

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

**NA PARCELI št. 348/12
k.o. VELIKE RODNE (1194)**

Naziv lokacijske preveritve:

**ELABORAT LOKACIJSKE
PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI -
NA PARCELI št. 348/12
k.o. VELIKE RODNE (1194)**

Investitor:

zasebni

Izdelala:

**AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje**

Odgovorna prostorska načrtovalka:

**ALEKSANDRA DOBROTINŠEK TRATEŠKI
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0498 PA PPN**

Odgovorni geodet:

Odgovorni geodet:

**VLADKO BRAČIČ
dipl. inž. Geod.
IZS Geo-0255**

Sodelavci:

**SELMA ČOSIĆ
inž. grad.**

Številka projekta: **105/21**

ID LP v PIS: **2990**

Datum izdelave: **oktober 2021, dop. april 2022**

Število izvodov: **2+arhivski izvod**

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1	Uvodna pojasnila.....	4
2	Območje lokacijske preveritve.....	5
3	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve.....	5
4	Izvirno območje za lokacijsko preveritev.....	6
5	Območje lokacijske preveritve.....	7
6	Območja varovanj in omejitev.....	8
7	Namen lokacijske preveritve.....	9
8	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve.....	9
9	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z zuREp-2.....	10
10	Predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:.....	12

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN z mejo območja LP	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Zakonska podlaga

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Pri tem je treba preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2:

- da gre za širitev obstoječih dejavnosti,
- da se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena,
- da se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
- da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Pobuda

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcel št. 348/12, k.o. Velike Rodne (1194) 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 oz. širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

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 ter 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:

- DGD projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja,
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- OPPN občinski podrobni prostorski načrt,
- PIP prostorski izvedbeni pogoji,
- ZN zazidalni načrt,
- ZUreP-2 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17).

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Občina Rogaška Slatina**
Katastrska občina: **Velike Rodne (1194)**
Parcele št.: **348/12**
ID LP: **2990**

3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

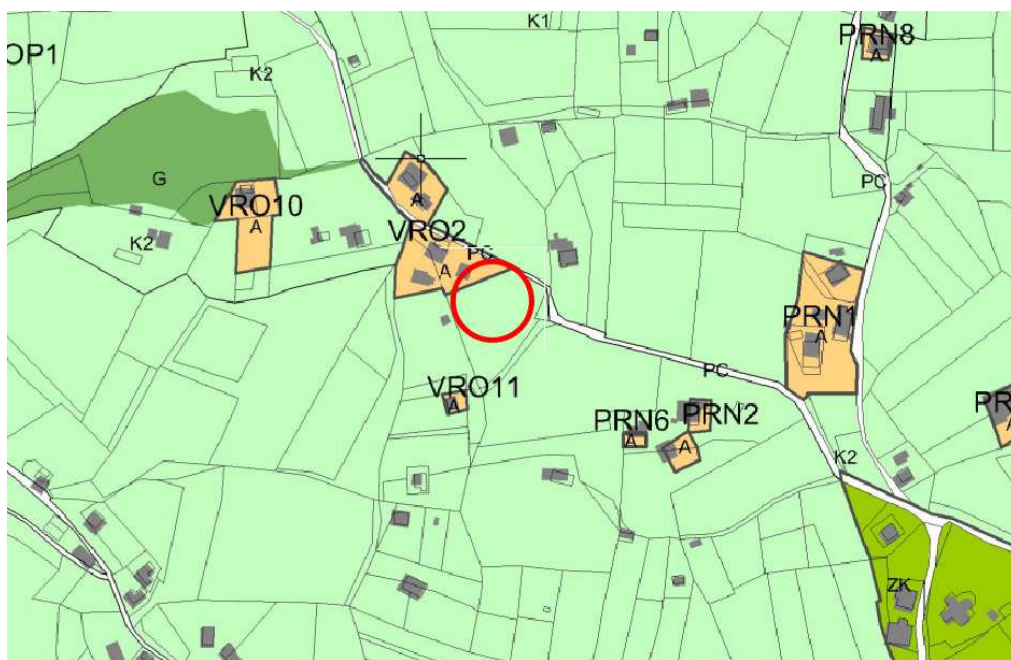
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji prostorski akti:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) – v nadaljevanju OPN.

OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako VR02, z opredeljeno namensko rabo območje razpršene poselitve (A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

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

Na območju navedenega prostorskega akta 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>)

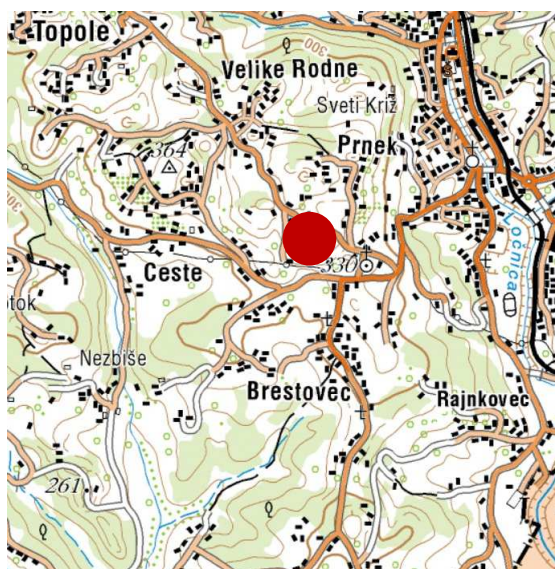
4 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina: Občina Rogaška Slatina.
Katastrska občina: Velike Rodne (1194)
Parcele št.: 348/12 (del), 349/2, 349/4 (del), 378/2 (del), *46 in *47

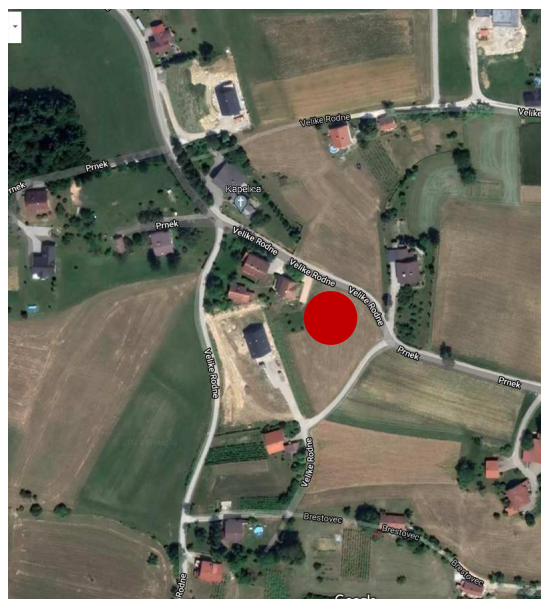
Podrobnejša namenska raba: Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

Enota urejanja prostora: VRO2.
Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvornega območja): 3712,88 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)

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Rogaška Slatina

Katastrska občina: Velike Rodne (1194)

Parcele št.: 348/12

Podrobnejša namenska raba: Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Enota urejanja prostora: VRO2.

Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe: predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe: 484,00 m²

Površina izvirnega območja: 3712,88 m²

Delež spremembe / širitve: 13,03 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah: 4196,88 m².



Slika 4: prikaz območja lokacijske preveritve na OPN in geodetskem posnetku

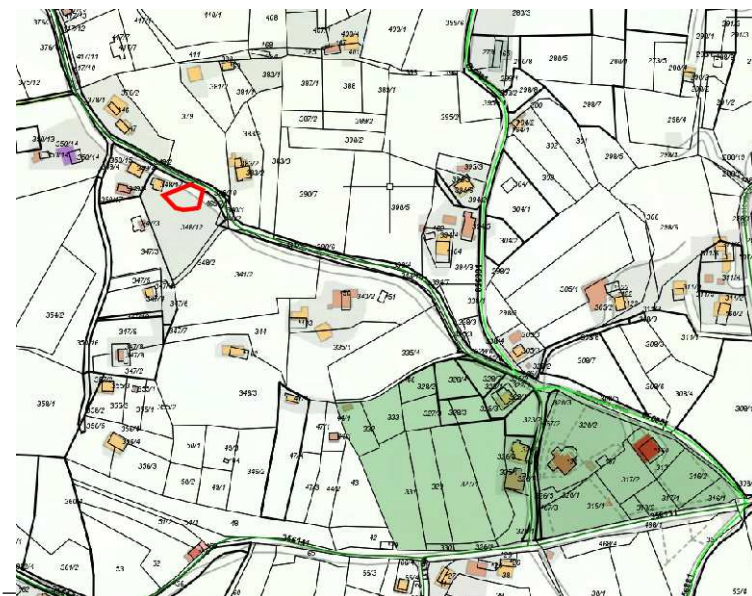
6 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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.

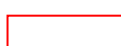


Dostop do območja je po obstoječi lokalni cesti LC 356171 Tekačevo-Brestovec.

