

ELABORAT
LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
OBMOČJE OBJEKTA NA PARCELI
ŠT. 690/15, K.O. ROGOZA,

NAROČNIK | **BOŠTJAN EFERL**
IN
ANDREJA KNEZ EFERL

OBJEKT | **ENOSTANOVANJSKA HIŠA**

PRIPRAVLJAVEC | **OBČINA HOČE-SLIVNICA**
POHORSKA CESTA 15
2311 HOČE

IZDELOVALEC | **SA&E, ARHITEKTURNO**
PROJEKTIRANJE,
INES GREGORČIČ S.P.
PREŠERNOVA ULICA 20
2000 MARIBOR

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE | **PETAR VEKIČ**, UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
ZAPS A-0149

KRAJ IN DATUM | **MARIBOR, MAJ 2019**

ŠTEVILKA PROJEKTA | **201918 - dopolnitev 2**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV | **1240**

0.2 KAZALO VSEBINE ELABORATA

- 0.1 Naslovna stran
- 0.2 Kazalo vsebine elaborata
- 0.3 Podatki o izdelovalcih elaborata
- 0.4 Elaborat:
 - 0.4.1 Namen lokacijske preveritve
 - 0.4.2 Zakonska podlaga
 - 0.4.3 Opis željenega posega
 - / Predmet lokacijske preveritve
 - / Lega v prostoru
 - / Opis predvidenih sprememb
 - 0.4.4 Obstoječa prostorska dokumentacija
 - / Prostorski izvedbeni akt
 - / Varstveni režim
 - 0.4.5 Skladnost z določbami veljavnega prostorskega akta
 - 0.4.6 Predlog prostorskih izvedbenih pogojev za parcelo št. 690/15, k.o. Rogoza
 - 0.4.7 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve
- 0.5 Priloga tehnično poročilo in idejna zasnova stanovanjske hiše

0.3 PODATKI O IZDELOVALCIH ELABORATA

Projektantsko podjetje: **SA&E, Ines Gregorčič s.p.**
Prešernova ulica 20, 2000 Maribor
M 041 883 723,
ines.gregorcic@triera.net

Ines Gregorčič,
univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1681

Odgovorni prostorski načrtovalec: **Petar Vekić, univ.dipl.inž.arh.**
ZAPS A-0149

Projektant - sodelavec: **VIAL Studio, Arhitektura in oblikovanje**
Aleksandar Vicko s.p.
Ulica talcev 17, 2000 Maribor

Aleksandar Vicko,
univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1877

0.4 ELABORAT

0.4.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi na parceli št. 690/15 k.o. Rogoza v občini Hoče – Slivnica postaviti individualno prostostoječo hišo. Na obravnavanem območju velja Občinski podrobni prostorski načrt za del območja stanovanjske cone v Rogozi – Stavanja, ki na parceli omejuje gradnjo z gradbeno mejo. Namen lokacijske preveritve je dovoliti gradnjo stanovanjske hiše čez predvideno gradbeno mejo, kar pa bistveno ne spreminja koncepta pozidave in ne vpliva na okoliške objekte.

0.4.2 ZAKONSKA PODLAGA

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je dana pobuda za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, skladno s 127. in 129. členom ZUreP-2.

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja.

Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Nameravana gradnja ne bo v nasprotju z zakonom določenimi pogoji.

0.4.3 OPIS ŽELJENEGA POSEGA

0.4.3.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je sprememba poteka gradbene meje na parceli št. 690/15 k.o. Rogoza za namen optimalnega lociranja novega objekta v prostor.

Veljavni izvedbeni prostorski akt, za katerega se dela lokacijska preveritev:
Odluk o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Rogozi - Stavanja (MUV št. 2/09)

0.4.3.2 Lega v prostoru

Obravnavano območje lokacijske preveritve zajema parcelo številka 690/15 k.o. Rogoza. Rogoza se nahaja v ravninskem delu občine in je stanovanjsko naselje, ki je opremljeno z oskrbnimi in storitvenimi funkcijami. Parcela se nahaja v severovzhodnem delu naselja Rogoza v bližini gozda.



