

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**
- na parceli št. 1576, k.o. Gorenje pri Zrečah (1099)

ID LP v PIS: 2644



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA
POSAMIČNI POSELITVI**

- na parceli št. 1576, k.o. Gorenje pri Zrečah (1099)

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA: 45/21

ID LP v PIS: 2644

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

RADIOVOJE DRAČA
univ. dipl.inž.geod.
IZS Geo 0195

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Avgust 2021, dopolnitev oktober 2021

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	11
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	13

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcele št. 1576, k.o. Gorenje pri Zrečah zgraditi gospodarski (pomožni, garaže, shrambe) objekt.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji obstoječi stanovanjski objekt, večje gospodarsko poslopje je odstranjeno.

Lokacija predlagane postavitve gospodarskega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2) (Uradni list RS št. 61/17) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Zreče, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-2 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-2 | Zakon o urejanju prostora. |

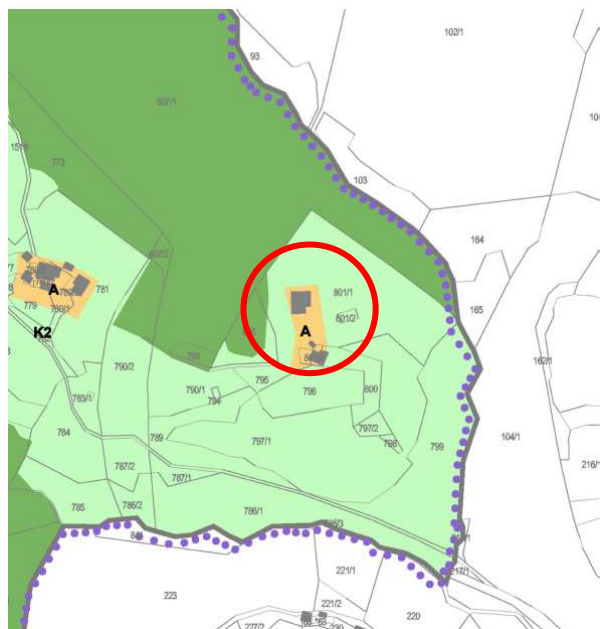
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Zreče, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Gorenje pri Zrečah (1099).

Parcele št.:

- 1576 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Zreče opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

Enota urejanja prostora:

- AP6.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 2386,37 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geopedia.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Gorenje pri Zrečah (1099).

Parcele št.:

- **Širitev:** 1576 del,
- **Izvoz:** 1576 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).
- **Izvoz:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- AP6.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na južni strani ob obstoječi stanovanjski stavbi predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča na dveh lokacijah v skupni velikosti 1059,24 m² (sprememba iz A v K2). Površina zmanjšane stavbnega zemljišča se nadomesti na severni strani. Predlaga se tudi širitev stavbnega zemljišča v velikosti 477,26 m².

Površina spremembe:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| - 1 širitev: | + 1536,50 m ² |
| - 2 izvoz: | - 1059,24 m ² |
| Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 477,26 m ² (povečanje). |

Površina izvirnega območja:

- 2386,37 m².

Delež spremembe / širitve:

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 2863,63 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: območij ohranjanja narave, kulturne dediščine, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.

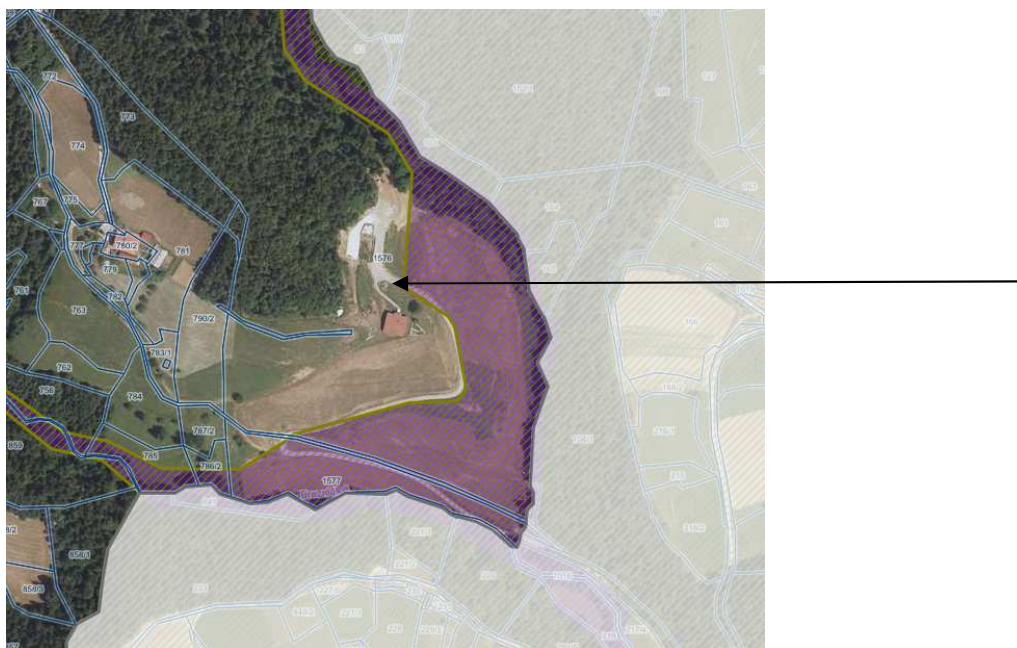
Vzhodno od območja se v bližini predvidene lokacijske preveritve se nahaja Natura 2000 in Ekološko pomembna območja (EPO).

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, (gis.arso.gov.si).

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi.

Dostop do območja je po obstoječi zasebni dovozni cesti z južne smeri, ki se jugovzhodno od območja priključi na občinsko javno pot JP 948501 Brezje – Gorenjak.

Do obstoječe stanovanjske hiše potekajo priključki vodovoda iz lastnega zajetja, elektro in komunikacijskega omrežja.



Slika 4: Prikaz Natura 2000 in ekološko pomembna območja (EPO) (vir: www.geoprostor.net/piso)

Legenda:

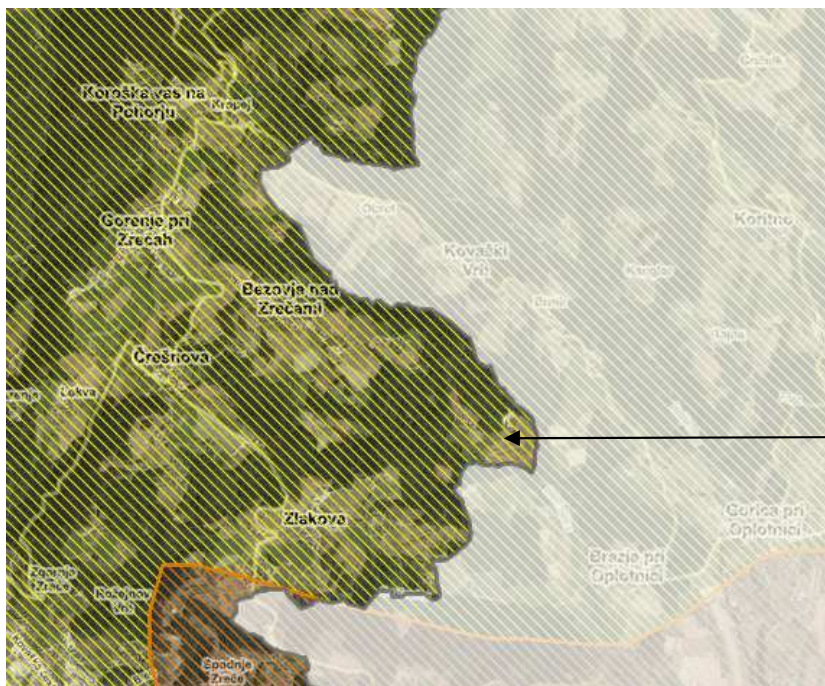
Erozijska območja



natura 2000



EPO



Slika 5: Prikaz območja erozije(vir: www.geoprostor.net/piso)

Legenda:

Erozijska območja



običajni zaščitni ukrepi

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Obsega preoblikovanje in širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na obstoječem območju posamične poselitve obstoječi stanovanjski objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega pomožnega objekta (gospodarski, pomožni, garaže, shrambe) kot dopolnilni objekt bivanja - stanovanjskega objekta.