Do obstoječe posamične poselitve potekajo priključki javnega vodovoda, kanalizacije, elektro in komunikacijskega omrežja ter javna razsvetljava. Vsi vodi potekajo ob območju lokacijske preveritve.



Slika 5: Podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:

-  Območje lokacijske preveritve
-  Območje kulturne dediščine
-  Kategorizirane občinske ceste

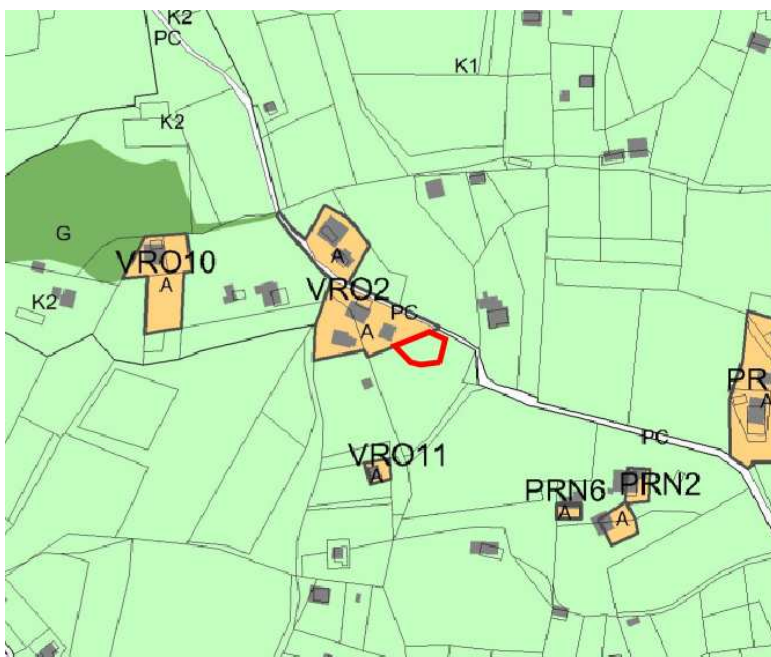
7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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.

8 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. Lokacija je južno od lokalne ceste LC 356171 Tekračevo-Brestovec, s katere je dostop na zemljišče.



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve (vir: www.gis.iobcina.si)

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

V zahodnem delu parcele lokacijske preveritve poteka obstoječe vodovodno omrežje.

V območju lokacijske preveritve poteka obstoječi NN el. en. podzemni vod I01: Velike Rodne iz TP Brestovec in razdelilna omarica PS R + PMO.

Prej naveden el. en. vod in PS RO + PMO je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša:

- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV in razdelilno omarico PS RO4 1 m;

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).

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 odmkov 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 bo predvidena stanovanjska hiša napajala za obstoječim merilnim mestom za obstoječo hišo št. 2-70951 z zakupljeno priključno močjo 17 kW, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A v odjemni skupini »Gospodinjski odjem«. Prej navedeno merilno mesto je priključeno na distribucijsko omrežje I01: Velike Rodne, katero se napaja iz TP Brestovec.

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.«

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 zazidanosti in najmanj 10% faktor zelenih površin. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohraniti 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 parcelnih meja.

9 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 poselitve oz. šteje kot posamična poselitve (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

	484,00 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 13,03%.
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 več stanovanjskih in pomožnih objektov ob stanovanjski gradnji. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanja, gradnjo nove stanovanjske stavbe.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP VRO2, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. 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 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. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja je po obstoječi lokalni cesti LC 356171 Tekačevo-Brestovec na južni strani območja. Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi. V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetske vodi, ki jih je potrebno upoštevati in gradnjo prilagoditi po

pogojih upravljavca.

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.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

Da.

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.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Da.

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.

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

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Novi objekt se umesti kot nadaljevanje gručastega zaselka, oblikovanega med dvema cestama. Obstoječi stanovanjski objekti se nahajajo zahodno od predvidene postavitve novega stanovanjskega objekta. Teren v blagem naklonu pada proti jugu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena in enako kot okoliški objekti ob cesti.

Manjše proste površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvornega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječim stanovanjskim objektom.

Lokacija je neposredno ob obstoječi lokalni cesti.

Upošteva se lega obstoječega vodovoda in podzemnega elektro omrežja, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.

10 PREDHODNO IZDELANA DOKUMENTACIJA IN UPORABLJENI PODATKOVNI VIRI:

- Geodetski načrt (izdelal Geoides d.o.o., št. 169-2020, z dne december 2020),
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),

- Občinski prostorski načrt <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)
- Podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.iobcina.si/>).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN z mejo območja LP	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:1000