ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o.

Grajska 7,2000 Maribor
tel.: 02/250 53 00
fax.: 02/251 60 94
e-pošta: zum@zum-mb.si

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 01 v naselju Spodnja Bačkova, v OPN občine Benedikt

Identifikacijska
številka:

Izvajalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: Vesna Polanc Marinič, univ.dipl.inž.arh.

VESNA
POLANC-MARINIČ
univ. dipl. inž. arh.

pooblaščena arhitektka
ZAPS 0749 A

Sodelavci: mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.
Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.

Številka naloge: **20004**

Številka ponudbe: **17/2020**

Datum izdelave: **marec 2020**

Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. 1
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Vsebina

1 Uvod 1
1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve 1
1.2 Obravnavano območje 1
2 Opis območja lokacijske preveritve 2
2.1 Lega območja v širšem prostoru 2
2.2 Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora 2
2.3 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja 3
2.3.1 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine 3
2.3.2 Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov 3
2.3.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost 4
2.3.4 Erozijska ogroženost 4
2.3.5 Potresna ogroženost 5
2.4 Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije) 5
3 Pravne podlage 7
3.1 ZUreP-2 7
3.2 Občinski prostorski načrt 8
4 Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve 10
4.1 Izvorno območje za lokacijsko preveritev 10
4.2 Predlagana sprememba območja posamične poselitve 10
5 Utemeljitev lokacijske preveritve 13
5.1 Prostorski akt 13
5.2 Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve 13
5.3 Predhodno izvedene lokacijske preveritve 13
5.4 Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN 13
5.4.1 Obstoječe dejavnosti 13
5.4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve 14
5.4.3 Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste 14
5.4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev 15
5.4.5 Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami 15
5.5 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih 16
5.6 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata 16
6 Zaključek 17

Kartografski del

1	Zemljiškokatastrski prikaz za parcele na območju lokacijske preveritve	1 : 1000
2	Grafični prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev	1 : 1000
3	Grafični prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 1000

1 UVOD

1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, je predmet lokacijske preveritve določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Benedikt.

Namen lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere za gradnjo ter njena preveritev in utemeljitev. Iz slednjega izhaja tudi povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na obseg, izvorno določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev možnosti razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča, v površini 600 m², na zemljišču s parc. št. 697/1, 697/2 in 691/2, vse k.o. Drvanja, v občini Benedikt, na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP 01, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjskega stavbe, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja, ne degradira se prepoznanega arhitekturnega in tipološkega vzorce poselitve.

1.2 Obravnavano območje

Območje obravnave je zemljišče v občini Benedikt s parc. št. 697/1, 697/2 in 691/2, vse k.o. 516-Drvanja.

Slika 1: Območje obravnave na DOF in zemljiškem katastru (vir: https://gis.iobcina.si/, februar 2020)

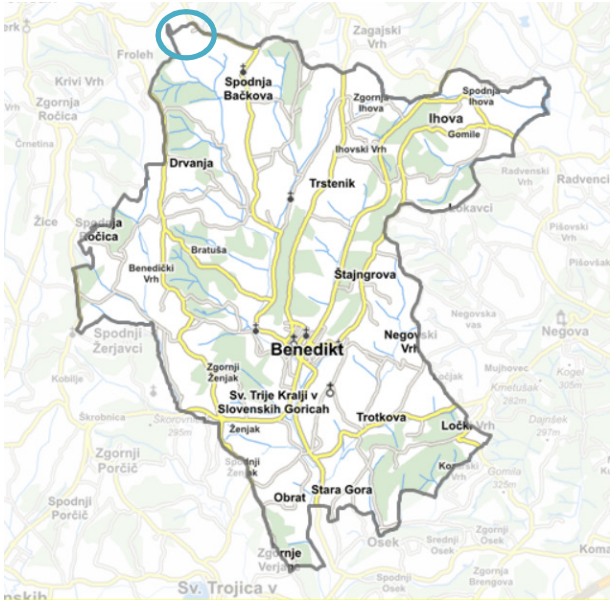
V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljena kot druga kmetijska zemljišča. Stavbno zemljišče ne omogoča izvedbe investicijske namere in bi z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti jugu slednja bila izvedljiva.

Na pobudo investitorja se skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. S tem se omogoči hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru za okoljsko sprejemljive posege in ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa ohranjanja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Lega območja v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja v severnem delu občine Benedikt, v naselju Spodnja Bačkova v katastrski občini št. 516 – Drvanja.



Slika 2: Občina Benedikt (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BENEDIKT, januar 2020)

2.2 Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora

Občina Benedikt je tipična slovenjegoriška občina. Po naravnogeografski regionalizaciji leži v osrednjem delu regiji Slovenske gorice. Gre za gričevnati svet, za katerega je značilen preplet nizkih gričev in dolin. Povprečna nadmorska višina se giblje med 0 in 200 m, na območju občine pade 900 do 1.000 mm padavin, povprečna temperatura zraka se giblje med 10 in 12 °C. Pozidava je sledila predvsem poteku slemen in dolin. Pobočja so grajena pretežno iz laporja in so slabše odporna proti erozijskim procesom, dolinska dna pa tvorita pretežno glina in melj. V odvisnosti od reliefa in kamnin so se razvile tudi prsti. Na območju občine so značilne rjave prsti na karbonatnih kamninah, laporju in flišu.

Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014) je za širše območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora - ONRP	- stavbna zemljišča - kmetijska zemljišča
Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP	- površine razpršene poselitve - druga kmetijska zemljišča

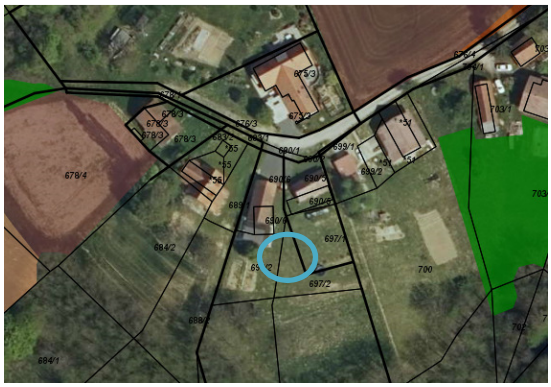
Slika 3: Prikaz generalizirane podrobnejše namenske rabe (vir: https://gis.iobcina.si/, februar 2020)

Obravnavano območje je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano je opredeljeno kot travniške površine (1.300).

Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: https://gis.iobcina.si/, februar 2020)

2.3 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

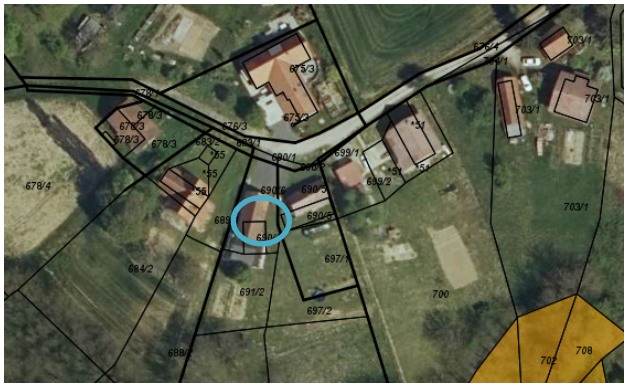
2.3.1 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	Območje leži izven območij ohranjanja narave in izven območij varstva kulturne dediščine.
2.3.2 Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov	Po podrobnejši namenski rabi so na območju opredeljena druga kmetijska zemljišča, po dejanski rabi pa gre za travniške površine. GERK-ov na obravnavanem območju ni določenih.



Slika 5: Prikaz GERK-ov, (vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=benedikt, februar 2020)

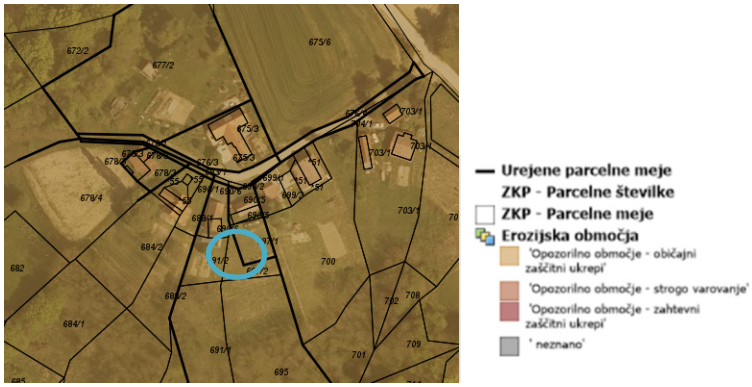
Za potrebe namakanja in osuševanja na zemljišču niso bile izvedene agrooperacije. Zemljišče s parc. št, 697/1 in 691/2, obe k.o. Drvanja ima ocenjeno boniteto 52, zemljišče s parc. št. 697/2 pa 51.Talno število je na območju vseh treh, prej navedenih parcel 42. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, gre za območja PO (območja s posebnimi omejitvami) ter znotraj strateškega območja za kmetijstvo in predelavo hrane, tipa 2 (zelo pomembna območja).

Območje leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi (varovalni gozdovi, gozdni rezervati, požarno ogroženi gozdovi).



Slika 6: Prikaz varstvenih režimov gozdov, kjer so jugovzhodno od območja z rumeno barvo prikazani gozdovi srednje požarne ogroženosti (vir: https://gis.iobcina.si/, februar 2020)

2.3.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost	Območje se nahaja izven območij površinskih voda, izven vodovarstvenih območij in leži izven poplavno ogroženih območij.
2.3.4 Erozijska ogroženost	Na podlagi opozorilne karte erozije leži območje na opozorilnem območju običajnih zaščitnih ukrepov.



Slika 7: Opozorilna karta erozije vir: https://gis.iobcina.si/, februar 2020)

Pri gradnji in ureditvah se upošteva konfiguracijo terena. Zaradi nagiba terena na območju se pred pripravo projektne dokumentacije predlaga, da se območje geomehansko pregleda.

2.3.5 Potresna ogroženost

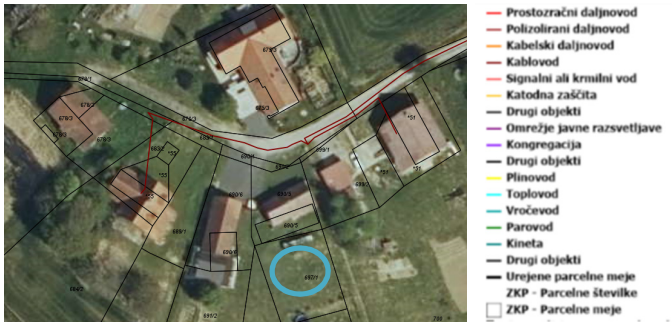
Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,1 g.

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij z varstvenimi režimi, kar je razvidno iz predstavljenih, javno dostopnih in relevantnih prostorskih podatkov.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)

Slika 8: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: https://gis.iobcina.si, februar 2020)

Območje leži južno od kategorizirane občinske ceste, javne poti JP 704971 Spodnja Bačkova - Berič, na katero se območje, preko obstoječega priključka, tudi priključuje.

 *Slika 9: Prikaz energetske infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: https://gis.iobcina.si, februar 2020)*	V kategorizirani občinski cesti, javni poti JP 704971 Spodnja Bačkova - Berič, poteka nizkonapetostni kablovod električne energije.
 Slika 10: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo na območju, kjer jez modro barvo prikazana vodooskrbna cev sekundarnega omrežja vodovoda (Vir: https://gis.iobcina.si, februar 2020)	Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja individualno ter vzporedno z gradnjo objektov. V kategorizirani občinski cesti, javni poti JP 704971 Spodnja Bačkova - Berič, poteka vodooskrbna cev vodovoda.
 Slika 11: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: https://gis.iobcina.si, februar 2020)	Vzhodno od območja poteka obstoječi telekomunikacijski vod omrežja elektronskih komunikacij, na katerega je možna morebitna navezava načrtovanega objekta.

Navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje je možna in glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture poteka v bližini obravnavanega območja.

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo,
- Občinski prostorski načrt občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).

3.1 ZUreP-2

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrtov preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se ki se šteje kot posamična poselitev ali kot posamično poselitev opredeli sedanjo razpršeno gradnjo.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

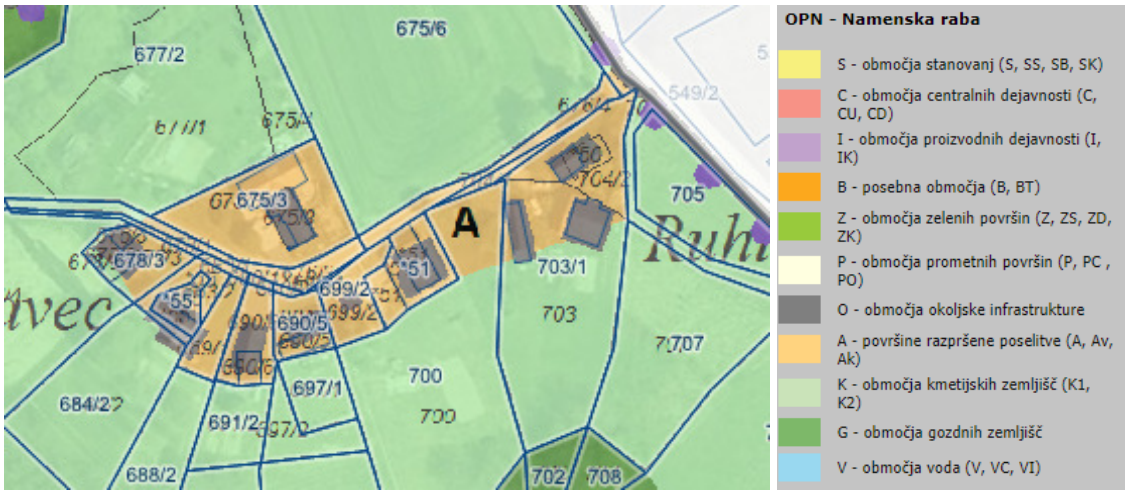
Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovpada z območji zemljiških parcel.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Benedikt ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014).



Slika 12: Prikaz namenske rabe (kartografski del) OPN občine Benedikt (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BENEDIKT februar2020)

Občinski prostorski načrt za obravnavano zemljišče opredeljuje:

EUP	OP 01
PNRP	A - površine razpršene poselitve K2 - druga kmetijska zemljišča

Na območju EUP OP 01, so v OPN dopustni:

»Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem 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).

- dopustno je graditi enostanovanjske stavbe in enodružinske samostoječe hiše ter nezahtevne objekte do vključno 50m² in enostavne objekte do vključno 20 m² ter ostale v Prilogi 2 k Odloku o OPN Benedikt;
- na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve;
- faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):
    - pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča
      na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
    - pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
    - pri samotnih kmetijah in drugih samotno stoječih objektih je faktor zazidanosti in

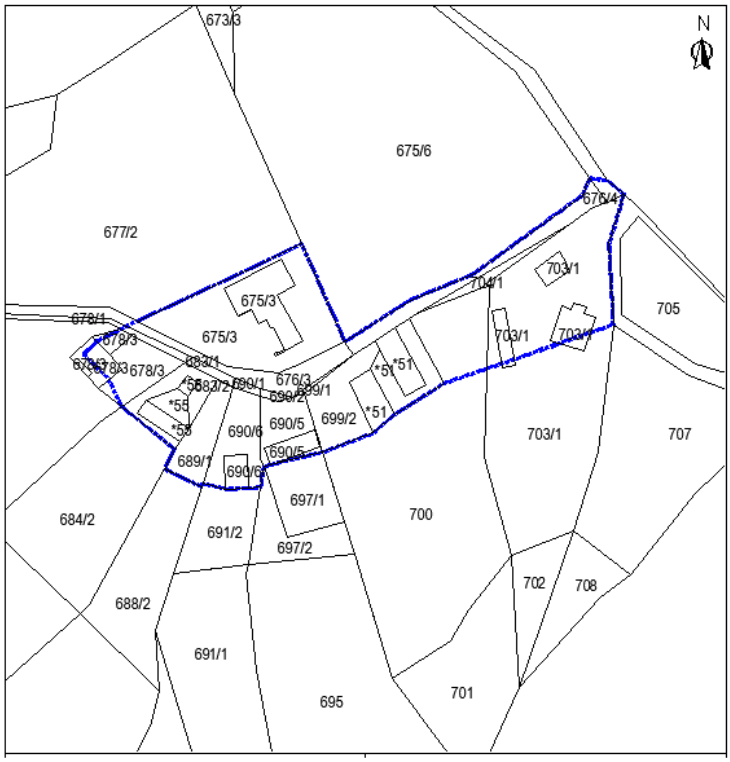
faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

- Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalen in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.
- Pri ravnanju z odpadno vodo v območju A v slemenski poselitvi in pri gradnji na terenu z nagibom, kjer ni predvidena gradnja kanalizacije s čiščenjem na čistilni napravi, je priporočljiva gradnja nepretočnih greznic z odvozom greznične blatenice. Gradnja družinskih čistilnih naprav je dopustna, če ima lastnik dovolj velike razlivne površine, na katere bo površinsko odtekala očiščena odpadna voda ali je možno ponikanje te vode ali odtekanje v dovolj vodonosen sprejemnik. Ponikanje očiščene vode ni dopustno na terenih, na katerih bi se kot posledica ponikanja pojavilo plazenje zemljin.
- V EUP OP 01 je pri gradnji stanovanjskih objektov na površinah razpršene poselitve ob regionalni cesti potrebno le-te umakniti čim dlje od ceste, med cesto in stanovanjskimi objekti pa zagotoviti zeleno cezuro z visoko (drevesno) vegetacijo.«

4 PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

4.1 Izvorno območje za lokacijsko preveritev

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (pNRP = A), s površino 4.432,2 m², v EUP OP-01.



Slika 13: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (modra obroba), na zemljiško katastrskem prikazu

ZUreP-2 z 280. členom določa, da se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve, ki so bile kot take določene po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine.

Na podlagi slednjega izhaja, da se območje razpršene poselitve določene v OPN občine Benedikt šteje kot območje posamične poselitve in se lahko določi kot izvorno območje za lokacijsko preveritev.

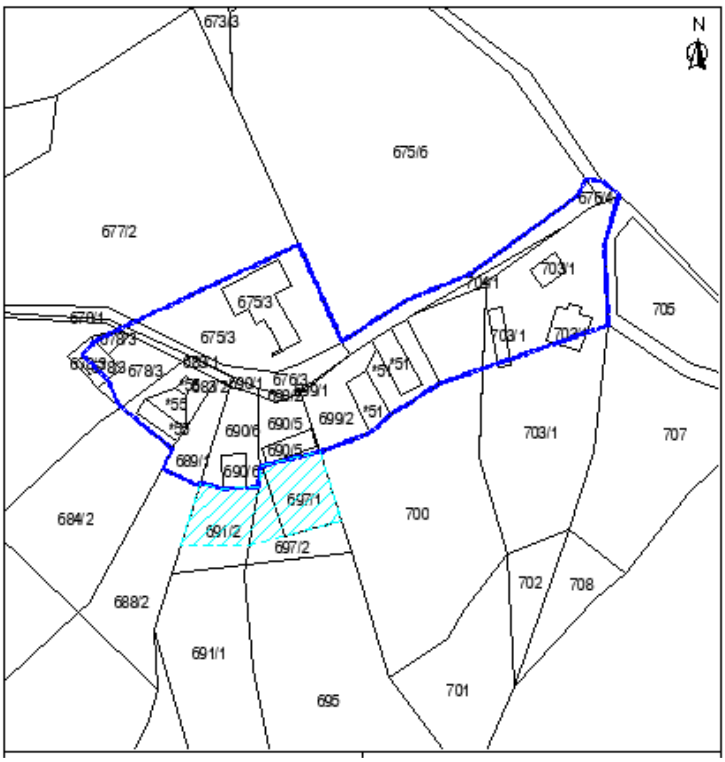
4.2 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za gradnjo enostanovanjske stavbe s pripadajočo ureditvijo. Za oblikovanje ustrezne gradbene parcele za enostanovanjsko stavbo je potrebnih dodatnih 600,0 m² glede na obstoječe stavbno zemljišče.

Obseg stavbnega zemljišča se skladno z določili ZUreP-2 ne sme povečati za več kot 20% glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

20% površine izvorno določenega stavbnega zemljišča znaša 886,44 m² in presega 600 m², zato se za namen lokacijske preveritve uporabi površina 600 m².

Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve **4.432,0 m²** + povečanje stavbnega zemljišča **600,0 m²** = skupna površina stavbnega zemljišča po izvedbi lokacijske preveritve **5.032,0 m².** Izvorno določeno stavbno zemljišče se poveča 13,54 %.



Slika 14: Prikaz območja lokacijske preveritve (cyan šrafura), skupaj z izvorno določenim območjem za lokacijsko preveritev, na zemljiško katastrskem prikazu

Slika 15: Prikaz variantne umestitve predvidene stanovanjske stavbe, kjer je z rdečo puščico prikazan dovoz oziroma dostop z obstoječe kategorizirane občinske ceste, vhod v objekt pa je predviden na severni strani stavbe

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitorju bi se z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti jugu omogočila gradnja stanovanjske stavbe. Z izvedbo investicijske namere si bo rešil stanovanjski problem in zagotovil dom v neposredni bližini rojstne domačije.

Natančnejša utemeljitev lokacijske preveritve obsega predvsem ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo:

- veljavnost ustreznega prostorskega akta na območju občine,
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora,
- sprememba obsega stavbnega zemljišča načrtovanega z lokacijsko preveritvijo,
- predhodno izvedene lokacijske preveritve,
- upoštevanje določb 31. člena ZUreP-2 in
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča.

5.1 Prostorski akt

Osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve, je sprejet občinski prostorski načrt. Občina Benedikt ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014), kar zagotavlja ta pogoj.

5.2 Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve

Z OPN občine Benedikt je izvorno območje lokacijske preveritve opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve in v skladu z 280. čl. ZUreP-2 se slednje šteje za posamično poselitev. 127. in 128. čl. ZUreP-2 pogojujeta spremembo obsega stavbnega zemljišča le za z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve. Glede na navedeno je zagotovljen pogoj za izvedbo lokacijske preveritve.

5.3 Predhodno izvedene lokacijske preveritve

Izvorno območje predmetne LP še ni bilo preoblikovano s postopkom LP. S slednjim je zagotovljen pogoj, da se na predmetnem območju lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča lahko izvede.

5.4 Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

5.4.1 Obstoječe dejavnosti

V OPN Občine Benedikt na površinah razpršene poselitve spada bivanje med dopustne dejavnosti in gradnja stanovanjskih stavb med dopustne objekte na teh površinah, iz česar izhaja,

da so prostorske ureditve za namen bivanja dopuščene. Izvorno območje lokacijske preveritve je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja, torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost. S predmetno lokacijsko preveritvijo se obstoječa dejavnost ohranja in dopolnjuje.

Na podlagi 31. člena ZUreP-2 je skozi LP možno zagotavljati le novogradnjo tistih objektov, ki jih OPN dopušča skozi prostorske izvedbene pogoje in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je dopuščeno načrtovanje novih objektov za stanovanjsko gradnjo, ta pa je v prostoru tudi že obstoječa. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na območju posamične poselitve dopustna, saj predstavlja širitev obstoječe dejavnosti. S predlagano širitvijo stavbnega zemljišča posamične poselitve, ki je predmet LP, se zagotavljajo prostorski pogoji za umestitev enega stanovanjskega objekta.

Iz navedenega izhaja, da vsebina predmetne LP izpolnjuje pogoje veljavne prostorske zakonodaje glede dopustnosti načrtovanja novih objektov za obstoječe dejavnosti na površinah posamične poselitve.

5.4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

V skladu z 31. čl. ZUreP-2 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznanega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč bistveno ne presežejo površine obstoječih, med drugim tudi število stanovanjskih objektov ne sme preseči vrednosti, ki bi pogojevala spremembo posamične poselitve v naselje.

Kot predhodno navedeno se ohranjanje tipološkega vzorca poselitve ugotavlja skozi različne kriterije. S predmetno LP predvidena širitev izvornega območja razpršene poselitve ne pomeni bistvenega preseganja obsega obstoječih stavbnih zemljišč, predvidena gradnja le enega stanovanjskega objekta pomeni le dopolnjevanje obstoječe gradnje v omejenem obsegu pri čemer pa se značilnosti poselitvenega vzorca ne spremenijo.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov (oblikovanje stavb mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti krajine, vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora).

Ohranjanja se arhitekturnih in tipoloških vzorec in je s tem izpolnjen kriterij ter utemeljena LP na predmetnem območju.

5.4.3 Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste

V neposredni bližini predmetnega območja potekajo omrežja javne gospodarske infrastrukture na katera se lahko zagotovijo priključki, skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Zagotovljeni so dostop do javne ceste preko obstoječega priključka oz. dovoza, priključitev na električno in vodovodno omrežje ter možna je priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se do izgradnje kanalizacijskega omrežja ureja individualno z gradnjo nepretočnih greznic ali družinskih čistilnih naprav. Če izgradnja kanalizacijskega omrežja ni načrtovana se ureja individualno odvajanje komunalnih odpadnih voda trajno.

31. čl. ZUreP-2 pogojuje, da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena in da se dostop do javne ceste praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. Tudi ta pogoj je izpolnjen in glede na navedeno je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa zagotovljen preko obstoječega dovoza.

5.4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Načrtuje se gradnja stanovanjskega objekta za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje, ki dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladna s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.

Načrtuje se izven območij varstva vodnih virov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše, načrtovana gradnja pa ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

Poseg ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč (ob stanovanjski stavbi se urejajo vrtovi in zatravljene površine), ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju, se ne načrtuje na erozijsko ogroženo območje, ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi.

Na podlagi navedenega izhaja, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

5.4.5 Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Načrtovana ureditev se načrtuje izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda, varstva vodnih virov in gozdov, tudi izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven poplavno ogroženih območij ter upoštevajoč konfiguracijo terena na stabilnem območju.

Glede na navedeno je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

5.5 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Upošteva se stabilnost zemljine in konfiguracijo terena. Posega se na dostopno zemljišče in s predlogom geomehanskega pregleda območja pred pripravo projektne dokumentacije še dodatno zagotovi načrtovanje na stabilnem območju. Zagotovljeni so tudi pogoji glede osončenosti.

Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

5.6 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata je bilo uporabljeno naslednje:

- Občinski prostorski načrt občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2014)
- https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=benedikt
- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BENEDIKT
- Geografski atlas Slovenije, Država v prostoru in času, DZS, Ljubljana 1998

6 ZAKLJUČEK

Iz predstavljenega in utemeljenega v predhodnih poglavjih izhaja, da je lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- podrobnejša namenska raba izvornega območja je razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20% izvornega območja oz. 600 m²,
- izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb, 31. člena ZUreP-2, glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev in obsega novo določenega stavbnega zemljišča, ki po velikosti ne presega obsega obstoječega in tudi ne pomeni zagotavljanja prostorskih pogojev za bistvenega povečanja števila objektov na zemljišču, ki bi lahko predstavljalo morebitno spremembo prepoznanega in določenega poselitvenega vzorca ter glede zagotavljanja ustrezne komunalne opremljenosti in dostopa,
- glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi,
- upoštevani so pravni režimi in varstvene usmeritve ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.