

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI – EUP RP 12/135 (OBČINA RADEČE)

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV:

ID: 2261



NAROČNIK:

fizična oseba
(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)



IZVAJALEC:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC :

Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A-0935

ŠTEVILKA PROJEKTA:

20156-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, november 2020, dopolnitev april 2021

Elaborat lokacijske preveritve-EUP RP 12/135

ELP

Št. projekta: 20156-00

Stran 1 / 13

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Silvija Umek, dipl. inž. grad.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE RADEČE	4
1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	6
2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	8
3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	8
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)	10
5. SEZNAM VIROV	13
6. GRAFIČNI DEL	13
7. PRILOGE	13

Legenda kratic:

- EPO: ekološko pomembno območje
- OPN: Občinski prostorski načrt
- ZPN: zemljiško katastrski načrt
- ZKP: zemljiško katastrski prikaz

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE RADEČE

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Radeče (v nadaljevanju OPN) določeno s podrobnejšo namensko rabo prostora A (razpršena poselitve). Območje se nanaša na enoto urejanja prostora (EUP) RP 12/135, kot je določena v OPN Občine Radeče. **Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.**

Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). Gre za območje obstoječega gospodarskega objekta, na območju katerega namerava investitor zgraditi stanovanjsko hišo. Gradnja nove hiše je nujna za razrešitev bivanjske stiske, saj pobudnik z družino trenutno biva v hiši z več gospodinjstvi, kjer je premalo prostora in je prostorska stiska velika.

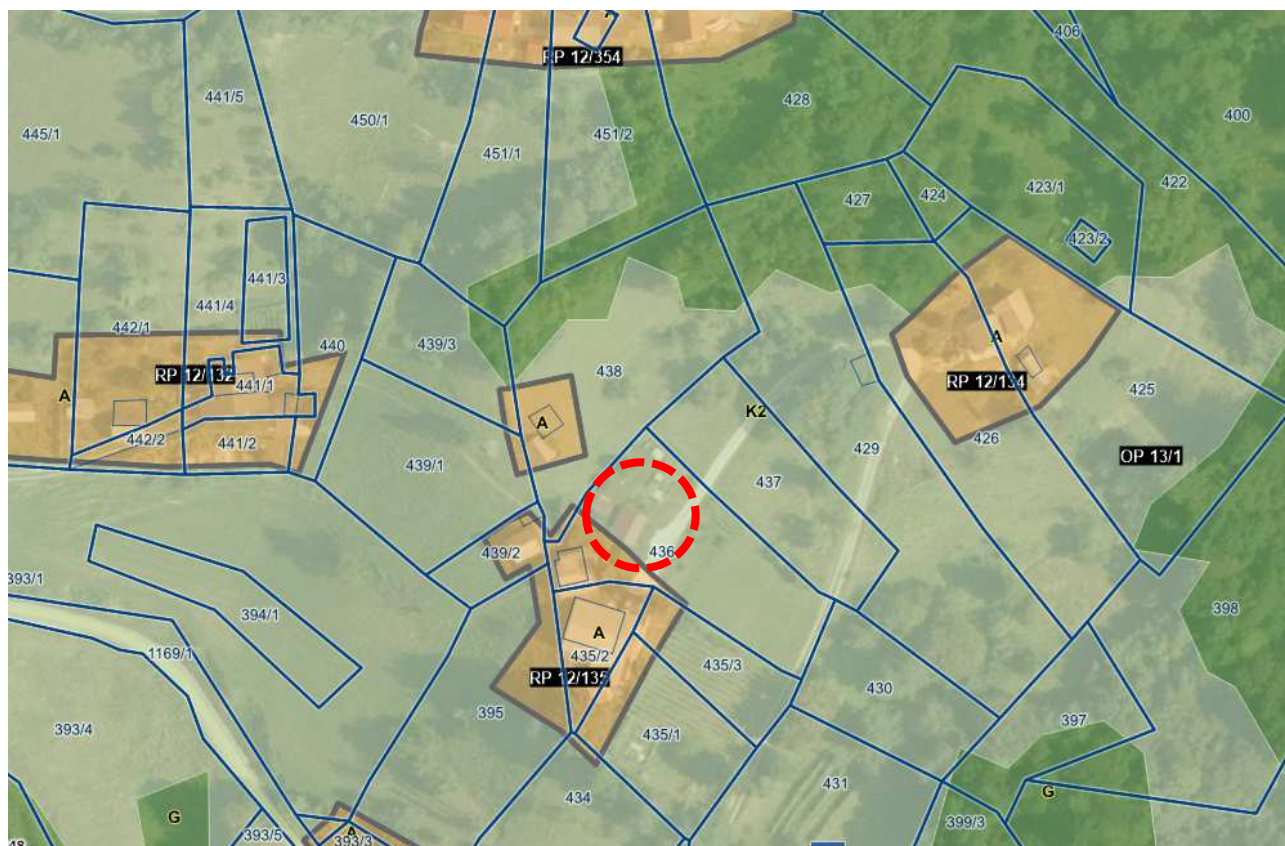
Za uresničitev namere se predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča na način, da se:

- stavbno zemljišče izvzame na območju, kjer je v naravi neprimeren teren za gradnjo,
- stavbno zemljišče nadomesti in poveča v smeri severno od izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer je teren primernejši za gradnjo.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene (posamične) poselitve je skladno s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Radeče (Uradni list RS, št. 99/11). V 22. in 26. členu odloka o OPN Občine Radeče je določeno, da se območja razpršene poselitve ohranjajo kot tipični, avtohtoni poselitveni vzorec. Z ohranjanjem razpršene poselitve se vzdržuje kulturna krajina, ki je sicer lahko prepuščena hitremu stihijskemu zaraščanju z gozdom. Z novogradnjami se na območju razpršene poselitve omogoča razvoj kmetij, domačij in posameznih objektov. Pri načrtovanju gradenj na teh območjih se upošteva obstoječa komunalna opremljenost in možnost lastne komunalne in energetske oskrbe. Eden izmed ciljev skladnega prostorskega razvoja Občine Radeče je dvig kvalitete življenja in bivanja v občini (7. člen odloka).

Opis skladnosti:

Predmetna lokacijska preveritev se izvaja prav z namenom izboljšanja bivalnih razmer, saj pobudnik z družino trenutno biva v hiši z več gospodinjstvi, kjer ni dovolj prostora. Z gradnjo nove stanovanjske hiše se sledi ciljem ohranjanja poseljenosti prostora, kulturne krajine ter obdelanosti kmetijskih površin. Širše območje lokacijske preveritve je infrastrukturno že opremljeno.



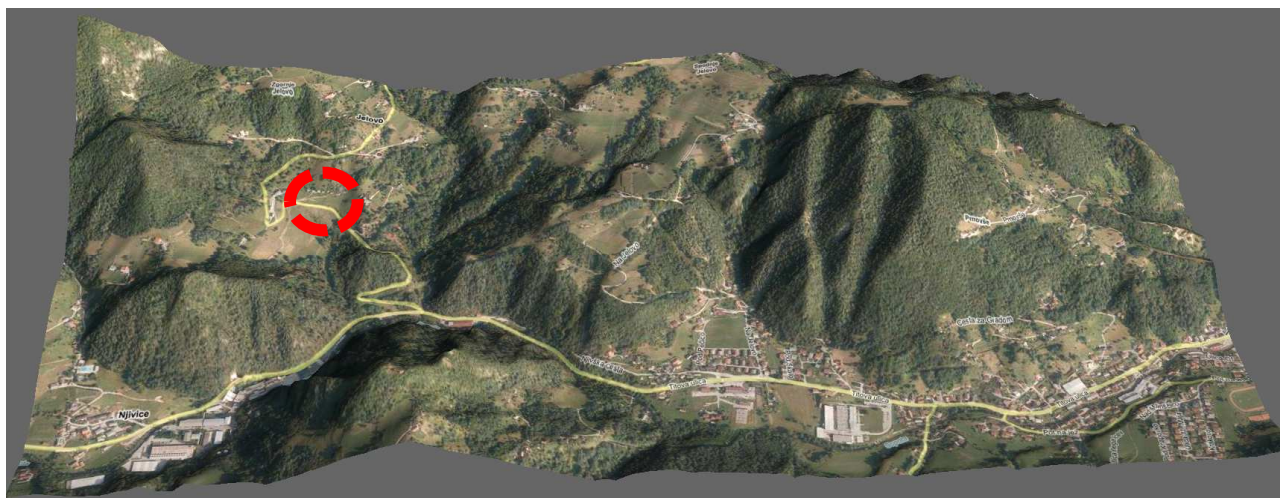
Slika 1: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz veljavnega OPN Občine Radeče in ZKP (vir: OPN Občine Radeče, portal PISO)

1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Opis območja

Obravnavano območje se nahaja v osrednjem delu Občine Radeče, med naseljema Radeče in Njivice, nad dolino Sopote. Teren na območju obravnavane lokacije je razgiban, pobočja so poraščena z gozdom in strmo padajo v dolino Sopote. Manjše uravnave so poseljene in kmetijsko obdelane. Območje je dostopno preko javne poti LC 423384 Čimerno - Radeče.

