
- objekt 4: hlev iz leta 1948 s skupno površino 69 m²,
- objekt 5: pomožni kmetijski objekt iz leta 1922 s skupno površino 290 m² in
- proste površine vzhodno od kompleksa stavb.



Domačija je že dlje časa opuščena, vmes se je večkrat zamenjal lastnik. Predhodni lastniki so že večkrat pričeli s prenovo, a je zaradi gradbeno-tehnične zahtevnosti in posledično previsokih stroškov prenova večkrat zastala. Aktualni lastnik želi revitalizirati domačijo v gostinski funkcionalni kompleks in na tak način oživeti opuščen kompleks v slabem gradbeno-tehničnem stanju.

Programska in funkcionalna prenova poleg gradbeno-tehnične je nujna, saj:

- štirje obstoječi kmetijski objekti ne ustrezajo zahtevam sodobnega kmetovanja in
- le s programsko prenovo lahko opravičimo visoke stroške gradbeno-tehnične prenove in oživimo kompleks.



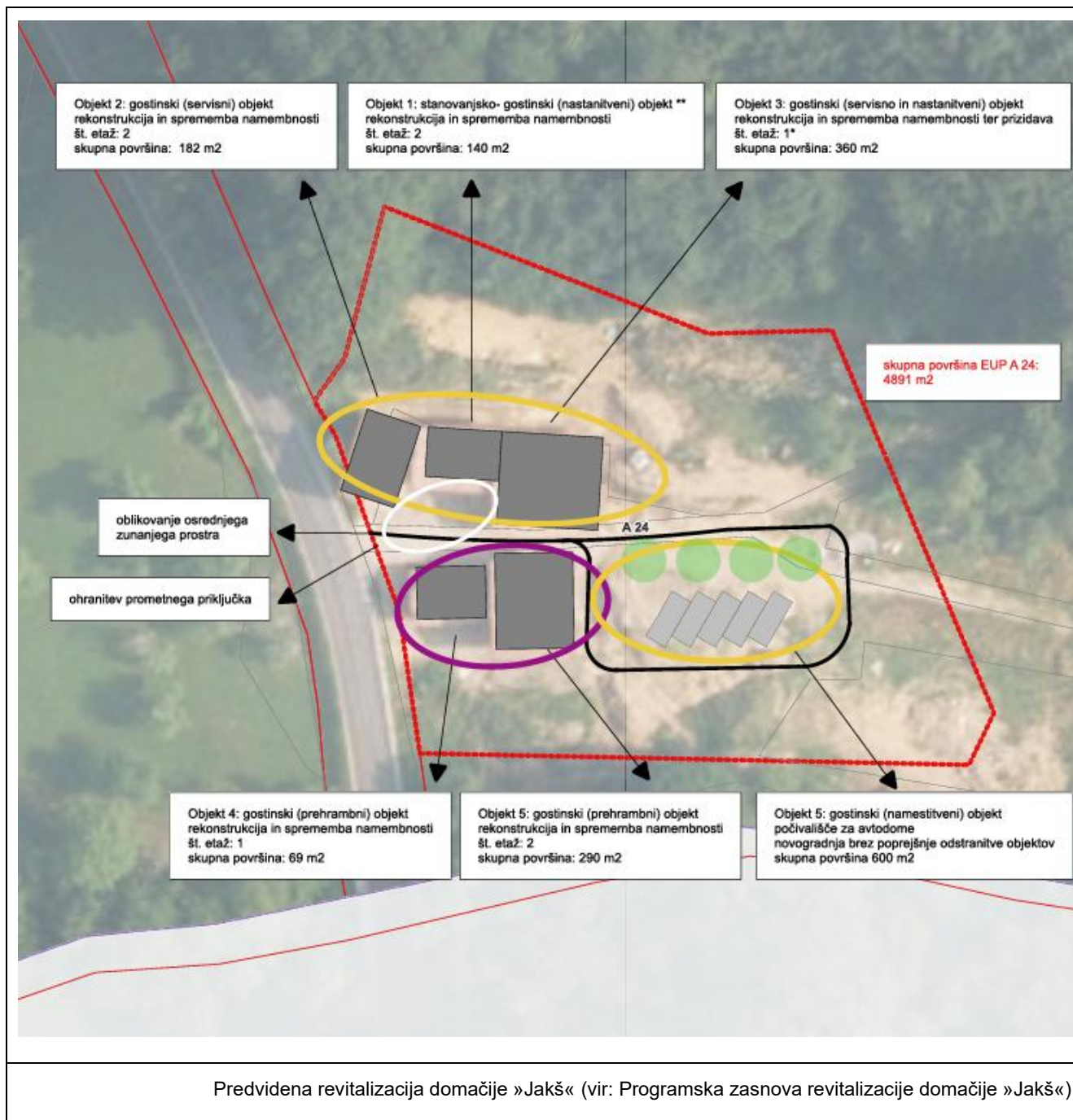
Fotografija območja LP – obstoječe stanje (vir: lasten)

Z opisano investicijo se namerava vzpostaviti **funkcionalni gostinski kompleks z gostinskim (prehrambnim in nastanitvenim) obratom ter stanovanjsko enoto**. Opisan program obsega:

- **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti** v gostinski (nastanitveni) objekt s stanovanjsko enoto s skupno površino 140 m²: objekt 1,
- **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti** v gostinski (servisni) objekt s skupno površino 182 m²: objekt 2;
- **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti ter prizidavo** v gostinski (servisni in nastanitveni) objekt s skupno površino 360 m²: objekt 3,
- **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti** v gostinski (prehrambni) objekt s skupno površino 69 m²: objekt 4,
- **rekonstrukcijo in spremembo namembnosti** v gostinski (prehrambni) objekt s skupno površino 290 m²: objekt 5;
- **novogradnjo (funkcionalno dopolnitev)** dopolnilnega gostinsko (nastanitvenega) objekta - počivališče za avtodome z obsegom do 600 m² BTP: objekt 6.

