

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP  
OP7 v OPN Občine Zreče**

Identifikacijska  
številka:

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni  
prostorski  
načrtovalec:



Vesna Polanc Marinič, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 0749

Sodelavci:

mag. Katja Kerkez, dipl. inž. grad.  
Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.

Številka naloge:

**20052**

Številka ponudba:

**151/2020**

Datum izdelave:

**april 2021/dopolnitev november 2021/dopolnitev marec 2022**

Direktor:  
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.



## Vsebina

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>1</b>
1.1	Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve	1
1.2	Obravnavano območje	2
<b>2</b>	<b>Opis območja lokacijske preveritve</b>	<b>3</b>
2.1	Lega območja v širšem prostoru	3
2.2	Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora	3
2.3	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	5
2.3.1	Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	5
2.3.2	Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov	5
2.3.3	Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost	6
2.3.4	Erozijska ogroženost	6
2.3.5	Potresna ogroženost	6
2.4	Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)	7
<b>3</b>	<b>Pravne podlage</b>	<b>9</b>
3.1	ZUreP-2	9
3.2	Občinski prostorski načrt	10
<b>4</b>	<b>Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve</b>	<b>12</b>
4.1	Izvirno območje za lokacijsko preveritev	12
4.2	Predlagana sprememba območja posamične poselitve	12
<b>5</b>	<b>Utemeljitev lokacijske preveritve</b>	<b>15</b>
5.1	Prostorski akt	15
5.2	Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve	15
5.3	Predhodno izvedene lokacijske preveritve	15
5.4	Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	15
5.4.1	Obstoječe dejavnosti	15
5.4.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve	16
5.4.3	Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste	16
5.4.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	17
5.4.5	Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	17
5.5	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih	17
5.6	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	18
<b>6</b>	<b>Zaključek</b>	<b>19</b>

## **Kartografski del**

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| 1 | Zemljiškokatastrski prikaz za parcele na območju lokacijske preveritve | 1 : 1000 |
| 2 | Grafični prikaz izvirnega območja za lokacijsko preveritev             | 1 : 1000 |
| 3 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve                          | 1 : 1000 |

# 1 UVOD

## 1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3), v nadaljevanju ZUreP-2, je predmet lokacijske preveritve določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu Občine Zreče.

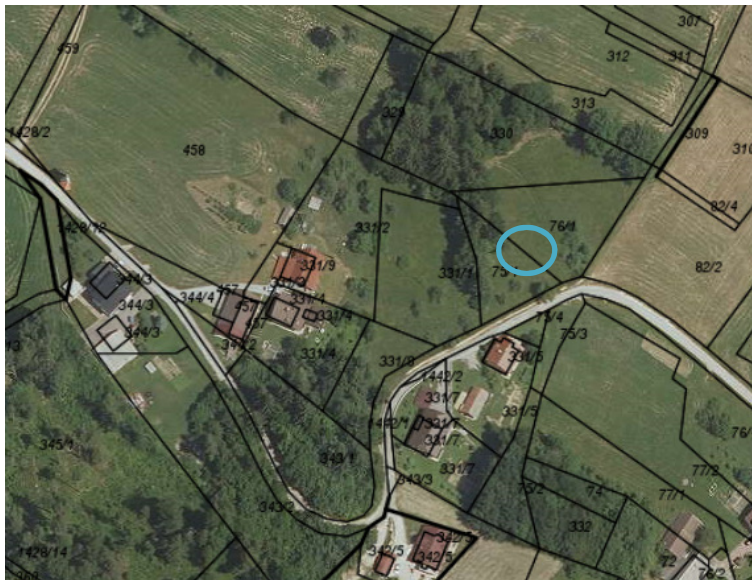
Namen predmetne lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na obseg, izvorno določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo stanovanjskega objekta.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev in utemeljitev razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP7, opredeljene z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21), na kmetijska zemljišča v površini 600,0 m<sup>2</sup>, na delu zemljišča s parc. št. 75/1, 76/1 in 1429/1, vse k.o. 1103 – Stranice, v Občini Zreče.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjskega objekta, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in ne degradira se prepoznanega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

## 1.2 Obravnavano območje

Območje obravnave je zemljišče v Občini Zreče, severno od občinske kategorizirane javne poti Stranice – Gornja vas, na delu parcel št. 75/1, 76/1 in 1429/1, vse k.o. 1103 – Stranice.



