

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju
EUP OM - 124 v OPN Mestne občine Slovenj Gradec**

Identifikacijska
številka:

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

**VESNA
POLANC-MARINIČ**
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 0749 A

Vesna Polanc Marinič, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0749 A

Sodelavci:

mag. Katja Kerkez, dipl. inž. grad.
Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.

Številka naloge:

20005

Številka ponudba:

15/2019

Datum izdelave:

april 2020

Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem, planiranje,
projektiranje d.o.o. 1
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Vsebina

1	Uvod	1
1.1	Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve	1
1.2	Obravnavano območje	1
2	Opis območja lokacijske preveritve	2
2.1	Lega območja v širšem prostoru	2
2.2	Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora	2
2.3	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	4
2.3.1	Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	4
2.3.2	Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov	4
2.3.3	Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost	4
2.3.4	Erozijska ogroženost	5
2.3.5	Potresna ogroženost	5
2.4	Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)	5
3	Pravne podlage	7
3.1	ZUreP-2	7
3.2	Občinski prostorski načrt	8
4	Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve	10
4.1	Izvorno območje za lokacijsko preveritev	10
4.2	Predlagana sprememba območja posamične poselitve	11
5	Utemeljitev lokacijske preveritve	13
5.1	Prostorski akt	13
5.2	Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve	13
5.3	Predhodno izvedene lokacijske preveritve	13
5.4	Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	13
5.4.1	Obstoječe dejavnosti	13
5.4.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve	14
5.4.3	Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste	14
5.4.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	15
5.4.5	Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	15
5.5	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih	15
5.6	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	16
6	Zaključek	17

Kartografski del

1	Zemljiškokatastrski prikaz za parcele na območju lokacijske preveritve	1 : 1000
2	Grafični prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev	1 : 1000
3	Grafični prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 1000

1 UVOD

1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, je predmet lokacijske preveritve določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu Mestne občine Slovenj Gradec.

Namen lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere za gradnjo ter njena preveritev in utemeljitev. Iz slednjega izhaja tudi povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, izvorno določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev možnosti razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča v površini 407 m², na zemljišču s parc. št. 615/3, k.o. 861 – Dobrava, v Mestni občini Slovenj Gradec, na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OM - 124, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in ne degradira se prepoznanega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

1.2 Obravnavano območje

Območje obravnave je zemljišče v Mestni občini Slovenj Gradec, s parc. št. 615/3, k.o. 861 – Dobrava.



Slika 1: Območje obravnave na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, marec 2020)

V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča.

Stavbno zemljišče ne omogoča izvedbe investicijske namere in bi z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti jugozahodu na predmetno zemljišče, slednja bila izvedljiva. Na pobudo investitorja se skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

S tem se omogoči hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru za okoljsko sprejemljive posege in ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa ohranja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Lega območja v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja v jugovzhodnem delu Mestne občine Slovenj Gradec, v katastrski občini št. 861 – Dobrava.



Slika 2: Mestna občina Slovenj Gradec (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=slovenjgradec>, marec 2020)

2.2 Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora

Območje obravnave leži v jugovzhodnem delu občine Slovenj Gradec, ki, po naravnogeografski regionalizaciji (Geografski atlas Slovenije, DZS, 1998), leži na jugozahodnem robu regije Strojna, Kozjak in Pohorje, natančneje v Mislinjski dolini. Gre za območje dolinskega sveta ob reki Mislinji, z razvitimi značilnim akumulacijskim rečno-denudacijskim reliefom, ki je nasut s periglacialnim prodrom in drobirjem.

Povprečna nadmorska višina širšega območja se giblje med 400 in 600 m, povprečna letna količina padavin znaša 1.200 do 1.300 mm, povprečna temperatura zraka pa se giblje med 8 in 10 °C. Kamninsko zgradbo tvorita pretežno glina in melj pliocenske in kvartarne starosti. Ob omenjenih pogojih so se na območju razvile pretežno prsti na nekarbonatni osnovi, to je rankerji, rjave, kisle rjave in izprane prsti.

Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora - ONRP	- območja stavbnih zemljišč - območja kmetijskih zemljišč
Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP	- površine razpršene poselitve - najboljša kmetijska zemljišča



Slika 3: Prikaz generalizirane podrobnejše namenske rabe (vir: <https://gis.iobcina.si/>, marec 2020)

Obravnavano območje je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano v večini opredeljeno kot trajni travnik (1.1300), v manjšem delu na severovzhodnem delu parcele pa kot njiva (1.100) in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1.222).



Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si/>, marec 2020)

2.3 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

2.3.1 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Območje leži izven območij ohranjanja narave in izven območij varstva kulturne dediščine.

2.3.2 Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

Po podrobnejši namenski rabi so na območju opredeljena najboljša kmetijska zemljišča, po dejanski rabi pa gre za trajni travnik ter v manjšem delu za njive in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak.

Na predmetnem zemljišču je, na osrednjem in zahodnem delu parc. št. 615/3, k.o. 861 – Dobrava določen GERK 1300 travniške površine



Slika 5: Prikaz GERK-ov, kjer so z zeleno barvo prikazan trajni travnik (vir:

<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=slovenjgradec>, marec 2020)

Za potrebe namakanja in osuševanja na zemljišču niso bile izvedene agrooperacije. Zemljišče ima ocenjeno boniteto 35 in talno število 66. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, gre za območja HGO (hribovska in gorska območja).

Območje leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi (varovalni gozdovi, gozdni rezervati, požarno ogroženi gozdovi).

2.3.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost

Območje se nahaja izven območij površinskih voda, izven vodovarstvenih območij in leži izven poplavno ogroženih območij.

2.3.4 Erozijska ogroženost	Območje se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.
2.3.5 Potresna ogroženost	Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,125 g.

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij z varstvenimi režimi, kar je razvidno iz predstavljenih javno dostopnih in relevantnih prostorskih podatkov.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)



Slika 6: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2020)

Območje leži cca. 45 m severno od kategorizirane državne ceste, glavne ceste I. reda G1-4 Dravograd–Slovenj Gradec–Velenje–Arja vas, na katero se območje preko obstoječe dovozne ceste in skupnega dovoza do objektov tudi priključuje.

Območje ne leži v varovalnem pasu državne ceste, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi ter znaša pri glavnih cestah 25 metrov.



Slika 7: Prikaz energetske infrastrukture v bližini obravnavanega območja, kjer je z rdečo prikazan prostozračni daljnovod (Vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2020)

Južno od območja poteka srednje napetostni nadzemni prostozračni daljnovod električne energije.



Slika 8: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo v bližini območja, kjer so z modro barvo prikazane vodooskrbne cevi vodovoda (Vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2020)

Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja individualno ter vzporedno z gradnjo objektov.



Slika 9: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2020)

Severno in zahodno od območja potekajo obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij, s čimer so zagotovljeni pogoji za navezavo načrtovanega objekta nanje.

Navezavo potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje je možno zagotoviti in glede na obstoječe objekte v neposredni bližini ter javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, slednja poteka v bližini obravnavanega območja.

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo,
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017).

3.1 ZUreP-2

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrtov preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se ki se šteje kot posamična poselitev ali kot posamično poselitev opredeli sedanjost razpršeno gradnjo.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

