

Kraljeviča Marka ulica 14  
2000 Maribor, Slovenija

 [info@masterplan.si](mailto:info@masterplan.si)

 [www.masterplan.si](http://www.masterplan.si)

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL OBMOČJA EUP CR10/4

UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

---

December 2024



**PROJEKT:** **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO  
IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL OBMOČJA EUP  
CR10/4**

---

**ID ŠTEVILKA AKTA  
V PIS:**

---

**IZDELAL:** MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.  
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

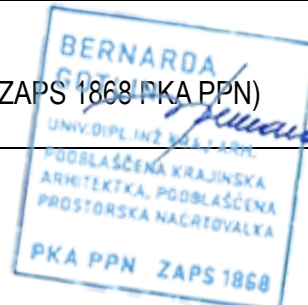
---

**NOSILEC NALOGE:** Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh. (ZAPS 1868/PKA PPN)

---

**SODELAVEC:** Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.

---



**ŠT. NALOGE:** 024-PA-LP/2024

---

**IZDELANO:** December 2024

---

**DIREKTOR:**  
Peter CAFUTA



**VSEBINA:**

	Stran
<b>1. UVOD</b> _____	<b>4</b>
1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV _____	4
1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE _____	4
1.3. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE _____	4
<b>2. OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE</b> _____	<b>5</b>
2.1. OBRAVNAVANO OBMOČJE _____	5
<b>3. PREDSTAVITEV POBUDE</b> _____	<b>8</b>
<b>4. VELJAVNI PROSTORSKI AKT IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE</b> _____	<b>9</b>
<b>5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA</b> _____	<b>12</b>
<b>6. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE</b> _____	<b>13</b>
6.1. DODATNA UTEMELJITEV USTREZNOSTI POBUDE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE	13
6.2. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN PREDVIDENEGA INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA _____	14
6.3. KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ _____	17
<b>7. VIRI IN DOKUMENTACIJA</b> _____	<b>18</b>
<b>I. GRAFIČNI DEL</b> _____	<b>19</b>

Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve.. .....	5
Slika 2: Zemljišči 54/1 in 54/36, obe k. o. 906 Črna, obstoječe stanje.....	6
Slika 3: Zemljišči 54/1 in 54/36, obe k. o. 906 Črna in objekti na zemljiščih.....	7
Slika 4: Zbirni kataster gospodarsko javne infrastrukture.....	8
Slika 5: Prikaz območij enot urejanja prostora OPN Črna na Koroškem, Osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev.....	10
Slika 6: Izsek iz 266. člena OPN - PIP za PNRP SK.....	11
Slika 7: Prikaz pozidanosti območja in reliefnih naravnih danosti. ....	15

## 1. UVOD

### 1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina Črna na Koroškem želi v občinskem središču, t. j. naselju Črna na Koroškem, na parcelah 54/36 in 54/1, obe k. o. Črna, omogočiti investicijo v nov poslovno stanovanjski objekt za potrebe bivanja in osnovne oskrbe lokalnega prebivalstva. Predvsem osnovna oskrba je v največjem naselju Občine Črna na Koroškem pomanjkljiva in zato nujno potrebna. Slednje se je pokazalo sploh v povezavi z nedavnimi katastrofalnimi poplavnimi dogodki v letu 2023, ko je bilo naselje za več tednov odrezano od sveta, ko so bile onemogočene vse običajne oskrbovalne verige in ko so odpovedali ustaljeni načini oskrbe prebivalstva v naselju.

### 1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se na parcelni številki 54/1 k. o. Črna, ki se nahaja v območju EUP CR10/4 (območje stare čistilne naprave, v nadaljevanju: ČN), dopusti individualno odstopanje od določil 266. člena Občinskega prostorskega načrta občine Črna na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 60/20) (v nadaljevanju: OPN), glede urejanja območja po opustitvi dejavnosti v EUP CR10/4. Predlaga se, da se na obravnavanemu območju dopusti izgradnja poslovno stanovanjskega objekta za zadovoljevanje potreb prebivalcev Črne na Koroškem po osnovni oskrbi ter stanovanjih.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev iz OPN, skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) (v nadaljevanju: ZUreP-3).

### 1.3. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt občine Črna na Koroškem.

## 2. OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1. OBRAVNAVANO OBMOČJE

Na delu predmetne lokacije je nekoč delovala stara čistilna naprava (v nadaljevanju: stara ČN) za naselje Črna na Koroškem, ki pa danes ni več aktivna (novo čistilno napravo je občina ustrezno uredila izven območja gostejše pozidave na severnem robu naselja). Na zemljišču zahodno od stare ČN je po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu opredeljena podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljevanju: PNRP) CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, na katerem stoji kmetijsko-gozdarska zadruga, vzhodno od območja stare ČN pa je opredeljena PNRP SS – stanovanjske površine s pretežno blokovno gradnjo; ta vrsta gradnje predstavlja tudi pretežni del zelene investicije. Samo zemljišče, na katerem je locirana stara ČN, ima določeno PNRP O – okoljska infrastruktura. To območje več ni v svoji izvorni funkciji, prav tako je naselje Črna na Koroškem preraslo svoje nekdanje meje tako, da tovrstna dejavnost med strnjeno blokovno zazidavo, objekti centralnih dejavnosti ipd. tudi ne bi bila več sprejemljiva zaradi svojih vplivov na bližnjo okolico ipd. Zato želi občina na predmetno lokacijo umestiti ustrezno dejavnost, ki je prvič v naselju in lokalnemu prebivalstvu nujno potrebna in drugič, ki smiselno upošteva obe prevladujoči dejavnosti na območju, to je bivanje in centralne dejavnosti. Slednje želi storiti z inštrumentom lokacijske preveritve po 136. členu ZUreP-3, ki ob izpolnjevanju določenih pogojev omogoča izvedbo lokacijske preveritve z določitvijo individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev po OPN.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve. (vir: eProstor, november 2024).

