

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA OBMOČJE
POSAMIČNE POSELITVE V k.o. SPODNJE
HOČE V OBČINI HOČE - SLIVNICA**

NAROČNIK: **LASTNIKI ZEMLJIŠČ**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA HOČE-SLIVNICA**
Pohorska cesta 15
2311 Hoče

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1502 A

Podpis:


**NATALIJA BABIČ**
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščenarhitektka
ZAPS 1502 A

DATUM: **JULIJ 2019, dopolnitev november 2019**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2019-LP-013**

VSEBINA ELABORATA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

2. UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.3 Seznam podatkovnih virov

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD

4.1 Območje LP v vektorski obliki

4.2 Izvorno območje LP

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

4.4 Grafični prikaz območja LP

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve v skladu z 280. členom ZUreP-2
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

Naročnik lokacijske preveritve je lastnik parcel 1609, 1610, 1611, 1613, vse k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče.

Parceli 1609 in 16011 k.o. Spodnje Hoče sta na površini razpršene poselitve (A).

Parcela 1610 k.o. Spodnje Hoče leži delno na površini razpršene poselitve (A), delno je kmetijsko zemljišče (K1).

Parcela 1613 k.o. Spodnje Hoče leži na površini kmetijskega zemljišča (K1).

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 128.člena ZUreP-2, na prilagoditev in natančno določitev oblike in velikosti stavbnega zemljišča na posamezni poselitvi. V tem primeru gre za povečanje velikosti stavbnega zemljišča.

2. UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Identifikacijska številka prostorskega akta:

497-OPN, 513-tehnični popravek, 579-tehnični popravek, 603-tehnični popravek 3, 630-spremembe in dopolnitve OPN, 638-tehnični popravek 4, 715-tehnični popravek 5, 718-spremembe in dopolnitve 2, 733- tehnični popravek 6, 773-spremembe in dopolnitve 3, 1081-spremembe in dopolnitve 4, 781- spremembe in dopolnitve 5, 1339-spremembe in dopolnitve 8, 534-obvezna razlaga, 590-obvezna razlaga, 835-obvezna razlaga,

Naziv prostorskega akta:

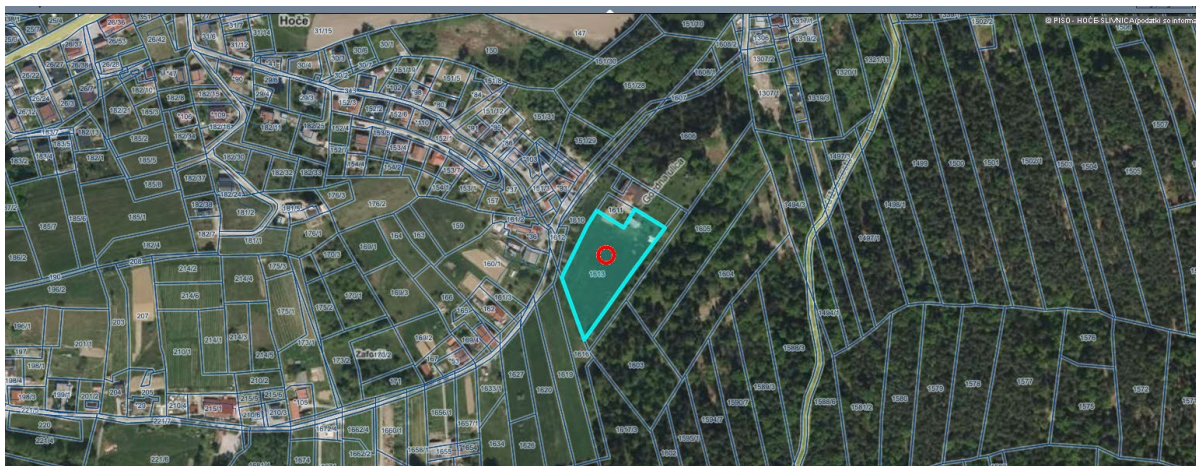
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče - Slivnica (MUV št. 28/2014, MUV št. . 4/15-tehnični popravek, MUV št. 23/15-tehnični popravek, MUV št. 1/16-tehnični popravek 3, MUV št. 9/16-spremembe in dopolnitve OPN, MUV št. 28/14-tehnični popravek 4, MUV št. 4/17-tehnični popravek 5, MUV , št. 6/17-spremembe in dopolnitve 2, MUV št. 9/17-tehnični popravek 6, MUV št. 23/17-spremembe in dopolnitve 3, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 18/19 spremembe in dopolnitve 4, MUV št. 24/17 - spremembe in dopolnitve 5, Uradno glasilo slovenskih občin št. 37/19 spremembe in dopolnitve 8, MUV št. 10/15-obvezna razlaga, MUV št. 24/15-obvezna razlaga, MUV št. 3/18-obvezna razlaga).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na površino razpršene poselitve (A), ki jo sestavljajo parcele številka: 1609, 1610 – del, 1611 k.o. Spodnje Hoče.