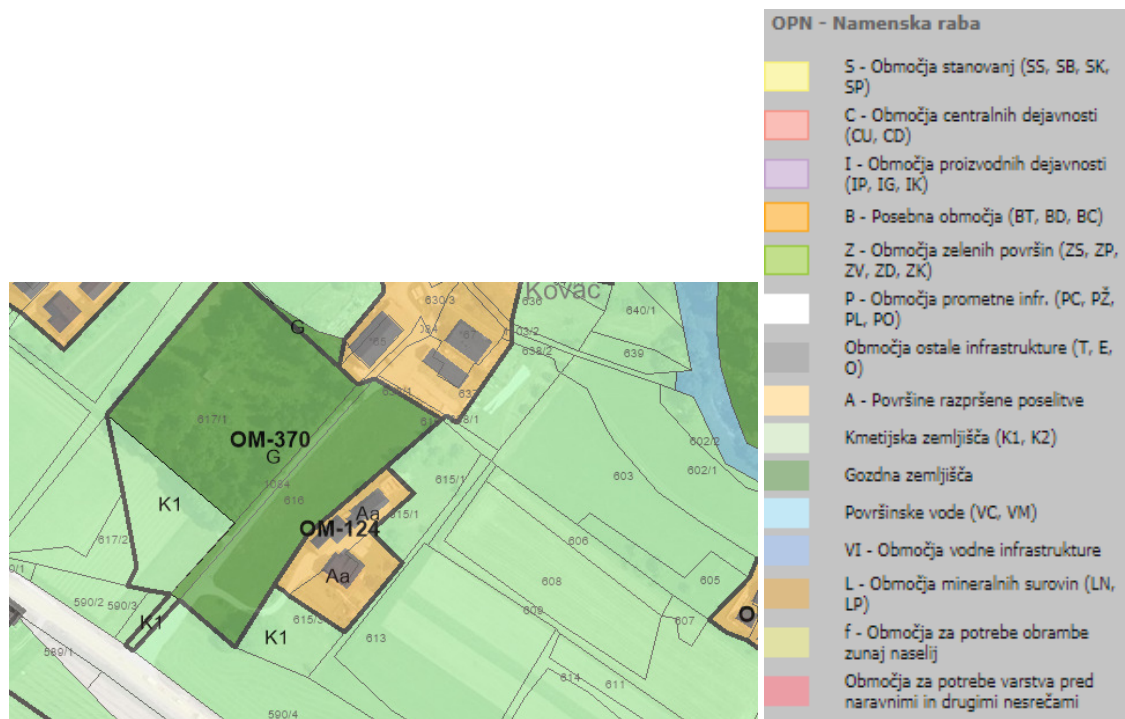
Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovpada z območji zemljiških parcel.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Slovenj Gradec ima sprejet Občinski prostorski načrt Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017).



Slika 10: Prikaz namenske rabe v OPN Mestne občine Slovenj Gradec (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC, april 2020)

Občinski prostorski načrt za obravnavano zemljišče in predmetno EUP OM-124 opredeljuje:

PNRP; PPNRP	A - površine razpršene poselitve; Aa – površine avtohtone razpršene poselitve
	K1 - najboljša kmetijska zemljišča

Na območju EUP OM-124 OPN poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev določa tudi:

»Območja podrobnejše podrobne namenske rabe prostora »Aa – površine avtohtone razpršene poselitve« predstavljajo območja poselitve izven naselij kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).«

Veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

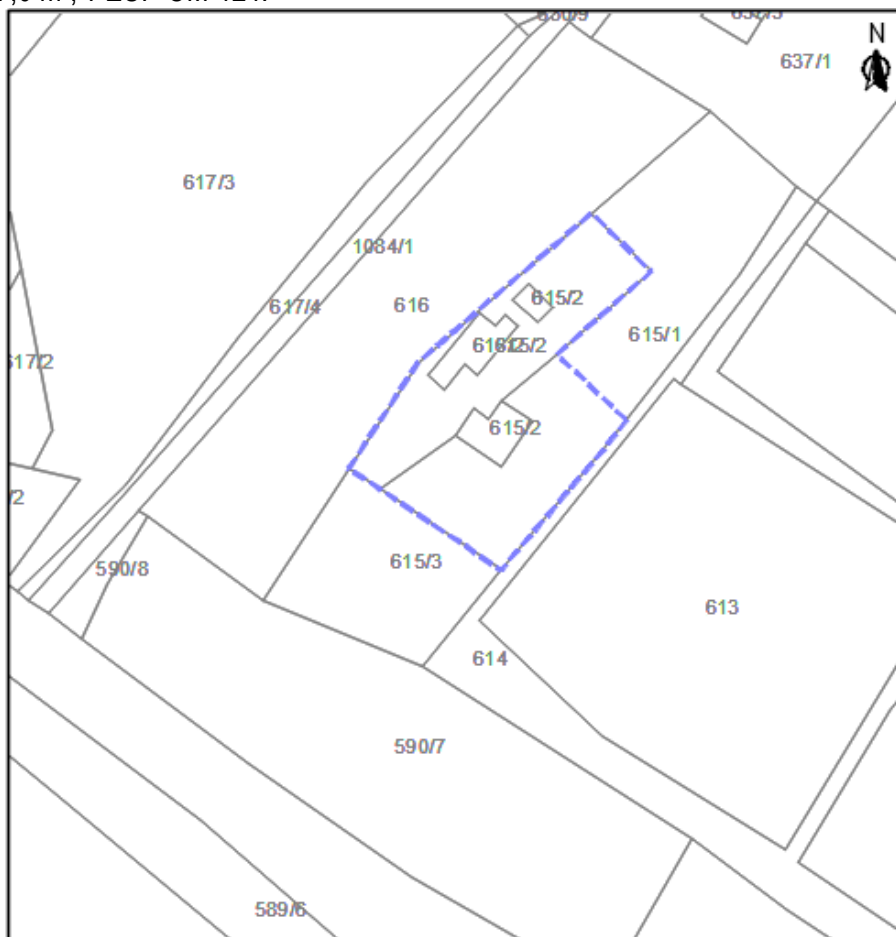
- Osnovne dejavnosti: Bivanje, kmetijstvo, lov, gozdarstvo.
- Spremljajoče dejavnosti: Gostinstvo, obrtništvo, storitve, poslovne dejavnosti, rekreacijske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter dopolnilne dejavnosti na kmetiji, a le do 500 m² skupne bruto tlorisne površine temu namenjenih stavb ob upoštevanju pretežnosti iz 68. člena. Skupna bruto tlorisna površina stavb za dejavnosti v obliki turistične kmetije z nastanitvijo ali žagarstva lahko znaša največ 900 m², pretežnost se tu ne upošteva.

- Dopustne vrste objektov: 11100 – Enostanovanjske stavbe; 11210 – Dvostanovanjske stavbe; 12420 – Garažne stavbe...
- Velikost gradbene parcele: Min 500 m².
- Največja višina: P+1+M.
- Dopustni gabariti stavb:
 - stanovanjska stavba ima podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1,2 do 1:1,5;
 - stavba je lahko zasnovana tudi v obliki L;
 - višinski gabarit: – višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih stavb enake namembnosti v oddaljenosti do 150 m znotraj enote urejanja prostora;
 - višina kolenčnega zidu je največ 90 cm.
- Razmestitev stavb: Stavbe so samostoječe.
- Fasade stanovanjskih stavb:
 - obdelava fasad, odprtín na fasadah, balkonov, napuščev, zatrepov se prilagodi kvalitetno oblikovanim obstoječím stavbam v naselju oziroma tipiki tradicionalno oblikovanih stavb v vaških okoljih;
 - fasada je v beli barvi ali v svetlejših barvnih odtenkih;
 - leseni deli stavbnega pohištva, ograj in opažev so v rjavem odtenku;
 - fasadna opeka ni dovoljena;
 - dodatki na pročeljih (stolpiči, fasadni pomoli in večkotni izzidki) niso dovoljeni.
- Streha:
 - strme simetrične dvokapnice so v naklonu od 35° do 45°, če je to pretežno značilno za stavbe v enoti urejanja prostora;
 - naklon strehe na zavarovanih objektih kulturne dediščine je usklajen s predpisi s področja varstva kulturne dediščine;
 - dovoljeni so čopi, kjer so avtohtoni oziroma prisotni v enoti urejanja prostora;
 - osi svetlobnih odprtín na strehah sledijo osem vertikalnim odprtím spodnje etaže;
 - strehe prizidkov, enostavnih in nezahtevnih objektov so enake kot nad osnovno stavbo, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, ravna) se lahko uredijo, če je zaradi funkcionalnosti enostavnega oziroma nezahtevnega objekta takšna streha bolj primerna.
- Stopnja varstva pred hrupom: III: stopnja.
- Stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem: I. stopnja.
- Dodatni pogoji: Gradnja stanovanjskih stavb, ki predstavljajo oblikovno posebnost (sončna hiša, atrijska hiša, terasna hiša, vrstna hiša itd.), ni dovoljena.

