



e: info@ab-gutman.si
w: www.ab-gutman.si

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

OSNOVNI PODATKI

Investitor:



Naslov:



Kratek opis:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

V EUP OP za določitev obsega in velikosti stavbnega zemljišča ter preoblikovanje izvornega območja pri posamični poselitvi na zemljišču s parc. št. 507/1, 478/8, *70, k.o. 1023-Slivno v Občini Laško

DOKUMENTACIJA

Vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:

AB-766/21

PODATKI O NAČRTU

Strokovno področje načrta

ELABORAT

Številka načrta

AB-748/21 - LP

Datum izdelave

November 2021

PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA

Ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali druge osebe
Identifikacijska številka

Uroš Lokan, udia

ZAPS 1030

Podpis izdelovalca elaborata

PODATKI O PROJEKTANTU

Projektant (naziv družbe)

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.

Sedež družbe

Šalek 104, 3320 Velenje

PE LJUBLJANA

Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba projektanta

Primož Gutman, udia

Podpis odgovorne osebe projektanta

KAZALO

1 – NASLOVNA STRAN PROJEKTA

2 – TEKSTUALNI DEL

- 2.1. - Pravna podlaga
- 2.2 - Navedba veljavnih prostorskih aktov
- 2.3 - Seznam zemljišč
- 2.4 – Seznam podatkovnih virov
- 2.5 – Dodatna dokumentacija
- 2.6 – Namena lokacijske preveritve
- 2.7 – Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.8 – Opis in prikaz predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.9 – Prikaz dejanskega stanja
- 2.10 – Določitev obsega in preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve
- 2.11 – Zazidalni preizkus s prikazom na geodetskem načrtu
- 2.12 – Izvorno območje
- 2.13 – Območje lokacijske preveritve
- 2.14 – Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

3 – GRAFIČNI DEL

4 – PRILOGE



e: info@ab-gutman.si
w: www.ab-gutman.si

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

2.0 TEKSTUALNI DEL

2.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za izdelavo lokacijske preveritve:

- 127., 128., 131., 132., 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.
- 280. člen ZUreP-2, ki usklajuje pojma razpršene poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamične poselitve

Zakon o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur.l.RS, št. 61/17)

Na podlagi 128.člena ZUreP-2 se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev OPN, lahko preveri investicijska namera za gradnjo, ki omogoči povečanje ali zmanjšanje ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg izvirne poselitve, ki je določen v veljavnem OPN. S tem občina omogoči hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi.

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31.člena o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega OPN, upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Obseg povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnega zemljišča je lahko največ 20% od površine izvirnega območja, vendar ne več kot 600m².

Pogoj za izvedbo lokacijske preveritve je, da ima občina sprejet OPN oziroma prostorski akt, ki šteje za OPN (Prostorski red). V prostorskem aktu so določene površine razpršene poselitve, ki se štejejo kot posamična poselitve, kot je določeno v 280.členu ZUreP-2. Izvorni obseg posamične poselitve ni vezan na območja zemljiških parcel.

Spremembe obsega posamične poselitve, ki nastanejo s postopkom lokacijske preveritve, občina na podlagi 128.člena ZUreP-2, vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN, pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Gradbeni zakon - GZ (Ur.l.RS, št. 61/17,72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)

V kolikor je bil objekt, ki je predviden za legalizacijo zgrajen do grobih gradbenih del, izveden pred uveljavitvijo GZ zgrajen nelegalno ali neskladno se le tega lahko legalizira v obdobju petih let od uveljavitve GZ. Objekt se lahko legalizira, če je le ta skladen z veljavnimi predpisi ali predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, je dokumentacijo pripravil pooblaščen inženir, so bila pridobljena mnenja mnenjedajalcev, da objekt izpolnjuje vse pogoje po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje, je bil plačan komunalni prispevek, je izkazana pravica graditi v skladu s 35. členom GZ, je objekt evidentiran v kataster stavb in je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta skladno z določbami GZ. Objekt se lahko legalizira tudi, če je izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, ki je nižja od 40, v kolikor občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni c skladu z ZureP-2, odobri legalizacijo objekta.