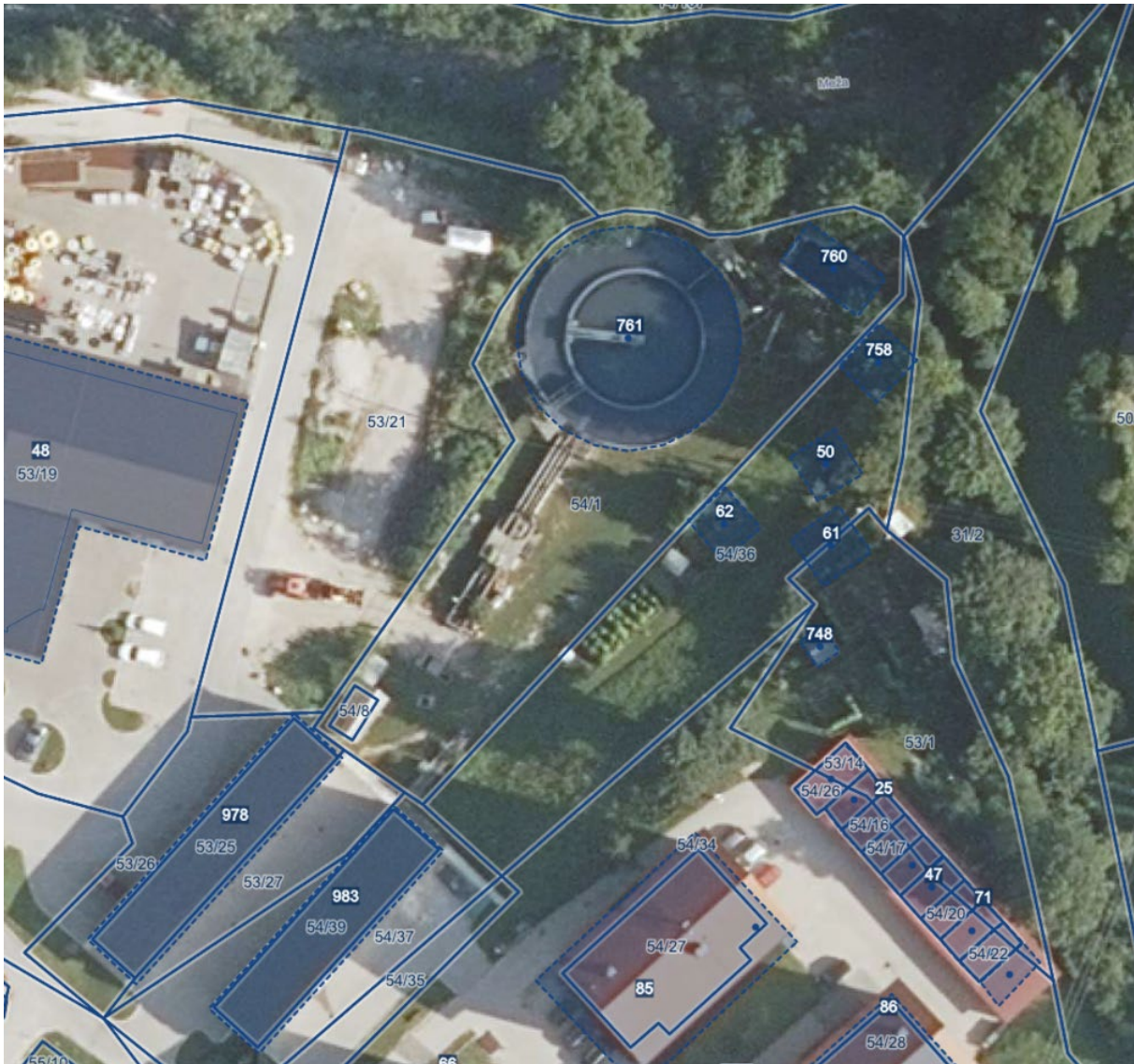
V nadaljevanju so podana zemljišča, ki so predmet načrtovane investicije in so obravnavana v predmetnem elaboratu s prikazom obstoječega stanja.

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina zemljišča	Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli in njen delež
54/1	906 Črna	1.529 m <sup>2</sup>	osrednja območja centralnih dejavnosti 1 % območja okoljske infrastrukture 99 %
54/36	906 Črna	868 m <sup>2</sup>	stanovanjske površine 97 % območja okoljske infrastrukture 2 % druge urejene zelene površine 1 %

Vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> (November 2024).

