

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

- na parceli št. 478, k.o. Zgornji Gabrnik (1164)

ID LP v PIS: 2748



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parceli št. 478, k.o. Zgornji Gabrnik (1164)

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: 57/21

ID LP v PIS: 2748

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

DARKO RATEJ
inž.geod.
IZS Geo 0350

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

November 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 domačije na delu parcele št. 478, k.o. Zgornji Gabrnik (1164) zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita stanovanjski in kmetijski gospodarski objekt.

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.

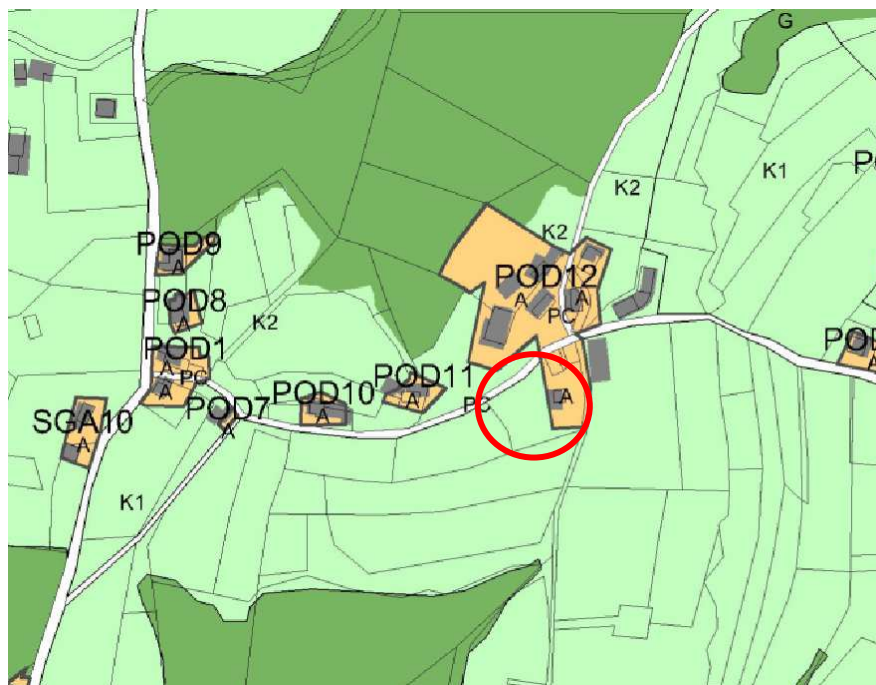
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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:

- Zgornji Gabrnik (1164).

Parcele št.:

- 1363, 1364, 478 del in 955 del.

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:

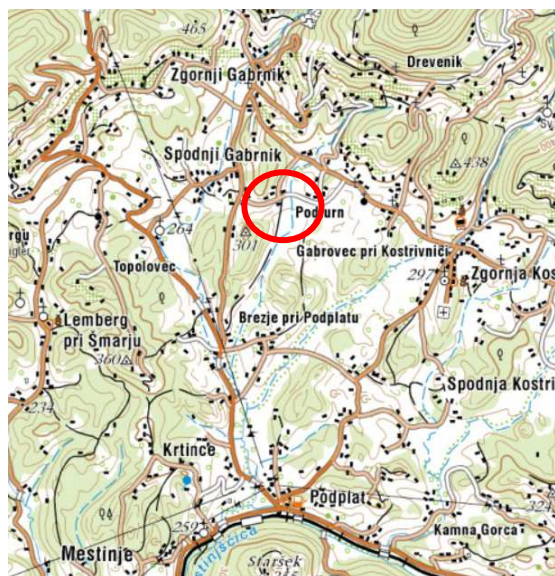
- POD 12.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 1417,14 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:

- Zgornji Gabrnik (1164).

Parcele št.:

- 478 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).
- **Izvezem:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Enota urejanja prostora:

- OP1.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na zahodni strani predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v skupni velikosti 158,92 m² (sprememba iz A v K1). Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča se nadomesti na zahodni strani. Predlaga se tudi širitev stavbnega zemljišča v velikosti 283,42 m².

Površina spremembe:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - 1 širitev skupaj: | + 442,34 m ² |
| - 2 izvezem: | - 158,92 m ² |
| <hr/> | |
| - Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 283,42 m ² (povečanje). |

Površina izvornega območja:

- 1417,14 m².

Delež spremembe / širitve:

- 20,00 % glede na površino izvornega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 1700,56 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportar ARSO, gis.arso.gov.si).

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

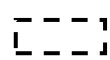


Dostop do območja je po obstoječi občinski javni poti JP 857241 Podturn-Gabrnik.

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
-  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 obstoječi stanovanjski objekt in kmetijski gospodarski objekt. 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 na zahodni strani obstoječih objektov in jugozahodno od zaselka (ki ga tvori več nepovezanih stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi). Lokacija je južno od občinske kategorizirane javne ceste, s katere je dostop na zemljišče. Dostop in dovoz je iz obstoječega dvorišča in dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve z vzhodne smeri.

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 zazidanosti in najmanj 10% faktor zelenih površin. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranяти travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejkje 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.



Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve

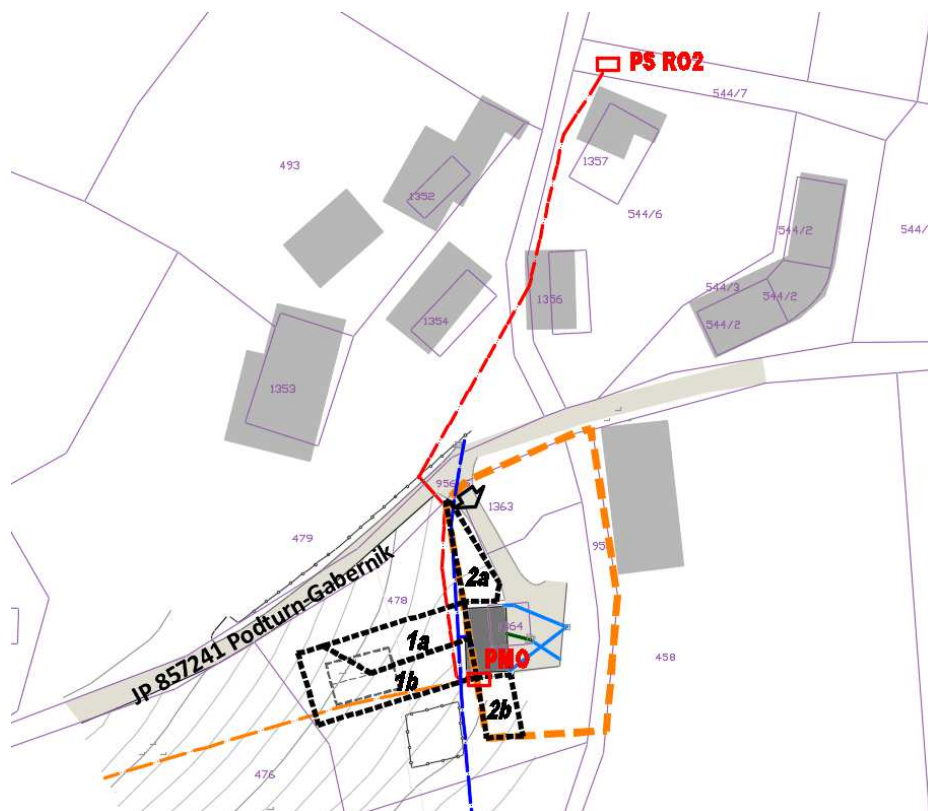
Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko obstoječega omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi. Komunikacijsko omrežje se po potrebi prilagodi po pogojih upravljavca.

Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v obstoječi kanal oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji na podlagi geološko geomehanskega poročila.

V območju lokacijske preveritve poteka obstoječi NN el. en. podzemni vod I02: Podturn, ki ga je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV; skladno z 468. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14).

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 kolikor predpisanih odmikov ne bo možno doseči bo potrebno prej navedeni el. en. vod in omarico prestaviti. Podrobnejši pogoji v vezi z prestavitvijo bodo podani v

projektnih pogojih v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije. Po podatkih investitorja se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A. Energija za napajanje predvidenega stanovanjskega objekta je na razpolago na obstoječem NN podzemnem el. en. vodu (pri kabelski spojki) na predmetni parceli gradnje, kar pomeni, da se obstoječi NN KB prekine in vzanka v novo priključno merilno omarico za predmetni objekt. Prostostoječa priključna merilna omarica mora biti locirana na stalno dostopnem mestu. 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 elektro omrežja

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, 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 283,42 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 20,00%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem 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 stanovanjski in kmetijsko gospodarski objekt. 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 POD12, 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 zazidanosti 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 857241 Podturn-Gabrnik preko obstoječega dvorišča in dovozne ceste k obstoječim objektom posamične poselitve z vzhodne smeri.</p> <p>Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko obstoječega omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi. Komunikacijsko omrežje se po potrebi prilagodi 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 obstoječi kanal oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji na podlagi geološko geomehanskega poročila.</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 in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane 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 neposredno ob obstoječi stanovanjski hiši, zahodno od območja posamične poselitve, kjer je teren dostopen z obstoječega dvorišča. Objekt bo dopolnil gručasto pozidavo zaselka. Teren pada proti jugu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena.</p> <p>Manjše proste površine znotraj območja stavbnega zemljišča, ki funkcionalno ne predstavljajo funkcionalnega zemljišča stavb in tudi na njih zaradi manjšega obsega in lege neposredno ob hiši ni možna gradnja, se izvzamejo iz stavbnega zemljišča in se nadomestijo zahodno od stanovanjske stavbe.</p> <p>Lokacija je ob obstoječi javni poti.</p> <p>Upošteva se lega obstoječega vodovoda in elektro omrežja, komunikacijsko omrežje se po potrebi prilagodi 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. GB2021260, z dne 8.10.2021),
- 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