Za vse obstoječe objekte je v okviru prenove (rekonstrukcije) vključena uskladitev z bistvenimi zahtevami (lahko

tudi v okviru obsega manjše rekonstrukcije).



Predvideni glavni objekti po CC-SS klasifikaciji so glede na opisan program revitalizacije domačije:

- CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe,
- CC-SI 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev (samo gostišča),
- CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- CC-SI 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in
- CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

7. Navedba individualnih odstopanj od PIP na območju LP

Namen LP je, da se za doseganje gradbenega namena – revitalizacije domačije »Jakš« v gostinski funkcionalni kompleks, dopusti individualno odstopanje od PIP, kot so določeni v OPN.

Dopustno individualno odstopanje od PIP za investicijsko namero prenove domačije »Jakš« dopušča ureditev gostinskega funkcionalnega kompleksa (to je gostinskega prehrabnega in nastanitvenega obrata) s prenovo obstoječega kompleksa z rekonstrukcijami in spremembami namembnosti obstoječih ter funkcionalnimi dopolnitvami do skupno 600 m² BTP.

Predvidena prenova se izvede z:

- rekonstrukcijami in spremembami namembnosti obstoječih objektov za potrebe ureditve gostinskega prehrabnega in nastanitvenega obrata s predvideno klasifikacijo objektov: CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe, CC-SI 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev (samo gostišča), CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in CC-SI 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in
- funkcionalnimi dopolnitvami do skupno 600 m² BTP (cca. 12 % površine EUP) s predvideno klasifikacijo objektov iz prejšnje alineje (CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe, CC-SI 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev (samo gostišča), CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in CC-SI 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev) in CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

Funkcionalne dopolnitve so v skladu z 5. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka novogradnje v skladu z merili, ki jih določajo prostorski izvedbeni pogoji za podrobnejšo namensko rabo znotraj podenote urejanja prostora in pri katerih ni potrebna sprememba prometnega režima znotraj (p)EUP ali rušitev obstoječih objektov z izjemo rušitve objektov za nadomestno gradnjo pri čemer spremembo prometnega režima predstavljajo spremembe ali dopolnitve prometnega režima ali obstoječe prometne mreže z izjemo izvedbe utrjene dovozne poti v dolžini do 300 m in širini 4 m.

Predlaga se opredelitev podrobnih PIP za EUP A 24 v Prilogi 1: Usmeritve za OPPN ter podrobni PIP za posamezne EUP Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka:

EUP	Peup	Podrobni PIP / Usmeritve za OPPN
A 24	/	<p>V območju EUP A 24 se dopusti ureditev gostinskega funkcionalnega kompleksa (to je gostinskega prehrabnega in nastanitvenega obrata) s prenovo obstoječega kompleksa, ki obsega:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih stavb s predvideno klasifikacijo objektov: CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe, CC-SI 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev (samo gostišča), CC-SI 12112 Gostilne, restavracije

		<p>in točilnice in CC-SI 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in</p> <ul style="list-style-type: none"> – funkcionalne dopolnitve do skupno 600 m² BTP s predvideno klasifikacijo objektov iz prejšnje alineje vključno z CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. <p>V primeru vzpostavitve nastanitvenih kapacitet oz. stanovanjskih enot je potrebno zagotoviti ustrezno pasivno protihrupno zaščito npr. za stavbe zvočna zaščita z okni, katerih izolirnost naj ne bo manjša od $R_w=36$ dB.</p> <p>Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja (ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, zaščita pred morebitnimi drugimi vplivi kot so prah, vibracije, prometna varnost, ipd., ki so lahko posledica gradnje in obratovanja AC) v območju je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih ureditev in objektov, in ne DARS d. d..¹</p> <p>V okviru graditve objektov na EUP A 24 je potrebno pridobiti še vodno soglasje ali mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami ter pri projektnih rešitvah upoštevati 117. in 119. člen OPN Pivka in Splošne smernice s področja upravljanja z vodami skupaj s prilogami (DRSV, Celje, januar 2022, dop. 2023 in 2024), ker se EUP A 24 nahaja na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opozorilno plazljivem območju (delno na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, delno na območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov, delno na območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov in delno na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov); – opozorilno erozijsko ogroženem območju (na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije); – izven območij opozorilne karte poplav (zelo redke poplave, redke poplave, pogoste poplave) in karte poplavnih dogodkov, vendar v bližini potoka Narinski žleb, ki je pritok reke Reke.«.²
--	--	--

Opisano individualno odstopanje od PIP je potrebno zaradi:

- medsebojne neskladnosti 77., 79. in 139. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka in
- dopustitve odstopanje od v 139. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka opredeljenih PIP glede dopustnosti novogradenj in sprememb namembnosti obstoječih objektov (na površinah razpršene poselitve) le v primeru oddaljenosti manjše od 200 m od najbližjega naselja na konkretno prometno dobro dostopni lokaciji.

¹ Dopolnitev PIP z zahtevami glede zaščite objektov in stavb je bila predlagana s strani DARS d.d.