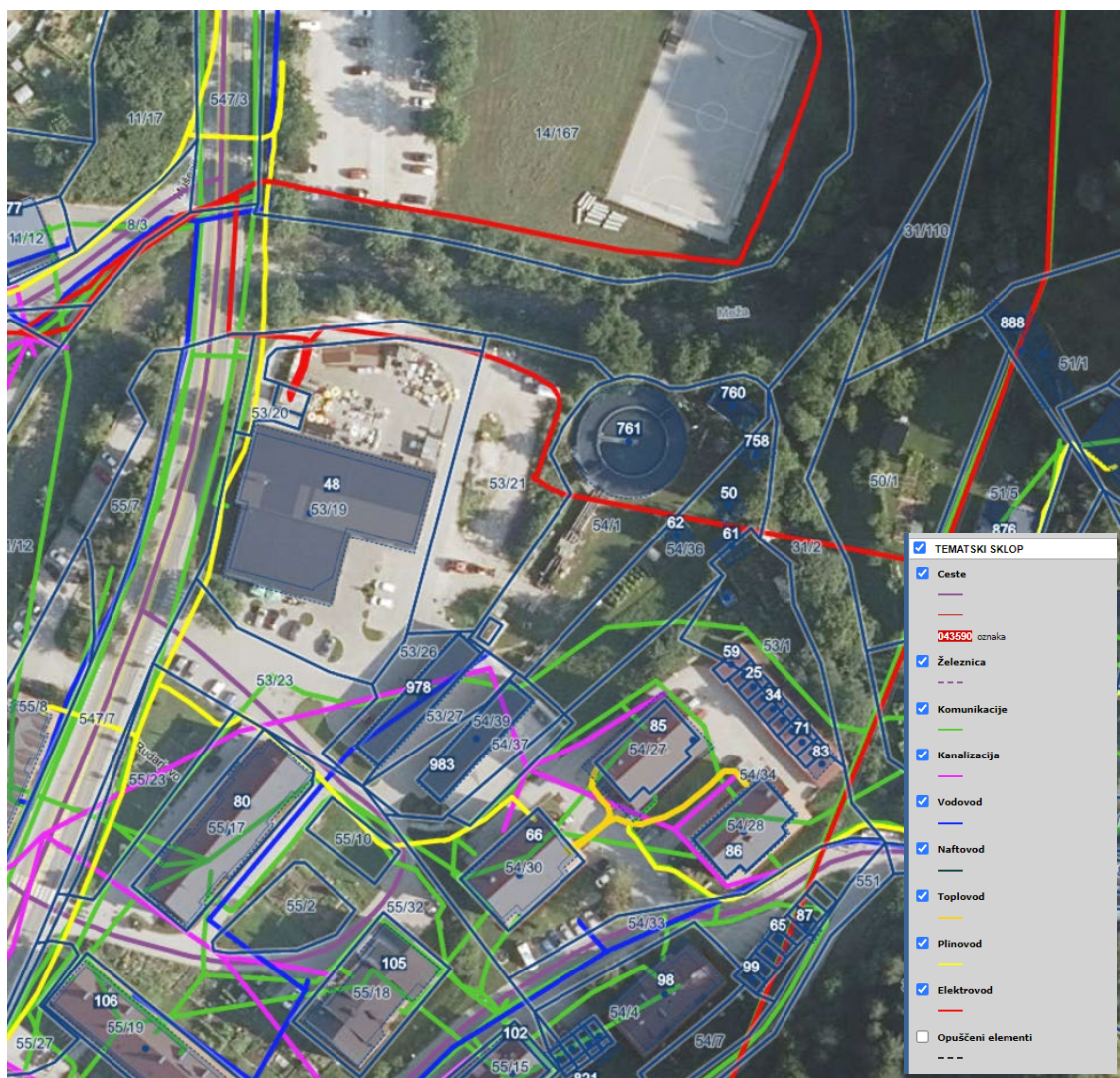


Slika 2: Zemljišči 54/1 in 54/36, obe k. o. 906 Črna, obstoječe stanje (vir: eProstor, november 2024).



Slika 3: Zemljišči 54/1 in 54/36, obe k. o. 906 Črna in objekti na zemljiščih (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=crna>, november 2024).

Območje je preko enotnega (skupnega) priključka priključeno na javno prometno infrastrukturo, na javno elektro omrežje, javno vodovodno omrežje, na javno kanalizacijsko omrežje, urejeno je odvodnjavanje meteornih voda (glej sliko spodaj).



Slika 4: Zbirni kataster gospodarsko javne infrastrukture (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=crna>, november 2024).

### 3. PREDSTAVITEV POBUDE

Predmetno območje za izvedbo omenjene investicije posega na del dveh enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) po OPN, in sicer na EUP CR10/4 (območje stare ČN) in CR10/6 (območje namenjeno stanovanjem). **Že veljavni odlok o OPN v četrtem odstavku 266. člena predvideva možnost opustitve takrat še delujoče ČN na parceli 54/1 k. o. Črna tako, da se po opustitvi območje nameni drugim dejavnostim (predvsem zelenim površinam, za katere pa je v ustreznih PIP v odloku že določeno, da se na njih lahko npr. izvede tudi parkirišče in podobne ureditve).** Ker pa se predmetna lokacija nahaja ob območju z določeno podrobnejšo namensko rabo centralnih dejavnosti je smiselno, da se sočasno izboljša oskrba prebivalcev Črne na Koroškem in ustrezno uredi prostor centralnega naselja (z novo razmestitvijo dejavnosti, kot bo predvidena tudi v strokovnih podlagah (urbanistični zasnovi v izdelavi) za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Črna na Koroškem), ki je vizualno in funkcijsko degradiran tako, da se na predlagani lokaciji zgradi nov objekt, ki se po svoji dejavnosti in izgledu ustrezno vklopi v okolje. Objekt se bo predvidoma zgradil pretežno na zemljiščih v EUP CR10/6, v del EUP CR10/4 pa bi se poseglo v nujno potrebnem obsegu za zagotavljanje ustrezne zasnove in delovanja objekta.

