

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP VR-30 v občini Logatec

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

izdelovalec



*studio***FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

03/2024

kraj in datum

Cerknica, januar 2024



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST.....	1
KAZALO VSEBINE.....	2
OBRAZLOŽITEV.....	2
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OBSTOJEČE STANJE	3
UTEMELJITEV	5
2.1 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV	5
2.2 ZEMLJIŠČA, NA KATERE SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV	5
2.3 PODATKOVNI VIRI	5
2.4 DODATNA DOKUMENTACIJA, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA.....	6
2.5 NAMEN V SKLADU S 134. ČLENOM ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE	6
PODROBNA UTEMELJITEV.....	6
3.1 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	6
3.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	7
3.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	9
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	12

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)



OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v naselju Hlevni Vrh v občini Logatec.

Namera investitorjev je, da se s postopkom lokacijske preveritve, zaradi ohranjanja posamične poselitve, preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Zemljišča, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, so v lasti investitorjev. Investitorja želita na območju posamične poselitve urediti stavbna zemljišča glede na obstoječo pozidavo in prometnice. Predvidene so odstanitev, rekonstrukcija, sprememba namembnosti in legalizacija določenih objektov. Za ureditev in širitev dejavnosti so predvidene tudi novogradnje objektov.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

1.2 Območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev na Hlevnem Vrh, razloženem naselju manjših zaselkov in samotnih kmetij na planotasti izravnavi Rovtarskega hribovja. Območje je opredeljeno z EUP VR-30 s PNRP A – površine razpršene poselitve (slika 1).



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, januar 2024.

Obstoječa posamična poselitev je opremljena z vodovodnim omrežjem iz lastnega vodnega vira s pridobljeno vodno pravico, z elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij ter ima dostop na lokalno cesto 226161 – Hlevišje – Hlevni Vrh ali lokalno cesto 226141 – Rovte – Vrh Sv. Treh kraljev. Padavinska odpadna voda je urejena s čiščenjem in



ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Sanitarna odpadna voda se zbira v nepretočne greznice.



Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na omobčju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — lokalna cesta). Vir: PISO, januar 2024.

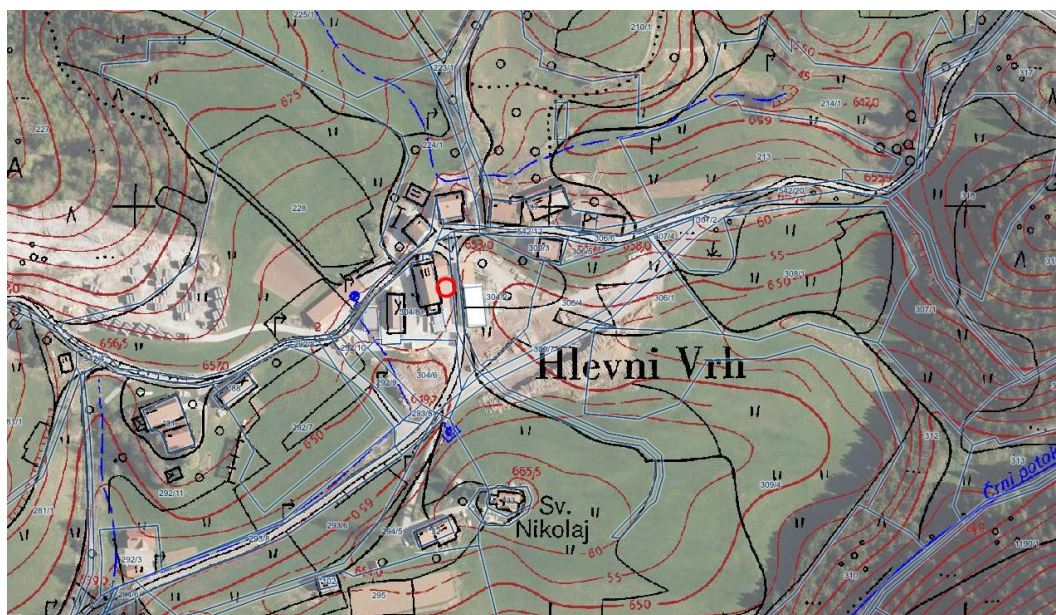
Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika in ekstenzivnega sadovnjaka (slika 3).



Slika 3: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: rkg.gov.si, januar 2024.



Obravnavano območje leži na izravnavi razgibanega Rovtarskega hribovja (slika 4) na približno 653 m n.v. ter je v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.



Slika 4: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (o = lokacija povečanja stavbnih površin). Vir: PISO, januar 2024.

Obravnavana posamična poselitev leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov ipd.

UTEMELJITEV

2.1 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12; Uradni list RS, št. 97/12; Logaške novice, št. 12/12; Logaške novice, št. 7-8/13; Uradni list RS, št. 110/13; Logaške novice, št. 12/14; Uradni list RS, št. 17/15; Uradni list RS, št. 53/15; Uradni list RS, št. 57/15; Logaške novice, št. 11/16; NPB1; Logaške novice, št. 11/18; Logaške novice, št. 6/20; NPB2; Logaške novice, št. 10/20, 5/21-UPB2).

2.2 Zemljišča, na katere se nanaša lokacijska preveritev

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2007	Vrh	292/11	31
		228	35

Vir št. bonitetnih točk po GURS: PISO, januar 2024.

2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- ARSO, Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- GURS, e-Geodetski podatki, <https://egp.gu.gov.si/egp/>



- MNVP, prostorski informacijski sistem eProstor, dostop do podatkov o prostorskih aktih, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- PISO, prostorski informacijski sistem občin, <https://www.geoprostor.net/piso/>

2.4 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

/

2.5 Namen v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

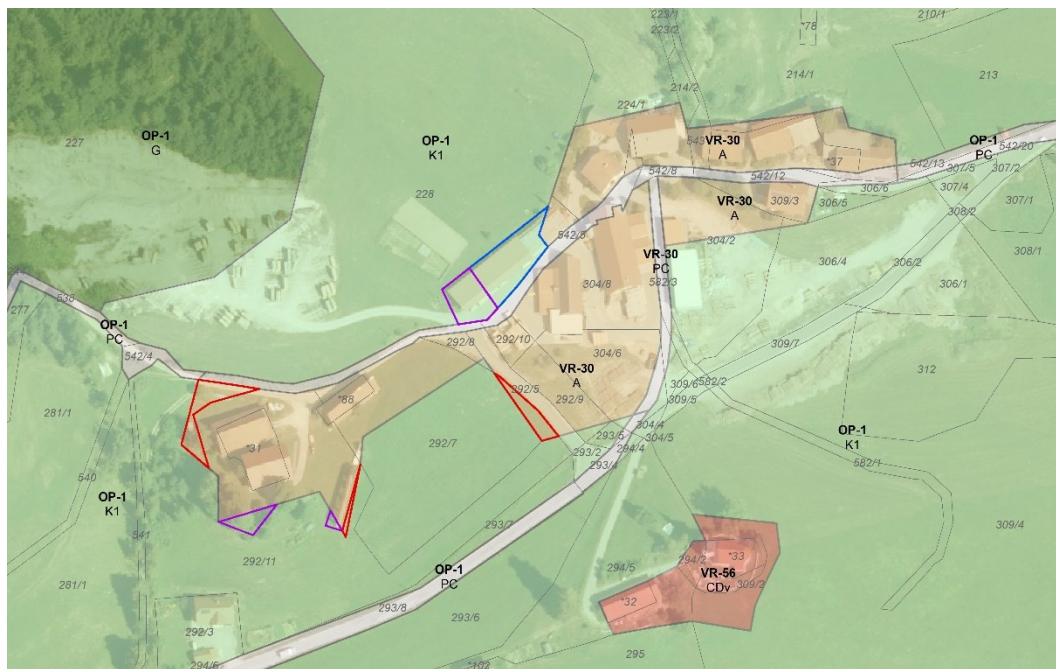
Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

PODROBNA UTEMELJITEV

3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-30 obsega **16.884,00 m²**. **Za potrebe investicijskih namer se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje** tako, da se zmanjša za skupno 478,17 m² ter na račun izvzema poveča za 477,53 m² ter **poveča** še za 599,01 m² oz. za 3,6 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 5: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-30 v občini Logatec (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, januar 2024.



Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	VR-30			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m2)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m2)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m2)	površina povečanja (m2)		
16.884,00	– 158,61	+ 124,00	599,01	3,6 %
	– 31,19	+ 328,54		
	– 288,37	+ 24,99		
	skupaj – 478,17	skupaj + 477,53		
	razlika – 0,64			

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljišče s parc. št. 292/11-del, k.o. 2007 – Vrh. Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve posega v EUP OP-1 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča), na zemljišča s parc. št. 292/11-del in 228-del, obe k.o. 2007 – Vrh.

Povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP OP-1 s PNRP K1, na zemljišče s parc. št. 228-del, k.o. 2007 – Vrh.

3.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

OPN Občine Logatec obsega:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12) – Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Uradni list, št. 97/12);
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/12) - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 7-8/13);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Uradni list, št. 110/13);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 12/14);
- Uredbo o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod M3/1 Kalce–Vodice (Uradni list, št. 17/15);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Uradni list, št. 53/15);
- Uredbo o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod M3/1 Kalce–Ajdovščina (Uradni list, št. 57/15);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 11/16);
- Avtentično razlago osmega odstavka 51. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, 11/18);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 6/20);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (OPN SD 8) (Logaške novice, št. 10/20);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo).



Obravnavano območje lokacijske preveritve je z veljavnim OPN opredeljeno s PNRP A – površine razpršene poselitve.

65. člen
(prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve)

Na območjih podrobnejše namenske rabe »A« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Osnovna dejavnost:	- bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem
Spremljajoče dejavnosti:	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, - gostinstvo in turizem, - trgovske dejavnosti, - obrtne dejavnosti, - gasilski dom, - druge dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem)
Dovoljeni objekti (CC-SI):	- 11100 Enostanovanjske stavbe, - 11210 Dvostanovanjske stavbe, - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti, - 12420 Garažne stavbe, - 12510 Industrijske stavbe: do 300,00 m ² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij: do 400,00 m ² BTP objekta ali dela objekta za dejavnosti iz oddelka 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva in da se ne presega dopustnih emisij, - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (omejitev za rezervoarje za nafto in plin: samo enostavni in nezahtevni objekti), - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi in nadstrešnice, - 24110 Športna igrišča, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje, - 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, - 3 Drugi gradbeni posegi
Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,4
Zelene površine (najmanj):	DZP: 15%, vsaj 2 drevesi
Največja etažnost in gabariti:	Stanovanjske stavbe: P+1N+M, višina: 11,5 m, Nestanovanjske stavbe: P+1N, višina: 13 m
Oblikovanje:	Stavba podolgovatega tlorisa (z minimalnim razmerjem stranic 1:1,3) oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa. Če je objekt na strmem terenu (nad 25 %), je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Pri oblikovanju naj se ohranja in poudarja lokalne arhitekturne in krajinske kvalitete. Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljena je kombinacija dvokapnih streh z ravnimi. Kmetijsko gospodarski (industrijski) objekti imajo, v primeru večjih razponov, lahko bolj položne strehe.

V 65. členu PIP za gradnjo na površinah razpršene poselitve kot osnovne dejavnosti omogoča bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Investitorji se že vrsto let ukvarjajo z lesnopredelovalno obrtjo in žagarstvom.

