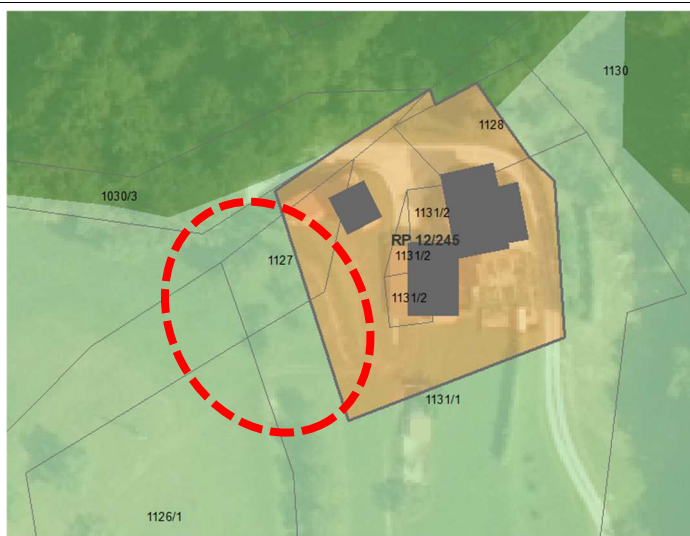


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI – EUP RP 12/245 (OBČINA  
RADEČE)**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA  
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI  
PROSTORSKIH AKTOV:

*se vpiše ob dodelitvi*



NAROČNIK:

**fizična oseba**  
*(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)*



IZVAJALEC:

**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško**  
Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. stroj.

ODGOVORNI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC :

**Damjana Pirc, univ.dipl.inž.kraj.arh.,**  
**ZAPS 1562 PKA PPN**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

**22039-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**Krško, april 2022**

**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.**  
**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.**  
**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**  
**Nuša Vanič, univ. dipl. ecol.**  
**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**  
**Andreja Grahek, inž. kom.**  
**Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.**  
**Jurij Salamon, mag. inž. str.**  
**Damjan Mežič, mag. inž. energ.**  
**Sejad Bajrić, dipl. inž. el.**  
**Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.**  
**Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.**  
**Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.**  
**Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Blaž Salamon, mag. inž. arh.**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

## KAZALO

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

Legenda kratic:

- OPN: Občinski prostorski načrt
- ZKP: zemljiško katastrski prikaz

## 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

### 1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča na območju posamične (razpršene) 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 12/245, kot je določena v OPN Občine Radeče. **Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.**

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora; ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20-ZIUOPDVE). Lokacijska preveritev se predlaga z namenom gradnje stanovanjske hiše za bodočega prevzemnika kmetije, kar izkazuje priložen obrazec Kmetijsko svetovalne službe. Gradnja nove hiše je nujna za razrešitev bivanjske stiske, saj je obstoječa hiša na kmetiji premajhna za vse generacije in ne zagotavlja ustreznih bivalnih razmer. Z lokacijsko preveritvijo se bodo vzpostavili pogoji za nadaljnji razvoj kmetije, obdelanost kmetijskih zemljišč in ohranjanje kulturne krajine.

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

- stavbno zemljišče izvzame na severnem in južnem delu izvirnega stavbnega zemljišča, kjer je v naravi neprimeren teren za gradnjo,
- stavbno zemljišče nadomesti in poveča v smeri zahodno od izvirno določenega stavbnega zemljišča, kjer je teren primernejši za gradnjo.



Slika 1: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz veljavnega OPN Občine Radeče in ZKP (vir: OPN Občine Radeče, GURS 2022)

## 1.2 SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE RADEČE

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene (posamične) poselitve sta skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Radeče (Uradni list RS, št. 99/11 in 7/15). V 22. in 26. členu odloka o OPN Občine Radeče je določeno, da se območja razpršene poselitve ohranjajo kot tipični, avtohtoni poselitveni vzorec. V odloku je zapisano, da se z ohranjanjem razpršene poselitve 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).