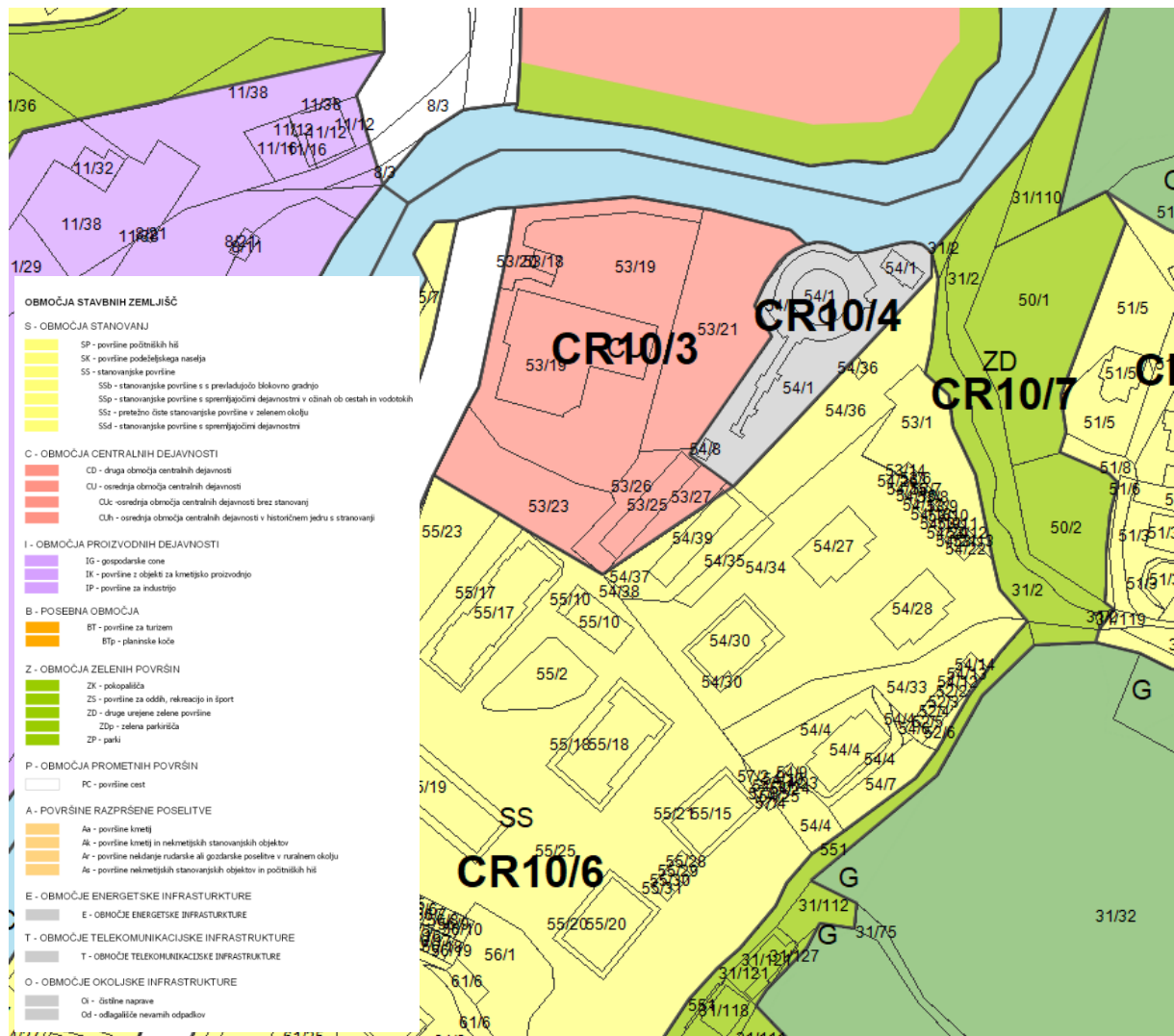
## 4. VELJAVNI PROSTORSKI AKT IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črna na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 60/20).

Z OPN Občine Črna na Koroškem je za obravnavano območje opredeljena osnovna namenska raba Območje stavbnih zemljišč, ter, zahodno od stare ČN, podrobnejša namenska raba »CU – osrednja območja centralnih dejavnosti«, na katerem stoji kmetijsko-gozdarska zadruga, vzhodno od območja stare ČN pa je opredeljena PNRP »SS – stanovanjske površine« s pretežno blokovno gradnjo. Na parceli št. 54/1 k. o. 906-Črna je določena PNRP Oi – čistilne naprave.

Osnovna namenska raba	Podrobnejša namenska raba	Členitev podrobnejše namenske rabe
I. Območje stavbnih zemljišč	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti SS – stanovanjske površine	Cuc – osrednja območja centralnih dejavnosti brez stanovanj (kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, poslovne, socialne, kulturne, verske in podobne dejavnosti)  SSb – stanovanjske površine s prevladujočo blokovno gradnjo
	O – OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE (območja za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanje z odpadki)	Oi – čistilne naprave

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV ZA DEL OBMOČJA EUP CR10/4



Slika 5: Prikaz območij enot urejanja prostora OPN Črna na Koroškem, Osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (vir: OPN Občine Črna na Koroškem, november 2024).

V nadaljevanju je podan izvleček iz 266. člena OPN Črna na Koroškem, s katerim so določeni prostorsko izvedbeni pogoji na relevantnem območju namenske rabe.

### III./4.4.2. POSEBNI PIP ZA EUP CR10 / RUDARJEVO

#### 266. člen

#### (opredelitev območja, podrobnejša namenska raba in obvezna izhodišča za OPPN)

(1) EUP z oznako CR10, Rudarjevo je območje površin pretežno blokovne pozidave na severni strani Črne, kjer so opredeljene naslednje podrobnejše namenske rabe: VC, PC, CUc, Oi, SSb, ZD.

