

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POŠELITVI, EUP RP 12/202
(OBČINA RADEČE)**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:ID: *se vpiše po 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. str.ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad., ZAPS 2193 PPN**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

23085-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, maj 2023

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Lara Fajfar, mag. inž. kraj. arh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
1.2 SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE RADEČE	5
1.3 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-3)	10
5. SEZNAM VIROV	14
6. GRAFIČNI DEL	14
7. PRILOGE	15

Legenda kratic:

- EUP: enota urejanja prostora
- OPN: Občinski prostorski načrt
- ZKP: zemljiško katastrski prikaz

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom določitve obsega 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-površine razpršene poselitve. Območje sega v enoto urejanja prostora (EUP) RP 12/202, 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 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O); v nadaljnjem besedilu ZUreP-3.

Območje lokacijske preveritve se nanaša na območje obstoječe ekološke kmetije, kjer želi bodoča prevzemnica kmetije zgraditi novo stanovanjsko hišo. Kot izkazuje tudi priložen obrazec Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje, je gradnja nove hiše potrebna za razrešitev bivanjske stiske, saj hči pobudnika, ki bo prevzemnica kmetije, trenutno nima zagotovljenih ustreznih bivalnih razmer. Z lokacijsko preveritvijo se bodo vzpostavili pogoji za nadaljnji razvoj in nasledstvo kmetije. Ohranjala se bo poseljenost podeželja in kulturna krajina.

Za uresničitev investicijske namere se predlaga zgolj preoblikovanje (brez širitve) stavbnega zemljišča na način, da se:

- stavbno zemljišče izvzame na severozahodnem in vzhodnem delu izvirnega stavbnega zemljišča, kjer teren ni primeren za gradnjo,
- stavbno zemljišče nadomesti južno od izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer konfiguracija terena omogoča gradnjo nove hiše za potrebe kmetije.

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Opis območja

Obravnava območje se nahaja med Jagnjenico in Svibnim, nad dolino Sopote, približno 3,5 km zahodno od Radeč. Prevladuje razgibano hribovito površje s strmimi pobočji.

Območje je dostopno preko regionalne ceste R3 Ljubež v Lazih – Radeče ter preko lokalne ceste LC Jagnjenica – Svibno – Sela. Do območja obstoječe kmetije je že urejen dovoz iz lokalne ceste.



Slika 2: Prikaz terena na obravnavanem območju (vir: PISO, Lidar površje, april 2023)

Dejanska raba prostora in boniteta zemljišč

Po dejanski rabi se na območju načrtovane gradnje stanovanjske hiše nahaja trajni travnik (ID 1300). Kot izhaja iz priloženega obrazca Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje, gre za travnik z nagibom 24 %, ki se pretežno uporablja za pašo.

Boniteta zemljišča, kjer je predvidena gradnja nove hiše, za potrebe ohranitve avtohtonega prebivalstva v domačem okolju, znaša 40 (vir podatka: PISO, april 2023). Na območju izvzema stavbnega zemljišča je boniteta zemljišča prav tako 40.

Iz priloženega obrazca Kmetijsko gozdarskega zavoda Ljubljana izhaja, da je predviden poseg namenjen za gradnjo hiše za bodočo naslednico na kmetiji. Mlada družina si bo z gradnjo hiše ustvarila življenjske pogoje za delo na kmetiji. Iz obrazca je razvidno, da bo naslednica kmetije, za katero se predlaga lokacijska preveritev, nadaljevala s kmetijsko dejavnostjo ter dopolnilno delavnostjo na kmetiji (razsek in prodaja govejega mesa, mletje žita in peka pirinega kruha).

Dodajamo še, da ne gre za poseg v strnjen kompleks kmetijskih zemljišč, temveč za funkcionalno zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča v sklopu kmetije. Nove stavbe ni možno načrtovati na

drugi-nekmetijski namenski rabi prostora, saj so sosednja zemljišča bodisi že pozidana bodisi neprimerna za pozidavo zaradi konfiguracije terena.

