

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

- **na parcelah št. 1141 in *271,
k.o. Čača vas (1166)**

ID LP v PIS: _____



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parcelah št. 1141 in *271, k.o. Čača vas (1166)

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: 64/22

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

SIMON MANSUTTI
univ.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0387

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

November 2022

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	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	7
5	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	10
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	13

II. GRAFIČNI DEL

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

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik ima na delu parcele št. 1141 in *220, k.o. Čača vas (1166), izgrajeno stanovanjsko stavbo in pomožni/gospodarski objekt za potrebe osnovnega objekta. Objekt je sestavni del kmetije, ki opravlja dopolnilno dejavnost na kmetiji, na območju želijo vzpostaviti turistično kmetijo.

Načrtovani pomožni objekti k osnovnemu objektu (shramba, letna terasa) kot tudi obstoječe in načrtovane manipulacijske površine (dovoz in parkirne površine) segajo izven opredeljenega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3; Uradni list RS št. 119/21) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije 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-3 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-3 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-3 Zakon o urejanju prostora.

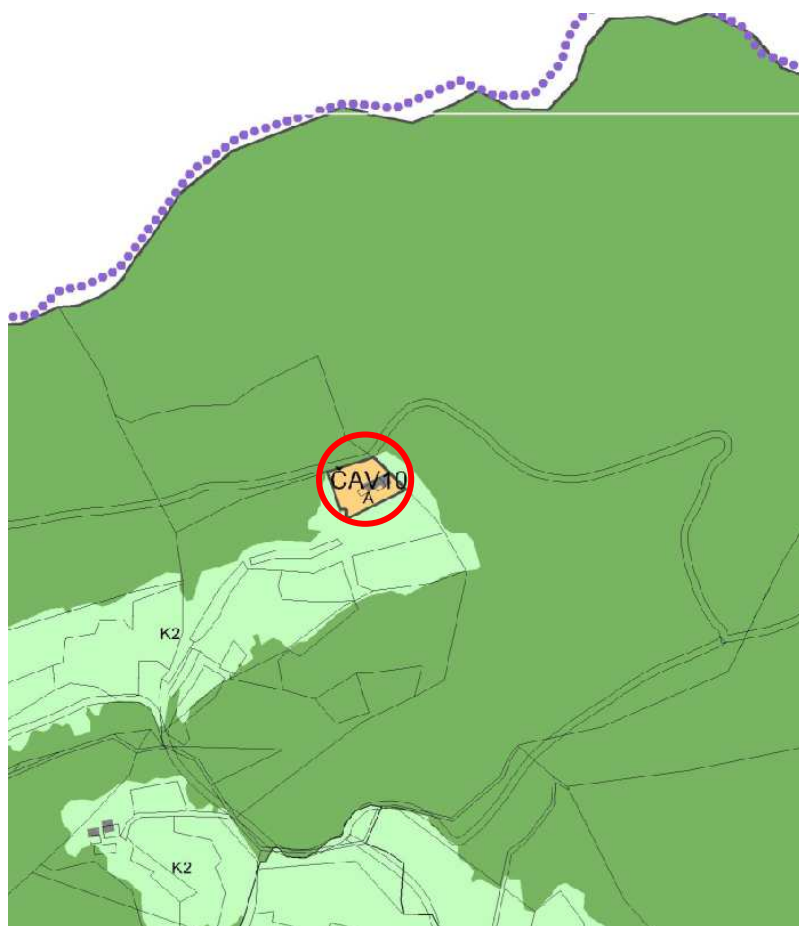
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SD OPN2) – 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: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Rogaška Slatina, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Rogaška Slatina.

Katastrska občina:

- Čača vas (1166).

Parcele št.:

- 1141 del, *220.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

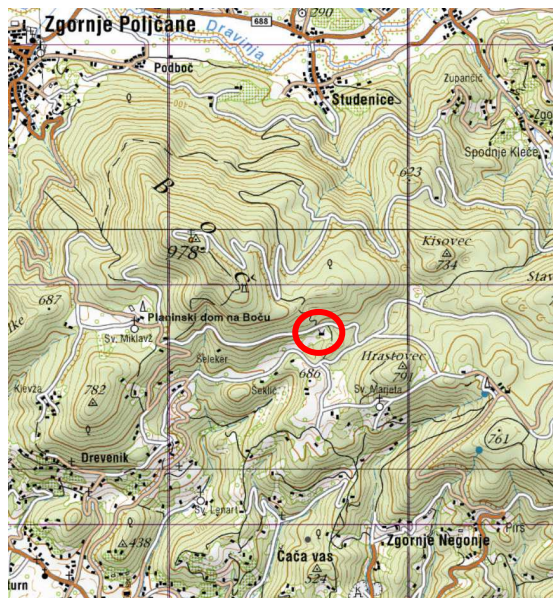
- ČAV10.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 1917,10 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.atlasvoda.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.atlasvoda.si)

4 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Območje se nahaja na območju varovanih območij narave, in sicer v območju EPO, naravne vrednote, zavarovanega območja (krajinski park Boč-Plešivec) in nature 2000 (Boč, Haloze, Donačka gora).

Nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi lokalni cesti LC 356062 Obvoznica Boč, ki poteka po severnem robu zemljišča.



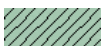


Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka javni vodovod in elektro priključek. Objekt ima izvedeno meteorno in fekalno kanalizacijo.

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



Slika 4: prikaz območij ohranjanja narave (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>)

Legenda:

-  Območje lokacijske preveritve
-  Območje naravne vrednote in zavarovanega območja (krajinski park Boč-Plešivec)
-  Ekološko pomembno območje EPO
-  Območje Natura 2000
-  Kategorizirane občinske ceste

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Rogaška Slatina.