Objekt predviden za legalizacijo delno leži na zemljišču s parcelno št. 507/1, k.o. 1023 - Slivno z bonitetno oceno 33, katero je predvideno za delno spremembo iz Druga kmetijska zemljišča (K2) v stavbno zemljišče (A).

Ker ne gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti in je bil zgrajen po letu 2004, se lahko le ta legalizira, saj je bil zgrajen leta 2015 oz. pred uveljavitvijo GZ, kot to predpisuje 114.člen GZ.

2.2 Navedba veljavnih prostorskih aktov

Navedba veljavnih prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

- ODLOK o Občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Ur.l.RS, št. 3/18, 51/21, 163/21).

PRILOGA 1:

A

1. Podrobnejša namenska raba

OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja)

2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba

3. Tipologija zazidave:

- prostostoječi objekti

4. Faktor zazidanosti:

- do 0.4

5. Dopustne dejavnosti:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji),
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi),
 - gostinstvo,
 - intelektualne dejavnosti,
 - rekreacijske dejavnosti,
 - druge dejavnosti.

Pogoji za

umeščanje

dejavnosti:

- prostori dejavnosti so lahko urejeni v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največje površine 50% BTP, omejitev ne velja za dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- pri gradnji novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti je potrebna dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev) in neposredna navezava na javne ceste,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

6. Dopustni objekti

Stavbe:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja (razen baznih postaj) in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča.

7. Nezahtevni in enostavni objekti

- v prilogi 3

8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

- za oblikovanje stavb se smiselno upošteva pogoje za namensko rabo SK:

Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2,
- tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike).

Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah,

- na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami,
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

Višinski gabariti:

- na ravnem terenu $(K) + P + M$ ali $(K) + P + 1$, klet je dopustna le ob pogoju, da je vkopana vsaj do 2/3 višine kleti,
- na nagnjenem terenu $K + P$, $K + M$ ali $K + P + M$, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana,
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapnico ali večkapnico je največ 1.20 m,
- nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhete naselja.

Streha:

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
- naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve, zunaj območij naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti pa je lahko tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici.

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). V območjih strnjenih tradicionalnih delov naselij ali na občutljivejših območjih prostora z vidika krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:

- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase,
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorskih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorskih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjšim od 20°.

2.3 Seznam zemljišč

Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša in ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

	Katastrska občina	Številka parcele
Seznam zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve	1023 – SLIVNO	508/1, 507/1, *70, 478/8
Seznam zemljišč, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve	1023 – SLIVNO	509, 478/4, 478/9, 507/2, 508/2, 510/1



[slika 1]

Grafični prikaz zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve



[slika 2]

Grafični prikaz zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

2.4 Seznam podatkovnih virov

- iObčina – spletni portal:
<https://www.iobcina.si/>
- Atlas okolja:
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Prostorski informacijski sistem:
http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html

2.5 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve

- Geodetski načrt št. **AKER2021-087GN**, ki ga je izdelal **AKER, Maks Kvas s.p.**, Tabor 73, 3304 Tabor, odgovorni geodet – **Maks KVAS, univ.dipl.inž.geod. IZS Geo0449**

2.6 Namen lokacijske preveritve

2.6.1 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2

Namen elaborata lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča in določitev obsega povečanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen zagotavljanja zazidljivega zemljišča za obstoječo nelegalno gradnjo enodružinske stanovanjske hiše.

V elaboratu lokacijske preveritve je določen obseg, utemeljeno je povečanje oz. zmanjšanje in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, v skladu s 127. členom Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 61/17).

Površina razpršene poselitve z oznako A, enoto urejanja prostora OP, je opredeljena v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Laško in se obravnava kot posamična poselitev.