Varstveni režimi

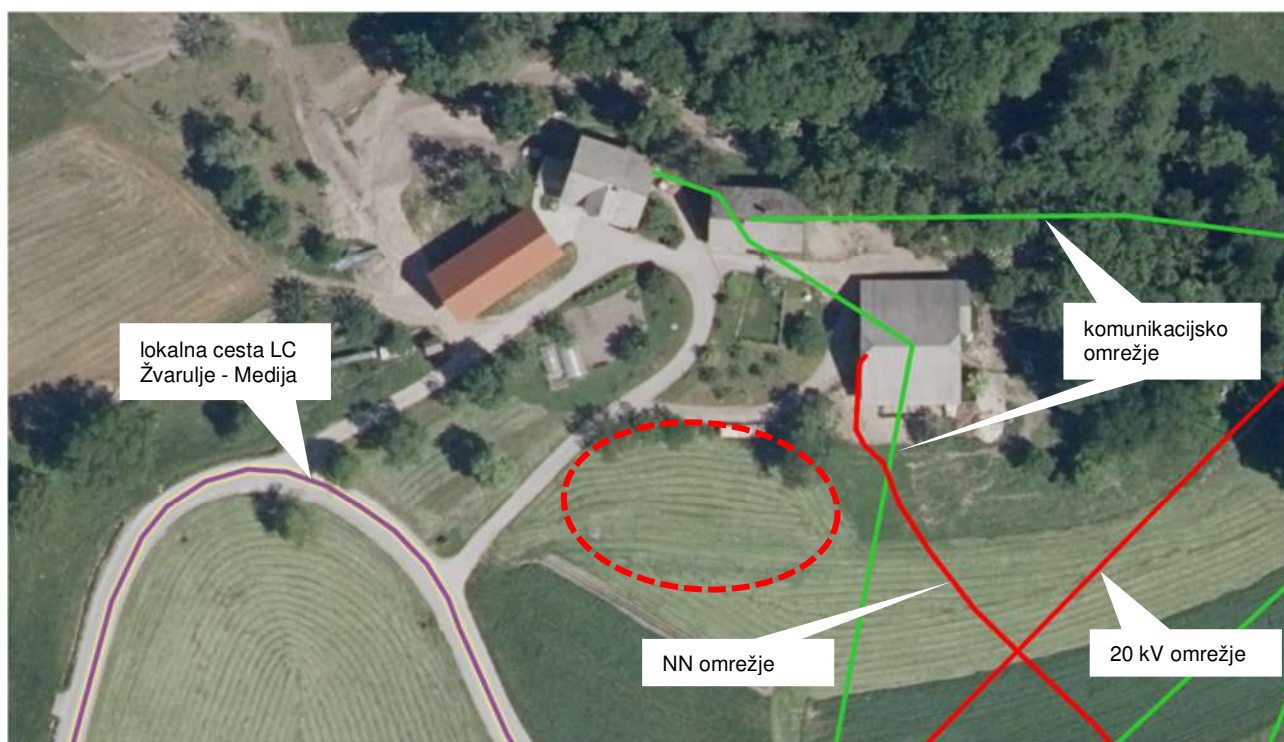
Na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov.

Obstoječa infrastruktura

Območje je dostopno preko regionalne ceste R3 Ljubež v Lazih – Radeče ter preko lokalne ceste LC Jagnjenica – Svibno – Sela.

Ker gre za območje obstoječe kmetije, ima ta že zagotovljeno infrastrukturo, vključno z obstoječim dovozom. Zgrajeno je elektroenergetsko, komunikacijsko omrežje. Oskrba s pitno vodo je zagotovljena preko vaškega vodovoda. Odvajanje komunalnih odpadnih voda je zagotovljeno preko individualnega sistema (ne gre za aglomeracijo, kjer bi bila obvezna izgradnja kanalizacije).

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 2023)

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 (po 135. členu ZureP-3) se nanaša na površine razpršene poselitve (A) in na enoto urejanja prostora (EUP) RP 12/202, določeno v OPN Radeče.

Območje lokacijske preveritve po ZKP (vir: GURS, maj 2022) zajema dele zemljišč s parcelnimi številkami 1591/1, 1593, 1606/5, 1608/3 vse k.o. Svibno (1864).