Na obravnavanem območju se lahko uredijo in posodobijo gospodarski in skladiščni objekti za potrebe obstoječih obrtnih dejavnosti, podolgovatih tlorisnih dimenzij, v višinskem gabaritu največ P+1N in višine največ 13,0 m. S predlagano širitvijo stavbnih zemljišč se lahko upoštevajo določila PIP.



Obstoječa stavbna zemljišča in predlagana nova stavbna zemljišča v lasti investitorjev zadoščajo za umestitev objektov z upoštevanjem FZ in DZP, kot ju navaja PIP (FZ = 0,4; DZP = 15 %, 2 drevesi). Preostali del zemljišča bodo predstavljale predvsem zelene in prometne površine.

Strehe so oziroma bodo simetrične dvokapnice s slemenimi v smeri daljše stranice in ustreznim naklonom, krite z nesvetlečo kritino. Pri izvedbi fasad bodo upoštevane lokalne značilnosti oblikovanja in ujemanje z okoliškimi objekti.

48. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov) navaja, da *Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 metre, nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 metra, če ni z regulacijskimi linijami določeno drugače. Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta. /.../ Stanovanjske stavbe je dopustno graditi tudi do 1,5 metra od meje sosednje parcele, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.*

51. člen (dimenzioniranje ter urejanje parkirnih površin in garaž) navaja, da je za enostanovanjske stavbe treba zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje, vendar ne manj kot 3 parkirna mesta; za industrijske stavbe do 200 m² je treba zagotoviti 1 parkirno mesto na 30 m² BTP objekta, a ne manj kot 2 parkirni mesti; za industrijske stavbe nad 200 m² je treba zagotoviti 1 parkirno mesto na zaposlenega v delovni izmeni; za rezervoarje, silose in skladišča (skladišča brez strank) pa je treba zagotoviti 3 parkirna mesta.

Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev obstoječih in novih objektov z zahtevanim številom parkirnih mest ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

74. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo) v 2. točki navaja, da *Gradnja stavb je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. V točki 3 - Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja stavb dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo stavb zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi in točki 8, da Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. /.../*

Določila 74. člena se bodo smiselno upoštevala, saj je obravnavano območje komunalno opremljeno. Dostop na javno cesto se bo zagotavljal preko obstoječih dovozov. Objekti v območju se lahko napajajo preko obstoječih priključkov na obstoječe elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Oskrba z vodovodno (lasten vodni vir s pridobljeno vodno pravico) in z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Iz navedenega izhaja, da **bo investicijska namera, zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, upoštevala vse PIP veljavnega OPN.**

3.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.



Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- 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;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

«

Obravnavana posamična poselitev je manjši zaselek na Hlevnem Vrh, razloženem naselju večih zaselkov in samotnih kmetij v severnem delu Rovtarskega hribovja. Zemljiške parcele, ki so predmet lokacijske preveritve, so v lasti investitorjev. Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin se izvede za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju in sicer za potrebe lesnopredelovalne obrti in žagarstva, s katerimi se investitorji ukvarjajo že več kot dvajset let.

Obravnavana posamična poselitev leži na izravnavi razgibanega Rovtarskega hribovja, neposredno ob lokalni cesti in predstavlja funkcionalno gručo naselja. Na stavbnih površinah stojijo stanovanjske hiše z vrtovi in manjšimi njivami ter gospodarski objekti za potrebe kmetijstva in lesnopredelovalne obrti. Ker je oblika posamične poselitve nesmotrno zarisana – skozi območje obravnavane posamične poselitve poteka tudi lokalna cesta, ki ni opredeljena s PNRP PC, sama posamična poselitev ne poteka po parcelnih mejah, niti ni skladna s stavbami in cestnim omrežjem – ima območje nefunkcionalne zazidljive ostre poligonalne površine, kar za izvedbo investicijskih namer ne zadostuje. Glede na lastniško strukturo parcel, se predlagane spremembe namenske rabe manjših površin obstoječega travnika (gre za izvzeme stavbnih površin v okviru preoblikovanja) pripojijo k celotni posamični poselitvi v samo jedro gručaste poselitve, uredijo pa se tudi robovi stavbnih površin ob obstoječih objektih, kjer se lahko izvedejo ureditve okolice stavb.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijskih namer. Preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi uredilo namensko rabo s stanjem v naravi ter tudi omogočilo izvedbo vseh investicijskih namer, nadaljevanje obstoječih dejavnosti na tem območju ter ohranjanje same posamične poselitve. Z načinom preoblikovanja in povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določitih prostorskega akta, pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;

