

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA POSAMIČNI  
POSELITVI  
- na parcelah št. 44, 45 in 55, k.o. Gorenje pri Zrečah (1099)**

**ID LP v PIS: 2059**



**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. 44, 45 in 55, k.o. Gorenje pri  
Zrečah (1099)**

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: 54/20

ID LP v PIS: 2059

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

RADIVOJE DRAČA  
univ.dipl.inž.geod.  
IZS Geo 0195

DIREKTOR:

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

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščenno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

September 2020

## 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 .....	9
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	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcel št. 44 in 45, k.o. Gorenje pri Zrečah zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve Občinski prostorski načrt dovoljuje med drugim gradnjo enostanovanjske stavbe, obstoječi stanovanjski in gospodarski objekt se nahajata zunaj opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve.

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.

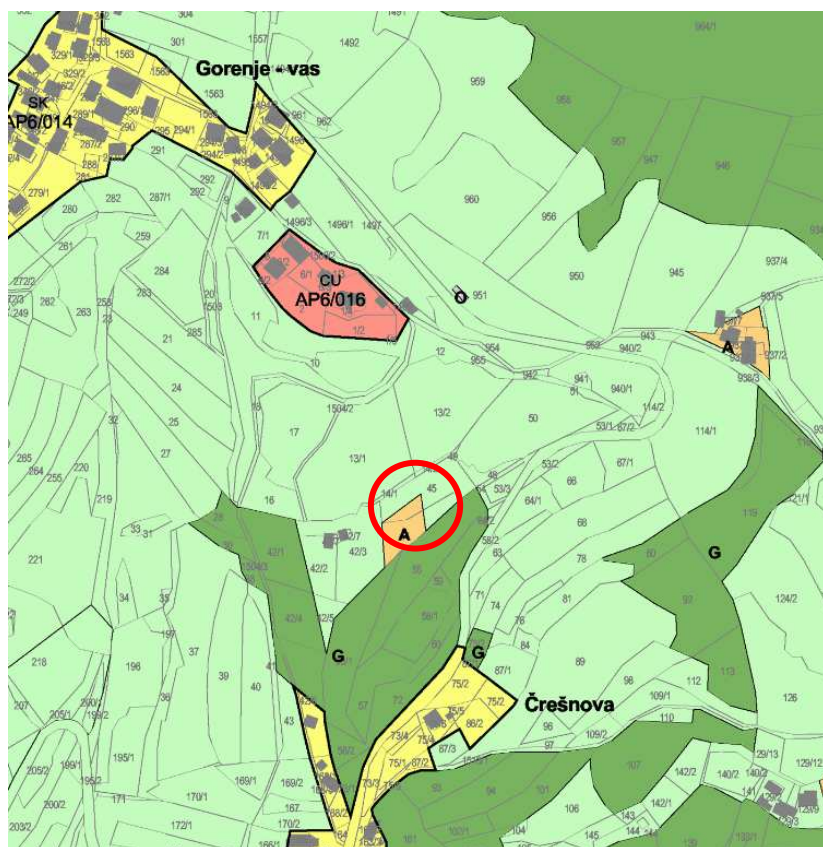
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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:**

- Gorenje pri Zrečah (1099).

**Parcele št.:**

- 44 del, 45 del, 55 del.

**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:**

- AP6.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

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

- 1276,31 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:**

- Gorenje pri Zrečah (1099).

**Parcele št.:**

- **Širitev:** 44 del, 45 del.
- **Izvoz:** 44 del, 45 del, 55 del.

**Podrobnejša namenska raba:**

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).
- **Izvoz:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v najboljša kmetijska zemljišča (K1).

**Enota urejanja prostora:**

- AP6.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

#### 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, 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)).

Nahaja se v vodovarstvenem območju ID 439, 1073 Maribor, v režimu 3.

Jugovzhodno od območja poteka občinska lokalna cesta LC 485051 Padeški Vrh – Gorenje – Zgornje Zreče. Območje lokacijske preveritve pa se nahaja zunaj varovalnega pasu lokalne ceste.

Do območja obstoječih objektov je potekal priključek elektro omrežja, na območju je izveden vaški vodovod.

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





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

Legenda:

**Vodovarstvena območja - občinski nivo**



3. varstveni režim



Slika 5: 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 območju stojita dotrajan stanovanjski in gospodarski objekti (izven opredeljenega območja posamične poselitve). Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
- Predvidena nova stanovanjska stavba se načrtuje vzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča.
- Dostop se uredi preko dovoznega priključka z lokalne ceste LC 485051 Padeški Vrh – Gorenje – Zgornje Zreče, pobudnik ima na zemljiščih pridobljeno služnostno pogodbo.
- Objekt se priključi na vaški vodovod in elektro omrežje, priključek je že na obstoječi stavbi.
- Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode se ponika, možnost ponikanja mora opredeliti geološko geomehansko poročilo ob upoštevanju pogojev, ki izhajajo iz režima za vodovarstveno območje.
- Lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi, pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.
- Za gradnjo na vodovarstvenem območju (režim 3) je potrebno v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti vodno soglasje.
- 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.

### Vrsta predlagane spremembe:

- predlagano preoblikovanje območja posamične poselitve predstavlja širitev in izvzem območja stavbnega zemljišča. Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se izvzame v celoti (sprememba iz A v K1), nadomesti pa se v isti velikosti na vzhodni strani.

### Površina spremembe:

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - 1 širitev:                          | + 1276,31 m <sup>2</sup> |
| - 2 izvzem:                           | - 1276,31 m <sup>2</sup> |
| Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | 0,00 m <sup>2</sup> .    |

### Površina izvirnega območja:

- 1276,31 m<sup>2</sup>.

### Delež spremembe / širitve:

- 0 % glede na površino izvirnega območja, stavbno zemljišče posamične poselitve se ne povečuje ali zmanjšuje, se samo preoblikuje.

## 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. Stavbno zemljišče posamične poselitve se ne povečuje ali zmanjšuje, se samo preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Ne presega. Stavbno zemljišče posamične poselitve se ne povečuje ali zmanjšuje, 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 31. členom ZUreP-2**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje v prostorskem aktu opredeljene 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 preko preko dovoznega priključka z lokalne ceste LC 485051 Padeški Vrh – Gorenje – Zgornje Zreče, pobudnik ima na zemljiščih pridobljeno služnostno pogodbo.</p> <p>Objekt se priključi na vaški vodovod in elektro omrežje, priključek je že na obstoječi stavbi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode se ponika, možnost ponikanja mora opredeliti geološko geomehansko poročilo ob upoštevanju pogojev, ki izhajajo iz režima za vodovarstveno območje.</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, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Lokacija se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi., pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Za gradnjo na vodovarstvenem območju (režim 3) je potrebno v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti vodno soglasje.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča. Preko območja prestavljenega stavbnega zemljišča ne potekajo vodov in naprave gospodarske javne infrastrukture.</p> <p>Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na strmem in težko dostopnem terenu, na lokaciji prestavljenega stavbnega zemljišča je dostop do lokalne ceste krajši in predstavlja racionalnejšo gradnjo.</p> <p>Tudi nova lokacija je v naravi ob gozdnem robu tako, da ne predstavlja večje vizualne izpostavljenosti v prostoru.</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 Geometra d.o.o., št. 626-20, izdelan 8. 9. 2020),
- 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/>).

## II. GRAFIČNI DEL

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