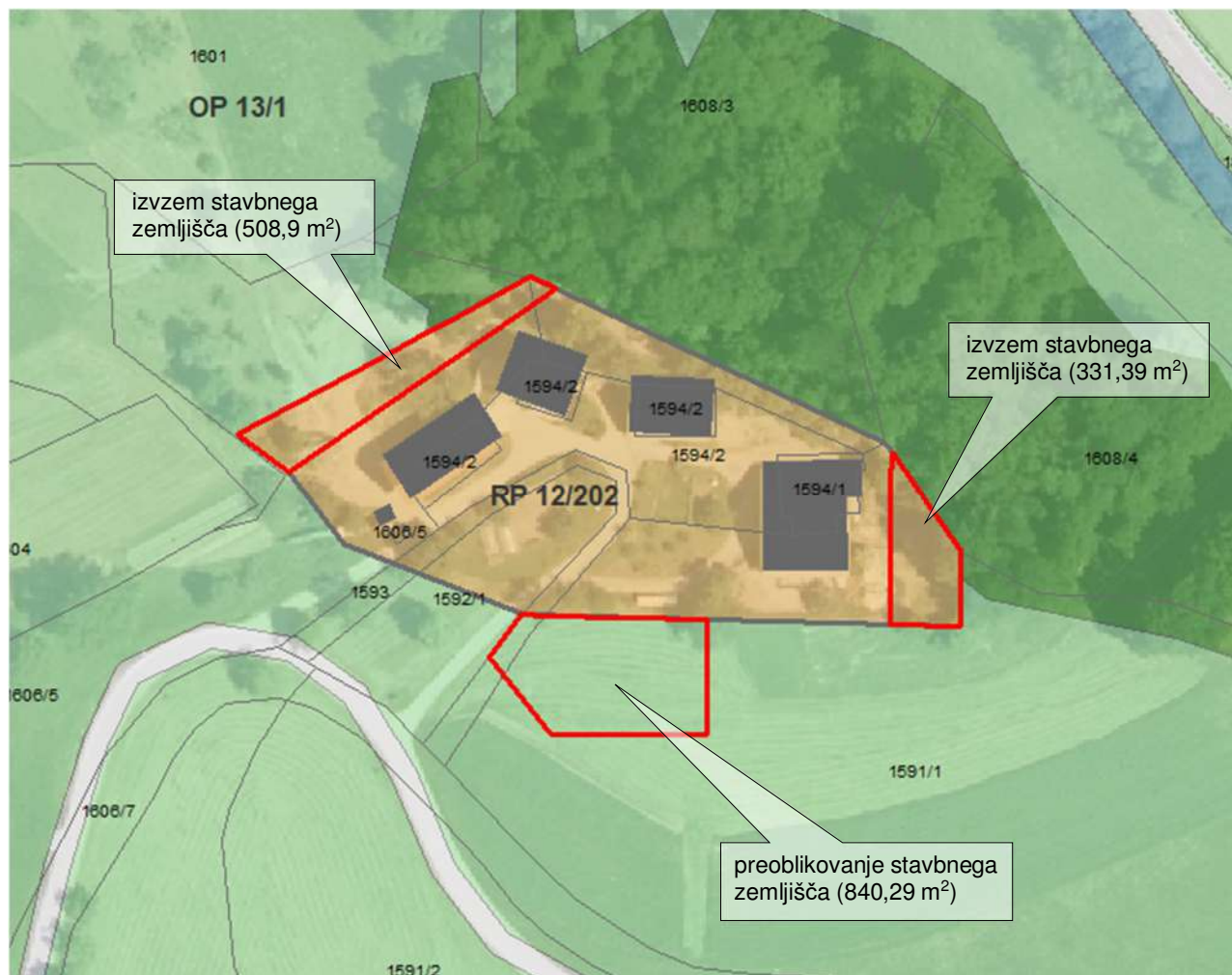
Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (**izvorno območje**) razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Radeče, **znaša 5860,91 m²**.

3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

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

- v severozahodnem in vzhodnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča se stavbno zemljišče izvzame v skupni površini **840,29 m²** (508,9 m² + 331,39 m²) in
- **nadomesti v enaki velikosti (840,29 m²)** južno od izvorno določenega stavbnega zemljišča, kjer je teren primeren za gradnjo stanovanjske hiše.

Površina stavbnega zemljišča (A) v EUP RP 12/202 ostaja enaka in znaša 5860,91 m².



