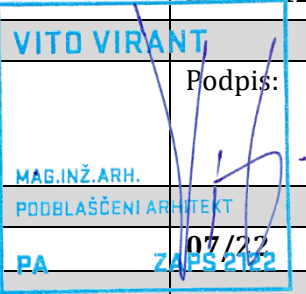
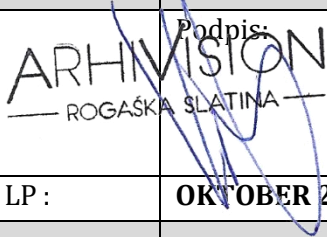


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
EUP PR5 V OBČINI ROGŠKA SLATINA**

na parceli št. 93/4 – del, 93/5 -del, 96/8 – del, 96/7 - del
k.o. RAJNKOVEC- 1214

ID LP v PIS: 3428

SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PREOBLIKOVANJE IN ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA - EUP PR5 V OBČINI ROGAŠKA SLATINA na parc. št. 93/4 - del, 93/5 - del, 96/8 - del, 96/7 - del; k.o. RAJNKOVEC - 1214
ID LP:	3428
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	VITO VIRANT, mag.inž.arh.; ZAPS 2122 PA
Žig:	Podpis: 
Št. elaborata:	07/22 ZAPS 2122 PA
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba <i>(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)</i>
Izvajalec postopka:	OBČINA ROGAŠKA SLATINA Izletniška ulica 2 3250 ROGAŠKA SLATINA
Izdelovalec elaborata LP :	ARHIVISION Arhivision d.o.o. Strma cesta 1a 3250 ROGAŠKA SLATINA
Odgovorni predstavnik podjetja:	VITO VIRANT, mag.inž.arh.
Žig:	Podpis: 
Datum izdelave elaborata LP :	OKTOBER 2022

VSEBINA:

TEKSTUALNI DEL	5
1.0 UVODNA POJASNILA	5
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	5
1.2 PRAVNA PODLAGA	6
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	6
2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	13
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	13
4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA	15
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	15
4.2 VARSTVENI REŽIMI	16
5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	18
5.1 STRATEŠKI DEL	18
5.2 IZVEDBENI DEL OPN	18
6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	21
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	21
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	21
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA	25
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE	25
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	26
7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	27

Kazalo slik:

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF (vir: iobčina).....	9
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA (vir:www.geopedia.si).....	9
Slika 3: PRIKAZ OBMOČJA LP IN IZVORNEGA OBMOLJA NA DOF, ZKP IN IZSEKU OPN.....	11
Slika 4:PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: iObčina in ZK.....	12
Slika 5: OBSTOJEČ DOVOZ (vir: ttps://gis.iobcina.si).....	13
Slika 6: PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENEGA OBJEKTA.....	13
Slika 7:PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE NA FOTOGRAFIJI.....	14
Slika 8: PRIKAZ ELEKTRO OMREŽJA; vir: Elektro Celje d.d.....	15
Slika 9: PRIKAZ GJI; vir: iObčina.....	15

I. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Območje LP na ZKP | M 1:1000 |
| 4. Prikaz ureditve | M 1:1000 |

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI

TEKSTUALNI DEL

1.0 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča k EUP PR5 v občini Rogaška Slatina (v nadaljevanju: LP).

Način urejanja na območju, ki je predmet obravnave, določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina, (*Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2 - v nadaljevanju OPN*), ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo A – površine razpršene poselitve in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako PR5.

Parc. št. 93/4, k.o. RAJNKOVEC - 1214, je glede na veljavni prostorski akt, opredeljena kot kmetijsko zemljišče, z boniteto zemljišča 52, parc. št. 93/5 k.o. RAJNKOVEC - 1214, je glede na veljavni prostorski akt, opredeljena delno kot stavbno zemljišče (cca 55%) ter delno kot kmetijsko zemljišče (cca 45%) in se navezuje na EUP PR5, kjer je določena namenska raba A – površine razpršene poselitve.

Na območju razpršene poselitve stojita stanovanjski objekt, številka stavbe 92, ter gospodarski objekt, št. stavbe 93. (*vir: GURS*)

Ker gre za posamično poselitve se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 (*Uradni list RS, št. 199/21*) pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega objekta – stanovanjski objekt.

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo strojne lope, ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

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
- ZUreP-2 Zakon o urejanju prostora 2

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP PR5) za namen stanovanjskega objekta.

1.2 PРАВNA PODLAGA

Vrste in postopek LP določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (*Uradni list RS, št. 199/21*)

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdelava skladno z Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2021.
- Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (*MKGP, 3505-72/2022/1 z dne 6. 6. 2022*)
- Na območju obravnave je v veljavi *Občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2)*.

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora..

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 135. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč naposamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (*2.odst. 135. člena ZUreP-3*)
Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN
3. fizične lastnosti zemljišča
4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (*135. člen v povezavi z 32. členom*)

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku, ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemlji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 139. členom ZUreP-3.

Občina Rogaška Slatina ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Rogaška Slatina (*Uradni list RS, št. 140/2020*), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.500,00 €.

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskem svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu.

1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

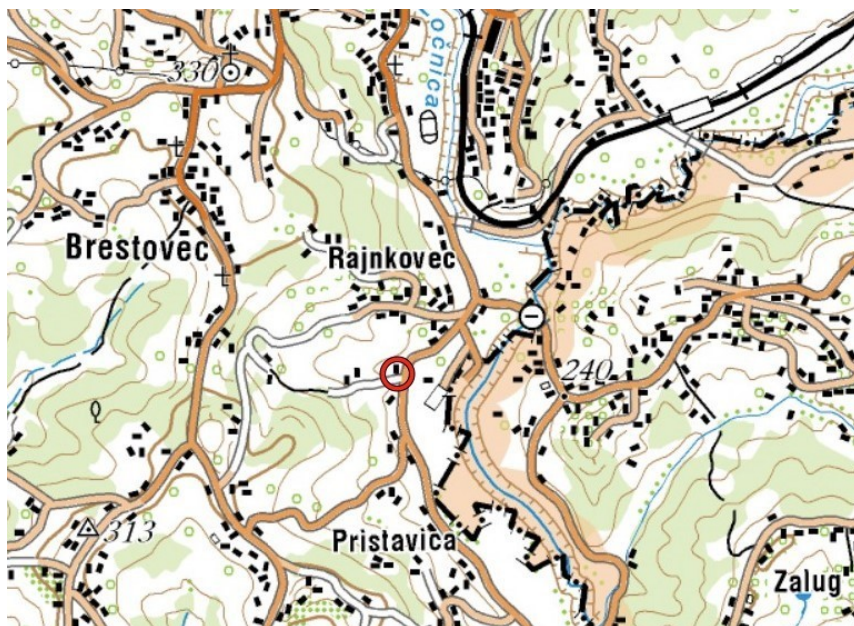
Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje določitve obsega stavbnega zemljišča se nahaja na JV delu Občine Rogaška Slatina, v naselju Pristavica.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF (vir: iobčina)



Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA(vir:www.geopedia.si)

Občina:

- OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Katastrska občina:

- RAJNKOVEC – 1214

Parcele izvirnega območja:

- parc. št. 93/5-del, 96/8-del, 96/7 - del

Parcele območja LP.:

- parc. št. 93/5 – del, 96/8 – del, 96/7 – del, 93/4 – del

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, je opredeljeno kot prvo kmetijsko zemljišče - K1

Enota urejanja prostora:

- Širitev: iz EUP PR5 na EUP OP3

Vrsta predlagane spremembe:

Širitev: Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot prvo kmetijsko zemljišče – K1

Izvem: Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve – A, v prva kmetijska zemljišča – K1

Površina izvirnega območja:

- 1.770m²

Površina spremembe / širitve:

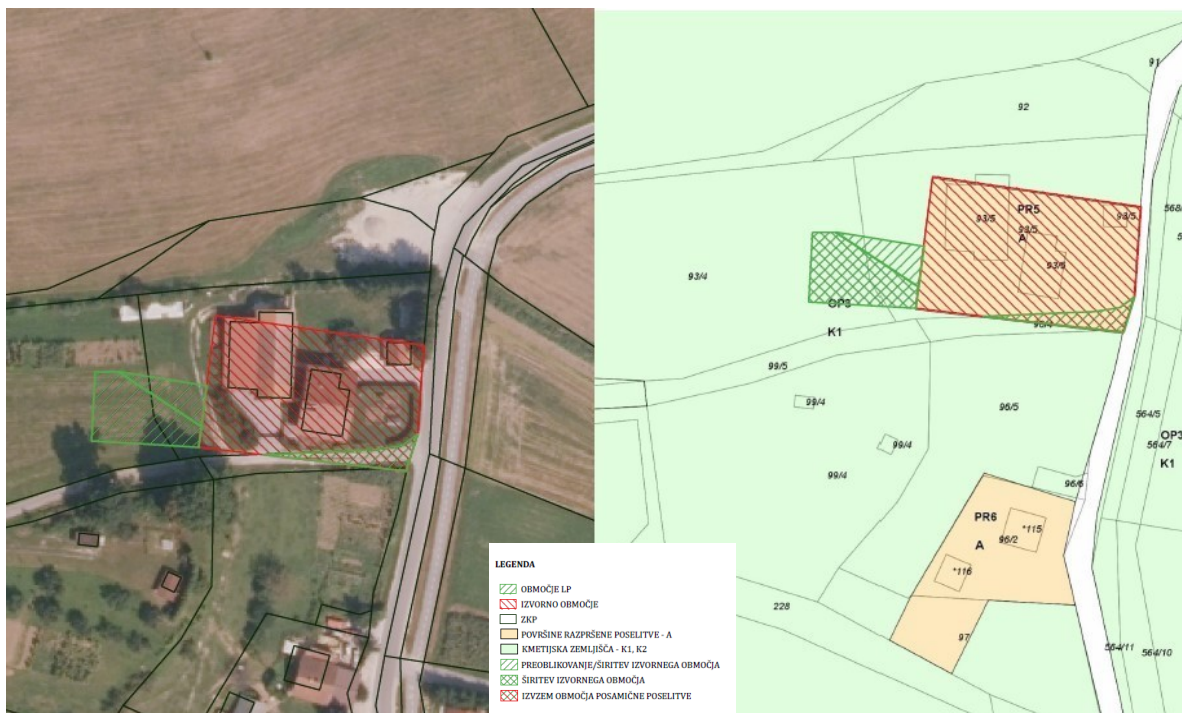
- | | |
|--|------------------------|
| - Izvem stavbnega zemljišča : | - 118,76m ² |
| - Prestavitev stavbnega zemljišča: | +118,76m ² |
| - Širitev stavbnega zemljišča | +353,18 m ² |
| - Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: | +353,18m ² |

Delež spremembe / širitve:

- +19,95%

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 2.123,18m²



Slika 3: PRIKAZ OBMOČJA LP IN IZVORNEGA OBMOLJA NA DOF, ZKP IN IZSEKU OPN

3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve, stoji stanovanjska hiša in gospodarsko poslopje in pomožni objekt, ki pripadajo kmetiji, ki je v lasti investitorja.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, kar je skladno z 22. členom odloka o OPN.

Investitor želi za ohranitev kmetije, zgraditi stanovanjski objekt za svojega naslednika.

Novi objekt se predvideva zahodno od obstoječih objektov kmetije. Lokacija je severno od občinske nekategorizirane občinske ceste, s parc. št. 96/4 k.o. RAJNKOVEC - 1214 iz katere je že urejen cestni priključek.

Nov objekt bo imel možnost priključitve na javno vodovodno omrežje, elektro omrežje, ter telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na območju razpršene poselitve. Javno kanalizacijsko omrežje na predmetni lokaciji ni vzpostavljeno.

Dostop do predvidenega objekta bo urejen preko ž4e obstoječega cestnega priključka, na javno nekategorizirano občinsko cesto s parc. št. 96/4 k.o. RAJNKOVEC - 1214, kateri služi za dostop do obstoječih objektov na kmetiji.



Slika 5: OBSTOJEČ DOVOZ (vir: [tps://gis.iobcina.si](https://gis.iobcina.si))



Slika 6: PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENEGA OBJEKTA



Slika 7:PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE NA FOTOGRAFIJI

4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

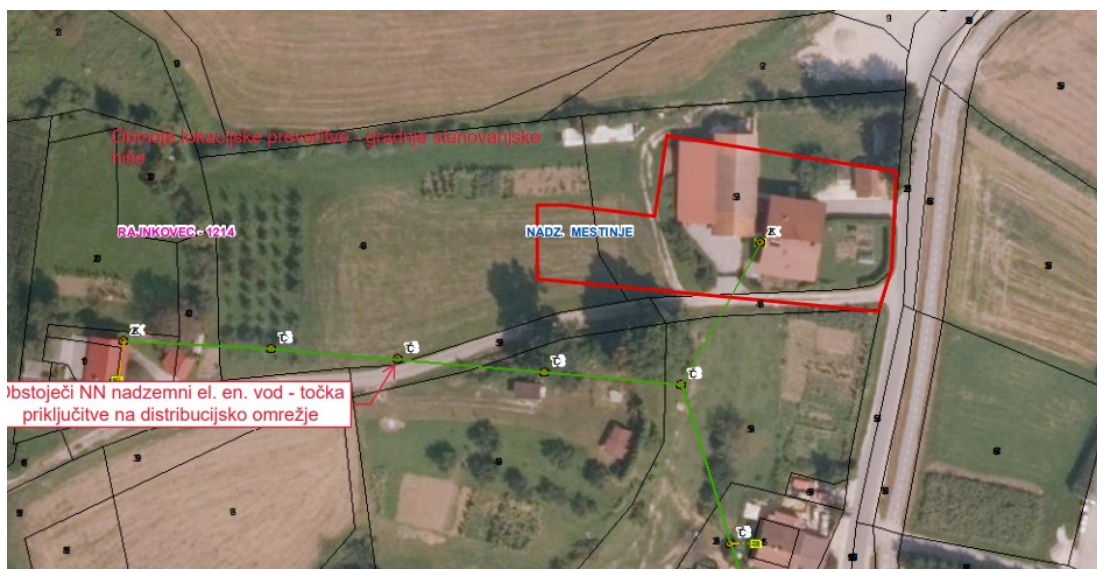
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje lokacije se bo dostopalo preko obstoječega cestnega priključka iz javne ne kategorizirane občinske ceste s parc. št. 96/4 k.o. RAJNKOVEC – 1214

Območje LP ne posega v varovalni pas javne kategorizirane občinske ceste.

Območje LP pripada območju EUP pr5, kjer je mogoča priključitev na javno vodovodno omrežje, elektro omrežje, ter telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na obravnavanem območju razpršene poselitve.

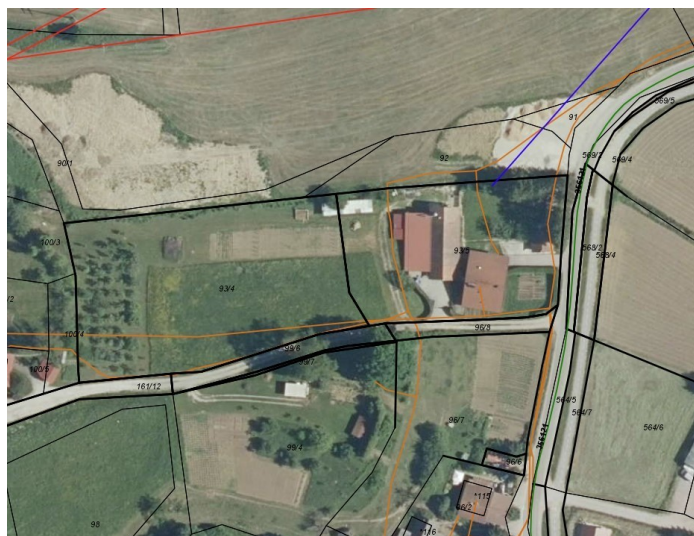
Ob predpostavki, da se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva maksimalno 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A je energija za napajanje predvidenega stanovanjskega objekta na razpolago na obstoječem stojnem mestu NN nadzemnega el. en. voda v skladu z priloženo situacijo, kateri je priključena na nizkonapetostno omrežje I01: Pristavica, in se napaja iz obstoječe TP Čist. Naprava Rog. Slatina: 089.



Slika 8: PRIKAZ ELEKTRO OMREŽJA; vir: Elektro Celje d.d.

Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Meteorne vode, ter očiščene vode iz male čistilne naprave, pa se odvaja v ponikanje.

Preoblikovanje območja in širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od upravljavcev infrastrukture.

**LEGENDA**

- Vodooskrbna cev
- lokalna cesta
- javna pot
- Telekomunikacijski vod
- prostozračni daljnovod

Slika 9: PRIKAZ GJI; vir: iObčina

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

4.2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

Varovana območja in omejitve zajema:

- varstvo kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- gozdove,
- vodovarstvena območja,
- varstvo pred poplavami,
- plazljiva in erozijsko nevarna območja.

4.2.1 Kulturna dediščina

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- *razglašen nepremični spomenik – NE*
- *registrirana nepremična kulturna dediščina – NE*
- *izdana odločba o arheološkem najdišču – NE*
- *vplivnega območja spomenika – NE*
- *varstveno območje dediščine – NE*

vir: <https://gisportal.gov.si/portal/>

4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- *naravna vrednota – NE*
- *Ekološko pomembna območja (EPO) – NE*
- *Natura 2000 – NE*
- *Zavarovana območja – NE*

vir: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>

4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP se ne nahaja v območju varovanja gozdov.

4.2.4 Varstvo voda

Hidrografska območja:

<i>IME OBMOČJA (4. NIVO):</i>	Sotla – Rogatec
<i>OPIS OBMOČJA:</i>	Vodozbirna površina Mestinjščice
<i>IME OBMOČJA (3. NIVO):</i>	Sotla
<i>IME OBMOČJA (2. NIVO):</i>	Spodnja Sava
<i>IME OBMOČJA (1. NIVO)</i>	Porečje Save

Območje LP se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju priobalnega pasu površinskih voda. (Vir: *Atlas voda*)

4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje - NE
- Erozijska območja – NE

Območje LP se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja erozijskem in poplavnem območju,

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo le-te, bo izkazovala ustreznost rešitev glede na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od mnenjedajalcev tangiranih področij.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč se ne nahaja v območju varstvenih režimov.

5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE 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)

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema. Na območju navedenega izvornega območja (v času izdelave elaborata), še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

5.1 STRATEŠKI DEL

11. člen

(določitev območij razpršene poselitve)

Razpršena poselitev je avtohtona in prepoznavna značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina. V strateškem delu občinskega prostorskega načrta se določijo okvirna območja razpršene poselitve, ki se ohranja.

(1) 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.

(2) Na območjih iz prejšnjega odstavka je načrtovanje novih posegov v prostor možno le skladno z usmeritvami iz državnega strateškega prostorskega načrta.

(3) Pri urejanju teh območij je treba upoštevati tip kulturne krajine, obliko funkcionalnih območij poselitvenega vzorca in značilnosti oblikovanja grajenih struktur. 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.

(4) Območja poselitve nizke gostote, ki so posledica avtohtonega poselitvenega vzorca, se nahajajo na območjih naselij (po RPE) Zgornje Sečovo, Cerovec, Sv. Florijan in Zgornja Kostrivnica.

(5) Poselitev nizke gostote avtohtonega poselitvenega vzorca predstavljajo tudi samotne kmetije. Slednje skrbijo za ohranjanje kulturne krajine v občini. Nahajajo se predvsem na območjih naselij (po RPE) Zgornji in Spodnji Gabrnik, Podturn, Spodnja Kostrivnica, Zagaj pod Bočem, Sv. Florijan in Podplat.

5.2 IZVEDBENI DEL OPN

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz druga kmetijska zemljišča - K2 in gozd - G v območje razpršene poselitve - A. Območje LP predstavlja preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo A (površine razpršene poselitve) z oznako EUP PR5

Enota urejanja prostora: PR5

Namenska raba: A (površine razpršene poselitve)

22. člen (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe)

19. A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE

A. Vrste dopustnih objektov in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev :samo družinski hotel,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo družinski hotel,
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina na drobno),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,

- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12510 Industrijske stavbe: samo obrtne delavnice: do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 12420 Garažne stavbe: samo gasilski domovi,
- zidanice.
- Dopolnilna dejavnost kmetije v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji razen pridobivanje in prodaja energije iz vetrnih virov.

Gradnja predvidenega objekta je na obravnavani lokaciji dovoljena.

26. člen

(vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti)

OZNAČBA OBJEKTA	TIPA	TIP OBJEKTA OZ. ZAZIDAVE	OPIS TIPA OBJEKTA OZ. ZAZIDAVE
AE		nizki prostostoječi objekti	<p>Prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij)</p> <p>Eno-oziroma dvostanovanjska stavba (prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij)</p>

Predvideva se gradnja nizkega prostostoječega objekta – enostanovanjska stavba.

Pri oblikovanju predvidenega objekta se upoštevajo določila 27. člena OPN-ja.

30. člen (stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji)

15. A – površine razpršene poselitve				
Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FI (največ)	FZ (največ)	FZP (najmanj)
AE	Enostanovanjske hiše	/	40%	10%
	Dvostanovanjske hiše	/	40%	10%
	Kmetijska gospodarstva	/	60%	/
	Nestanovanjske stavbe	/	40%	/

Pri projektiranju objekta se bo upošteval pogoj FZ ki mora znašati za tip objekta AE enostanovanjske hiše max 40%, faktor fzp pa min. 10%.

31. člen (višina stavb)

TIP OBJEKTA	NAJVEČJA ETAŽNOST DO
AE	P+M ali 1T Vila blok, poslovni objekt, objekt centralnih dejavnosti in družinski hotel: P+1+M ali 1T
BV	P+4+M ali 1T

Predviden objekt tip AE se predvideva v etažnosti pritličje in mansarda.

33. člen

(odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

Nove stavbe (nad in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, če ni gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače. Za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

Pri zagotavljanju odmikov od obstoječih objektov in od parcelnih mej, se upoštevajo predpisani odmiki. V kolikor bodo odmiki manjši od predpisanih se pridobi soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

34. člen

(velikost in oblika parcele, namenjene gradnji)

Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe	
Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
AE	Enostanovanjska hiša: najmanj 400,00 m ² in največ 800,00 m ² Dvostanovanjska hiša: najmanj 250,00 m ² in največ 450,00 m ² na vsako stanovanje
Vila blok z do šest stanovanj	Najmanj 600,00 m ² in največ 1200,00 m ²
Počitniške hiše in zidanice	Največ 400,00 m ²

Velikost gradbene parcele se v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bo določena skladno s 34. členom Odloka o OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektirane skladno določili OPN.

Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve, stoji stanovanjski objekt, gospodarski in pomožni objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, kar je dopustno skladno z 22. členom odloka o OPN.

Novi objekt se načrtuje zahodno od obstoječih objektov. Lokacija je severno od občinske nekategorizirane javne ceste, s katere je obstoječ dostop na obravnavano lokacijo.

Glede na ZUreP-3, se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 135. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, za potrebe gradnje novega objekta.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
Velikost izvornega stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m ²)	1.770m ²
Površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m ²)	izvzem stavbnega zemljišča: - 118,76m ² prestavitev stavbnega zem. : +118,76m ² širitev stavbnega zemljišča +353,18 m ² <hr/> Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: +353,18m²
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m ²)	19,95%
Boniteta kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	37
komentar k upoštevanju površinskega kriterija	Širitev/preoblikovanje se »drži« izvornega območja LP in predstavlja manj kot 20% dopustne širitve in obsega manj kot 600 m ² povečanja

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: 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 v povezavi s 307. členom 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 (z oznako A). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Širitev / preoblikovanje skupaj izvzem in širitev ne presega 600 m ² , stavbno zemljišče se je samo prestavilo in nekoliko zmanjšalo.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev; širitev znaša 19,95% glede na površino izvornega 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 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	<p>Da.</p> <p>Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje in dopolnjevanje obstoječe dejavnosti.</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<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 PR5, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>Upoštevajo se stopnje izkoriščenosti parcele, ki so določene v 30. členu odloka o OPN</p> <p>Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt, z največjo etažnostjo pritličje in mansarda.</p> <p>S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predviden objekt bo priključen na vodovodno, elektro ter telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na območju razpršene poselitve.</p> <p>Dostop bo urejen preko obstoječega cestnega priključka na javno nekategorizirano občinsko cesto.</p> <p>Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v predvideno malo čistilno napravo.</p> <p>Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<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</p>

	<p>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 LP se nahaja <u>zunaj območij</u> varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulturne dediščine, - območij varovanja narave - vodovarstvenih območij - erozijsko in poplavno območje <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</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, obravnavani 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>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.</p> <p>Novi objekt se umesti v bližino obstoječih objektov, ki se nahajajo V od območja lokacijske preveritve.</p> <p>Teren območja LP rahlo pada proti severu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena.</p>

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Ureditve na območju LP bodo urejene na nivoju terena, ki bo omogočal navezavo na javno nekategorizirano cesto in dostop do dvorišča in manipulativnih površin kmetije.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

32. člen ZUreP-3 določa, da obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V ZUreP-3 se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A). V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP PR5 z namensko rabo A.

a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP je predvidena objekta, ki ne bo imel negativnega vpliva na obstoječ arhitekturni in topološki vzorec.

b) komunalna opremljenost in dostop

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Predviden objekt ne bodo povzročal bistvenega vpliva na okolje. Odvajanje meteornih vod iz utrjenih površin bo izvedeno skladno s predpisi, za kar po potrebnosti pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3

6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno s Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišča za pripravo lokacijskih preveritev, katere je izdalo *MKGP pod št. 3505-72/2022/1* dne 6. 6. 2022.

7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (*Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2*)
- ZUreP-2 (*Uradni list RS, št. 63/2018*)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS, št. 199/2021*)
- zemljiško katastrski prikaz – (GURS; <https://egp.gu.gov.si>),
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)
- OPN Rogaška Slatina, kartografski del (portal iObčina; <https://gis.iobcina.si/>)
- podatki o ogroženih območjih (*portal ARSO; https://gis.arso.gov.si*)
- pregledovalnik podatkov o gozdovih (<https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>)

Opomba:

Ob spremembi geodetskih podlag ZKP na ZKN pride do odstopanj, ker je NRP prilagojen na podlago ZKP.

II GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Območje LP na ZKP | M 1:1000 |
| 4. Prikaz ureditve | M 1:1000 |

Elaborat LP v digitalni obliki