Slika 1: Lega obravnavanega območja v naselju Rogoza (vir: Atlas okolja)

V neposredni okolici so že v večini pozidane parcele s prostostoječimi enostanovanjskimi stavbami. Nekaj je še nepozidanih zemljišč. Tipologijo zazidave v območju določajo v največji meri endružinske stanovanjske

hiše različnih arhitekturno-oblikovalskih zasnov. Na območju OPPN so imajo že zgrajeni objekti različno oblikovane strehe hiš in ni enotnega urejanja. Tako se v območju nahajajo stavbe z dvokapnico, enokapnico, večkapnico in ravno streho.

Prometna mreža je delno izgrajena in območje samo ne predstavlja večje kvalitete urejenosti. Parcela se dostopno veže na jugu na javno cesto Ob gozdu. Gledano ožje vzdolž južnega roba območja OPPN se cesta Ob gozdu v smeri proti jugozahodu priključi na Rogoško cesto. Zahodno se v neposredni bližini nahaja tudi manjše območje vrstnih hiš in vila blokov.



Slika 2: Lokacija parcele št. 690/15 k.o. Rogoza v naselju (vir: Atlas okolja)

0.4.3.3 Opis predvidenih sprememb

Po grafičnih prilogah veljavnega OPPN je na parceli št. 690/15 k.o. Rogoza predvidena gradnja enostanovanjskega objekta – dvojčka (objekt št. 1) in se nahaja v skrajnem severnem delu OPPN. Gradnja predvidenega

stanovanjskega objekta je omejena z gradbeno mejo, s tem da sega izven gradbene meje predvidena nadstrešnica. Predvidena parcelacija po OPPN je načrtovana drugače, kot je dejansko izvedena. Investitor na parcelacijo ni imel vpliva, saj je bila ob nakupu parcele le ta že izvedena. Prav tako so pozidane že vse parcele na območju OPPN. Na parcelah, ki se nahajajo južno od obravnavane, so vse hiše pozicionirane in orientirane tako, da omogočajo maksimalno osončenje in orientacijo na jug in zahod. Po OPPN zarisano območje pozidave investitorju onemogoča orientacijo objekta proti jugu in zahodu, kamor so orientirani sosednji objekti.

Investitor predvideva gradnjo enostanovanjske prostostoječe stavbe, ki bo locirana v osrednji severni in zahodni del parcele tako, da bo upoštevala vse potrebne odmike od sosednjih parcelnih mej. Etažnost stavbe je P+1. Ob stanovanjski hiši bo lociran nadstrešek za 2 osebna vozila in lopa za orodje.

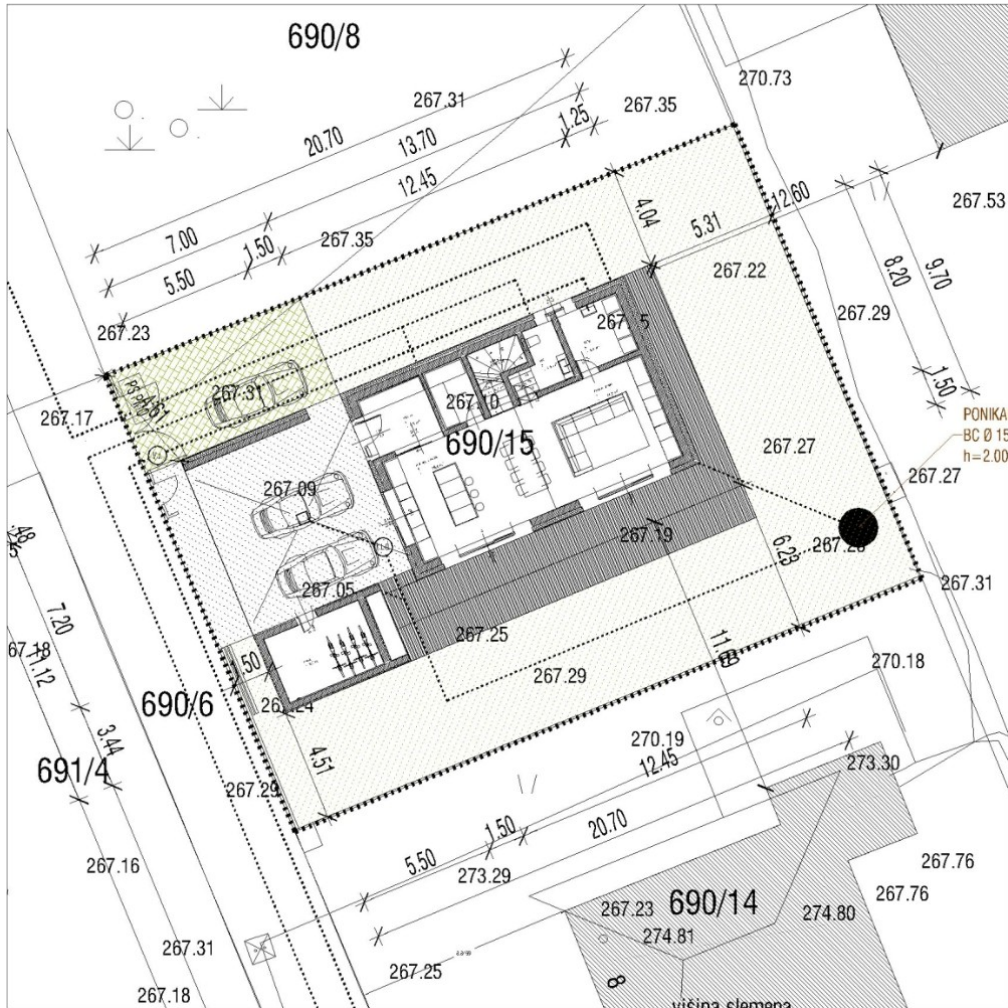
Nad osnovnim pravokotnim korpusom osnovnega volumna stanovanjskega objekta etažnosti P+1 je predvidena ravna streha. Osnovni volumen stanovanjskega objekta bo visok 6,80 m. Maksimalni pravokotni gabarit na nivoju strehe nad osnovnim volumnom stanovanjskega objekta znaša 13,80 x 9,80 m.

Dovoz do predvidene stanovanjske hiše in nadstreška za 2 osebna vozila je predviden na zahodni strani (zahodni parcelni meji) predmetne parcele (690/15 k.o. 694 Rogoza), iz obstoječe dovozne poti (parcels št. 690/6 k.o. 694 – Rogoza). Dimenzija nadstreška z lopo oz. shrambo bo max. 11,23 x 7,05 m.

VARIANTNO se predvidi še dodatni nadstrešek nad teraso na južni strani objekta v max. gabaritu 15,20 x 1,43 m.

Velikost gradbene parcele znaša 550 m². S predvidenim posegom dosegamo faktor zazidanosti (FZ) 0,43%, faktor izrabe zemljišča (FI) 0,67 ter faktor zelenih površin (FOZP) 0,43%.

Spodaj je prikazana lega objekta na parceli z odmiki, na sliki 4 pa še lega objekta na grafični prilogi OPPN-ja, kjer je razvidno, da načrtovani objekt ne bo bistveno odstopal iz linije sosednjih južnih objektov.



Slika 3: Situacija predvidenega objekta (idejna zasnova VIAL Studio)



Slika 4: Lega objekta na grafični prilogi OPPN-ja (idejna zasnova VIAL Studio)

SA&E, Ines Gregorčič s.p., Prešernova ulica 20, 2000 Maribor
m: 041 883 723, e: ines.gregorcic@triera.net



Slika 5: 3D prikaz načrtovanega objekta (idejna zasnova VIAL Studio)

0.4.4 OBSTOJEČA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

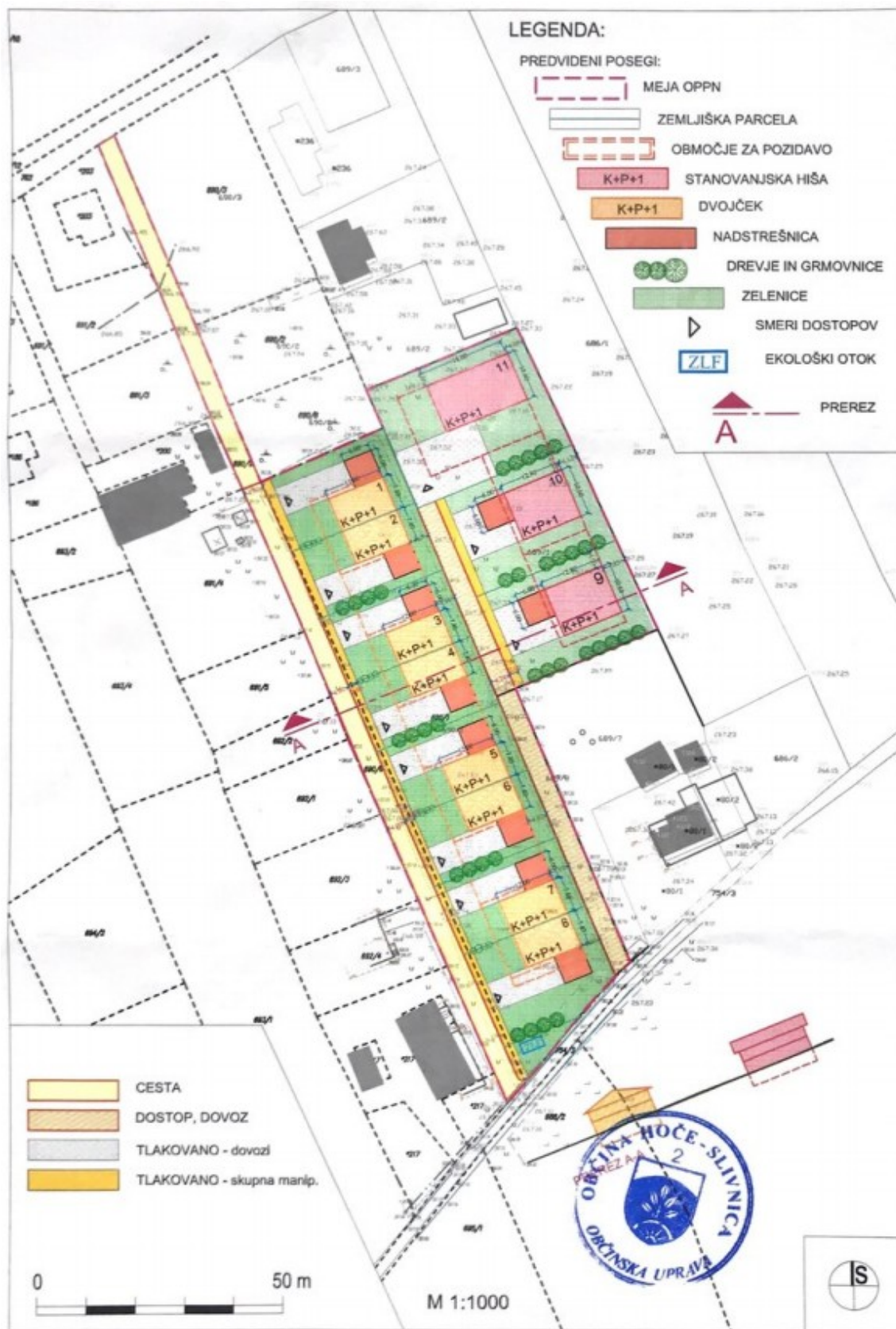
0.4.4.1 Prostorski akti

Za celotno območje občine Hoče-Slivnica je sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 4/17-teh. popravek, 6/17, 9/17-teh. popravek, 23/17, 24/17, 3/18-obvez. Razlaga.

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Rogozi – Stavanja (MUV št. 2/09).

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče.

Podrobna namenska raba: območje stanovanj – SSps – območje urbane prostostoječe stanovanjske pozidave.



Slika 6: Izsek iz veljavnega OPPN z legendo (priloga lokacijske informacije št. 35110-81/2018-002)

0.4.4.2 Posebni varstveni režimi

Varstvo kulturne dediščine:

Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

Območje varstva vodnih virov:

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

0.4.5 SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Predviden poseg ni skladen:

- S 7. členom OPPN, ki določa, da je potrebno objekte locirati znotraj območja, namenjenega za gradnjo. Dopusča se le dvokapna ali enokapna straha.
- S 7. členom OPPN, ki govori, da so možni posamični objekti do maksimalne velikosti 11,80 m x 14,80 m. Maksimalni gabarit predvidenega objekta stanovanjske stavbe z nadstreškom za avto, shrambo in nadstreškom nad teraso znaša 11,23 x 20,85 m.
- S 7. členom OPPN, ki govori, da pozidanost zemljiške parcele brez enostavnih in nezahtevnih objektov ne sme presežati 40% velikosti zemljiške parcele. S predvidenim posegom dosegamo pozidanost 0,43%. Le-to presežemo na račun nadstreška nad teraso na južni strani predvidenega objekta, kateri je prosojen in nemoteč za okolico.

Predviden poseg je skladen:

- S 4. členom OPPN, kjer je predvidena izgradnja eno ali dvostanovanjskih objektov, dvojčkov ali vrstnih hiš s pripadajočo zunanjo ureditvijo na zahodni strani območja OPPN.
- S 6. členom OPPN, ki v prostor umešča različne tipe stanovanjskih objektov (štirih eno ali dvostanovanjskih objektov, dvojčkov ali niz vrstni hiš na zahodni strani območja) ter določa ureditev parkirne in manipulativne površine za potrebe vsakega posameznega objekta ob objektih. Dostop do objektov je predviden preko dveh novih prometnih površin, ki za vsako linijo objektov potekata po zahodni strani in se na južnem delu priključita na javno pot Ob Gozdu. Dopustna je gradnja novih objektov eno in dvostanovanjskih stavb.

0.4.6 PREDLOG PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV ZA PARCELO ŠT. 690/15 k.o. ROGOZA

Za izvedbo načrtovanega posega so potrebni individualni prostorski izvedbeni pogoji in sicer:

Na parceli številka 690/15 k.o. Rogoza se dovoli preseganje območja zazidave določenega v grafičnem delu OPPN, maksimalni gabarit objekta 20,85 m x 11,23 m, preseganje faktorja pozidanosti in izvedba ravne strehe.

0.4.7 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu.

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorsko izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. **Objektivne okoliščine iz 2. odstavka 129. člena ZureP-2** so nastale zaradi doseganja večje kakovosti bivanja, varovanja okolja, zmanjševanja rabe energije ter zasledovanju vzorca poselitve na območju veljavnega OPPN.

Predvidena parcelacijska struktura in predvidena pozidanost po veljavnem OPPN je bila načrtovana za gradnjo dvojčkov ali vrstnih hiš z možnostjo postavitve prostostoječih hiš. Ker se je lastništvo parcel na območju OPPN razpršilo, je je območje pozidalo z enostanovanjskimi prostostoječimi hišami. Obravnavana parcela se nahaja na robnem delu OPPN-ja in je še edina ostala nepozidana. Kot je razvidno iz slike 6 ureditvena situacija predvideva lego objekta stanovanjske hiše v južnem delu obravnavane parcele in se naslanja na mejo s sosednjo parcelo (območje je omejeno z rumeno črto, ki predstavlja območje pozidave). V severnem delu predvideva dovoz in velik nadstrešek (ki pa se po ureditveni situaciji nahaja izven območja pozidave). Če se upoštevajo določila prostorskega akta, bi stanovanjska hiša morala biti locirana na južno parcelno mejo brez odmika, hkrati pa bi se dvorišče zaradi tega odpiralo na sever. Takšna pozicija stavbe onemogoča orientacijo bivalnih prostorov in vrta na jug ter s tem izkoriščanje sončne energije v bivalnih prostorih. Predlagana rešitev bi omogočala orientacijo bivalnih prostorov na jug in s tem omogočala izvedbo pasivne gradnje. S tem bi sledila trendu zmanjševanja ogljičnega odtisa in stroškov ogrevanja. Ravna streha omogoča ugodno pozicijo za postavitve sončnih kolektorjev. Predlagano odstopanje od določil prostorskega akta bi omogočalo postavitve energetske varčne hiše, hkrati pa bi se skladalo z obstoječim vzorcem poselitve na območju OPPN.

Skladno s 4. odstavkom 129. členom ZUreP-2 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi

izvedbenimi akti.

Nameravano odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta ne bo v nasprotju z zgoraj navedenimi pogoji.

Na obravnavanem območju OPPN-ja so dopustne eno ali dvostanovanjske stavbe, dvojčki ali vrstne hiše. Na sosednjih parcelah oz. na obravnavanem območju OPPN-ja so že zgrajene enostanovanjske stavbe ter izvedena drugačna parcelacija kot je predvidena na karti prostorskega izvedbenega akta, saj so na le-tej predvideni štirje dvojčki. Obravnavana parcela je zadnja v nizu. Zaradi izvedene drugačne parcelacije in sosednjega enostanovanjskega objekta oziroma zaradi zagotavljanja ustreznega odmika se objekt premakne na linijo garaže oziroma nadstreška, s čimer se zagotovi ustrezen odmik 4 m od parcelne meje. Zaradi boljšega izkoristka celotne parcele se nadstrešnica prestavi proti cesti, kjer je predviden uvoz na predmetno parcelo. S predvideno postavitvijo se tako preseže območje pozidave, ki je določeno v grafičnem delu OPPN-ja. V sklopu dopustnih odstopanj je izven območja za pozidavo dopustna izvedba balkonov, nadstrešnic, vetrolovov, zimskih vrtov, stopnic in podobno. Prav tako je v okviru dopustnih odstopanj možno združevanje parcel in drugačna postavitvev objektov na nove parcele **tudi izven območja za pozidavo ob upoštevanju protipožarnih odmikov in ukrepov.**

Preseganje območja zazidave določenega v grafičnem delu OPPN bo investitorju omogočila optimalno orientacijo objekta ter optimalno izkoriščenost energetskega potenciala in posledično možno izvedbo pasivne gradnje. Prav tako se bo zasledovala orientacija objektov, ki se nahajajo južno od obravnavane parcele.

Predviden objekt bo moderno arhitekturno zasnovan. Streha predvidenega objekta bo ravna. Ravna streha zasleduje moderni tip gradnje, ki je dovoljen v izvedbenem aktu, ter se vključuje v okolje in koncept zazidave sosednjih objektov na območju veljavnega OPPN-ja. S sodobnim oblikovanjem sledimo tehnikam gradnje nizko energetskih objektov, saj se oblikovanje in zunanja oblika objekta prilagodi zahtevam in zakonitostim tovrstne gradnje. Ravna streha omogoča ugodno pozicijo za postavitvev sončnih kolektorjev.

Predviden objekt stanovanjske stavbe z nadstreškom za avto, shrambo in nadstreškom nad teraso znaša 20,85 m x 11,23 m. Odstopanje od maksimalnih velikosti objektov se nanaša na odstopanje za velikost nadstreška za avto in shrambe. Maksimalni pravokotni gabarit na nivoju strehe nad osnovnim volumnom stanovanjskega objekta znaša 13,80 x 9,80 m oz. 13,80 x 11,23 skupaj z nadstreškom za teraso.

Pozidanost zemljiške parcele brez enostavnih in nezahtevnih objektov ne sme presegati 40% velikosti zemljiške parcele. S predvidenim posegom dosegamo pozidanost 0,43%. Odstopanje od faktorja pozidanosti se nanaša na nadstrešek nad teraso na južni strani predvidenega objekta, kateri je prosojen in nemoteč za okolico. Navedena sprememba ne bo bistveno vplivala na izvedbo prostorske ureditve na območju akta, ne bo

SA&E, Ines Gregorčič s.p., Prešernova ulica 20, 2000 Maribor
m: 041 883 723, e: ines.gregorcic@triera.net

spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih razmer ali povzročila moteči vpliv na podobo naselja ali krajine. Prav tako ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.



Slika 7: Sosednji objekti z ravno streho



SA&E, Ines Gregorčič s.p., Prešernova ulica 20, 2000 Maribor
m: 041 883 723, e: ines.gregorcic@triera.net

Slika 8: Sosednji objekti z ravno streho



Slika 9: Sosednji objekti z ravno streho