Slika 4: Predlog preoblikovanja stavbnega zemljišča na izseku iz OPN Občine Radeče in ZKP (vir: OPN Občine Radeče in ZKP, GURS, maj 2022)

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

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
<p>(1) <u>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.</u></p> <p>(2) <u>Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:</u></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; 	<p>DA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gre za območje obstoječe posamične poselitve in kmetije, v sklopu katere se že biva (razvoj obstoječe dejavnosti). Lokacijska preveritev se predlaga z namenom gradnje nove stanovanjske hiše za prevzemnico kmetije, ki bo nadaljevala s kmetovanjem in izvajala dopolnilne dejavnosti na kmetiji. <p>DA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Povečanje stavbnega zemljišča se predlaga za gradnjo novega stanovanjskega objekta v sklopu obstoječe kmetije (hišna številka Jagnjenica 29), kjer se že biva. Z lokacijsko preveritvijo se bodo vzpostavili ustrezni bivanjski pogoji za mlado prevzemnico kmetije ter za nadaljnji razvoj kmetije. Za obdelovanje kmetijske zemlje, izvajanje dopolnilne dejavnosti v sklopu kmetije in ohranitev poseljenosti podeželja, je potrebna gradnja nove hiše. - Načrtovana stanovanjska stavba, ki bo zgrajena na območju lokacijske preveritve, bo prispevala k ohranitvi in izboljšanju obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca 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. Med drugim bodo upoštevani naslednji prostorski izvedbeni pogoji, določeni v

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUREP-3
<p>- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;</p> <p>- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;</p>	<p>Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radeče (Uradni list RS, št. 99/11 in 7/15):</p> <ul style="list-style-type: none"> • faktor zazidanosti gradbene parcele ne bo presegel določenega 0,5, • tloris stanovanjske stavbe bo podolgovate oblike oziroma z eventualnimi dodatnimi volumni, skladno s pogoji iz odloka, • razmerje med stranicami na stanovanjskem objektu bo med 1:1,2 in 1:2, • višina stanovanjske stavbe ne bo presegala 11 m oziroma ne bo presegala silhuete naselja, • streha stanovanjske stavbe bo dvokapnica, kritina opečno rdeča oziroma prilagojena obstoječim stavbam, itd. <p>- Gre za območje obstoječe posamične poselitve, ki je že komunalno opremljeno. Za dostop do načrtovane stanovanjske stavbe se bo uporabljal obstoječ dovoz do kmetije, ki je urejen z lokalne ceste LC Jagnjenica – Svibno. Načrtovana je priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Na območju lokacijske preveritve je že izvedeno komunikacijsko omrežje, na katerega se priklopi tudi načrtovana stavba. Načrtovana stanovanjska stavba se bo s pitno vodo oskrbovala preko obstoječega vaškega vodovoda, preko katerega se oskrbujejo tudi obstoječi objekti znotraj tega območja posamične (razpršene) poselitve. Odvajanje komunalnih odpadnih voda se na tem območju posamične poselitve v občini rešuje individualno, preko malih komunalnih čistilnih naprav.</p> <p>- Lokacija za umestitev nove stanovanjske stavbe je na tem območju predlagana prav zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, ki so ugodne za gradnjo. Obstoječe stavbno zemljišče (severozahodni in vzhodni del izvorno določenega stavbnega zemljišča), zaradi</p>

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<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>konfiguracije terena, ni primerno za gradnjo.</p> <p>- Gre za poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni treba izvesti presoje vplivov na okolje (načrtovana je nova stanovanjska stavba). Poseg predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe kmetije, v bližini pa tudi ni druge posamične poselitve. Poseg tako ne bo imel bistvenega vpliva niti na poselitev niti na okolje. V stanovanjski hiši, za gradnjo katere se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je predvideno zgolj bivanje in nadaljnje izvajanje ekološkega kmetovanja, brez dejavnosti, ki bi lahko negativno vplivale na okolje z vidika hrupa, onesnaževanja zraka, tal, ipd. Prav tako ni predvidena izvedba drugih posegov, ki bi lahko povzročili tveganje za nastanek okoljskih nesreč, ali povzročili motnje za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Načrtovani poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, gozdnih kompleksov in izven večjih strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Poseg ne ogroža obstoječe posamične poselitve z vidika poplavne varnosti, saj se nahaja na poplavno varnem območju. Na podlagi zgornjih ugotovitev ocenjujemo, da se zaradi izvedbe lokacijske preveritve vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.</p> <p>- Območje lokacijske preveritve ne sega v noben pravni režim in ne v območje državnih prostorskih načrtov (DPN).</p>

135. člen ZUREP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<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>(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 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p>DA Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo določeno na način, da se preoblikuje v smeri proti jugu, kjer so fizične lastnosti zemljišča najprimernejše za gradnjo. Načrtovana gradnja bo izvedena v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz odloka o OPN Občine Radeče, kot je že opisano zgoraj.</p> <p>DA Izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 5860,91 m² se na severozahodnem in vzhodnem delu izvzame v skupni velikosti 840,29 m² ter v enaki velikosti preoblikuje na južnem delu. Velikost preoblikovanega stavbnega zemljišča se tako ne spremeni in znaša še vedno 5860,91 m²</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, maj 2022),
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, april 2023)