(2) V CR10/1 in CR10/2: Območji se urejata skladno s podrobnejšimi in splošnimi PIP. Regionalna cesta je hkrati tudi ulica, zato mora njeno urejanje v največji možni meri presegati zgolj tehnične rešitve in zagotavljati varno gibanje pešcev in kolesarjev. Vodotok pa je hkrati tudi zelena površina, zato se mora ta njegova vloga poudarjati.

(3) V CR10/3 se ohranja obstoječa dejavnost skladno z veljavnimi dovoljenji, širitev ni priporočljiva. V primeru opustitve kmetijske zadruge je smiselna umestitev centralne dejavnosti. Območje se ureja skladno s podrobnejšimi PIP za območja z oznako CUc. Sprememba podrobnejše namenske rabe v SS, SSd, SSb, ZD, ZP ali ZS je možna na podlagi OPPN.

(4) V CR10/4 se ohranja obstoječa čistilna naprava in ureja skladno z veljavnimi dovoljenji ter skladno s podrobnejšimi PIP za območja Oi ter splošnimi PIP. V primeru opustitve dejavnosti se območje ureja skladno z določili za območja z oznako ZD, druge urejene zelene površine ali z določili za območja ZP (parki), za kar je obvezno izdelati načrt krajinske arhitekture.

(5) V CR10/5, obstoječa blokovna gradnja ob vodi: zagotovi naj se zadostne ter okoljsko in ambientalno sprejemljive rešitve parkirnih potreb (zelena parkirišča). Rešitev parkirnih potreb se lahko zasnuje skupaj z območjem CR10/6. Ob upoštevanju navedenih usmeritev veljajo podrobnejši PIP za opredeljeno namensko rabo.

(6) V CR10/6, obstoječa modernistična večstanovanjska gradnja se ohranja v svoji zasnovi. V območju petorčkov (in podobnih manjših kolektivnih tipologij) se ohranja dejavnost in merilo objektov. Rešitev parkirnih potreb se lahko zasnuje skupaj z območjem CR10/5. Območje predstavlja zanimiv del identitete prostora, ki je nastala v obdobju razvoja rudarstva. Prednost je racionalen in bivalno kvaliteten odnos zeleno - grajeno, možnost manjših povečav (povišanje, aktivacija podstrešja) in prilagoditev novim bivalnim potrebam. Količino zelenih površin je potrebno ohranjati, a jih hkrati nadgraditi v kvalitetne odprte bivalne površine (nove povezave za pešce in kolesarje, različne zelene površine - rekreacija, igrišče, vrtički stanovalcev). Zato je potrebno umikati parkirne površine iz neposredne bližine blokov in iskati drugačne, predvsem pa celovitejše rešitve (zagotovitev skupnega parkirišča ali parkirne hiše s sosednjimi območji). Ob upoštevanju navedenih usmeritev veljajo podrobnejši PIP za opredeljeno namensko rabo. Za kakovitosten razvoj je potrebno uravnovežiti ohranitev obstoječih kvalitet in kvalitetno nadgrajevanje z novimi vsebinami, v smislu prilagajanja sodobnim zahtevam bivanja, zaradi česar je za ta PEUP priporočljivo izdelati OPPN.

*Slika 6: Izsek iz 266. člena OPN – PIP za PNRP SK (vir: Odlok o OPN Občine Črna na Koroškem, oktober 2020).*

Ugotovitev:

**Iz navedenega je razvidno, da že aktualna ureditev v veljavnem OPN predvideva drugačno rabo območja po prenehanju delovanja stare čistilne in tako drugačne prostorske ureditve, kot izhajajo iz PIP za veljavno namensko rabo, saj po prenehanju dejavnosti že predvideva, da se območje ureja skladno z določili za območja z oznako ZD (druge urejene zelene površine) ali z določili za območja z oznako ZP (parki). Iz slednjega zaključujemo, da se je občina že pri pripravi osnovnega OPN odločila oziroma zavedala, da obstoječa dejavnost na dani lokaciji v prihodnje ne bo več ustrezna in bo predmetno lokacijo v prihodnje urejala na drugačen način.**

Dejstvo, da občina v času priprave veljavnega OPN ni mogla natančneje predvideti zelene izrabe prostora utemeljuje tudi na podlagi nedavnih katastrofalnih poplavnih dogodkov v občini, ki so pokazali povsem novo realnost ob tovrstnih dogodkih in sicer, da je bila npr. osnovna oskrba prebivalcev centralnega naselja občine kot njegovega zaledja, ki je funkcijsko povezano z občinskim središčem, povsem odrezana od običajnih oskrbovalnih verig, saj v naselju Črna npr. ni nobene resnejše trgovine za osnovno oskrbo. V luči zavedanja in minimiziranja možnosti za podobno situacijo v prihodnje želi občina zagotoviti ustrezno osnovno oskrbo z živili in podobnimi vsakodnevnimi življenjskimi pripomočki v samem občinskem središču.

Na obravnavnemu območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

## 5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Skladno s 134. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) lahko občina na podlagi posamezne pobude z instrumentom lokacijske preveritve izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora kot je določena z veljavnim OPN.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, **za doseganje gradbenega namena** ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;**
- omogoči začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine so določene kot:

- **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.

Občina lahko 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 zunanjega 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.