2.6.2 Utemeljitev namena elaborata lokacijske preveritve

Posegi in ureditve so utemeljeni, skladni so s pogoji prostorsko izvedbenimi akti, z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi na območju občine, ne spreminjajo arhitekturnih in tipoloških vzorcev, ne bodo imeli vpliva na obstoječo posamično poselitev in so načrtovani na komunalno opremljenem območju, glede na naravne vrednosti in omejitve, ki veljajo za obravnavano lokacijo.

Predmet lokacijske preveritve je zemljišče s parcelno številko 507/1, *70 in 478/8, katastrska občina 1023 – Slivno, v Občini Laško. Zemljišče je po veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot:

- A – površine razpršene poselitve
- K2 – druga kmetijska zemljišča
- G – gozdna zemljišča

Cilj elaborata lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za legalizacijo nelegalno grajenega stanovanjskega objekta – enostanovanjske hiše, z vso pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo. Zato je potrebno preveriti ali je območje možno preoblikovati ter razširiti posamično poselitev tako, da se zagotovi dovolj veliko zemljišče, ki bo namenjeno legalizaciji nelegalno grajenega stanovanjskega objekta, v skladu z določili 127. in 128. člena ZUreP-2 ter Občinskega prostorskega načrta Občine Laško. Potrebno je zagotoviti, da se ob upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča in

pravnih režimov na tem območju upoštevajo še določila 31. člena ZUreP-2 in sicer: da se širi obstoječa dejavnost, da se nadaljuje značilni arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, da je zagotovljena komunalna opremljenost zemljišča, da se zagotavlja dostop do javne ceste preko obstoječih dovozov, da predvidena investicijska namera nima povečanega vpliva na okolje in posamično poselitev ter da je skladna z varstvenimi in pravnimi režimi.

Objekt kot tak, je skladno z 116. členom GZ možno legalizirati tudi na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40. Vendar pa si investitor na ta način onemogoči nadaljnje širjenje objekta v smislu prizidave, nadzidave ali že same rekonstrukcije objekta, zato se je investitor odločil za izdelavo elaborata lokacijske preveritve. Investitor ima namen na mestu, kjer je obstoječi legalno zgrajeni objekt, le tega čez čas zaradi starosti in dotrajanosti odstraniti in na tem mestu za potrebe kmetovanja postaviti nov kmetijski objekt. Le tega, zaradi razgibanosti terena na obstoječem območju stavbnega zemljišča (na južni in severni strani) ni možno postaviti oz. bi bila sama gradnja dosti dražja, zmanjšala pa bi se tudi funkcionalnost samega objekta. Tako investitor predvideva, da bo na sami kmetiji ostala tudi mlajša generacija, za katero pa se bo izkazala večja potreba po stanovanjskih površinah, ki jih bo mogoče zagotoviti s prizidavo ali nadzidavo obravnavanega objekta, v kolikor bo le ta v celoti na stavbnem zemljišču, kar je tudi skladno s trenutno veljavnim prostorskim aktom, ki dovoljuje prizidavo in nadzidavo legalno zgrajenih objektov.

Objekt, predviden za legalizacijo, je bil zgrajen leta 2015 oz. pred uveljavitvijo GZ. Le tega je skladno s 114. členom GZ možno legalizirati, saj ne gre za objekt z vplivi na okolje ali za objekt za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti, zgrajenega po letu 2004, kot to predpisuje 9. odstavek 116. člena GZ.

2.7 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

2.7.1 Namenska raba



[slika 3]

Namenska raba prostora – grafični del OPN Mestne občine Velenje

2.7.2 Dejanska raba



[slika 4]

Grafični prikaz dejanske rabe zemljišča

2.7.3 Prikaz odstopanj Zemljiško katastrskega prikaza in Zemljiško katastrskega načrta



[slika 5]

Grafični prikaz odstopanj med zemljiško katastrskim prikazom in zemljiško katastrskim načrtom

2.7.4 Komunalna infrastruktura



[slika 6]

Prikaz TK omrežja

2.7.5 Prometna infrastruktura



[slika 7]

Prikaz cestnega omrežja

2.8 Opis in prikaz predlagane spremembe

Na obravnavanem območju se nahaja kmetijsko gospodarstvo investitorja. Namen investitorja je legalizirati stanovanjski objekt – enodružinsko stanovanjsko hišo za mlajšo generacijo družine, ki ni objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti, skladno s 114. in 116. členom Gradbenega Zakona (Ur.l.RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP).

