

**OBČINA ČRNOMELJ**

Trg svobode 3

8340 Črnomelj

Št.: 501073

Datum: 16.3.2020



OBČINA ČRNOMELJ		SIG.Z.
PREJETO 16. 03. 2020		313
ŠIFRA ZAD. 351-46/2020-1		PRIL. 1 (2x)
		VRED. /

ZADEVA: POBUDA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV – VEČSTANOVANJSKI OBJEKT ČARDAK

Spoštovani.

Kot investitor izgradnje **Večstanovanjskega objekta Čardak v Črnomlju** vas v skladu s 127., 129. in 131. členom Zakona o urejanju prostora prosimo za lokacijsko preveritev in posledično dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Čardak v Črnomlju (Ur. List RS, št. 89/2002, 92/2005, 5/2017 in 39/2018). Gre za zemljišča s parc. št. 954/33, 917/6, 927/27, k.o. 1535, Črnomelj.

Zaradi objektivnih okoliščin namreč ne moremo v celoti zadostiti tretjemu pogoju prve točke 4. člena predmetnega odloka in sicer v delu: »V terasni etaži so bivalni prostori duplex stanovanj tretje etaže, nova samostojna stanovanja niso dovoljena.«, zato prosimo za odstop od te zahteve.

Objektivne okoliščine, ki so pogoj za predlog lokacijske preveritve, so:

(2) Objektivne okoliščine po ZUREP-u:	
– 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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine	Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje od Zazidalnega načrta, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije. Omejujoča okoliščina je povezana z 4. členom, 3. alinejo SD-ZN, ki eksplicitno določa število stanovanj v 3. in terasni etaži. Iz razlogov, ki so navedeni v naslednjem odstavku elaborata, je število stanovanj spremenjeno. Omenjeni člen onemogoča spremembo števila stanovanj v 3. in terasni etaži in s tem tudi izvedbo investicije.

<p>– nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;</p>	<p>Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve, so tudi tehnološke rešitve, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta oz. zazidalnega načrta niso bile uporabljene, so pa bolj primerne od predpisanih z vidika doseganja ciljev učinkovite rabe energije in posledično varstva okolja, še posebej trajnostne rabe materialov. Predvsem gre za optimizacijo gradnje in zmanjševanje toplotnih izgub. Doseganje energijsko bolj učinkovitega razreda objekta je pogoj, ki je posledica pridružitve kupca za del stanovanjskih enot in kriterijev, ki so pogoj za nakup le-teh.</p>
<p>(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:</p>	
<p>– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,</p>	<p>Odstopanje od pogojev iz 4. člena SD-ZN je v interesu lokalne skupnosti.</p>
<p>– 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,</p>	<p>Odstopanje od pogojev iz 4. člena SD-ZN ne spreminja načrtovanega videza, poslabšanja bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja, kar je zadoščeno z ostalimi prostorsko izvedbenimi pogoji.</p>
<p>– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč</p>	<p>Odstopanje od pogojev iz 4. člena SD-ZN ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč.</p>
<p>– ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p>	<p>Odstopanje od pogojev iz 4. člena SD-ZN ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p>

Lepo pozdravljeni.

Stjepan Jarnević,
direktor



Priloga:

- Elaborat lokacijske preveritve iz marca 2020 – 2 izvoda

V vednost:

- naslovnik: Občina Črnomelj
- projektant: Ambiens d.o.o. Črnomelj