6. GRAFIČNI DEL

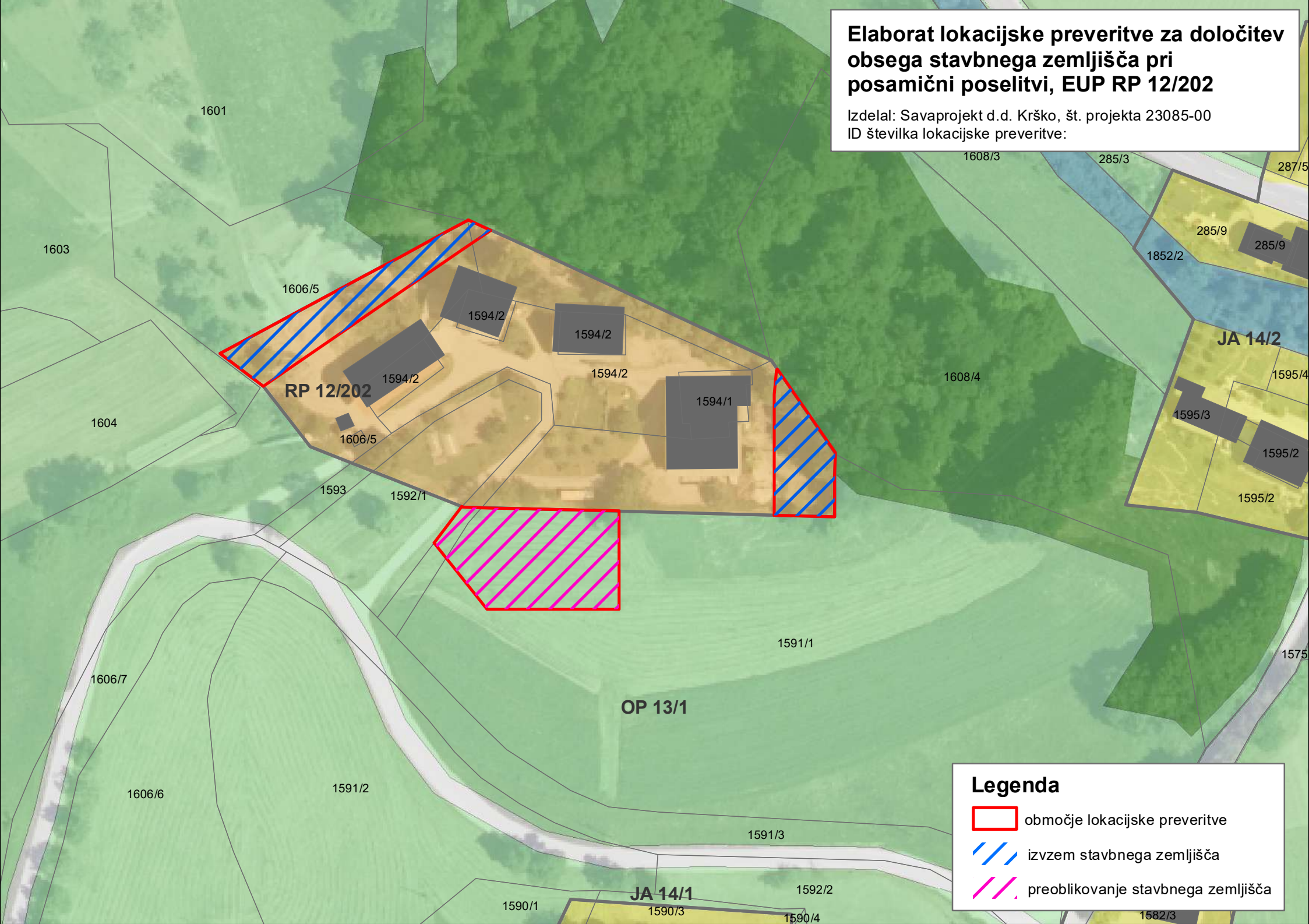
V digitalni obliki so priloženi naslednji podatki:

- shp podatek namena lokacijske preveritve in tipa preoblikovanja (nam_lp_tip),
- shp podatek izvornega območja (obm_lp_izv),
- shp podatek izseka parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele).