«

Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novi, objektom. Dostop je za vse obstoječe in predvidene objekte zagotovljen preko lokalne ceste Rovte – Vrh Sv. reh kraljev ali lokalne ceste Hleviša – Hlevni Vrh, ki potekata neposredno ob obstoječih stavbah in njihovih funkcionalnih in ostalih razpoložljivih zemljiščih. Obravnavano območje leži na večji izravnavi, zaradi česar so prometne površine lahko ustrezno izvedene. Lokalna cesta Hleviša – Hlevni Vrh, javna pot Hlevni Vrh 4, funkcionalni dovozi do obstoječih objektov ter ostale prometne površine so ustreznih dimenzij, radijev in naklonov za osebni in tovorni promet, do vseh objektov je možen dostop za servisna in interventna vozila.

S severne strani območja poselitve poteka 20 kV elektroenergetski daljnovod. V območju posamične poselitve se nahaja posebej za območje namenjena TP in sicer na parc. št. 224/1,



k.o. 2007 – Hlevni Vrh. Vsi stanovanjski in drugi objekti ter stavbe v okolici izven obravnavanega območja se napajajo iz omenjene TP.

Na vzhodnem delu območja poselitve poteka omrežje elektronskih komunikacij.

Glede na splošno hribovit teren in oddaljenost od vodnih virov v upravljanju javnih služb, se na obravnavanem območju zagotavlja pitna voda in lastnega vodnega vira. Uporabniki imajo za vodni vir pridobljeno vodno pravico. Vodovodni vodi so izvedeni ustrezno in skladno z zahtevami upravljavca. Zagotovljena je tudi požarna voda z ustreznim pritiskom iz požarnih bazenov.

Padavinska odpadna voda je urejena s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Sanitarna odpadna voda se zbira v nepretočne greznice.

Za predvidene objekte se bo dostop na cesto zagotavljal preko obstoječih dovozov, stavbe bodo preko novih priključkov priključene na obstoječe interno vodovodno, javno elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

»

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

«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se bo nekoliko zmanjšal. S celovito ureditvijo območja se določi realni obseg stavbnih zemljišč in s tem tudi funkcionalnih površin. Objekti, kjer se izvajajo lesnopedelovalne dejavnosti, se umestijo in uredijo na primernejših lokacijah. Zaradi izboljšane logistične povezave med objekti, se trenutne obstoječe manipulacijske površine preuredijo v bolj smiselno celoto. Z odmikom stavb, v katerih potekajo delovni procesi, od obstoječih stanovanjskih objektov, z zmanjšanjem transportnih poti in ureditvijo sodobnega ovoja objektov, bo manj prašenja in hrupa, bivalni in delovni pogoji ter delovno okolje bodo s tem izboljšani. S tem bo omogočeno ohranjanje obstoječe posamične poselitve in nadaljevanje lesnopedelovalne dejavnosti.

»

– načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

«

Obravnavana posamična poselitev se nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Posamična poselitev leži izven varovanih območji narave, kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov ipd.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje vpliva gradnje na erozijske procese na danem območju, bo načrtovani poseg v prostor v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki veljajo na obravnavanem območju.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ohranjanje ali izboljšanje obstoječih arhitekturnih in tipoloških vzorcev posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, se poveča za 599,01 m² glede na izvirno določen obseg v OPN – smatramo, da **je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.**

GRAFIČNI DEL ELABORATA

datoteka	format	opis
nam_lp_tip	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvirno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve