



OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, Fax:: +386 (0)5 335 10 39, E-pošta: info@obcina-brda.si

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Pobudnik:

Naziv pravne osebe:	SYLVMANN d.o.o., Drnovk 20, 5212 Dobrovo v Brdih
Naslov (ulica in hišna št., pošta):	Drnovk 20, 5212 Dobrovo v Brdih
Ime in priimek/naziv pooblaščenec in tudi kontaktne osebe družbe:	Silvio Jermann, direktor
Elektronska pošta:	info@sylvmann.si
Telefonska številka:	+39 348 266 75 80
Pooblaščenka za postopke lokacijske preveritve:	Studio Črta, arh. Blanka Šuler,s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica
Kontaktna oseba:	Blanka Šuler blanka.suler@t-2.si , 041 640 213

2. Namen lokacijske preveritve:

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) - v nadaljevanju ZUreP-3 - podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednja namena:

- določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)

3. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

parc. k.o. 2285 Biljana	lastništvo
del 668	pobudnik
del 664/3	pobudnik
del 666	pobudnik
del 664/2	pobudnik
del 664/1	pobudnik
del 3518/2	Občina Brda
del 669/3	pobudnik
del 669/1	pobudnik
669/2	pobudnik
3518/1	Občina Brda (lastništvo v urejanju)

4. Kratek opis željenega posega:

Lokacijska preveritev je predvidena za namen določanja natančne oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na lokaciji v enem izmed zaselkov naselja Brdice pri Neblem v Občini Brda (enota urejanja prostora BPN-01) ter tudi za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbeni pogojev OPN, vse za potrebe omogočanja gradnje stavbe vinske kleti s spremljajočim gostinskim in trgovskim programom ter s prostori za bivanje. V zaselku se nahaja opuščena kmetija s pomožnim objektom, bivalni in gospodarski prostori kmetije se nahajajo v eni stavbi. Oblika oboda stavbnega zemljišča je za izvedbo investicijske namere neugodna, premajhna je tudi površina stavbnega zemljišča.

Zato je za omogočanje izvedbe investicijske namere predvideno preoblikovanje oboda stavbnega zemljišča in povečanje površine stavbnega zemljišča na lokaciji posamične poselitve.

Odstopanje zgolj na delu predvidene stavbe od pogoja največje dopustne višine in etažnosti ter od pogoja oblikovanja streh iz Občinskega prostorskega načrta Občine Brda (OPN) bo omogočalo ureditev vertikalnega jedra za komunikacije in za prezračevanje predvidene vinske kleti obenem pa bo del ravne strehe uporabljan kot terasa s pogledi na širšo okolico.

5. Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta:

OPN za ureditveno enoto vas (v), kamor sodi obravnavana lokacija, predpisuje največjo dovoljeno etažnost stavb in sicer P (pritličje) + 1(nadstropje) + M (mansarda), pri čemer je kolenčni zid mansarde lahko visok do 140cm (skupna dovoljena višina je največ 7,4m). OPN za isto ureditveno enoto predpisuje strešine v naklonu nad osnovnimi stavbnimi volumni.

Konceptualna zasnova predvidene stavbe v severni osnovni volumen stavbe umešča vertikalno komunikacijo s potekom ventilacijskih/inštalacijskih vodov skozi vse etaže stavbe, vertikalna komunikacija se na nivoju streh zaključi s **pohodno ravno streho – teraso**, terasa je na izpostavljenih delih opremljena z ograjo in je delno »utopljena« v kompozicijo strešin s predpisanim naklonom.

Izvedba pohodne ravne strehe (terase) nad enim od osnovnih volumnov stavbe predstavlja odstopanje od določil OPN glede oblikovanja streh. Izvedba terase pomeni tudi **preseganje v OPN določene največje dopustne višine stavb in preseganje predpisane etažnosti**.

Predvidena terasa bo namenjena tehnološkim potrebam vertikalnega komunikacijskega jedra ter sistema prezračevanja in hlajenja, uporabljana pa bo tudi kot razgledna točka stavbe.

6. Priloge:

- Elaborat lokacijske preveritve »posestvo Sylvmann«, št. ELP 5/2024, februar 2025, izdelovalec Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p., Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica odgovorna prostorska načrtovalka Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh, PA PPN ZAPS 0158
- Pooblastilo pobudnika
- Zemljiško knjižni izpiski
- Soglasje lastnika parcel št. 3518/2 in 3518/1 k.o. 2285 Biljana (vloga za soglasje je poslana na občino istočasno s pobudo in ostalimi prilogami)

Pogoj za začetek obravnave elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 46/2018).

Občina Brda lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev Občine ali občinskega urbanista ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja.

Plačilo nadomestila ne zagotavlja pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora niti potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na seji Občinskega sveta Občine Brda.

Podpisani s podpisom pred namenom obdelave soglašam in dovoljujem, da Občina Brda zbira, obdeluje in hrani moje zgoraj navedene osebne podatke za potrebe izdaje akta na podlagi te vloge.

Podpisani hkrati izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki popolni in resnični.

Opomba: po določilih ZUreP-3 se sklep o plačilu takse izda če in ko občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z zakonom.

Datum:	25. februar 2025	Podpis:	Blanka Šuler
--------	------------------	---------	--------------

