

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

- na parcelah št. 372/1 in 1568, k.o. Gorenje pri Zrečah (1099)

ID LP v PIS: 2060



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. 372/1 in 1568, 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: 56/20

ID LP v PIS: 2060

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

SAMO OZVALDIČ  
univ.dipl.inž.geod.  
IZS Geo 0508

DIREKTOR:

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

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščenno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Oktober 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.....	11
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	13

### 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 1:1000

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječem poslovnem objektu (opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji – žaga) na delu parcel št. 372/1 in 1568, k.o. Gorenje pri Zrečah zgraditi nov objekt za opravljanje dejavnosti.

Lokacija predlagane postavitve poslovnega objekta se nahaja delno 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.

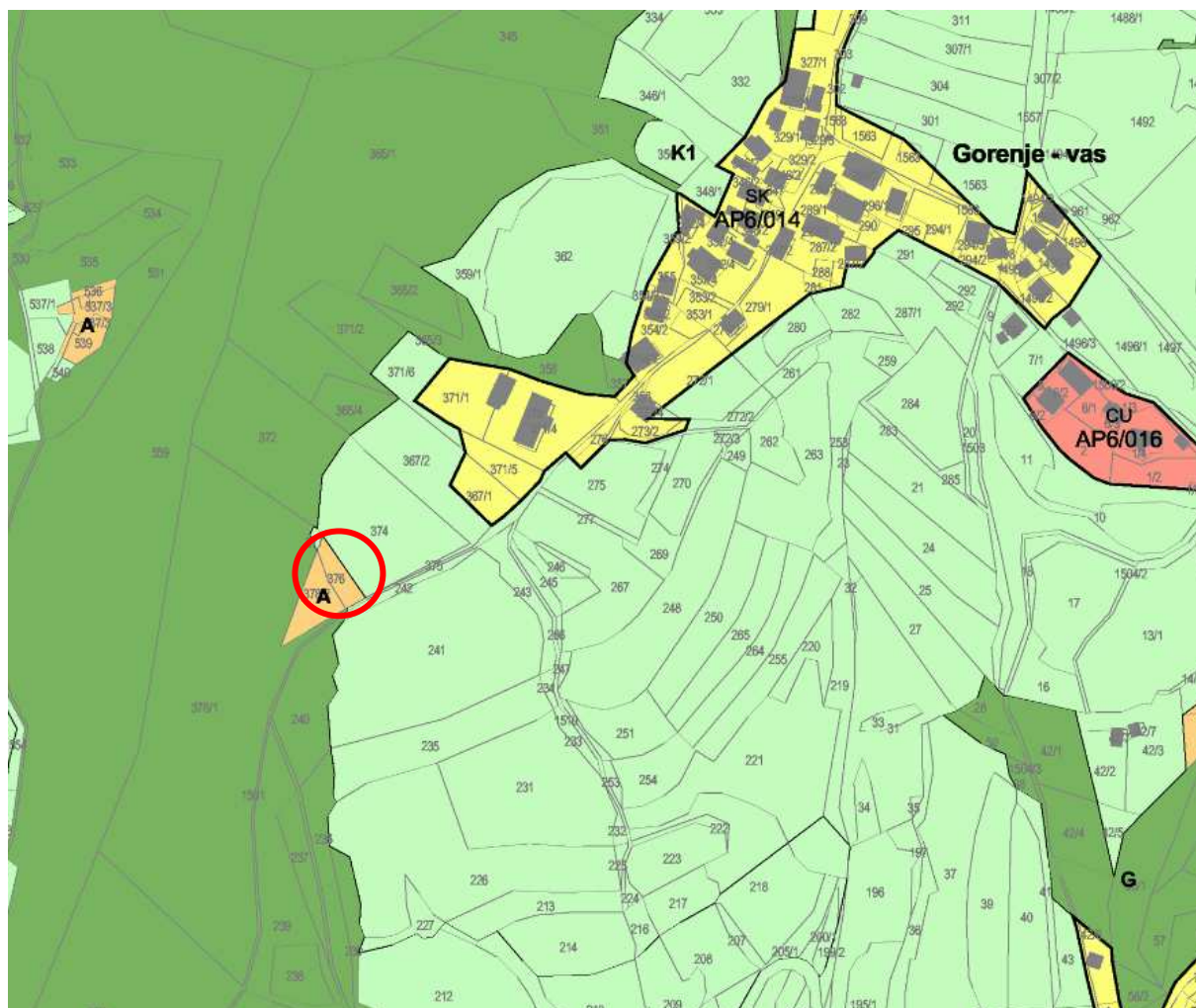
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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.:**