² Dopolnitev PIP izhaja iz transparentnosti zahtev v postopku graditve zaradi varovanj in območij ogroženosti s področja varovanja voda.

Neskladnost skupnih PIP iz 77. in 79. člena ter posebnih PIP iz 139. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka

Neskladnost skupnih PIP iz 77. in 79. člena ter posebnih PIP iz 139. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka se nanaša na opredelitev deleža dopustnega obsega pogojno dopustnih dejavnosti, ki je z:

- 4. odstavkom 77. člena opredeljen v deležu 50% površine posameznega območja urejanja (povezava s pojmom EUP ali BTP ni jasna oz. enoznačna, prav tako ni jasna usklajenost z določilom 1. odstavka 79. člena) in
- 1. odstavkom 79. člena opredeljen v deležu 50% BTP stavbe v primeru spremembe namembnosti za dopustne dejavnosti in v deležu 100% v primeru novogradnje stavbe za dopustne dejavnosti (PIP dopušča novogradnjo stavbe v 100% deležu BTP za dopustne dejavnosti in le v 50% deležu za spremembe namembnosti obstoječih objektov za dopustne dejavnosti v nasprotju z 77. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka in temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-3, kjer ima prenova prednost pred novo pozidavo) ter
- 139. členom so opredeljene pogojno dopustne stavbe pri čemer ni jasna navezava na 79. člen.

77. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka:

Za posamezno podrobnejšo namensko rabo so v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih določene dopustne dejavnosti in možnost prepleta dopustnih dejavnosti.

(Dopustne dejavnosti v tem odloku so skladne z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/2008).

Spremembe namembnosti objektov v posamezni EUP ali pEUP so dopustne v skladu z določenimi dopustnimi dejavnostmi in možnostjo prepletanja dopustnih dejavnosti.

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.

79. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:

- Gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
- Odstranitev objekta,
- Rekonstrukcija objekta,
- Vzdrževanje objekta,
- Sprememba namembnosti v skladu opredeljenimi dopustnimi dejavnostmi do 50% BTP stavbe za dovoljene dejavnosti,
- Vzdrževalna dela (redna, investicijska in vzdrževalna dela v javno korist),
- Urejanje javnih in drugih zelenih površin.

Odstopanje od v 139. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka opredeljenih PIP glede

dopustnih novogradenj in sprememb namembnosti obstoječih objektov na površinah razpršene poselitve

V 139. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka opredeljeni posebni PIP glede dopustnih novogradenj in sprememb namembnosti obstoječih objektov le v oddaljenosti 200 m od naselja se nanaša na prometno oddaljene površine v gozdnatem območju Javornikov z razpršeno poselitvijo s kmetijsko-gozdarskimi objekti, ki se na javno prometno omrežje priključujejo preko gozdnih cest. Sprememba namembnosti takih objektov v stanovanjske objekte ne bi bila v skladu s cilji občine na področju prostorskega razvoja in temeljnimi pravili urejanja prostora glede racionalne rabe, saj bi predstavljala neracionalne in nesorazmerne stroške na področju zagotavljanja šolskih prevozov in zimskega pluženja. V območjih razpršene poselitve v Javornikih se zato ne dopušča sprememb namembnosti posamičnih obstoječih kmetijskih objektov v bivalne objekte ali druge dopustne namembnosti.

Glede na prometno odlično dostopno območje, ki je predmet ELP, je omejitev oddaljenosti 200 m od naselja za konkretno območje LP nepotrebna in vsebinsko nesmiselna. Na tem območju je prenova domačije skladna s temeljnimi pravili urejanja prostora in strateškimi usmeritvami tako lokalne skupnosti kot RS v nasprotju z usmeritvami za razpršeno poselitev v Javornikih.

8. Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

Območje LP se nahaja znotraj območja s PNRP površine razpršene poselitve z grafično oznako A, v katerih je pogojno dopustna dejavnost I 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač vendar le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja in pogojno dopustne stavbe 12112 Gostilne, restavracije in točilnice vendar le v primeru oddaljenosti posameznega območja največ 200,0 m od najbližjega naselja.

Z individualnim odstopanjem se v konkretnem primeru dopusti odstopanje glede sprememb namembnosti obstoječih objektov na površinah razpršene poselitve in dopustnih dopolnilnih novogradenj ne glede na oddaljenosti od naselja in odpravi neskladnost za konkretno investicijsko namero glede deleža dopustnih dejavnosti oz. objektov.

S predmetnim individualnim odstopanjem se omogoči zgolj prenova obstoječih objektov za že dopustne dejavnosti in že dopustne objekte z odpravo nejasnosti glede dopustnih deležev ob upoštevanju drugih PIP glede:

- osnovnih tipov zazidave: a-j (avtohtone samostojne stavbe v vaških jedrih, običajno nosilke posameznih urbanih funkcij), **d-j (avtohtone domačije v vaških jedrih, sestavljene ali s samostojnimi vzporednimi gospodarskimi kompleksi ali v gručinah)**, a (prosto stoječi objekti manjšega merila), a-k (prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – ne stanovanjski kmetijski objekti) pri čemer je dopustna zgolj prenova (rekonstrukcija s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter funkcionalne dopolnitve obstoječega kompleksa), ki dopuščajo zgolj objekte manjšega merila še posebej ob upoštevanju predmetnih individualnih odstopanj, ki bodo dopustila zgolj rekonstrukcijo s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter dopolnilno novogradnjo v omejenem obsegu;
- FZ, FI in FOZP: Tip a, a-k, d-j: **FZ največ = 30%; FI največ = 0,5;** FOZP najmanj = 30%, ki ohranjajo vzorec zazidave z nižjo gostoto v podeželskem okolju še posebej ob upoštevanju predmetnih individualnih odstopanj, ki bodo dopustila zgolj rekonstrukcijo s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter dopolnilno novogradnjo v omejenem obsegu;
- lege objektov na parceli, ki zahteva ohranitev obstoječe zasnove še posebej ob upoštevanju predmetnih individualnih odstopanj, ki bodo dopustila zgolj rekonstrukcijo s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter dopolnilno novogradnjo v omejenem obsegu;
- dopustne višine objektov: **Tip d-j, a, a-k: 10,0 m** in (K) + P + 1 + 1M za plitve strehe, ki zagotavljajo ohranjanje značilnih nižjih višinskih gabaritov v podeželskem okolju še posebej ob upoštevanju predmetnih individualnih odstopanj, ki bodo dopustila zgolj rekonstrukcijo s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter dopolnilno novogradnjo v omejenem obsegu;
- meril in pogojev za oblikovanje, ki ob upoštevanju edinega dopustnega tipa zazidave a-j ne dopuščajo objektov večjega ali srednjega merila še posebej ob upoštevanju predmetnih individualnih odstopanj, ki bodo dopustila zgolj rekonstrukcijo s spremembo namembnosti obstoječih objektov ter dopolnilno novogradnjo v omejenem obsegu.

Sprememba namenske rabe prostora iz površin razpršene poselitve (PNPR A) v npr. površine za turizem (PNRP BT), ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev, ni potrebna in primerna, ker se z predmetnim individualnim odstopanjem omogoči zgolj prenova obstoječih objektov za že dopustne dejavnosti in že dopustne objekte v omejenem obsegu prenove ob jasni opredelitvi nabora objektov glede na aktualno klasifikacijo objektov (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka glede klasifikacij objektov ni bil posodobljen, sprejet pa je bil leta 2010).

Sprememba PNRP v površine za turizem (PNRP BT) bi glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka poleg nepotrebnosti spremembe PNRP povzročila še večjo množičnost turizma v območju, ki ni skladna s cilji prostorskega razvoja občine Pivka. Z 149. členom Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine so namreč opredeljeni posebni PIP, ki dopuščajo:

- osnovne tipe zazidave: c, a, b, **a-v (prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (npr.: stanovanjski bloki, poslovni objekti)), b-v (objekti v nizu večjega merila, višine nad 3 etaže (npr.: stanovanjski bloki, poslovni objekti v nizu))**, ki dopuščajo objekte večjega merila kot so hotelski kompleksi, moteli, počitniška naselja, ipd.
- kot osnovne dejavnosti: **G trgovino, I gostinstvo, N druge raznovrstne poslovne dejavnosti, P izobraževanje in R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti**;
- kot dopustne stavbe: **12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe, 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12420 Garažne stavbe, 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12650 Športne dvorane, 24110 Športna igrišča, 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, 12303 Bencinski servisi (do 500 m² površine gradbene parcele), 12301 Trgovske stavbe (do 500 m² BTP), 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo** vendar le stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- **FZ največ = 60%; FI največ = 1,2; FOZP najmanj = 30%**
- dopustne višine objektov: **12,00 m oz. v primeru, da so obstoječi objekti v EUP ali pEUP višji od 12,00 m je dopustna višina enaka višini najvišjega objekta v EUP ali pEUP v kolikor ni določeno drugače**;
- meril in pogojev za oblikovanje, ki dopuščajo objekte večjega merila.

Navedena merila za PNRP BT torej dopuščajo širok nabor dopustnih objektov in dejavnosti z oblikovno neprimernimi objekti (večjih gabaritov), ki v tem primeru ne bi bila ustrezna.

9. Utemeljitev objektivnih okoliščin in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP

UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

V primeru te LP objektivne okoliščine predstavljajo:

- **nesorazmerni stroški investitorja za gradnjo pod veljavnimi pogoji**, saj je prenova domačije brez dopustne rekonstrukcije in spremembe namembnosti objektov, prezahtevna s stroškovnega vidika in vsebinsko (funkcionalno) popolnoma nesmiselna, saj tudi rekonstrukcija obstoječih kmetijskih objektov ne bi zadostila današnjim prostorskim zahtevam za izvajanje kmetijske dejavnosti; revitalizacija domačije je možna zgolj ob dopustni spremembi namembnosti v prejšnjih poglavjih opisan gostinski funkcionalni kompleks;
- **medsebojna neskladnost PIP in sicer medsebojna neskladnost (oziroma nejasnost) 77. in 79. ter 139. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka** glede dopustnega obsega pogojno dopustnih dejavnosti.

UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP glede na 136. člen ZUreP-3

Jasna opredelitev deleža in vrste dopustnih objektov glede na neskladnost 77. in 79. ter 139. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Pivka ter dopustitev odstopanj od v 139. členu opredeljenih PIP glede dopustnih novogradenj in sprememb namembnosti obstoječih objektov ne glede na oddaljenost od naselja je utemeljena in skladna z 4. odstavkom ZUreP-3, saj:

- 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.

1. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Skladnost s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050

Skladno s SPR50 so opredeljeni strateški cilji, ki postavljajo okvirne pogoje za doseganje prostorske kohezije, krepitev vloge Slovenije v procesih čezmejnega in mednarodnega povezovanja ter za oblikovanje novih, večfunkcionalnih rešitev za razvojne težave sodobne družbe. Opredeljeni so bili ob upoštevanju izhodišč prostorskega razvoja, ključnih prihodnjih izzivov, usmeritev dokumentov na svetovni in evropski ravni ter izhodišč nacionalnih javnih politik z ugotovljenimi vplivi na prostorski razvoj.