Slika 1: Območje obravnave na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljeno v manjšem delu kot najboljša kmetijska zemljišča in kot druga kmetijska zemljišča.

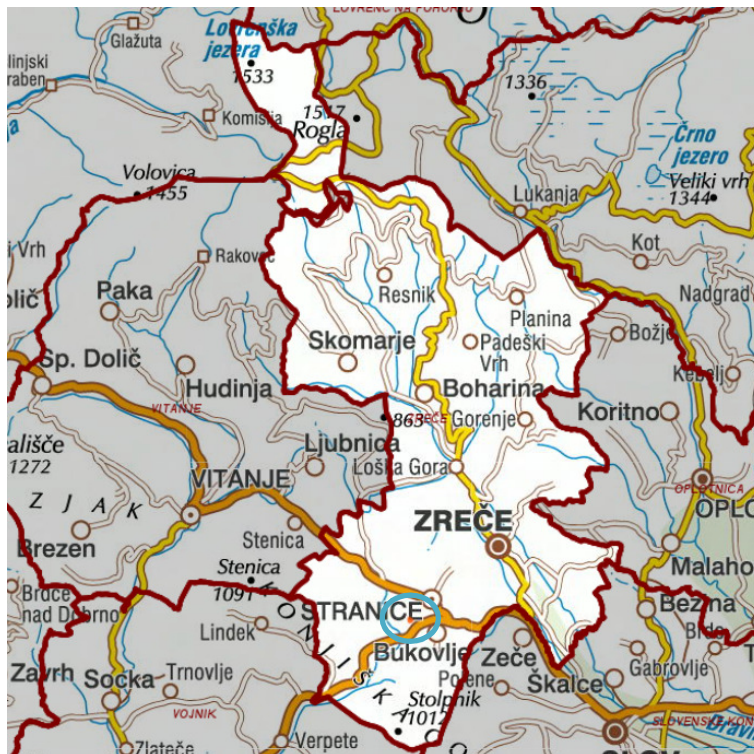
Stavbno zemljišče ne omogoča izvedbe investicijske namere in bi z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti severu na predmetno zemljišče, slednja bila izvedljiva. Na pobudo investitorja se skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Investitor načrtuje gradnjo stanovanjskega objekta.

S tem se omogoči hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru za okoljsko sprejemljive posege in ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa ohranja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitvev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.

## 2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1 Lega območja v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja v južnem delu Občine Zreče, v katastrski občini št. 1103 – Stranice.



Slika 2: Občina Zreče (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece,januar 2021>)

### 2.2 Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora

Območje obravnave leži v južnem delu občine Zreče, jugozahodno od občinskega središča. Območje občine je reliefno uravnano v južnem in hribovito v preostalem delu občine. Kamninsko zgradbo površja občine sestavljajo v severni polovici občine globočnine in metamorfne kamnine, v južni polovici apnenec in lapor, ob vodotokih karbonatni prod, grušč, til, konglomerat in breča. Glede na kamninsko zgradbo je možno sklepati, da ima severna polovica občine veliko bolj stabilno kamninsko zgradbo in je verjetnost pojavljanja plazov, ne glede na naklone, verjetno nizka, kar pa ne velja za južno polovico občine, sploh v delu, kjer se pojavljajo lapornata tla.

Posledično so se v severni polovici občine razvile kisle rjave prsti na nekarbonatnih kamninah in flišu, ki so za kmetijsko rabo manj primerne, v južni polovici pa pokarbonatne prsti in rendzine ter rjave prsti na karbonatnih kamninah laporju in flišu, ki sodijo med kvalitetnejše prsti.

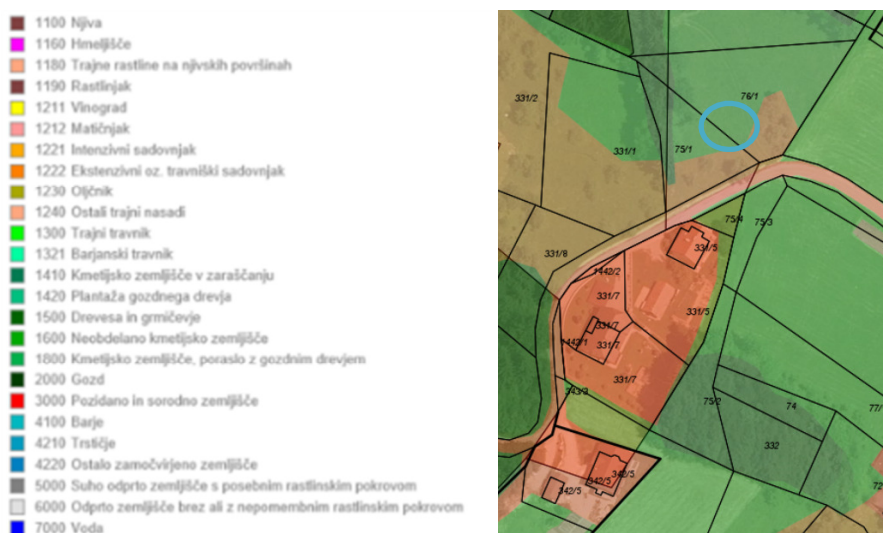
Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora - ONRP	- območja stavbnih zemljišč - območja kmetijskih zemljišč
Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP	- površine razpršene poselitve - najboljša kmetijska zemljišča - druga kmetijska zemljišča