Gospodarski objekt se načrtuje severno od stanovanjske hiše in severno od že odstranjenega starega gospodarskega poslopja ob dovozni cesti. Zaradi dostopnejše lege se nezazidano stavbno zemljišče ob stanovanjski hiši preoblikuje tako, da se nadomesti na severni strani tik ob dovozni cesti in ob gozdnem robu.

Dostop se uredi iz obstoječe dovozne ceste.

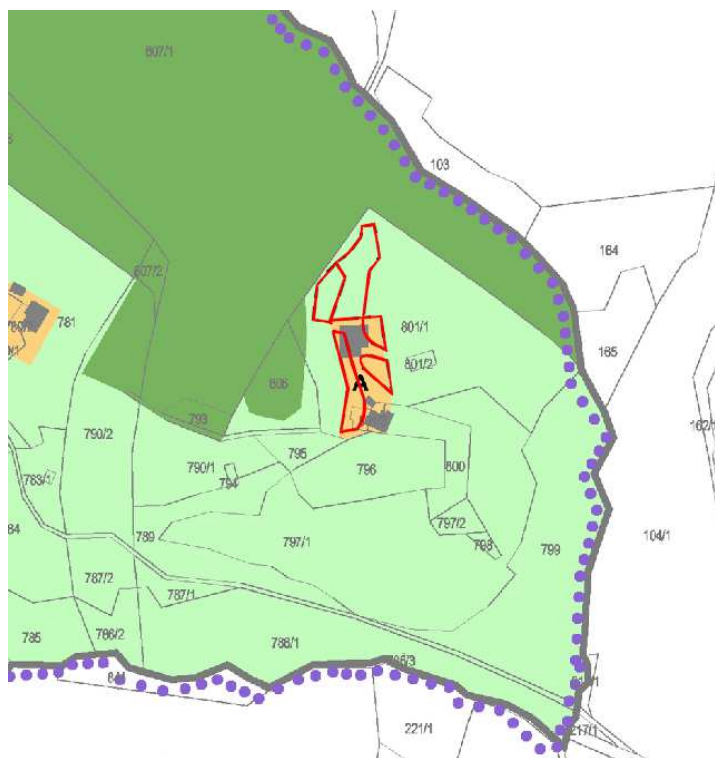
Nov objekt se priključi na elektro omrežje preko obstoječega priključka, ki je na obstoječi stanovanjski stavbi. Objekt ne bo priključen na vodovodno omrežje, v njem ne bodo nastajale komunalne odpadne vode, saj gre za pomožni objekt.

Padavinske vode se odvajajo v obstoječi odvodnik, ki že odvaja padavinske vode z območja stanovanjske stavbe.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

Arhitekonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.



Slika 6: prikaz območja lokacijske preveritve

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 128. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Zreče opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² , znaša 477,26 m ² . Stavbno zemljišče se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 20%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 31. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski objekt, predvideni objekt predstavlja ohranjanje - dopolnitev obstoječe dejavnosti, gradnjo gospodarski (pomožni, garaže, shrambe).

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Dostop se uredi iz obstoječe dovozne ceste, ki poteka do posamične poselitve in se jugovzhodno priključuje na občinsko javno pot JP 948501 Brezje – Gorenjak.</p> <p>Nov objekt se priključi na elektro omrežje preko obstoječega priključka, ki je na obstoječi stanovanjski stavbi.</p> <p>Padavinske vode se odvajajo v obstoječi odvodnik.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za gospodarski (pomožni) objekt.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: območij ohranjanja narave, kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, zato se nov objekt umesti tik ob obstoječo dovozno cesto. Komunalnih vodov na mestu širitve ni. Širše območje predstavlja tangirana parcela.</p> <p>Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na strmem terenu, zemljišče ob stanovanjskem objektu je manj primerno za gradnjo, ozko in nedostopno, zato se izvzame iz stavbnega zemljišča in se nadomesti neposredno ob dovozni cesti.</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geometra d.o.o., št. 493-21, z dne 9. 6. 2021),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Zreče, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.geoprostor.si/>).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000