

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parceli št. 559/1, k.o. Brezje pri Oplotnici (762)

ID LP v PIS: 2952



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parceli št. 559/1, k.o. Brezje pri Oplotnici (762)

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
telefax: 03/42 74 260
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA:

41/21

ID LP v PIS:

2952

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

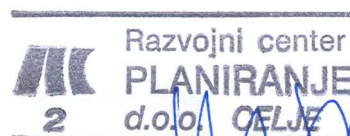


ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

mag. ALJAŽ LESJAK
univ.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0356

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

December 2021, dopolnitev maj 2022

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
6	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
7	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
8	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
9	INDIVIDUALNA ODPSTAPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	11
10	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	12
10.1	UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA POSAMIČNI POSELITVI	12
10.2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI ODPSTAPANJA OD PIP	15
11	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	19

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor / pobudnik želi na obstoječem stavbnem zemljišču posamične poselitve izgraditi novo stanovanjsko stavbo. Predlagana stanovanjska stavba leži izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča.

Predmet lokacijske preveritve je določitev (širitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče. Predmet lokacijske preveritve je tudi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu in sicer glede faktorja zazidanosti gradbene parcele.

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.

V Priporočilih je navedeno, da se lokacijska preveritev lahko izvaja za več namenov, ob pogoju, da je potrebno v elaboratu zadostiti zahtevam za vsak namen. V elaboratu je podana obrazložitev za oba 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.

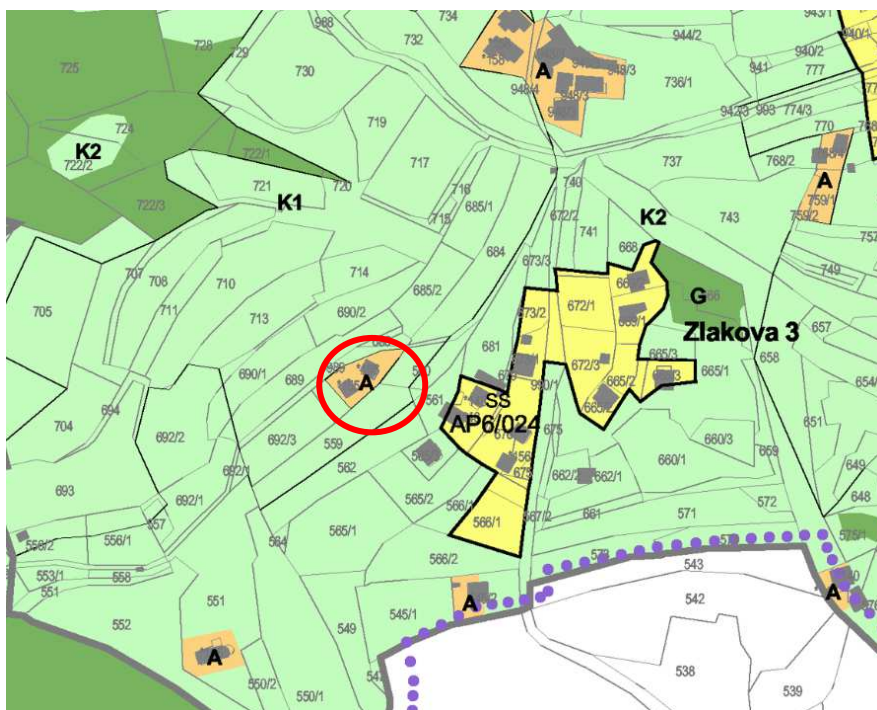
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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, 16/21) – v nadaljevanju OPN.

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

Na območju obravnavanega izvornega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



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

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Brezje pri Oplotnici (762).

Parcele št.:

- 692/7.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev 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.

Enota urejanja prostora:

- AP6.

Podenota urejanja prostora:

- Podenota ni opredeljena.

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

- 917,66 m².



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



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: GURS, 2020)

4 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21).

Skladno z določili OPN (69. člen) je na območju EUP AP6 na opredeljeni namenski rabi površine razpršene poselitve (A) dopustna gradnja enostanovanjske stavbe, za katere veljajo PIP (med drugimi):

- za enostanovanjske prostostoječe stavbe: faktor zazidanosti FZ 0,4 in delež odprtih bivalnih površin najmanj 30%.

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Brezje pri Oplotnici (762).

Parcele št.:

- 559/1.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Enota urejanja prostora:

- AP6.

Podenota urejanja prostora:

- podenota ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 183,53 m².

Površina izvornega območja:

- 917,66 m².

Površina razširjenega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

- 1101,09 m².

Delež spremembe / širitve:

- Širitev predstavlja 20,00 % glede na površino izvornega območja.

6 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

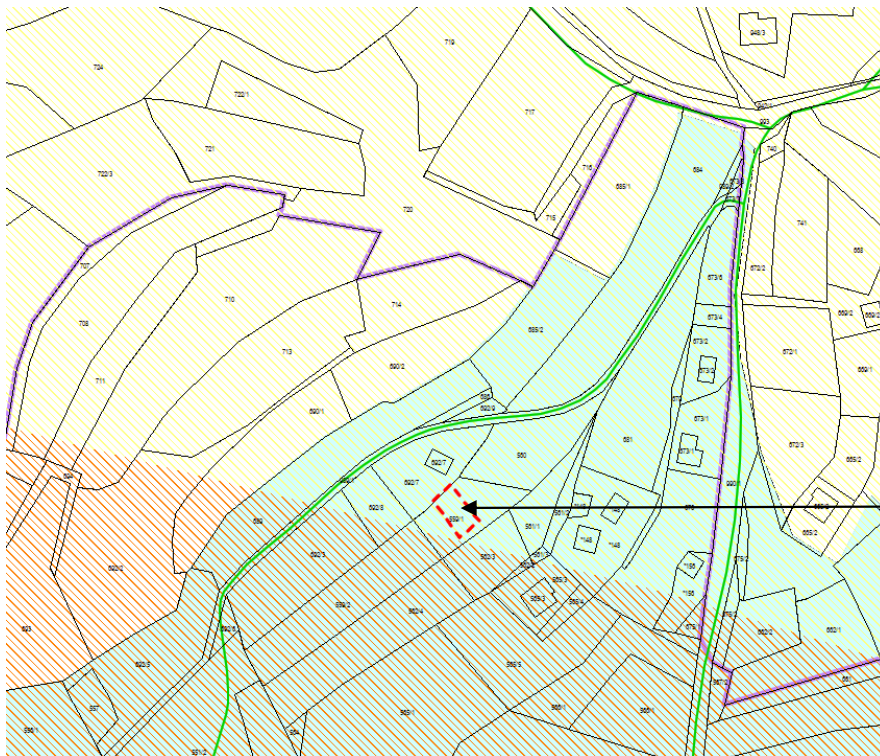
Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.

Nahaja pa se v območjih varstvenih režimov:

- kulturne dediščine: vplivno območje spomenika Zlakova - Cerkev sv. Martina,
- vodovarstveno območje: ID 426, 1073 Maribor, v režimu 3,
- erozijsko območje, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).




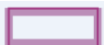

Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen občinske javne poti JP 985251 Kapela-Sv. Martin.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.



Slika 4: Prikaz varstvenih režimov (vir: Prikaz stanja prostora, Občina Zreče, www.geoprostor.net/piso)

Legenda:

-  Erozijsko območje – območje zahtevnih erozijskih ukrepov
-  Erozijsko območje – območje običajnih erozijskih ukrepov
-  Vodovarstveno območje
-  Območje kulturne dediščine
-  Občinske kategorizirane ceste

7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja:

- Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Obsega širitev obstoječega stavbnega zemljišča.
- Skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 se izvaja za doseganje gradbenega namena PIA, z lokacijsko preveritvijo se dopušča individualno odstopanje od PIP kot so določeni v OPN.