Slika 3: Prikaz generalizirane podrobnejše namenske rabe (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

Obravnavano območje je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano opredeljeno kot trajni travnik (1300), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222) in pozidano in sorodno zemljišče (3000) ter v manjšem delu (2000) gozd.



Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

## 2.3 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

### 2.3.1 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Območje leži izven območij ohranjanja narave in izven območij varstva kulturne dediščine.

### 2.3.2 Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

Po podrobnejši namenski rabi so na območju opredeljena najboljša in druga kmetijska zemljišča, po dejanski rabi pa gre za trajni travnik, ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak in pozidano in sorodno zemljišče ter v manjšem delu na zahodu predmetnega zemljišča za gozd.

Na predmetnem zemljišču je določen GERK 1300 travniške površine.

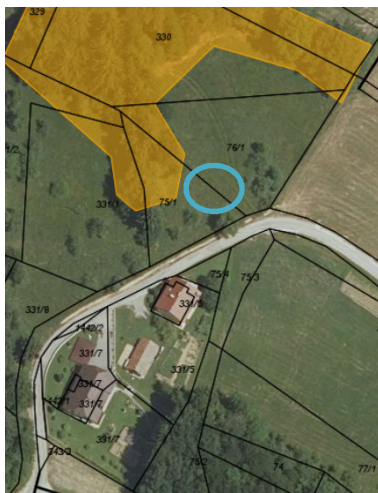


Slika 5: Prikaz GERKa, kjer je z zeleno barvo prikazan trajni travnik (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

Za potrebe namakanja in osuševanja na zemljišču niso bile izvedene agrooperacije. Zemljišče ima na parc. št. 75/1, k.o. Stranice ocenjeno boniteto 30 ter talno število 55, na parc. št. 76/1, k.o. Stranice boniteto 38 in talno število 55 ter na parc. št. 1429/1 boniteto 22 in talno število 55. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, gre za območja HGO (hribovska in gorska območja).

Območje leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati. V severozahodnem delu na območju predmetnih parcel so požarno ogroženi gozdovi.





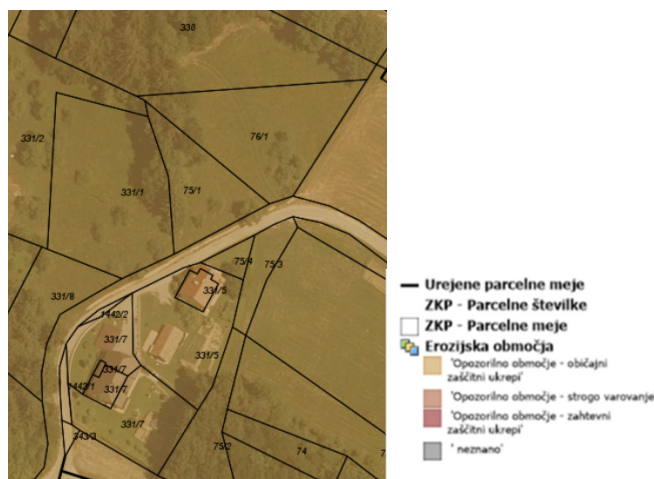
Slika 6: Prikaz požarno ogroženih gozdov, srednje stopnje ogroženosti (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

**2.3.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost**

Območje se nahaja izven območij površinskih voda, izven vodovarstvenih območij in leži izven poplavno ogroženih območij.

**2.3.4 Erozijska ogroženost**

Območje leži na opozorilnem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Pred pripravo projektne dokumentacije se predlaga, da se območje geomehansko pregleda.



