

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parcelah št. 186, 187/1, 188 in 189, k.o. Zreče (1100)

ID LP v PIS: 2862



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parcelah št. 186, 187/1, 188 in 189, k.o. Zreče (1100)

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@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA: 65/21

ID LP v PIS: 2862

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

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

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV: 2+arhivski izvod
nepooblaščen kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

IZDELANO: December 2021, dopolnitev junij 2022

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE 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.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	11
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	14

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 obstoječem stanovanjskem objektu na delu parcele št. 188, k.o. Zreče (1100) zgraditi prizidek za potrebe opravljanja dejavnosti, ki se že odvija v obstoječem stanovanjskem objektu, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje (št. 351-161/87-8/4, z dne 20. 9. 1988). Stanovanjski objekt nima opredeljenega stavbnega zemljišča, zato ga želi investitor opredeliti kot stavbno zemljišče na način, da se obstoječe stavbno zemljišče preoblikuje.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski, stanovanjsko - poslovni in pomožni objekti.

Lokacija obstoječe stanovanjske stavbe in predvidene prizidave se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je pretežno pozidano. Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

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.

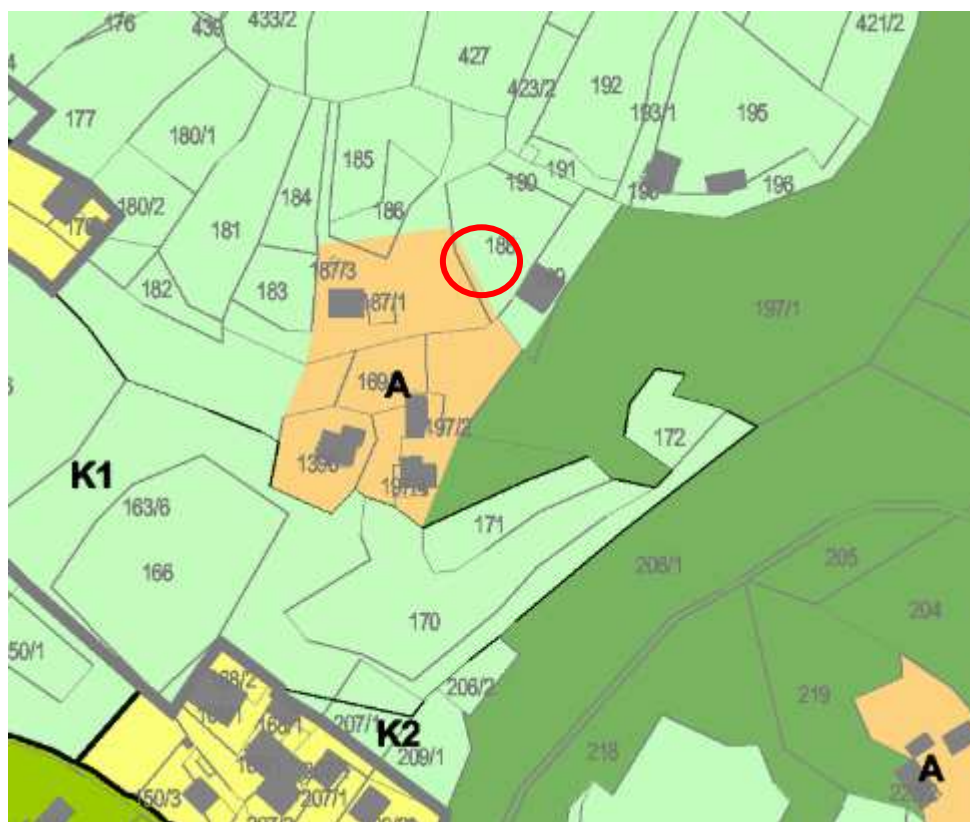
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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 navedenega 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:

- Zreče (1100).

Parcele št:

- 188 del, 187/1 del, 187/2, 187/3, 186 del, 169/2, 197/2 del, 197/3, 197/4, 1396, 163/6 del.

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:

- OP 8

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena

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

- 7302,72 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:

- Zreče (1100).

Parcele št:

- **širitev** – nadomestitev izvzete površine: 189 del,
- **širitev**: 188 del,
- **izvzem**: 186 del, 187/1 del in 188 del.

Podrobnejša namenska raba:

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

Enota urejanja prostora:

- OP 8

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljeno.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na vzhodnem delu parcel št. 186, 187/1 in 188 predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 536,61 m² (sprememba iz A v K2). Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča v velikosti 536,61 m² se nadomesti vzhodno od območja razpršene poselitve na parceli št. 189 (stanovanjska stavba). Na vzhodni strani se predlaga tudi širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m² na parceli št. 190 (vse k.o. Zreče).