Cilji SPR50 so:

- vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo;
- doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest;
- **zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih;**
- okrepiti prostorsko identiteto;
- izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe.

Cilj »zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih« in »okrepiti prostorsko identiteto« podpirajo usmeritve za razvoj podeželja, v katerih je med drugim opredeljeno:

- Poleg krepitve kmetijstva in gozdarstva se na podeželju zagotavljajo ustrezne razmere tudi za druge gospodarske aktivnosti, s čimer se krepi lokalna zaposlenost in zmanjšujejo potrebe po dnevnih migracijah aktivnega prebivalstva v zaposlitvena središča. Za krepitev gospodarske dejavnosti na podeželju se podpirajo predvsem ukrepi in dejavnosti, s katerimi se trajnostno uporabi endogene potenciale območja.
- Poleg kmetijstva in gozdarstva so na podeželju, zlasti v bližini središč, prisotne tudi sekundarne in terciarne dejavnosti, kot so turizem, tehnološko napredna industrija, storitve, logistični centri. Nove dejavnosti na podeželju morajo prispevati k večfunkcionalnosti prostora, zmanjševanju ranljivosti in ogroženosti prostorskih struktur ter prebivalstva, izboljševanju stanja okolja in kakovosti življenja prebivalcev, večjemu vključevanju kulturne dediščine v življenje podeželskih skupnosti ter k ohranjanju prepoznavnosti naselij in krajin.

Namen LP je s prenovo opuščene domačije »Jakš«, ki jo sestavljajo opuščeni stanovanjski in kmetijski objekti z lokacijo neposredno ob glavni državni cesti - razvojni osi Ljubljana – Kvarner oživiti kompleks s turistično vsebino (gostinski prehrabni in nastanitveni funkcionalni kompleks), ki bo prispevala k uresničevanju ciljev občine na področju prostorskega (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka) in turističnega razvoja (Strategija razvoja turizma v destinaciji Zeleni kras).

Skladnost s Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3)

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora med drugim pravilo:

- racionalne rabe prostora in sicer se pri urejanju prostora racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno;
- prepoznavnosti naselij in krajin in sicer je potrebno pri prostorskem načrtovanju naselij varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Namen LP je s prenovo opuščene domačije »Jakš«, ki jo sestavljajo opuščen stanovanjski objekt in kmetijski objekti z lokacijo neposredno ob glavni državni cesti - razvojni osi Ljubljana – Kvarner oživiti kompleks s turistično vsebino. Opisana prenova predstavlja implementacijo principa prednosti prenove pred novogradnjo ter sanacije razvrednotenih območij opuščenega kompleksa z

ustvarjanjem nove prepoznavnosti v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Cilji prostorskega razvoja občine so z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka določeni na področjih poselitve, gospodarstva, turizma ter varstva narave. Razvoj poselitve temelji na policentričnem urbanem omrežju, pri katerem se Pivka krepi kot osrednje občinsko središče, nekatera naselja kot pomembnejša lokalna središča, druga pa kot lokalna ali manj pomembna lokalna središča.

Gospodarski razvoj je usmerjen v razvoj in posodobitev gospodarskih con v skladu s prometno mrežo, širitev con v Pivki ali na prometno ugodnih lokacijah, vzpostavitev logističnih zmogljivosti, razvoj tehnološko naprednih dejavnosti ter prestrukturiranje obstoječih perutninskih farm, zlasti tam, kjer prihaja do prostorskih konfliktov.

Na področju turizma se zagotavljajo prostorski pogoji za ključne turistične projekte in destinacije, ki krepijo turistično ponudbo občine npr. na razvojni osi Ljubljana – Kvarner.

Namen LP je s prenovo opuščene domačije »Jakš«, ki jo sestavljajo opuščeni stanovanjski in kmetijski objekti z lokacijo neposredno ob glavni državni cesti - razvojni osi Ljubljana – Kvarner oživiti kompleks s turistično vsebino (gostinski prehrabni in nastanitveni funkcionalni kompleks), ki bo prispevala k uresničevanju ciljev občine na področju prostorskega (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka) in turističnega razvoja (Strategija razvoja turizma v destinaciji Zeleni kras).

Skladnost s cilji turističnega razvoja občine

Cilji turističnega razvoja občine so določeni z Vizijo razvoja turistične destinacije, opredeljeni s Strategijo razvoja turizma v destinaciji Zeleni kras:

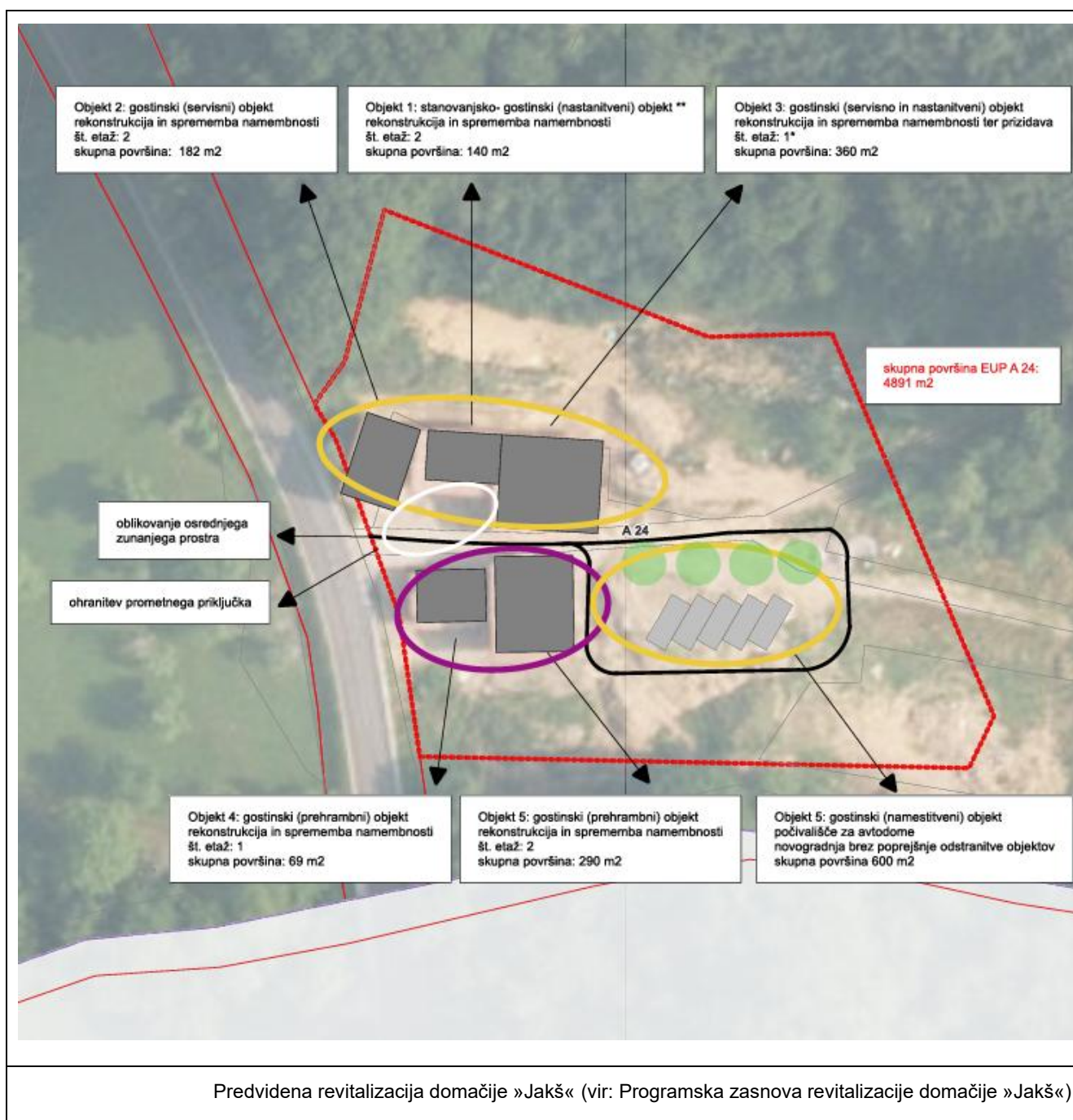
»Destinacija Zeleni kras se bo še naprej razvijala po načelih trajnostnega razvoja, z znanjem in inovativnostjo bo nadgrajevala turistično ponudbo, ki bo pripomogla h kakovosti življenja prebivalcev in ne bo ogrožala, temveč varovala in promovirala naravno okolje ter njegovo raznolikost. Destinacija bo znana prav po svojem odnosu do narave, prebivalci regije bodo nanjo ponosni, upravljavci bodo pri svojem delu strokovni, medsebojno naklonjeni in sodelovalni. Destinacija bo še naprej prepoznavna po svojih največjih atrakcijah, ki se jim bodo pridruževale močno razvite nove. Posebej bo nagrajevala ljubitelje narave in ohranjenih tradicij, ki si bodo zanjo in zase vzeli čas. Kakovost ponudbe se bo dvigala, prešla bo past nizkih cen in povečevanja obiska. Višalo se bo število gospodarskih subjektov, ki jim bo turizem predstavljal osnovno dejavnost in katerim bodo prihodki zadoščali za življenje ter omogočali razvoj dejavnosti.«

Namen LP je s prenovo opuščene domačije »Jakš«, ki jo sestavljajo opuščeni stanovanjski in kmetijski objekti z lokacijo neposredno ob glavni državni cesti - razvojni osi Ljubljana – Kvarner oživiti kompleks s turistično vsebino (gostinski funkcionalni kompleks), ki bo prispevala k uresničevanju ciljev občine na področju prostorskega (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka) in turističnega razvoja (Strategija razvoja turizma v destinaciji Zeleni kras).

2. Z individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen PIA ob hkratnem upoštevanju drugih PIP, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Območje LP predstavlja območje opuščene domačije »Jakš« z lokacijo neposredno ob glavni cesti I. reda (G1-6) Ribnica – Prem v cca. 1,3 km oddaljenosti od naselja Ribnica. Poselitev na območju naselja Ribnica tvori:

- osrednja gruča s 6 stanovanjskimi objekti na križišču glavne ceste z regionalno cesto in
- posamezne domačije (območja razpršene gradnje) s priključevanjem na obe glavni prometnici južno in severno ter zahodno od osrednje gruče.