Katastrska občina:

- Čača vas (1166).

Parcele št:

- **Širitev:** 1141 del, 271.
- **Izvezem:** 1141 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).
- **Izvezem:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- OP1.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje območja stavbnega zemljišča.
- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severnem delu izvirnega območja (parcela št. 1141 del) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 621,36 m² (sprememba iz A v K2), ki se nadomesti kot širitev stavbnega zemljišča delno na vzhodni in južni strani v velikosti 531,61 m² na parceli št. 1141 del, delno pa na jugozahodni strani na parceli št. *271 in na delu parcele št. 1141 v velikosti 89,75 m².

Površina spremembe:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - 1a širitev: | + 531,61 m ² |
| - 1b širitev: | + 89,75 m ² |
| - 2 izvezem: | - 621,36 m ² |
| <hr/> | |
| - Sprememba stavbnega zemljišča: | - 0,00 m ² . |

Površina izvirnega območja:

- 1917,10 m².

Delež spremembe / zmanjšanja:

- 0 % glede na površino izvirnega območja, gre za preoblikovanje.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 1917,10 m².

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega preoblikovanje območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor/pobudnik ima na delu parcele št. 1141 in *220, k.o. Čača vas (1166), izgrajeno stanovanjsko stavbo in pomožni/gospodarski objekt za potrebe osnovnega objekta. Objekt je sestavni del kmetije, ki opravlja dopolnilno dejavnost na kmetiji, na območju želijo vzpostaviti turistično kmetijo.

Načrtovani pomožni objekti k osnovnemu objektu (shramba, letna terasa) kot tudi obstoječe in načrtovane manipulacijske površine (dovoz in parkirne površine) segajo izven opredeljenega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni in preoblikovani EUP ČAV10. 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.

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

Dostop je urejen po obstoječem dovoznem priključku do posamične poselitve, ki se na severu priključuje na lokalno cesto LC 356062 Obvoznica Boč, ki poteka po severnem robu zemljišča.

Obstoječi objekt je priključen na obstoječi priključek elektro omrežja in javnega vodovoda, pomožni se lahko priključijo na obstoječe priključke, ki so na posamični poselitvi.

Objekt ima izvedeno meteorno in fekalno kanalizacijo, ki pa ju je potrebno preurediti na način, da se komunalne odpadne vode odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z geološko geomehanskim poročilom.

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



Slika 5: prikaz območja lokacijske preveritve

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 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 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SD OPN2).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Spremembe ni, območje se samo preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Spremembe ni, območje se samo preoblikuje.
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 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stanovanjski in pomožni objekti. Predvideni posegi (pomožni objekti za potrebe osnovnega objekta) predstavljajo ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje ter dopolnilno dejavnost na kmetiji.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične 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 ČAV10, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

	<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 je urejen po obstoječem dovoznem priključku do posamične poselitve, ki se na severu priključuje na lokalno cesto LC 356062 Obvoznica Boč, ki poteka po severnem robu zemljišča.</p> <p>Obstoječi objekt je priključen na obstoječi priključek elektro omrežja in javnega vodovoda, pomožni se lahko priključijo na obstoječe priključke, ki so na posamični poselitvi.</p> <p>Objekt ima izvedeno meteorno in fekalno kanalizacijo, ki pa ju je potrebno preurediti na način, da se komunalne odpadne vode odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z geološko geomehanskim poročilom.</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.</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 strnjjenih območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine. Temeljno izhodišče za določitev območij razpršene poselitve so registrirane kmetije, ki se jih z določitvijo stavbnih zemljišč v območju razpršene poselitve omogoči nadaljnji razvoj in obstanek.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p>

	<p>Območje se nahaja na območju varovanih območij narave, in sicer v območju EPO, naravne vrednote, zavarovanega območja (krajinski park Boč-Plešivec) in nature 2000 Boč, Haloze, Donačka gora). Za gradnjo je potrebno pridobiti pogoje in naravovarstveno soglasje/mnenje organa pristojnega za ohranjanje narave. 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>Nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi.</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 pomožni objekti se nizajo okrog osnovnega stanovanjskega in tvorijo gručasto zasnovano kmetije. Manipulacijske površine so neposredno ob obstoječem dovoznem priključku ter ob osnovnem objektu.</p> <p>Sleme objektov poteka po daljši stranici in vzporedno s plastnicami terena.</p> <p>Območje stavbnega zemljišča, ki se vrača v kmetijsko rabo predstavlja v naravi sklenjene kmetijske površine. Teren pada proti jugu od ceste proti objektu, zaradi naklona in zahtevanih odmikov od lokalne ceste je nedostopen in za gradnjo neprimeren.</p> <p>Dostop je urejen po obstoječem dovoznem priključku do posamične poselitve, ki se na severu priključuje na lokalno cesto LC 356062 Obvoznica Boč, ki poteka po severnem robu zemljišča.</p> <p>Preko območja gradnje ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture. Obstoječi priključki se v primeru poseganja v njihov varovalni pas ustrezno prilagodijo (prestavijo)</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bila upoštevana vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geonaris d.o.o., št. GN_002_00-22, 6. 9. 2022),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Rogaška Slatina (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih in območjih ohranjanja narave (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObčina, <https://www.iobcina.si/>).

Opomba:

Lokacijska preveritev je pripravljena na podlagi geodetskega posnetka (izdelal Geonaris d.o.o., št. GN_002_00-22, 6. 9. 2022) iz katerega izhaja, da je območje lokacijske preveritve v celoti na zemljišču parc. št. 1141 (in *271), vse k.o. Čača vas in ne posega na zemljišče parc. št. 1144/1, kot izhaja iz zemljiško katastrskega prikaza (GURS, 26. 5. 2022).

II. GRAFIČNI DEL

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