Slika 7: Erozijska območja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

**2.3.5 Potresna ogroženost**

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,125 g.

Območje lokacijske preveritve se nahaja večinoma izven območij z varstvenimi režimi, kar je razvidno iz predstavljenih javno dostopnih in relevantnih prostorskih podatkov. Območje leži na erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov in je na podlagi določil občinskega prostorskega

načrta v okviru pridobitve gradbenega dovoljenja na predmetnem območju pogojevana predhodna izdelava geološko geomehanskega mnenja.

## 2.4 Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)



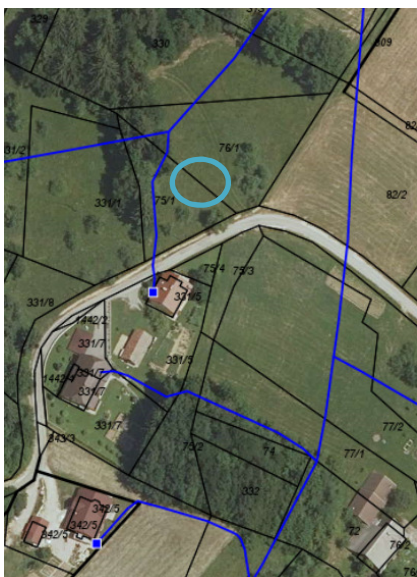
Slika 8: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

Območje leži severno od kategorizirane občinske javne poti JP 985440, odsek 985441, Stranice – Gornja vas na katero se območje tudi priključuje.



Slika 9: Prikaz energetske infrastrukture v bližini obravnavanega območja, kjer je z rdečo prikazan prostozačni srednjenapetostni daljnovod (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

V javno dostopnih prostorskih podatkih, pri vsebini prikaza energetske infrastrukture v bližini obravnavanega območja, ustreznih podatkov ni na voljo. Glede na obstoječe objekte v neposredni bližini načrtovane ureditve je navezavo na potrebno energetska infrastruktura možno zagotoviti.



Slika 10: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo na območju, kjer je z modro barvo prikazana vodooskrbna cev sekundarnega omrežja vodovoda (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja individualno ter vzporedno z gradnjo objektov.



Slika 11: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>, januar 2021)

Na območju poteka obstoječi vod omrežja elektronskih komunikacij.

Navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje je v skladu s pogoji občinskega odloka in glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture zagotovljena na ali v neposredni bližini obravnavanega območja.

### 3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo,
- Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21).

#### 3.1 ZUreP-2

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrtov preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se ki se šteje kot posamična poselitev ali kot posamično poselitev opredeli sedanjo razpršeno gradnjo.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

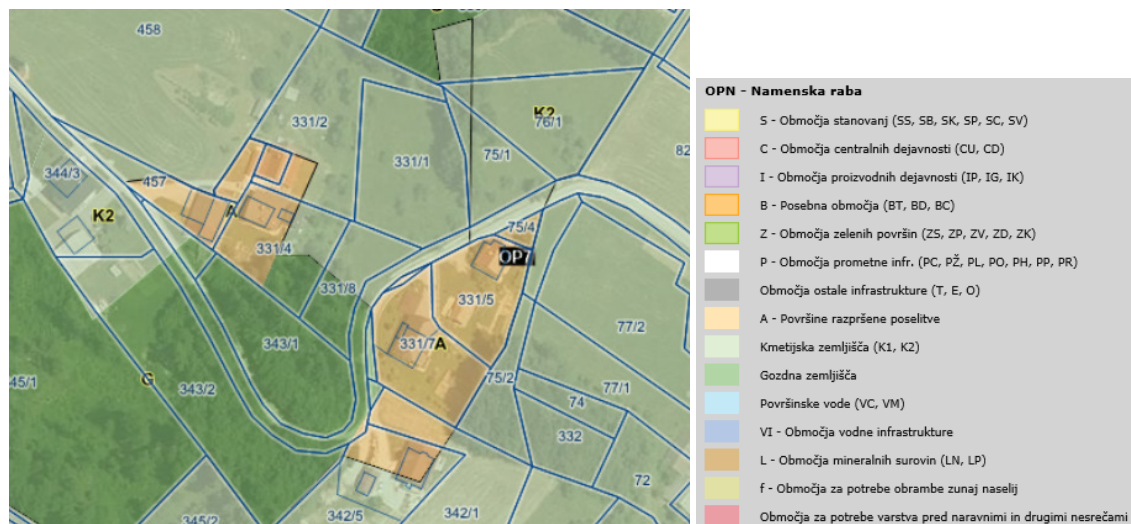
Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

