

Simona Pucelj, s.p., **ARCHIS**

Strmca 14b, 3270 Laško

☎ 040 22 80 20

✉ archis.simona@gmail.com

NASLOVNA STRAN ELABORATA LOKACIJSKE PREVERBE

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERBE

št. 1021-2018 - čistopis

INVESTITOR

**Karmen Povše-Korez
Glavni trg 11
333 Polzela**

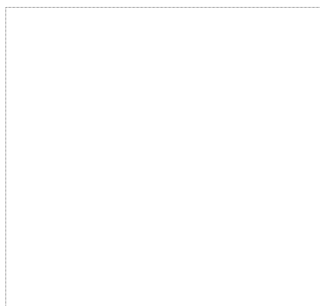
(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

PROJEKTANT

Simona Pucelj, s.p., ARCHIS
Strmca 14b, 3270 Laško

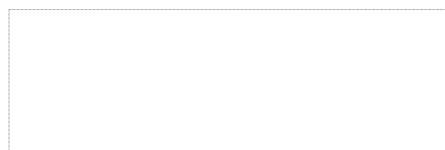
(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta, žig)

Marjana KRISTANČIČ, univ.dipl.inž.arh.,
ZAPS A-0205



(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

Mag. Robert Močnik, univ.dipl.inž.geod.,
IZS Geo0241



(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA

1021-2018, LAŠKO, december 2018

(številka projekta, evidentirana pri projektantu, kraj in datum izdelave projekta)

0.2	KAZALO VSEBINE ELABORATA
-----	--------------------------

0.1	Naslovna stran
0.2	Kazalo vsebine elaborata
0.3	Tekstualni del
0.4	Grafični del

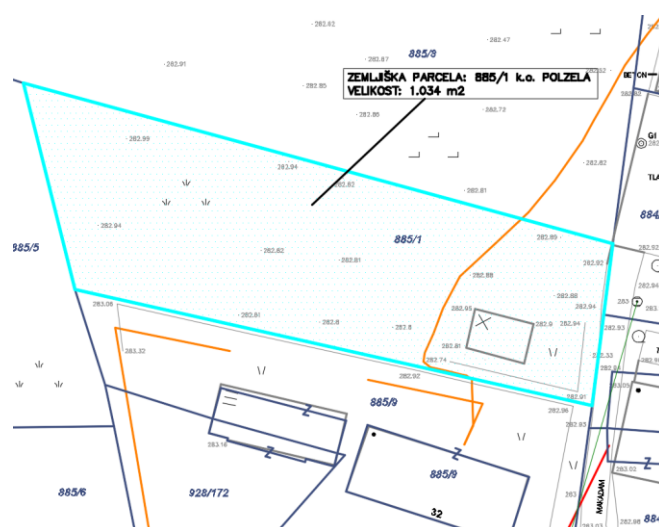
0.3	TEKSTUALNI DEL
-----	----------------

OPIS OBMOČJA:

Elaborat lokacijske preverbe se nanaša na zemljišče parc. št. 885/1 k.o. 992 - Polzela, znotraj poselitvenega območja na Bregu pri Polzeli, Občina Polzela.

Opis obravnavane parcele:

Parcela se, gledano na širše območje, nahaja med železnico na severu in med občinsko cesto na jugu. Do obravnavane parcele na vzhodu je območje med cesto in železnico že v celoti pozidano, prav tako je pozidano območje med obravnavano parcelo in cesto na jugu.



Velikost obravnavane zemljiške parcele: 1034 m²

Na obravnavanem zemljišču se nahaja obstoječi enostavni objekt, zgrajen pred 01.06.2018 (CCSI 12714 - Druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Dimenzije objekta so 6,10 m x 4,10 m, pritlične izvedbe. Objekt pokriva simetrična dvokapnica s slemenom s smeri vzhod - zahod. Objekt bi želeli na tem mestu ofriniti in ga uporabljati kot lopo za orodje in stroje. Zahodno od lope se nato nadaljuje travnik, na skrajnem zahodu parcele pa je sedaj njiva.

Opis obravnavanega poselitvenega območja:

Na južni in vzhodni strani obravnavane parcele se nahajajo stavbna zemljišča z podrobno namensko rabo prostora As, ki so pozidana. Pretežno se na območju nahajajo stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti. Na obravnavanem poselitvenem območju je osem stanovanjskih stavb. V prostor so umeščene raznoliko, vzorec pozidave ni razpoznaven. Prav tako ni enotnega oblikovalskega koncepta obstoječih objektov. Različne so tudi orientiranosti in slemenitve obstoječih objektov ter tlorisne zasnove obstoječih objektov. Tlorisni gabariti območja so od kvadratnih do podolgovatih in lomljenih tlorisnih zasnov.

Kljub vsemu, pa je potrebno izpostaviti, da so na zahodnem delu obravnavanega poselitvenega območja umeščene pretežno stanovanjske stavbe podolgovatega tlorisa, s slemenitvijo vzdolž daljše stranice v smeri vzhod - zahod. Zaželeno je, da se temu vzorcu sledi tudi na obravnavani parceli 885/1 k.o. 992 - Polzela, ki je predmet elaborata lokacijske preveritve.

Obstoječe poselitveno območje obsega naslednje parcele:

885/9, 928/172, 884/3, 884/6, 884/5, 884/8, 882/2, 884/4, 2049, 2048, 884/7, 884/1, *776, 883/1, 881/2, 883/2, 884/2, *765, 879/2, 878/2 - del, 876/1 - del, 877 - del, 1133/1 - del, vse k.o. 992 - Polzela

Velikost obstoječega poselitvenega območja: 8530 m²

Veljavni prostorski akti na obravnavanem območju:

Občinski prostorski načrt:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS št. 96/2011, tehnični popravek št. 60/2012)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Polzela (Uradne objave Občine Polzela, št. 9/2014)

Na obravnavanem poselitvenem območju še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

Namenska raba obravnavane parcele:

ONPR: Kmetijsko zemljišče

PNRP: Najboljša kmetijska zemljišča - K1

EUP 24 RPR SA

Namenska raba poselitvenega območja, ki naj bi se širilo:

ONPR: Stavbno zemljišče

PNRP: Površine razpršene poselitve - As

EUP 24 RPR SA

Opis predlagane širitve:

Investitor želi na zemljišču zgraditi novo enostanovanjsko stavbo. Predviden objekt v prostoru bo nadaljeval niz obstoječih objektov.

Grafični izsek območja iz katerega je razvidno, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitve (v skladu z 280. členom ZureP-2):



Velikost predvidene širitve: 441 m² - Tako oblikovana predvidena širitev na obravnavani parceli je dovolj velika, da je zagotovljena funkcionalnost objekta s pripadajočimi površinami, ki bi služile delovanju objekta in njegovi uporabi.

Velikost obstoječega poselitvenega območja: 8530 m²

Delež spremembe glede na izvirno površino:

$$441 / 8530 \times 100 = 0,052 \times 100 = 5,2 \%$$

Možnost priključevanja predvidenega objekta na javno infrastrukturo:

Vodovod:

Predvidevamo, da objekt bilo možno oskrbovati s pitno vodo preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja, priključek na omrežje pa bi izvedli južno od obravnavane parcele ob cesti.

Elektrika:

Poredvidevamo, da bi objekt lahko bil priključen na obstoječe NNEL elektro omrežje od obstoječega NNEL droga, ki se nahaja južno od obravnavane zemljiške parcele ob dovozni poti.

Kanalizacija:

Predvidevamo, da bi odvod odpadnih fekalnih voda bilo možno zagotoviti od obstoječega revizijskega jaška javnega fekalnega kanalizacijskega omrežja ob obstoječi dovozni poti na vzhodu od obravnavanega zemljišča.

Natančen odvod meteornih voda se določi na podlagi geomehanskega poročila.

USKLAJENOST NAMERAVANE SPREMEMBE NAMEMBNOSTI Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-2):

Namen lokacijske preveritve:

Investitor želi na zemljišču zgraditi novo enostanovanjsko stavbo. Predviden objekt v prostoru bo nadaljeval niz obstoječih objektov, torej gre namen izvajanja gradnje. Lokacijska preveritev, kjer se določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč je možna le na posamični poselitvi. Pri obravnavanem območju gre za površine razpršene poselitve - As, kar opravičuje postopek lokacijske preveritve za obravnavano parcelo številka 885/1 k.o. 992 - Polzela.

kar je skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2:

*» Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:
- za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi; «*

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

V elaboratu so predstavljene lastnosti zemljišča kot tudi območja poselitve. Predvidena širitev se nanaša na obravnavano parcelo v obsegu 441 m², kar ne presega 20% velikosti stavbnih zemljišč na območju obravnavane poselitve. Predvideno je ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca obravnavane poselitve.

Na južni in vzhodni strani obravnavane parcele se nahajajo stavbna zemljišča z podrobno namensko rabo prostora As, ki so pozidana. Pretežno se na območju nahajajo stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti. Na obravnavanem poselitvenem območju je osem stanovanjskih stavb. V prostor so umeščene raznoliko, vzorec pozidave ni razpoznaven. Prav tako ni enotnega oblikovalskega koncepta obstoječih objektov. Različne so tudi orientiranosti in slemenitve obstoječih objektov ter tlorisne zasnove obstoječih objektov. Tlorisni gabariti območja so od kvadratnih do podolgovatih in lomljenih tlorskih zasnov.

Kljub vsemu, pa je potrebno izpostaviti, da so na zahodnem delu obravnavanega poselitvenega območja umeščene pretežno stanovanjske stavbe podolgovatega tlorisa, s slemenitvijo vzdolž daljše stranice v smeri vzhod - zahod. Zaželeno je, da se temu vzorcu sledi tudi na obravnavani parceli 885/1 k.o. 992 - Polzela, ki je predmet elaborata lokacijske preveritve, kar je skladno s prvo alinejo 31. člena ZUreP-2:

*» (1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,*

Do obravnavane zemljiške parcele vodi obstoječa dovozna pot, ki se priključuje na občinsko cesto, in ki bi zagotavljala dostop tudi predvidenemu objektu. Prav tako so v neposredni bližini objekta vsi komunalni vodi, ki zagotavljajo minimalno komunalno oskrbo za stanovanjske objekte (oskrba z vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda) kar je skladno z drugo alinejo 31. člena ZUreP-2:

» (1) *Obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:*

- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,

Na parceli se predvideva gradnja stanovanjskega objekta. Objekt je opredeljen kot objekt brez vplivov na okolje. Obravnavana zemljiška parcela je od vodovarstvenega območja (III. Vodovarstveni režim) oddaljena 40,89 m. Območje se nahaja znotraj varovalnega območja Državnega prostorskega načrta (DPN) za rekonstrukcijo DV 2 x 400kV Beričevo - Podlog, ki je v pripravi. Od predvidenega voda je parcela oddaljena 26,24 m. Na severu od obravnavane parcele poteka železniška proga, od katere je obravnavana zemljiška parcela oddaljena 52,61 m. Prav tako na severu od obravnavane parcele poteka obstoječi daljnovod, od katerega je obravnavana zemljiška parcela oddaljena 71,46 m, kar je skladno s tretjo alinejo 31. člena ZUreP-2:

» (1) *Obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:*

pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,

- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in

Predviden objekt se nahaja zunaj naravovarstvenega, vodovarstvenega območja in zunaj kulturnovarstvenega območja. Parcela nima statusa naravnega ali grajenega javnega dobra. Predviden objekt in velikost parcele bo v skladu z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti. Posebni varstveni ukrepi niso predvideni, kar je skladno z 31. členom ZUreP-2:

» (1) *Obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:*

- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Parcela se, gledano na širše območje, nahaja med železnico na severu in med občinsko cesto na jugu. Do obravnavane parcele na vzhodu je območje med cesto in železnico že v celoti pozidano, prav tako je pozidano območje med obravnavano parcelo in cesto na jugu. Parcela je v celoti na ravnem terenu, z urejenim dostopom in javno komunalno infastrukturo v neposredni bližini.

Predviden objekt se nahaja zunaj naravovarstvenega, vodovarstvenega območja in zunaj kulturnovarstvenega območja. Parcela nima statusa naravnega ali grajenega javnega dobra. Predviden objekt in velikost parcele bo v skladu z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti. Posebni varstveni ukrepi niso predvideni, kar je skladno s prvo točko 128. Člena ZUreP-2:

» (1) *Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.*

Velikost predvidene širitve: 441 m² - Tako oblikovana predvidena širitev na obravnavani parceli je dovolj velika, da je zagotovljena funkcionalnost objekta s pripadajočimi površinami, ki bi služile delovanju objekta in njegovi uporabi. Velikost obstoječega poselitvenega območja: 8530 m².

Delež spremembe glede na izvirno površino:

$441 / 8530 \times 100 = 0,052 \times 100 = 5,2 \%$

št. elaborata: 1021-2018

Znotraj obravnavanega območja ni bila izvedena še nobena lokacijska preveritev, kar je skladno z drugo točko 128. Člena ZUreP-2:

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

SEZNAM PODATKOVNIH VIROV:

- *Občinski prostorski načrt:*

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS št. 96/2011, tehnični popravek št. 60/2012)

Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Polzela (Uradne objave Občine Polzela, št. 9/2014)

- <http://www.e-prostor.gov.si/>
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>
- http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Simona Pucelj, s.p., *ARCHIS*

Strmca 14b, 3270 Laško

☎ 040 22 80 20

✉ archis.simona@gmail.com

0.4	GRAFIČNI DEL
-----	--------------