Predmetna lokacijska preveritev se izvaja prav z namenom omogočanja razvoja kmetije, poseljenosti prostora na območju razpršene (posamične) poselitve, ohranjanja kulturne krajine ter obdelanosti kmetijskih površin. Gre za območje obstoječe kmetije, ki je infrastrukturno že opremljeno.

**Na območju, kjer je predlagana razširitev stavbnega zemljišča je načrtovana gradnja stanovanjske hiše za naslednika kmetije ter njegovo družino, ki bo prevzela delovanje kmetije. To izkazuje tudi priložen obrazec »Obrazložitev utemeljenosti posega v kmetijsko zemljišče«.**

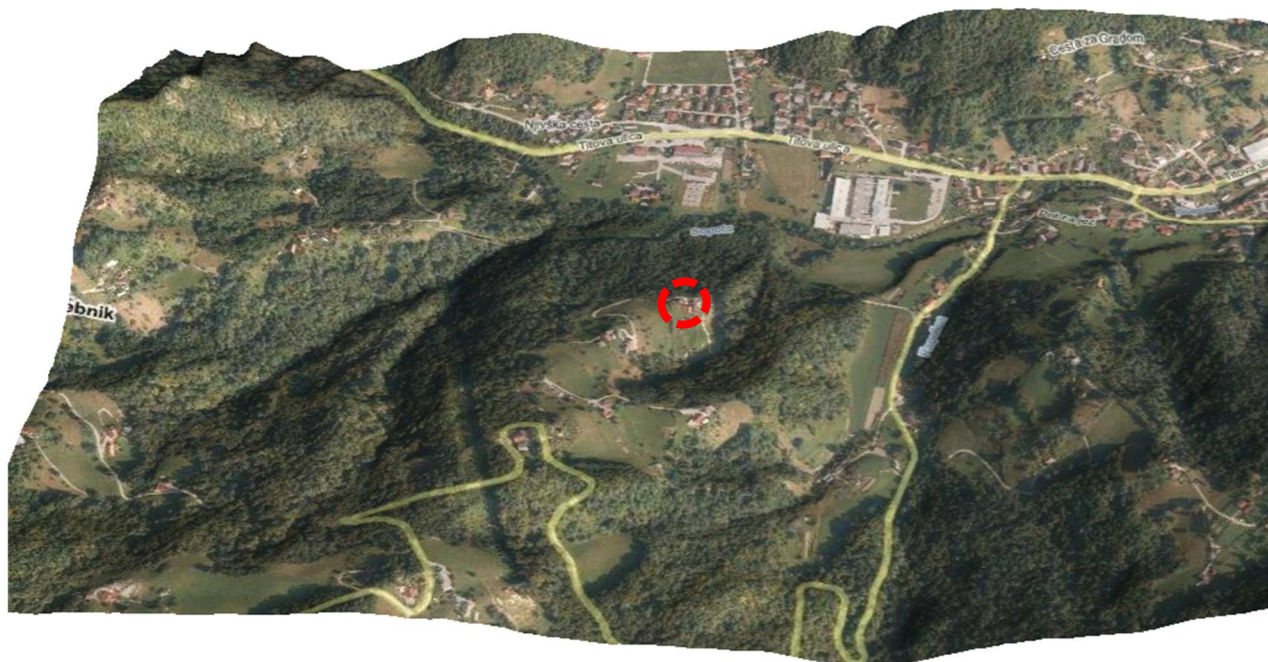
## 1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

### Opis območja

Obravnavano območje se nahaja na hribovitem svetu nad dolino Sopote, južno od Radeč. Gre za strma pobočja na prisojnih legah, kjer stojijo kmetije obdane s travniki in gozdom.

Območje je dostopno preko javne poti JP 842071 Lovski dom – Lipec.

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, april 2022)

### Dejanska raba prostora in boniteta zemljišč

Po dejanski rabi se na območju načrtovane gradnje stanovanjske hiše za potrebe kmetije nahaja trajni travnik (ID 1300).

Boniteta zemljišča, kjer je predvidena gradnja nove hiše, za potrebe ohranitve avtohtonega prebivalstva v domačem okolju, sicer znaša 46 (vir podatka: PISO, april 2022). Vendar pa izpostavljamo, da gre za poseg v korist kmetije. Prav tako iz priloženega obrazca Kmetijsko svetovalne službe izhaja, da je naklon zemljišča (v naravi travnik) kar 43 % in da predviden poseg ne bo pomembno zmanjšal obseg pridelave kmetijskih pridelkov na kmetiji.

Dodajamo še, da ne gre za poseg v strnjen kompleks kmetijskih zemljišč, temveč pravzaprav za funkcionalno zaokrožitev obstoječe kmetije. Nove stavbe ni možno načrtovati na drugi-nekmetijski namenski rabi prostora, saj prostorske razmere tega ne omogočajo.

### Varstveni režimi

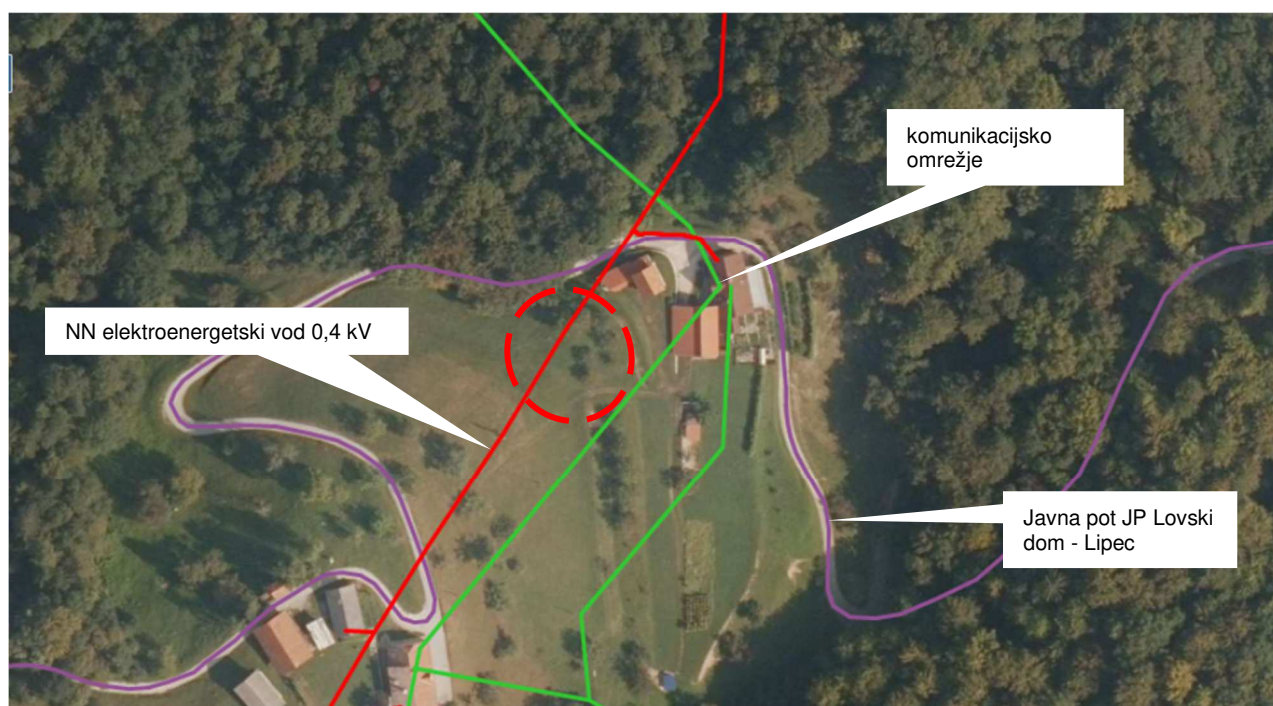
Na obravnavanem območju ni evidentiranih varstvenih režimov. Širše območje pa se nahaja na območju zahtevnih erozijskih ukrepov.

### Obstoječa infrastruktura

Dostop do obravnavanega območja je preko javne poti JP 842071 Lovski dom – Lipec.

Na območju, kjer je načrtovana gradnja nove stanovanjske hiše je že zagotovljena oskrba s pitno vodo, 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, april 2022)

## 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 12/245, določeno v OPN Občine Radeče.

Območje lokacijske preveritve zajema dele zemljišč s parcelnimi številkami 1032, 1125/1, 1126/1, 1127, 1128, 1130, 1131/1, vse k.o. Njivice.

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (**izvorno območje**) razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Radeče **znaša 1957,84 m<sup>2</sup>** (površina stavbnega zemljišča A).

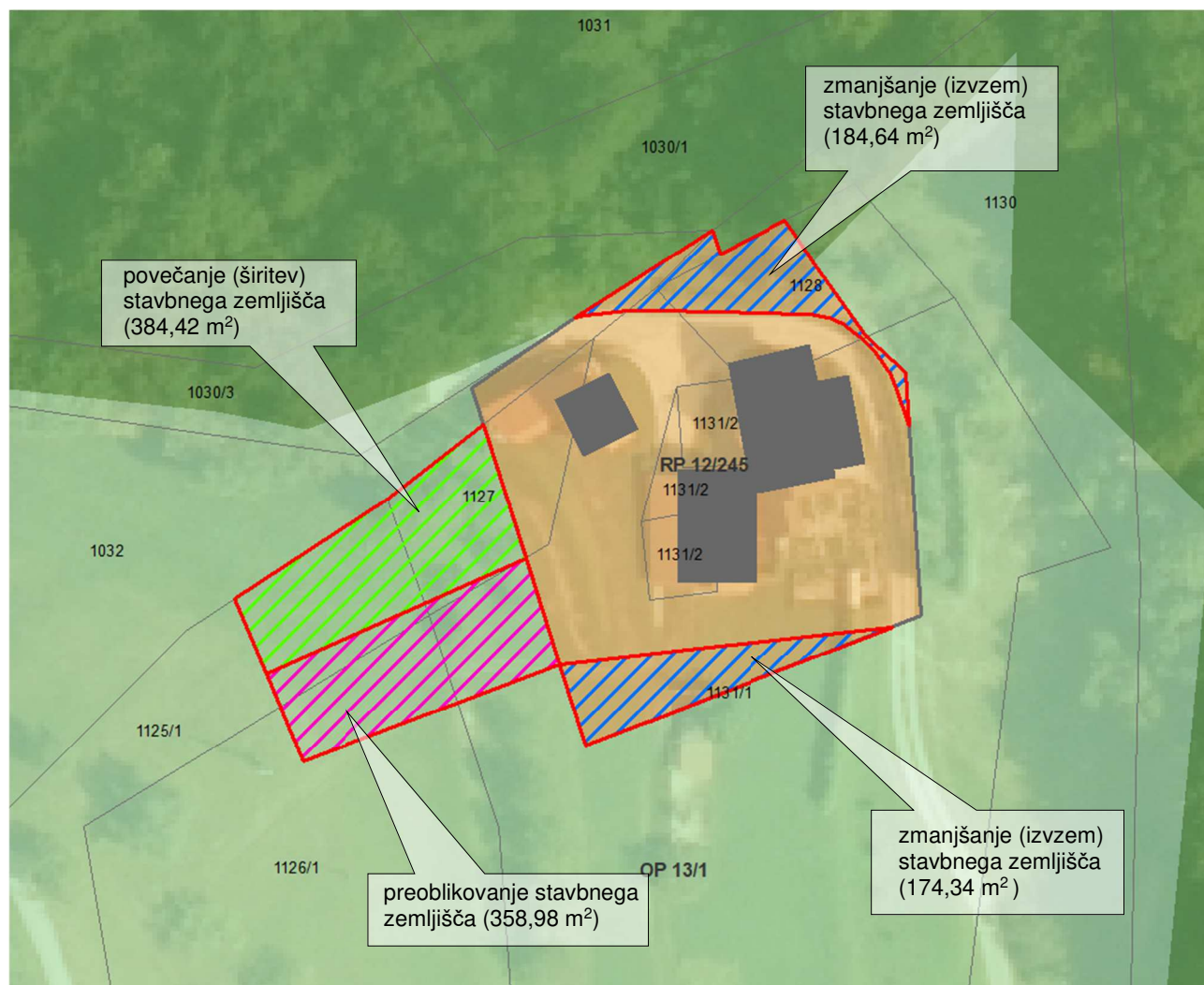
## 3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

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

- v severnem in južnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer teren ni primeren za gradnjo, se predlaga **zmanjšanje oz. izvzem stavbnega zemljišča (A) v velikosti 358,98 m<sup>2</sup>**. Namenska raba se spremeni iz A v K2,
- površina izvzetega stavbnega zemljišča se nadomesti zahodno od izvorno določenega stavbnega zemljišča. Hkrati se stavbno zemljišče na zahodnem delu **poveča za 384,42 m<sup>2</sup>**, kar v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZureP-2 predstavlja **19,63 % povečanje izvornega stavbnega zemljišča**, določenega v OPN (EUP RP 12/245).

**Nova površina stavbnega zemljišča (A) v EUP RP 12/245 znaša 2342,26 m<sup>2</sup> (končno območje).**





Slika 4: Predlog preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča na izseku iz OPN Občine Radeče in ZKP (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><b>DA</b> Na območju EUP RP 12/245 se že biva. Gre za območje kmetije, kjer pa je obstoječa hiša premajhna za vse generacije, ki bivajo v njej. Načrtovana prostorska ureditev torej predstavlja širitev obstoječih dejavnosti, med katere se uvršča tudi bivanje.</p> <p><b>DA</b> 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><b>DA</b> Gre za območje obstoječe kmetije, ki je že komunalno opremljena in ima urejen dostop.</p> <p><b>DA</b> Gre za poseg brez vplivov na okolje (nova stanovanjska hiša). Poseg predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe poselitve. Gre zgolj za preoblikovanje in manjšo širitev območja razpršene (posamične) poselitve, ki ne bo imela bistvenega vpliva niti na poselitev niti na okolje.</p>

<b>31. člen ZUREP-2 (ohranjanje posamične poselitve)</b>	<b>SKLADNOST Z ZUreP-2</b>
<p>– so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p><b>DA</b>            Načrtovani poseg ne posega na območje, ki bi bilo varovano s pravnim režimom in varstvenimi usmeritvami. Ne sega niti na območje katerega od državnih prostorskih načrtov (DPN) niti na katerega od varstvenih režimov.</p>

<b>128. člen ZUREP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)</b>	<b>SKLADNOST Z ZUreP-2</b>
<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 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p><b>DA</b>            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. Stavbno zemljišče se razširi zahodno od izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer so fizične lastnosti zemljišča primernejše za gradnjo. Pravni režimi na obravnavanem območju niso evidentirani.</p> <p><b>DA</b>            Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 1957,84 m<sup>2</sup>, se le-to poveča za 384,42 m<sup>2</sup>. To predstavlja 19,63 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča, kar je manj od 20 % in manj kot 600 m<sup>2</sup>.</p>

## 5. SEZNAM VIROV

- namenska raba prostora (vir: Občinski prostorski načrt Občine Radeče, odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 99/11 in 7/15),
- zemljiško katastrski prikaz (ZKP) (vir: e-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2022),
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, april 2022)

## 6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi naslednji podatki:

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

## 7. PRILOGE

V digitalni obliki je priložen:

- obrazec Kmetijsko svetovalne službe: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije
- okvirni prikaz načrtovanih ureditev v prostoru na ZKP (M 1:1000)