- 1568 del, 372/1 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:**

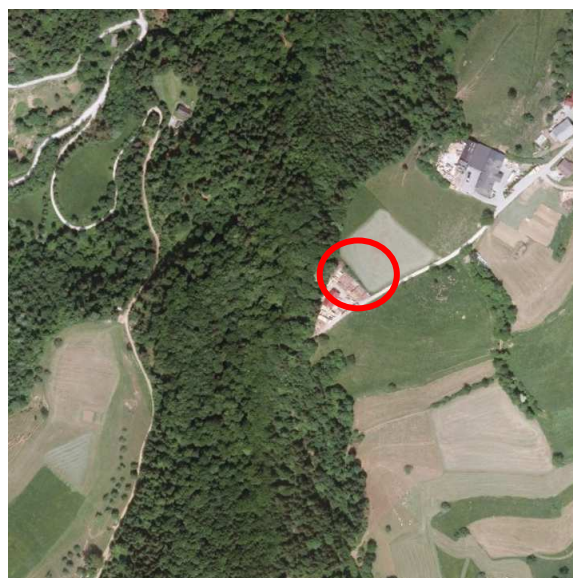
- Ni opredeljena.

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

- 1763,79 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:**

- Gorenje pri Zrečah (1099).

**Parcele št.:**

- **Širitev:** 372/1 del.
- **Izvezem:** 1568 del.

**Podrobnejša namenska raba:**

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).
- **Izvezem:** 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, 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)).

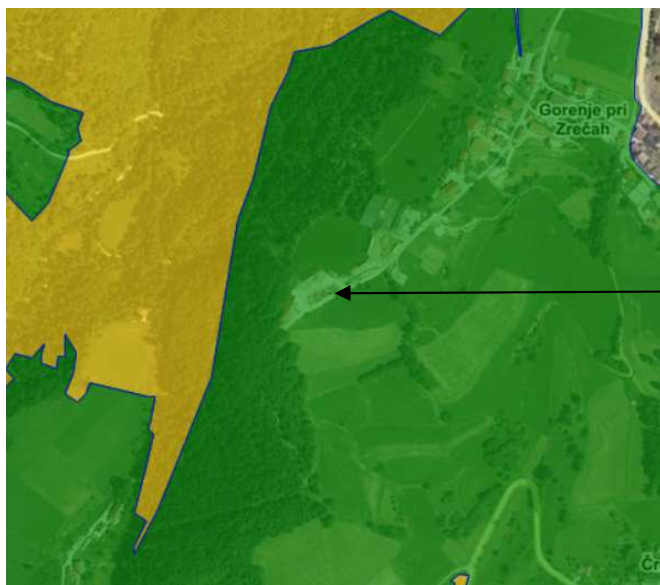
Nahaja se v vodovarstvenem območju ID 439, 1073 Maribor, v režimu 3.

Območje obravnave leži v območju ohranjanja narave in sicer znotraj EPO 41200 Pohorje.

Dostop do območja je urejen z obstoječega dovoznega priključka na parceli št. 1501, k.o.Gorenje pri Zrečah, ki se priključuje na javno pot JP 985121 Smogavc - Rutnik. Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj varovalnih pasov javnih cest.

Obstoječi proizvodni objekt je priključen na elektro omrežje in vaški vodovod, na zemljišču je izgrajen hidrant.

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



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

Legenda:

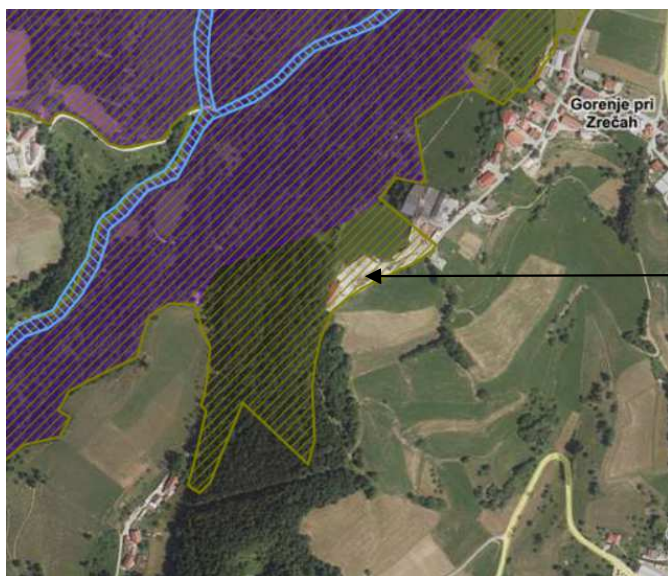
**Vodovarstvena območja - občinski nivo**



2. varstveni režim



3. varstveni režim



Slika 5: Prikaz območij ohranjanja narave (vir: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso))

Legenda:

**Območja ohranjanja narave**



Ekološko pomembno območje Pohorje



Natura 2000 Oplotnica - Vitanje




Naravna vrednota Bohorinščica s pritoki





Slika 6: 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 posamične poselitve stoji poslovni objekt za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji - žaga. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega poslovnega objekta.
- Predviden objekt se načrtuje vzhodno od obstoječega.
- Dostop se uredi preko obstoječega dovoznega priključka, ki je urejen s parcele št. 1501, k.o. Gorenje pri Zrečah in se priključuje na javno pot JP 985121 Smogavc - Rutnik.
- Nov objekt se priključi na vaški vodovod, priključka sta na obstoječi stavbi, ob parcelni meji je izgrajen hidrant.

