

BENJAMIN ADAMIC
Bismarckstraße 5/1, 71093 Wiel im Schönbuch
NEMČIJA

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



SCHLAUS, ARHITEKTURNI STUDIO D.O.O.
Stari trg 15, 3210 Slovenske Konjice • M: 041 762 176 • E: info@schlaus.si

ANTON SCHLAUS
inž. arh

pooblaščen arhitekt
ZAPS 0667 A

SPLOŠNI PODATKI

NAROČNIK

BENJAMIN ADAMIC
Bismarckstraße 5/1, 71093 Wiel im Schönbuch
NEMČIJA

DOKUMENTACIJA

vrsta dokumentacije

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI

številka dokumentacije

09/19

POOBLAŠČENI

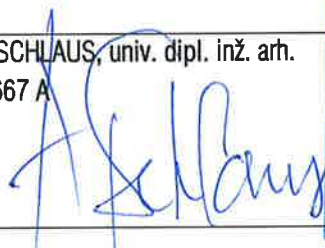
PROSTORSKI NAČRTOVALEC

Ime, priimek, izobrazba
identifikacijska številka

ANTON SCHLAUS, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0667 A

ANTON SCHLAUS
univ. dipl. inž. arh.

podpis pooblaščenega
prostorskega načrtovalca



pooblaščenec
ZAPS 0667 A

PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)
naslov
vodja projekta
identifikacijska številka

SCHLAUS, ARHITEKTURNI STUDIO D.O.O.
STARI TRG 15, 3210 SLOVENSKE KONJICE
ANTON SCHLAUS, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0667 A

podpis vodje projekta
odgovorna oseba projektanta

ANTON SCHLAUS, univ. dipl. inž. arh.

ANTON SCHLAUS
univ. dipl. inž. arh.

podpis odgovorne osebe projektanta



pooblaščenec
ZAPS 0667 A

ŠTEVILO IZVODOV:

2 + arhivski izvod

DATUM PRIPRAVE

maj 2019 (dopolnitev: december 2019 + maj 2020)

VSEBINA

A/ TEKSTUALNI DEL	list
1 Uvodna pojasnila	1.1
2 Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	1.2
3 Izvorno območje za lokacijsko preveritev	1.3
4 Območje lokacijske preveritve	1.3
5 Območje varovanja in omejitve	1.3
6 Namen lokacijske preveritve	1.3
7 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	1.3
8 Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUREP-2	1.3
9 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije	1.3
B/ GRAFIČNI DEL	list
2.1 Občinski prostorski načrt – IZREZ s prikazom območja lokacijske preveritve; merilo 1:2000	2.1
2.2 Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo stanja; merilo 1:1000	2.2
2.3 Prikaz območja lokacijske preveritve; merilo 1:1000	2.3
2.4 Arhitektonska zazidalna situacija ureditve; merilo 1:500	2.4

A/ TEKSTUALNI DEL

1 uvodna pojasnila

Investitor BENJAMIN ADAMIC, Bismarckstraße 5/1, 71093 Wiel im Schönbuch, NEMČIJA želi ob obstoječih stavbah na delih zemljiških parcel: 879 (del), 881 (del), K.O.: 1103 STRANICE, v občini ZREČE, postaviti **manjšo enostanovanjsko stavbo (nova gradnja)** in sicer zaradi dogovorov pri procesu dedovanja po smrti investitorjevega očeta.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita starejša stanovanjska stavba (etažnost: P+ urejeno podstrešje) in nekoliko novejša garažno - skladiščna stavba (etažnost: P + urejeno podstrešje). Obstoječa stanovanjska stavba ima naslov **Gornja vas 12, Stranice (stavbna številka: 306 in 307).**

Lokacija predvidene postavitve objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oziroma posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev in širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 531,00 m².

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, številka 61/17) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost individualnih namer za poseg v prostor in s tem omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Zreče, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-2 in skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor; 23/11-2018). Izdelan je predlog na podlagi jasno izkazanega investitorjevega namena, kar je tudi razvidno z izdajo **pisnega pooblastila stranke pooblaščenca.**

Kratice, ki bodo uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- PIA: prostorski izvedbeni akt,
- OPN: občinski prostorski načrt,
- PNRP: podrobnejša namenska raba prostora,
- ZPNačrt: Zakon o prostorskem načrtovanju in
- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora.