## 3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Zreče ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21).



Slika 12: Prikaz namenske rabe v OPN občine Zreče (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, april 2021)

Občinski prostorski načrt za obravnavano zemljišče opredeljuje:

PNRP	A - površine razpršene poselitve
	K1 - najboljša kmetijska zemljišča
	K2 - druga kmetijska zemljišča

Na območju občine odlok o OPN opredeljuje skupne in podrobne PIP. Skupni določajo dopustne posege in dejavnosti na vseh osnovnih in podrobnejših namenskih rabah, podrobni pa omejitve, usmeritve ali druge pogoje glede poseganja na posamezne EUP.

Med drugim odlok za PNRP A na območju celotne občine dopušča oz. opredeljuje:

- pretežna raba površin (60. Čl.): kmetijska dejavnost in njene dopolnilne dejavnosti, gozdarstvo, turistična in športno rekreativna dejavnost, malo gospodarstvo in druge oblike dela na domu ter bivanje.«

- dopustne dejavnosti in objekti na stavbnih zemljiščih glede na PNRP (69. člen)

### DOPUSTNE DEJAVNOSTI

- bivanje,
- kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji, lov, gozdarstvo, ribištvo,
- turizem,
- malo gospodarstvo,
- trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil,
- druge oblike dela na domu.

### DOPUSTNI OBJEKTI

- eno in dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe,
- nestanovanjske kmetijske stavbe in drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,

- različne nestanovanjske stavbe (po CC-SI iz oddeleka 12) in objekti potrebni za opravljanje dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, za turizem, malo gospodarstvo in trgovino na drobno ter vzdrževanje in popravilo motornih vozil,
- garažne stavbe za potrebe kmetijske dejavnosti, bivanja in drugih dopustnih dejavnosti,
- otroška in druga igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine, igrišča za športe na prostem razen površin za avtomobilске, motociklistične, kolesarske ali konjske dirke, agility poligonov, adrenalinskih in plezalnih parkov.

**Velikosti stavb in gradbene parcele**

- eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe: FZ 0,4; DOBP 30%;
  - večstanovanjske stavbe: največ 6 stanovanj, višina največ K+P+1+M, FZ in DOBP kot je določeno za eno in dvostanovanjske stavbe,
  - nestanovanjske kmetijske stavbe ter druge stavbe in objekti potrebni za opravljanje dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji: FZ je 0,7, FZP 20 %,
  - stavbe za turistične dejavnosti in malo gospodarstvo: BTP do 400 m<sup>2</sup>, višino enako kot je določeno za enostanovanjske stavbe, FZ 0,5, FZP 25%, gradbena parcela največ 2.000 m<sup>2</sup>.
  - prostori za druge oblike dela na domu v stanovanjski stavbi: površina manj kot 50% površine stanovanjske stavbe,
  - garažne stavbe: pritlične, največ v dveh etažah le za turistične dejavnosti.
- Ostali pogoji:**
- glede oblikovanja stavb (80. – 89. Člen)
  - glede parcelacije (90. Čl.)
  - priključevanja na GJl (91. – 97. Čl.), idr.

Za predmetno območje, ki je predmet lokacijske preveritve, ni podanih podrobnih PIP v odloku.

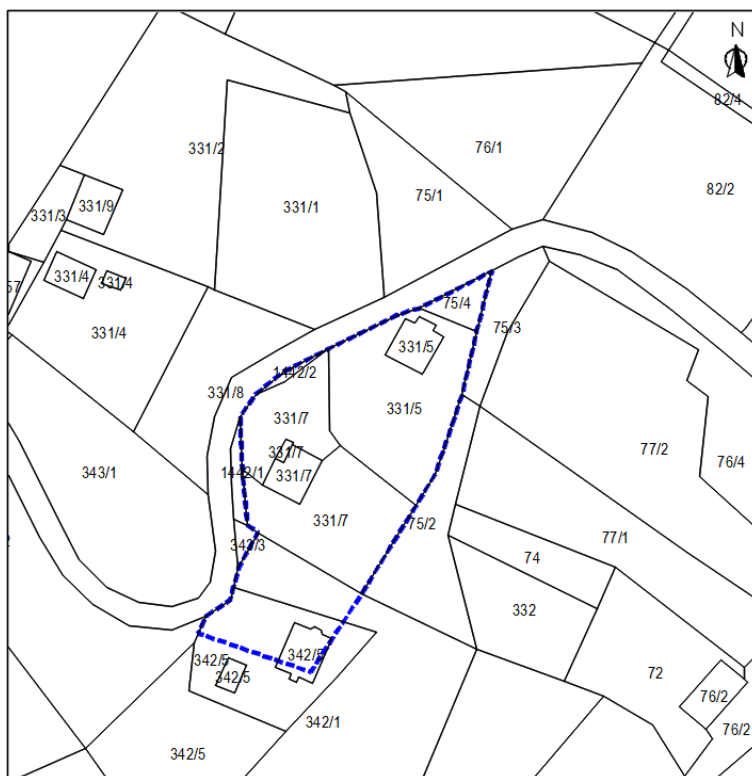
## 4 PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

