

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

- na parcelah št. 349/2 in 351/2, k.o. Čača vas (1166)

ID LP v PIS: 2608



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parcelah št. 349/2 in 351/2, k.o. Čača vas (1166)

NAROČNIK: ZASEBNI

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA: 47/21

ID LP v PIS: 2608

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

GORDANA VIRANT
inž.geod.
IZS Geo 0041

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Avgust 2021

VSEBINA

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	8
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 obstoječih objektih na delu parcel št. 349/2 in 351/2, k.o. Čača vas (1166) zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več obstoječih stanovanjskih in pomožnih objektov.

Lokacija predlagane postavitve stanovanjskega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev - širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

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 Rogaška Slatina, 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.

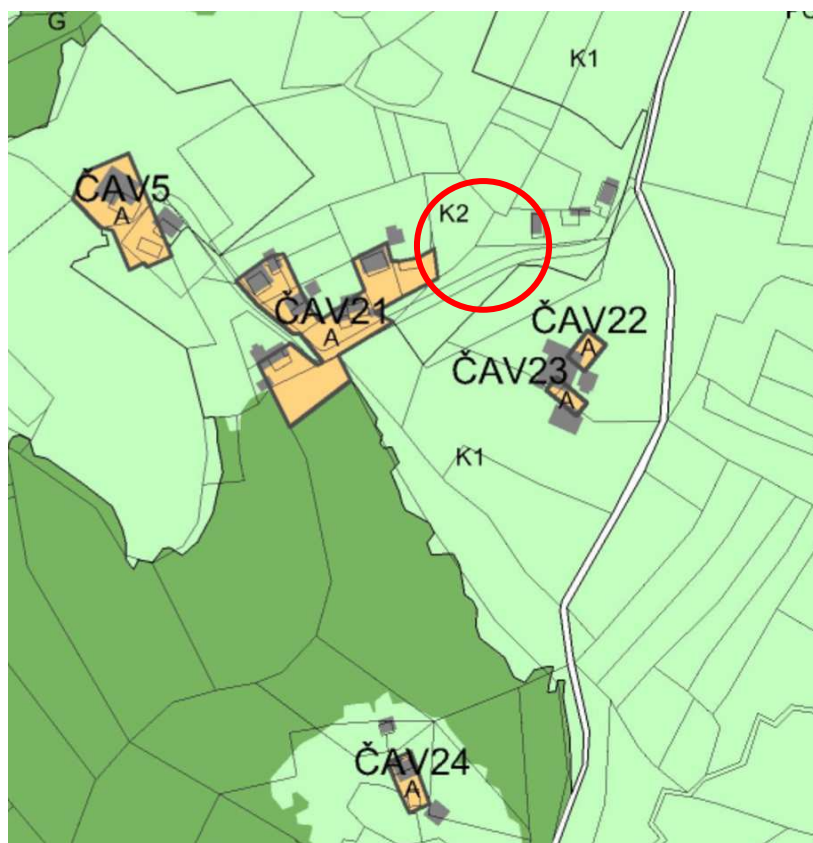
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) – 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: Izsek iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Rogaška Slatina, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Rogaška Slatina.

Katastrska občina:

- Čača vas (1166).

Parcele št.:

- 346/6 del, *292, 347/2, *293, 325/3, 325/4, 1194, 324/1 del, 326/3 del, *294, 326/11 del, 326/12, 285/1 del in 326/4.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Rogaška Slatina 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:

- ČAV21.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 4268,16 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 Rogaška Slatina.

Katastrska občina:

- Čača vas (1166).

Parcele št.:

- 349/2 del in 351/2 del.

Podrobnejša namenska raba:

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

Enota urejanja prostora:

- OP1.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

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

Površina spremembe:

- 600,00 m².

Površina izvirnega območja:

- 4268,16 m².

Delež spremembe / širitve:

- 14,05 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 4868,16 m².

