

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

- na parcelah št. 334/2, 335 in 336/1,
k.o. Homec (1055)

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. 334/2, 335 in 336/1, k.o. Homec (1055)

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:

67/22

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

DUŠAN FILIPOV
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0310

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

December 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.....	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 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik želi na obstoječem območju posamične poselitve izgraditi oz. legalizirati stanovanjski objekt na delu parcel št. 334/2 in 335 k.o. Homec (1055).

Opređeljeno stavbno zemljišče razpršene poselitve je velikega obsega, namenjeno stanovanjski gradnji, obstoječi stanovanjski objekt leži ob severnem robu stavbnega zemljišča.

Lokacija objektov se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. 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 Vojnik, 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:

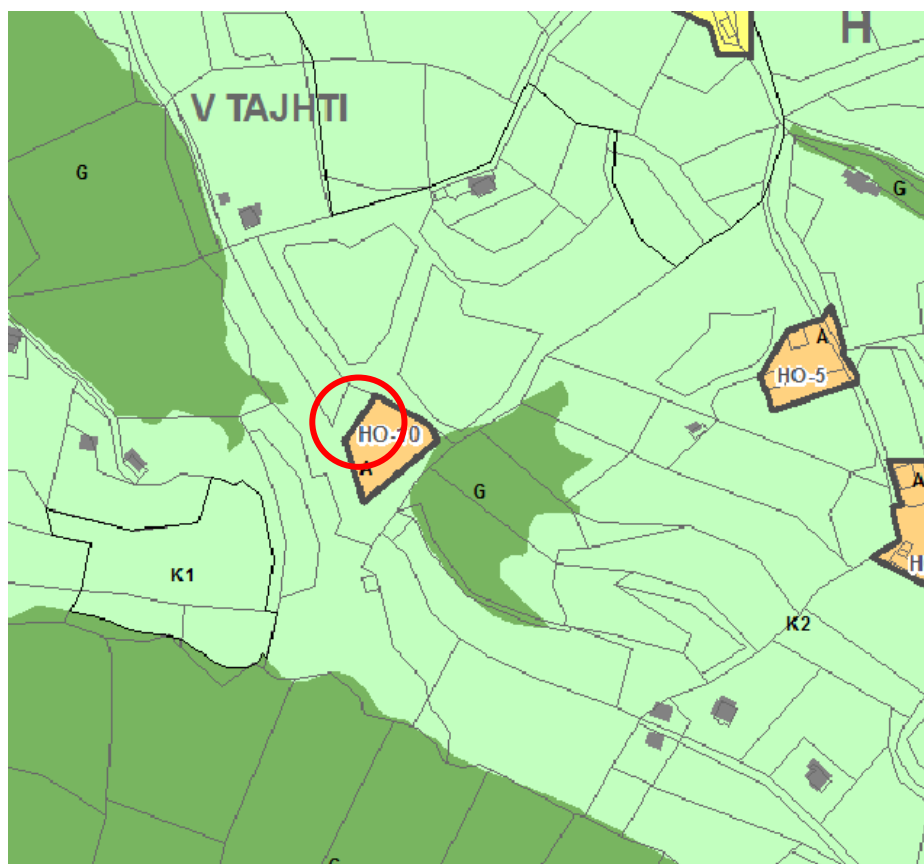
- EUP enota urejanja prostora
- pEUP podenota urejanja prostora
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- PNRP podrobnejša namenska raba prostora,
- ZPNačrt Zakon o prostorskem načrtovanju
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

Občinski prostorski načrt: Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr) – 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, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Vojnik.

Katastrska občina:

- Homec (1055).

Parcele št.:

- 336/1 in 336/2.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Vojnik 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:

- HO-10.

Podenota urejanja prostora:

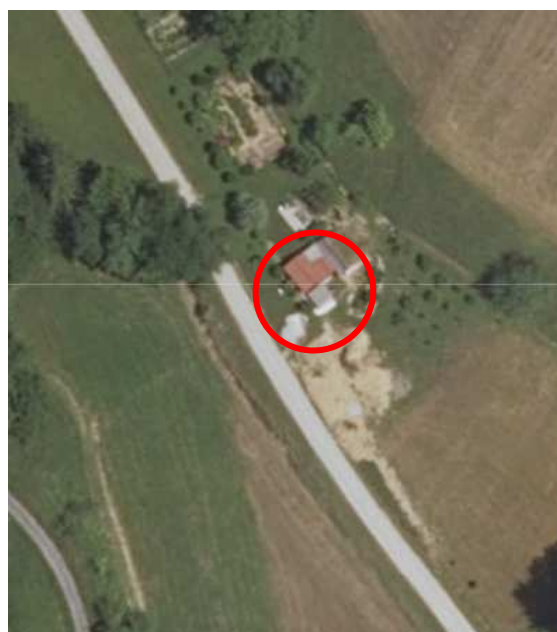
- Ni opredeljena.

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

- 1536,29 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

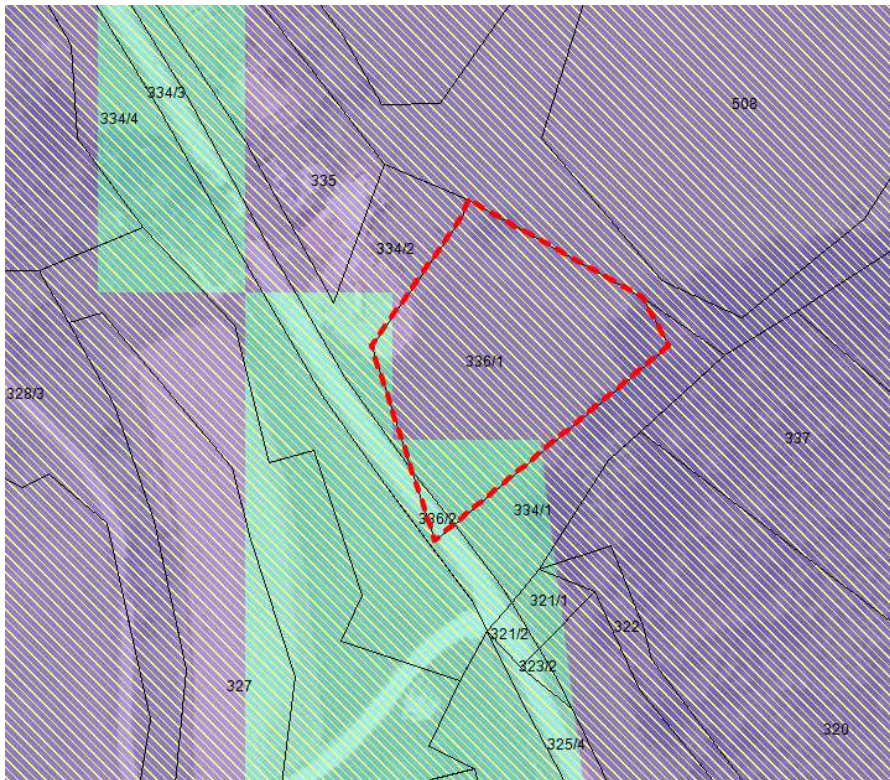
Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in delno na območju velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 964991, ki poteka po zahodnem robu zemljišča.




Do območja obstoječe stanovanjske stavbe na posamični poselitvi poteka vodovod, elektro priključek in komunikacijsko omrežje. Kanalizacija je urejena z malo čistilno napravo. Preko zahodnega roba območja poteka odprti jarek z nestalno vodo.

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



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (geoportal ARSO, gis.arso.gov.si)

Legenda:

-  območju velike verjetnosti pojavljanja plazov
-  območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov
-  erozijsko ogroženo območje, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Vojnik.

Katastrska občina:

- Homec (1055).

Parcele št:

- **Širitev:** 334/2 del, 335 del.
- **Izvezem:** 336/1 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:

- OP-84.

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 severovzhodnem delu izvirnega območja (na delu parcele št. 336/1) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 707,38 m² (sprememba iz A v K2), ki se nadomesti na severozahodni strani kot širitev stavbnega zemljišča v velikosti 707,38 m² na delih parcel št. 334/2 in 335, vse k.o. Homec (1055).

Površina spremembe:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - 1 širitev: | + 707,38 m ² |
| - 2 izvezem: | - 707,38 m ² |
| <hr/> | |
| - Sprememba stavbnega zemljišča: | 0,00 m ² . |

Površina izvirnega območja:

- 1536,29 m².

Delež spremembe / zmanjšanja:

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

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 1536,29 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 želi na obstoječem območju posamične poselitve izgraditi oz. legalizirati stanovanjski objekt na delu parcel št. 334/2 in 335 k.o. Homec (1055).

Opredeljeno stavbno zemljišče razpršene poselitve je velikega obsega, namenjeno stanovanjski gradnji, obstoječi stanovanjski objekt leži ob severnem robu stavbnega zemljišča.

