

ELABORAT

**LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI, PARC. ŠT. 792/11, K.O. 1882 ZABAVA –**

EUP OP 1/552 V OBČINI ZAGORJE OB SAVI

Številka elaborata: **ELP 02/2024**

Kraj in datum izdelave: **Trbovlje, marec 2024**

Identifikacijska številka prostorskega akta
v zbirki prostorskih aktov:

še ni določena

Faza:

predlog

Naročnik:

zasebni

Pripravljavec prostorskega akta:

**Občina Zagorje ob Savi
Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi**

Izdellovalec elaborata:

**AKA, podjetje za projektiranje in inženiring, d.o.o.
Obrtniška cesta 14, 1420 Trbovlje**

Pooblaščenka prostorska načrtovalka:

Andreja Kus, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0201



Osebni žig in podpis:

KAZALO VSEBINE ELABORATA**I. TEKSTUALNI DEL**

1. UVOD
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE
3. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE
4. PREDLOG PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE
5. PODROBNEJŠA UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3
6. VIRI

II. GRAFIČNI DEL

Digitalna oblika:

21_okvira vsebina (.tif-georef)

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve

22_vektorski podatki (.shp)

- izvorna namenska raba prostora
- izvorno območje lokacijske preveritve
- nova namenska raba prostora
- območje lokacijske preveritve
- izsek iz zemljiškega katastra (ZKP) za parcelo na območju lokacijske preveritve (.shp)
- geodetski načrt (M 1:500)

III. MNENJA

1. UVOD

Elaborat lokacijske preveritve se izdelava z namenom določitve obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve, ki je po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi (v nadaljevanju OPN) določeno z namensko rabo A (razpršena poselitve).

Namen obravnavane lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen gradnje novega objekta, skladno z določbami ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 134. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21). Gre za korekcijo - preoblikovanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve.

ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) v 135. členu 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 ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Pri tem je treba preveriti izpolnjevanje določb iz 32. člena ZUreP-3 in sicer da:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v obravnavanem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev 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;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, ki se ob upoštevanju določb lahko poveča ali zmanjša. Pogoji ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

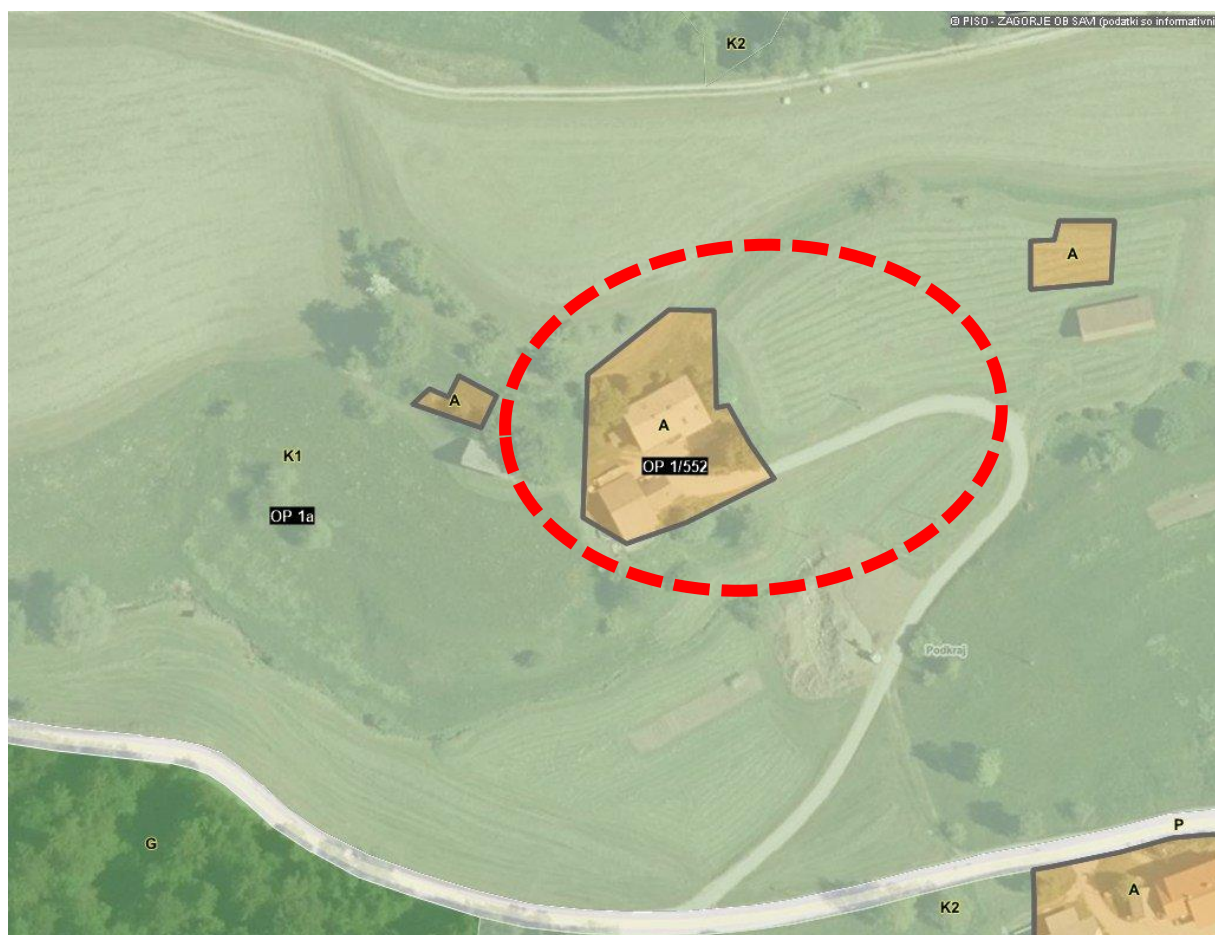
Območje sega v enoto urejanja prostora (EUP) OP 1/552, kot je določena v OPN Občine Zagorje ob Savi. Namen lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča za namen gradnje novega objekta na obravnavanem območju posamične poselitve, s čimer se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijska dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem značilnosti kulturne krajine.