4 PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

4.1 Izvorno območje za lokacijsko preveritev

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (pNRP = A), s površino 2.037,0 m², v EUP OM-124.



Slika 11: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (modra obroba), na zemljiško katastrskem prikazu

ZUreP-2 z 280. členom določa, da se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve, ki so bile kot take določene po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine.

Na podlagi slednjega izhaja, da se območje razpršene poselitve določene v OPN Mestne občine Slovenj Gradec šteje kot območje posamične poselitve in se lahko določi kot izvorno območje za lokacijsko preveritev.



Slika 13: Prikaz variantne umestitve predvidene stanovanjske stavbe, kjer je z rdečo puščico prikazan dovoz do predmetne parcele z obstoječe dovozne poti, vhod pa je predviden z zahodne strani objekta

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitorju bi se z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti jugozahodu omogočila gradnja stanovanjske stavbe in bi si z izvedbo investicijske namere rešil stanovanjski problem.

Natančnejša utemeljitev lokacijske preveritve obsega predvsem ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo:

- veljavnost ustreznega prostorskega akta na območju občine,
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora,
- sprememba obsega stavbnega zemljišča načrtovanega z lokacijsko preveritvijo,
- predhodno izvedene lokacijske preveritve,
- upoštevanje določb 31. člena ZUreP-2 in
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča.

5.1 Prostorski akt

Osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve, je sprejet občinski prostorski načrt. Občina Slovenj Gradec ima sprejet Občinski prostorski načrt Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017), kar zagotavlja ta pogoj.

5.2 Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve

Z OPN Mestne občine Slovenj Gradec je izvorno območje lokacijske preveritve opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve in v skladu z 280. čl. ZUreP-2 se slednje šteje za posamično poselitev. 127. in 128. čl. ZUreP-2 pogojujeta spremembo obsega stavbnega zemljišča le za z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve. Glede na navedeno je zagotovljen pogoj za izvedbo lokacijske preveritve.

5.3 Predhodno izvedene lokacijske preveritve

Izvorno območje predmetne LP še ni bilo preoblikovano s postopkom LP. S slednjim je zagotovljen pogoj, da se lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča na predmetnem območju lahko izvede.

5.4 Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

5.4.1 Obstoječe dejavnosti

V OPN Mestne občine Slovenj Gradec na površinah razpršene poselitve spada bivanje med dopustne dejavnosti in gradnja stanovanjskih stavb med dopustne objekte na teh površinah, iz česar izhaja, da so prostorske ureditve za namen bivanja dopuščene. Izvorno območje lokacijske

preveritve je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja, torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost. S predmetno lokacijsko preveritvijo se obstoječa dejavnost ohranja in dopolnjuje.

Na podlagi 31. člena ZUreP-2 je skozi LP možno zagotavljati le novogradnjo tistih objektov, ki jih OPN dopušča skozi prostorske izvedbene pogoje in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je dopuščeno načrtovanje novih objektov za stanovanjsko gradnjo, ta pa je v prostoru tudi že obstoječa. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na območju posamične poselitve dopustna, saj predstavlja širitev obstoječe dejavnosti. S predlagano širitvijo stavbnega zemljišča posamične poselitve, ki je predmet LP, se zagotavljajo prostorski pogoji za umestitev enega stanovanjskega objekta.

Iz navedenega izhaja, da vsebina predmetne LP izpolnjuje pogoje veljavne prostorske zakonodaje glede dopustnosti načrtovanja novih objektov za obstoječe dejavnosti na površinah posamične poselitve.

5.4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

V skladu z 31. čl. ZUreP-2 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznanega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo površine obstoječih, med drugim tudi število stanovanjskih objektov ne sme preseči vrednosti, ki bi pogojevala spremembo posamične poselitve v naselje.

Kot predhodno navedeno se ohranjanje tipološkega vzorca poselitve ugotavlja skozi različne kriterije. S predmetno LP predvidena širitev izvornega območja razpršene poselitve ne pomeni bistvenega preseganja obsega obstoječih stavbnih zemljišč, predvidena gradnja le enega stanovanjskega objekta pomeni le dopolnjevanje obstoječe gradnje v omejenem obsegu, pri čemer pa se značilnosti poselitvenega vzorca ne spremenijo.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov, tako splošnih prostorsko izvedbenih pogojev glede oblikovanja, kot podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (dopustni gabariti, razmestitev in fasade stanovanjskih stavb ter strehe).

Ohranjanja se arhitekturnih in tipoloških vzorcev in je s tem izpolnjen kriterij ter utemeljena LP na predmetnem območju.

5.4.3 Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste

V neposredni bližini predmetnega območja ali na območju potekajo omrežja javne gospodarske infrastrukture, na katera se lahko zagotovijo priključki, skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Zagotovljeni so dostop do javne ceste preko obstoječe dovozne ceste, priključitev na električno in vodovodno omrežje, odvoz odpadkov ter priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se do izgradnje kanalizacijskega omrežja ureja individualno z gradnjo individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava oziroma v skladu s predpisi). Če izgradnja kanalizacijskega omrežja ni načrtovana, se ureja individualno odvajanje komunalnih odpadnih voda trajno.

31. čl. ZUreP-2 pogojuje, da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena in da se dostop do javne ceste praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. Tudi ta pogoj je izpolnjen in glede na navedeno je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa zagotovljen preko obstoječega dovoza.

5.4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Načrtuje se gradnja stanovanjskega objekta, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Gradnja dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladna s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.

Načrtuje se izven območij varstva vodnih virov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše, načrtovana gradnja pa ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

Poseg ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč (ob stanovanjski stavbi se urejajo vrtovi in zatravljene površine), ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju, se načrtuje izven erozijsko ogroženih območij in ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi.

Na podlagi navedenega izhaja, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

5.4.5 Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Načrtovana ureditev se načrtuje izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda ter varstva vodnih virov in gozdov. Načrtuje se tudi izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven poplavno ogroženih območij in izven erozijsko ogroženih območij.

Glede na navedeno je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

5.5 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda, izven erozijsko ogroženih območij in izven območij

kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije ter se nahaja na ravnem in dostopnem zemljišču s čimer so zagotovljeni tudi pogoji glede osončenosti.

Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

5.6 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata je bilo uporabljeno naslednje:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/2017)
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17)
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=slovenjgradec>
- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC
- Geografski atlas Slovenije, Država v prostoru in času, DZS, Ljubljana 1998

6 ZAKLJUČEK

Iz predstavljenega in utemeljenega v predhodnih poglavjih izhaja, da je lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezeni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- podrobnejša namenska raba izvirnega območja je razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča, načrtovane z lokacijsko preveritvijo, je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20% izvirnega območja oz. 600 m²,
- izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2 glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev in obsega novo določenega stavbnega zemljišča, ki po velikosti bistveno ne presega obsega obstoječega in tudi ne pomeni zagotavljanja prostorskih pogojev za bistvenega povečanja števila objektov na zemljišču, ki bi lahko predstavljalo morebitno spremembo prepoznanega in določenega poselitvenega vzorca ter glede zagotavljanja ustrezne komunalne opremljenosti in dostopa,
- glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi,
- upoštevani so pravni režimi in varstvene usmeritve ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.