

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI V k.o. RADIZEL V
OBČINI HOČE - SLIVNICA**

NAROČNIK: **LASTNIK ZEMLJIŠČ**

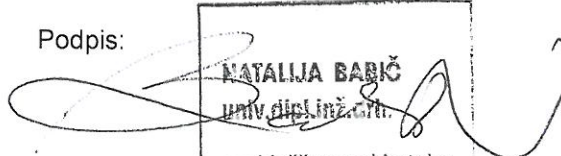
PRIPRAVLJALEC: **OBČINA HOČE-SLIVNICA**
Pohorska cesta 15
2311 Hoče

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.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 1502 A

DATUM: **JANUAR 2020**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2019-LP-051**

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 poselitve 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

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele št. 177/1, 177/2, 184/2, 184/3, 188/3, 188/8, 188/9, 189/1, 478/2, 200/10, vse k.o. Radizel v občini Hoče.

Parcele št. 177/2, 184/2, 188/8, 188/9, vse k.o. Radizel so na površini razpršene poselitve (A).

Parcele št. 177/1, 188/3, 184/3 vse k.o. Radizel ležijo delno na površini razpršene poselitve (A), delno je kmetijsko zemljišče (K2).

Parcela 189/1, 478/2, 200/10, vse k.o. Radizel ležijo na površini kmetijskega zemljišča (K2).

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 številok 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,

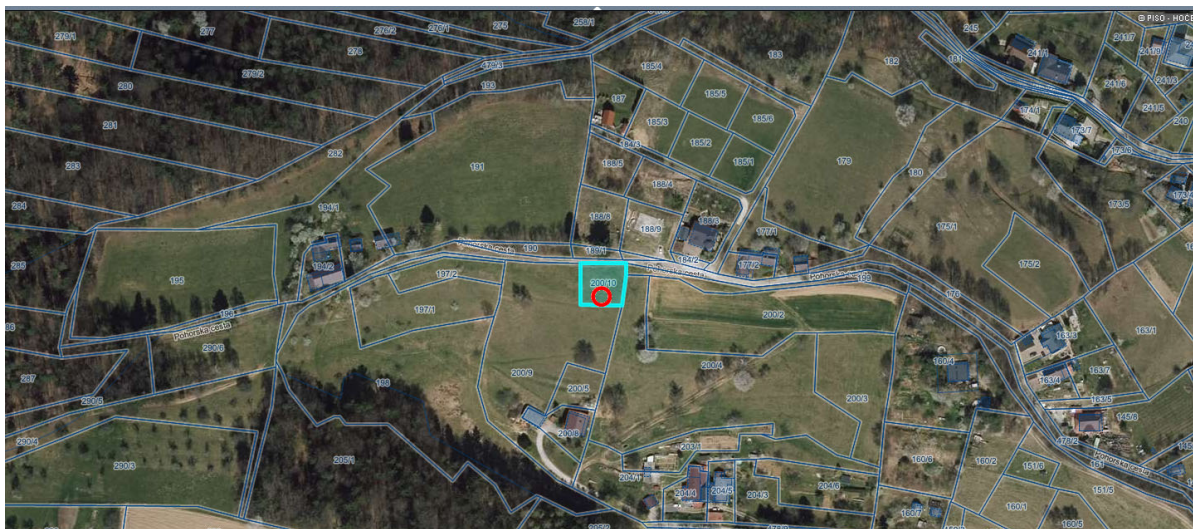
Naziv prostorskega akta:

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 številok, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na površino razpršene poselitve (A), ki jo sestavljajo parcele številka: 177/1 – del, 177/2, 184/2, 188/3 – del, 184/3 – del, 188/8, 188/9, vse k.o. Radizel. Širitev območja razpršene poselitve (A) sega na dele parcel št. 189/1, 478/2, 200/10, vse k.o. Radizel.



Slika 1: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 200/10, 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

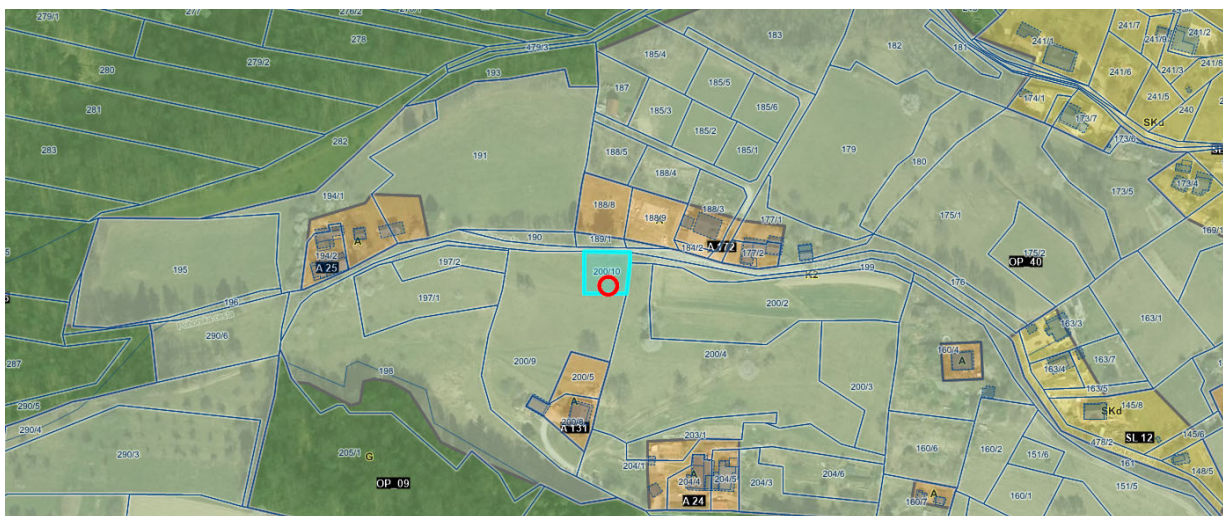
3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamezne poselitve se nahaja v EUP: A 172