Širitev območja razpršene poselitve (A) sega na del parcele 1613 k.o. Spodnje Hoče.



Slika 1: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 1613, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča

2.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O108I/index.html>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://egp.gu.gov.si/egp/>

Prostorski informacijski sistem občin: Občina Hoče-Slivnica

- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE_SLIVNICA

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče - Slivnica (MUV št. 28/2014, MUV št. 4/15-tehnični popravek, MUV št. 23/15-tehnični popravek, MUV št. 1/16-tehnični popravek 3, MUV št. 9/16-spremembe in dopolnitve OPN, MUV št. 28/14-tehnični popravek 4, MUV št. 4/17-tehnični popravek 5, MUV , št. 6/17-spremembe in dopolnitve 2, MUV št. 9/17-tehnični popravek 6, MUV št. 23/17-spremembe in dopolnitve 3, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 18/19 spremembe in dopolnitve 4, MUV št. 24/17 - spremembe in dopolnitve 5, Uradno glasilo slovenskih občin št. 37/19 spremembe in dopolnitve 8, MUV št. 10/15-obvezna razlaga, MUV št. 24/15-obvezna razlaga, MUV št. 3/18-obvezna razlaga).

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, za izvajanje gradnje, prilagoditi in natančno določiti obliko ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v skladu s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

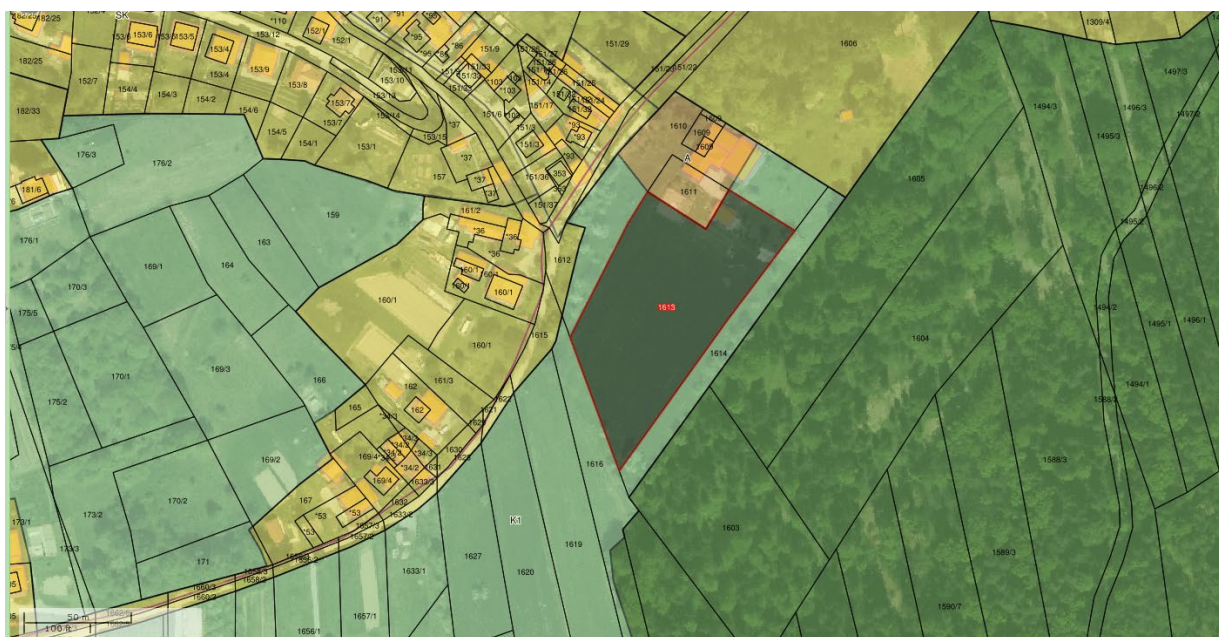
3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamezne poselitve se nahaja v EUP A 17

Površina izvirnega območja posamične poselitve znaša 2 317 m²

PNRP: površine razpršene poselitve (A).

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2



Slika 2: izsek iz OPN-namenska raba (<https://www.http://hoce2.webgis.si/>)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve. Površina izvirnega območja posamične poselitve znaša 2 317 m².

Površina spremembe, oziroma širitve znaša 437 m² in pomeni spremembo namenske rabe iz K1 v A. Delež spremembe glede na izvorno površino znaša 19%.

Nova površina posamične poselitve (A) znaša 2 754 m².