Za ta namen je potrebno na obravnavanem območju preveriti možnost širitve in preoblikovanje stavbnega zemljišča za potrebe legalizacije takšnega objekta skladno s pogoji, ki so določeni v veljavnem prostorskem aktu ODLOK o Občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Ur.l.RS, št. 3/18, 51/21, 163/21), ter tako omogočiti nadaljnjo širitev objekta v smislu prizidave, nadzidave ali same rekonstrukcije objekta.

2.9 Prikaz dejanskega stanja

Na zemljišču s parc. št. 507/1, k.o. 1023 – Slivno stoji objekt – stanovanjski objekt, katerega je potrebno zaradi nelegalne gradnje legalizirati. Na območju se nahajajo še objekti: stanovanjski objekti, gospodarski objekti – hlev, vrtno lope in drugi pomožni kmetijski objekti.

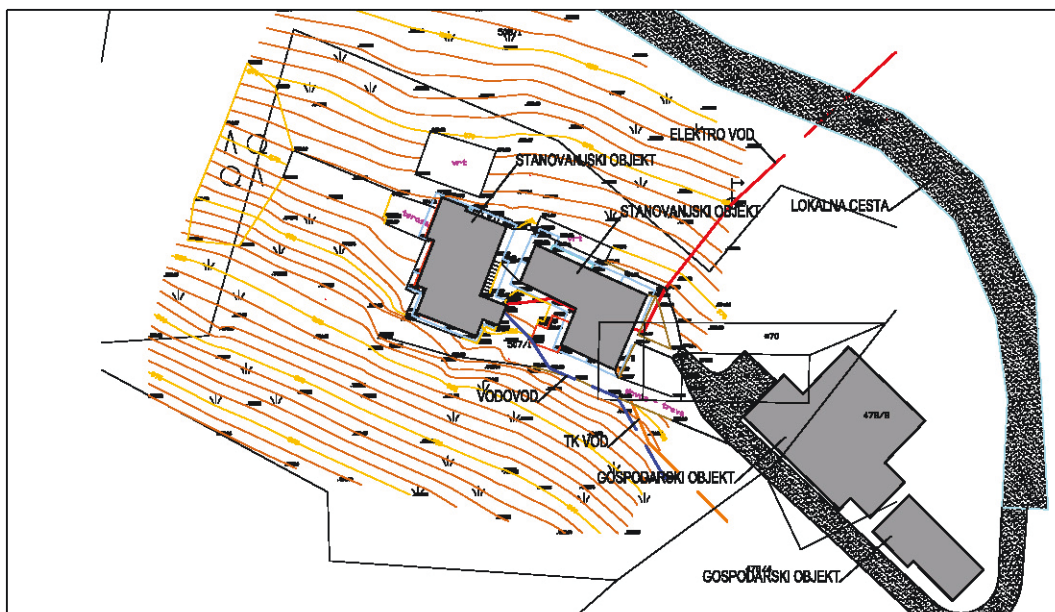
Obravnavano zemljišče je komunalno opremljeno. Vsi objekti so priključeni na lastno vodovodno zajetje, za katero ima investitor vodno dovoljenje. Objekti so priključeni tudi na javno elektro omrežje, upravljavca Elektro Celje d.d.. Stanovanjski objekti pa so še priključeni na javno telekomunikacijsko omrežje, upravljavca Telekom Slovenije d.d.. Javnega kanalizacijskega omrežja še ni zgrajenega na obravnavanem območju, stanovanjska objekta sta priključena na malo komunalno čistilno napravo.

Dostop do objektov je obstoječ, preko internega priključka na javno lokalno cesto št. JP 701391 – »Debro-L.Raven-Senica«, katera je v upravljanju Občine Laško in poteka po parcelah št. 507/1, *70, 478/4, 478/8 in 478/7, vse k.o. 1023 - Slivno.

