

OBČINA BRDA
Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo v Brdih

Številka: 3503-0001/2025-30
Datum: 7. 11. 2025

OBČINSKI SVET
OBČINE BRDA

ZADEVA: **LOKACIJSKA PREVERITEV LP 05 "POSESTVO SYLVMANN" V NASELJU BRDICE
PRI NEBLEM NA OBMOČJU ENOTE UREJANJA PROSTORA BPN-01**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Brda, g. Franc Mužič, na podlagi drugega odstavka 18. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/25)

POROČEVALCI: g. Mitja Skubin, občinski urbanist Občine Brda,
ga. Blanka Šuler – pooblaščenka prostorska načrtovalka, Studio Črta, arhitekt
Blanka Šuler s. p.
g. Aleš Šuligoj

PRAVNA PODLAGA: Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25 – v nadaljevanju ZUreP-3)
Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (UGSO št. 46/18)
Statut Občine Brda (9. in 10. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/25)

NAMEN: Obravnava in sprejem Sklepa o lokacijski preveritvi LP 05 na območju enote urejanja prostora BPN-01

OBRAZLOŽITEV:

Razlogi za izvedbo lokacijske preveritve

Investitor namerava na parcelah št. 669/2 in 3518/1, ter delih parcel št. 668, 664/3, 666, 664/2, 664/1, 3518/2, 669/3 in 669/1vse k.o. Biljana zgraditi vinsko klet s prostori za gostinsko dejavnost (restavracija, prenočitvene kapacitete), prostori za trgovino in z bivalnimi prostori. Na območju predvidenega posega se nahaja obstoječa starejša domačija, ki jo namerava investitor pred izvedbo novogradnje odstraniti. Za načrtovan poseg je investitor izdelal konceptualno zasnovo bodočega posestva. V zasnovi je predvidena šest etažna stavba (pretežni del stavbe tri kletne etaže + pritličje + nadstropje, manjši del stavbe (del pod predvideno teraso) tri kletne etaže + pritličje + 2 nadstropji oziroma nadstropje in mansarda) skupne velikosti približno 9.500 m² bruto etažnih površin. Od treh kletnih etaž bosta dve spodnji etaži (druga in tretja klet), razen površin za potrebe uvažanja, popolnoma vkopani v teren, prva klet pa bo vkopana deloma. Prva klet bo na delih, kjer ne bo zazidane površine, imela ravno zeleno streho ali pa bo ravna streha prve kletne etaže služila kot zunanja tlakovana površina nadzemnih delov stavbe.

- Za izvedbo investicijske namere je površina stavbnega zemljišča v obsegu 4280,02 m² nekoliko premajhna, oblika oboda stavbnega zemljišča pa neugodna. Skladno s takšno ugotovitvijo je za vzpostavitev pogojev, ki bodo omogočali izvedbo investicijske namere predvideno preoblikovanje oboda stavbnega zemljišča in povečanje površine stavbnega zemljišča na lokaciji posamične poselitve.

- Investicijska namera ni skladna s pogoji glede oblike streh osnovnih volumnov stavb iz 70. člena OPN, ter s pogoji glede največje dopustne višine in etažnosti stavb iz 70. člena in s pogoji glede največje dopustne višine 56. in 45. člena OPN. V okviru severnega osnovnega stavbnega volumna nadzemnega dela stavbe je predvideno umeščanje ravnega dela strehe - pohodne terase, tako da bo v tem delu etažnost nadzemnega dela objekta P+2. Gre za etažo – drugo nadstropje - med ravno streho/teraso in stropom prvega nadstropja. Predvidena terasa, oziroma pohodna ravna streha, ki presega predpisano višino in etažnost stavbe, je načrtovana kot zaključek in servisna površina vertikalnih jaškov sistema prezračevanja ter hlajenja vkopanih in delno vkopanih kletnih etaž. Gre za sistem naravnega in tudi prisilnega prezračevanja, saj klet v prostorih, kjer se odvija vretje, potrebuje tudi prisilno zračenje. Hladilna tehnika je pri tehnologiji pridelave in skladiščenja vina potrebna ne glede na pretežno vkopanost kletnih etaž. Zrak iz prostorov kleti bo po ventilacijskih jaških voden nad streho nadzemnega dela stavbe. Za postavitev naprav (zunanje enote hladilnega sistema, ventilatorji sistema prisilnega prezračevanja), vzdrževanje je ob jašku predvidena vzpostavitev dostopne terase, ki bo zaradi dodatne uporabe (razgledna točka) nekoliko večja kot bi sicer bila zgolj zaradi opisanih tehnoloških razlogov. Zaključni del jaška bo tako, skupaj z dostopno teraso izveden kot ravna streha. V pretežnem delu bo ravna streha utopljena v strehe s prepisanim naklonom. Zaradi tlorisne lege v sredinskem delu tlorisa terasa ne bo zelo vidno izpostavljena, zgornji rob ograje bo minimalno presegal višine slemena dvokapnic. S postopkom lokacijske preveritve se je preverila možnost odstopanja od določila OPN Brda glede oblike streh osnovnih volumnov, ter največje dopustne višine in etažnosti.

Zakonska osnova

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3, ki določa:

- v prvi alineji 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.
- v drugi alineji 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

ZUreP-3 v 135. členu določa:

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

ZUreP-3 v 136. členu določa:

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- *fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;*
- *nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;*

- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

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

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Opis predlaganega individualnega odstopanja

1 - Z lokacijsko preveritvijo se za območje enote urejanja prostora BPN-01 predvidi povečanje in prilagoditev oblike oboda območja posamične poselitve, za umestitev vinske kleti s prostori za gostinsko dejavnost (restavracija, prenočitvene kapacitete), prostori za trgovino in z bivalnimi prostori ob upoštevanju značilnosti lokacije in zahtev, ki izhajajo iz mnenj nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve. Površina izvirnega območja (BPN-01) lokacijske preveritve znaša 4280,02 m². Predlagana velikost stavbnega zemljišča znaša 4.880,02m², kar je 600m² ali 14% več od površine izvirnega območja lokacijske preveritve.

2 - Postopek lokacijske preveritve obravnava odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v prostorskem izvedbenem aktu glede največje dopustne etažnosti in višine, ter oblike strehe. Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na manjši del nadzemnega dela stavbe, s katerimi se izboljšuje pogoje za dejavnosti vinske kleti v podzemnih etažah stavbe ter obenem v sklopu gostinske ponudbe ponuja razgledno točko na širšo okolico, pri čemer odstopanje ne vpliva bistveno na oblikovanje stavbe.

Z elaboratom in postopkom lokacijske preveritve je bila za konkretno lokacijo preverjena dopustnost odstopanja od določil OPN Brda za objektivno okoliščino (druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3) pri kateri nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Podrobnejše obrazložitve so podane v elaboratu lokacijske preveritve.

Postopek lokacijske preveritve

Občina Brda je dne 26.02.2025 s strani investitorja, Sylvmann d.o.o., Drnovk 20, 5212 Dobrovo prejela pobudo

za izvedbo lokacijske preveritve za namen določitve velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, skladno s 135. členom ZureP-3 in za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Brda, skladno s 136. členom ZureP-3 v enoti urejanja prostora BPN-01.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za območje enote urejanja prostora BPN-01, posestvo Sylvmann, št. ELP 5/2024, februar 2025, ki ga je izdelal Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s. p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju Elaborat lokacijske preveritve).

Na podlagi popolne vloge je Občina Brda začela s postopkom lokacijske preveritve. V skladu s 3. odstavkom 138. člena ZUreP-3 je Občina Brda preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom. Dne 09.06.2025 je Občina Brda sprejela sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina Brda dne 16.06.2025 pozvala nosilce urejanja prostora, da predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. K elaboratu lokacijske preveritve so predložili mnenja MNVP, DRSV, MKGP – kmetijstvo, Elektro Primorska, Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica – vodovod, Rune Enia in Občina Brda.