### 4.1 Izvorno območje za lokacijsko preveritev

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (pNRP = A), s površino 3.230,30 m<sup>2</sup>, na delu EUP OP7.

ZUreP-2 z 280. členom določa, da se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve, ki so bile kot take določene po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine.

Na podlagi slednjega izhaja, da se območje razpršene poselitve določene v OPN Občine Zreče šteje kot območje posamične poselitve in se lahko določi kot izvorno območje za lokacijsko preveritev.



Slika 13: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (modra obroba), na zemljiško katastrskem prikazu

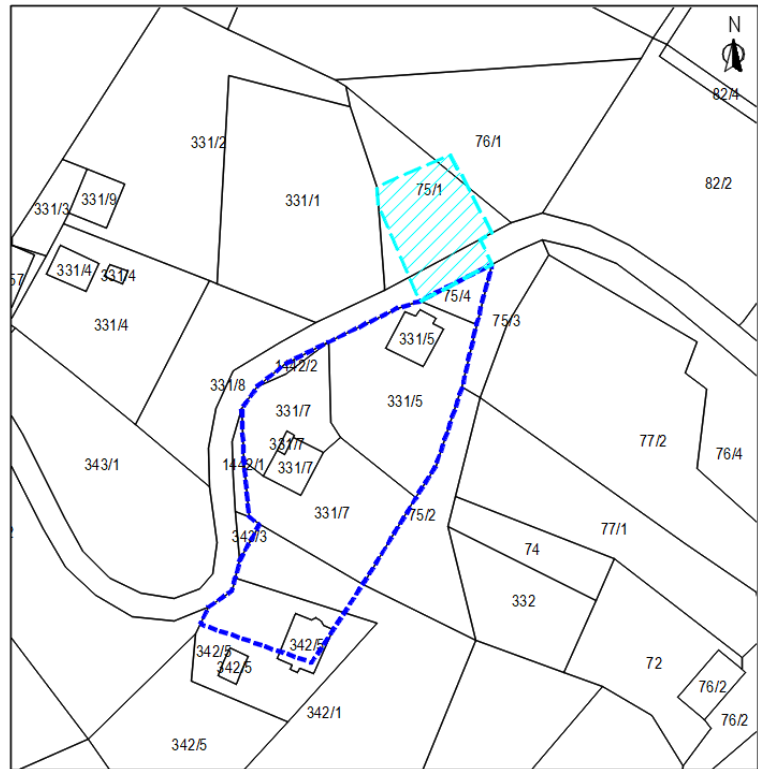
### 4.2 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za gradnjo stanovanjskega objekta s pripadajočo ureditvijo. Za oblikovanje ustrezne gradbene parcele za stanovanjski objekt je potrebnih dodatnih 600,0 m<sup>2</sup> glede na obstoječe stavbno zemljišče.

Obseg stavbnega zemljišča se skladno z določili ZUreP-2 ne sme povečati za več kot 20% glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>.