Grafični prikaz območja lokacijske preveritve je razviden iz spodnje slike.

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, EUP RP 12/202

Izdelal: Savaprojekt d.d. Krško, št. projekta 23085-00
ID številka lokacijske preveritve:



Legenda

-  območje lokacijske preveritve
-  izvzem stavbnega zemljišča
-  preoblikovanje stavbnega zemljišča

7. PRILOGA

- obrazec Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje-Utemeljenost posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije,

Priloga 1:

OBRAZEC: UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ZA POTREBE KMETIJE

VSEBINA	PODATKI
ZAP.ŠT.POSEGA	
KMG-MID	100208546
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	Kmetijska zemljišča v uporabi: 8,73 ha gozd: 7,5 ha
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Redijo 12 glav govedu od tega 3 teleta, 5 glav mlade živine in 4 krave dojlje. Poleg tega imajo še 3 koze in 33 kokoši nesnic. Kmetija je že 20 let usmerjena v ekološko pridelavo, in sicer v pridelavo pire in ajde ter prirejo govejega mesa. Travinje je namenjeno pridelavi mrva. Na njivah pridelujejo TDM, mešanice trav, piro, ajdo ter krompir in zelenjadnice za lastne potrebe.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJA OPREMLJENOST	<u>Gospodarska poslopja:</u> hlev in gospodarski objekt 350 m ² , kozolec 200 m ² in stanovanjski objekt z 140 m ² v katerem so bivalne površine, prostori za peko in razsek mesa. <u>Strojna opremljenost:</u> traktor, transportna prikolica, linija strojev za spravilo krme s travinja, cisterna za gnojvko, trosilnik organskih gnojil, linija strojev za osnovno obdelavo tal in setev.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji živijo; nosilec, njegova žena, sin in hči z družino. Hči je predvidena za naslednico kmetije, je tudi vpisana v RKG kot članica kmetije in si želi urediti stanovanjsko eksistenco.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Na kmetiji je priglašena dopolnilna dejavnost, v okviru katere izvajajo razsek in prodajo svežega ekološkega govejega mesa, mletje žit in peko ekološkega polnozrnatega pirinega kruha, s katerim oskrbujejo predvsem javne zavode (šole, vrtec). Njihovi izdelki so znani po kvaliteti, za ekološki pirin kruh, pa tudi mesne izdelki so že večkrat prejeli najvišja priznanja na državnem ocenjevanju Dobrote slovenskih kmetij. Letno se predela cca 2500 kg pire in 400 kg ajde.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Za bodočo mlado prevzemnico kmetije, se za njeno družino predvideva nova stanovanjska hiša v velikosti 120 m ² .
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Novogradnja stanovanjske hiše bo omogočila mladi družini, da si ustvari stanovanjske pogoje za normalno življenje na kmetiji, na ta način se bo ohranila poseljenost na podeželju in ohranila kulturna krajina.

<p>- MNENJE O KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU, PREDLAGANEM ZA GRADNJO OBJEKTA</p>	<p>Tip OMD: GO- gorsko območje K.O.: 1864 – Svibno. Parc. št. 1591/1 - boniteta tal 40 (boniteta vir. RKG)</p> <p>Talno število: 58 (vir: RKG)</p> <p>V naravi je zemljišče, predlagano za spremembo v stavbno zemljišče, travnik z večjim nagibom - 24 %, na njem opravijo 1 košnjo, preostanek sezone pa je površina namenjena paši. Predlagana sprememba namembnosti (razširitev stavbnega zemljišča) je 840 m² in to bistveno ne bo vplivalo na količino pridelane krme.</p>
<p>- MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJE</p>	<p>Poseg na kmetij bo zagotovil možnost za nasledstvo na kmetiji, da si nasledniki uredijo stanovanjske razmere, nato pa prevzamejo kmetijo, ki ima dobro razvito dopolnilno dejavnost in potrebuje novih delovnih moči na kmetiji. Na ta način se bo tudi ohranila perspektivna kmetija na gorskem območju.</p>

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
Kmetijsko gozdarski zavod Celje

Stanko JAMNIK, univ.dipl.inž.agr., direktor

Igor ŠKERBOT, univ.dipl.inž.agr., svetovalec specialist II

Slavica HUDINA, koordinator II, Izpostava Laško

Datum: 25.4.2023