Teren na obravnavanem območju je reliefno razgiban. Zemljišča na obravnavanem območju posamezne poselitve so travnate, v okolici pa je območje gozdno.

Obstoječi objekti so razporejeni vzporedno s strmino pobočja tako, da se med njimi tvorijo dvorišča. Tlorisni in višinski gabariti objektov niso v celoti oblikovno poenoteni.

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



[slika 8]
Geodetski načrt – prikaz dejanskega stanja



[slika 9]
Prikaz dejanskega stanja – pogled na dovozno cesto iz jugo-vzhodne strani



[slika 10]

Prikaz dejanskega stanja – pogled na obravnavan objekt iz severne občinske ceste



[slika 11]

Prikaz dejanskega stanja – pogled na obstoječe območje zazidljivosti iz severo-vzhodne strani

*[slika 12]**Prikaz dejanskega stanja – pogled na obravnavan objekt iz zahodne strani*

2.10 Določitev obsega in preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

Sama oblika izvirnega območja ni skladna z dejansko lokacijo obstoječih objektov v naravi in dejanskim potekom plastnic terena. Potrebno je upoštevati tudi odstopanja mej med zemljiško knjižnim prikazom (ZKP) in zemljiško knjižnim načrtom (ZKN).

Na nepozidanem delu stavbnega zemljišča, južno in severno od obstoječih stanovanjskih objektov, kjer je predviden izvzem, ni mogoče graditi novih objektov, saj je dejansko stanje terena neprimerno.

Postavitev objekta na vzhodnem delu obstoječega stanovanjskega objekta med gospodarskim poslopjem prav tako ni primerna, saj se to območje uporablja za manipulativne površine, saj je tukaj teren pretežno raven.

Na zahodni strani obstoječega **legalno zgrajenega** stanovanjskega objekta, kjer stoji stanovanjski objekt, ki ga je potrebno legalizirati, le ta stoji na pretežno ravnem delu, predhodno pa je na tem delu že nekoč stal objekt, namenjen potrebam stanovanjskega objekta – zidanica.

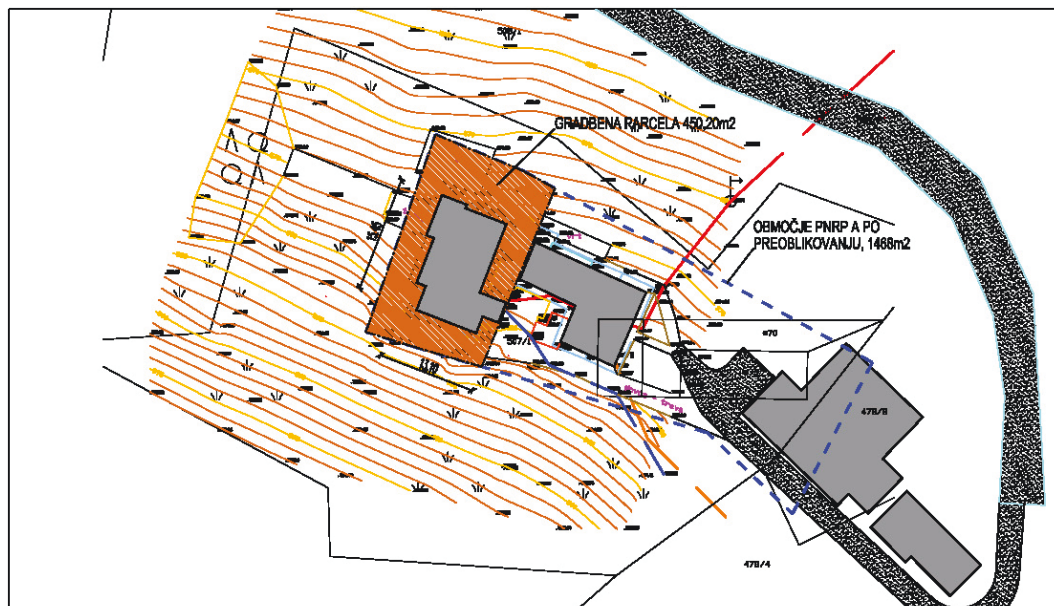
Investitor tako želi zemljišče za legalizacijo stanovanjskega **in morebitno nadaljnje širjenje** objekta zagotoviti zahodno od obstoječega območja stavbnega zemljišča, na parceli št. 507/1, k.o. 1023 - Slivno, kjer je teren za gradnjo objekta najprimernejši.

