

Elaborat:

**ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
NA OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE
EUP KZ27.od**

Pooblaščen
prostorski načrtovalec:
Identifikacijska številka:

**IVANKA KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh.spec.urb.
PA PPN ZAPS 0916**

Pooblaščen geodet:
Identifikacijska številka

**MILAN PETROVIČ, inž.geod.
GEO 0119**

Izdelovalec:

**PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p.
Kovinarska ulica 9
8270 Krško**

Vodja obratovalnice:

Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh. spec.urb.

Krško, januar 2021

VSEBINA

A) TEKSTUALNI DEL.....	3
UTEMELJITEV.....	3
1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI.....	4
1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	4
1.2. POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV.....	4
1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE.....	4
1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
2. PODROBNA UTEMELJITEV.....	4
STROKOVNE PODLAGE.....	8
3. STROKOVNE PODLAGE - OBSTOJEČE STANJE.....	10
3.1. SPLOŠNO.....	10
3.2. OBMOČJE UREJANJA.....	10
3.3. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT.....	10
3.4. LOKACIJA.....	11
3.5. NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA.....	11
3.6. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU.....	12
3.7. INFRASTRUKTURA.....	12
3.8. VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE.....	14
3.9. VARSTVO VODA.....	14
3.10. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU.....	14
3.11. KVALITETE V PROSTORU.....	15
3.12. LASTNIŠTVO.....	15
4. STROKOVNE PODLAGE - PREDVIDENE REŠITVE IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBJEKTOV.....	15
4.1. PROGRAM.....	15
4.2. IZHODIŠČA.....	15
4.3. OSNOVNI KONCEPT.....	15
4.4. OBLIKOVANJE OBJEKTOV.....	15
B. KARTOGRAFSKI DEL.....	16
ELABORAT	
1 IZSEK IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE	M 1:5000
2 IZSEK IZ OPN - NOVO STANJE	M 1:5000
STROKOVNE PODLAGE	
1 IZSEK IZ OPN	M 1:5000
2 OBSTOJEČE STANJE	M 1:2000
3 ZAZIDALNA SITUACIJA	M 1:1000

A) TEKSTUALNI DEL UTEMELJITEV

1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI

1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popravek, 57/13, 1/16, 17/16, v nadaljevanju OPN).

1.2. POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju posamične poselitve (EUP KZ27.od), ki je predmet lokacijske preveritve ni evidentiranih drugih lokacijskih preveritev.

1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na parc. št. 1975/8 k.o. 1390 Vrh. Parcela je v enoti urejanja prostora zunaj območja stavbnih zemljišč, KGV160 - kmetijska, gozdna, vodna zemljišča, in sicer na namenski rabi delno K1 - najboljša kmetijska zemljišča in delno G - gozdna zemljišča. Lokacijska preveritev se navezuje na enoto urejanja prostora KZ27.od, ki po namenski rabi sodi v Površine razpršene poselitve (A) - domačije v odprtem prostoru.

Parcela 1975/8 k.o. Vrh je v naravi večjim delom gozd, manjšim delom travnik in pozidano zemljišče. Širitev stavbnega zemljišča se predvideva delno na območju najboljših kmetijskih zemljišč in delno na območju gozda.

1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Pri izdelavi lokacijske preveritve je uporabljen grafični del veljavnega OPN in obstoječ zemljiško katastrski načrt.

1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17 - v nadaljevanju ZUreP-2).

1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 127. člena ZUreP-2 se lokacijska preveritev izvaja za namen izvajanja gradenj, s čem se določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Širitve stavbnega zemljišča se izvaja za namen gradnje stanovanjske hiše.

2. PODROBNA UTEMELJITEV

2.1. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Parc. št. 1975/8

Kat. občina: 1390 Vrh

EUP - KGV160, zunaj območja stavbnih zemljišč

PNRP K1 - najboljša kmetijska zemljišča

EUP - KZ27.od (domačije v odprtem prostoru)