8 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski in pomožni objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo na jugovzhodni strani obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP AP6. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Za velikost in oblikovanje novih samostojnih enostanovanjskih objektov, ki so namenjeni stalnemu bivanju, je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Tloris: podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presežati 1/3 dolžine daljše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih objektih z enako namembnostjo; pri podkletenih objektih je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino.
- Fasade: oblikovanje odprtin na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) objektom; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.
- Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30 stopinj do 45 stopinj oziroma prilagojena streham na sosednjih objektih; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih objektov; strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom objekta, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim objektom, v višinskih legah pa temno rjave, rdeče do temno sive barve pri tem pa ni dovoljena salonitna kritina v svetlo sivi barvi.

Predvidena stanovanjska hiša bo podolgovate zasnove, okvirnih tlorisnih dimenzij 7 m x 12 m, z daljšo stranico orientirana vzporedno s plastnicami terena, s čemer sledi orientiranosti streh sosednjih objektov na posamični poselitvi in v naselju, ki je v neposredni bližini. Naklon strešin dvokapnice bo usklajen s sosednjimi objekti, naklon bo okvirno 37 – 45 stopinj, kritina bo rdeča ali temna, skladno s pridobljenimi pogoji pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Etažnost bo K+P+IP, klet bo na zaledni strani vkopana.

Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen občinske javne poti JP 985251 Kapela-Sv. Martin, dostop do območja lokacijske preveritve iz obstoječe dovozne ceste k obstoječim objektom posamične

poselitve zaradi pozidanih objektov in konfiguracije terena ni možen, zato se načrtuje dostop z obstoječe ceste, ki poteka na vzhodni strani po zemljišču v lastni pobudnice.

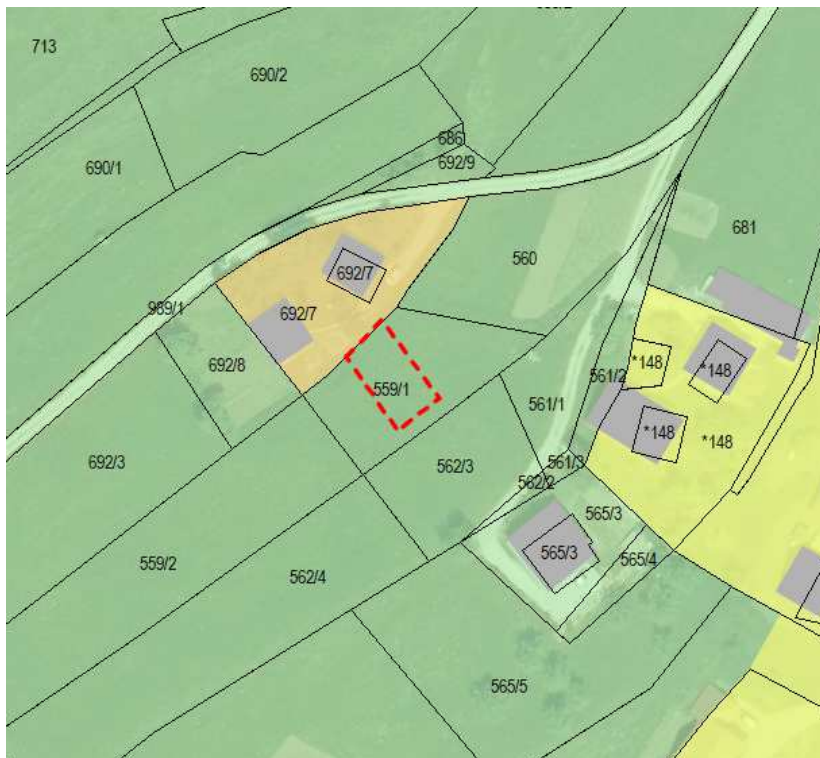
Objekt se lahko priključi na elektro, komunikacijsko in vodovodno omrežje iz obstoječega omrežja na posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.