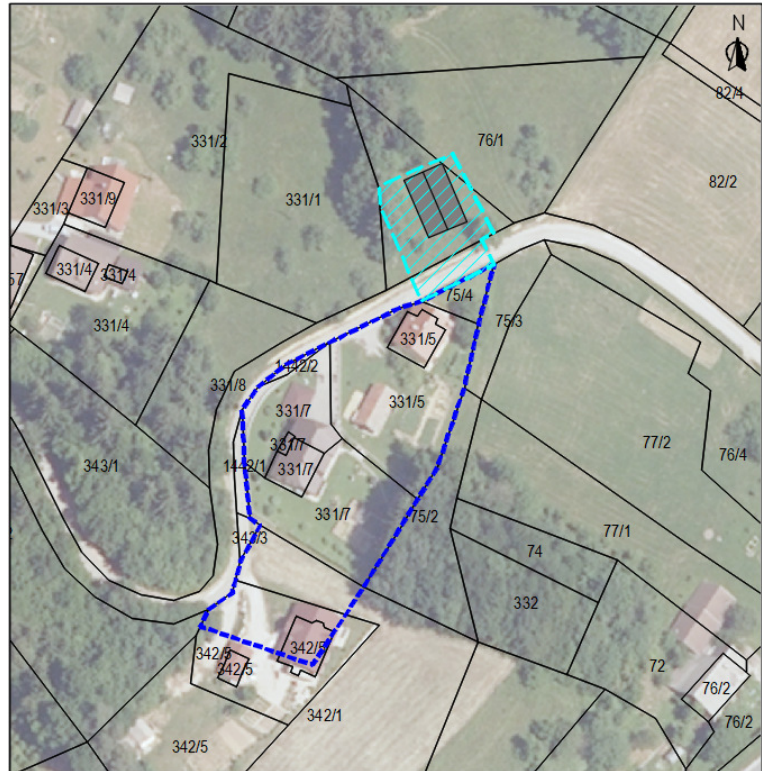
20% površine izvorno določenega stavbnega zemljišča znaša 646,06 m<sup>2</sup> in presega 600 m<sup>2</sup>, zato se za namen lokacijske preveritve uporabi površina 600 m<sup>2</sup>.

Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve **3.230,30 m<sup>2</sup>** + povečanje stavbnega zemljišča **600,0 m<sup>2</sup>** = skupna površina stavbnega zemljišča po izvedbi lokacijske preveritve **3.830,30 m<sup>2</sup>**.



Slika 14: Prikaz območja lokacijske preveritve (cyan šrafura), skupaj z izvorno določenim območjem za lokacijsko preveritev, na zemljiško katastrskem prikazu





Slika 15: Prikaz variantne umestitve predvidene stanovanjske stavbe

## **5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE**

S predmetno razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti severu bi se investitorju omogočila gradnja stanovanjskega objekta.

Natančnejša utemeljitev lokacijske preveritve obsega predvsem ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo:

- veljavnost ustreznega prostorskega akta na območju občine,
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora,
- sprememba obsega stavbnega zemljišča načrtovanega z lokacijsko preveritvijo,
- predhodno izvedene lokacijske preveritve,
- upoštevanje določb 31. člena ZUreP-2 in
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča.

### **5.1 Prostorski akt**

Osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve, je sprejet občinski prostorski načrt. Občina Zreče ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21), kar zagotavlja ta pogoj.

### **5.2 Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve**

Z OPN Občine Zreče je izvorno območje lokacijske preveritve opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve in v skladu z 280. čl. ZUreP-2 se slednje šteje za posamično poselitve. 127. in 128. čl. ZUreP-2 pogojujeta spremembo obsega stavbnega zemljišča le za z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve. Glede na navedeno je zagotovljen pogoj za izvedbo lokacijske preveritve.

### **5.3 Predhodno izvedene lokacijske preveritve**

Izvorno območje predmetne LP še ni bilo preoblikovano s postopkom LP. S slednjim je zagotovljen pogoj, da se lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča na predmetnem območju lahko izvede.

### **5.4 Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN**

#### **5.4.1 Obstoječe dejavnosti**

V OPN občine Zreče na površinah razpršene poselitve spada bivanje med dopustne dejavnosti in gradnja stanovanjskih stavb med dopustne objekte na teh površinah, iz česar izhaja, da so prostorske ureditve za namen bivanja dopuščene. Izvorno območje lokacijske preveritve je

stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja, torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnosti. S predmetno lokacijsko preveritvijo se obstoječa dejavnosti ohranja in dopolnjuje.

Na podlagi 31. člena ZUreP-2 je skozi LP možno zagotavljati le novogradnjo tistih objektov, ki jih OPN dopušča skozi prostorske izvedbene pogoje in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je dopuščeno načrtovanje novih objektov za bivanje oz. stanovanjsko gradnjo, ki pa je v prostoru tudi že obstoječa. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe gradnje stanovanjskega objekta na predmetnem območju dopustna, saj predstavlja zagotavljanje prostorskih pogojev za dopolnitev obstoječe dejavnosti. S predlagano širitvijo stavbnega zemljišča posamične poselitve, ki je predmet LP, se zagotavljajo prostorski pogoji za umestitev stanovanjskega objekta.