Občina Brda je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila v času od 15.10.2025 do 30.10.2025 na spletnem naslovu:

https://dokumenti.obcina-brda.si/OPPN/LP-05_posestvo_sylvmann/elaborat_LP_05.pdf

O javni razgrnitvi je skladno z ZUreP-3 obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve.

GRADIVO V PRILOGI:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve
- Elaborat_LP-05, ID - 5804, LP – Posestvo Sylvmann, BPN-01, februar 2025, dopolnitev maj 2025, julij 2025, september 2025
- Soglasje Občine Brda

FINANČNE POSLEDICE:

Finančne posledice niso predvidene.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Brda sprejme Sklep o lokacijski preveritvi LP 05, Posestvo Sylvmann, ID-5804 na območju enote urejanja prostora BPN-01

Pripravil:

Mitja Skubin, občinski urbanist
s sodelovanjem
Blanka Šuler, Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s. p.

Župan
Franc Mužič

Na podlagi prve in druge alineje prvega odstavka 134. člena, ter 135, 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 18. člena Statuta Občine Brda (Ur. glasilo slovenskih občin št. 26/17, 16/18, 28/25) je Občinski svet Občine Brda na _____ redni seji dne _____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi LP 05 v območju enote urejanja prostora BPN-01

1. člen

Potrdi se lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča in za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na parc. št 669/2 in 3518/1, ter delih parcel št. 668, 664/3, 666, 664/2, 664/1, 3518/2, 669/3 in 669/1 vse k. o. Biljana.

Lokacijska preveritev ima v zbirki prostorskih aktov identifikacijsko številko 5804.

2. člen

Po določilih Odloka o prostorskem načrtu občine Brda (UGSO št. 9/2011, 44/2017, 25/2018, 21/2019, 21/2022, 46/2022 in 28/25) se prilagoditev oblike in velikost stavbnega zemljišča nanaša na enoto urejanja prostora z oznako BPN-01. Prilagojena, povečana in natančno določena oblika območja stavbnega zemljišča je grafično prikazana v Prilogi sklepa.

3. člen

Po določilih Odloka o prostorskem načrtu občine Brda (UGSO št. 9/2011, 44/2017, 25/2018, 21/2019, 21/2022, 46/2022 in 28/25) se na območju severnega, osnovnega volumna predvidene stavbe, v obsegu do 63m² BTP dopusti izvedba tri etažnega (P+2N) nadzemnega dela objekta s streho v obliki ravne, pohodne servise in razgledne terase z višino tlaka največ 9,4m nad tlakom pritličja. Znotraj dopustnih obodnih gabaritov objekta skladnih z določili OPN Brda, je tudi v območju ob delu objekta z ravno streho/teraso dopustna izvedba treh etaž (P+2N) za namen ureditve servisnih in tehničnih prostorov v območju neposredno pod strešnimi ploskvami v naklonu. Del objekta z ravno streho – teraso mora biti v pretežnem delu "utopljen" v kompozicijo sosednjih strešnih ploskev v naklonu 18°- 25° nad ostalim delom osnovnega volumna objekta. V delu kjer je potrebno izvesti varovalno ograjo na terasi se ta lahko izvede v steklu ali kot zidana ograja v opečno rdeči, neodsevni barvi skladno z barvo kritine strešnih ploskev v naklonu. Tehnološka oprema mora biti zakrita znotraj obodnih strešnih v naklonu, oziroma fasadnih ploskev.

