



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



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

NAROČNIK:



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@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA:

11/19

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1494 A

SODELAVCI:

SELMA ČOSIĆ, inž.gradb.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

avgust 2019

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	7
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	7
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	8
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	9
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	11

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcel št. 589/2 in 588, k.o. Kristan Vrh zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski objekt, gospodarski objekt ter klet.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev in širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 247,40 m².

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. |

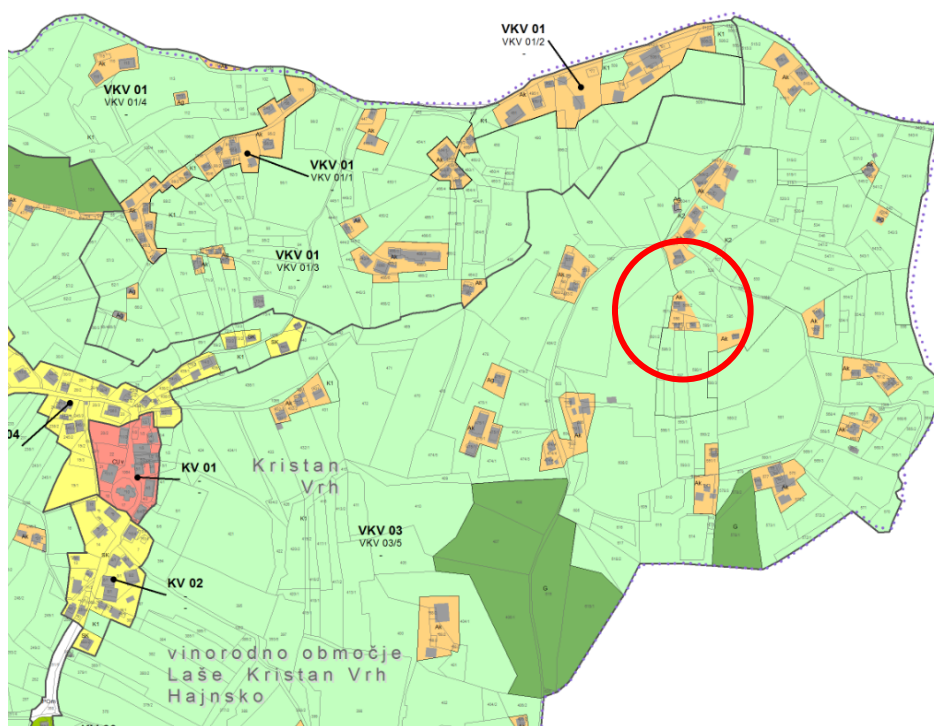
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega PIA še (v času izdelave elaborata) ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Šmarje pri Jelšah, pridobljeno od Občine Šmarje pri Jelšah)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Šmarje pri Jelšah.

Katastrska občina:

- Kristan Vrh (1199).

Parcele št.:

- 589/2 del, 589/1 del, 598, *93, *94, *95.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah 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.
- Opredeljena je še podrobnejša namenska raba območja in sicer površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak).

Enota urejanja prostora:

- EUP VKV 03.

Podenota urejanja prostora:

- pEUP VKV 03/5.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 1239,33 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 Šmarje pri Jelšah.

Katastrska občina:

- Kristan Vrh (1199).

Parcele št.:

- 589/2 del in 588 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- EUP VKV 03.

Podenota urejanja prostora:

- pEUP VKV 03/5.

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, plazovitih, in erozijsko ogroženih območij, poplavnogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Nahaja pa se na potencialno plazljivem območju (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do območja je z obstoječega dovoznega priključka, ki se priključuje na javno pot JP 907091 Loka – Kristan Vrh.

Preko območja posamične poselitve potekajo vodi priključki do obstoječih objektov vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja, preko območja lokacijske preveritve pa le-ti ne potekajo.

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.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Opis predlagane spremembe:

- Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski objekt, gospodarski objekt ter klet. Predvideni objekt predstavlja gradnjo novega objekta za obstoječo dejavnost - bivanje.
- Predviden poseg bo vzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča in na vzhodni strani obstoječe dovozne poti.
- Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.
- Na javno cesto – javno pot JP 907091 Loka – Kristan Vrh se priključi preko obstoječega dovoznega priključka, ki je izveden do obstoječih objektov na posamični poselitvi.
- Predvideni objekt je možno priključiti na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni na obstoječi posamični poselitvi.
- Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode je treba prioriteto ponikati, možnost ponikanja mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.
- Oblikovanje objekta sledi obstoječim objektom na območju obravnave oz. se oblikuje skladno z določili OPN.
- Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.
- Ker se lokacija nahaja na potencialno plazljivem območju je v fazi priprave projektne dokumentacije potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo (oziroma drugo ustrezno analizo) za ugotovitev stopnje tveganja za načrtovane posege. Na njegovi podlagi je potrebno določiti pogoje in omejitve ter ustrezne omilitvene ukrepe za izvajanje dejavnosti oziroma gradnjo na območju in jih upoštevati pri vseh nadaljnjih aktivnostih.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba velikosti območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 247,40 m².

Površina izvirnega območja:

- 1239,33 m².

Delež spremembe / širitve:

- 19,96 % glede na površino izvirnega območja.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja 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 Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga).
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 Šmarje pri Jelšah 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 247,40 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 19,96 % glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata 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 območju posamične poselitve je obstoječa domačija s stanovanjskim in kmetijsko gospodarskimi objekti.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje mora upoštevati prevladujoče značilnosti obstoječih (tipskih) stavb na območju ter kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje. Predvideni objekt je možno priključiti na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni na obstoječi posamični poselitvi. Na javno cesto – javno pot JP 907091 Loka – Kristan Vrh se priključi preko obstoječega dovoznega priključka, ki je izveden do obstoječih objektov na posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode je treba prioriteto ponikati, možnost ponikanja mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	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 saj gre za stanovanjski objekt.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, plazovitih in erozijsko ogroženih območij, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Ker se lokacija nahaja na potencialno plazljivem območju je v fazi priprave projektne dokumentacije potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo (oziroma drugo ustrezno analizo) za ugotovitev stopnje tveganja za načrtovane posege. Na njegovi podlagi je potrebno določiti pogoje in omejitve ter ustrezne omilitvene ukrepe za izvajanje dejavnosti oziroma gradnjo na območju in jih upoštevati pri vseh nadaljnjih aktivnostih.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura.

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 Mejaš d.o.o., št. MEJAŠ-2019/22, izdelan 9. 7. 2019),
- zemljiško katastrski prikaz (povzet iz navedenega geodetskega načrta),
- podatki o namenski rabi prostora (OPN Občine Šmarje pri Jelšah, podatki pridobljeni od Občine Šmarje pri Jelšah).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500