Površina spremembe:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - 1a širitev – nadomestitev izvzete površine: | + 536,61 m ² |
| - 1b širitev: | + 600,00 m ² |
| - 2 izvzem: | - 536,61 m ² |
| <hr/> | |
| - Sprememba stavbnega zemljišča: | + 600,00 m ² (povečanje). |

Površina izvornega območja:

- 7302,72 m².

Delež spremembe / širitve:

- 8,21 % glede na površino izvornega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

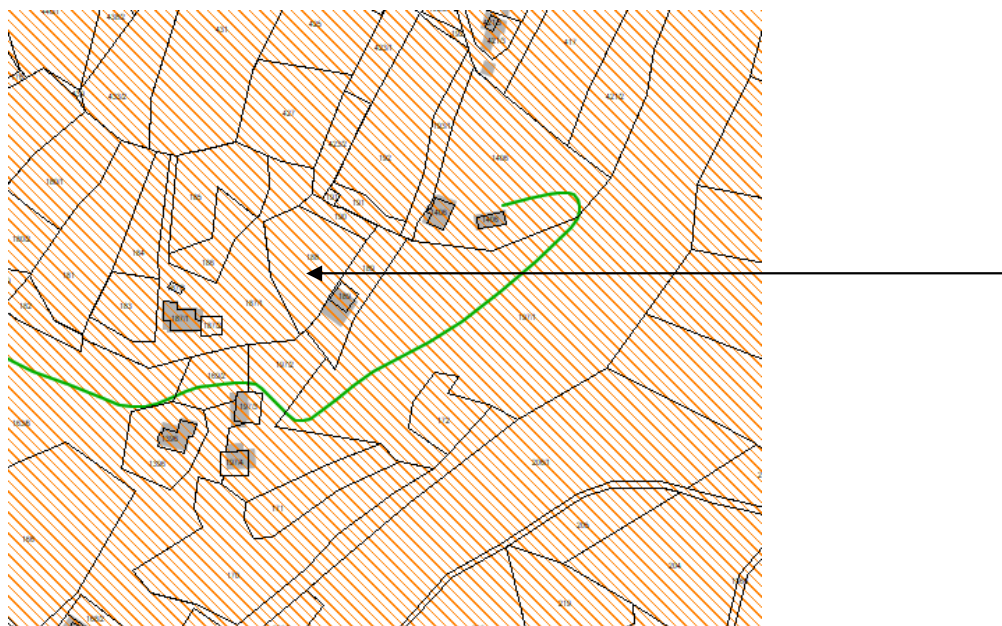
- 7902,72 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.



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

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



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (portal piso, <https://www.geoprostor.net/>)

Legenda:

-  Erozijsko območje – območje zahtevnih erozijskih ukrepov
-  Kategorizirane občinske ceste

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 stojijo stanovanjski, poslovno stanovanjski in pomožni objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, razširitev obstoječe dejavnosti v objektu.

Predvidena prizidava za opravljanje dejavnosti vulkanizerstva (skladno z odlokom o OPN je na namenski rabi A dopustna dejavnost vzdrževanje in popravila motornih vozil, gradnja nestanovanjskih stavb za vzdrževanje in popravilo motornih vozil) bo na severovzhodni strani obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve in bo na severni strani obstoječe stanovanjske stavbe.

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 OP8. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Za nestanovanjske stavbe za malo gospodarstvo je opredeljena dopustna bruto tlorisna površina do 400 m², FZ 0.5, FZP 25%, gradbena parcela največ 2.000 m². Višina je dopustna kot je določena za enostanovanjske stavbe:

- 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.