Domačija »Jakš« predstavlja najjužnejšo lokacijo v občini Pivka neposredno ob glavni cesti Ribnica – Prem in v bližini reke Reke. Domačija je že dlje časa opuščena, vmes se je večkrat zamenjal lastnik. Predhodni lastniki so že pričeli s prenovo, a je zaradi gradbeno-tehnične zahtevnosti in posledično previsokih stroškov prenova večkrat zastala. Aktualni lastnik želi revitalizirati domačijo v gostinski funkcionalni kompleks in na tak način oživeti opuščen kompleks v slabem gradbeno-tehničnem stanju. Programska prenova je nujna, saj:

- štirje obstoječi kmetijski objekti ne ustrezajo zahtevam sodobnega kmetovanja in
- le s programsko prenovo lahko opravičimo visoke stroške gradbeno-tehnične prenove in oživimo kompleks.

Z opisano investicijo se namerava vzpostaviti funkcionalni gostinski kompleks z gostinskim (prehrambnim in nastanitvenim) obratom ter stanovanjsko enoto.



Fotografija območja LP – obstoječe stanje (vir: lasten)

Eden izmed ciljev na področju prostorskega razvoja tako občine (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka) kot R Slovenije (SPR50) je zagotavljati kakovost življenja na podeželskih območjih in okrepiti prostorsko identiteto ter cilje prednostno dosegati s prenovo, ki ima prednost pred novogradnjo. Z opisano revitalizacijo bo gradbeni namene prostorskega izvedbenega akta dosežen.

Nameravana gradnja, ki bo obsegala predvsem rekonstrukcijo in spremembo namembnosti (novogradnja se predvideva le v manjši meri z ureditvijo postajališča za avtodome v notranjosti območja):

- ne bo spremenila načrtovanega videza območja v negativnem smislu, bo pa prispevala k urejenosti in vzdrževanosti okolja in
- ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

3. Z individualnim odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

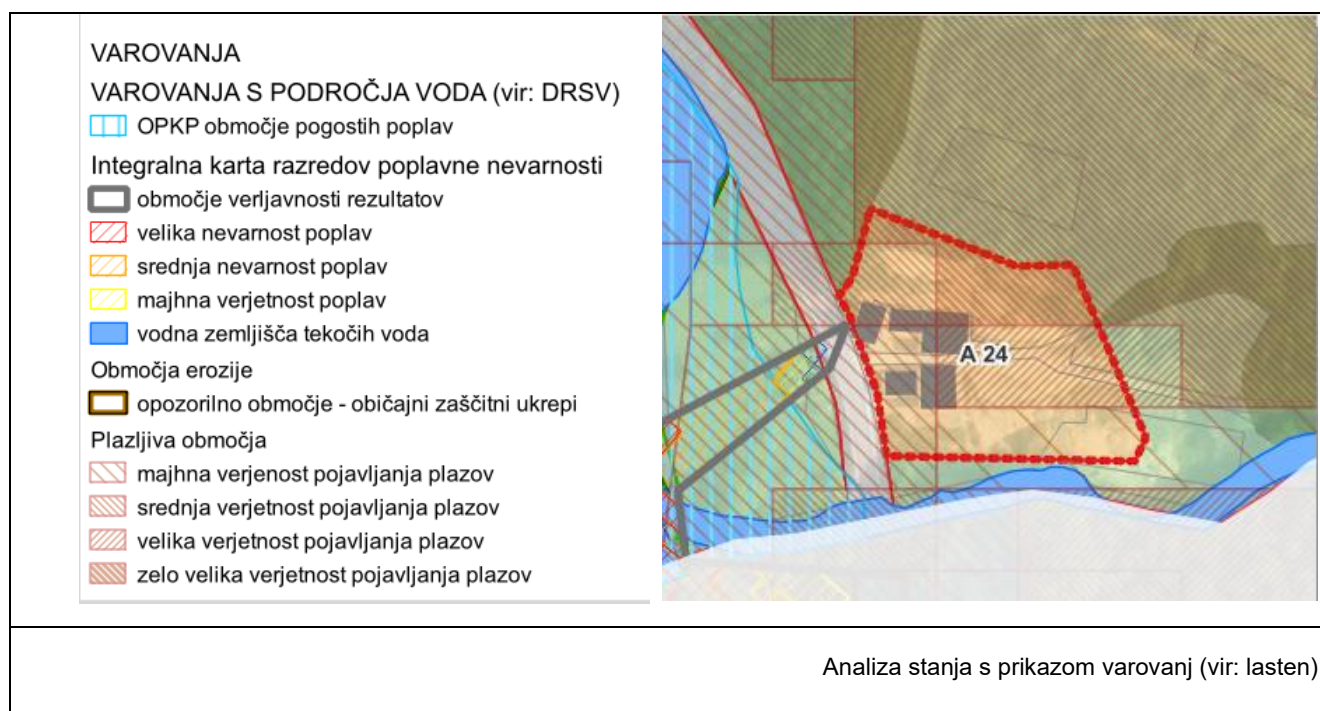
Območje LP je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka določeno kot del EUP z oznako EUP A 24 s PNRP površine razpršene poselitve z grafično oznako A. Območje obdajajo zemljišča s PNRP druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2 in PNRP gozdna zemljišča z grafično oznako G in PNRP površine ceste z grafično oznako PC.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč se z individualnim odstopanjem PIP ne zmanjšuje, ker pozidava na zemljiščih s PNRP druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2, PNRP gozdna zemljišča z grafično oznako G in PNRP površine ceste z grafično oznako PC skladno z ZUreP-3 in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Pivka ni dopustna.

4. Individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Območje LP se nahaja:

- delno na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov,
- delno na območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov,
- delno na območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov,
- delno na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.
- na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije,
- izven območij opozorilne karte poplav (zelo redke poplave, redke poplave, pogoste poplave) in karte poplavnih dogodkov,
- izven območij vodnih zemljišč vendar v bližini potoka Narinski žleb, ki je pritok reke Reke.

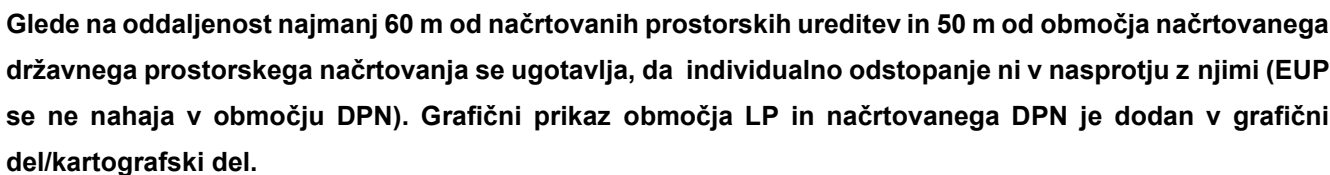


Zaradi lokacije A 24 v opozorilno plazljivem območju in opozorilno erozijsko ogroženem območju in izven območij opozorilne karte poplav in karte poplavnih dogodkov, vendar v bližini potoka Narinski žleb, ki je pritok reke Reke, bo potrebno v okviru postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti vodno soglasje ali mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami ter pri projektnih rešitvah upoštevati 117. in 119. člen OPN Pivka in Splošne smernice s področja upravljanja z vodami skupaj s prilogami (DRSV, Celje, januar 2022, dop. 2023 in 2024).

Območje LP se ne nahaja v območju veljavnih državnih prostorskih aktov, se pa nahaja v območju predvidenega Državnega prostorskega načrta za avtocesto na odseku Postojna- Jelšane vendar je po podatkih 6. faze: Študije variant / predinvesticijska zasnova (ŠV/PIZ) (izdelovalec LUZ d.d. in PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., št. proj. 8802, december 2024), katerega načrtovane prostorske ureditve so od območja EUP A24 oddaljena najmanj 60 m, od območja načrtovanega DPN (vir: spletni strežnik MNVP https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/02_rep_priprava/953/index4.html) pa najmanj 50 m.



Grafični prikaz območja LP in načrtovanega DPN



DOPOLNITEV PODROBNIH PIP

Predlagani podrobni PIP SO dopolnjeni v elaboratu in predlogu sklepa zaradi:

- lokacije A 24 v opozorilno plazljivem območju in opozorilno erozijsko ogroženem območju in izven območij opozorilne karte poplav in karte poplavnih dogodkov, vendar v bližini potoka Narinski žleb, ki je pritok reke Reke,
- določitve nosilca izvedbe vseh ukrepov za zaščito objektov in območja (ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, zaščita pred morebitnimi drugimi vplivi kot so prah, vibracije, prometna varnost, ipd., ki so lahko posledica gradnje in obratovanja AC).

EUP	Podrobni PIP / Usmeritve za OPPN
A 24	<p>V območju EUP A 24 se dopusti ureditev gostinskega funkcionalnega kompleksa (to je gostinskega prehrabnega in nastanitvenega obrata) s prenovo obstoječega kompleksa, ki obsega:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih stavb s predvideno klasifikacijo objektov: CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe, CC-SI 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve (samo gostišča), CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in CC-SI 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev in – funkcionalne dopolnitve do skupno 600 m² BTP s predvideno klasifikacijo objektov iz prejšnje alineje vključno z CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. <p>V primeru vzpostavitve nastanitvenih kapacitet oz. stanovanjskih enot je potrebno zagotoviti ustrezno pasivno protihrupno zaščito npr. za stavbe zvočna zaščita z okni, katerih izolirnost naj ne bo manjša od $R_w=36$ dB.</p> <p>Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja (ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, zaščita pred morebitnimi drugimi vplivi kot so prah, vibracije, prometna varnost, ipd., ki so lahko posledica gradnje in obratovanja AC) v območju je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih ureditev in objektov, in ne DARS d. d..</p> <p>V okviru graditve objektov na EUP A 24 je potrebno pridobiti še vodno soglasje ali mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami ter pri projektnih rešitvah upoštevati 117. in 119. člen OPN Pivka in Splošne smernice s področja upravljanja z vodami skupaj s prilogami (DRSV, Celje, januar 2022, dop. 2023 in 2024), ker se EUP A 24 nahaja na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opozorilno plazljivem območju (delno na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, delno na območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov, delno na območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov in delno na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov); – opozorilno erozijsko ogroženem območju (na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije); – izven območij opozorilne karte poplav (zelo redke poplave, redke poplave, pogoste poplave) in karte poplavnih dogodkov, vendar v bližini potoka Narinski žleb, ki je pritok reke Reke.«.

10. Podatki za evidenco lokacijskih preveritev in podatki za posredovanje na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor

PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV

Naziv LP	Sklep lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka
Identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	
Elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka
Datum pričetka javne objave	
Sklep o LP	
Datum in številka sklepa	
Naziv uradnega glasila občine, v katerem je bil sklep objavljen	
Datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	
Datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	

PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

Naziv LP	Sklep lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka
Elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na območju EUP A 24 v občini Pivka
Sklep o LP	
Datum sklepa LP	
Naziv uradnega glasila občine, v katerem je bil sklep objavljen	
Datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	
Datum začetka veljavnosti sklepa o LP	