Območja se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za izvajanje posegov mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

Lokacija je v območju kulturne dediščine vplivno območje spomenika Zlakova - Cerkev sv. Martina, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in za vse posege se obvezno pridobi kulturnovarstvene pogoje in mnenje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Zasnova predvidenega objekta ohranja kvaliteten pogled na prostorske dominante (cerkev) ter ob upoštevanju pogojev OPN ohranja značilno arhitekturno tipologijo in morfologijo.

Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve

9 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlagan objekt odstopa od opredeljenih PIP v veljavnem OPN glede zahtevanega faktorja zazidanosti FZ.

Odlok o OPN opredeljuje na območju EUP AP6 na opredeljeni namenski rabi površine razpršene poselitve (A) za enostanovanjske prostostoječe stavbe faktor zazidanosti FZ 0,4.

Na opredeljenem stavbnem zemljišču razpršene poselitve (A) je skladno z določili OPN dovoljena gradnja enostanovanjske stavbe, ob upoštevanju vseh PIP.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od PIP opredeljenih v Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21) v 69. členu za območje te lokacijske preveritve in sicer:

- kot **odstopanje od PIP** se opredeli nov faktor zazidanosti do 0,7.

10 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

10.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

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, 16/21).
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 .	Da. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² , znaša 183,53 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Da. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 20,00%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem 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.	<p>Da.</p> <p>Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski in pomožni objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.</p>
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 AP6 (podrobneje v poglavju 8. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve).</p> <p>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 in dovoz do posamične poselitve je urejen občinske javne poti JP 985251 Kapela-Sv. Martin, dostop do območja lokacijske preveritve iz obstoječe dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve zaradi izgrajenih objektov in konfiguracije terena ni možen, zato se načrtuje dostop z obstoječe ceste, ki poteka na vzhodni strani po zemljišču v lastni pobudnice.</p> <p>Objekt se lahko priključi na elektro, komunikacijsko in vodovodno omrežje iz obstoječega omrežja na posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Da.</p> <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, saj gre za stanovanjsko stavbo.</p>

<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21). Na območju občine so skladno s 33. členom odloka kot območja z avtohtonim poselitvenim vzorcem razpoznavna med drugimi območja razpršene poselitve izven naselij, ki jo predstavljajo površine razpršene poselitve (oznaka stavbnih zemljišč A). Skladno z 39. členom odloka se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Lokacija je v območju kulturne dediščine vplivno območje spomenika Zlakova - Cerkev sv. Martina, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in za vse posege se obvezno pridobi kulturnovarstvene pogoje in mnenje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Zasnova predvidenega objekta ohranja kvaliteten pogled na prostorske dominante (cerkev) ter ob upoštevanju pogojev OPN ohranja značilno arhitekturno tipologijo in morfologijo.</p> <p>Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.</p> <p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje izvajanje posega mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Novi objekt se umesti jugovzhodno od obstoječega območja posamične poselitve in severno od naselja v neposredni bližini. Objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena, ki pada proti severovzhodu, enako kot obstoječi</p>

	<p>objekti na posamični poselitvi in naselju. Smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitev objektov posamične poselitve in naselja oziroma glede na teren ter medsebojna postavitev objektov.</p> <p>Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen občinske javne poti JP 985251 Kapela-Sv. Martin, dostop do območja lokacijske preveritve iz obstoječe dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve zaradi pozidanih objektov in konfiguracije terena ni možen, zato se načrtuje dostop z obstoječe ceste, ki poteka na vzhodni strani po zemljišču v lastni pobudnici in je v naravi dovozna cesta do naselja v neposredni bližini.</p> <p>Preko območja lokacijske preveritve ne potekajo obstoječi komunalni, energetske vodi ter komunikacijski vodi in naprave.</p>
--	---

10.2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ODSTOPANJA OD PIP

V povezavi s 129. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili. Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivnih okoliščin (prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2).

