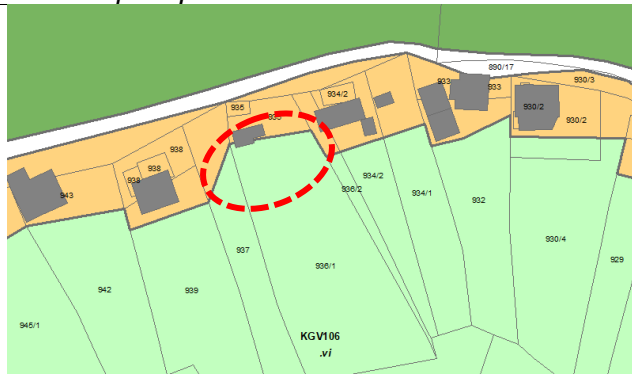


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP AB08
(OBČINA SEVNICA)**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:

ID: se vpiše po dodelitvi



NAROČNIK:

fizična oseba
(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)

IZVAJALEC:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.POOBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad., ZAPS 2193 PPN

ŠTEVILKA PROJEKTA:

23116-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, maj 2023

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Lara Fajfar, mag. inž. kraj. arh.

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.2 SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE SEVNICA	5
1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	5
2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	7
3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI.....	7
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)	8
5. SEZNAM VIROV	13
6. GRAFIČNI DEL	13

Legenda kratic:

- EUP: enota urejanja prostora
- OPN: Občinski prostorski načrt
- ZKP: zemljiško katastrski prikaz

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom določitve obsega stavbnega zemljišča na območju posamične (razpršene) poselitve, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (v nadaljevanju OPN) določeno s podrobnejšo namensko rabo prostora A-površine razpršene poselitve.

Območje sega v enoto urejanja prostora (EUP) AB08, kot je določena v OPN Občine Sevnica. **Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.**

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O); v nadaljevanju ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se predlaga z namenom razširitve stavbnega zemljišča za gradnjo **stanovanjske stavbe, saj je obstoječe stavbno zemljišče na območju lokacijske preveritve preozko in ne omogoča gradnje. Širina obstoječega stavbnega zemljišča znaša na najožjem delu manj kot 5 m, kar pomeni, da je obstoječe stavbno zemljišče nefunkcionalno.** Na območju lokacijske preveritve se nahaja obstoječ, dotrajan objekt iz leta 1850, ki pa je v slabem gradbeno tehničnem stanju in je predviden za rušitev.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga razširitev stavbnega zemljišča na način, da bo omogočena gradnja nove stavbe. Lastnik stavbe bo skrbel za obdelanost pripadajočih kmetijskih zemljišč, tako da ta ne bodo prepuščena zaraščanju.



Slika 1: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve, iz katerega je razvidno, da je širina obstoječega stavbnega zemljišča od dostopne ceste premajhna za gradnjo nove stavbe (vir: OPN Občine Sevnica, maj 2023)

1.2 SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE SEVNICA

Predlagana širitev stavbnega zemljišča je skladna s strateškim delom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22 in 23/22 – popr.). Ta v 21. členu določa, da se »ne le ohranja, temveč tudi spodbuja razvoj izvornega poselitvenega vzorca razpršene poselitve«. Med usmeritvami za razvoj poselitve se za območja razpršene poselitve »zaradi izrazite demografske ogroženosti območja takšen vzorec poselitve smiselno razvija tudi v prihodnje«.

Namen predmetne lokacijske preveritve je ravno ta, da se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem kulturna krajina.

1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Opis območja

Obravnavano območje se nahaja severozahodno od naselja Boštanj, na reliefno razgibanem površju.

Območje je dostopno iz Boštanja, po glavni cesti G1 0332 Radeče – Boštanj in preko javne poti JP 872071 Boštanj (Graščina) – Apnenik.



Slika 2: Prikaz terena na obravnavanem območju (vir: PISO, Lidar površje, maj 2023)

Dejanska raba prostora in boniteta zemljišč

Po dejanski rabi je na območju lokacijske preveritve delno evidentirano pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000) in deloma vinograd (ID 1211).