Obstoječa oblika stavbnega zemljišča se preoblikuje tako, da bodo zaobjeti vsi obstoječi stanovanjski objekti. Tako se del stavbnega zemljišča na južni in severni strani izvzame in doda na zahodnem delu, tako da bo investitor pridobil zemljišče za legalizacijo grajene enodružinske stanovanjske hiše s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

Velikost obravnavanega izvirnega območja stavbnega zemljišča za EUP OP je 1.416 m². Površina dela zemljišča, ki se izvzame iz izvirnega območja je 185 m². Površina, ki ostane nespremenjena znaša 1.231 m², površina ki se poveča (vključujoč območje, ki se izvzame) pa znaša 262 m². Površina obravnavanega izvirnega območja stavbnega zemljišča se tako poveča za 77 m², kar predstavlja 5% površine izvirnega območja, kot je navedeno v 128. členu ZUreP-2. Skupna velikost obravnavanega stavbnega zemljišča za EUP OP po preoblikovanju znaša 1.493 m².

2.11 Zazidalni preizkus s prikazom na geodetskem načrtu

- Prikaz umestitve novega enostanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo v prostor:
 - Tlorisni gabariti objekta: 15,45 m x 13,10 m
 - Etažnost: K + P + M (klet + pritličje + mansarda)
 - Streha: Dvokapnica, naklona 36°
- Prikaz gradbene parcele, velikosti 450,20 m²
- Prikaz izvirnega območja in območja lokacijske preveritve
- Prikaz območja lokacijske preveritve in odstopanje GN proti ZKP



[slika 13]
Geodetski načrt – prikaz predvidenega stanja

2.12 Izvorno območje

Grafični izsek izvirnega območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 280. členom ZUreP-2): Podrobna namenska raba A – površine razpršene poselitve, z oznako OP, iz grafičnega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Laško.

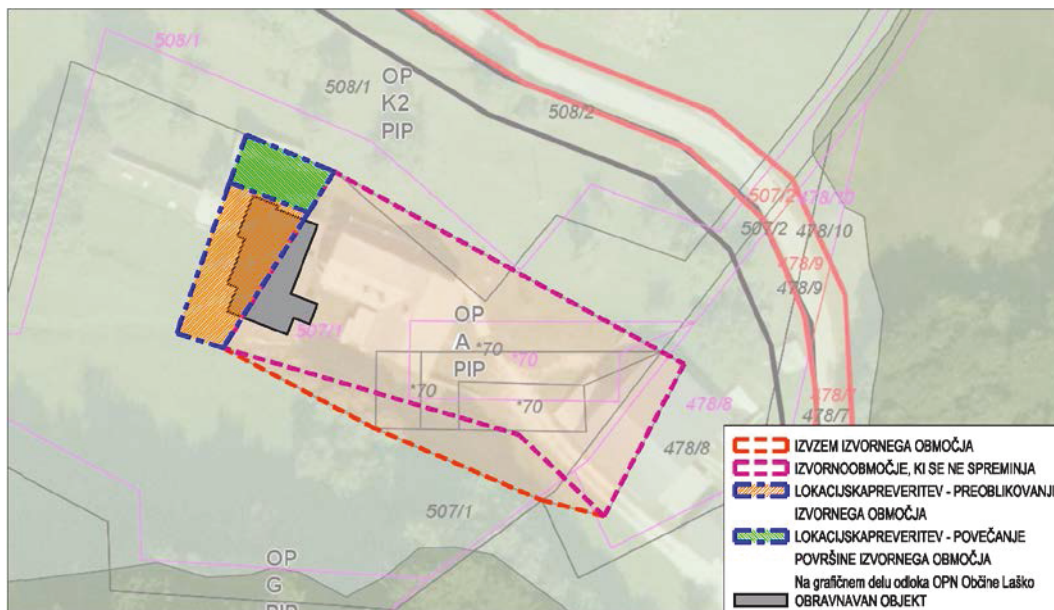


[slika 14]

