

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

- na parcelah št. 63/1 in 63/2, k.o. Križevac (1102)

ID LP v PIS: \_\_\_\_\_



Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje

## SPLOŠNI PODATKI

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

- na parcelah št. 63/1 in 63/2, k.o. Križevci (1102)

IZDELAL:



**Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje**  
**3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14**  
telefon: 03/42 74 230  
telefax: 03/42 74 260  
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA: 3/21

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ  
univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 1494 A

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

KATJA LESKOVAR  
dipl.inž.geod.  
IZS Geo 0468

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH  
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščen kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Januar 2021

## 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	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV .....	7
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	10
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	12

### II. GRAFIČNI DEL

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

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcele št. 63/1, k.o. Križevce zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji obstoječi stanovanjski in gospodarski objekt.

Lokacija predlagane postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2) (Uradni list RS št. 61/17) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in 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 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-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:

- 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-2 Zakon o urejanju prostora.

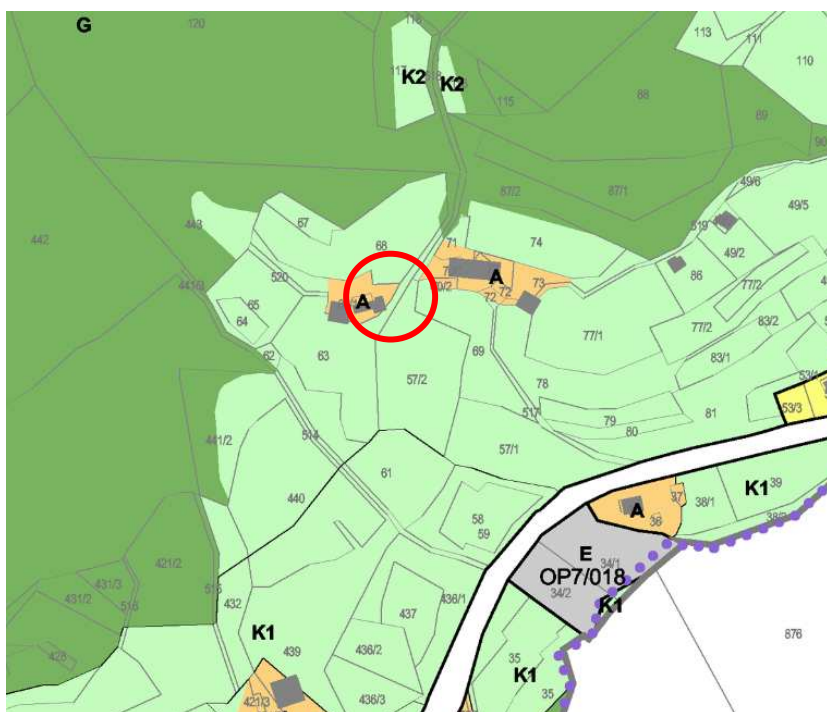
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19) – 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 Zreče, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni> )

### 3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

**Občina:**

- Občina Zreče.

**Katastrska občina:**

- Križevac (1102).

**Parcele št.:**

- 63/1 del, 63/2 del, 66/2.

**Podrobnejša namenska raba:**

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

- OP7.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

**Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):**

- 1269,79 m<sup>2</sup>.



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))

#### 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**Občina:**

- Občina Zreče.

**Katastrska občina:**

- Križevac (1102).

**Parcele št.:**

- **Širitev:** 63/1 del.
- **Izvezem:** 63/2 del.

**Podrobnejša namenska raba:**

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na 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:**

- OP7.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

#### 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)).

Jugovzhodno od območja poteka občinska javna pot JP 985961 Osredek – Bombek, na katero se priključuje obstoječa dovozna cesta.

Do območja obstoječih objektov poteka priključek elektro omrežja in komunikacijskega omrežja ter javni vodovod.

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



Slika 4: Prikaz erozijskih območij (vir: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso))

Legenda:

**Erozijska območja**



običajni zaščitni ukrepi

## 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 stojijo stanovanjski in gospodarski objekti kmetije. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
- Predvidena nova stanovanjska stavba se načrtuje vzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča, tik ob dovozni cesti.
- Dostop se uredi iz obstoječe dovozne ceste, ki poteka do posamične poselitve in se jugovzhodno priključuje na občinsko javno pot JP 985961 Osredok – Bombek.
- Nov objekt se priključi na javni vodovod in elektro omrežje, priključek je že na obstoječi stavbi.
- Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode na podlagi ugotovitev geotehničnega mnenja (izdelal MBL inženiring, Branko Muršec s.p., št. 218-12/2020, december 2020) ni možno ponikati, odvajajo se v obstoječi meteorni odvodnik, zadrževanje pred iztokom v meteorni odvodnik se predvidi predvsem za strešne vode v vodotesnem zadrževalniku.
- Lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi, za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje se upošteva pogoje geotehničnega mnenja (izdelal MBL inženiring, Branko Muršec s.p., št. 218-12/2020, december 2020).
- 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.
- Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

### Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severni strani nad obstoječimi stavbami predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 252,75 m<sup>2</sup> (sprememba iz A v K2). Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča se nadomesti na vzhodni strani. Predlaga se tudi širitev stavbnega zemljišča v velikosti 253,95 m<sup>2</sup>.

### Površina spremembe:

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| - 1 širitev:                          | + 506,65 m <sup>2</sup>              |
| - <u>2 izvzem:</u>                    | - 252,74 m <sup>2</sup>              |
| Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 253,91 m <sup>2</sup> (povečanje). |

### Površina izvirnega območja:

- 1269,79 m<sup>2</sup>.

### Delež spremembe / širitve:

- Širitev predstavlja 20 % glede na površino izvirnega območja.

## 8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da 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: Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. 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.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> , znaša 253,91 m <sup>2</sup> . Stavbno zemljišče se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 20%.
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 stojijo stanovanjski in gospodarski objekti, predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

<p>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p>	<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. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. 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 se uredi iz obstoječe dovozne ceste, ki poteka do posamične poselitve in se jugovzhodno priključuje na občinsko javno pot JP 985961 Osredek – Bombek.</p> <p>Nov objekt se priključi na javni vodovod in elektro omrežje, priključek je že na obstoječi stavbi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode na podlagi ugotovitev geotehničnega mnenja (izdelal MBL inženiring, Branko Muršec s.p., št. 218-12/2020, december 2020) ni možno ponikati, odvajajo se v obstoječi meteorni odvodnik, zadrževanje pred iztokom v meteorni odvodnik se predvidi predvsem za strešne vode v vodotesnem zadrževalniku.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</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 glede saj gre za stanovanjski objekt.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi, za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje se upošteva pogoje geotehničnega mnenja (izdelal MBL inženiring, Branko Muršec s.p., št. 218-12/2020, december 2020).</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča, zato se nov objekt umesti tik ob obstoječo dovozno cesto v ovinku le te. Preko območja stavbnega zemljišča potekata elektro in komunikacijski vod, ki se pri gradnji upoštevajo kot omejitve in se jih potrebi zaščiti ali preuredi.</p> <p>Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na strmem terenu, zemljišče nad objekti je manj primerno za gradnjo in oddaljeno od dovozne ceste, zato se izvzame iz stavbnega zemljišča.</p>

## 9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal Geostan, Katja Leskovar s.p., št. 179/20),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Zreče, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.geoprostor.si/>),
- Geotehnično mnenje (izdelal MBL inženiring, Branko Muršec s.p., št. 218-12/2020, december 2020).

Opomba:

- Meja opredeljenega stavbnega zemljišča A iz OPN in meja parcel iz geodetskega načrta se razhajata zaradi uporabe drugega podatka ZKP v postopku priprave OPN.

## II. GRAFIČNI DEL

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