## **6. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE**

ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Vlagatelj pobude z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena izgradnje poslovno stanovanjskega objekta in s tem smiselna zaokrožitev dejavnosti na območju za namene zagotavljanja javne koristi, kjer že prevladujejo centralne in stanovanjske dejavnosti, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Črna na Koroškem, in sicer da se na zemljišču s parcelno številko 54/1 k. o. 906 Črna, ki se nahaja v območju EUP CT10/4, **dopusti odstopanje od določil 266. člena OPN Občine Črna na Koroškem, glede dopustne podrobnejše namenske rabe prostora (v nadaljevanju: PNRP) po opustitvi dejavnosti v EUP CR10/4 tako, da se poleg dopustnih namenskih rab prostora, ki so že navedene v četrtem odstavku 266. člena dopusti še PNRP CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.**

S predlaganim individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se, poleg že obstoječih, določijo dodatni podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za izvedbo investicije v EUP CR10/4 (v smiselni navezavi z EUP CR10/6), in sicer:

- Poleg že dopustnih odstopanj od veljavne namenske rabe v EUP CR10/4 z namenskima rabama ZD ali ZP se doda še dopustna namenska raba CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (za prostorske ureditve v širšem javnem interesu) in z njo povezani prostorski izvedbeni pogoji iz odloka o OPN.

Zaradi večje preglednosti predlaganega individualnega odstopanja podajamo čistopis predlaganega četrtega odstavka 266. člena OPN, ki bi se po uveljavitvi lokacijske preveritve glasil takole:

*»(4) V CR10/4 se ohranja obstoječa čistilna naprava in ureja skladno z veljavnimi dovoljenji ter skladno s podrobnejšimi PIP za območja Oi ter splošnimi PIP. V primeru opustitve dejavnosti se območje ureja skladno z določili za območja z oznako ZD, druge urejene zelene površine, z določili za območja ZP (parki), za kar je obvezno izdelati načrt krajinske arhitekture, ali z določili za CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) za potrebe izvedbe prostorskih ureditev, ki so v širšem javnem interesu.«.*

### **6.1. DODATNA UTEMELJITEV USTREZNOSTI POBUDE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE**

Dodatna utemeljitev ustreznosti pobude za individualno odstopanje od PIP določenih v OPN izhaja tudi iz zasledovanja namena prostorskega akta. Slednji namreč v več točkah strateškega kot izvedbenega dela, med drugim, govori:

- o pomembnosti zaustavitve zmanjševanja števila prebivalstva za zagotavljanjem poselitvenih območij in razvojem gospodarskih dejavnosti,
- o sanaciji okoljsko in prostorsko degradiranih območij,
- o spodbujanju in krepitvi osnovnih oskrbnih in storitvenih dejavnosti znotraj obstoječih naselij ter krepitev oskrbnih, kulturnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti v večjih naseljih. Med dejavnostmi, ki sooblikujejo kakovost bivanja, so pomembne centralne dejavnosti,
- da ima prenova obstoječega prednost pred graditvijo novega,
- da je sanacija degradiranega in onesnaženega prostora prednostna naloga in pogoj za nadaljnji razvoj,

- da se razvoj poselitve prednostno usmerja v obstoječa naselja, ki so že središča in se bodo intenzivneje razvijala zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja (naselje Črna na Koroškem je največje naselje v občini in ima hkrati vlogo občinskega središča),
- ...

Poleg tega ponovno izpostavljam:

- da v danem primeru ne spreminjamo načina dopuščanja izrabe predmetnega zemljišča po opustitvi primarne dejavnosti po namenski rabo, saj že veljavna ureditev predvideva tovrsten način urejanja prostora,
- da se bodo v navezavi na že obstoječe športno-rekreacijske površine ob reki Meži severno od predmetnega območja tudi na delu predmetnega območja uredile zelene površine in se smiselno povezale z omenjenim območje severno,
- da gre v danem primeru za sanacijo degradiranega območje v delu občinskega središča, s čimer bi se bistveno izboljšalo pogoje za delo in življenje v Črni na Koroškem,
- da se s predvideno investicijo ne posega na zemljišča nestavbne namenske rabe in se s tem izpolnjuje nekatera osnovna načela prostorskega načrtovanja kot je načelo trajnostnega prostorskega razvoja, s katerim se zagotavlja boljša kakovost življenja, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, izboljša se dostopnost do storitev družbenega in gospodarskega pomena, bolj ustrezno se uskladi razmestitev dejavnosti v prostoru ipd.,
- da je predvidena investicija v poslovno – stanovanjski objekt v širšem javnem interesu, saj bo vsaj delno zapolnila vrzeli na področju osnovne oskrbe prebivalstva ter potrebe po novih stanovanjskih površinah in da je gradnja na predmetnem območju tudi omejena zgolj na širši javni interes.

## 6.2. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN PREDVIDENEGA INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Investicijska namera predvideva izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta, ki bo v največji možni meri umeščen na parcelo št. 54/36 k. o. Črna v EUP CR10/6, v nujnem obsegu, ki bo zagotovil racionalno rabo prostora, ustrezno delovanje objekta in splošno izvedljivost investicije, pa tudi na parcelo št. 54/1 k. o. Črna v EUP CR10/4, kar pa veljavni prostorski izvedbeni pogoji trenutno ne dopuščajo, četudi bi se s tem dosegel gradbeni namen prostorskega akta in bistveno bolj racionalna raba prostora.

