

Geni gradnje d.o.o.
Trubarjeva ulica 9
3270 Laško

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH
POGOJEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE LAŠKO NA
DELU EUP LAU-34**



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora
ulica XIV, divizije 14, 3000 Celje
telefon: +386 3 42 74 230
fax: +386 3 42 74 260

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA OBČINE LAŠKO NA DELU EUP LAU-34**

NAROČNIK: Geni gradnje d.o.o.
Trubarjeva ulica 9

3270 Laško

IZDELAL:



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora
Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje
Tel. 03/42 74 230

ŠTEV. PROJEKTA: **9/22**

ID LP V PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK
univ. dipl. inž. arh., MA
PA, PPN ZAPS 0115

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

MILOŠ SKAKIĆ
dipl. inž. geod.
IZS Geo0405

SODELAVCI:

MATEJ NOVAK
univ. dipl. inž. arh.

DIREKTOR:

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK,
univ. dipl. inž. arh., MA

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

november 2022

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA.....	4
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	6
4	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	9
5	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	10
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	12
7	INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	12
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3	15
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	18

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz predvidenih ureditev-ureditvena situacija	M 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik želi na obstoječem stavbnem zemljišču, na parc. št. 173, 174 in 172 k.o. Laško (999) izgraditi tri večstanovanjske stavbe.

Predvideni objekti so v celoti umeščeni na stavbnem zemljišču, ne morejo pa v celoti zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem, opredeljenim v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2). Predvidena gradnja ni v celoti skladna prostorskim izvedbenim aktom. Predmet lokacijske preveritve je

- povečanje števila stanovanjskih enot na večstanovanjsko stavbo in sicer iz štiri stanovanjske enote na pet stanovanjskih enot na večstanovanjsko stavbo,
- povečanje višinskega gabarita iz $(K) + P + 1$ na $(K) + P + 1 + M$.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3; Uradni list RS št. 119/21) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Laško, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen:

- na pobudo investitorja,
- skladno z določili ZUreP-3 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018,
- na podlagi idejne zasnove, IDZ idejna zasnova za večstanovanjske objekte v Laškem (izdelal AR Projekt d.o.o., maj 2022),
- na podlagi elaborata Geodetski načrt (izdelal Geo studio d.o.o., št. GEO STUDIO 2021-113, izdelan 9. 7. 2021).

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|--|
| - EUP | enota urejanja prostora, |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - ZN | zazidalni načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - PIP | prostorski izvedbeni pogoji, |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21). |

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Laško.

Katastrska občina:

- Laško (999).

Parcele št.:

- 173, 174 in 172.

Namenska raba prostora:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot stavbno zemljišče, z namensko rabo SS - stanovanjske površine.

Enota urejanja prostora:

- Del LAU-34.

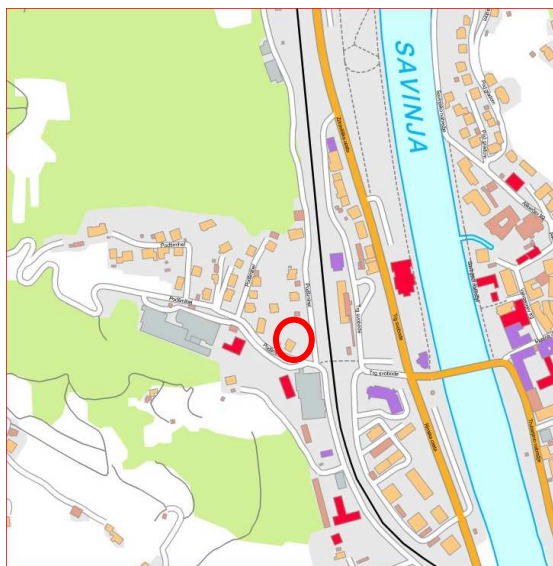
Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Velikost:

- 2391,28 m².