Lokacija predlaganih objektov se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve na katerem je še veliko nezazidanih površin, ki pa zaradi lege in nedostopnosti niso primerne za gradnjo. Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Stanovanjski objekt se umesti severozahodno od obstoječega stavbnega zemljišča. Območje se preoblikuje na način, da se na severozahodni strani pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo. Na južni in jugovzhodni strani območja se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP HO-10, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Za velikost in oblikovanje novih samostojnih enostanovanjskih objektov, ki so namenjeni stalnemu bivanju, je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Lega objektov: novi eno stanovanjski objekti kot zapolnitve vrzeli v soseskah morajo upoštevati gradbene linije obstoječih objektov, če te obstajajo, oziroma morajo slediti morfološki strukturi pozidave posameznega zaselka, sicer morajo biti umeščeni tako, da upoštevajo značilne lege v zaselkih in odmike od sosednjih zemljišč, ki morajo zagotavljati nemotene bivalne pogoje enih in drugih (obstoječih stanovalcev in novih). Potrebno je upoštevati osončenje, poglede, požarno varnost, orientacijo bivalnih prostorov glede na njihovo namembnost, ki mora zagotavljati intimnost in kvaliteto bivanja. Na strmejših legah je obvezna smer daljše stranice objekta in slemena v smeri s plastnicami.
- Velikost objektov: velikost novih objektov se mora prilagoditi obstoječim objektom v razmerju okvirno od 1:1,2 do 1:2. Velikost objektov je lahko načeloma tudi večja, ne sme pa presegati tlorisnih gabaritov (bruto zazidane površine s poudarjeno daljšo stranico) 150 m² in ob pogoju, da je v primeru večjega gabarita zasnova objekta členjena, oziroma upošteva stavbno tipologijo soseske in pogoju, da je parcela večja od 400 m².
- Višinski gabarit: K+P+M ali P+1+M (mansarda v obeh primerih do max višine kolenčnega zidu 1,50 m), oziroma P+M (mansarda do višine kolenčnega zidu 1,80 m).
- Oblikovanje objektov: klasična gradnja in klasično oblikovani objekti (lahko tudi montažna gradnja). Novogradnje se morajo v masah in gabaritih prilagoditi oblikovanju osnovnih objektov, lahko imajo tudi sodobnejši koncept zasnove in oblikovanja, ki pa se mora prilagoditi osnovnim karakteristikam in tipologiji obstoječih stanovanjskih sosesk, kar velja tudi za prizidave in nadzidave. Pri gabaritih večjih objektov mora koncept objekta podolgovat z izraženo daljšo stranico in členitvijo fasade. Nesprejemljivi so stolpiči, kupole, arkade, oziroma elementi, ki niso avtohtoni v tem delu slovenske pokrajine.
- Streha: priporočena klasična gradnja z simetričnimi dvokapnimi strehami v naklonih od 35° – 45°, lahko s čopi in frčadami, krite z opečno ali drugo kritino rdeče, rjave barve, oziroma temne barve in z enotno smerjo slemen. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico.
- Fasade: Barve objektov morajo biti v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele.



Slika 5: prikaz območja lokacijske preveritve

Dostop se uredi iz javne poti JP 964991, ki poteka po zahodnem robu območja, preko obstoječega dovoznega priključka na severni strani območja posamične poselitve.

Predvideni objekti se lahko priključijo na obstoječe priključke elektro omrežja, vodovoda in kanalizacije, ki so že na posamični poselitvi.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in delno na območju velike in srednje 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.

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 Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr).
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 Vojnik 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 stoji stanovanjski objekt. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP HO-10, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

<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 se uredi iz javne poti JP 964991, ki poteka po zahodnem robu območja, preko obstoječega dovoznega priključka na severni strani območja posamične poselitve.</p> <p>Predvideni objekti se lahko priključijo na obstoječe priključke elektro omrežja, vodovoda in kanalizacije, ki so že na posamični poselitvi.</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 Občinskega prostorskega načrta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1., 45/17-popr., 53/17-popr). Na območju občine so skladno s 9. členom odloka določeni avtohtoni poselitveni vzorci izven območij naselij, predvsem v hribovitem zaledju, oblikovala območja razpršene poselitve kot značilna prepoznavnost prostora občine..</p> <p>Skladno s 43. členom odloka se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in delno na območju velike in srednje 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>

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Objekt se umesti severno od dovoznega priključka, orientira se z daljšo stranico vzporedno s cesto in s plastnicami terena. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitev objektov glede na teren.

Območje stavbnega zemljišča, ki se vrača v kmetijsko rabo predstavlja v naravi kmetijske površine. Teren se na vzhodnem robu strmo vzpenja, na južni strani je tik ob gozdnem robu in je zato zaradi lege za gradnjo stavb neprimeren.

Dostop se uredi iz javne poti JP 964991, ki poteka po zahodnem robu območja, preko obstoječega dovoznega priključka na severni strani območja posamične poselitve.

Preko območja lokacijske preveritve potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, obstoječi priključki se prilagodijo gradnji.

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 Geodetske storitve GEO-f, Dušan Filipov s.p., št. GN 20221128, z dne 29. 11. 2022),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Vojnik (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal Piso, <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>).

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 1:1000