V skladu z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Objektivne okoliščine iz drugega odstavka so sledeče:

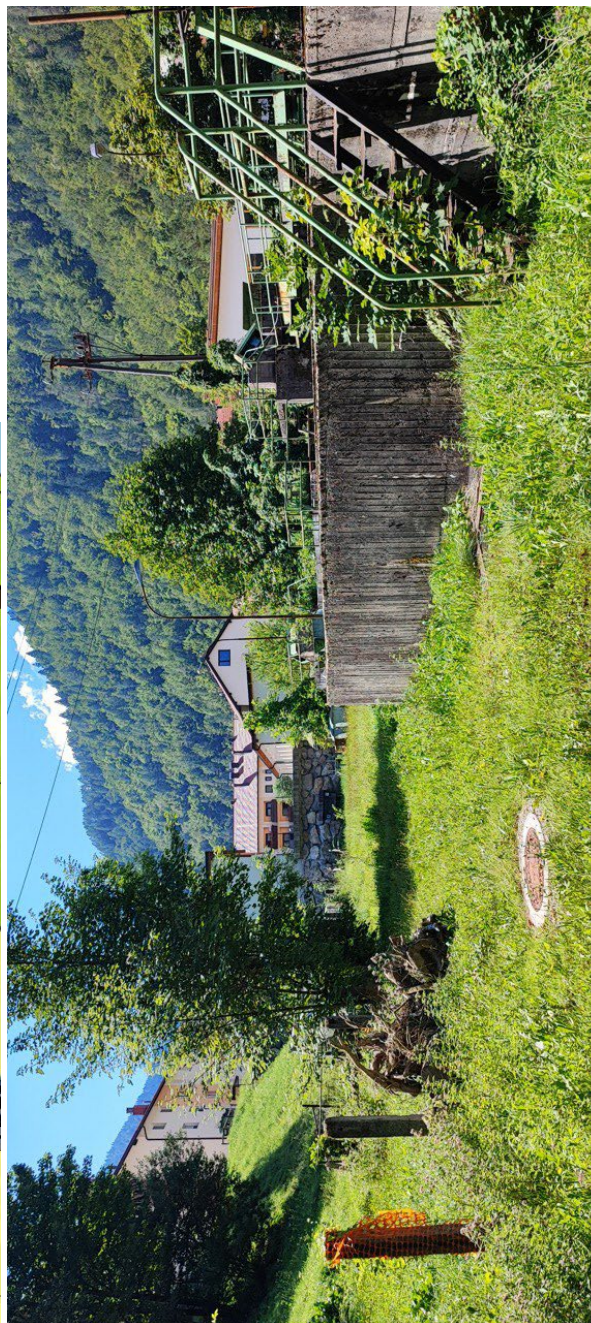
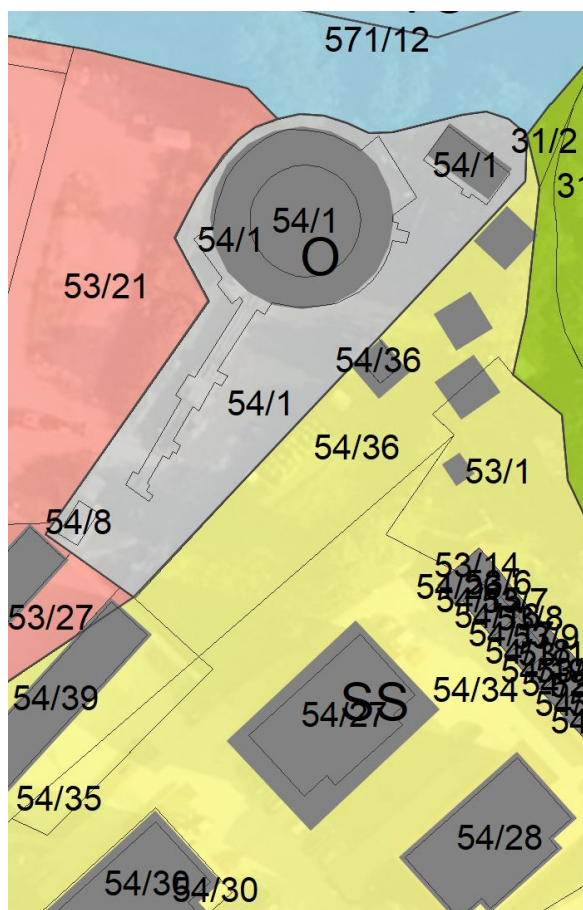
**- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške 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.

Podrobnejši opis objektivnih okoliščin, ki onemogočajo optimalno izvedbo nameravane investicije in njihova obrazložitev:

- 1. Fizične lastnosti zemljišča;** na dani lokaciji je parcela št. 54/36 k. o. Črna, kjer bo pretežno stal nov objekt za oskrbo lokalnega prebivalstva, izrazito podolgovate oblike, s čimer je onemogočena optimalna umestitev objekta v prostor. Površine na jugu, severu in vzhodu so pozidane, prav tako pa relief terena ne omogoča drugačne postavitve, saj se teren strmo vzpne v smeri proti vzhodu.



Slika 7: Prikaz pozidanosti območja in reliefnih naravnih danosti.

## 2. Druge okoliščine v zvezi z lokacijo;

- optimalno izvedbo investicije onemogočajo tudi druge okoliščine, na katere investitor in občina ne moreta vplivati in sicer neustrezno določena podrobnejša namenska raba prostora na parceli št. 54/1 k. o. Črna, ki v trenutnem stanju onemogoča izvedbo smotrnih gradbenih posegov ipd. na parceli št. 54/36 k. o. Črna. Kljub temu, da stara ČN več ni delujoča, je na parceli št. 54/1 k. o. Črna še vedno določena PNRP O – območje okoljske

infrastrukture. Posledično poleg tega, da obstoječa dejavnost okoljske infrastrukture zaradi svojih emisij nikakor ni sprejemljiva, na dani lokaciji tudi ni možna ustrezna aktivacija potenciala nezazidanih stavbnih zemljišč naselja, s čimer pa je onemogočeno doseganje gradbenega namena prostorskega akta. Slednje pomeni, da bi morali nove ustrezne površine iskati v dodatni širitvi območja naselja navzven (manj trajnostna rešitev), hkrati pa z realizacijo predlaganega udejanjamo načelo racionalne rabe prostora, kot enega temeljnih postulatov prostorskega urejanja ter dajemo prednost prenovi območja, s čemer izpolnjujemo zakonska določila, ki dajejo prednost prenovi degradiranih območij pred širitvijo.