4. člen

Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je potrebno pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

5. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi. Vnese se v evidenco lokacijskih preveritev in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep o lokacijski preveritvi se posreduje Upravni enoti Nova Gorica in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

6. člen

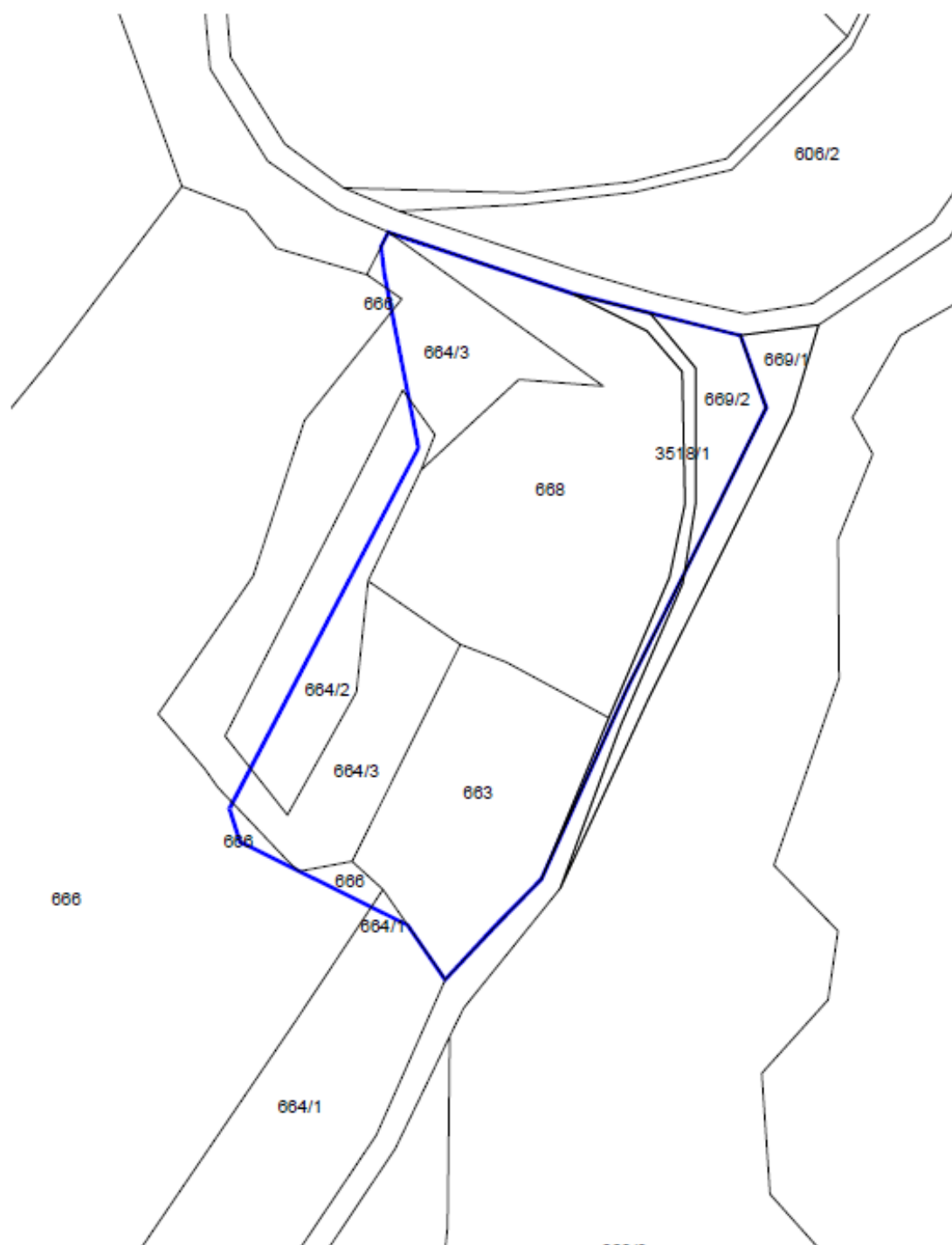
Ta sklep velja pet let. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Številka: 3503-0001/2025

Datum:

ŽUPAN
Franc Mužič

Priloga sklepa



Priloga k sklepu o lokacijski preveritvi LP 05 na območju enote urejanja prostora BPN-01: prikaz prilagojene, povečane in natančno določene oblike območja stavbnega zemljišča