

BORIS SODIN s.p.
STRANICE 46
3206 STRANICE

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



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

NAROČNIK: BORIS SODIN s.p.
STRANICE 46
3206 STRANICE

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: 3/19

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK
univ.dipl.inž.arh., MA
ZAPS 0115 A

SODELAVCI:

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

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

april 2019

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	7
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	8
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	9
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	11

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor Boris Sodin s.p., Stranice 46, Stranice želi ob obstoječih objektih na delih parcel št. 356/1, 349/1, 346 in 1428/15, k.o. Stranice postaviti skladiščni objekt za potrebe širitve obstoječe dejavnosti.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita poslovno stanovanjski objekt in poslovni objekt.

Lokacija predvidene postavitve objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je določitev in širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 598,87 m².

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:

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

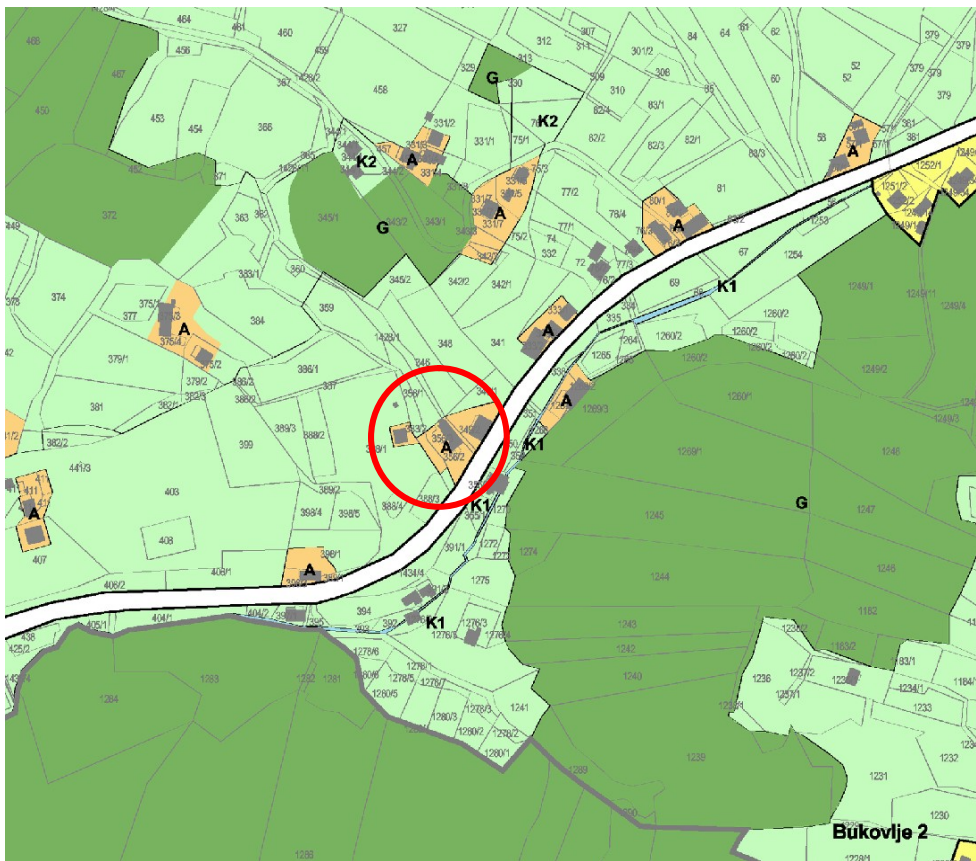
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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 in 28/16 – popravek) – 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 št.:

- 356/2, 356/3, 349/2, 383/2 del, 356/1 del, 1428/15 del in 388/1 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 izvirnega območja):

- 3006,95 m².



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



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

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Stranice (1103).

Parcele št.:

- 356/1 del, 349/1 del, 346 del in 1428/15 del .

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (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.

Lokacija je severno od regionalne ceste drugega reda R2-0281 Stranice – Višnja vas, vendar je izven njenega varovalnega pasu 15m (odmik je 40 m in več).

Ob severnem robu območja lokacijske preveritve poteka komunikacijski kabel.

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 stojita poslovno stanovanjski objekt in poslovni objekt. Predvideni objekt bo pomenil razširitev obstoječe poslovne proizvodne dejavnosti, namenjen bo skladiščenju.
- Predviden poseg bo severno od obstoječega stavbnega zemljišča in severno od poslovno proizvodnega objekta.
- Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječega objekta, od parcelnih mej ter kanaliziranega jarka. Prav tako se upošteva obstoječi komunikacijski kablovod na severni strani območja lokacijske preveritve.
- Predvideni objekt se priključi na elektro omrežje preko obstoječega priključka.
- Na javno cesto se priključi preko obstoječega dovoznega priključka z regionalne ceste drugega reda R2-0281 Stranice – Višnja vas.
- Oblikovanje objekta sledi obstoječim objektom na območju obravnave oz. se oblikujejo skladno z določili OPN.

Vrsta predlagane spremembe:

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

Površina spremembe / širitve:

- 598,87 m².

Površina izvirnega območja:

- 3006,95 m².

Delež spremembe / širitve:

- 19,91 % 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 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. Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16 – popravek).
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 ² .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 598,87 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvornega območja; širitev znaša 19,91 % 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 31. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju je že obstoječa poslovno proizvodna dejavnost, širitev je namenjena za razvoj dejavnosti.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Predvideni objekt se prilagodi okoliškimi objektom

	po naslednjih elementih, kadar so le-ti v prostoru ugotovljeni kot značilnost: v zasnovi izrabe zemljišč, okvirni tlorisni površini in višini, obliki arhitekturnih elementov in streh.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi poslovno stanovanjski in poslovni objekt sta priključena na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje.</p> <p>Dostop je urejen z regionalne ceste drugega reda R2-0281 Stranice – Višnja vas.</p> <p>Predvideni objekt se priključi na elektro omrežje preko obstoječega priključka.</p> <p>Na javno cesto se priključi preko obstoječega dovoznega priključka z regionalne ceste drugega reda R2-0281 Stranice – Višnja vas.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	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 na že obstoječo dejavnost.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovanih gozdov, plazljivih in erozijsko ogroženih območij, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Lokacija je severno od regionalne ceste drugega reda R2-0281 Stranice – Višnja vas, vendar je <u>izven njenega varovalnega pasu</u> 15m (odmik je 40 m in več).</p> <p>Pri gradnji predvidenih objektov se zagotovi predpisane odmike od komunikacijskega voda in obstoječega jarka.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča.	<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 bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geostan, Katja Leskovar, s.p., št. 201926, izdelan 18. 3. 2019),
- zemljiško katastrski prikaz (povzet iz navedenega geodetskega načrta),
- podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>).

Opomba:

- Meja opredeljenega stavbnega zemljišča A iz OPN in meja parcel iz veljavnega ZKP (kot je v geodetskem načrtu) se razhajata zaradi uporabe drugega ZKP podatka v postopku priprave OPN.

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja z inventarizacijo	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000