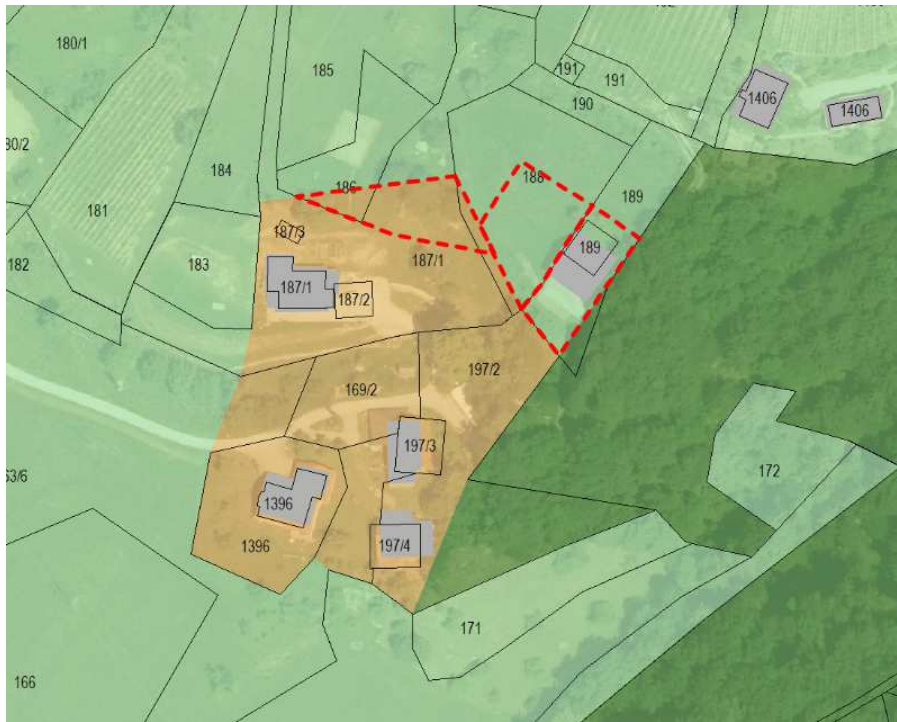
Predvidena prizidava bo okvirnih tlorisnih dimenzij 8 m x 10 m, z daljšo stranico orientirana vzporedno s plastnicami terena, s čemer sledi orientiranosti streh sosednjih objektov. Etažnost bo klet, ki bo na zaledni strani vkopana, streha ravna.

Dostop do območja novogradnje je z lastne dovozne poti, ki se južno priključuje na javno pot JP 985351 Cesta pod hribom. Dostop je izveden do obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. 189, k.o. Zreče in bo z razširjenimi manipulacijskimi površinami uporabljen za prizidani del objekta.

Predvideni objekt se priključi na obstoječi javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno 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.

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



Slika 5: 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, 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 .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 600,00 m ² . Območje se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 8,21 % glede na površino izvirnega območja. Območje se tudi preoblikuje.
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.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski, poslovno stanovanjski in pomožni objekti. Stanovanjski objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – opredelitev stavbnega zemljišča za zakonito izgrajeni objekt ter prizidek za potrebe opravljanje dejavnosti, ki se že odvija v obstoječem stanovanjskem objektu. Dejavnost je tudi skladna z dopustnimi dejavnostmi v območju EUP.

<p>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p>	<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 OP 8 (podrobneje v poglavju 7. 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>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja novogradnje je z lastne dovozne poti, ki se južno priključuje na javno pot JP 985351 Cesta pod hribom. Dostop je izveden do obstoječega stanovanjskega objekta in prizidave.</p> <p>Predvideni objekt se priključi na obstoječi javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno 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>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<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 glede kjer gre za stanovanjski objekt, objekt za opravljanje dejavnosti ne sme presegati zakonsko opredeljenih dopustnih ravni hrupa.</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</p>

	<p>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: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni 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>
<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 – prizidava se umesti severovzhodno od obstoječega območja posamične poselitve in na severni strani stanovanjskega objekta.</p> <p>Območje nepozidanih stavbnih zemljišč v vzhodnem delu območja posamične poselitve predstavlja strm in z gozdom poraščen teren. Severni del tega območja predstavlja sklenjene kmetijske površine, zato se vrne v kmetijsko rabo.</p> <p>Prizidava se orientira vzporedno s plastnicami terena, ki pada proti jugozahodu, enako kot obstoječi objekti na posamični poselitvi. Smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov zaselka oziroma glede na teren ter medsebojna postavitvev objektov.</p> <p>Lokacija je ob obstoječi zasebni dovozni poti do posamične poselitve, s katere bi bila možna izvedba dovoza k novemu objektu. Zaradi lastniških razmerij in strmega naklona terenu v navezavi proti cesti na zahodu takšna izvedba dovoza ni možna, dovoz se zato izvede z obstoječega dovoznega priključka in z manipulacijskih površin obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. 189, k.o. Zreče (last investitorja).</p> <p>Preko območja lokacijske preveritve ne potekajo obstoječi komunalni, energetski vodi ter komunikacijski vodi in naprave.</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. 926-21, dne 28. 10. 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 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