Obravnavana lokacija se nahaja na območju z izrazito razpršeno (posamično) poselitvijo, ki predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec. Predlog za preoblikovanje oz. širitev stavbnega zemljišča predstavlja zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene (posamične) poselitve.



Slika 2: Prikaz razgibanega terena na obravnavanem območju (vir: PISO, lidar površje, november 2020)

Varstveni režimi

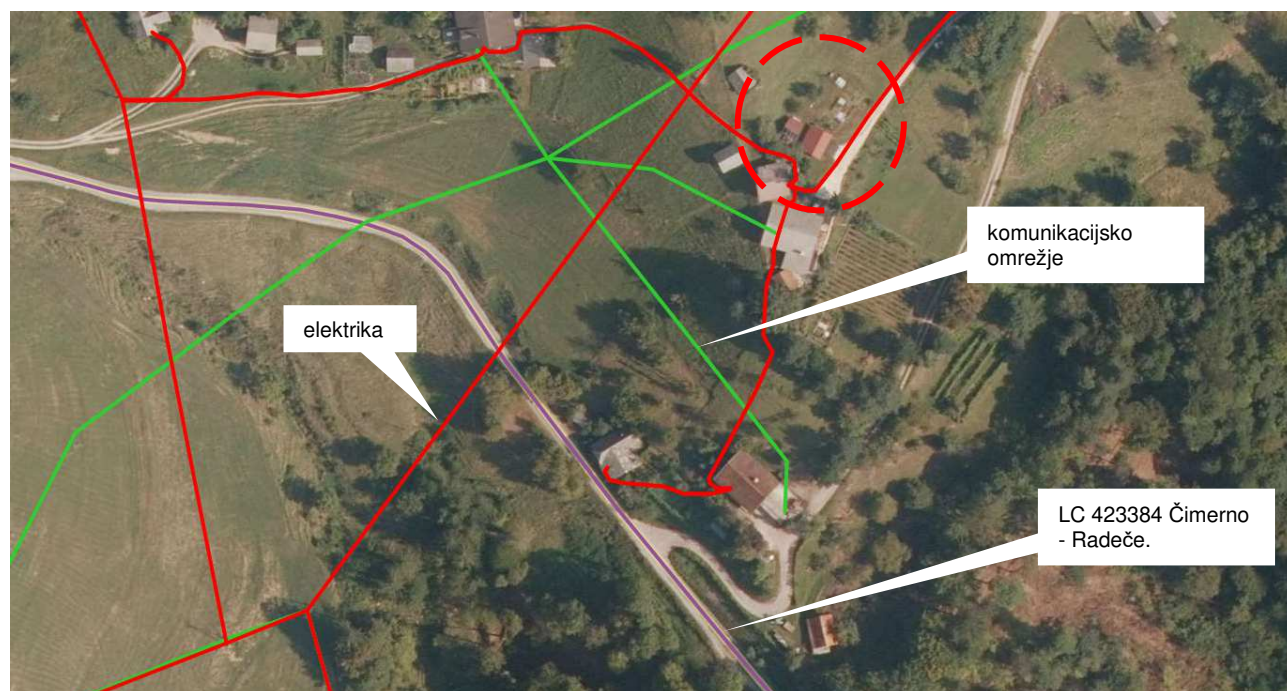
Na obravnavanem območju se nahaja ekološko pomembno območje (EPO) – Kum, ID 14800. Drugi varstveni režimi na obravnavanem območju niso evidentirani.

Obstoječa infrastruktura

Dostop do obravnavanega območja je preko občinske ceste LC 423384 Čimerno - Radeče.

Na območju, kjer je načrtovana gradnja nove stanovanjske hiše je že zagotovljena oskrba s pitno vodo (sekundarno vodovodno omrežje je zgrajeno do območja kmetije), odvajanje odpadnih voda (individualno), oskrba z električno energijo ter zgrajeno komunikacijsko omrežje.

Prikaz gospodarske javne infrastrukture, ki je evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture je razviden iz spodnje slike.



Slika 3: Prikaz obstoječe javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, november 2020)

2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZureP-2) se nanaša na območje razpršene poselitve (A) in enoto urejanja prostora (EUP) RP 12/135, določeno v OPN Občine Radeče.

Območje lokacijske preveritve zajema del zemljišča s parcelno številko 436, k.o. Njivice.

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (**izvorno območje**) razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Radeče **znaša 1370,55 m²** (površina stavbnega zemljišča A).

3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje in poveča na sledeč način:

- v vzhodnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer teren ni primeren za gradnjo, se predlaga **zmanjšanje oz. izvzem stavbnega zemljišča (A) v velikosti 72,84 m²**. Namenska raba se spremeni iz A v K2,
- površina zmanjšanega stavbnega zemljišča se nadomesti severovzhodno od izvorno določenega stavbnega zemljišča. Hkrati se stavbno zemljišče **poveča za 271,72 m²**, kar v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZureP-2 predstavlja **19,83 % povečanje izvornega stavbnega zemljišča**, določenega v OPN (EUP RP 12/135).

Nova površina stavbnega zemljišča (A) v EUP RP 12/135 znaša 1642,28 m².

Opomba: Zaradi natančnejšega podatka je predlog določitve stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na spodnji sliki (slika 4) prikazan na podlagi podatka o zemljiško katastrskem načrtu (ZKN).

V grafičnih prilogah, pa je podatek o izvornem območju prikazan tudi na zemljiško katastrskem prikazu (ZKP).



Slika 4: Predlog preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča na izseku iz OPN Občine Radeče in ZKN (vir: OPN Občine Radeče in GURS, marec 2021)

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb:

- iz 31. člena ZUreP-2 (ohranjanje posamične poselitve) ter
- 128. člena ZureP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

31. člen ZUREP-2 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, <u>dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti (širitev obstoječih dejavnosti)</u></p> <p>– se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,</p> <p>– je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,</p> <p>– se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in</p>	<p>DA Na območju EUP RP 12/135 se že biva (zgrajena je stanovanjska hiša z gospodarskimi poslopji). Načrtovana prostorska ureditev torej predstavlja širitev obstoječih dejavnosti, med katere se uvršča tudi bivanje.</p> <p>DA Načrtovana stanovanjska stavba, ki bo zgrajena na območju lokacijske preveritve, bo usklajena z obstoječim arhitekturnim in tipološkim vzorcem okoliške razpršene (posamične) poselitve. Oblikovni elementi stavbe (naklon strehe, kritina, fasada, itd.) in gabariti bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN Občine Radeče za območje razpršene poselitve.</p> <p>DA Gre za območje obstoječe poselitve, ki je že komunalno opremljeno in ima urejen dostop.</p> <p>DA Gre za poseg brez vplivov na okolje (nova stanovanjska hiša). Poseg predstavlja nadomestitev obstoječega gospodarskega poslopja in funkcionalno zaokrožitev obstoječe poselitve. Gre zgolj preoblikovanje oz. manjšo širitev območja razpršene (posamične) poselitve.</p>

31. člen ZUREP-2 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>DA Načrtovani poseg sega v območje EPO – Kum (ID 14800), kjer je gradnja dopustna. Upoštevajo se morebitni pogoji iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave, ki sodeluje v postopku lokacijske preveritve.</p>

128. člen ZUREP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.</p> <p>– Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p>DA Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikovano na način, da se izvzame (zmanjša) v tistem delu, ki zaradi terenskih razmer ni primeren za pozidavo; razširi pa se severovzhodno od izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer je območje že pozidano (območje obstoječega gospodarskega objekta, kjer bo stala nova hiša). Širše obravnavano območje sega v varstveni režim EPO – Kum (ID 14800), kjer pa so posegi dopustni.</p> <p>DA Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 1370,55 m², se le-to poveča za 271,72 m². Navedeno predstavlja 19,83 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča (manj od 20 %) in manj kot 600 m².</p>

5. SEZNAM VIROV

- namenska raba prostora (vir: Občinski prostorski načrt Občine Radeče, odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 99/11, z dne 6.12.2011),
- zemljiško katastrski načrt (ZKN) (vir: e-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2020),
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, november 2020)

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi naslednji podatki:

- območje lokacijske preveritve v vektorski obliki (shp),
- izvorno območje (shp),
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (ZKN) in prikaza (ZKP) za parcele na območju lokacijske preveritve (shp),
- končna namenska raba prostora (shp),
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve na ZKN (TIFF, TFW in PDF),
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve na ZKN in varstveni režimi (PDF),
- prikaz izvirnega območja na ZKP (TIFF, TFW in PDF)

7. PRILOGE

V digitalni obliki je priložen:

- Okvirni prikaz načrtovanih ureditev v prostoru na ZKN (M 1:1000)