- b. Predviden objekt se bo v največji možni meri zgradil na parceli št. 54/36 k. o. Črna, na parcelo št. 54/1 k. o. Črna se bo v zasnovi objekta poseglo v minimalni možni meri tako, da bo objekt z vsemi svojimi sestavinami lahko normalno in kvalitetno obratoval. Na ta način bo parcela št. 54/1 k. o. Črna služila za zaokrožitev območja poseganja z izgraditvijo novega objekta, hkrati pa bo dosežen gradbeni namen in racionalna raba prostora.

Predmetno območje je povezano na javno komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov, vključno z dostopom do cestnega omrežja, ki je omogočen preko obstoječih površin.

Dodatna utemeljitev LP:

- V občini tudi ni na voljo drugega zemljišča, na katerem bi bilo mogoče izvesti investicijo. Na zemljiščih s PNRP CU ni zadostnih prostih površin za tako investicijo, če pa bi tej investiciji namenila katerokoli drugo zemljišče z drugačno PNRP od CU, pa bi nesprejemljivo zmanjšali površine za načrtovano rabo. Prav tako bi na drugih zemljiščih morali zagotoviti dodatne strokovne podlage ter ukrepe za varstvo pred visokimi vodami, predviden objekt pa se bo nahajal izven območij razredov poplavne nevarnosti in izven priobalnega pasu reke Meže.
- Dodatna okoliščina, ki onemogoča izvedbo investicije, je trajanje postopka SD OPN; le-tega je občina že pričela, a ga ne bo mogla zaključiti v za občino in investitorja sprejemljivem roku, saj mora zagotoviti večji obseg dodatnih strokovnih podlag. Poleg tega se omogoča izvedba programa, ki je na območjih vzhodno in zahodno ob obravnavanih zemljišč že dopuščen/prisoten in za prebivalce zelo potreben, ga pa ni mogoče izvesti, če se mu ne namenijo tudi obravnavana zemljišča v EUP CR10/4. Predlog bo skladen z UZ za naselje Črna na Koroškem.
- V delu območja ob reki se zagotovijo zelene površine; ustrezno se uredi tudi parkirišče, da ne bo zgolj v asfaltni izvedbi.
- Na obravnavani lokaciji so ugodne tudi lastniške razmere, saj je zemljišče v lasti občine,
- Do podobnih zaključkov glede možnosti pozidave predmetnega območja z oziroma na naravne danosti bližnje okolice, potrebe po zagotavljanju osnovnega servisa ter stanovanj so v luči preteklih dogodkov prišli tudi na Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani, kjer so ravno na prostoru predmetne lokacije stare čistilne naprave predvideli celo stolpnico, ki minimalizira vpliv izrednih poplavnih dogodkov na funkcijo bivanja, saj so stanovanj pomaknili v nadstropja. V enem od sestavkov pišejo takole: »Nova ureditev se povezuje z obstoječo zadrugo in tako tvori širši javni program v prostoru. Zunanja ureditev je zasnovana v obliki zelenih površin, ki se razdrobijo proti novi obrečni ureditvi, ki zaradi preusmeritve struge reke Meže deluje tudi kot poplavna ravnica.«.

V skladu z ZUreP-3 je predstavljeni gradbeni namen mogoče najučinkoviteje doseči z izvedbo postopka dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih

posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere, kar je občina tudi predvidela s predmetno lokacijsko preveritvijo.

### 6.3. KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

Skladno s 136. členom ZUreP-3 je individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev dopustno v primeru, da so izpolnjeni naslednji kriteriji dopustnosti.

<i>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------	-------------------------------------

Predlagano individualno odstopanje je v skladu s cilji in prostorskega razvoja Občine Črna na Koroškem, kot je opisano v točki 6.1 predmetnega elaborata.

<i>Skladnost z gradbenim namenom 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.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------	-------------------------------------

S predlaganim individualnim odstopanjem se doseže osnovni namen prostorskega izvedbenega akta, saj bo z realizacijo možno ustrezno pozidati del površin v CR10/6 in CR10/4. Zemljišči s parcelnima številka 54/1 in 54/36, obe k. o. 906 Črna sta ustrezno umeščeni v območje stavbnih zemljišč po osnovni namenski rabi prostora. Razen opisanih odstopanj se upoštevajo ostali prostorski izvedbeni pogoji iz veljavnega odloka.

Videz načrtovanega območja se z individualnim odstopanjem bistveno izboljša, z njeno realizacijo ne bo povzročeni moteč vpliv na podobo naselja in krajine, bo pa doseženo oziroma izpolnjeno načelo racionalne rabe prostora, kot enega temeljnih načel prostorskega načrtovanja.

Predviden poseg ne bo imel bistvenih velikih vplivov na okolico in se ne bodo poslabšale razmere na območju.

<i>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------	-------------------------------------

Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na območje zemljišča s parcelno številko 54/1 k. o. 906 Črna (in posredno na parc. št. 54/36 k. o. Črna), kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja ne omejuje dostopa do ostalih zemljišč, prav tako se območje navezuje na obstoječo dostopno pot.

<i>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</i>	<i>Ocena skladnosti</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------	-------------------------------------

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni pravnih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja ali posegom na splošno.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorsko izvedbenih aktov.

## 7. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Črna na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 60/20);
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=crna>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.

## I. GRAFIČNI DEL

---

- Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN
- Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu