



ŽUPAN

Številka: 350-3/2024-14
Datum: 30. 10. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE ZAGORJE OB SAVI

ZADEVA: Lokacijska preveritev ID 4201 za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP OP 1/552 na območju občine Zagorje ob Savi

NAMEN: sprejem sklepa o potrditvi lokacijske preveritve

PRAVNA PODLAGA: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in Statut občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015)

POROČEVALEC: Tatjana Podbregar, univ. dipl. inž. arh., Občinska urbanistka, PA PPN ZAPS 0568

OBRAZLOŽITEV:

V določbah ZUreP-3, ki je začel veljati 1. 6. 2022, je od 134. do vključno 140. člena predpisan postopek lokacijske preveritve.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 138. členu določa postopek lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec

urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

Občina sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

V konkretnem primeru je investitor podal pobudo za pričetek postopka lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP OP 1/552.

K vlogi je bil priložen elaborat lokacijske preveritve, ki ga je pod številko projekta ELP 02/2024 izdelalo podjetje AKA d.o.o., Obrtniška cesta 14, Trbovlje. Odgovorni prostorski načrtovalec projekta je Andreja Kus, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0201.

Investitor je na osnovi sklepa plačal nadomestilo stroškov v postopku lokacijske preveritve v višini 1.500,00 €.

Za namen preveritve skladnosti elaborata občina oz. občinski urbanist pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. Pridobljena so bila vsa zaprosena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in sicer: Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Občina Zagorje ob Savi, Oddelek za gospodarske javne službe, Elektro Ljubljana, PE Elektro Trbovlje in Telekom Slovenije.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev je določilo tudi identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov in sicer ID 4201.

Javna razgrnitev je potekala v mansardi upravne zgradbe Občine Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, Zagorje ob Savi v času uradnih ur ter na spletni strani Občine Zagorje ob Savi in sicer od 15. do 30. oktobra 2024. O javni razgrnitvi je občina pisno obvestila lastnike tangiranih in sosednjih zemljišč. Podanih pripomb ni bilo.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom preoblikovanja stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi (v nadaljevanju OPN) določeno z namensko rabo A (razpršena poselitve) in sovпада z območjem enote urejanja prostora (EUP) OP 1/552. Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 135. členom ZUreP-3.

Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Namen lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča za namen gradnje novega objekta na obravnavanem območju posamične poselitve, s čimer se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijske dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem kulturna krajina.

Določeno stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora (EUP) OP 1/552 ne odraža dejanskega stanja v prostoru, zato preoblikovanje stavbnega zemljišča na obravnavanem območju predstavlja usklajitev z dejanskim stanjem v prostoru.

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje stanovanjskega objekta prilagoditi in določiti novo obliko območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve.

S postopkom lokacijske preveritve se na obravnavanem območju skladno s 134. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 stavbno zemljišče prestavi oz. preoblikuje, pri čemer se zaradi previsokih bonitet zemljišč ne povečuje.

Širitev stavbnega zemljišča je skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 18/15-uradno prečiščeno besedilo), ki v 10. členu določa, da se »obstoječa razpršena poselitve minimalno širi, s čimer se obstoječim kmetijam in avtohtonemu prebivalstvu omogoča razvoj in s tem vzdrževanje značilne tipologije.«

Med usmeritvami za razvoj poselitve je v 22. členu odloka navedeno, da se »v odprtem prostoru ohranja avtohtona razpršena poselitve« in da se »razpršena poselitve ohranja kot poselitveni vzorec. Z omogočanjem gradenj na tovrstnih območjih se ohranja poseljenost prostora in s tem ohranja kulturno krajino, ki je sicer lahko prepuščena hitremu stihijskemu zaraščanju z gozdom«.

Namen predmetne lokacijske preveritve je ravno ta, da se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijska dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem kulturna krajina.

Predlog preoblikovanja stavbnega zemljišča se predlaga, da bo omogočena novogradnja stanovanjske hiše in s tem ohranjanje poseljenosti območja z domačim prebivalstvom.

Obravnavano območje se nahaja v naselju Kostrevnica v Krajevni skupnosti Mlinše - Kolovrat, na razgibanem terenu, cca 1,2 km od lokalne ceste 480161 Zagorje-Vidrga. Območje je dostopno po javni poti JP 981691 Podkraj-Dolinar.

Znotraj enote urejanja prostora OP 1/552 so locirani stanovanjski in kmetijski objekti s pomožnimi objekti.

Na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, poplav, itd., OPN pa določa, da se območje ureja z običajnimi protierozijskimi ukrepi. Boniteta zemljišča, kjer se nahaja objekt, znaša 44.

Električna energija in telekomunikacijsko omrežje so speljani do bližnjega objekta. Zahodno in južno od območja se nahaja nizkonapetostni elektroenergetski vod. Odvajanje odpadnih voda je individualno, oskrba s pitno vodo je urejena preko lastnega zajetja.

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi se nanaša na območje razpršene poselitve (A) v enoti urejanja prostora (EUP) OP 1/552, kot je določeno z OPN občine Zagorje ob Savi.

Območje lokacijske preveritve zajema parcele ali dele parcel s številkami 588, 792/10, 792/11, 793/1, 793/4 in 793/5, vse k.o. 1882 Zabava.

Velikost izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Zagorje ob Savi, znaša 1.259,27 m².