Preglednica 3: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom.</p> <p>Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki na območju občine skladno s 33. členom odloka kot območja z avtohtonim poselitvenim vzorcem razpoznavna med drugimi območja razpršene poselitve izven naselij, ki jo predstavljajo površine razpršene poselitve (oznaka stavbnih zemljišč A). Skladno z 39. členom odloka se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.</p> <p>Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.</p>

Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	Da. Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA.
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	Da. Ostale PIP iz veljavnega OPN bo pri predvidenem posegu možno upoštevati. Z novim faktorjem zazidanosti bo možno zagotoviti z OPN opredeljen delež odprtih bivalnih površin 30 %.
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	Da. Zaradi individualnega odstopanja se načrtovani videz območja ne spreminja, ohranja se obstoječa avtohtona razpršena poselitve, ki ne spreminja obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamezne poselitve, arhitektonsko oblikovanje mora upoštevati PIP opredeljene v OPN za območja namenske rabe A v opredeljeni EUP AP6 (podrobneje v poglavju 8. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve). Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	Da. Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju, območje je namenjeno bivanju in ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici.
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	Da. Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine s spremembami določil OPN, ki jih predlaga lokacijska preveritev ne bo. Zasnova predvidenega objekta ohranja kvaliteten pogled na prostorske dominante (cerkev) ter ob upoštevanju pogojev OPN ohranja značilno arhitekturno tipologijo in morfologijo.
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	Da. Individualno odstopanje se nanaša na območje posamične poselitve, sosednja zemljišča so kmetijska zemljišča, gradnja na njih ni dovoljena. Možnosti za posege na izvornem območju ostajajo enake.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij. Lokacija je v območju kulturne dediščine vplivno območje spomenika Zlakova - Cerkev sv.

	<p>Martina, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in za vse posege se obvezno pridobi kulturnovarstvene pogoje in mnenje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Zasnova predvidenega objekta ohranja kvaliteten pogled na prostorske dominante (cerkev) ter ob upoštevanju pogojev OPN ohranja značilno arhitekturno tipologijo in morfologijo.</p> <p>Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.</p> <p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje izvajanje posega mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
--	---

Preglednica 4: Kriteriji objektivnih okoliščin skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2 (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin	Utemeljitev skladnosti
(skladno z drugim odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	
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.	<p>Da.</p> <p>Omejujoča okoliščina je velikost opredeljenega stavbnega zemljišča obstoječe posamične poselitve, ki je bilo opredeljeno v OPN na podlagi parcelne strukture in stanja obstoječih objektov v prostoru. Območje posamične poselitve je izgrajeno s stanovanjskim objektom in pomožnim (kmetijsko gospodarskim) objektom.</p> <p>Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča in parcelne strukture je v preteklosti bilo v prostorskih aktih občine opredeljeno manjše stavbno zemljišče, na katerem je izgrajen stanovanjski in pomožni objekt, ki se s to lokacijsko preveritvijo razširi za dopustnih 20%.</p> <p>Omejujoča okoliščina je tudi raba sosednjih zemljišč, ki so opredeljena kot kmetijska zemljišča, na katerih predlagana gradnja ni dopustna.</p> <p>Na omejujoče okoliščine investitor ne more vplivati, mu pa onemogočajo izvedbo želene investicije.</p> <p>Na območju posamične poselitve gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanja in ohranjanje obstoječe grajene strukture.</p> <p>Omejujoča okoliščina je tudi neprimerna parcelna struktura, saj faktor zazidanosti na območju celotne posamične poselitve s širitvijo ne bo presegal v OPN določenega faktorja zazidanosti do 0,4, le-ta bo presežen zgolj na opredeljeni gradbeni parceli nove stanovanjske stavbe, ki pa sovпада z opredeljeno parcelno mejo obstoječih objektov.</p> <p>Drugačna rešitev (opustitev gradnje na obravnavani lokaciji zaradi nezmožnosti zadostitve PIP glede faktorja zazidanosti) bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja.</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.	/
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	/

11 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal GEOFOTO d.o.o., št. 2021452, izdelan 1. 7. 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 ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal piso, <https://www.geoprostor.net>).

II. GRAFIČNI DEL

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