

---

Naloga:	<b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SA56</b>
ID številka:	<b>3099</b>
Območje obravnave:	<b>parc. št. 731 in 732, k.o. 992 - Polzela, Občina Polzela</b>
Izdelovalec:	<b>TIURB d.o.o.</b> Jezdarska 3, 2000 Maribor tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450, mail: <a href="mailto:info@ti-urb.si">info@ti-urb.si</a> ,
Odgovorni prostorski načrtovalec:	<b>BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.</b> PA PPN ZAPS 1790
Številka projekta:	14/2022
Kraj in datum:	Maribor, julij 2022

## PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**TI URB d.o.o.**

Jezdarska ulica 3  
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.**

PA PPN ZAPS 1790

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl.inž.grad., IZS G-3146  
Monika Rajh, mag.inž.arh.

---

## Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Branko ČEPIČ, u.d.i.a.,**

**IZJAVLJAM,**

da je lokacijska preveritev skladna s predpisi, ki veljajo na predmetnem območju

14/2022  
(št. projekta)

Maribor, julij 2022  
(kraj in datum)

Branko ČEPIČ, u.d.i.a.,  
PA PPN ZAPS 1790  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id.  
številka)

---

---

## Vsebina

1	Namen, predmet in cilj lokacijske preveritve _____	5
2	Opis načrtovanega posega _____	7
3	Območje lokacijske preveritve _____	8
4	Pravne podlage _____	14
5	Določitev obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve _____	16
6	Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve _____	18
7	Zaključek _____	22
8	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije _____	23

## Kartografski del

1	Prikaz parcelnega stanja na območju lokacijske preveritve na zemljiškem katastrskem prikazu	1 : 1.000
2	Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve	1 : 1.000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 1.000

# 1 NAMEN, PREDMET IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

## **Namen lokacijske preveritve**

Vsebina predmetnega elaborata se nanaša na opredelitev in utemeljitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, kar veljavna prostorska zakonodaja, v skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, 199/21–ZUreP-3), v nadaljevanju ZUreP-2, omogoča skozi instrument lokacijske preveritve.

Namen lokacijske preveritve je za namen izvedbe gradbenih namer konkretnega investitorja določitev natančne oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu z 280. členom ZUreP-2 štejejo površine razpršene poselitve opredeljene v veljavnem OPN Občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12 in Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 9/14, Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 7/17, 5/18, 4/19, 4/21) v nadaljevanju: OPN, ki je bil, osnovni, izdelan po predhodni prostorski zakonodaji, Zakonu o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt. V nadaljevanju se uporablja poenoten izraz za tovrstno obliko poselitve, t.j. posamična poselitev.

Skozi instrument lokacijske preveritve se preveri in utemelji načrtovana investicijska namera, ki pogojuje natančnejšo opredelitev stavbnega zemljišča posamične poselitve, ter ustvari pravno podlago, ki bo omogočila njeno izvedbo, ne glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v veljavnem prostorskem aktu občine.

Skozi postopek lokacijske preveritve se za prostorsko utemeljene in preverjene gradbene namere konkretnega investitorja zagotavljajo pogoji za hitrejšo prilagoditev trenutnim potrebam po prostoru. Utemeljeni so takšni posegi in ureditve, ki so okoljsko sprejemljivi, so skladni s pogoji veljavnih prostorskih dokumentov, z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi na območju občine, ne spreminjajo prepoznanih arhitekturnih in tipoloških vzorcev, ne bodo imeli vpliva na obstoječo posamično poselitev in jim je možno zagotoviti ustrezno komunalno opremo.

## **Predmet in cilj lokacijske preveritve**

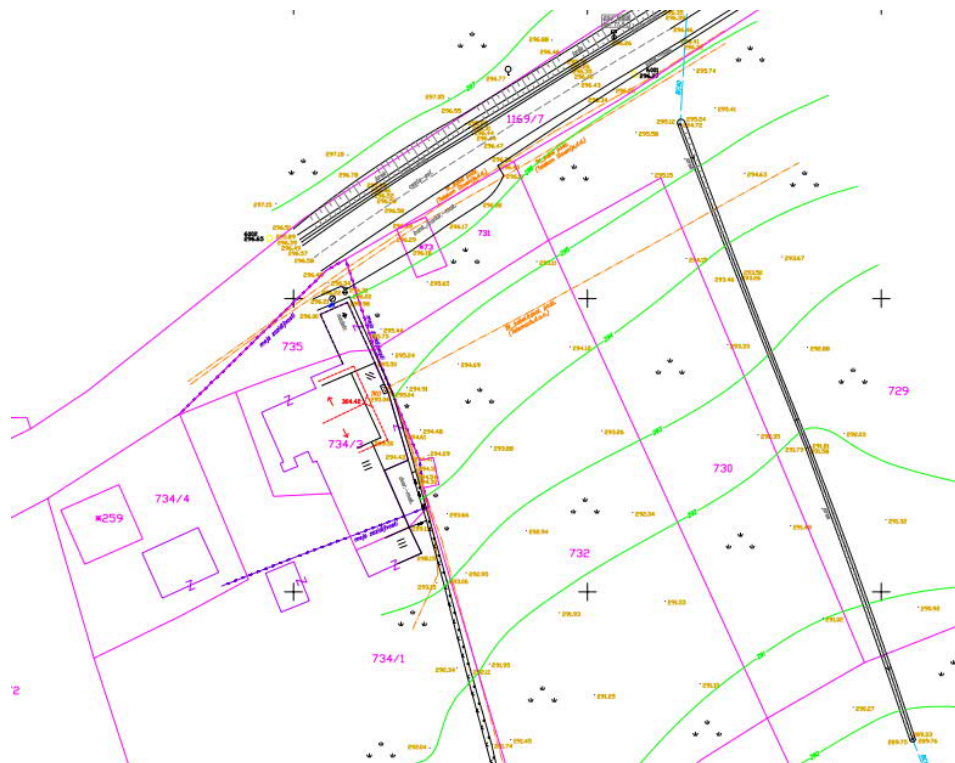
Predmetni elaborat lokacijske preveritve se nanaša na zemljišči s parc. št. 731 in 732, obe k.o. 992 – Polzela, v občini Polzela. Zemljišči sta v veljavnem občinskem prostorskem aktu občine opredeljeni kot najboljše kmetijsko zemljišče. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga širitev obstoječega stavbnega zemljišča z namenom zagotavljanja prostorskih pogojev za gradnjo stanovanjske stavbe za naslednika kmetijskega gospodarstva.

Površina in pozidanost obstoječega stavbnega zemljišča ne zagotavljata pogojev za izvedbo načrtovane prostorske ureditve, gradnje stanovanjske stavbe, ki je za rešitev stanovanjskega problema naslednika kmetije in posledično tudi ohranitve poseljenosti podeželja občine zelo pomembna investicija. Z lokacijsko preveritvijo se prouči možnost razširitve obstoječega stavbnega zemljišča na zemljišči s parc. št. 731 in 732, k.o. Polzela, na delu EUP SA56, z namenom zagotavljanja prostorskih pogojev za gradnjo stanovanjske stavbe za naslednika na kmetiji.

Stavbno zemljišče se poveča v površini 425,41 m<sup>2</sup>. Skupna površina razširjenega stavbnega zemljišča posamične poselitve tako znaša 2.555,77 m<sup>2</sup>.

Cilj predmetnega elaborata lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo stanovanjske stavbe, kot zaokrožitev obstoječe pozidave. S predlagano rešitvijo se ohranja

značilni poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, poseljenost podeželja in lokalna delovna sila, posledično pa se zagotovijo tudi pogoji za ohranjanje kulturne krajine.

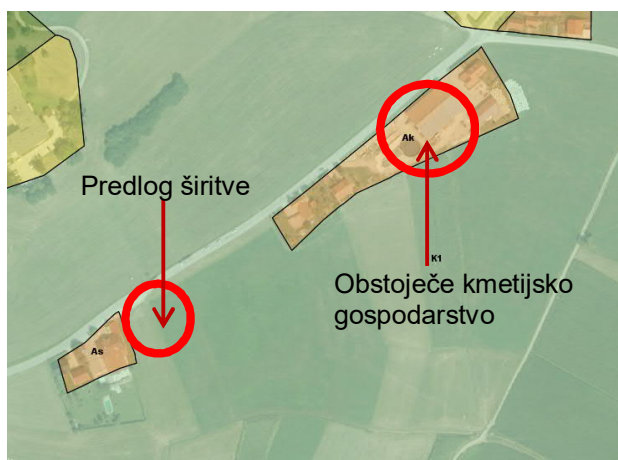


Slika 1: Prikaz zemljišča predmetne lokacijske preveritve na Geodetskem načrtu št. GEOPROJEKT2021-126GN, ki ga je izdelalo podjetje Geoprojekt d.o.o., 3.1.2022

## 2 OPIS NAČRTOVANEGA POSEGA

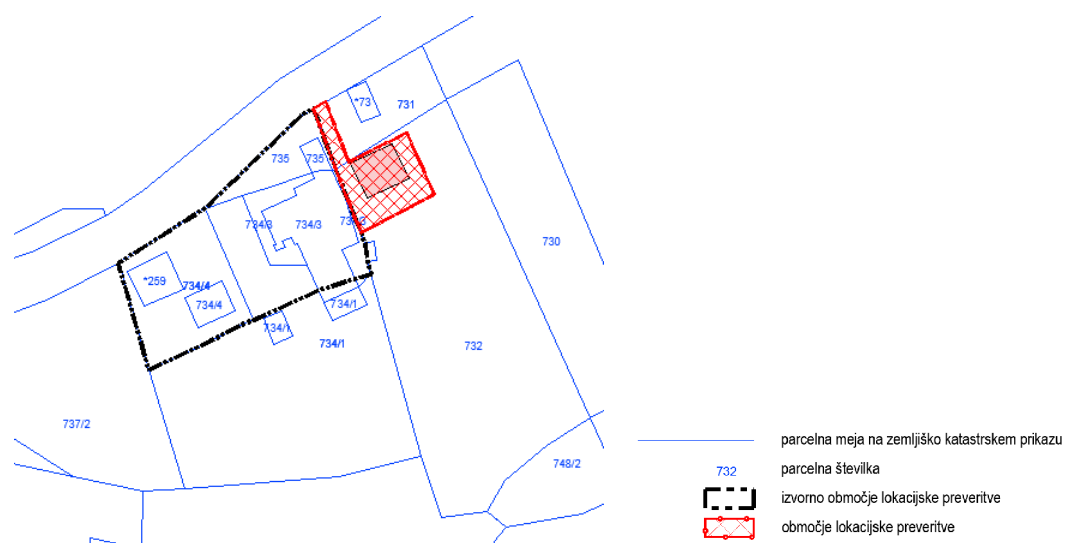
Investitor na zemljišču oz. njegovem delu s parc. št. 731 in 732, k.o. 992 - Polzela načrtuje gradnjo stanovanjske stavbe za naslednika na kmetiji. Z zagotovitvijo možnosti bivanja v neposredni bližini se zagotovi tudi nadaljnjo ohranitev dejavnosti kmetijskega gospodarstva.

Kmetijsko gospodarstvo se nahaja sicer na bližnji lokaciji, vendar ob njem ni na razpolago zemljišča, kjer bi se lahko zagotovila gradnja stanovanjskega objekta. Namreč zahodno se nahajata dva stanovanjska objekta, ki nista v lasti kmetijskega gospodarstva, na vzhodu pa lokacijsko gradnja stanovanjskega objekta dejavnosti kmetije ne odgovarja.



Umestitev stanovanjske stavbe na predvideno lokacijo je najbolj optimalna, tudi z vidika odvijanja kmetijske dejavnosti. Umešča se jo na rob kmetijskih zemljišč in tako zagotavlja tudi njihovo najbolj optimalno varovanje. Potencial kmetijskih zemljišč z načrtovanim posegom ne bo ogrožen.

Utemeljenost načrtovanega posega se izkazuje tudi s pridobljenim mnenjem Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje, št. 100353488 z dne 22. 2. 2022, ki je priložen temu gradivu.

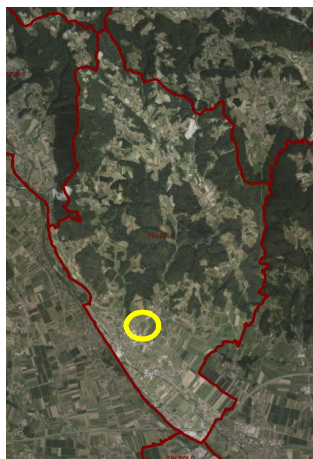


Slika 2: Prikaz načrtovane umestitve objekta

### 3 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

#### Lega v širšem prostoru

Območje predmetne lokacijske preveritve leži v jugozahodnem delu območja občine Polzela, v katastrski občini Polzela.



(1)



(2)

— Urejene parcelne meje  
ZKP - Parcelne številke  
□ ZKP - Parcelne meje  
□ KO - Katastrske občine  
□ OB - Občine

Slika 3: Prikaz lege območja, ki je predmet lokacijske preveritve v širšem prostoru (1) in na zemljiško katastrskem prikazu (2) (vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2022)

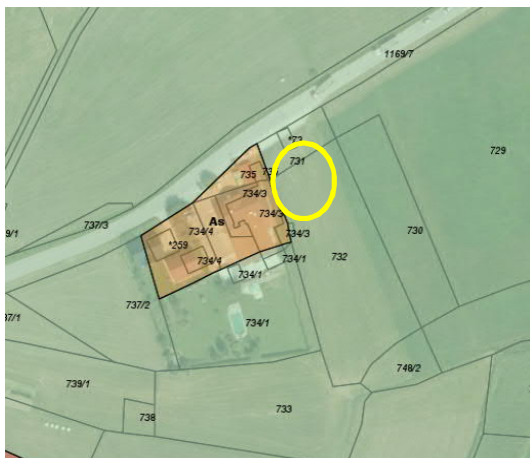
#### Namenska in dejanska raba prostora

Za območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je opredeljeno:

##### a) namenska raba prostora v OPN:

Osnovna namenska raba prostora (ONRP):	Podrobnejša namenska raba prostora (PNRP)
kmetijska zemljišča	- najboljša kmetijska zemljišča

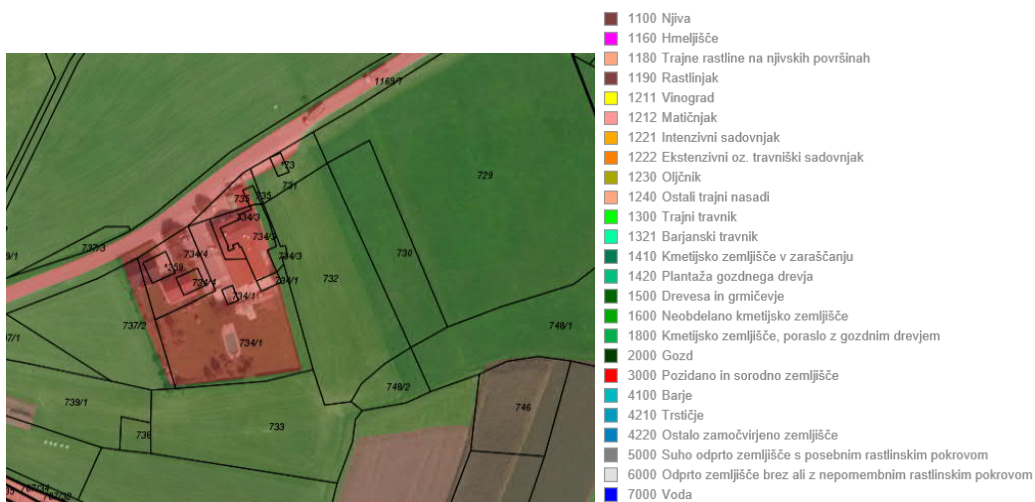




Slika 4: Izsek iz prikaza podrobnejše namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta občine Polzela s prikazom lokacije območja lokacijske preveritve (vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2022)

#### a) dejanska raba prostora:

Na podlagi zadnjih veljavnih dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko, gozdarstvo in prehrano je zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve opredeljeno kot 1300 – trajni travnik in delno 3000 – pozidano zemljišče.



Slika 5: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si>, marec 2022)

### Fizične lastnosti prostora

V skladu z naravnogeografsko regionalizacijo Slovenije (Geografski atlas Slovenije, DZS, 1998) se območje nahaja na robu Savinjske ravnine, kot ta počasi prehaja v Ložniško in Hudinjsko gričevje.

Kamninsko zgradbo območja tvorijo predvsem karbonatne sedimentne kamnine (pretežno glacialni prod in drobir) iz kvartarja. Značilnost območja je akumulacijski rečno-denudacijski

relief. Povprečna nadmorska višina se giblje med 200 in 400 m n.v., povprečna letna temperatura zraka med 8 in 10 °C, povprečna letna količina padavin pa med 1.200 in 1.300 mm. Območje obdelave leži v širše opredeljenem območju zmerne celinskega podnebja osrednje Slovenije, z značilnimi nižjimi aprilskimi temperaturami od oktobrskih.

Ob opisanih pogojih so se razvile rendzine, rjave, kisle rjave in izprane prsti, ki se pojavljajo odvisno od mikrolokacije, globine podzemne vode in drugih dejavnikov. Posledično pa je od tega odvisna tudi raba zemljišč, kjer so najgloblje in najbolj razvite je značilno intenzivno kmetijstvo, kjer pa so te bolj izprane in mokrotne zaradi bližine vode pa so značilni travniki. Mnogo kje so njihove lastnosti izboljšali z melioracijskimi sistemi.

## **Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja**

### **Območja ohranjanje narave**

Obraavnano območje delno leži v vplivnem območju spomenika oblikovane narave 1041 – Šenek – park pri graščini Šenek, ki je zavarovan z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Občini Žalec (Ur. l. RS, št. 89/1998).



Slika 6: Prikaz območja spomenika oblikovane narave  
(vir: <https://gis.iobcina.si/>, marec 2022)

### **Objekti in območja varstva kulturne dediščine**

Obraavnano območje leži v vplivnem območju Dvorca Šenek s parkom v Polzeli (EŠD 7891).



Slika 7: Prikaz vplivnega območja (vir: <https://gis.iobcina.si/>, marec 2022)

## **Območja varstva kmetijskih zemljišč in gozdov**

Območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati na območju lokacijske preveritve ni. Prav tako območje ne leži v bližini območja požarno ogroženega gozda.

Občina še nima določenih trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi prostora je zemljišče na območju obravnave opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče, po dejanski rabi gre za travniške površine. Boniteta zemljišča je 41. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost (HGO) ter opredeljenem strateškem območju za kmetijstvo in pridelavo hrane.

## **Površinske vode**

Območje se nahaja izven območij površinskih voda.

## **Območja varstva vodnih virov**

Območje se nahaja izven območij varstva vodnih virov.

## **Poplavna ogroženost**

Obravnavano območje leži izven poplavno ogroženih območij.

## **Erozijska ogroženost**

Obravnavano območje leži izven območij ogroženih zaradi erozije in plazljivih območij.

## **Potresna ogroženost**

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,15 g.

Na podlagi predhodno izdelane analize javno dostopnih, relevantnih prostorskih podatkov je razvidno, da se območje lokacijske preveritve nahaja pretežno izven območij z varstvenimi režimi.

Sicer delno poseže v vplivno območje varstva kulturne dediščine in spomenika oblikovane narave. Vendar gre za poseg na njegov rob ob že obstoječo gradnjo, ki ima potencialno enak vpliv kot bi imela predmetna novogradnja, zato ocenjujemo vpliv načrtovane prostorske ureditve na ti dve sestavini okolja kot nebistveni.

Tudi ministrstvo pristojno za področje varstva kulturne dediščine po pregledu gradiva ugotavlja, da glede na varstveni režim vplivnega območja dvorca Šenek s parkom in obstoječega stanja v prostoru načrtovana novogradnja stanovanjske hiše v okviru obstoječe obcestne pozidave ne bo imela večjega negativnega vpliva na prostorsko pojavnost dvorca s parkom, če bo prostorska umeščenost hiše upoštevala tradicionalni arhitekturni in tipološki vzorec, temu pa mora slediti tudi tlorisni in višinski gabarit ter arhitekturno oblikovanje, prav tako ureditev okolice hiše.

Za gradnjo objektov oziroma izvajanje del bo v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani pristojnega nosilca urejanja prostora s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

## **Gospodarska javna infrastruktura**

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in Geodetskega načrta št. GEOPROJEKT2021-126GN, je možno zagotoviti navezavo potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture, ki poteka v neposredni bližini obravnavanega območja.

### ***Prometna infrastruktura***

Območje obravnave leži južno od regionalne ceste III. reda R3-694 Velenje–Dobroteša vas, odseka 1268, in se na njo tudi priključuje.

Del predmetnega zemljišča, predvsem del s parc. št. 731, k.o. 992 Polzela se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta in je na vsako stran državne ceste širok 15m. V varovalnem pasu je raba prostora omejena, iz česar izhaja, da je za posege in ureditve v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in mnenje upravljavca. Slednje izhaja tudi že iz OPN.



Slika 8: Prikaz prometne infrastrukture (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, marec 2022)

### ***Energetska infrastruktura***

Zahodno od območja poteka obstoječi srednje napetostni prostozračni daljnovod in nahajajo se tudi obstoječi objekti navezani na obstoječe elektroenergetsko omrežje.



Slika 9: Prikaz energetske infrastrukture (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, marec 2022)

## Komunalna infrastruktura

Severno in zahodno od obravnavanega območja poteka vodooskrbna cev sekundarnega omrežja vodovoda. Zahodno poteka tudi mešani kanalizacijski vod.



Slika 10: Komunalna infrastruktura (vr: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, marec 2022)

## Omrežje elektronskih komunikacij

Na območju se nahajajo obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij.



- Telekomunikacijski vod
- Kabelska kanalizacija
- Drugi objekti
- Urejene parcelne meje
- ZKP - Parcelne številke
- ZKP - Parcelne meje
- Trasa

Slika 11: Elektronske komunikacije (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, marec 2022)

## 4 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za sprejem predmetne lokacijske preveritve so:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev pojma razpršena poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamična poselitve
- Občinski prostorski načrt občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12, Polzela, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 9/14, Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, Polzela, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 7/17, 5/18, 4/19, 4/21)

### **Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17, 199/21–ZUreP-3) - ZUreP-2**

Veljavna prostorska zakonodaja, natančneje 128. člen ZUreP-2, omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrt 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 poselitve, ki se šteje kot posamična poselitve.

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 pri posamični poselitvi.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, ki 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 sovпада 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.

## **Občinski prostorski načrt**

Občina Polzela ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12, Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 9/14, Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 7/17, 5/18, 4/19, 4/21) ki za obravnavano območje, ki je predmet lokacijske preveritve, določa podrobnejšo namensko rabo A - površine razpršene poselitve in podrobneje določeno podrobnejšo namensko rabo As – površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš.

Gre za območja površin nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (površine hiš, nastale na območju nekdanjih, praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale v preteklosti), namenjena stalnemu bivanju in kmetijski dejavnosti brez dopolnilnih dejavnosti kmetij ali z njimi, ter počitniških hiš, ki so praviloma nastale iz obstoječih (pomožnih) kmetijskih objektov, so pretežno že pozidane in so znotraj njih možne zapolnitve vrzeli.

Na območjih »As« veljajo prostorski izvedbeni pogoji kot je razvidno iz 264. – 271. čl. odloka o OPN, bistveno za območje predmetne lokacijske preveritve pa je, da so dopustni:

- stanovanjske stavbe
- od dopustnih dejavnosti tudi bivanje

pri čemer pa morajo biti zagotovljeni pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti;
  - neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju.
- Dopustne so tudi novogradnje objektov.

Posebni PIP za EUP SA56 so opredeljeno v 350 čl., ki opredeljuje, da gre za območja razpršene poselitve ravninskega predela občine, ki vključujejo vsa tista območja med Ložnico in Savinjo ter Polzelo in občinsko mejo, ki niso EUP območja intenzivne poselitve ravnine in tudi niso samostojne EUP drugih območij.

Akt tudi določa, da ne glede na določila odloka veljajo za vsa varovana območja znotraj SA24, SA41, SA56, SA57, SA76 in SA77 (kot npr. vedutna območja kulturne dediščine, varstveni pasovi vodotokov ...) zahteve, ki izhajajo iz ustreznih zakonskih predpisov oz. pogojev in zahtev skrbnikov območij oz. nosilcev urejanja prostora. Opredeljeno je tudi, da je kakršnakoli gradnja znotraj vplivnega območja dvorca Šenek (EŠD 7891) na zemljiški parceli 731 in 732, k.o. Polzela, možna skladno z določili opredeljene podrobnejše namenske rabe prostora vendar samo skladno s pogoji in soglasjem skrbnika kulturne dediščine (tradicionalna arhitektura).

## 5 DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

### Izvirno območje lokacijske preveritve

Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve na območju EUP SA56, s površino 2.130,36 m<sup>2</sup>, ki se v skladu z 280. členom ZUreP-2 šteje kot posamična poselitve, s čimer so zagotovljeni pogoji za opredelitev izvirnega območja lokacijske preveritve.



Slika 12: Prikaz izvirnega območja LP na zemljiško katastrskem prikazu (marec 2022)

### Območje lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve z namenom zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za izvedbo predhodno že obrazložene investicijske namere, in sicer, glede na načrtovane prostorske ureditve in upoštevajoč terenske razmere ter pogoje za ustrezno opredelitev gradbene parcele, se predlaga širitev v velikosti 425,41 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 20% maksimalno dopustne širitve, ki je hkrati tudi manjša od 600 m<sup>2</sup>.

	POV (m <sup>2</sup> )
Izvirno območje lokacijske preveritve (IOLP)	2.130,36
- širitev IOLP	+ 425,41
<b>Končna površina stavbnega zemljišča posamične poselitve po izvedeni lokacijski preveritvi</b>	<b>2.555,77</b>





## 6 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Vsebina tega poglavja podrobneje utemeljuje skladnost lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo oz. se nanašajo na:

- veljavnost ustreznega pravnega prostorskega akta na območju občine,
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora,
- obstoj drugih lokacijskih preveritev za isti namen na predmetnem območju posamične poselitve,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo,
- izpolnjevanje določb 31. člena ZUreP-2 in
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišč.

### **Pravni prostorski akt**

Občina Polzela ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12, Polzela, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 9/14, Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, Polzela, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 7/17, 5/18, 4/19, 4/21), kar zagotavlja osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

### **Podrobnejša namenska raba prostora**

Izvirno območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Polzela opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve, ki se v skladu z 280. čl. ZUreP-2 šteje za posamično poselitev. Posledično je zagotovljen nadaljnji pogoj za izvedbo lokacijske preveritve po 127. in 128. čl. ZUreP-2, saj ta pogojuje spremembo obsega stavbnega zemljišča le za z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve.

### **Lokacijske preveritve za isti namen**

Pred postopkom predmetnega elaborata lokacijske preveritve se je preverilo ali so bila že izvedena določanja obsega istega stavbnega zemljišča s postopkom lokacijske preveritve.

Opredeljeno izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo predmet preoblikovanja z lokacijsko preveritvijo, s čimer je zagotovljen pogoj, da se na predmetnem območju lokacijska preveritev za namen preoblikovanja stavbnega zemljišča lahko izvede.

### **Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave**

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda,
- na prostorsko omejeno območje kmetijskih zemljišč s pomembnim pridelovalnim potencialom
- upoštevajoč stabilnost zemljine in konfiguracijo terena na uravnano in dostopno zemljišče,
- na sončno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno z vidika zagotavljanja pogojev za zdravje ljudi.

V sled navedenemu izhaja, da je lokacijska preveritev utemeljena, saj izbor lokacije preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

## **Izpolnjevanje pogojev določb 31. člena ZUreP-2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN**

### **A. Širitev obstoječih dejavnosti**

Na površinah posamične poselitve opredeljene v OPN je dopustno bivanje. Na izvornem območju je bivanje že obstoječa dejavnost..

31. člen ZUreP-2 določa, da je na območju posamične poselitve dopuščeno načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti. Ker se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami načrtujejo objekt in ureditve za potrebe bivanja, ki dopolnjujejo in zaokrožujejo obstoječo ureditev, iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za predhodno predstavljene načrtovane prostorske ureditve za potrebe kmetijskega gospodarstva na območju posamične poselitve v občini Polzela dopustna.

Glede na navedeno izhaja, da je izpolnjen pogoj za utemeljenost lokacijske preveritve z vidika zagotavljanja prostorskih pogojev za razvoj obstoječih dejavnosti, pri čemer morajo biti izpolnjeni še drugi pogoji, predstavljeni v nadaljevanju.

### **B. Vpliv na arhitekturni in tipološki vzorec poselitve**

Ohranjanje značilnega arhitekturnega vzorca se zagotavlja skozi pri podrobnejšem načrtovanju upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (lega objektov, velikost objektov, oblikovanje objektov, parcelacija idr.).

Na predmetnem območju je v skladu z določili izvedbenega dela odloka dopustno različno oblikovanje objektov, so pa z odlokom o OPN določena pravila prilagajanja obstoječim objektom in ureditvam, tako pri oblikovanju, kot zasnovi postavitve objektov ter zunanjim ureditvam.

Ohranjanje tipološkega vzorca se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve. S širitvijo izvornega območja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

- nove - dodatne površine stavbnih zemljišč ne presegajo obsega obstoječih zemljišč,
- se značilnosti poselitvenega vzorca ne spreminjajo – stavbno zemljišče posamične poselitve ohranja svoj namen in ne prerašča v večje poselitveno območje – naselje,
- se zagotavljajo pogoji za ohranjanje podeželskega prostora občine, kulturne krajine in poseljenosti podeželja.

V sled navedenemu izhaja, da je izpolnjen pogoj glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev, kar izkazuje utemeljenost lokacijske preveritve na predmetnem območju.

### **C. Komunalna opremljenost**

Na območju ali neposredni bližini obstoječe posamične poselitve so zagotovljeni osnovni pogoji za komunalno opremljenost.

V skladu z odlokom je gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture) možna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektriko, zadostno oskrbo z vodo ter urejeno odvajanje odpadnih vod. Gradnja objektov je dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov in ostalih objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.

Zagotovljeni so pogoji za:

- dostop na javno cesto,
- priključitev na električno omrežje,
- oskrbo s pitno vodo,
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij,
- urejeno je odvajanje odpadnih voda.

Nove objekte je treba priključiti na komunalno opremo, če ta obstaja. Možne so tudi drugačne rešitve, če obstaja utemeljen razlog, da priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo ni možna oz. če to ne pomeni, slabšanje kvalitete okolja.

Pri obveznosti priključevanja objektov na kanalizacijsko omrežje centralnega in lokalnega kanalizacijskega sistema se na območjih zunaj vodovarstvenih območij zaradi fizičnih ovir med objektom in kanalizacijskim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ipd.) lahko s soglasjem pristojnega upravljalca kanalizacijskega omrežja dovoli tudi začasna ali stalna uporaba individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode skladno z drugimi – resornimi veljavnimi predpisi (mala čistilna naprava ipd.).

Glede na pogoje 31. čl. ZUreP-2, ki se nanaša na zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti posamične poselitve, in predhodno navedeno, izhaja, da je tudi ta pogoj izpolnjen, kar izkazuje utemeljenost lokacijske preveritve.

## **D. Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve**

Načrtovana je gradnja stanovanjske stavbe na območju predlagane širitve obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Ker se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki predstavlja prostorsko ureditev, upoštevajoč dopustne objekte in dejavnosti, skladno s pogoji veljavnega prostorskega akta in ne spreminja namembnosti območja,
- izven območij varstva gozdov in omejeno na rob kmetijskih zemljišč ter izven ogroženih območij,
- na rob vplivnega območja varstva kulturne dediščine, kjer je tudi z odlokom določeno, da je za gradnjo potrebno le pridobiti projektne pogoje NUP s področja varstva kulturne dediščine, kar se izvede v času priprave projektne dokumentacije,
- ki ni v nasprotju s pogoji, ki se nanašajo na področje ohranjanja narave, pri čemer pa je pri podrobnejšem projektiranju potrebno upoštevati pogoje in pridobiti mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora tudi s področja ohranjanja narave,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov in ureditev, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše;
- ki ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,

- ki se mikrolokacijsko načrtuje na z vidika erozijske ogroženosti manj problematično območje,
  - ki ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi
- se ocenjuje, da bo s preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

## **E. Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**

Načrtovane prostorske ureditve se načrtuje:

- na rob vplivnega območja varstva kulturne dediščine, za kar je tudi z odlokom o OPN določeno, da je za gradnjo potrebno pridobiti projektne pogoje NUP s področja varstva kulturne dediščine, tj. območje enote ZVKD, kar se izvede v času priprave projektne dokumentacije,
- na rob območja spomenika oblikovane narave, kar pomeni, da je pri podrobnejšem projektiranju potrebno upoštevati pogoje in pridobiti mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora tudi s področja ohranjanja narave,
- v varovalnem pasu regionalne ceste, iz česar izhaja, da je za posege in ureditve v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in mnenje upravljavca,
- izven območij varstva površinskih voda, varstva vodnih virov, varstva gozdov in ogroženih območij.

Ministrstvo s področja varstva kulturne dediščine poleg v prvi alineji zahtevane pridobitve projektnih pogojev in mnenja OE ZVKD pogojuje, da prostorska umeščenost hiše upošteva tradicionalni arhitekturni in tipološki vzorec, temu pa mora slediti tudi tlorisni in višinski gabarit ter arhitekturno oblikovanje, prav tako ureditev okolice hiše. Zahteva se podolgovat pravokoten tloris vzporeden s cesto, etažnost (K)P+M in simetrična dvokapnica z opečno rdečo kritino. Prizidki k hiši niso dovoljeni. Na parceli št. \*73 k.o. Polzela je z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljiva gradnja samostojnega nezahtevnega objekta z dvokapnico, vzporednega s cesto. Upoštevajoč navedene pogoje se ocenjuje, da novogradnja stanovanjske stavbe ne bo imela vpliva na pojavnost dvorca s parkom.

Na podlagi predhodno navedenih dejstev in pogojev, ki jih je potrebno v fazi podrobnejšega projektiranja posegov upoštevati, se ugotavlja, da so načrtovani posegi usklajeni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

## 7 ZAKLJUČEK

Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve, je glede na predhodno predstavljena dejstva utemeljena. Ugotavlja se njena skladnost z zakonodajnimi kriteriji, ki jih opredeljuje veljavna prostorska zakonodaja, in sicer je zagotovljen že osnovni pogoj, t.j., da ima občina sprejet ustrezní prostorski akt. Ta na predmetnem območju določa stavbno zemljišče razpršene poselitve, v skladu z 280. čl. ZUreP-2 posamične poselitve, s čimer je zagotovljen nov, dodatni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve. Dodatno utemeljuje njeno upravičenost:

- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišč, pravnih režimov in varstvenih usmeritve oz. omejitev, ki veljajo na predmetnem območju,
- odsotnost predhodno izvedenih lokacijskih preveritev vezanih na predmetno stavbno zemljišče posamične poselitve,
- načrtovanje dejavnosti in objektov skladnih z določili veljavnega OPN in tudi vizijo razvoja občine,
- upoštevanje zakonodajnih kriterijev glede določitve obsega stavbnega zemljišča,
- upoštevanje avtohtone arhitekturne zasnove objektov,
- ohranjanje prepoznane avtohtone tipike poselitve,
- zagotovljen dostop in priključevanje na prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter
- ocenjen zanemarljiv vpliv na okolje in njegove sestavine.

---

## 8 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- <http://www.kingprostor.si/>
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, marec 2022 (<https://gis.iobcina.si>, marec 2022)
- Občinski prostorski načrt občine Polzela (Ur. l. RS, št. 96/11, 60/12, Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 9/14, Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, Polzelan, poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 7/17, 5/18, 4/19, 4/21),
- Geografski atlas Slovenije, DZS d.d., Ljubljana, 1998
- Slovenija. Pokrajine in ljudje, MK, Ljubljana, 1998
- Obrazec: Utemeljenost posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije št. 100353488, Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, 22.2.2022
- Geodetski načrt, GEOPROJEKT2021-126GN, Geoprojekt d.o.o., 3.1.2022.