Površina izvirnega območja posamične poselitve znaša 3 716 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.geoprostor.net/>)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve. Površina izvirnega območja posamične poselitve znaša 3 716 m².

Površina spremembe, oziroma širitve znaša 600 m² in pomeni spremembo namenske rabe iz K2 v A. Delež spremembe glede na izvirno površino znaša 16,15%.

Nova površina posamične poselitve (A) znaša 4 316 m².

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

Fizične lastnosti zemljišča:

Obravnavano območje leži na južni strani ceste, ki napaja obravnavano območje posamične poselitve na njeni severni strani ceste. Cesta povezuje več območij posamične poselitve z naseljem Radizel in je v upravljanju Občine Hoče-Slivnica. Zaradi tega je zemljišče, ki je predvideno za širitev dobro dostopno. Mlada družina si želi zgraditi svojo hišo. Hiša staršev je locirana na parceli št. 200/8 k.o. Radizel na posamični poselitvi A 131, kmetijsko zemljišče v okolici (do ceste na severu) je njihova last. Gradnja na tem območju je otežena zaradi zelo oteženega dostopa do območja A 131 in posebej do nepozidanega dela tega zemljišča.

Obravnavana zemljišča so v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi, gradnja je možna brez večjih tehničnih omejitev. Pri določanju obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav GJI, obstoječa grajena struktura ipd).

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Vzorec poselitve v območjih posamičnih poselitev na tem območju predstavljajo stavbe, ki so povezane v manjše gruče. Gradnja nove stavbe bo dopolnila takšno gručasto pozidavo posamične poselitve. Dovozna cesta je obstoječa. Za predvideno stanovanjsko stavbo bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s tem se ohranja obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

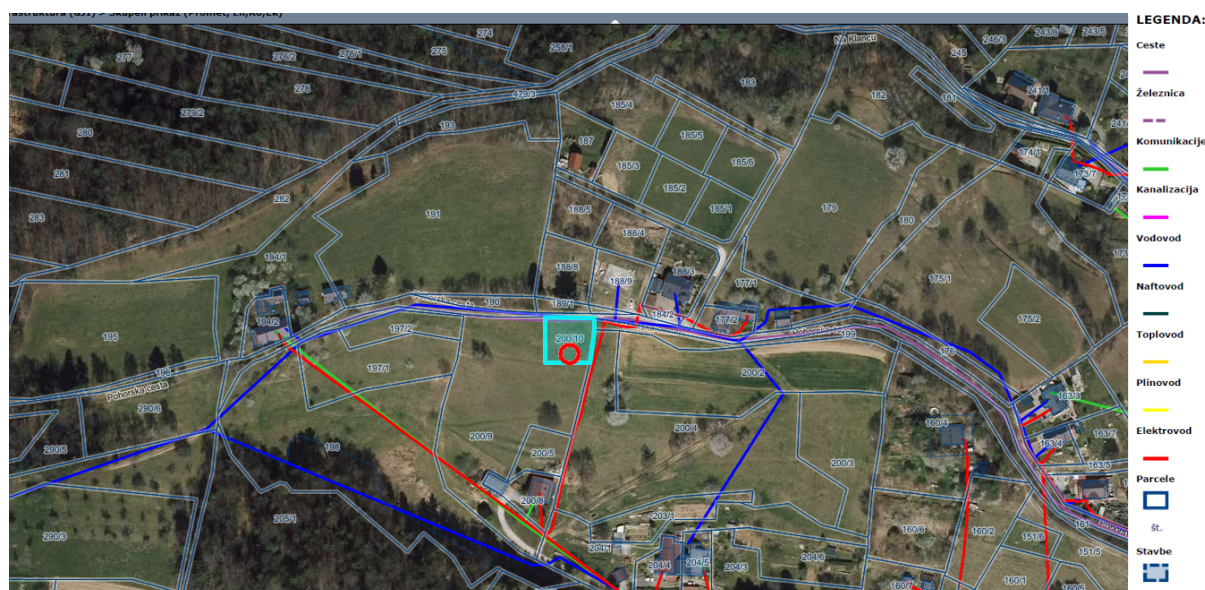
Širitev obstoječe dejavnosti:

Na območju posamične poselitve se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe, gospodarska poslopja, garaže, shrambe ipd. Na območju LP je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve. Stavba bo locirana ob cesti tako, da ne bo onemogočala širitve obstoječe dejavnosti na obravnavanem območju. Ohranja se obstoječa poselitev in kmetijska dejavnost na območju.