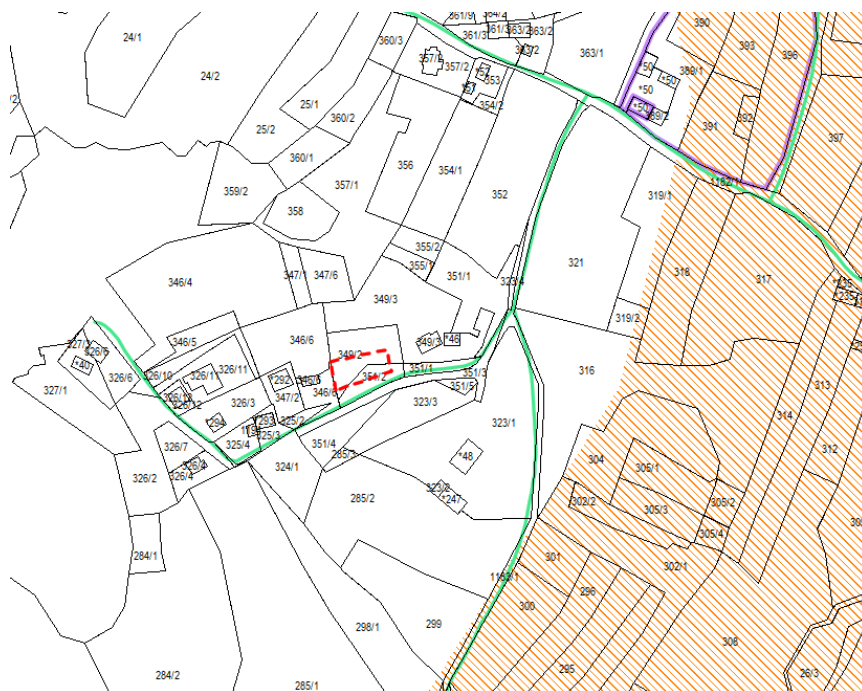
5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

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





Dostop do območja je po obstoječi občinski javni poti JP 856402 Čača vas-Mešiček.

Do obstoječe posamične poselitve potekajo priključki javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja. Vsi vodi potekajo preko območja lokacijske preveritve.



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:

-  Območje lokacijske preveritve
-  Erozijsko območje – območje zahtevnih erozijskih ukrepov
-  Območje kulturne dediščine
-  Kategorizirane občinske ceste

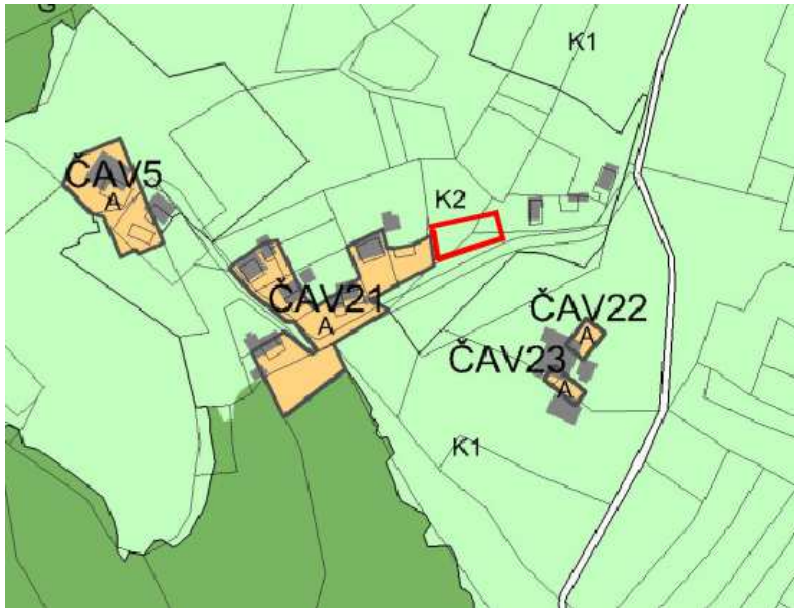
6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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 širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več obstoječih stanovanjskih objektov in pomožnih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanja, gradnjo nove enostanovanjske stavbe, kar je dopustni objekt skladno z 22. členom odloka o OPN.

Novi objekt se načrtuje vzhodno od obstoječih objektov zaselka in zahodno od izgrajene stanovanjske stavbe (brez opredeljenega stavbnega zemljišča). Lokacija je severno od občinske kategorizirane javne ceste, s katere je dostop na zemljišče. Dostop iz obstoječe dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve zaradi lastniških razmer ni možen, zato se načrtuje dostop neposredno z javne ceste.