Iz navedenega izhaja, da vsebina predmetne LP izpolnjuje pogoje veljavne prostorske zakonodaje glede dopustnosti načrtovanja novih objektov za obstoječe dejavnosti na površinah posamične poselitve.

#### **5.4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve**

V skladu z 31. čl. ZUreP-2 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznanega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo površine obstoječih, med drugim tudi število stanovanjskih objektov ne sme preseči vrednosti, ki bi pogojevala spremembo posamične poselitve v naselje.

Kot predhodno navedeno se ohranjanje tipološkega vzorca poselitve ugotavlja skozi različne kriterije. S predmetno LP predvidena širitev izvornega območja razpršene poselitve ne pomeni bistvenega preseganja obsega obstoječih stavbnih zemljišč, predvidena gradnja stanovanjskega objekta pomeni le dopolnjevanje obstoječe gradnje v omejenem obsegu, pri čemer pa se značilnosti poselitvenega vzorca ne spremenijo.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov in njihove postavitve, zapisanih v skupnih PIP (80. – 89. čl.). Načrtuje se stanovanjski objekt, kot obcestna pozidava, s podolgovatim tlorisom, dvoetažni s kletjo in dvokapno streho, vzporedno z daljšo stranico objekta.

Upoštevanje predhodno navedenih kriterijev pomeni ohranjanje prepoznanega in značilnega arhitekturnega in tipološkega vzorca. S tem je izpolnjen kriterij ter utemeljena LP na predmetnem območju.

#### **5.4.3 Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste**

Na predmetnem območju in v neposredni bližini potekajo omrežja javne gospodarske infrastrukture, na katera se lahko zagotovijo priključki, skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Zagotovljeni so dostop do javne ceste, priključitev na električno in vodovodno omrežje, odvoz odpadkov ter priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se do izgradnje kanalizacijskega omrežja ureja individualno z gradnjo individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava oziroma v skladu s predpisi). Če izgradnja kanalizacijskega omrežja ni načrtovana, se ureja individualno odvajanje komunalnih odpadnih voda trajno.

31. čl. ZUreP-2 pogojuje, da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena in da se dostop do javne ceste praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. Tudi ta pogoj je izpolnjen in glede na navedeno ustreza kriteriju za izvedbo LP.

#### **5.4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev**

Za predmetno investicijsko namero po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje, dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in bo skladna s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.

Načrtuje se izven območij varstva vodnih virov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše, načrtovana gradnja pa ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

Poseg ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč, ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju, se načrtuje na erozijsko ogroženem območju običajnih zaščitnih ukrepov s predlaganim predhodnim mnenjem geomehanika in ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi.

Na podlagi navedenega izhaja, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

#### **5.4.5 Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**

Načrtovana ureditev se načrtuje izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda ter varstva vodnih virov in gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati. Načrtuje se tudi izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven poplavno ogroženih območij ter upoštevajoč konfiguracijo terena na stabilnem območju.

Glede na navedeno je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

### **5.5 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih**

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim

pridelovalnim potencialom oz. zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, upošteva se stabilnost zemljine ter zagotovljeni so pogoji glede osončenost.

Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

## **5.6 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata**

Pri izdelavi elaborata je bilo uporabljeno naslednje:

- Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. št. 64/15, 24/16, 28/16-popravek, 25/18, 48/19, 26/21)
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3)
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=zrece>
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>
- Geografski atlas Slovenije, Država v prostoru in času, DZS, Ljubljana 1998

## 6 ZAKLJUČEK

Iz predstavljenega in utemeljenega v predhodnih poglavjih izhaja, da je lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezní prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- podrobnejša namenska raba izvornega območja je razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča, načrtovane z lokacijsko preveritvijo, je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20% izvornega območja oz. 600 m<sup>2</sup>,
- izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2 glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev in obsega novo določenega stavbnega zemljišča, ki po velikosti bistveno ne presega obsega obstoječega in tudi ne pomeni zagotavljanja prostorskih pogojev za bistvenega povečanja števila objektov na zemljišču, ki bi lahko predstavljalo morebitno spremembo prepoznanega in določenega poselitvenega vzorca ter glede zagotavljanja ustrezne komunalne opremljenosti in dostopa,
- glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi,
- upoštevani so pravni režimi in varstvene usmeritve ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.