Komunalna oprema posamične poselitve:

Dovoz bo direktno iz obstoječe občinske ceste.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno. Ob parceli poteka NN električni vod, vodovodni cevovod poteka v cesti ob parceli. Javne kanalizacije v tem delu naselja in posamični poselitvi ni. Odvod odpadnih voda se rešuje individualno skladno z pogoji za vodovarstveno območje VVO III.



Slika 3: GJI (<https://www.geoprostor.net/>)

Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

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 veljavni uredbi o vodovarstvenem območju 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

Skladno z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju 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 v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

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 šifranta 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

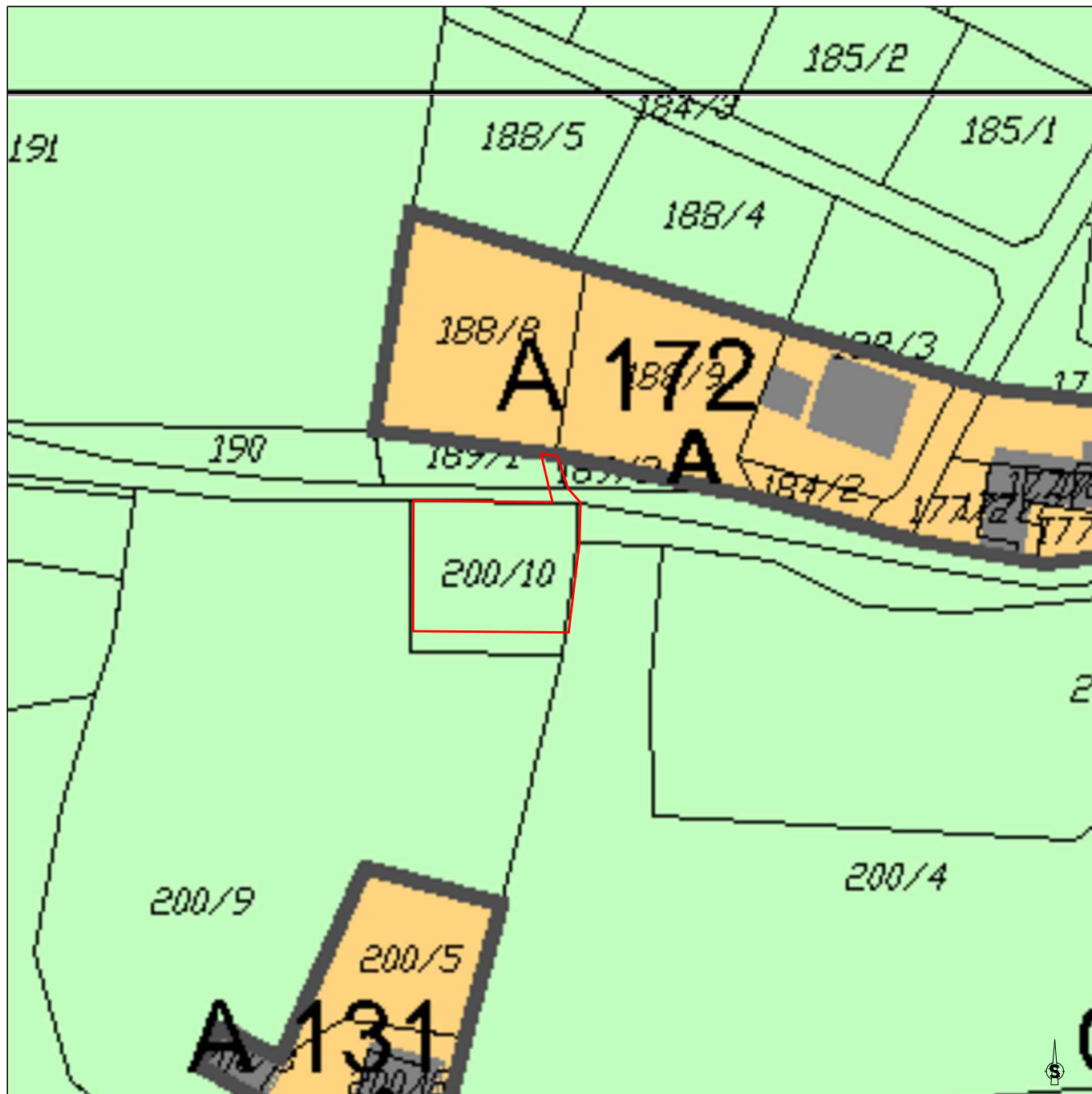
Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati.

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 K2 v A - 600m²)
- A172 Enota urejanja prostora
- Površine razpršene poselitve
- Druga kmetijska zemljišča

grafični prikaz izdelal:

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



številka projekta:
2019_LP_051

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/haslov risbe:

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

Tomaž MAGERL, inž. grad.

Grafični prikaz območja LP