PNRP A - površine razpršene poselitve

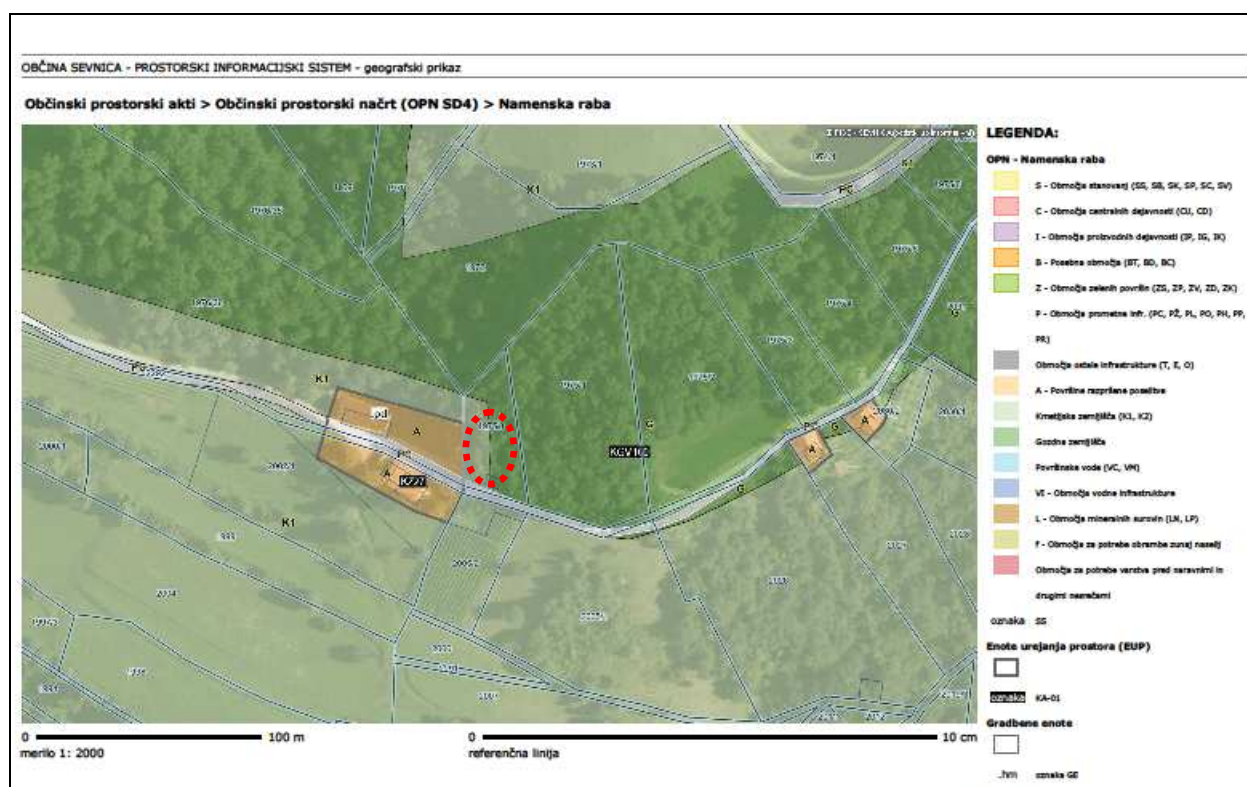
PC - območja prometnih površin - površine cest

POVRŠINA: A (severno od javne poti) = 1.067,13 m²

A (južno od javne poti) = 1.037,36 m²
PC = 389,38 m²
SKUPAJ 2.493,87 m²
SKUPAJ (brez PC) = 2.104,49m²

2.2. GRAFIČNI IZSEK IZ OPN

Na podlagi 280. člena ZUreP-2 se, kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v občinskih prostorskih načrtih 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 (Uradni list RS št. 99/07).



Izsek iz OPN z okvirnim območjem lokacijske preveritve

2.3. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Velikost stavbnega zemljišča v OPN:

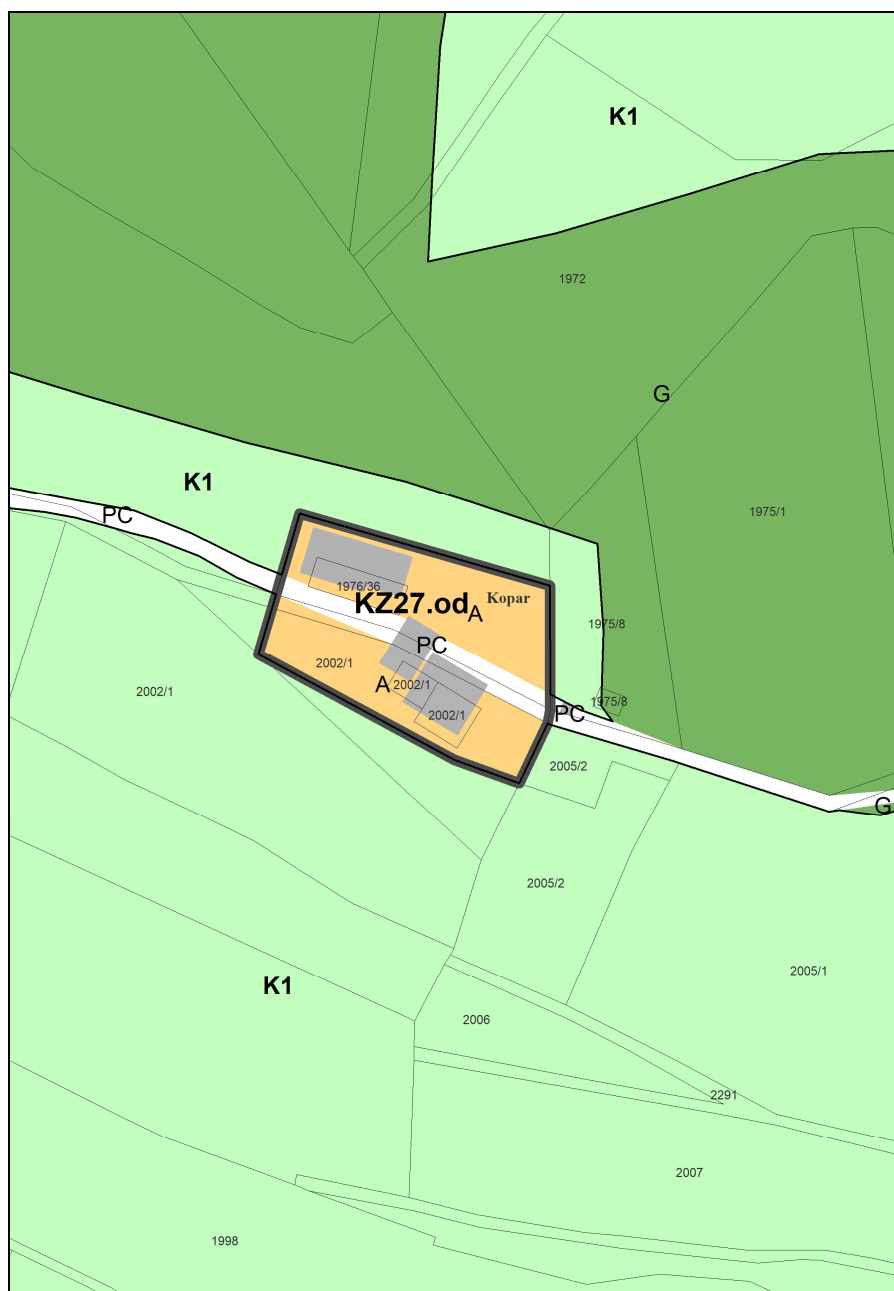
- A (severno od javne poti) = 1.067,13 m²
- A (južno od javne poti) = 1.037,36 m²
- PC (znotraj EUP) = 389,38 m²

Velikost stavbnega zemljišča na namenski rabi prostora z oznako A (brez PC) je v OPN 2.104,49 m².

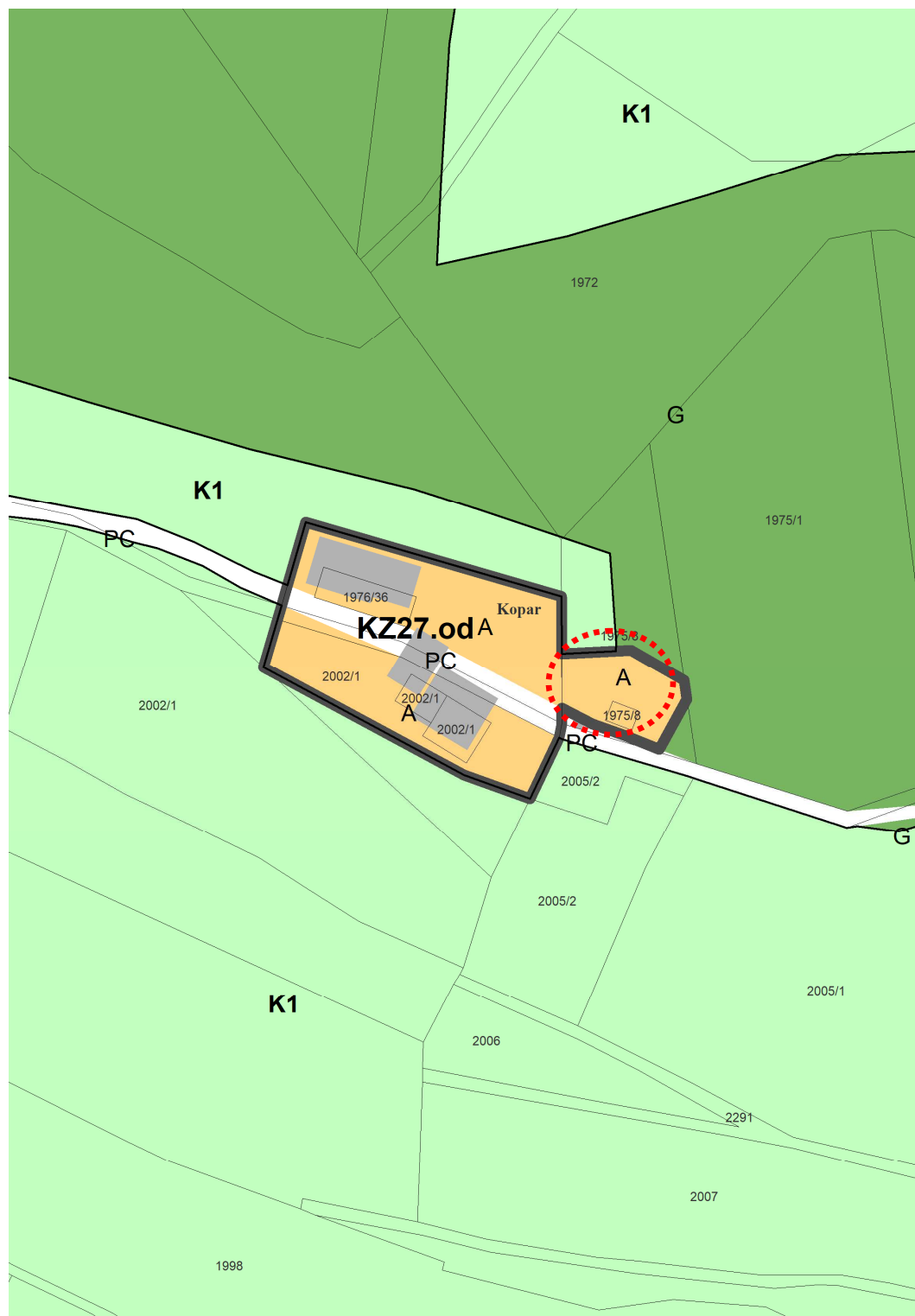
Povečanje stavbnega zemljišča za 20% (od 2.104,49 m²), kolikor dopušča zakon, znaša 420,90 m².