Prikaz izvirnega območja

2.13 Območje lokacijske preveritve

		Površina
Izvorno območje		1.416 m ²
Lokacijska preveritev	Izvem	185 m ²
	Nespremenjena površina	1.231 m ²
	Povečanje (5% od 1.416 m ²)	77 m ²
	Povečanje s preoblikovanjem izvzete površine	262 m ²
Skupaj izvorno območje +/- lokacijska preveritev		1.493 m ²



[slika 15]

Prikaz območja lokacijske preveritve

2.14 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

2.14.1 UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Za obravnavano območje je bil izdelan geodetski načrt, iz katerega so razvidne fizične lastnosti območja in na podlagi katerega je bil pripravljen predlog preoblikovanja območja posamične poselitve ter preizkus umestitve objekta v prostor.

Teren na območju preoblikovanja je v naklonu, v naravi že obstoječi stanovanjski objekt, ki je predviden za legalizacijo. Severno od obravnavanega objekta se teren spušča, samo območje pa je namenjeno pašniku za živino.

Na območju izvzema, jugo-vzhodno ob obstoječem stanovanjskem in gospodarskim poslopjem je teren v naklonu ter zasejan z drevjem. Hkrati je del izvzema dokaj blizu gozda za kar je posledično tudi dosti hitreje senčen. To območje ni primerno za gradnjo novega objekta, zato se izvzame in doda zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta, na parceli 507/1, k.o. 1023 - Slivno.

Na območju lokacijske preveritve, kjer je predvidena legalizacija obstoječega objekta, je višinska razlika med točko dovozne ceste ob »vstopu« na izvorno območje in točko kote $\pm 0,00$ obravnavanega objekta približno 1,0 m. Sama višinska razlika ne vpliva na funkcionalnost zemljišča. Površina, ki je namenjena za uvoz in parkiranje je cca 1,0m pod nivojem kote $\pm 0,00$ obravnavanega objekta, odprte bivalne površine pa so urejene na koti $\pm 0,00$ oz. na nivoju kleti oz. na koti -2,46.

Obravnavano območje ne spada v erozijsko območje, vendar pa je bilo pri pripravi dokumentacije za gradnjo objekta (DLO projekt) izdelano geološko geomehansko poročilo in pregleda terena. Na podlagi geološko geomehanskega poročila, ki je podalo usmeritve za projektiranje in izvedbo objekta, je investitor pričel s pripravo dokumentacije za legalizacijo objekta (DGD).

Z navedenimi utemeljitvami je izpolnjen pogoj, da so bile pri umestitvi objekta v prostor, na območju lokacijske preveritve, upoštewane fizične lastnosti zemljišča.

2.14.2 SKLADNOST Z DOLOČBA MI IZ 31. ČLENA ZUreP-2

ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

Za območja razpršene poselitve v veljavnem prostorskem aktu velja:

OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE

kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja)

Dopustne dejavnosti:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
 - kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji),
 - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi),
 - gostinstvo,
 - intelektualne dejavnosti,
 - rekreacijske dejavnosti,
 - druge dejavnosti.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- prostori dejavnosti so lahko urejeni v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največje površine 50% BTP, omejitev ne velja za dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- pri gradnji novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti je potrebna dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev) in neposredna navezava na javne ceste,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

Dopustni objekti Stavbe:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Na izvornem območju je obstoječa dejavnost bivanja s spremljajočo kmetijsko dejavnostjo. Z obravnavanim objektom, enostanovanjsko stavbo, se širi obstoječa dejavnost bivanja. S tem je izpolnjen pogoj zagotavljanja prostorskih pogojev za načrtovanje novih objektov za širitev obstoječih dejavnosti.