Določeno stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora (EUP) OP 1/552 v OPN Občine Zagorje ob Savi z geometrijo izvirno določenega območja stavbnega območja ne odraža dejanskega stanja v prostoru, zato preoblikovanje stavbnega zemljišča na območju OP 1/552 predstavlja uskladitev z dejanskim stanjem v prostoru.

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

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.

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



Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN Občine Zagorje ob Savi (vir: PISO)

Parcele znotraj območja OP 1/522 s števkami 588, 792/10, 792/11, 793/1, 793/4 in 793/5, vse k.o. 1882 Zabava, so v lasti dveh lastnikov, ki s predvidenim preoblikovanjem soglašata.



Prikaz območja lokacijske preveritve s parcelnim stanjem na izseku iz OPN Občine Zagorje ob Savi (vir: PISO)

2.2 SKLADNOST Z VELJAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI – STRATEŠKI DEL OPN OBČINE ZAGORJE OB SAVI

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je skladno 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 poselitev 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 poselitev« in da se »razpršena poselitev 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.

2.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Opis območja

Obravnavano območje se nahaja v občini Zagorje ob Savi, v naselju Kostrevnica, na razgibanem terenu, ca. 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.



Prikaz obravnavanega območja

Varstveni režimi

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.

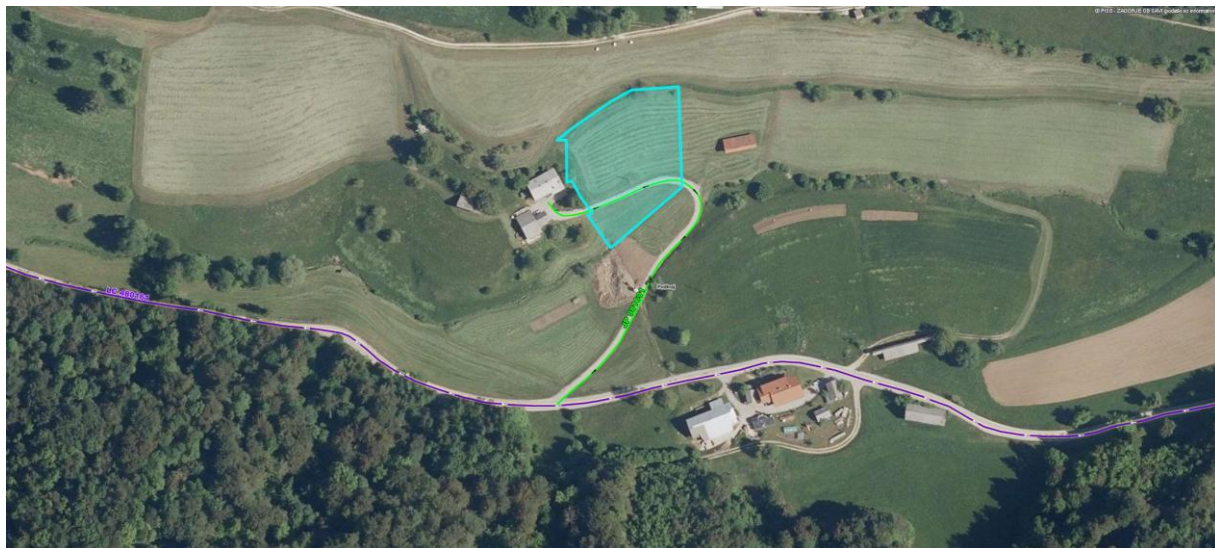
Obstoječa infrastruktura

Območje je dostopno po javni poti JP 981691 Podkraj-Dolinar.