Stavbno zemljišče se bo dejansko razširilo za 419,53 m². To je za 1,39 m² manj, kot je možno z zakonom, zaradi smiselne zaokrožitve površine stavbnega zemljišča.

IZREZ IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE



IZREZ IZ OPN - NOVO STANJE



2.4. UPOŠTEVANJE POGOJEV IZ 31. ČLENA ZUreP-2

ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

Obstoječe stavbno zemljišče je na območju razpršene poselitve (A) v enoti urejanja prostora KZ27.od in je velikosti 2.104,49 m² (brez PC). Predlaga se povečanje obstoječega stavbnega zemljišča za 419,53 m², za namen gradnje stanovanjske hiše (31. člen ZUreP-2 - "*načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnost*"). Ker na območju obstoječe razpršene poselitve EUP KZ27.od obstaja stanovanjska hiša, je bivanje del obstoječih dejavnosti na tem območju, zato se na razširjenem stavbnem zemljišču načrtuje novo stanovanjsko hišo.

OHRANJANJE OBSTOJEČEGA ARHITEKTURNEGA IN TIPOLOŠKEGA VZORCA POSAMIČNE POSELITVE

Za posamično poselitev (razpršeno poselitev) na območju EUP KZ27.od je značilna pozidava individualne stanovanjske hiše in gospodarskih poslopij.

Nova stanovanjska hiša bo individualni/samostojni objekt, velikosti cca 15 x 10 m. Povzele se bodo arhitekturne in urbanistične značilnosti tipične stanovanjske hiše na območju razpršene poselitve, ki je v neposredni bližini. Florisno bo to objekt podolgovate oblike, višinski pa pritlični z delno vkopano kletjo in izkoriščenim podstrešjem. Streha bo simetrična dvokapnica z možnostjo uporabe čopov in frčad, naklona 35°, kritina je lahko rdeče ali temno rjave barve.

OHRANJANJE OBSTOJEČEGA DOSTOPA

Dostop do novega objekta je z obstoječe javne poti JP 872761 Križ - hrib, ki poteka južno, neposredno ob obravnavani lokaciji in je opredeljena kot javno dobro.

USTREZNA KOMUNALNA OPREMLJENOST

Na parceli so že vodovodni, električni in telekomunikacijski priključek. Za novo stanovanjsko hišo bo potrebno urediti le kanalizacijo. Za zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda se mora postaviti mala komunalna čistilna naprava, za zbiranje odpadnih meteornih voda se lahko namesti zbiralnica deževnice oziroma za odvod viška vode se uredi ponikovalnica.

VPLIVI NA OKOLJE

Nova stanovanjska hiša ne bo imela vplive na okolje. Odpadne komunalne vode se bodo vodile v novo malo komunalno čistilno napravo.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine niti naravnih vrednot, niti vodovarstvenih območij.

STROKOVNE PODLAGE

3. STROKOVNE PODLAGE - OBSTOJEČE STANJE

3.1. SPLOŠNO

Pobudnik lokacijske preveritve je lastnik parc. št. 1975/8 k.o. Vrh v naselju Križ, v občini Sevnica. Parcela je v naravi manjšim delom travnik in večjim delom gozd z izgrajenim manjšim objektom neposredno ob javni poti. Pobudnik potrebuje nove stanovanjske prostore. Zemljišče, na katerem želi zgraditi novo stanovanjsko hišo, je po namenski rabi v Občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popr., 57/13, 1/16, 17/16, v nadaljevanju OPN), opredeljeno delno, kot območje najboljših kmetijskih zemljišč in delno kot gozdno zemljišče.

S sprejetjem novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2) se je odprla možnost za legalno povečanje obstoječega stavbnega zemljišča brez predhodne izvedbe postopka spremembe OPN in sicer s postopkom lokacijske preveritve. S povečanjem stavbnega zemljišča bi se pridobila podlaga za gradnjo nove stanovanjske hiše.

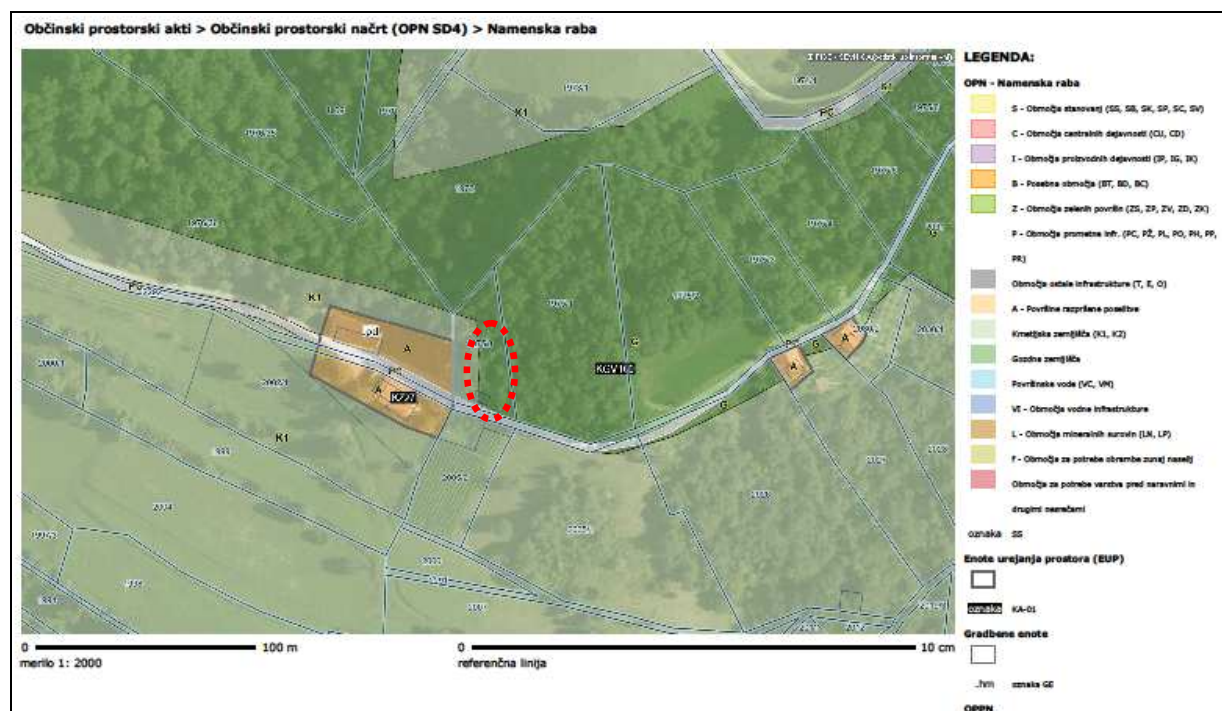
3.2. OBMOČJE UREJANJA

Lokacijska preveritev se nanaša na parc. št. 1975/8 k.o. Vrh, katere je lastnik pobudnik. Velikost obstoječega stavbnega zemljišča, ki je v OPN opredeljeno kot "A" - območje razpršene poselitve je cca 2.495 m². Od tega je cca 390 m² opredeljeno, kot "PC" - območje prometnic, kar pomeni, da je cca 2.105 m² izključno območje razpršene poselitve.

Na severu in vzhodu območje urejanja meji na gozd, na zahodu na travnike in obstoječo pozidavo, na jugu na cesto in vinograde.

3.3. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

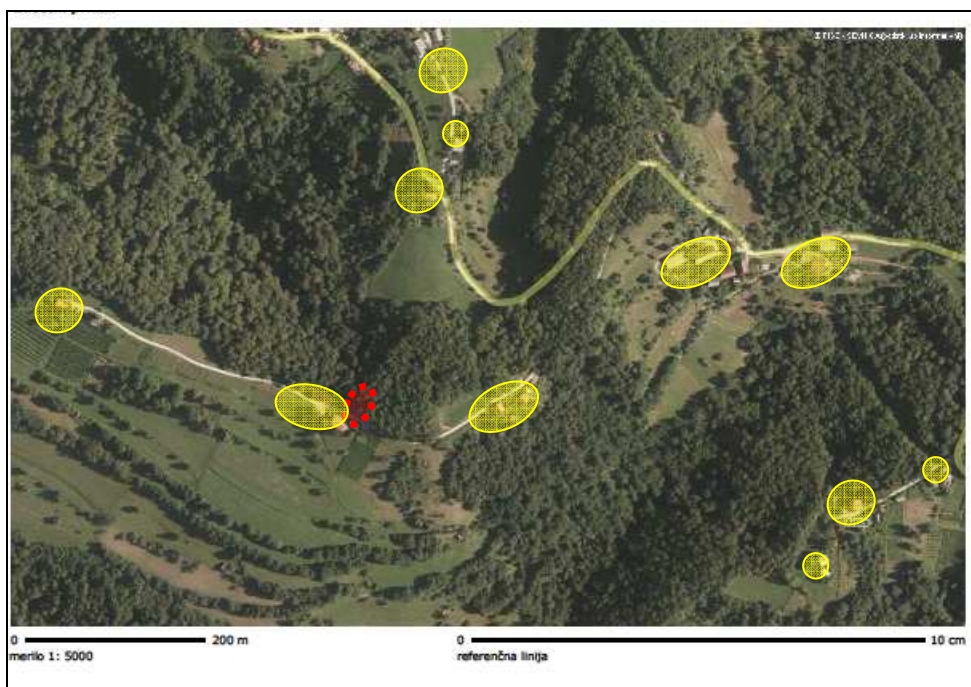
Po veljavnem OPN je parc. št. 1975/8 k.o. Vrh opredeljena delno, kot najboljša območja kmetijskih zemljišč (K1) in delno kot gozdna zemljišča (G).



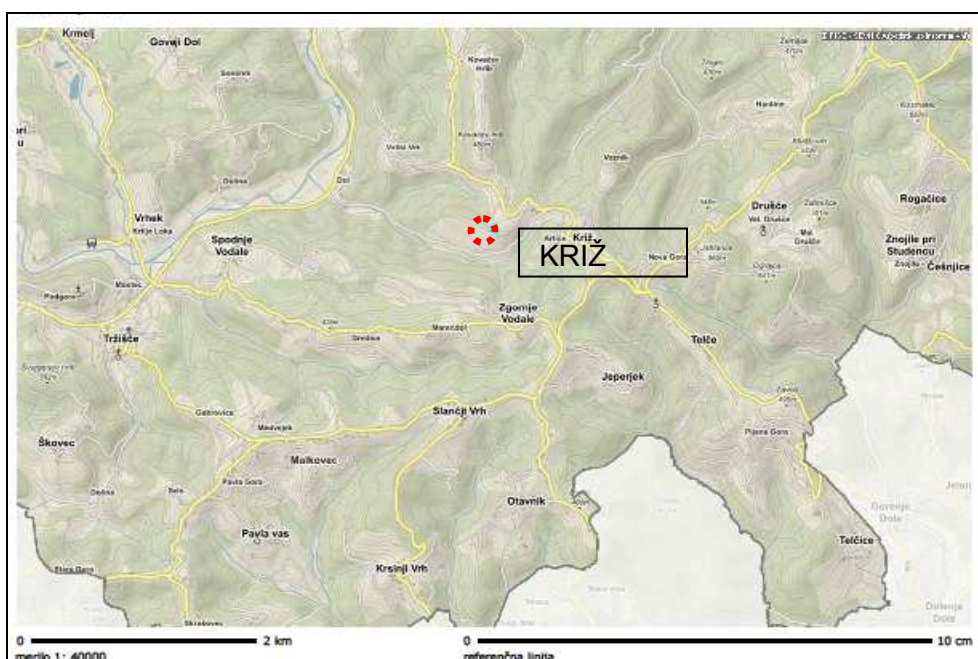
Izsek iz OPN z okvirnim območjem obravnavane lokacije

3.4. LOKACIJA

Obravnavana lokacija je na slemenu hriba Artiče, zahodno od centra naselja Križ, na območju razpršene poselitve, za katero so značilne razpršene kmetije in domačije.



Obravnavana lokacija (rdeče) in obstoječe posamične domačije (rumeno)



Obravnavana lokacija (rdeče) v odnosu do naselja Križ

3.5. NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Obravnavano zemljišče je na slemenu hriba Artiče. Teren je v rahlem naklonu proti jugu in zahodu. Pretežni del območja same parcele 1975/8 k.o. Vrh in severno ter vzhodno od nje je gozd, zahodno so travniki in obstoječe pozidava, južno je cesta in vinogradi ter sadovnjaki.

3.6. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Lokacija za gradnjo nove stanovanjske hiše je na mestu obstoječega objekta zidanice, ki je namenjen za shranjevanje orodja in bivanju v času dela v vinogradu. Zidanica je pravokotnega tlorisa, velikosti cca 4 x 6 m, pritlični objekt z izkoriščenim podstrešjem. Streha je dvokapnica, naklona 35°, kritina je betonski strešnik temno rjave barve.

Zahodno od obravnavane lokacije je gospodarsko poslopje večjih gabaritov, pravokotnega tlorisa, velikosti cca 7 x 21 m. Objekt je z delno vkopanim pritličjem in izkoriščenim podstrešjem. Streha je dvokapnica, naklona 35°, kritina je pločevina temno rjave barve.

Jugozahodno, na južni strani ceste je stanovanjska hiša, približno kvadratnega tlorisa, velikosti cca 11 x 10 m. Streha je dvokapnica, naklona 35°, kritina je opečna, rdeče barve.