Območje lokacijske preveritve obsega parcele št. 173, 174 in 172 k.o. Laško (999). Območje je delno pozidano. Dostopno je iz vzhodne in južne strani iz lokalne ceste.



Slika 1: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 2: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geopedia.si)

3 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varstva kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, plazljivih in poplavno ogroženih območij ter izven 15 m priobalnega pasu vodotoka Savinja.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Do območja poteka obstoječa lokalna cesta LC 200191 in javna pot, JP 702421. Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj 10 m varovalnega pasu lokalne ceste LC – 200191 in znotraj 5 m varovalnega pasu javne poti JP 702421.

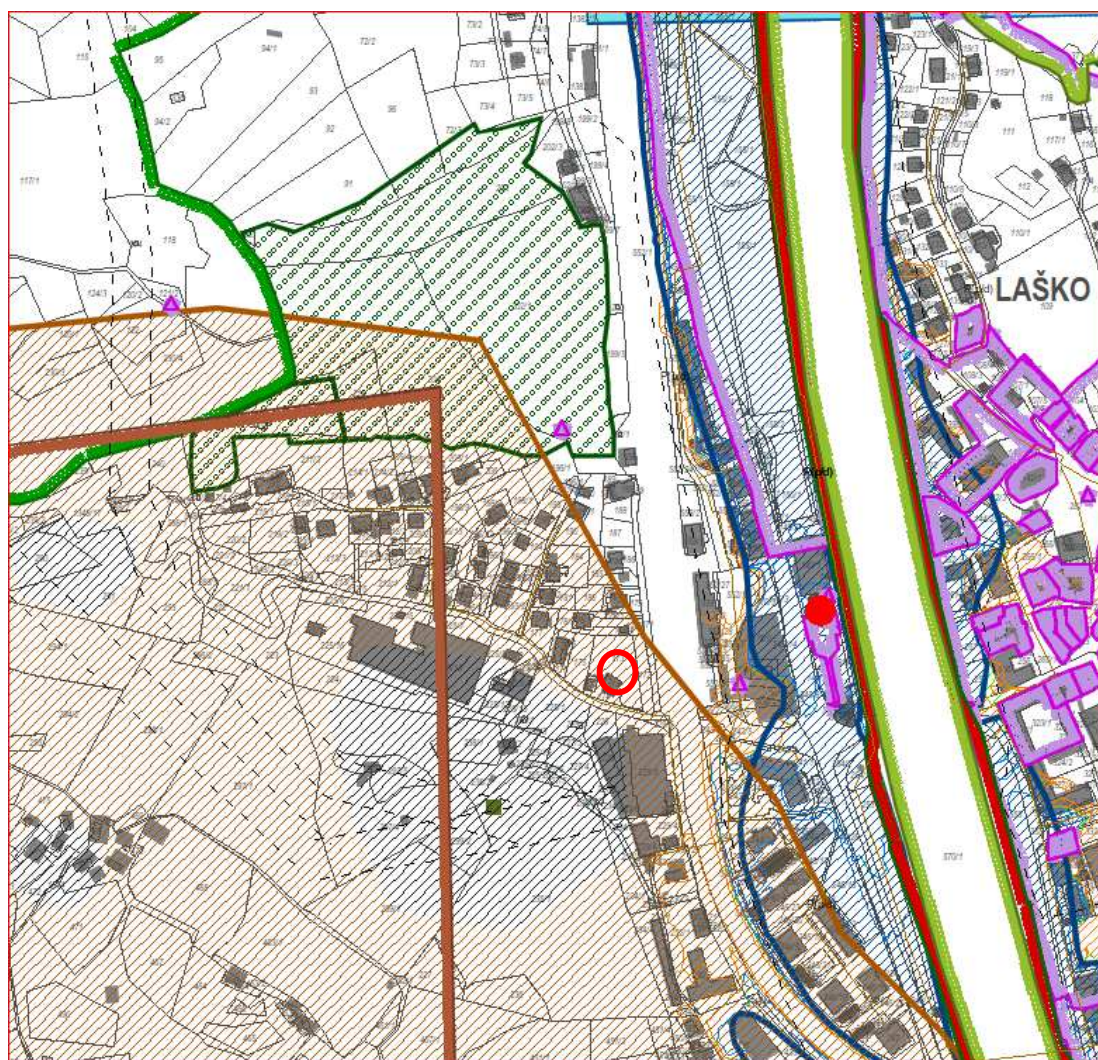
Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj 100 m varovalnega progovnega pasu železnice.

Preko območja lokacijske preveritve potekajo naslednji komunalni in energetski vodi:

- vodovod (v odmiku 4.50 m od predvidene stavbe A)
- plinovod (v odmiku 2.90 m od predvidene stavbe A)
- elektika (v odmiku 5.00 m od predvidene stavbe C)

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Na območju lokacijske preveritve še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Legenda:

4. VARSTVENI REŽIMI

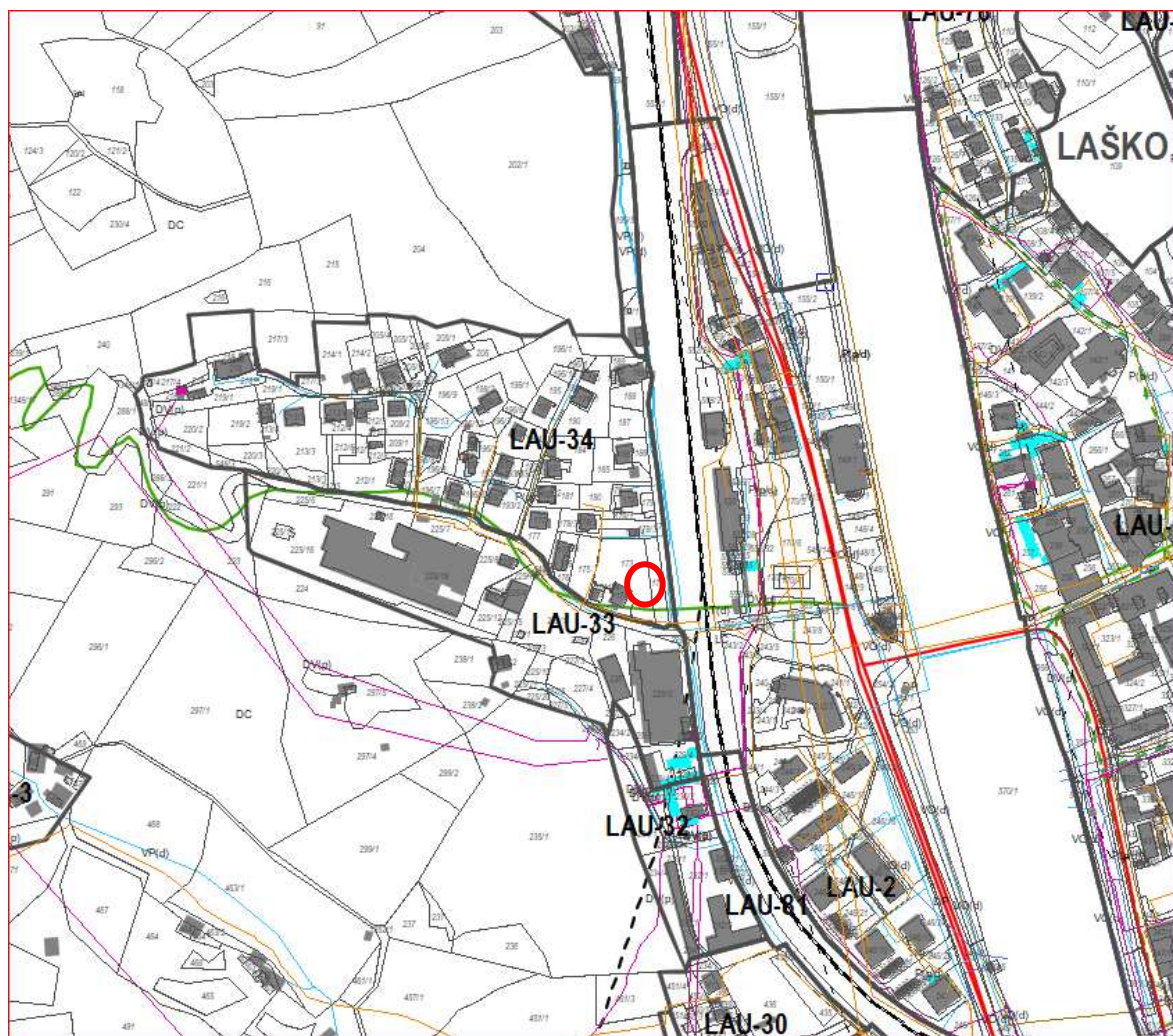
- Območja ohranjanja narave¹¹**
- Zavarovana območja
 - Naravni spomenik
 - Naravne vrednote
 - Območja naravnih vrednot
 - Objekti naravnih vrednot
 - Naravne vrednote - jame
 - Ekološko pomembna območja (EPO)
 - Posebna varstvena območja (NATURA 2000)
- Območje za potrebe obrambe**
- Območje omejene in nadzorovane rabe
 - Območje možne izključne rabe
- Območja varstva gozdov¹²**
- Varovalni gozdovi državnega pomena