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



Prikaz prometne, elektroenergetske in TK infrastrukture območja (vir: PISO)



Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO)

Varovanja

Območje se nahaja izven varovanih območij varstva narave in izven območij varovane kulturne dediščine.

3. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE

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**.

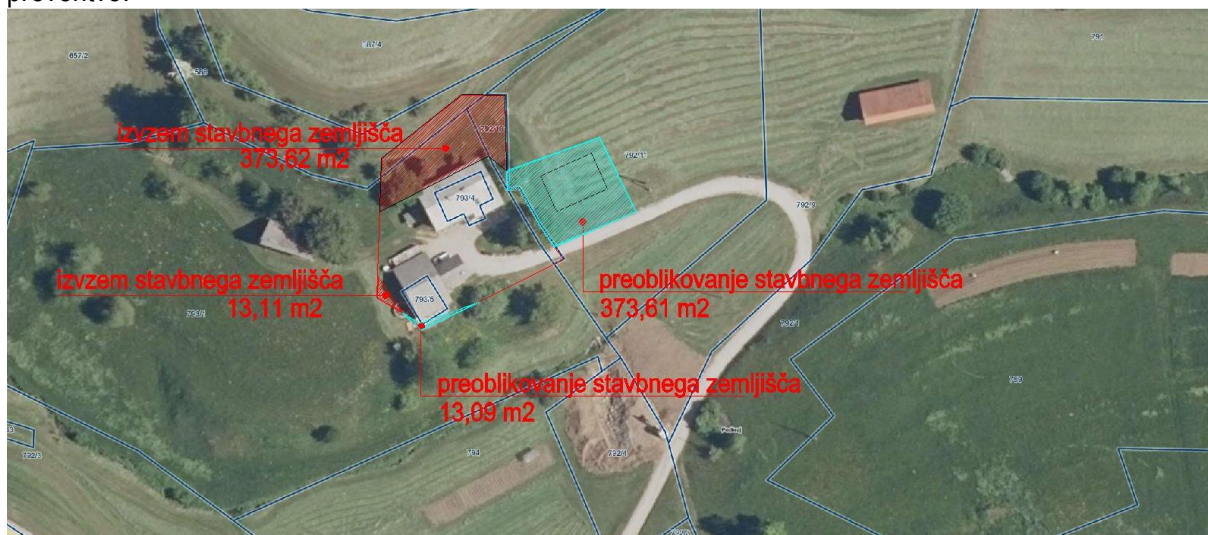
4. PREDLOG PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

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.

Območje lokacijske preveritve je v vektorski obliki priloženo digitalni obliki tega elaborata lokacijske preveritve.



Predlog preoblikovanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi



EUP OP1/552 po preoblikovanju stavbnega zemljišča

5. PODROBNEJŠA UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3

Utemeljitev skladnosti glede upoštevanja določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in 135. člena ZUreP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi):

5.1. Določila ZUreP3 - člen 32 (ohranjanje posamične poselitve):

- *Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov:*

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.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če:

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*

Preoblikovanje se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječih dejavnosti na tem območju, med katere se uvršča tudi bivanje.

- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*

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.

- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*

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.

- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

Ker je del obstoječega stavbnega zemljišča reliefno neprimeren za gradnjo novega objekta, je onemogočena racionalna in funkcionalna zasnova novega objekta. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se pridobi primerna površina 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 bodo v njem podane ustrezne usmeritve za odvodnjavanje padavinskih voda.

- *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;*

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.

- *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

Gre za poseg oz. objekt brez vplivov na okolje, načrtovani posegi v prostor pa niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

5.2. Določila ZUreP-3 - člen 135 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

- 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.

Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikovano na način, da se izvzame v delu, ki ni pozidan in se preoblikuje brez povečanja 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.

- 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 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Velikost izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve OP 1/522, kot je določeno v OPN Občine Zagorje ob Savi, znaša **1.259,27** m². Območje se s to lokacijsko preveritvijo ne poveča, po preoblikovanju stavbnega zemljišča velikost ostane enaka oz. znaša **1.259,19** m².

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

6. VIRI

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi, (Uradni list RS, št. 18/15-uradno prečiščeno besedilo).
- E-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije - Zemljiško katastrski prikaz (ZKP) na območju Občine Zagorje ob Savi
- iObčina - Vektorski podatki enot urejanja prostora iz OPN Občine Zagorje ob Savi
- www.geoprostor.net - PISO – prostorsko informacijski sistem občin

II. GRAFIČNI DEL

Digitalna oblika:

21_okvirna vsebina (.tif-georef)

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve

22_vektorski podatki (.shp)

- izvorna namenska raba prostora
- izvorno območje lokacijske preveritve
- nova namenska raba prostora
- območje lokacijske preveritve
- izsek iz zemljiškega katastra (ZKP) za parcelo na območju lokacijske preveritve (.shp)

Digitalna oblika:

- geodetski načrt (M 1:500)