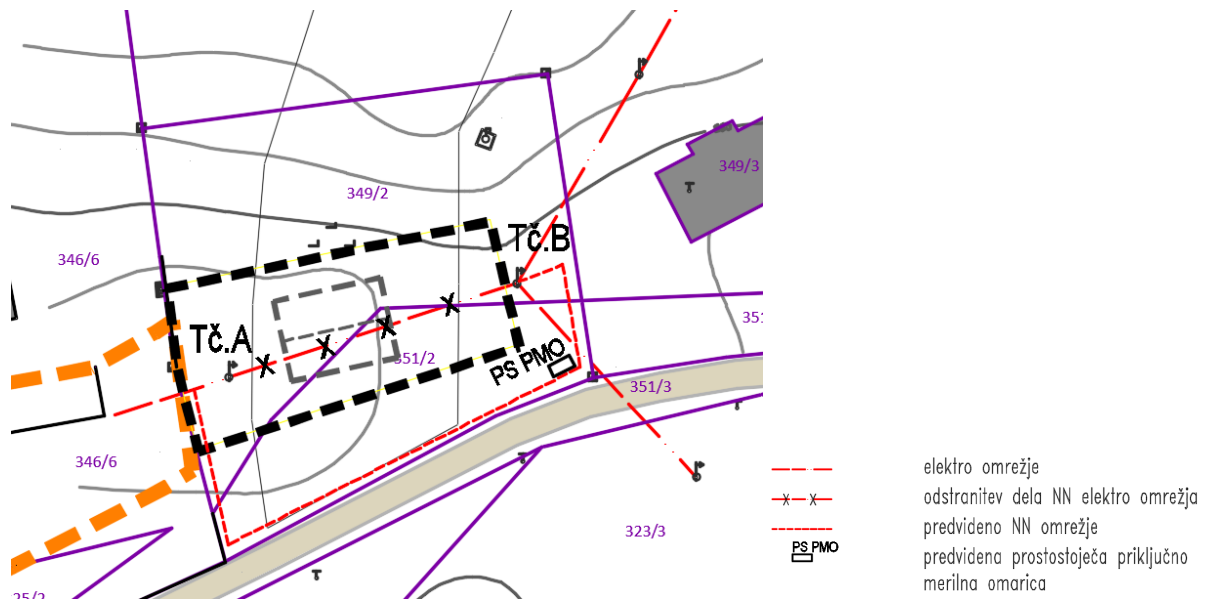
Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve

Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko obstoječega omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi.

V južnem delu parcele poteka vodovodno omrežje DN63. v kolikor ne bo možno doseči minimalne odmike vodovoda od objekta, bo potrebno predvideti prestavitev obstoječega cevovoda.

V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN el. en. vod I01: Strniša - Grobin. Navedene el. en. vode in naprave Elektra Celje d.d. je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo skladno 468. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14) za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m.

Gradnja kakršnih koli objektov v območju prej navedenih varovalnih pasov je nedopustna, kar pomeni, da je predvidene prostorske ureditve potrebno načrtovati tako, da bodo doseženi predpisani odmiki v skladu z veljavno zakonodajo. V sled prej navedenega bo potrebno obstoječe NN nadzemno omrežje preurediti v podzemno izvedbo med tč. A, B. Podrobnejši pogoji v vezi z prestavitvijo bodo podani v projektnih pogojih v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije. Za predmetni objekt se predvideva 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A. Energija za napajanje predvidenega stanovanjskega objekta bo na razpolago med obstoječima stojnima mestoma tč. A in tč. B na obstoječem NN omrežju I01: Strniša – Grobin, katero se napaja iz obstoječe TP Kostrivnica. Za posege v varovalni pas kakor tudi priključitev predvidene stanovanjske hiše si bo potrebno v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije pridobiti od Elektra Celje d.d. dokumente za posega v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 6: Prikaz preureditve elektro omrežja

Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Upošteva se stopnje izkoriščenosti parcele, ki skladno s 30. členom odloka o OPN določajo največ 40% faktor izrabe in najmanj 10% faktor zelenih površin. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča. Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet.

Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da 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: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2).
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 Rogaška Slatina 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 stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² , znaša 600 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 14,05%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem 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 stoji več stanovanjskih in pomožnih objektov ob stanovanjski gradnji. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanja, gradnjo nove stanovanjske stavbe.

<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 ČAV21, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>Upošteva se stopnje izkoriščenosti parcele, ki skladno s 30. členom odloka o OPN določajo največ 40% faktor izrabe in najmanj 10% faktor zelenih površin. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča</p> <p>Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet.</p> <p>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 je po obstoječi občinski javni poti JP 856402 Čača vas-Mešiček na južni strani območja. Dostop iz obstoječe dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve zaradi lastniških razmer ni možen, zato se načrtuje dostop neposredno z javne ceste.</p> <p>Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko obstoječega omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetske vodi, ki jih je potrebno upoštevati in gradnjo prilagoditi po pogojih upravljavca.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.</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 saj gre za stanovanjsko stavbo.</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 OPN, ki v 11. členu opredeli razpršeno poselitev kot avtohtono in prepoznavno značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina, območje razpršene poselitve se ohranja izven strnjenih območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: območij ohranjanja narave, kulturne dediščine, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij, poplavno in erozijsko ogroženih območij.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Novi objekt se umesti kot zapolnitev med obstoječimi objekti v naravi, ki se nahajajo vzhodno in zahodno od območja lokacijske preveritve. Teren v blagem naklonu pada proti jugu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena in enako kot okoliški objekti.</p> <p>Manjše proste površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvornega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječim stanovanjskim objektom.</p> <p>Lokacija je neposredno ob obstoječi javni poti.</p> <p>Upošteva se lega obstoječega vodovoda in nadzemnega elektro omrežja, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.</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 Geodet biro d.o.o., št. 138-2011, z dne maj 2011),
- zemljiško katastrski prikaz in načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Rogaška Slatina, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.iobcina.si/>).

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