- Območja varstva kulturne dediščine⁸**
- Območje kulturne dediščine in spomenika
 - Vplivno območje kulturne dediščine
- Območja vojnih in prikritih vojnih grobišč¹⁶**
- Vojna grobišča
 - Prikrita vojna grobišča
- Vodovarstvena območja¹⁰**
- Varstveni pasovi za oskrbo s pitno vodo (stopnja varovanja I., II. in III.)
 - Zajetja
- OSTALA OBMOČJA²**
- Območje podzemnega pridobivalnega prostora - opuščenno območje rudnika janskega premoga Laško
 - Pridobijena rudarska pravica za izkoriščanje mineralnih surovin - kamnolom Redica in kamnolom Zidani Most

OGROŽENA OBMOČJA

- Poplavna območja^{17,18,19}**
- Območje razreda velike poplavne nevarnosti
 - Območje razreda srednje poplavne nevarnosti
 - Območje razreda majhne poplavne nevarnosti
 - Območje razreda preostale poplavne nevarnosti
 - Opozorilna karta poplav - katastrofalne poplave
- Plazljiva in erozijska območja^{2,6,11}**
- Plazljiva območja
 - Območja zahtevnih zaščitnih ukrepov - erozijska območja
 - Območja običajnih zaščitnih ukrepov - erozijska območja
- Varovalni pasovi območij gospodarske infrastrukture**
- dajnovod 400kV in 220kV dV in RTP (40m x 2),
 - dajnovod 110kV in 38kV dV in RTP (15m x 2),
 - dajnovod 20kV (10m x 2) in
 - plinovodno omrežje (100m x 2).

Slika 3: Prikaz območij varovanj (vir: Prikaz stanja prostora SD OPN2 Občine Laško)



Legenda:

3. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ¹²

Obstoječe

DC

DP

LC

JP

ŽŽ

Prometna infrastruktura

Avtoceste

Ostale državne ceste

Lokalne ceste

Javne poti

Železnice

Obstoječe

VP (d)

VO (d)

DV (d)

DV (p)

P (d)

P (p)

TV (d)

T (d)

Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d= prenosni/distribucijski)

Cevovodi za pitno vodo (p/d) ¹⁴

Vodno zajetje

Cevovodi za odpadno vodo (d) ¹⁵

Čistilna naprava

Elektroenergetski vodi (p/d) ¹⁷

Razdelilna transformatorska postaja

Transformatorska postaja

Plinovodi (p/d)

Merilno regulacijska postaja

Cevovod za toplo vodo

Komunikacijski vodi

Slika 4: Prikaz območij GJI (vir: Prikaz stanja prostora SD OPN2 Občine Laško)

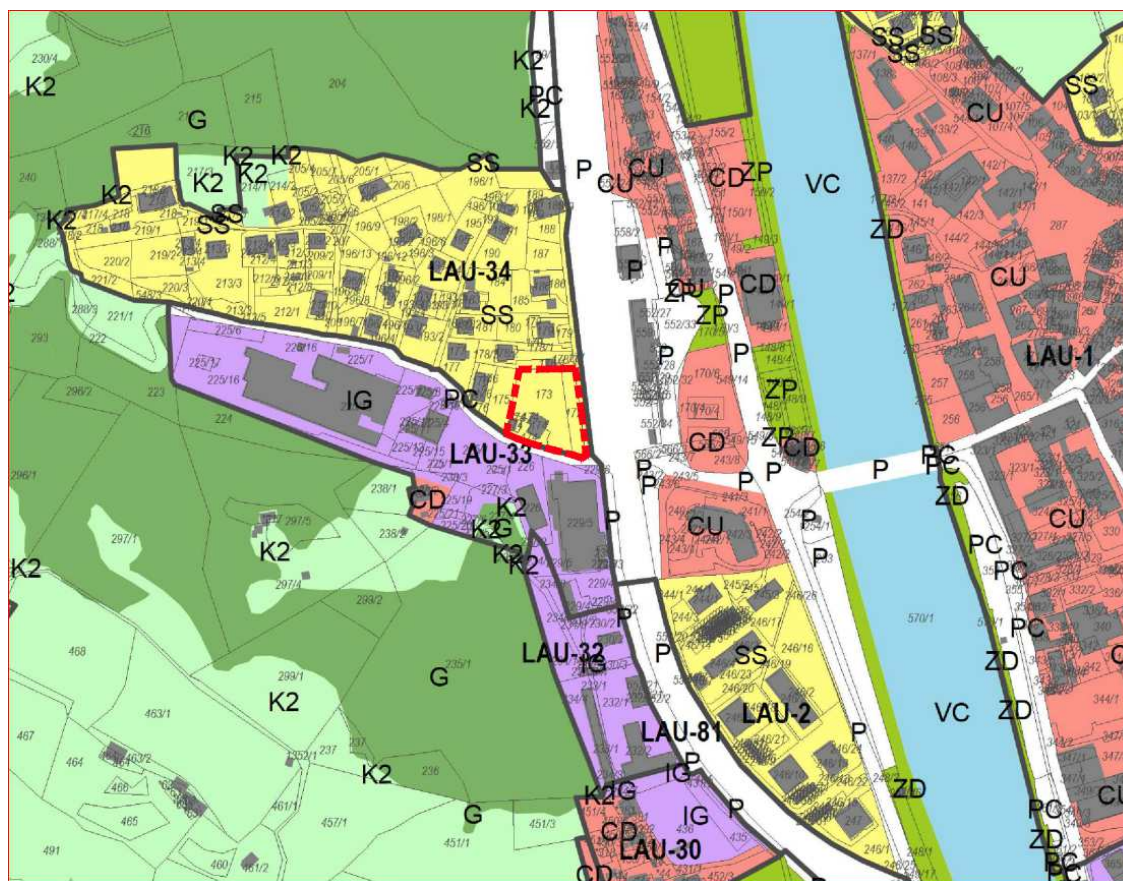
4 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 3: izsek iz OPN z mejo območja (vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)

5 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2) – v nadaljevanju OPN.

Skladno z grafičnim delom OPN je območje obravnave lokacijske preveritve opredeljeno v enoti urejanja prostora EUP LAU-34 z namensko rabo prostora stanovanjske površine (SS). Območje se ureja s prostorsko izvedbenimi pogoji – PIP.

V odloku o OPN so glede velikosti objektov opredeljeni naslednji PIP, določeni v 79. členu OPN:

- Podrobnejši tlorisni in vertikalni gabariti objektov so opredeljeni v prilogi 1.
- Maksimalni gabariti nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost oziroma z drugimi veljavnimi predpisi.
- Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave znotraj EUP, prav tako to velja za prizidave in nadzidave objektov.
- Pri določanju višine objektov je treba, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi pretežno višino tradicionalnih oziroma drugih kakovostnih okoliških objektov v EUP tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe EUP. Novi objekti, dozidave in nadzidave naj se po višini približajo gabaritom obstoječe zazidave. Izjema so EUP, v katerih so posebej dovoljeni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih.

V Odloku o OPN, so v prilogi 1, opredeljeni PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe prostora, za STANOVANJSKE POVRŠINE kot je razvidno iz spodnje tabele.

SS	
1. Podrobnejša namenska raba	STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi
2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba	
3. Tipologija zazidave:	<ul style="list-style-type: none"> - eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote).
4. Faktor zazidanosti:	<ul style="list-style-type: none"> - do 0.4
5. Dopustne dejavnosti:	<ul style="list-style-type: none"> - bivanje brez dejavnosti, - bivanje s spremljajočimi dejavnostmi: <ul style="list-style-type: none"> - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen z motornimi gorivi), - gostinstvo (možna nastanitev do 20 oseb), - intelektualne dejavnosti, razen veterinarstva, - vzgoja in izobraževanje, - zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve, - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, - druge dejavnosti, - dopustna je tudi kmetijska dejavnost v okviru obstoječih kmetij.
Pogoji za umeščanje dejavnosti:	
<ul style="list-style-type: none"> - dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), vendar ne več kot 10 parkirnih mest in neposredna navezava na javne ceste, - dejavnost naj ne generira tovornega in večjega osebne prometa, - možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje, - nestanovanjske stavbe, ki so v celoti namenjene za opravljanje dejavnosti brez bivanja, so dopustne ob pogoju izdelave IPA, razen za kmetijske stavbe v okviru obstoječih kmetij 	

6. Dopustni objekti

Stavbe:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe (**do največ štiri stanovanjske enote**), **izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov**,
- nestanovanjske stavbe: garaže in druge stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti.

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 in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.

7. Nezahtevni in enostavni objekti

- v prilogi 3

8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

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, (K) + P + T 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 naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

V Odloku o OPN, v prilogi 2 je opredeljeno, da za EUP LAU-34 ni podrobnejših PIP.

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z drugo alinejo 136. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za doseganje gradbenega namena PIA, z lokacijsko preveritvijo se dopušča individualno odstopanje od PIP kot so določeni v PIA; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2).

7 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7.1 OPIS PREDVIDENIH UREDITEV

Lokacija

Območje prostorske preveritve s nahaja v občini Laško v Podšmihelu. Umeščeno je severno od lokalne ceste LC 200191 ter zahodno od javne poti JP 702421. V naravi je območje lokacijske preveritve pozidano zemljišče z stanovanjskim objektom ter parkirišče.

Preko vzhodnega dela območja poteka električni vod, plinovod ter TK vod. Severno, vzhodno in južno od območja poteka vodovod.

Severno in zahodno od območja lokacijske preveritve so umeščeni enostanovanjski in večstanovanjski objekti etažnosti pritličje P + dva nadstropja (2N).

Zasnova

Predvidi se gradnja treh večstanovanjskih objektov, etažnosti: klet (K)+pritličje (P)+eno nadstropje (1) +mansarda (M).

Tlorisne dimenzije večstanovanjskega objekta so 17,00 m x 11,20 m.

Streha je simetrična dvokapnica naklona 35°, s frčado na sredini objekta, ki se izvede na obeh straneh strešine. Streha frčade je ravna streha.

Dva objekta (oznaka v grafiki A in B) sta orientirana z daljšo stranico v smeri vzhod-zahod, en objekt, objekt B je orientiran z daljšo stranico v smeri-sever jug.

Na gradbeni parceli so umeščene parkirne površine za osebna vozila. Skladno z določilom odloka OPN Občine Laško (1,5 parkirnega mesta/stanovanje za večstanovanjske objekte) je načrtovano zadostno število parkirnih mest. Znotraj območja se predvidi 25 parkirnih mest, utrjene manipulativne ter peš površine in zelenice.

V vsakem večstanovanjskem objektu je umeščenih 5 stanovanj.

Svetla višina kletne, pritlične etaže in nadstropja znaša 2,80 m, v mansardi je predvidena svetla višina od 0,40 m do 3,50m. Višina kolenčnih zidov v mansardi je 0,40 m in ne bodo presegali višine 1,20 m kot dopušča odlok OPN (priloga 1 - PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe).

Oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov je enostavno in izhajajo iz funkcije objekta.

79. člen odloka OPN glede velikosti objektov v 4. odstavku določa, da je pri določanju višine objektov potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi pretežno višino tradicionalnih oziroma drugih kakovostnih okoliških objektov v EUP tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe EUP. Novi objekti, dozidave in nadzidave naj se po višini približajo gabaritom obstoječe pozidave. Izjema so EUP, v katerih so posebej dovoljeni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih. Povečanje števila stanovanjskih enot funkcionalno in vizualno ne vpliva na celotno podobo in funkcijo naselja

7.2 ODSTOPANJE OD PIP

Predlagani objekti odstopajo od opredeljenih PIP v veljavnem OPN v višinskem gabaritu (etažnost) in v številu stanovanj v večstanovanjskem objektu.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od PIP opredeljenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2) in sicer:

- kot odstopanje od PIP, določen v odloku OPN, v Prilogi 1, za namensko rabo SS, v točki 3. Tipologija zazidave ter v točki 6. Dopustni objekti, se dopusti povečanje števila stanovanjskih enot na parcelah št. 173, 174 in 172 k.o. Laško (999) za večstanovanjski objekt do največ pet stanovanjskih enot,
- kot odstopanje od PIP, določen v odloku OPN, v Prilogi 1, za namensko rabo SS, v točki 8. PIP glede velikosti in oblikovanja, se dopusti povečanje etažnosti za večstanovanjski objekt na parcelah št. št. 173, 174 in 172 k.o. Laško (999), na etažnost (K) + P + 1 + M.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.

V povezavi z 136. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili.

Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivne okoliščine (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3).

Preglednica 1: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	Da. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom. Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine saj gre za gradnjo stanovanjskih objektov v opredeljenem območju stanovanjske gradnje. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2). v 10. členom med cilji prostorskega razvoja določa zagotovitev novih območij oziroma širitev obstoječih za bivanje in za druge razvojne potrebe v naseljih (notranji razvoj in dopolnjevanje za lokalne potrebe).
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	Da. Individualno odstopanje ne onemogoča gradbenega namena PIA, predstavlja ohranjanje in notranji razvoj dejavnosti obstoječe stanovanjske pozidave z ureditvami, ki so skladne z opredeljeno namensko rabo prostora in s tem dosega gradbeni namen, določen z OPN.
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	Da. Ostale PIP iz veljavnega OPN bo s predvideno spremembo namembnosti možno upoštevati.
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	Da. Zaradi individualnega odstopanja se videz območja ne spreminja saj gre za zapolnitev obstoječe stanovanjske pozidave.
Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	Da. Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju in ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici.

<p>Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>	<p>Da.</p> <p>Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ne bo, gradnja sledi usmeritvam PIA in je vizualno neizpostavljena.</p>
<p>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.</p>	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje se nanaša na zemljišča, ki so v lasti investitorja in nima vpliva na druga območja in predvidene ureditve načrtovane s PIA.</p>
<p>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</p>	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovanih območij narave, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja na</u> erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja znotraj 10 m varovalnega pasu</u> lokalne ceste LC – 200191 in <u>znotraj 5 m varovalnega pasu</u> javne poti JP 702421.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja znotraj 100 m</u> varovalnega progovnega pasu železnice.</p> <p><u>Preko območja lokacijske preveritve potekajo</u> naslednji komunalni in energetske vodi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodovod (v odmiku 4.50 m od predvidene stavbe A) - plinovod (v odmiku 2.90 m od predvidene stavbe A) - elektika (v odmiku 5.00 m od predvidene stavbe C) <p>V postopku lokacijske preveritve se pridobi mnenja tangiranih nosilcev urejanja prostora in predstavijo komunalni vodi.</p> <p>Na območju <u>ni sprejetih državnih prostorskih aktov</u>.</p>

Preglednica 2: Kriteriji objektivnih okoliščin (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin (skladno z drugim odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	Utemeljitev skladnosti
<p>Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.</p>	<p>Da.</p> <p>Z individualnim odstopanjem sledimo možnostim pozidave obravnavanega območja, ki z višinsko razliko (pobočje) opredeljuje gradnjo objektov z dvokapnimi strehami.</p> <p>Predvidena sprememba višine objekta omogoča oblikovanje objektov, ki po višinskem gabaritu ne bodo negativno izstopali oz. bodo oblikovani in umeščeni skladno s smernicami kvalitetne arhitekturne stroke ter skladno s 4. odstavkom 79. člena odloka OPN. Ker gre za skrajni del EUP, ki se vizualno navezuje na obstoječe objekte sodobnejšega oblikovanja ter neposredno bližino gospodarskega kompleksa »Turnaplast« na jugu je predvideno oblikovanje predlaganega stavbnega tipa z vidika ustvarjanja urbanega prostora urbanistično upravičena.</p> <p>Navedeno odstopanje v višinskem gabaritu in številu stanovanjskih enot od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) predstavlja objektivno okoliščino, v skladu s prvo alinejo drugega (2) odstavka 136. člena ZUreP- 3 in se nanaša na druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.</p> <p>Drugačna rešitev bi pomenila opustitev gradnje na obravnavani lokaciji zaradi nezmožnosti zadostitve PIP oziroma opustitev izvedbe. Opustitev načrtovane gradnje na obravnavani lokaciji bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja.</p>
<p>Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.</p>	
<p>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	<p>Da.</p> <p>Občina v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN spreminja tudi določila prostorsko izvedbenih pogojev, vendar se zaradi dolgotrajnosti postopka sprememb in dopolnitev OPN in kratkih rokov nameravane investicije vseeno izvede postopek lokacijske preveritve.</p> <p>Določila glede dopustnih objektov na območju EUP niso skladna s temeljnimi cilji prostorskega</p>

	<p>razvoja (12. člen OPN; strateški del), ker je opredeljeno da se zagotavlja uravnotežen prostorski razvoj naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij, z zagotavljanjem površin za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti v naseljih, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo,</p> <p>Neskladnost je v PIP določenih v odloku OPN, v Prilogi 1, za namensko rabo SS ter 4. odstavkom 79. člena odloka OPN.</p> <p>Višinski gabariti sosednjih objektov na severu in vzhodu so etažnosti pritličje (P) + dva nadstropja (2), kar pomeni, da novi objekti po višini ne bi izstopali iz območja EUP, kar je skladno z 79. členom odloka OPN, ki v 4 odstavku navaja, da je potrebno pri določanju višine objektov upoštevati tudi pretežno višino tradicionalnih oziroma drugih kakovostnih okoliških objektov v EUP tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe EUP.</p>
--	---

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane vse predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geo studio d.o.o, izdelan 9. 7. 2022),
- zemljiško katastrski prikaz je povzet iz navedenega geodetskega načrta,
- Idejna zasnova IZP (izdelal AR PROJEKT d.o.o., izdelan maj 2022).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz grafičnega dela OPN občine Laško	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz predvidenih ureditev – ureditvena situacija	M 1:500