3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

Fizične lastnosti zemljišča:

Na obravnavanem območju je obstoječa kmetija, ki se je ukvarjala predvsem z živinorejo in rejo piščancev. Dostop do kmetije je iz severne strani. Proti zahodu je med kmetijo in naseljem sadovnjak. Proti jugu se razprostira travnik. Od obstoječih objektov se teren proti vzhodu strmo spusti. Zaradi tega je smiselna širitev stavbnega zemljišča proti jugu. Tukaj je teren skoraj raven in omogoča gradnjo objektov brez večjih tehničnih omejitev zaradi naklona terena.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Vzorec poselitve v območju posamične poselitve predstavlja obstoječo kmetijo. Stanovanjska stavba je povezana z gospodarskim poslopjem in hlevom. Stanovanjska stavba in gospodarsko poslopje sta v precej slabem stanju. Hlev je delno obnovljen.

Za uresničitev tega morajo delno prenoviti, delno porušiti obstoječe objekte in jih nadomestiti z novimi tako, da bodo ustrezali standardom predvidene dejavnosti. Objekte bi nadomestili na lokaciji obstoječih, ohranili bi tipologijo kmetije »na ključ«. Mlada družina si želi svojo stanovanjsko hišo malo odmaknjeno od obstoječe. Za ohranitev tipološkega vzorca kmetije

se predlaga lokacija nove hiše v podaljšku zahodne gradbene linije obstoječih objektov proti jugu, oz. jugozahodu. Tako bi se ohranila tipologija pozidave, z manjšim odmikom od obstoječe hiše pa bi mlada družina dobila svojo zasebnost. Del nove stavbe bi bil lociran na obstoječem stavbnem zemljišču, za del bi bilo potrebno povečanje velikosti stavbnega zemljišča. Nova stavba bo oblikovno prilagojena obstoječim. Ohranil se bo obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec, ki je prisoten na obravnavanem območju.

Širitev obstoječe dejavnosti:

Mladi prevzemniki, ki so nasledili kmetijo, so se odločili nadaljevati s kmetijsko dejavnostjo in sicer z rejo piščancev. Starši so se ukvarjali z živinorejo, niso bili posebej specializirani na eno vrsto živine. Mladi bi radi uredili gospodarsko poslopje in hlev za prsto rejo piščancev. S tem se bo ohranila obstoječa dejavnost in se postopoma razširila.

Komunalna oprema posamične poselitve:

Dovoz bi tudi v prihodnje ostal iz severne strani (obstoječ).

Kmetija je ustrezno komunalno opremljena. Ima obstoječe priključke na električno energijo, elektronske komunikacije, vodovodno omrežje. Javne kanalizacije v tem delu naselja in posamični poselitvi ni. Odvod odpadnih voda je rešen individualno skladno z pogoji za vodovarstveno območje VVO III.



Slika 3: GJI (<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.09546935301897119#>)

Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

Na zahodni strani stavb nameravajo do ceste pomladiti, oziroma intenzivneje zasaditi sadno drevje, da se ustvari zelena bariera napram obstoječim stavbam na robu naselja.

S predvideno gradnjo stanovanjske stavbe se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal. Stanovanjski objekt ne bo povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

Pravni režimi in varstvene usmeritve:Območje varstva vodnih virov:

Poseg se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v območju z oznako VVO III.

Odvod odpadnih voda je rešen individualno skladno z pogoji za vodovarstveno območje VVO III.

Zrak

Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE), Uredbe o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11 in 8/15, 66/18), Uredbe o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 24/13, 2/15, 50/16 in 17/18).

Ogrevanje objektov je urejeno skladno z zgoraj navedenimi določili.

Hrup

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18), po kateri se območje nahaja v III. in IV. območju.

Gradnja stanovanjske stavbe ne bo povzročala dodatnega hrupa v okolju.

Varstvo kulturne dediščine:

Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

Ohranjanje narave:

Območje leži izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

Območje erozije:

Po podatki iz javno dostopnih portalov se območje nahaja izven erozijsko ogroženega območja.

Predvidena gradnja se bo izvajala v skladu z določili prostorskih izvedbenih pogojev, ki so določeni v OPN in bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami, ki so bili upoštevani pri izdelavi OPN.

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD**4.1 Območje LP v vektorski obliki**

Podatek o območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	ZAPISA OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
TIP	ŠTEVILO	Tip preoblikovanja območja: 1 – širitev, 2 - izvzem
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m ²

4.2 Izvorno območje LP

Podatek o izvornem območju se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona.

Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj. Podatek se prevzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	ZAPISA OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	ŠTEVILO	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	TEKST	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	TEKST	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m ²

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

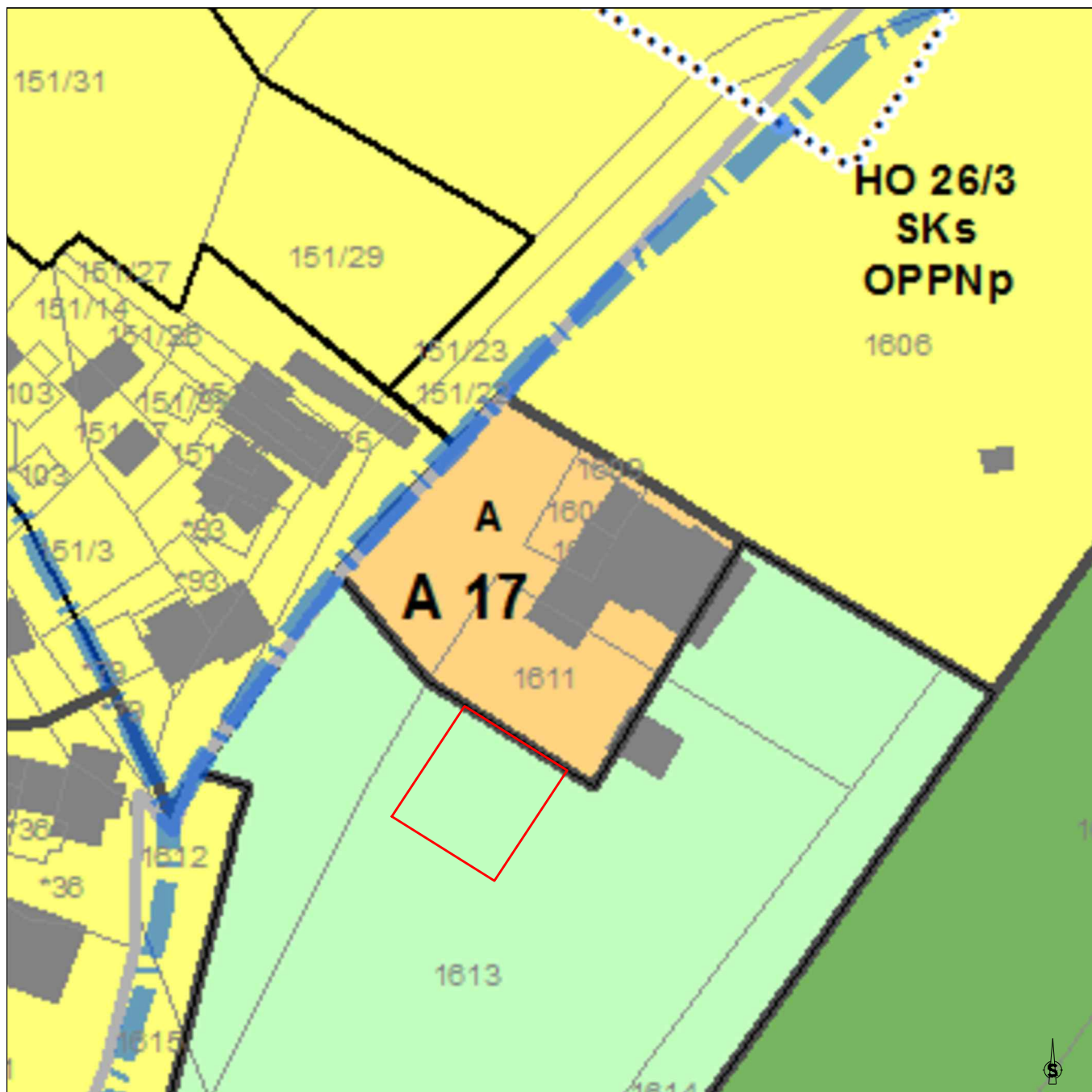
Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati.

4.4 Grafični prikaz območja LP

Grafični prikaz zajema prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru, s prikazom zemljiškega katastrom, katastra stavb in pravnimi režimi, ki so na tem območju in prikazanimi odstopanji od veljavnega prostorskega akta.

Grafični prikaz se izdelava na geodetskem načrtu, topografskem načrtu ali digitalnem ortofoto načrtu v merilu 1:1.000 z označeno lokacijsko natančnostjo posameznih mej parcel zemljiškega katastra.

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.



LEGENDA:

- Območje lokacijske preveritve (širitev - sprememba iz K1 v A - 437m²)
- HO26 Enota urejanja prostora
- SKs Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- G Gozdna zemljišča

grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



številka projekta:
2019_LP_013

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

številka lista:
1

ime in priimek:

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

ZAPS 1502 A

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA OBMOČJE POSAMIČNE
POSELITVE V k.o. SPODNJE HOČE, OBČINA HOČE - SLIVNICA

Tomaž MAGERL, inž. grad.

Grafični prikaz območja LP