Zidanica



Gospodarsko poslopje



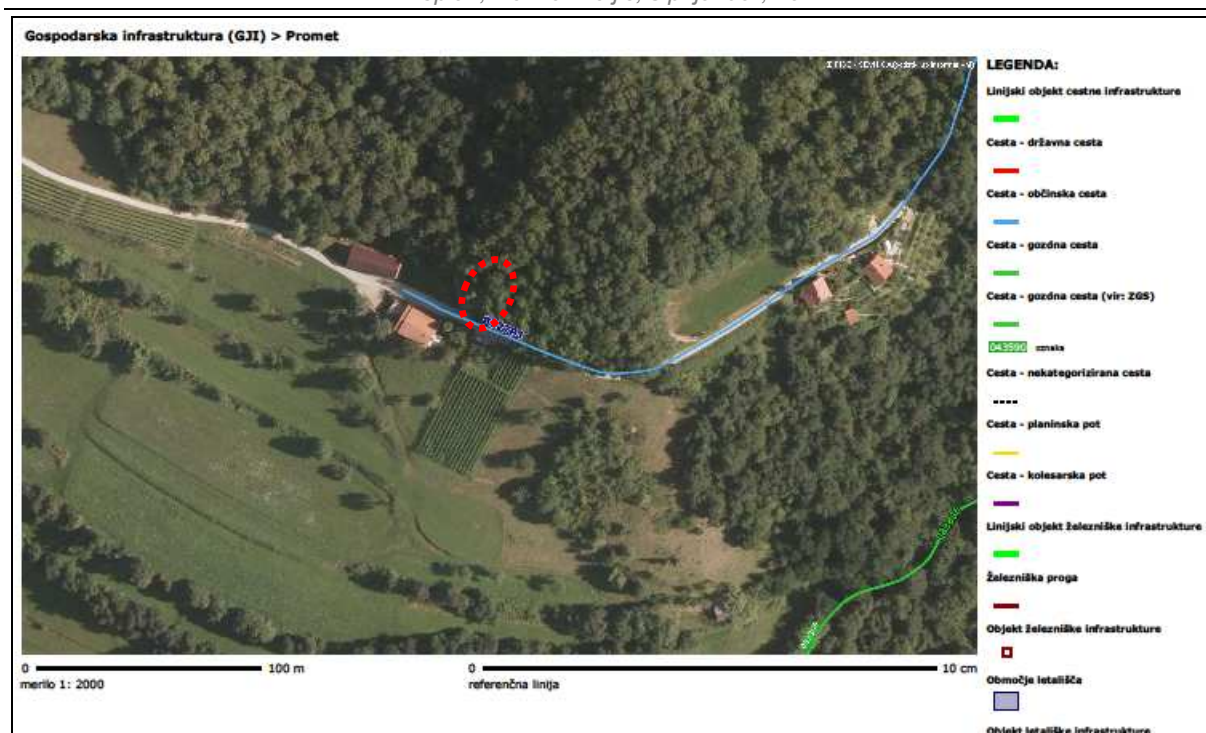
Stanovanjska hiša

3.7. INFRASTRUKTURA

PROMET

Dostop do obravnavanega območja je z vzhodne/južne strani preko javne poti JP 872761 Križ - hrib. Cesta je asfaltirana, širine 3,0 m.

Parkirišče za zidanico je na južni strani ceste, širine 4 m, dolžine 10m.



Prometno omrežje z označbo predmetne lokacije



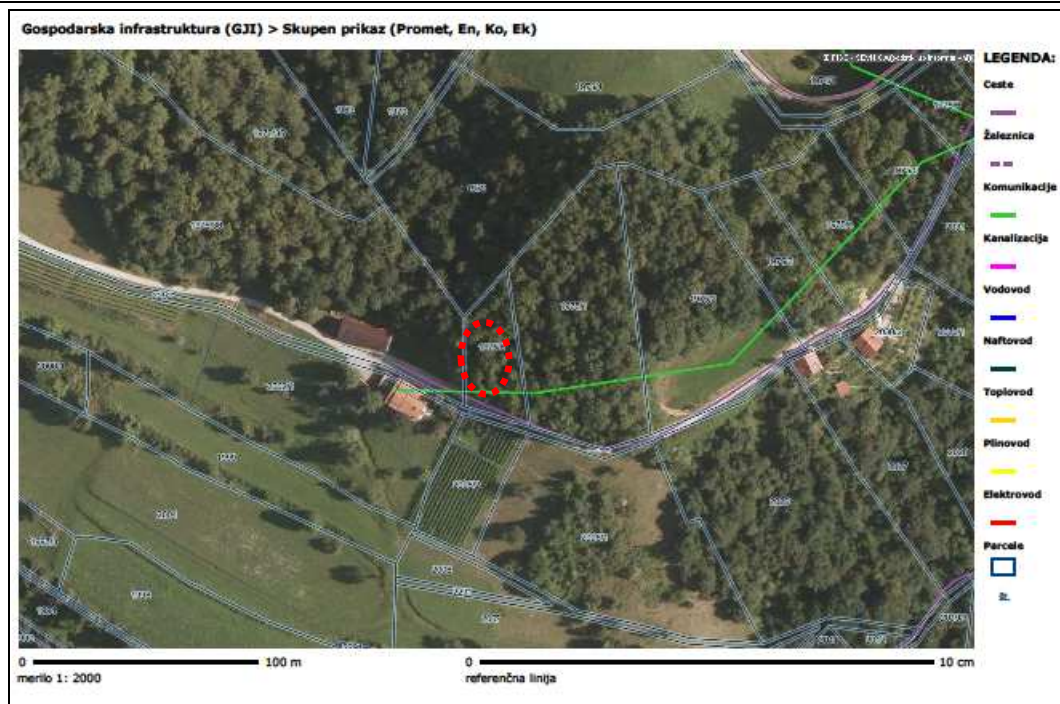
Javna pot JP 872761 Križ - hrib



Parkirišče

VODOVOD, ELEKTRIKA IN TELEKOMUNIKACIJE

Zemljišče je infrastruktorno opremljeno, na parceli je priključek vodovoda, elektrike in telefona. Javne kanalizacije ni zgrajene, obstoječa stanovanjska hiša uporablja greznico.



Infrastrukturno omrežje z označbo predmetne lokacije



Telefonski drog



Električna omarica in vodomerni jašek

3.8. VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, niti kulturne dediščine.

3.9. VARSTVO VODA

Na obravnavanem območju ni območij varstva pitne vode.

3.10. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Glavne omejitve in motnje na obravnavni lokaciji so:

- obstoječ gozd na severni strani in javna pot na južni strani, ki predstavljajo omejitve za pozidavo,
- javna pot je ozka.

3.11. KVALITETE V PROSTORU

Na območju urejanja in v njegovi neposredni bližini so prepoznavne kvalitete:

- južna orientacija, dobra osončenost in prevetrenost lokacije,
- mirno okolje za bivanje,
- bližina oskrbnega centra v naselju Križ.

3.12. LASTNIŠTVO

Obravnavano zemljišče parc. št. 1975/8 k.o. Vrh je v lasti fizične osebe.

4. STROKOVNE PODLAGE - PREDVIDENE REŠITVE IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBJEKTOV

4.1. PROGRAM

Pobudnik želi povečati stavbno zemljišče zaradi gradnje nove stanovanjske hiše.

4.2. IZHODIŠČA

- za namen gradnje stanovanjske hiše se določi natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi,
- upošteva se obstoječe stavbno zemljišče, ki je velikosti 2.105,00 m²,
- novo stavbno zemljišče se naveže na obstoječe na zahodni strani v enotno funkcionalno celoto,
- nove površine stavbnega zemljišča so velikosti največ 20% obstoječega stavbnega zemljišča,
- ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- upošteva se obstoječo traso javne poti in se z nje uredi dostop do nove stanovanjske hiše,
- lokacija je že infrastrukturno opremljena, predvidi se postavitve male komunalne čistilne naprave za čiščenje odpadnih komunalnih voda.

4.3. OSNOVNI KONCEPT

Severovzhodno od obstoječe stanovanjske hiše in vzhodno od obstoječega gospodarskega poslopja, na lokaciji obstoječe zidanice, se določi novo stavbno zemljišče v velikosti cca 421 m², na način da se ga na zahodni strani poveže z obstoječim stavbnim zemljiščem, s čem se zaokroži stavbo zemljišče za obstoječo domačijo in predvideno stanovanjsko hišo. Velikost novega stavbnega zemljišča se oblikuje na način, da se omogoči gradnja stavbe nove stanovanjske hiše, velikosti cca 15 x 10 m ter funkcionalno zemljišče okoli nje. Obstoječa zidanica se lahko poruši ali se z rekonstrukcijo vključi v tlorisno zasnovo nove stanovanjske hiše.

Na podlagi 128. člena ZUreP-2 se obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve (kamor sodi tudi razpršena poselitve) lahko poveča za 20%, oziroma največ 600 m².

Izračun:

20% od 2.105 m² (brez PC) = 421 m².

Iz izračuna sledi, da je območje širitve stavbnega zemljišča velikosti največ 421 m² in sega na parcelo št. 1975/8 k.o. Vrh.

4.4. OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Za posamično poselitve (razpršeno poselitve) na območju KZ27.od je značilna pozidava individualne stanovanjske hiše in gospodarskih poslopij.

Nova stanovanjska hiša bo individualni/samostojni objekt. Tlorisno bo to objekt podolgovate oblike. Etažnost objekta je delno vkopana klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje, s tem da

višina slemena ne presega 11,00 m nad koto najnižjega terena ob stavbi. Streha bo simetrična dvokapnica z možnostjo uporabe čopov in frčad, naklona 35°. Kritina je lahko rdeče ali temno rjave barve.

Ker so tovrstni pogoji že vsebovani v odloku o OPN v 81., 86. in 88. členu se za oblikovanje novega objekta upoštevajo določila OPN.

B. KARTOGRAFSKI DEL

ELABORAT

- 1 IZSEK IZ OPN - OBSTOJEČE STANJE
- 2 IZSEK IZ OPN - NOVO STANJE

STROKOVNE PODLAGE

- | | | |
|---|----------------------------|---------|
| 1 | IZSEK IZ OPN | |
| 2 | PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA | M 1:500 |
| 3 | ZAZIDALNA SITUACIJA | M 1:500 |
| 4 | PRIKAZ STAVBNEGA ZEMLJIŠČA | M 1:500 |