- Preko območja lokacijske preveritve poteka 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz TP 20/0,4 kV Kunigunda 2. Priključitev na elektro omrežje bo preko obstoječega priključka, električna energija bo na razpolago v predvideni nadomestni TP (plan investicij upravljavca 2021). V nadaljnjih fazah načrtovanja je potrebno izvesti zakoličbo obstoječega podzemnega NN voda in geodetski posnetek njegove trase. V kolikor bi obstoječi podzemni vod oviral izvedbo predlaganih posegov, se vod ustrezno zaščiti oziroma prestavi izven območja izvajanja. Pri načrtovanju in gradnji objektov v varovalnem pasu je potrebno upoštevati predpise in pogoje upravljavca.
- Komunalne odpadne vode v objektu ne bodo nastajale. Padavinske vode se odvaja v obstoječi sistem odvajanja na parceli, ob upoštevanju pogojev geološko geomehanskega poročila.
- Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.
- Lokacija predvidene gradnje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo enostavni zaščitni ukrepi, pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo. Skladno s 15. členom Zakona o vodah bo potrebno za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda v fazi izdelave projektne dokumentacije pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.
- Območje obravnave se nahaja v varovanih območjih ohranjanja narave EPO 41200 Pohorje. Za gradnjo je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstvene soglasje, ki ga izda ministrstvo pristojno za ohranjanje narave.
- 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 na severnem robu izvzame del iz stavbnega zemljišča v velikosti 150,63 m<sup>2</sup> (sprememba iz A v K1), nadomesti pa se v isti velikosti na vzhodni strani, kjer se še dodatno razširi za 352,00 m<sup>2</sup>.

#### Površina spremembe:

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - 1 širitev:                          | + 502,63 m <sup>2</sup>   |
| - 2 izvzem:                           | - 150,63 m <sup>2</sup>   |
| Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 352,00 m <sup>2</sup> . |

#### Površina izvornega območja:

- 1763,79 m<sup>2</sup>.

#### Delež spremembe / širitve:

- Širitev predstavlja 19,95 % glede na površino izvornega 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 ne presega 600 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 352,00 m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 19,95 % glede na površino izvirnega območja.
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 obstoječe dejavnosti, gradnjo novega poslovnega objekta za dopolnilno dejavnost na kmetiji.

<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 obstoječega dovoznega priključka na parceli št. 1501, k.o. Gorenje pri Zrečah, ki se priključuje na javno pot JP 985121 Smogavc - Rutnik.</p> <p>Nov objekt se priključi na vaški vodovod in elektro omrežje, priključka sta na obstoječi stavbi, ob parcelni meji je izgrajen hidrant.</p> <p>Komunalne odpadne vode v objektu ne bodo nastajale. Padavinske vode se odvaja v obstoječi sistem odvajanja na parceli, ob upoštevanju pogojev geološko geomehanskega poročila.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<p>Vpliv na okolje se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja. Zagotoviti je potrebno, da ravni hrupa ne bodo presegale dopustnih, skladno z v OPN opredeljeno stopnjo varstva pred hrupom.</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, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 439, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.</p> <p>Lokacija predvidene gradnje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo enostavni zaščitni ukrepi, pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo. Skladno s 15. členom Zakona o vodah bo potrebno za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda v fazi izdelave projektne dokumentacije pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.</p> <p>V nadaljnjih fazah načrtovanja je potrebno izvesti zakoličbo obstoječega podzemnega NN elektro voda in geodetski posnetek njegove trase. V kolikor bi obstoječi podzemni vod oviral izvedbo predlaganih posegov, se vod ustrezno zaščiti oziroma prestavi izven območja izvajanja. Pri načrtovanju in gradnji objektov v varovalnem pasu je potrebno upoštevati predpise in pogoje</p>

	<p>upravljavca.</p> <p>Območje obravnave se nahaja v varovanih območjih ohranjanja narave EPO 41200 Pohorje. Za gradnjo je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstvene soglasje, ki ga izda ministrstvo pristojno za ohranjanje narave.</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 ter obstoječa grajena struktura.</p> <p>Novi objekt se umesti ob raven plato obstoječega poslovnega objekta za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji – žaga tako, da se napaja z obstoječega dovoznega priključka in leži med obstoječim objektom in dovoznim priključkom. Severni del območja, ki predstavlja izvzem iz stavbnega zemljišča je v naravi strmejša brežina, kjer je gradnja težje izvedljiva.</p> <p>Prav tako se upošteva vode in naprave, ki potekajo do obstoječega objekta z južne smeri in ohranja obstoječi hidrant, daj se umesti vzhodno od njega.</p>

## 9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal Geometra d.o.o., št. 732-20, izdelan 13. 10. 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	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 1:1000