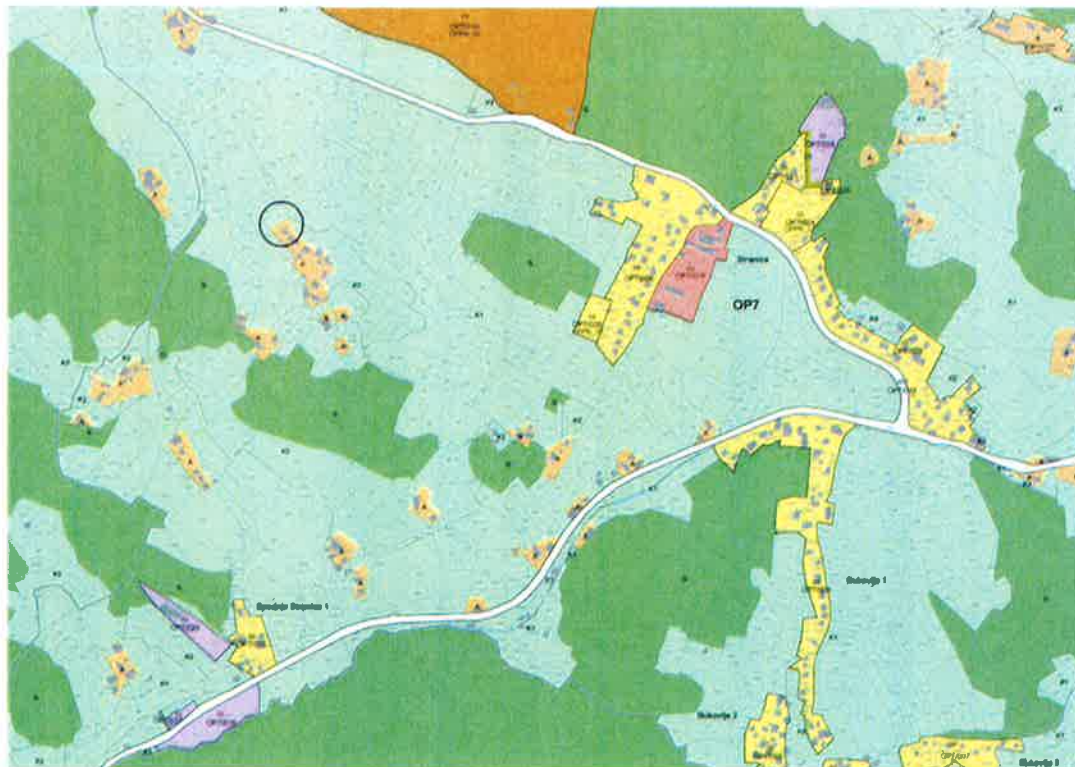
2 Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve

Na območju obravnave lokacijske preveritve veljajo prostorski akti:

- **Občinski prostorski načrt:**

Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16 – popravek in 25/18) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.
Na območju navedenega PIA še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)

3 Izvorno območje za lokacijsko preveritev

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Stranice (1103).

Parcele s številko:

- 879 del in 881 del.

Podrobnejša namenska raba:

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

- EUP OP7.

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

- 9.516,11 m².





Slika 2:
Širši prikaz v prostoru – tipologija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3:
Širši prikaz v prostoru – ortofoto (vir: www.geopedia.si)

4 Območje lokacijske preveritve

Občina:

- **Občina Zreče.**

Katastrska občina:

- **Stranice (1103).**

Parcele s številko:

- **879 del in 881 del.**

Podrobnejša namenska raba:

- **Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, je opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1).**

Enota urejanja prostora:

- **EUP OP7.**

5 Območja varovanj in omejitev

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

Severovzhodno od obravnavanega območja poteka kategorizirana občinska cesta (asfaltna cesta) z oznako JP 985441 Stranice – Gornja vas (javna pot poteka po zemljiški parceli s številko: 1429/1, K.O.: Stranice, ki je v lasti in posesti Občine Zreče). Odmika od opisane javne poti ni, zato je **del v varovalnem pasu** (širina varovalnega pasu znaša 4,0 m).



Južno od obravnavnega območja lokacijske preveritve poteka elektro priključek za obstoječo stanovanjsko stavbo.

6 Namen lokacijske preveritve

Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

7 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Opis predlagane spremembe:

- Na obstoječem območju posamične poselitve sta locirani dve stavbi. Ena stavba je **starejša stanovanjska stavba** in **novejša shrambno-garažna stavba**. Obe stavbi imata dve nadzemni etaži in sicer pritlična etaža in delno urejeno podstrešje.

- Predviden poseg bo severno od obstoječega stavbnega zemljišča in severno od obstoječe stanovanjske stavbe.

- **Predvidena gradnja pomeni novogradnjo enostanovanjske stavbe in sicer zaradi dogovorjenih obvez dedovanja novega lastnika celotne posesti po smrti investitorjevega očeta.**

- Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječe stanovanjske stavbe in od parcelnih meja. Ustrezen odmik je potrebno zagotoviti od morebitnih obstoječih komunalnih vodov (iz dostopnih podatkov na obravnavanem delu ni obstoječih komunalnih vodov).

- Predvidena nova gradnja stanovanjske stavbe bo priključena na javno elektro distribucijsko omrežje in sicer z izvedbo novega priključka, ki bo določen s strani ustrezne institucije.

- **Direktno na kategorizirano občinsko cesto (asfaltna cesta) z oznako JP 985441 Stranice – Gornja vas, se bo izdelal nov cestni priključek. Izvedba novega cestnega priključka je nujna zaradi popolne funkcionalne ločitve predvidene nove gradnje od obstoječe stanovanjske stavbe. V primeru, da bi se moral uporabljati obstoječi cestni priključek, bi dostop in dovoz do predvidene na novo zgrajene stavbe potekal preko dvorišča obstoječe stavbe (z dvoriščne ploščadi je tudi glavni vstop v obstoječo stanovanjsko stavbo!). Opisano pa bi bilo tako za lastnika obstoječe stavbe ter tudi za lastnika predvidene nove gradnje zelo moteče, nevzdržno, predvsem pa nefunkcionalno.**

- Oblikovanje volumna in njenih vidnih površin predvidene nove gradnje bo sledila oblikovanju obstoječih stavb v soseščini oziroma bo oblikovanje volumna bodoče nove gradnje skladno z določili OPN.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba velikosti območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe/širitve:

- 531,0 m².

Površina izvirnega območja:

- 9.516,1 m².



Delež spremembe/širitve:

- 5,58 % glede na površino izvornega območja.

8 Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-2

V povezavi s 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja 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. <i>Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16 – popravek).</i>
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. <i>PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Zreče 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.</i>
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. <i>Sprememba / širitev ne presega 600 m²; širitev je velikosti 531,0 m².</i>
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Ne presega. <i>Sprememba / širitev ne presega 20 % izvornega območja; širitev znaša 5,58 % glede na površino izvornega območja.</i>
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<i>Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.</i>



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.	<p>Da. <i>Na območju je že obstoječa stanovanjska dejavnost, širitev je namenjena za razvoj opisane dejavnosti.</i></p>
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da. <i>Predvidena stavba se prilagodi okoliškim stavbam z naslednjimi elementi, kadar so le-ti v prostoru ugotovljeni kot značilnost: v zasnovi izrabe zemljišč, okvirni tlorisni površini in višini, obliki arhitekturnih elementov in streh.</i></p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da. <i>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi stanovanjska stavba je priključena na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje. Dostop bo urejen direktno z obstoječe kategorizirano občinsko cesto (asfaltna cesta) z oznako JP-985441, ki poteka ob SV mejni liniji obravnavanega področja, ki je predmet tega elaborata. Potrebna bo izvedba samostojnega novega cestnega priključka. Predvidena stavba se priključi na elektro omrežje z izvedbo samostojnega priključka.</i></p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Ne. <i>Vpliv se ne bo povečal, predvidena stavba ne bo povzročala emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede na že obstoječo dejavnost.</i></p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da. <i>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovanih gozdov, plazljivih in erozijsko ogroženih območij, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</i></p>

	<p>Lokacija je jugo-zahodno od kategorizirane občinske ceste (asfaltna cesta) z oznako JP-985441 in je z delom v varovalne pasu in sicer v širini 4,0 m, kolikor je tudi širina varovalnega pasu citirane kategorizirane občinske ceste.</p> <p>Pri gradnji predvidene stavbe se zagotovi predpisane odmike od komunalnih vodov, ki bi jih pri izvajanju del na terenu odkrili.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja.</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 za potrebo priprave tega elaborata ni bil pripravljen,
- ZEMLIŠKI KATASTRSKI PRIKAZ je bil pridobljen od Območne geodetske uprave Celje – Geodetska pisarna Slovenske Konjice
- podatki o namenski rabi prostora – povzeto po PIS – prostorski informacijski sistem (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>).

Opomba:

Geodetski posnetek za ta primer ni bil izdelan! Izdelava je v pripravljalni fazi.

Sestavil:

Anton Schlaus
univ. dipl. inž. arhitekture

ANTON SCHLAUS
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 0667 A

B/ GRAFIČNI DEL

list

2.1 Občinski prostorski načrt – IZREZ s prikazom območja lokacijske preveritve; merilo 1:2000	2.1
2.2 Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo stanja; merilo 1:1000	2.2
2.3 Prikaz območja lokacijske preveritve; merilo 1:1000	2.3
2.4 Arhitektonska zazidalna situacija ureditve; merilo 1:500	2.4

