

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parceli št. 745/1,
k.o. Lahomšek (1029)

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

- na parceli št. 745/1, k.o. Lahomšek (1029)

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA:

45/22

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

VLADKO BRAČIČ
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0255

SODELAVCI:

LANA BAVCON, študentka FA UL

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Julij 2022

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	10
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	13

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcele št. 745/1, k.o. Lahomšek (1029) zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več stanovanjskih objektov.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je delno pozidano, delno pa zaradi konfiguracije terena težko zazidljivo. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

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 v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

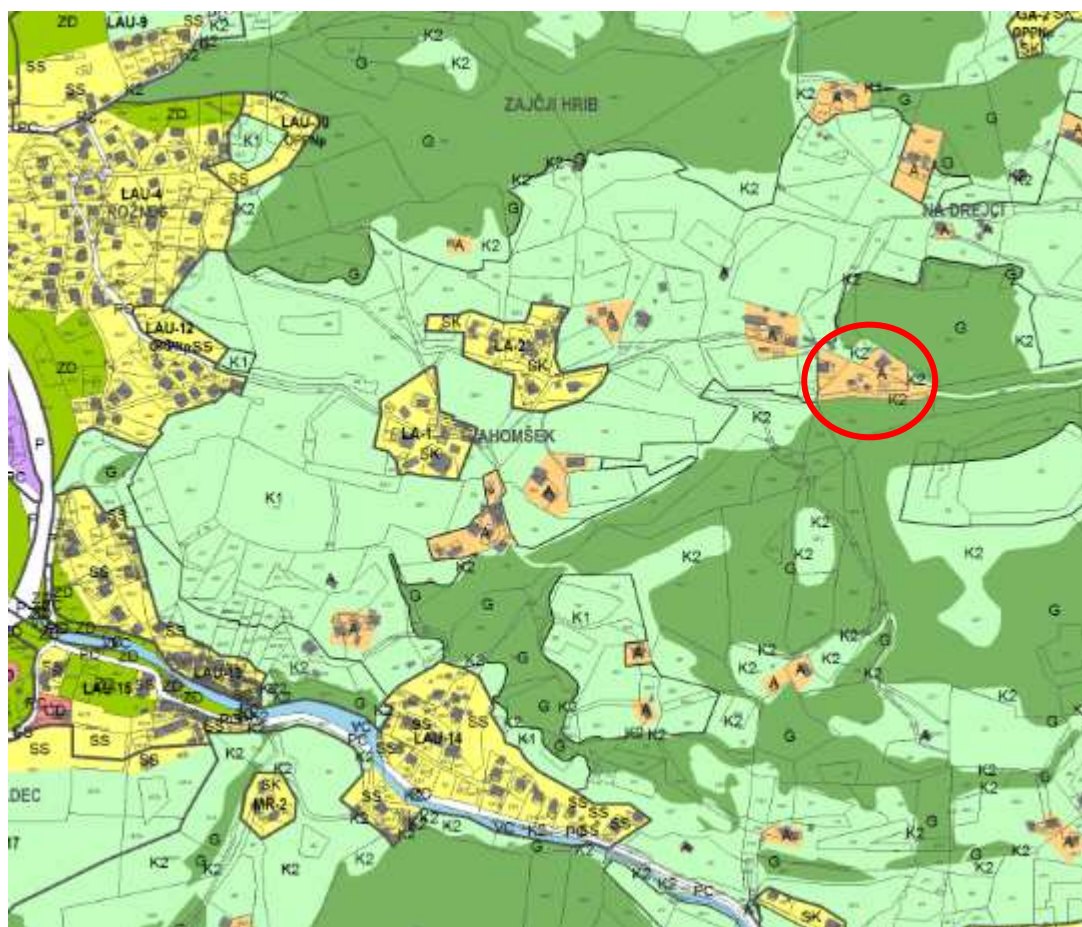
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave 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 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Laško)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Laško.

Katastrska občina:

- Lahomšek (1029).

Parcela št.:

- 743/3 del, 745/3, 744/1 del, 745/5, 745/6, 731/2 in 731/3 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

- OP.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 5616,18 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geopedia.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Laško.

Katastrska občina:

- Lahomšek (1029).

Parcele št.:

- 745/1.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno pretežno kot gozdna zemljišča (G), delno pa kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- OP.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- | | |
|---|---------------------------|
| - širitev na območje gozdnih zemljišč (G): | + 583,60 m ² |
| - širitev na območje drugih kmetijska zemljišča (K2): | + 16,40 m ² |
| - Skupaj širitve: | + 600,00 m ² . |

Površina izvirnega območja:

- 5616,18 m².

Delež spremembe / širitve:

- 10,68 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 6216,18 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, erozijskih in poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Območja se nahaja na območju, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov (geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi lokalni cesti 200151 Laško – Lahomšek - Trojno, ki poteka južno od območja posamične poselitve.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka javni vodovod in priključek komunikacijskega omrežja.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (vir: portal iObčina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:



Erozijsko območje – območje običajnih zaščitnih ukrepov

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več stanovanjskih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo locirana južno od obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Območje se razširi na način, da se ob obstoječih objektih pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi lokalni cesti 200151 Laško – Lahomšek - Trojno. Dostop do novogradnje je po obstoječi privatni dovozni poti, ki se odcepi od lokalne ceste.

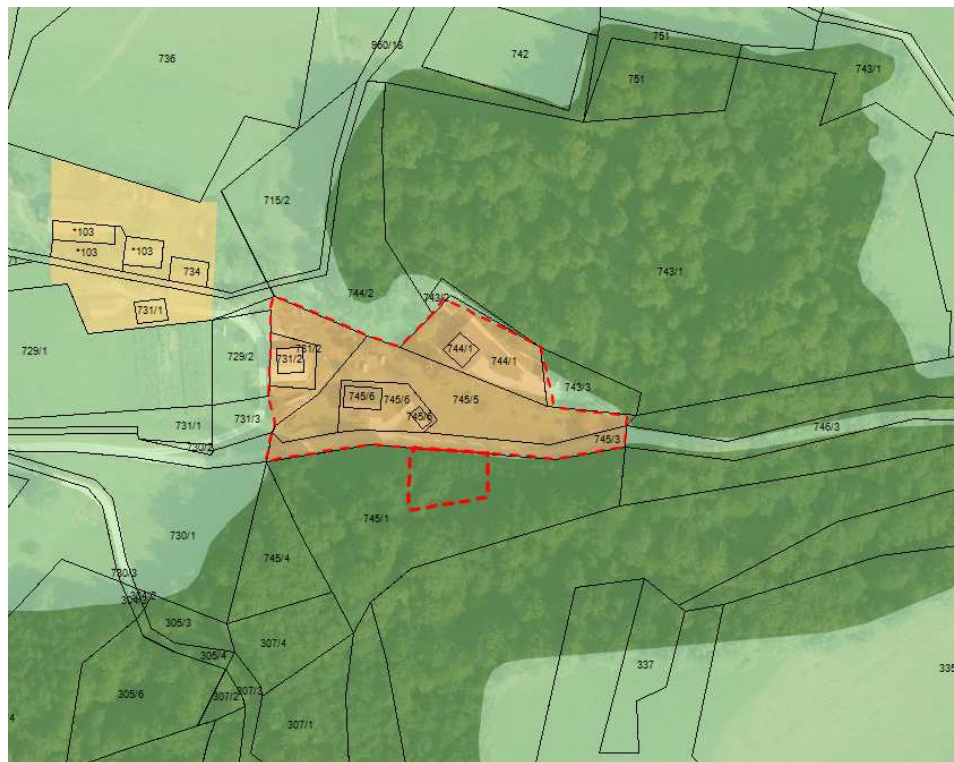
Predviden objekt se lahko priključi na obstoječ priključek elektro, komunikacijskega omrežja in vodovoda, ki so že na posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se (do izgradnje javne kanalizacije, ki je v izvajanju) odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v bližnji vodotok – Vrtiški potok, ki poteka po investitorjevi parceli skladno z vodnim soglasjem.

Območje se nahaja na območju, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov (geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati pogoje geološko geomehanskega poročila.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. V 80. členu OPN Laško so opredeljeni splošni pogoji za oblikovanje objektov. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 9 x 12 m, orientiran skladno vzporedno z obstoječimi stanovanjskimi objekti in tvori gručasto zasnovo. Etažnost je pritličje in mansarda (dopustna je tudi izvedba kleti). Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.



Slika 5: prikaz območja lokacijske preveritve

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 600 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 10,68 % glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski objekti. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 9 x 12 m, orientiran skladno vzporedno z obstoječimi stanovanjskimi objekti in tvori gručasto zasnovo. Etažnost je

	<p>pritličje in mansarda (dopustna je izvedba kleti). Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. V 80. členu OPN Laško so opredeljeni splošni pogoji za oblikovanje objektov. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.</p> <p>S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi lokalni cesti 200151 Laško – Lahomšek - Trojno. Dostop do novogradnje je po obstoječi privatni dovozni poti, ki se odcepi od lokalne ceste.</p> <p>Predviden objekt se lahko priključi na obstoječ priključek elektro, komunikacijskega omrežja in vodovoda, ki sta že na posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se (do izgradnje javne kanalizacije, ki je v izvajanju) odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v bližnji vodotok – Vrliški potok, ki poteka po investitorjevi parceli skladno z vodnim soglasjem.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2), ki v 48. členu določa, da se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, erozijskih in poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Območje se nahaja na območju, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov (geoportal ARSO,</p>

	<p>gis.arso.gov.si). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati pogoje geološko geomehanskega poročila.</p> <p>Upošteva se odmik od gozda.</p> <p>Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Objekt se umesti južno od obstoječih stanovanjskih objektov, smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico. Tvori dopolnitev gručaste zasnove obstoječe posamične poselitve. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren ter medsebojna postavitvev objektov.</p> <p>Na območju nezazidanega dela stavbnega zemljišča je zaradi visoke brežine in nevarnosti erozije gradnja stanovanjske hiše neprimerna, tam je načrtovana gradnja pomožnega objekta.</p> <p>Novogradnja je predvidena južno od obstoječih objektov, na območju ob gozdnem robu, prostor je bil delno zaraščen, zdaj želijo zaraščen gozd očistiti in nameniti novogradnji.</p> <p>Dostop do novogradnje je načrtovan po obstoječi zasebni dovozni poti, ki se odcepi od lokalne ceste.</p> <p>Preko območja gradnje ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal GEOIDES d.o.o., št. 100/2022, 23. 6. 2022),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Laško, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000