

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

- na parcelah št. 573 in 577, k.o. Padeški Vrh (1088)



Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje

## SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI**  
- na parcelah št. 573 in 577, k.o. Padeški Vrh (1088)

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: 11/20

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 468

SODELAVCI:

SELMA ČOSIČ, inž.gradb.

DIREKTOR:

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

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

marec 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 z inventarizacijo	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na parcelah št. 573 in 577, k.o. Padeški Vrh (1088) zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski objekt in gospodarski objekti.

Lokacija predvidenega 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 593,89 m<sup>2</sup>.

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, POTRJENE 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.

Na obravnavanem izvornem območju 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:**

- Padeški Vrh (1088).

**Parcele št.:**

- 572, 725, 726, 727, 570 del, 571 del, 759, 760, 548 del, 553/3 del, 552 del, 607 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 AP6.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

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

- 5754,70 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:**

- Padeški Vrh (1088).

**Parcele št.:**

- 573, 577 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 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.

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

Nahaja se v vodovarstvenem območju ID 447, 1073 Maribor, v režimu 2.

Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do območja je možen z obstoječega dovoznega priključka, ki je izveden z lokalne ceste LC 485091 Beli Križ – Mah. Območje lokacijske preveritve pa se nahaja zunaj varovalnega pasu lokalne ceste.

Priključki vodovodnega, elektro in komunikacijskega omrežja so na razpolago na območju obstoječih objektov. Preko območja lokacijske preveritve poteka podzemni nizkonapetostni elektro priključek do obstoječih objektov posamične poselitve, v manjšem delu tudi komunikacijski kabel.



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

Legenda:

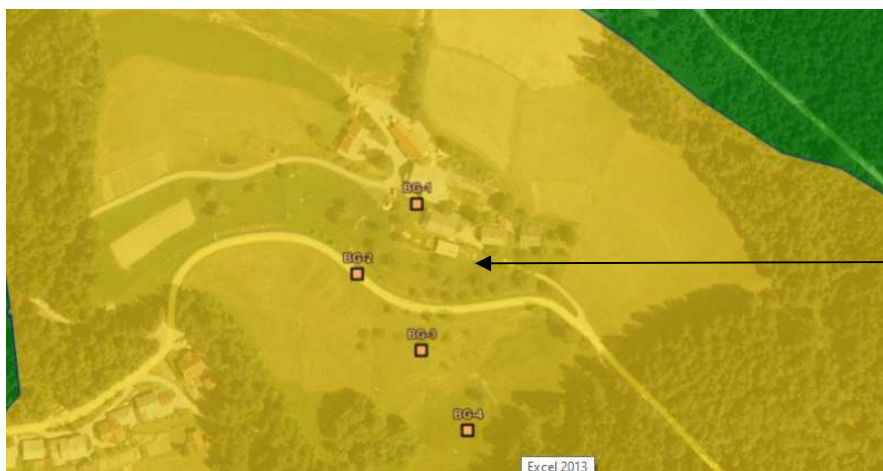
**Območja ohranjanja narave**



Ekološko pomembna območja (EPO)



Natura 2000, Direktiva o habitatih (pSCI, SAC9)



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

Legenda:

**Vodovarstvena območja - občinski nivo**



2. varstveni režim



3. varstveni režim



## 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. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta naslednika kmetijskega gospodarstva.
- Zaradi prostorskih omejitev (lastništvo) na obstoječi domačiji in zaradi strmega naklona terena v okolici domačije je investitor opredelil območje za gradnjo novega objekta južno od obstoječih objektov (stanovanjskega in gospodarskega), ter zahodno od dovozne ceste.
- Dostop se uredi z vzhodne smeri z obstoječega dovoznega priključka do območja domačije, ki se priključuje na lokalno cesto LC 485091 Beli Križ – Mah.
- Možna je priključitev predvidenih objektov na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, vsi navedeni vodi so že izvedeni na obstoječih objektih na posamični poselitvi. Obstoječi nizkonapetostni elektro priključek se prestavi izven območja predvidene gradnje.
- Arhitektonsko oblikovanje mora upoštevati prostorske izvedbene pogoje opredeljene v OPN za gradnjo enostanovanjskih stavb. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.
- 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.
- Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 1073 Maribor, režim 2) je potrebno pridobiti vodno soglasje.
- 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.
- 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.

### Vrsta predlagane spremembe:

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

### Površina spremembe / širitve:

- 596,89 m<sup>2</sup>.

### Površina izvirnega območja:

- 5754,70 m<sup>2</sup>.

### Delež spremembe / širitve:

- 10,37 % 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 – 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 596,89 m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 10,37 % 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. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski in gospodarski objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta naslednika kmetijskega gospodarstva. Skladno z OPN je dopustna novogradnja stanovanjskega objekta.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki	Da.

<p>vzorec posamezne poselitve.</p>	<p>Arhitektonsko oblikovanje mora upoštevati prostorske izvedbene pogoje opredeljene v OPN za gradnjo enostanovanjskih stavb. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne 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 z vzhodne smeri z obstoječega dovoznega priključka do območja domačije, ki se priključuje na lokalno cesto LC 485091 Beli Križ – Mah.</p> <p>Možna je priključitev predvidenih objektov na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, vsi navedeni vodi so že izvedeni na obstoječih objektih na posamični poselitvi.</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.</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</u> območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</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>Za gradnjo na vodovarstvenem območju (ID 447, 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>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>

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura. Zaradi prostorskih omejitev (lastništvo) na obstoječi domačiji in zaradi strmega naklona terena v okolici domačije je investitor opredelil območje za gradnjo novega objekta južno od obstoječih objektov (stanovanjskega in gospodarskega), ter zahodno od dovozne ceste.
--	---

## 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. 202034, izdelan 13. 3. 2020),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal piso: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso)),

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 1:500