VPLIV NA ARHITEKTURNI VZOREC IN TIPOLOGIJO POSELITVE

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca in tipologijo posamične poselitve, se zagotavlja z upoštevanjem splošnih in posebnih prostorskih pogojev, ki veljajo za površine razpršene poselitve, v veljavnem OPN, tako pri merilih glede oblikovanja objektov, kot tudi glede upoštevanja in prilagajanja značilnostim obstoječe tipologije pri umeščanju objekta v prostor.

Z minimalno spremembo, površina stavbnega zemljišča bistveno ne presega obsega obstoječih površin. Le to se bo povečalo za 76 m², kar predstavlja 5% izvornega območja. S preoblikovanjem pa se bo prerazporedila zazidljiva površina na območje, ki je ustreznejše glede na dejansko razporeditev obstoječih objektov in konfiguracijo samega terena.

Značilnost poselitvenega vzorca posamične poselitve se ne bo bistveno spremenila, ker je predvidena gradnja oz. legalizacija enega objekta, s tem pa je izpolnjen pogoj glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev.

KOMUNALNA OPREMLJENOST

Na območju posamične poselitve so zagotovljeni pogoji za komunalno opremljenost zemljišča, saj so obstoječi stanovanjski in kmetijski objekt priključeni na:

- lastno vodovodno zajetje, katerega kapaciteta je zadostna
- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- odpadne vode se odvajajo v interno malo čistilno napravo
- meteorne vode se odvajajo preko zadrževalnika v interno ponikovalnico
- javno lokalno cesto

Obravnavan objekt ima omogočen dostop neposredno iz javne poti. Priključki na GJI katera poteka po investitorjevi zemljiščih se nahajajo v neposredni bližini obravnavane gradnje. S tem pa se izpolnjuje pogoj glede komunalne opremljenosti posamične poselitve.

VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV

Za obravnavan objekt ni potrebne predhodne presoje vplivov na okolje.

Vpliv na okolje bo oz. je minimalen, če se bodo izpolnjevali vsi ukrepi za zagotavljanje bistvenih zahtev gradnje. In sicer glede: mehanske odpornosti in stabilnosti, vpliva na varnost pred požarom, vpliva na higiensko in zdravstveno zaščito, vpliva na varnost pri uporabi, zaščite pred hrupom, varčevanjem z energijo in ohranjanjem toplote v objektih. Obravnavan objekt dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namenske rabe zemljišča, saj je velikost zemljišča namenjenega gradnji enaka minimalnemu kriteriju glede velikosti gradbene parcele, kot je določeno v veljavnem prostorskem aktu.

Vpliv obravnavanega objekta na okolje in obstoječo posamično poselitev je, ob upoštevanju in izvedbi omilitvenih ukrepov za zmanjšanje emisij iz objekta, zanemarljiv.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI

Predvidena gradnja oz. legalizacija objekta se ne nahaja na območju, ki je evidentirano kot erozijsko območje, območju varovanja in ohranjanja narave, kulturne dediščine ali vodovarstvenega območja.

Predviden poseg ne vpliva na pravne režime in varstvene usmeritve oziroma je skladne z njimi.



e: info@ab-gutman.si
w: www.ab-gutman.si

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

3.0 GRAFIČNI DEL

Grafični prikazi območja lokacijske preveritve

	Merilo
S.01 Prikaz območja lokacijske preveritve na ZKP	1 : 1000
S.02 Prikaz obstoječega stanja na geodetskem načrtu	1 : 500
S.03 Prikaz umestitve predvidenega objekta v prostor	1 : 500

Digitalne grafične priloge na elektronskem nosilcu (CD)

Datoteka:

- 01 - Izvorno območje
- 02 - Območje lokacijske preveritve
- 03 - Območje lokacijske preveritve na ZKP
- 04 - Tiff



e: info@ab-gutman.si
w: www.ab-gutman.si

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

4.0 PRILOGE