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče z enoto urejanja prostora (EUP) OP 1/552 preoblikuje na način:

- na severnem delu območja se del stavbnega zemljišča (A) površine 373,62 m² izvzame iz stavbnega zemljišča; temu delu območja se spremeni namenska raba iz A v K1;
- površina izvzetega stavbnega zemljišča 373,62 m² se nadomesti ob vzhodnem delu izvorno določenega območja posamične poselitve v velikosti 373,61 m²; temu delu območja se spremeni namenska raba iz K1 v A;
- na zahodnem delu območja se del stavbnega zemljišča (A) površine 13,11 m² izvzame iz stavbnega zemljišča; temu delu območja se spremeni namenska raba iz A v K1;
- površina izvzetega stavbnega zemljišča 13,11 m² se nadomesti ob južnem delu izvorno določenega območja posamične poselitve v velikosti 13,09 m²; temu delu območja se spremeni namenska raba iz K1 v A.

Površina stavbnega zemljišča (A) po preoblikovanju znaša 1.259,24 m².

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb:

- iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) ter
- 135. člena ZureP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3	MNENJE OBČINSKE URBANISTKE PA PPN ZAPS 0568
<p>(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.</p> <p>(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z LP lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju; - se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve; - je obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; - to omogočajo fizične lastnosti zemljišča; 	<p>DA</p> <p>Na območju lokacijske preveritve je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe, torej gre za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP 1/552), kot to določa OPN Občine Zagorje ob Savi.</p> <p>DA</p> <p>Preoblikovanje se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječih dejavnosti na tem območju, med katere se uvršča tudi bivanje.</p> <p>Objekt, za katerega se predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča, bo usklajen z arhitekturnim in tipološkim vzorcem pozidave v neposredni bližini. Oblikovni elementi objekta (naklon strehe, kritina, fasada) bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN za območje razpršene poselitve.</p> <p>Predvideni objekt se priključi na obstoječo infrastrukturo in ima urejen dostop in dovoz preko obstoječe ceste, ki poteka na južni strani parcele 792/11, k.o. Zabava.</p> <p>Ker je del obstoječega stavbnega zemljišča reliefno neprimeren za gradnjo novega objekta, je onemogočena racionalna in funkcionalna zasnova novega objekta. S preoblikovanjem stavbnega</p>	<p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj načrtovana prostorska ureditev predstavlja ohranjanje in razvoj obstoječe dejavnosti.</p> <p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj bo namerava gradnja omogočila izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.</p> <p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj bo namerava gradnja usklajena z arhitekturnim in tipološkim vzorcem pozidave.</p> <p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj se komunalna infrastruktura, na katero bo priključena načrtovana stavba, nahaja v neposredni bližini.</p> <p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj je lokacija gradnje predlagana prav zaradi fizičnih lastnosti zemljišča.</p>

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3	MNENJE OBČINSKE URBANISTKE PA PPN ZAPS 0568
<p>- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;</p> <p>- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>zemljišča se pridobi primerna površine za gradnjo, z varnimi dostopi in odmiki od obstoječih objektov. Fizične lastnosti zemljišča omogočajo nameravano gradnjo, izdelati pa je potrebno geološko geotehnično poročilo, ki bo opredelilo ukrepe za preprečevanje erozije in plazenja hribine/zemljine v času gradnje in uporabe stavbe, prometnic in okoliških ureditev ter podane ustrezne usmeritve za odvodnjavanje padavinskih voda.</p> <p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev z gradnjo objekta ne bo povečan, saj gre za preoblikovanje EUP brez povečanja, s čimer se smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči lažja umestitev novega objekta v prostor.</p> <p>Gre za poseg oz. objekt brez vplivov na okolje, načrtovani posegi v prostor pa niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna. Poseg ne bo imel bistvenega vpliva niti na poselitev niti na okolje.</p> <p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj se območje ne nahaja znotraj območij pravnih režimov.</p>

135. člen ZUREP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUREP-3	MNENJE OBČINSKE URBANISTKE PA PPN ZAPS 0568
<p>(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.</p>	<p>DA</p> <p>Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikovano na način, da se izvzame v delu, ki ni pozidan in se preoblikuje v tistem delu, ki je primernejše za gradnjo objekta in je po konfiguraciji terena in z vidika funkcionalnosti primernejše. Izvzeto stavbno zemljišče se nameni kmetijski rabi, manjši del preoblikovanja na jugu pa se nanaša na uskladitev dejanskega stanja, saj obstoječi objekt sega preko meje stavbnega zemljišča. Pravnih režimov na obravnavanem območju ni.</p>	<p>Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj je stavbno zemljišče preoblikovano ob upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča. Območje se ne nahaja znotraj območij pravnih režimov.</p>

135. člen ZUREP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUREP-3	MNENJE OBČINSKE URBANISTKE PA PPN ZAPS 0568
(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m ² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	DA Velikost izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve OP 1/522, kot je določeno v OPN Občine Zagorje ob Savi, znaša 1.259,27 m ² . Območje se s to lokacijsko preveritvijo ne poveča, po preoblikovanju stavbnega zemljišča velikost ostane enaka oz. znaša 1.259,19m ² . Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.	Zapisana utemeljitev in izhodišča so ustrezna, saj se izvorno določeno stavbno zemljišče le preoblikuje. Na obravnavanem območju razpršene posamične poselitve še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP OP 1/552, ki ga je pod številko projekta ELP 02/2024 izdelalo podjetje AKA d.o.o., Obrtniška cesta 14, Trbovlje, je skladen z določbami zakona ter Občinskim prostorskim načrtom, pridobljena so bila vsa zaprosena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, v času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb, **zato občinskemu svetu predlagamo, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi.**

Pripravila:
Tatjana Podbregar, u.d.i.a.
Občinska urbanistka
PA PPN ZAPS 0568

ŽUPAN
Matjaž Švagan, l.r.