Boniteta zemljišča znaša 19, kar z vidika kmetijstva predstavlja zemljišče slabše kvalitete (vir podatka: PISO, maj 2023). Dodajamo še, da ne gre za poseg v strnjen kompleks kmetijskih zemljišč, temveč za funkcionalno zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča v sklopu posamične poselitve.

Novе stavbe ni možno načrtovati na drugi-nekmetijski namenski rabi prostora, saj so sosednja zemljišča bodisi že pozidana bodisi ne bi šlo za funkcionalno zaokrožitev obstoječega poselitvenega območja.

Varstveni režimi

Na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva vodnih virov, itd.

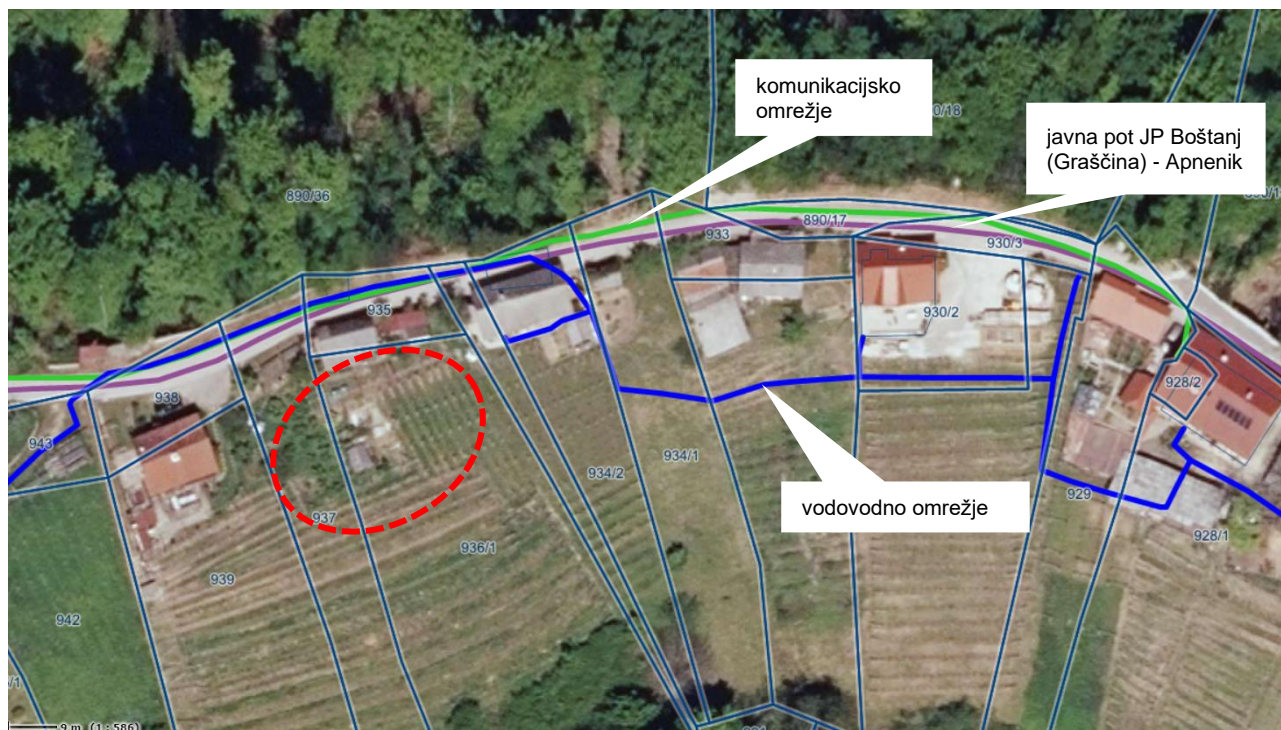
Na podlagi podatkov iz e-vode (zajem podatkov maj 2022), območje lokacijske preveritve sega v območje velike, srednje in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Izvedejo naj se geološke raziskave in zagotovi stabilnost terena v času gradnje.

Obstoječa infrastruktura

Območje je dostopno iz Boštanja po glavni cesti G1 0332 Radeče – Boštanj in preko javne poti JP 872071 Boštanj (Graščina) – Apnenik.

Gre za območje obstoječe posamične poselitve, ki ima že zagotovljeno infrastrukturo. Zgrajeno je elektroenergetsko, komunikacijsko in vodovodno omrežje. Odvajanje komunalnih odpadnih voda je zagotovljeno preko individualnega sistema (ne gre za aglomeracijo, kjer bi bila obvezna izgradnja kanalizacije).

Prikaz gospodarske javne infrastrukture, ki je evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture, je razviden iz spodnje slike.



Slika 3: Prikaz obstoječe javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO, maj 2023)

2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (po 135. členu ZureP-3) se nanaša na površine razpršene poselitve (A) in na enoto urejanja prostora (EUP) AB08, določeno v OPN Občine Sevnica.

Območje lokacijske preveritve zajema dela zemljišč s parcelnima številka 936/1 in 937, obe k.o. Boštanj (1381).

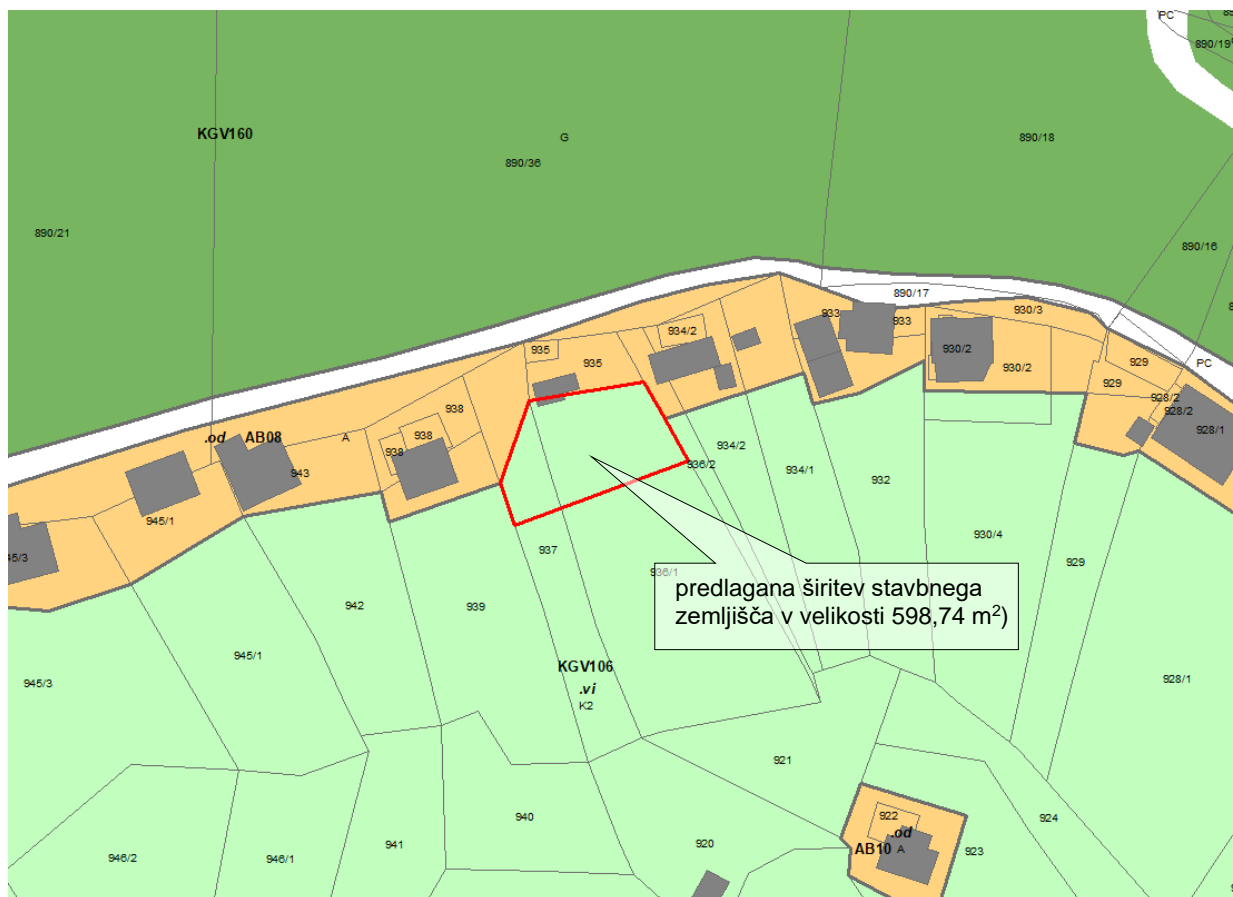
Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (**izvorno območje**) razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Sevnica **znaša 5436,16 m²**.

3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Na območju posamične (razpršene) poselitve se izvorno stavbno zemljišče spremeni na sledeč način:

- predlaga se širitev (oziroma zapolnitev) obstoječega stavbnega zemljišča v velikosti **598,74 m²**, kar predstavlja **11,01 %** povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča.

Nova površina stavbnega zemljišča (A) v EUP AB08 tako znaša 6034,9 m² (končno območje).



Slika 4: Predlog širitve stavbnega zemljišča na izseku iz OPN Občine Sevnica in ZKP (vir: OPN Občine Sevnica in GURS, maj 2023)

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb:

- iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) ter
- 135. člena ZureP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUREP-3
(1) Obstoječa posamična poselitve <u>se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti</u> , z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.	DA Gre za območje obstoječe posamične poselitve, v sklopu katere se že danes biva, torej gre za razvoj obstoječe dejavnosti. Lokacijska preveritev se predlaga z namenom razširitve stavbnega zemljišča, ki je v današnjem obsegu

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<p>(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju; - se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve; 	<p>preozko, da bi bila na njem možna gradnja nove stanovanjske stavbe (obstoječi objekt je iz leta 1850 in je, zaradi slabega gradbeno tehničnega stanja predviden za porušitev).</p> <p>DA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Povečanje stavbnega zemljišča se predlaga za gradnjo nove stanovanjske stavbe, ki je na obstoječem-preozkem stavbnem zemljišču ni možno zgraditi. Gre za izvajanje obstoječe dejavnosti (bivanja in obdelovanja pripadajočih kmetijskih zemljišč) na tem območju posamične poselitve. - Načrtovana stavba, ki bo zgrajena na območju lokacijske preveritve, bo prispevala k ohranitvi in izboljšanju obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca okoliške razpršene (posamične) poselitve. Obstoječi, propadajoči objekt iz leta 1850 bo odstranjen in nadomeščen z novim, katerega oblikovni elementi stavbe in gabariti bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v odloku o OPN Občine Sevnica. Načrtovana gradnja bo med drugim upoštevala naslednje prostorske izvedbene pogoje za tip gradbene enote »od«, določene v odloku o OPN Občine Sevnica: <ul style="list-style-type: none"> • tip stavbe bo enostanovanjska stavba, • faktor zazidanosti gradbene parcele ne bo presegal predpisanega 0,70, • glavna stavba bo orientirana v smeri javnega prostora (dostopne ceste), • zunaj obodne stavbe dvorišča bodo funkcionalne zelene površine, zatravljene in zasajene z avtohtonim drevjem, • v primeru izvedbe ograje, bo ta izvedena kot leseni plot, višine do 1 m ali kot živa meja iz avtohtonih drevesnih vrst (gaber, ipd.), • itd.

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<p>- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;</p> <p>- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;</p> <p>- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;</p>	<p>Gre za območje posamične poselitve, ki je že komunalno opremljeno. Za dostop do načrtovane stanovanjske stavbe se bo uporabljal obstoječ dovoz, ki je urejen z javne poti (JP 872071 Boštanj (Graščina) – Apnenik. Načrtovana stavba se bo s pitno vodo oskrbovala preko obstoječega vodovoda. Odvajanje komunalnih odpadnih voda se na tem območju posamične poselitve v občini rešuje individualno, preko malih komunalnih čistilnih naprav (ne gre za aglomeracijo, ki bi jo bilo treba opremiti z javnim kanalizacijskim omrežjem). Načrtovana je priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Na območju lokacijske preveritve je že izvedeno fiksno prizemno komunikacijsko omrežje, na katerega se priklopi tudi načrtovana stavba.</p> <p>- Izvedba lokacijske preveritve se predlaga prav zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, ki znotraj obstoječega-preozkega stavbnega zemljišča ne omogočajo gradnje nove stavbe. Širina stavbnega zemljišča od obstoječe javne poti JP 872071 Boštanj (Graščina) – Apnenik znaša manj kot 5 m, kar je za gradnjo bistveno premalo. Obstoječe stavbno zemljišče se tako razširi v smeri proti jugu, kjer je teren primeren za gradnjo; hkrati pa se s širitvijo stavbnega omogoča tudi ustrezen odmik načrtovane stavbe od javne poti.</p> <p>- Gre za poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni treba izvesti presoje vplivov na okolje (načrtovana je nova stanovanjska stavba). Poseg predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe posamične poselitve, v sklopu katere se že biva. Poseg tako ne bo imel bistvenega vpliva niti na poselitev niti na okolje. V stavbi, za gradnjo katere se predlaga izvedba lokacijske preveritve, je predvideno zgolj bivanje ter obdelovanje obstoječih kmetijskih površin, brez dejavnosti, ki bi lahko negativno vplivale</p>

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<p>- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>na okolje z vidika hrupa, onesnaževanja zraka, tal, ipd. Prav tako ni predvidena izvedba drugih posegov, ki bi lahko povzročili tveganje za nastanek okoljskih nesreč, ali povzročili motnje za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Načrtovani poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, gozdnih kompleksov in izven večjih strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Poseg ne ogroža obstoječe posamične poselitve z vidika poplavne varnosti, saj se ne nahaja na poplavnem območju. Na podlagi zgornjih ugotovitev ocenjujemo, da se zaradi izvedbe lokacijske preveritve vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.</p> <p>- Območje lokacijske preveritve ne sega v noben pravni režim in ne v območje državnih prostorskih načrtov (DPN). Po podatkih iz portala e-vode je na območju evidentirana zelo velika, velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov, za kar se zagotovijo ustrezni ukrepi v času gradnje.</p>

135. člen ZUREP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<p>(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.</p> <p>(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p>DA Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo določeno na način, da se razširi v smeri proti jugu, kjer so fizične lastnosti zemljišča najprimernejše za gradnjo. Zagotovljen bo ustrezen odmik od javne poti. Načrtovana gradnja bo izvedena v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz odloka o OPN Občine Sevnica, kot je že opisano zgoraj.</p> <p>DA Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 5436,16 m², se le-to poveča za 598,74 m². To predstavlja 11,01 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča, kar je manj od 20 % in manj kot 600 m².</p>

5. SEZNAM VIROV

- namenska raba prostora (vir: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 - popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22 in 23/22 – popr.),
- zemljiško katastrski prikaz-ZKP, vir: e-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2022,
- PISO, prostorski informacijski sistem občin, zajem podatkov, maj 2023

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi naslednji podatki:

- shp podatek namena lokacijske preveritve in tipa preoblikovanja (nam_lp_tip),
- shp podatek izvornega območja (obm_lp_izv),
- shp podatek izseka parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele).

Grafični prikaz območja lokacijske preveritve je razviden iz spodnje slike.

