
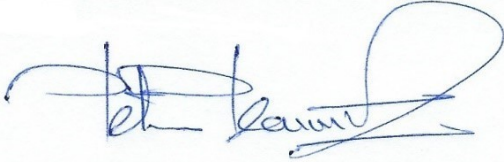



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
EUP OP06 V OBČINI ROGATEC**

na parceli št. 775- del, 1215/2-del, 804/2-del, 803/4 – del
k.o. DONAČKA GORA – 1175

ID LP v PIS: 3636

SPLOŠNI PODATKI

| | |
|--|--|
| Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP): | ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA - EUP OP06 V OBČINI ROGATEC, na parc. št. 775-del, 1215/2-del, 804/2-del, 803/4-del k.o. DONAČKA GORA - 1175 |
| ID LP: | 3636 |
| Povezani prostorski akt | Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Rogatec (Ur.l.RS, št. 19/14, 20/14) |
| Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP: | Peter PLANINŠEK univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1905 PA PPN |
|  |  |

| | |
|---|--|
| Št. elaborata: | 27/23 |
| Pobudnik/investitor: | Fizična oseba <i>(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)</i> |
| Izvajalec postopka: | OBČINA ROGATEC POT K RIBNIKU 4 3252 ROGATEC |
| Izdelovalec elaborata LP : | BTi, d.o.o. Strma cesta 1 a 3250 ROGAŠKA SLATINA |
| Odgovorni predstavnik podjetja: | Boris DRAŠKOVIČ |
| Žig:  |  |
| Datum izdelave elaborata LP : | MAJ 2023 |

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

| | |
|--|-----------|
| TEKSTUALNI DEL | 4 |
| 1.0 UVODNA POJASNILA | 4 |
| 1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO | 4 |
| 1.2 PRAVNA PODLAGA | 5 |
| 1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI | 5 |
| 2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE | 8 |
| 3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA | 11 |
| 3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA | 11 |
| 4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA | 12 |
| 4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA | 12 |
| 4.2 VARSTVENI REŽIMI | 13 |
| 5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE | 15 |
| 5.1 IZVEDBENI DEL OPN | 15 |
| 6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3 | 22 |
| 6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE | 22 |
| 6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ | 22 |
| 6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA | 26 |
| 6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE | 26 |
| 6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ | 27 |
| 7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE | 28 |

Kazalo slik:

| | |
|---|----|
| Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - DOF vir:www.geopedija.si..... | 8 |
| Slika 2:ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir:www.geopedia.si..... | 8 |
| Slika 3: PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA IN OBMOČJA LP NA ZKN, DOF IN IZSEK IZ OPN..... | 9 |
| Slika 4: PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA, OBMOČJA LP IN KONČNEGA OBMOČJA NA ZKN, DOF IN IZSEKU IZ OPN..... | 9 |
| Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: PISO IN ZKP..... | 10 |
| Slika 6: OBSTOJEČI DOVOZ in PREDVIDENA LOKACIJA GRADNJE..... | 11 |
| Slika 7: PRIKAZ GJI; vir: PISO..... | 12 |
| Slika 8: Prikaz elektro omrežja na območju LP; vir: Elektro Celje d.d..... | 13 |

II. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKP | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz z prikazano ureditvijo v prostoru | M 1:1000 |

TEKSTUALNI DEL

1.0 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za potrebe lokacijske preveritve za potrebe preoblikovanja stavbnega zemljišča V EUP OP06 v občini Rogatec.

Način urejanja na območju lokacije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogatec, (Uradni list RS, št. 19/14, 20/14) - v nadaljevanju OPN, ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo A – površine razpršene poselitve in enoto urejanja prostora (vnadaljevanju: EUP) z oznako OP06

Parc. št. 775, 1215/2, 804/2, 803/4 k.o. DONAČKA GORA – 1175, so glede na veljavni prostorski akt, opredeljene kot delno kmetijsko in delno kot stavbno zemljišče. Del parc. št. 1215/2 k.o. DONAČKA GORA – 1175, predstavlja javno kategorizirano občinsko cesto JP 856 601.

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov.

Na predmetni parc. št. 775 k.o. DONAČKA GORA – 1175 stojita dva legalno zgrajena stanovanjska objekta in gospodarski objekt. Stanovanjski objekt - stavba št. 88 je bila zgrajena cca leta 1700, gospodarski objekt – stavba 382, je bil zgrajen leta 1970. Stanovanjski objekt – stavba 383 pa je bil zgrajen na osnovi GD št. 35103-0077/00-104/ln z dne 02.11.2000.

Investitor želi ob obstoječih objektih, na delu parcele št. 775 k.o. DONAČKA GORA - 1175, zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Ker je v obravnavani EUP del stavbnega zemljišča, zaradi neugodne konfiguracije terena, neizkoriščen, želi da se s postopkom lokacijske preveritve neizkoriščen del stavbnega zemljišča prenese na lokacijo, ki je ugodnejša za gradnjo.

Ker gre za posamično poselitev, se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 (Uradni list RS, št. 199/21) pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018, tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki in Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišča za pripravo lokacijskih preveritev, katere je izdalo MKGP pod št. 3505-72/2022/1 dne 6. 6. 2022 in na podlagi izkazanega investitorjevega namena. Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- EUP enota urejanja prostora
- pEUP podenota urejanja prostora
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- PNRP podrobnejša namenska raba prostora,
- ZPNačrt Zakon o prostorskem načrtovanju
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP OP06) za namen gradnje stanovanjskega objekta.

1.2 PRAVNA PODLAGA

Vrste in postopek LP določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (*Uradni list RS, št. 199/21*)

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z *Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2021.*
- Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo *Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/1 z dne 6. 6. 2022)*
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Rogatec (*Ur.l.RS, št. 19/14, 20/14*)

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- 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..

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 135. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (*2.odst. 135. člena ZUreP-3*)
Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, 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.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN
3. fizične lastnosti zemljišča

4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (135. člen v povezavi z 32. členom)

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitev 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;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku, ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 139. členom ZUreP-3.

Občina Rogatec ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Rogatec (*Uradni list RS, št. 110/21*), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.000,00 €.

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu.

1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu

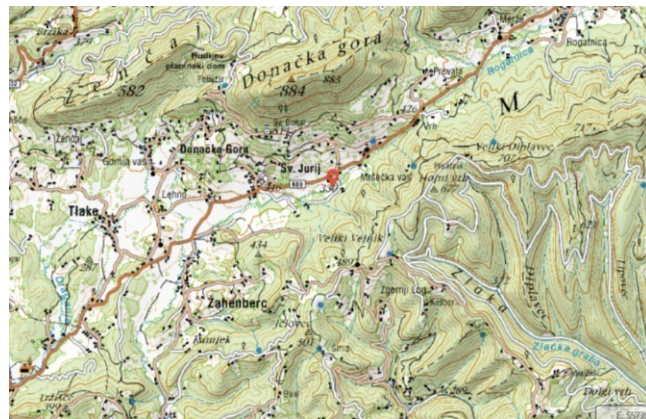
| | | |
|----------|------|-----------|
| namenske | rabe | prostora. |
|----------|------|-----------|

2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje določitve obsega stavbnega zemljišča se nahaja v S delu Občine Rogatec v naselju Sv. Jurij.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - DOF
vir:www.geopedija.si



Slika 2:ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA;
vir:www.geopedia.si

Občina:

- OBČINA ROGATEC

Katastrska občina:

- DONAČKA GORA – 1175

Parcele št.:

- 775-del, 1215/2-del, 804/2-del, 803/4-del

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogatec, opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A)
- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K2).

Enota urejanja prostora:

- OP06

Podenota urejanja prostora:

- /

Vrsta predlagane spremembe:

- **Širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovane območja stavbnega zemljišč - **A**
- **Izvezem:** Območju kjer se izvzame stavbno zemljišče, se definira kmetijska namenska raba – kmetijsko zemljišče – **K2**

Površina izvornega območja:

- 5497,00m²

Površina spremembe / širitve:

| | |
|--|---------------------------|
| - izvzem stavbnega zemljišča 1: | -376,00m ² |
| - izvzem stavbnega zemljišča 2: | -145,00m ² |
| - prestavitev – širitev 1: | +376,00m ² |
| - prestavitev – širitev 2: | +145,00m ² |
| - Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: | 00,00m² |

Delež spremembe / širitve:

- **NI SPREMEMBE**

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 5497,00m



SLIKA 3: PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA IN OBMOČJA LP NA ZKN, DOF IN IZSEK IZ OPN



Slika 4: PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA, OBMOČJA LP IN KONČNEGA OBMOČJA NA ZKN, DOF IN IZSEKU IZ OPN

2.1 SEZNAM SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

| št. | šifra k.o. | ime k.o. | številka |
|-----|------------|--------------|----------|
| 1 | 1175 | DONAČKA GORA | 804/9 |
| 2 | 1175 | DONAČKA GORA | 1215/2 |
| 3 | 1175 | DONAČKA GORA | 777/1 |
| 4 | 1175 | DONAČKA GORA | 1207/7 |
| 5 | 1175 | DONAČKA GORA | 774/4 |
| 6 | 1175 | DONAČKA GORA | 778/1 |



Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: PISO IN ZKP

O javni razgrnitvi občina skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3, pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na predmetni lokaciji, območju obravnavane razpršene poselitve, stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predlagano preoblikovanje območja posamične poselitve predstavlja izvzem in prestavitev stavbnega zemljišča.

Na Z delu parc. št. 775 k.o. DONAČKA GORA – 1175 in S delu parc. št. 804/2 k.o. DONAČKA GORA – 1175, se del neizkoriščenega stavbnega zemljišča izvzame in se ga prestavi na del parc.št. 803/4, del parc. št. 1215/2, ter osrednji del parc. št. 775 k.o. DONAČKA GORA – 1175. Na takšen način preoblikovanja stavbnega zemljišča, bo lahko stavbno zemljišče, zaradi konfiguracije terena, maksimalno izkoriščeno.

Prestavitev stavbnega zemljišča se navezuje na obstoječe območje razpršene poselitve EUP OP06, ter na gradbeno parcelo legalno zgrajenega stanovanjskega objekta (GD št. 35103-0077/00-104/ln z dne 02.11.2000)

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta. Postavitev nove stanovanjske stavbe se predvideva na J od obstoječega območja razpršene poselitve.



Slika 6: OBSTOJEČI DOVOZ in PREDVIDENA LOKACIJA GRADNJE

4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

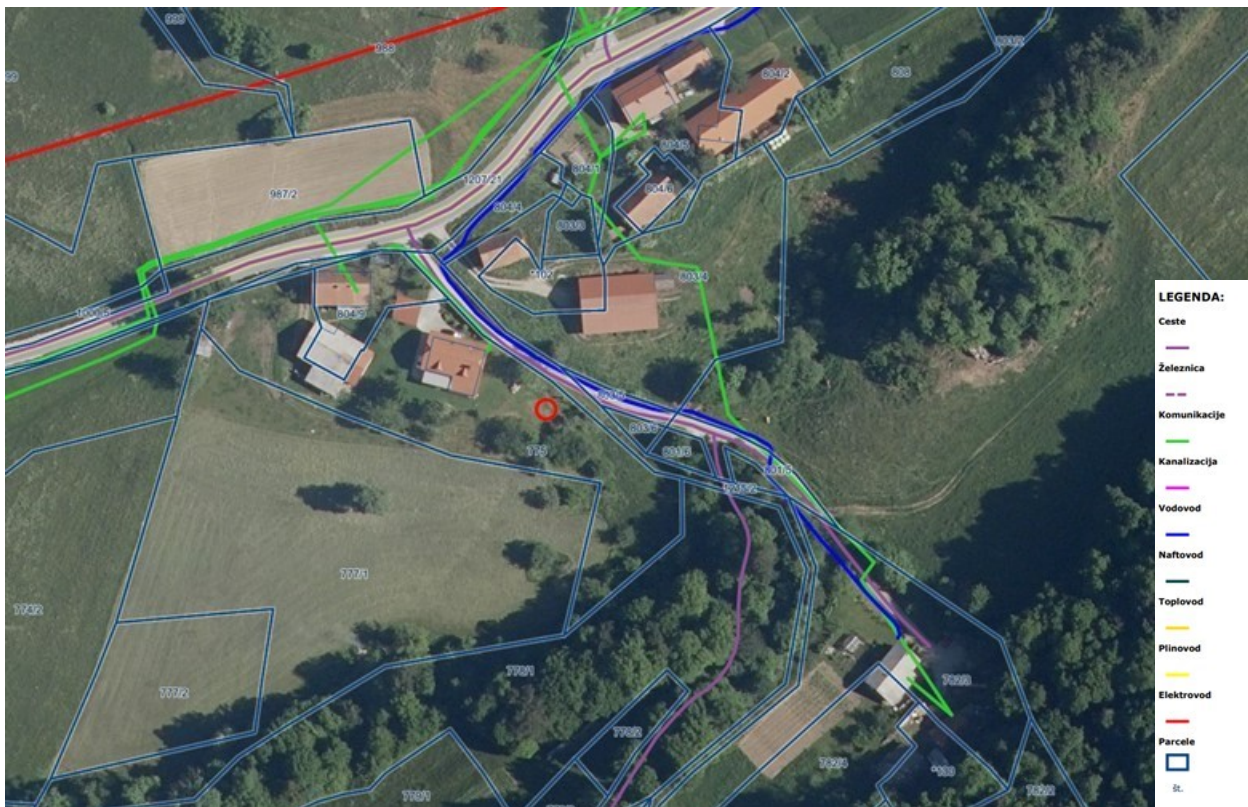
Na območje predmetne lokacije se dostopa preko obstoječega priključka iz javne kategorizirane občinske ceste – javna pot JP 858 601.

Območje LP posega v varovalni pas javne kategorizirane občinske ceste JP 858 601, ki glede na določila Odloka o občinskih cestah v Občini Rogatec (*Ur.l. RS, št. 27/14*), znaša 3m.

Območje LP pripada območju EUP OP06, kjer je mogoča priključitev na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na obstoječi poselitvi.

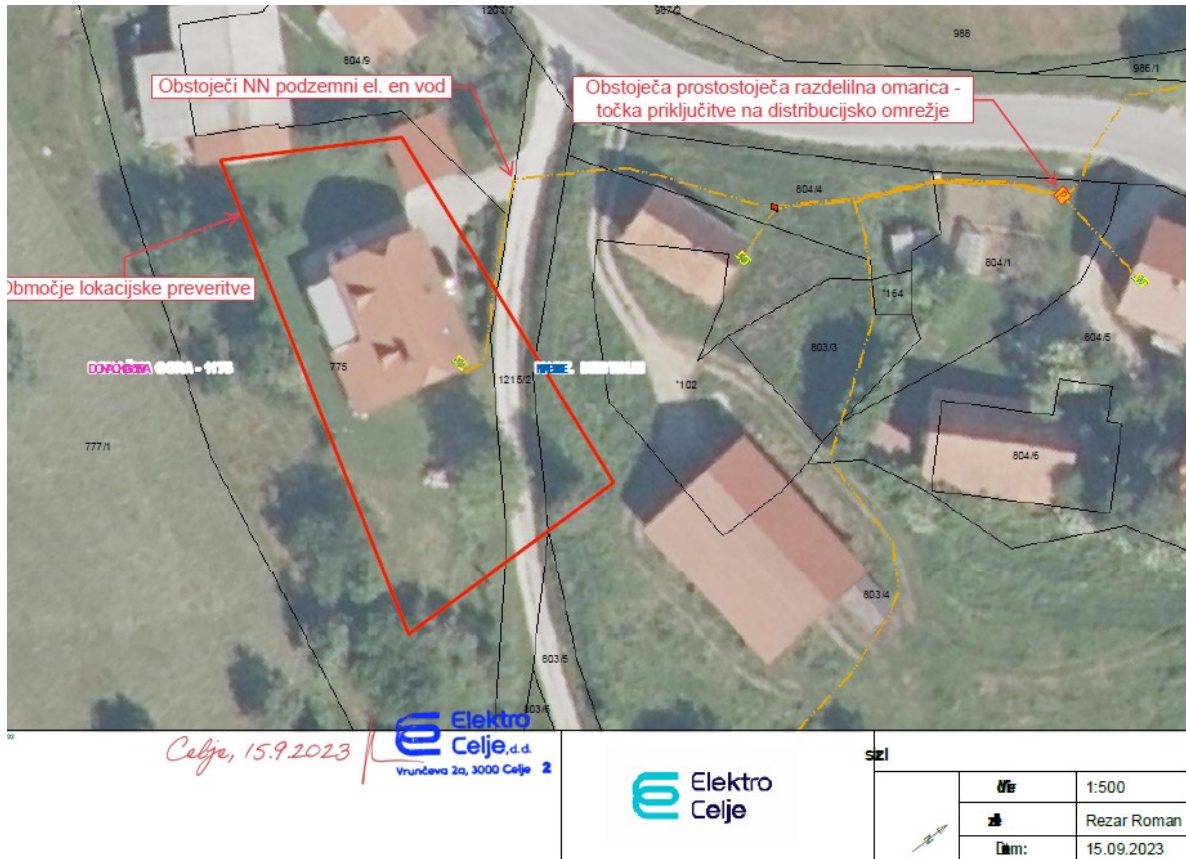
Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Meteorne vode, ter očiščene vode iz male čistilne naprave, pa se skladno s geološko -geomehanskim poročilom, odvaja v ponikanje.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskega objekta bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od upravljavcev infrastrukture.



Slika 7: PRIKAZ GJI; vir: PISO

Ob predpostavki, da se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva maksimalno 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A je energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše na razpolago v obstoječi PS R razdelilni omarici, katera je priključena na distribucijsko omrežje I01: R1 Mikolič in se napaja iz transformatorske postaje TP Jurij: 056 v skladu z priloženo situacijo. Iz prej navedene PS R je potrebno predvideti nov NN priključek in prostostoječo priključno merilno omarico, katera mora biti locirana na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe SODO.



Slika 8: Prikaz elektro omrežja na območju LP; vir: Elektro Celje d.d.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

4.2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

Varovana območja in omejitve zajema:

- varstvo kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- gozdove,
- vodovarstvena območja,
- varstvo pred poplavami,
- plazljiva in erozijsko nevarna območja.

4.2.1 Kulturna dediščina

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- *razglašen nepremični spomenik – NE*
- *registrirana nepremična kulturna dediščina – NE*
- *izdana odločba o arheološkem najdišču – NE*
- *vplivnega območja spomenika – NE*
- *varstveno območje dediščine – NE*

vir: <https://gisportal.gov.si/portal/>

4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- *naravna vrednota – NE*
- *Ekološko pomembna območja (EPO) – NE*
- *Natura 2000 – NE*
- *Zavarovana območja – NE*

vir: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>

4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP se ne nahaja v območju varovanja gozdov.

4.2.4 Varstvo voda

Hidrografska območja:

| | |
|-------------------------------|---|
| <i>IME OBMOČJA (4. NIVO):</i> | Sotla-Rogatec |
| <i>OPIS OBMOČJA:</i> | Povirje Sotle od izvira do sotočja z Mestinjščico |
| <i>IME OBMOČJA (3. NIVO):</i> | Sotla |
| <i>IME OBMOČJA (2. NIVO):</i> | Spodnja Sava |
| <i>IME OBMOČJA (1. NIVO):</i> | Porečje Save |

Območje LP se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju priobalnega pasu površinskih voda.(Vir: PISO)

4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje - NI
- Erozijska območja - NI

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo le-tega bo izkazovala ustreznost rešitev glede na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti, posegov v varstvene režime, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od mnenjedajalcev tangiranih področij.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč ob izvedbi ustreznih ukrepov nima bistvenega vpliva na varstvene režime.

5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Rogatec (*Ur.l.RS, št. 19/14, 20/14*)

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve

5.1 IZVEDBENI DEL OPN

V OPN je način urejanja na EUP določen s prostorsko izvedbenimi pogoji. Izvedbeni del OPN zajema poleg splošnih določb, tudi posebna merila in pogoje, ki so vezani na posebnosti posamezne EUP.

32. člen

(ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Po SPRS je širše območje naselja Rogatec ter južno pobočje Donačke gore opredeljeno kot krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na nacionalni ravni. Preostali del okvirnega območja razpršene poselitve Občina opredeljuje kot krajinsko prepoznavno območje na lokalni ravni. Na teh območjih bo občina usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev obmejnega in demografsko ogroženega območja in prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine. Načrtovanje novih posegov, navedenih v nadaljevanju tega člena, vključno s stanovanjsko gradnjo kot zapolnitvijo vrzeli ali zaokroževanju grajenih struktur, pa omogočala le v primeru, če s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora in je takšen poseg skladen z nadrejenimi strateškimi akti.

(2) V območja razpršene poselitve bo občina usmerjala le dejavnosti, ki so vezane na izrabo naravnih virov in gradnjo objektov z enako ali združljivo namembnostjo, kot jo ima razpršeni vzorec poselitve.

(3) Občina bo, skladno s prostorskimi predpisi, v območja razpršene poselitve poleg dejavnosti, navedenih v prejšnjem odstavku tega člena, usmerjala tudi:

- 1. dejavnosti gospodarskih javnih služb (črpališča, manjše deponije nasipnega materiala za potrebe vzdrževanja občinskih cest, trafo postaje in podobne objekte),*
- 2. površine namenjene splošni rabi, kot so ureditve cest, ločene kolesarske poti, sprehajalne poti, jahalne poti za potrebe turizma, tematska pot kulturne dediščine,*
- 3. ureditve za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ureditve za izvajanje ukrepov ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine na širšem območju Donačke gore ter ob vodotokih Draganja in Sotla ter gradnjo malih ČN v večjih zaselkih,*
- 4. površine za šport in rekreacijo izven naselij, manjših igrišč za potrebe lokalnega prebivalstva ali za spremljajoče dejavnosti turizma, vključno z manjšimi vodnimi ureditvami (ribniki) v naseljih Tlake in Trlično, namenjenih rekreaciji in preživljanju prostega časa,*
- 5. ureditve za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja,*
- 6. ureditve za potrebe gradnje kmetijskih proizvodnih objektov, kadar so prostorsko in okoljsko nesprejemljivi na površinah dosedanje dejavnosti (premestitev kmetije iz območja naselja, ureditev ribogojnice na naravnih vodah, postavitev objektov za intenzivno vzgojo rastlin ali vzrejo živali, kolikor so s tem zagotovljeni izboljšani pogoji za obratovanje (dostopnost, izraba energije, osončenost, prostorska omejitev v obstoječi poselitvi ali okoljska nesprejemljivost).*

(4) V vinogradniška območja razpršene poselitve bo občina usmerjala tudi postavitev objektov za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti (vinogradniški in podobni manj zahtevni objekti) kolikor bodo izpolnjeni predhodni pogoji, umeščanje pa usmerjala v strjevanje zaselkov razpršene poselitve v vinogradniških območjih zaradi boljšega izkoriščanja obstoječe GJI in je to prepoznavni vzorec razpršene poselitve, ob upoštevanju naravnih danosti in lastninske strukture vinogradniških območij.

Obravnavana lokacija se nahaja na območju razpršene poselitve, katero je komunalno opremljeno.

47. člen

(PIP o vrstah gradenj)

(1) Na celotnem območju občine so dovoljeni naslednji posegi, če v tem odloku ali z drugimi predpisi ni določeno drugače:

- 1. redno in investicijsko vzdrževanje obstoječih legalno zgrajenih objektov in naprav, adaptacije in rekonstrukcije,*
- 2. urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin in drugih javnih površin (ureditev trgov, drevoredov, otroških igrišč, površin za pešce, postavitve urbane opreme ipd.),*
- 3. urejanje kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč ter vodnogospodarske ureditve,*
- 4. gradnja, razširitve (dograditve), rekonstrukcije, vzdrževalna dela in odstranitve gospodarske javne infrastrukture.*

(2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na stavbnih zemljiščih, opredeljenih za gradnjo, dopustna naslednja vrsta gradenj:

- 1. gradnja novih objektov,*
- 2. dozidava, nadzidava legalno zgrajenih obstoječih objektov,*
- 3. sprememba namembnosti z možnostjo prepletanja dejavnosti, kolikor podrobna namenska raba to dopušča,*
- 4. rušitev objektov ali dela objekta,*
- 5. dela za ureditev okolice objektov znotraj parcele, namenjene gradnji ter*
- 6. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.*

(3) Gradnje in drugi posegi ter ureditve so dopustni, kolikor niso v nasprotju s predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja. Za gradnjo oziroma poseganje v območja varstvenih režimov, vzpostavljenih na podlagi predpisov, je potrebno pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.

(4) Rekonstrukcije kot prenove objektov imajo v primeru kakovostnih arhitekturnih in dediščinskih objektov ter območij prednost pred novogradnjami, pri čemer se pri namembnosti in oblikovanju upošteva prostorski kontekst.

(5) Odstranitve objektov ali delov objektov, ki so kulturna dediščina, niso dopustne, razen pod pogoji, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na obstoječih objektih, zgrajenih na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so v grafičnem delu OPN prikazani le kot fundus objekta skladno z evidenco katastra stavb, namenska raba objektov ni določena kot stavbno zemljišče. Na teh objektih je dopustna izvedba rednih in investicijskih vzdrževalnih del, rekonstrukcija, dozidava in nadzidava, rušitev objekta ali dela objekta ter ponovna gradnja na istem mestu. Posege je mogoče izvajati le v območju gradbene parcele oziroma na funkcionalnem zemljišču, opredeljenem v veljavnem upravnem dovoljenju za postavitve objekta ali na zemljišču, ki obsega 1,5 kratnik velikosti stavbišča, kolikor so objekti zgrajeni pred letom 1967. Na gradbenih parcelah k tem objektom je dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili v PIP za enostavne in nezahtevne objekte.

(7) Določbe iz prejšnjega odstavka tega člena veljajo tudi za vse druge zakonito zgrajene objekte, ki nimajo stavbnega zemljišča in tudi niso zajeti v katastru stavb.

(8) Pri nezakonito zgrajenih objektih so do odstranitve ali legalizacije (na stavbnih zemljiščih) dovoljena le redna vzdrževalna dela na objektu, ki omogočajo gospodarno uporabo objektov oziroma preprečujejo propadanje objektov, dokler pristojni upravni organ za prostor v postopku ne odloči drugače.

(9) Gradnje in drugi posegi ter ureditve izven stavbnih zemljišč so dopustne, če tako določajo veljavni predpisi o graditvi objektov ter posegih v prostor.

(10) Dopustni nezahtevni in enostavni objekti se določijo skladno s podrobno namensko rabo prostora in tipologijo pozidave ter ob upoštevanju PIP za nezahtevne in enostavne objekte iz naslednjega člena tega odloka.

Na območju preoblikovanja stavbnega zemljišča, se namerava izvesti novogradnja stanovanjskega objekta.

48. člen

(PIP o vrstah objektov po namenu)

(1) *Dopustne vrste objektov po namenu so določene v Prilogi 1 k odloku OPN Rogatec skladno s predpisi o klasifikaciji objektov in podrobno namensko rabo prostora, razen v primerih, ko veljavni predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva voda, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja zdravja to prepovedujejo.*

(2) *Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celotnem objektu za dejavnosti, ki so skladne z določeno podrobno namensko rabo prostora. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar posegi v prostor ali spremembe namembnosti posameznih objektov ali delov objektov ne smejo poslabšati funkcionalnosti in stanja varstva okolja v EUP. Objekti, ki bi imeli z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje delavnice, so dopustne v delih EUP pod pogojem, da načrtovani in izvedeni omilitveni ukrepi znižujejo količino emisij pod zakonsko dovoljeno vrednost.*

(3) *V območjih podeželskih naselij je dopustno prepletanje dejavnosti, vendar nekmetski posegi v prostor znotraj površin EUP ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi v delih EUP, ki so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva poselitev.*

(4) *V odprtem prostoru je dopustno prepletanje osnovnih in dopolnilnih dejavnosti kmetij, bivanje in spremljajoče dejavnosti, ki skupaj zagotavljajo vzdrževanje in ohranjanje kakovosti prostora z njenimi naravnimi in ustvarjenimi sestavinami in prepoznavnost krajinskih območij ter tiste dejavnosti, ki zaradi gradnje objektov in njim pripadajoče gospodarske infrastrukture ali zaradi izrabe naravnih virov ne morejo biti v poselitvenih območjih, če s tem njihovo delovanje ekonomsko racionalnejše ali če zaradi tehničnih, tehnoloških, okoljskih in drugih značilnosti niso primerne v poselitvenih območjih. Med dopustnimi dejavnostmi imajo prednost dejavnosti, ki so povezane s kmetijstvom (dopolnilne dejavnosti na kmetiji).*

(5) *Sprememba namembnosti vinogradniškega objekta v stanovanjski objekt s stalno naselitvijo je dovoljena izjemoma, kolikor je vinogradniški objekt del naselja ali avtohtone poselitve v kateri dodana stanovanjska enota ne povzroči širjenja zmogljivosti ali gradnje nove GJI. V primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji je dovoljena sprememba vinogradniškega objekta v objekt za dopolnilno izvajanje te dejavnosti na kmetiji – vinotoč, pod pogojem, da ima objekt možnost priključitve na GJI ustrezne zmogljivosti (parkirna mesta, dovoz, urejeno zajemanje in čiščenje odpadne vode, energetski priključek).*

Skladno se »Prilogo« je na območju z namensko rabo A – površine razpršene poselitve dovoljena gradnja stanovanjskega objekta.

51. člen

(PIP glede lege objektov)

(1) *Pri umeščanju novih objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilne lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi v grajeno strukturo naselja morajo biti usmerjeni k ohranjanju kvalitetne arhitekture posameznih območij in izboljšanju dosedanjih posegov. Pozicija objektov mora biti skladna z zazidalno strukturo naselja, regulacijske črte pa morajo slediti obstoječim.*

(2) *Vsi odmiki novih objektov morajo biti načrtovani skladno z veljavnimi predpisi za posamezna področja ter strokovnimi normativi.*

(3) *Najmanjši medsebojni odmik prostostojećih objektov se določi glede na terenske razmere in v skladu s sanitarno tehničnimi, požarno-varnostnimi predpisi in pogoji osvetlitve. Novi objekti ne smejo vplivati škodljivo na bivalne pogoje prebivalcev v neposredni soseščini.*

(4) *Odmik objekta od posestne meje znaša najmanj 4 m, za manjši odmik oziroma za objekt, ki je oddaljen 4 m in več, ima pa vpliv na sosednja zemljišča in objekte, je potrebno pridobiti soglasje sosedov. Z načrtovanimi odmiki novogradenj od posestnih mej mora biti zagotovljeno vzdrževanje objekta tako, da ni motena sosednja posest ter da so upoštevani sanitarni in požarno varnostni pogoji.*

(5) *V območjih naselbinske dediščine je potrebno ohranjati varovane elemente, kot so odmiki od sosednjih zemljišč, lega in gostota objektov ter razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom.*

(6) Odmiki načrtovanih objektov od ceste naj bodo praviloma 6 m (zaradi zagotavljanja parkiranja na lastnem zemljišču), razen kjer to ni možno izvesti zaradi varnosti ali cestno prometnih kriterijev. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest oziroma kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo posebni pogoji varstva kulturne dediščine.

(7) Pri umeščanju posegov v prostor je potrebno upoštevati tudi odmike od priobalnih zemljišč navedene v PIP-u za poseganje v območja vodnih zemljišč in varovanje voda v 80. členu tega odloka.

Posebnosti in dodatni pogoji glede lege objektov:

(8) V območju trškega jedra v EUP RO28 je potrebno glede lege objektov upoštevati naslednje:

1. lega objektov mora dosledno upoštevati obstoječe prostorske regulacijske črte;

2. pri ponovni gradnji mora lega objektov ohranjati obstoječe ulične poteze, povečava objektov je dovoljena v notranjost gradbene parcele;

3. objekti morajo biti pri novogradnjah in dozidavah odmaknjeni od posestne meje najmanj 1,5 m, manjši odmik je dovoljen s soglasjem lastnika sosednje parcele;

4. pri ponovni gradnji je dovoljena postavitev objekta z enakim odkikom, kot je bil pred rušitvijo objekta

5. lega objektov mora podrejena varstvenemu režimu oziroma pogojem pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(9) Pri gradnji v podeželskih naseljih znotraj območja kulturne krajine v EUP DG01, TL01, SJ01, SJ02, SJ04 in ŽA01 morajo biti novi stanovanjski ali gospodarski objekti v prostor umeščeni ob glavnih prometnih komunikacijah, ob obstoječih stavbah, tako da se ohranja tradicionalni vzorec pozidave in kvalitetne vedute.

Pri umeščanju predvidenega novega objekta bo upoštevan značilen vzorec poselitve in značilne lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi v grajeno strukturo naselja bodo usmerjeni k ohranjanju kvalitetne arhitekture posameznih območij in izboljšanju dosedanjih posegov. Pozicija objekta bo skladna z zazidalno strukturo naselja.

53. člen

(PIP glede oblikovanja objektov)

(1) Oblikovanje objektov mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine Rogatec in jih kvalitetno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni. Gospodarski, dopolnilni in bivanjski objekti morajo biti prostorsko ločeni ali ločeni s požarnim zidom.

(3) Tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja značilna za arhitekturno krajino, praviloma podolgovate v razmerju stranic 1:1,5 do 1:2. V okviru strnjenih naselij se morajo tlorisni gabariti podrežati obstoječi pozidavi, na območjih naselbinske dediščine pa pogojem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Navedeno tlorisno razmerje stranic je potrebno ohraniti tudi po dozidavi objektov.

(4) Razmerje višine zidanega dela objekta proti strehi naj bo v razmerju, značilnem za posamezno vrsto objekta v naselju in arhitekturni krajini.

(5) Površina dozidave objekta praviloma ne sme presežati zazidane površine obstoječega objekta, pri čemer naj se ohrani razmerje tlorisnih stranic objekta, kot je opredeljeno v tretjem odstavku tega člena. Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom.

(6) Obliko, naklon, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni oziroma kakovostni podobi v EUP. Kritine morajo biti temnih barv od rjave do opečno rdeče v skladu z obstoječim vzorcem. Svetli in trajno sijoči barvni odenki kritin niso dovoljeni.

(7) Naklon streh objektov v odprtem prostoru in podeželskih naseljih mora biti med 35–45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez.

(8) Strehe gospodarskih objektov v vinogradniških območjih (vinogradniški objekti in shrambe za sadje) morajo biti obvezno simetrične dvokapnice z nakloni strešin med 40–45°, s kritino iz opeke ali drugega naravnega materiala (les, slama).

(9) Smer slemena mora biti vzporedna s plastnicami terena oziroma mora biti usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gruče hiš. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta.

(10) Objekti za industrijsko kmetijsko proizvodnjo prireje živali in vzgoje rastlin, kolikor so v EUP okoljsko in prostorsko sprejemljivi, lahko v tlorisni in višinski zasnovi odstopajo od zgornjih zahtev glede oblikovanja: tlorisna razmerja največ do 1:3, streha je lahko naklona med 30–45° ali simetrična dvokapnica z lomljenima strešinama, ne sme pa odstopati v arhitekturni usklajenosti kmetije (barva in izvedba fasade, tekstura in barva kritine).

(11) Streha objektov je lahko izvedena tudi z integriranimi fotovoltaičnimi celicami. Na strehe je dovoljeno montirati tudi sončne zbiralnike, ki ravno tako kot fotovoltaične celice ne smejo presegati višine slemena. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitve in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitve naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

(12) Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in po posamezni strehi enotno oblikovane ter enakega naklona kot je osnovna strešina. Strešne odprtine morajo slediti rastru fasadnih odprtin in biti kompozicijsko skladne z arhitekturno zasnovo objekta.

(13) Oblikovanje in razporeditev okenskih in vratnih odprtin na fasadah, ki so praviloma vertikalno podolgovatih oblik, členitev ter obdelava fasad naj bodo arhitekturno premišljeni, med seboj kompozicijsko usklajeni in naj sledijo značilnostim tradicionalnega oblikovanja v arhitekturni krajini.

(14) Barve fasad morajo biti v beli ali svetlih pastelnih tonih, ki mora biti usklajena z barvo stavbnega pohištva in barvo strehe oziroma kritine. Prepovedane so močnejše modre, rdeče, vijoličaste, zelene, rjave, sive, rumene, oranžne in podobne barve. V vseh enotah odprtega prostora in podeželskih naselij so prepovedani preneseni dodatki na fasadah, kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli, arkade in drugi arhitekturni in hortikulturni elementi iz drugih okolij.

(15) V naselju Rogatec je na območjih stanovanj (RO01, RO03, RO21, RO22, RO24, RO37) izven varovanih območij kulturne dediščine pri oblikovanju in členitvi fasad ter oblikovanju streh dopustna uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov, enokapna ali štirikapna streha, ravna streha). Enako velja za območja centralnih dejavnosti (RO02, RO06, RO12, RO14, RO17 ter RO23) ter območja proizvodnih dejavnosti (RO08, RO09 ter RO15), kjer so dopustne tudi barve fasad v temnejših odtenkih, oblika strehe pa se prilagodi dejavnosti v objektih.

(16) Ob javnih površinah je potrebno glavno fasado stavbe oblikovati glede na pomen in značaj javnega prostora. Servisnih manipulacijskih površin ni dopustno načrtovati ob javnih površinah, kot so trgi, igrišča, pomembnejše ulice, razen v primeru, ko ni druge prostorske možnosti.

(17) Pri prenovi večstanovanjskih objektov je potrebno zunanje stavbno pohištvo, nadstreške, balkonske ograje, morebitne zasteklitve balkonov, postavitve klimatskih naprav barvno in oblikovno poenotiti. Nameščanje klimatskih naprav na vidno izpostavljene dele objektov ni dovoljena. Pred pričetkom vseh naštetih del na večstanovanjskih objektih je potrebno izdelati projekt (idejno zasnovo) ter pridobiti morebitna soglasja pristojnih služb ter Občine Rogatec.

Posebnosti in dodatni pogoji glede oblikovanja objektov:

(18) V območju trškega jedra v EUP RO28 je potrebno upoštevati naslednje PIP glede oblikovanja:

1. oblika strehe je potrebno prilagajati obstoječim objektom v EUP;
2. stavbe sooblikujejo sodobno trško jedro, novogradnje pa ohranjajo volumne stavb v trškem jedru in dosledno upoštevajo smeri pozidave;
3. barve fasad objektov morajo biti predhodno usklajene z odgovornim konservatorjem za varstvo kulturne dediščine;
4. podstrešni prostori se lahko osvetljujejo preko dvoriščnih odprtin;
5. stavbno pohištvo mora biti leseno in oblikovano v skladu z navodili pristojne enote zavoda za varstvo kulturne dediščine;
6. pri prenovi objektov je potrebno upoštevati Konservatorska izhodišča za prenovu trških stavb (ZVNKD, nov. 1998);
7. površine za mirujoči promet je potrebno umeščati na manjša parkirišča na obrobju, med ali ob parkirnih mestih pa zasaditi drevesa;

8. pozidava ob Strmolski ulici mora slediti urbanističnemu konceptu pozidave vzhodnega dela trškega jedra z obojestransko obcestno pozidavo s posameznimi zelenimi prekinitvami, slemena objektov morajo potekati vzporedno s cesto;

9. posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju odprtega grajenega prostora, posege pa usmeriti v oblikovanje prepoznavnega trškega jedra. Pri prenovi je potrebno upoštevati Kulturnovarstvena izhodišča za obnovo osrednjega zunanega trškega prostora v Rogatcu (ZVNKD, marec 2000).

Oblikovanje objekta bo izhajalo iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine Rogatec. Objekt in prostorske ureditve bodo prilagojene tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opreми in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

54. člen

(PIP glede urejanja okolice, odprtih površin in zasaditev)

(1) Ureditev okolice objektov mora biti v skladu z obstoječim vzorcem oblikovanja v EUP, hkrati pa mora oblikovno in funkcionalno dopolnjevati povezavo objekta z urbanim prostorom, ali z odprtim prostorom, če je objekt grajen na stiku urbanega in odprtega prostora.

(2) Pri urejanju okolice objektov je potrebno upoštevati obstoječo konfiguracijo terena. Premostitve višinskih razlik na zemljišču je potrebno izvesti v obliki zatravljenih brežin, ki jih je dopustno zasaditi z avtohtonimi vrstami trav, popenjalk, grmovnic ali drevja. Betonske škarpe in oporni zidovi, ki morajo biti v največji možni površini ozelenjeni, so dopustni, kadar to zahteva geotehnično poročilo oziroma kadar drugačna zavarovanja brežin niso izvedljiva. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 m, se praviloma izvede v terasah in mora biti obdelan z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjen. Gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dovoljena kadar obstaja nevarnost rušenja terena.

(3) Na vseh območjih je potrebno ohraniti čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa uporabiti avtohtone materiale in rastlinske vrste. Na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot se uporabijo izključno avtohtone, rastiščnim razmeram prilagojene drevesne in grmovne vrste. Tujerodnih ali eksotičnih vrst v zasaditvah na teh območjih ni dovoljeno uporabljati.

(4) Za tlakovanje javnih površin in površin ob javnih objektih je potrebno uporabiti kakovostne materiale, ki morajo biti usklajeni z arhitekturo objektov, urbano upremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Uporaba barvo agresivnih ali drsečih materialov ni dopustna.

(5) Območje tlakovanega dela gradbene parcele je potrebno v čim večji meri tlakovati s prepustnimi materiali. V primeru večje površine je potrebno načrtovati prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(6) Ograjevanje objektov je dovoljeno, s tem da se lahko ograje dodatno ozelenijo z zasaditvijo avtohtonih grmovnic. Od roba cestnega telesa morajo biti odmaknjene minimalno 1 m in ne smejo zmanjševati preglednosti oziroma cestne varnosti ter ovirati pluzenja. Pri ograjevanju objektov in kompleksov, ki zahtevajo posebno varnost, je potrebno upoštevati višino in izvedbo ograje določeno z drugimi predpisi.

(7) Postavljanje obor in ograjevanje parcel v odprti krajini na območjih ohranjanja narave je potrebno izvajati na način, da je mogoč prehod prostoživečih vrst. Na območjih zavarovanih po predpisih o ohranjanju narave ni dopustno postavljanje obor za gojenje tujerodnih prostoživečih vrst.

(8) Površine v javni rabi, dostope do javnih objektov ter parkirne površine je potrebno načrtovati tako, da bo omogočen neoviran dostop gibalno oviranim osebam.

(9) V območju površin za šport in rekreacijo na prostem (DG03, DO06, OP03) je potrebno ureditve, objekte in naprave oblikovno poenotiti in smiselno uskladiti z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(10) Območja drugih zelenih površin (RO10, RO16, RO31, RO38, RO40, RO41, RO42) predstavljajo zeleni zaščitni tampon med različnimi rabami prostora. Na teh površinah je možna ureditev sprehajalnih in kolesarskih poti ter postavitev urbane opreme.

(11) V območjih večstanovanjskih stavb (RO22, RO25, RO37) je potrebno zagotoviti otroško igrišče za skupino do 6 let starosti.

(12) Obstoječe drevorede in drevesa je potrebno ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je potrebno nadomestiti z novimi oziroma sanirati.

(13) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Kolikor je zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev odstranitev nujna, jih je potrebno nadomestiti ali sanirati.

Ureditev okolice predvidenega objekta objektov bo skladna z obstoječim vzorcem oblikovanja v EUP, in bo oblikovno in funkcionalno dopolnjevala povezavo objekta s prostorom. Pri urejanju okolice bo upoštevana obstoječa konfiguracija terena.

Za potrebe obstoječega objekta, je že izveden dostop iz javne kategorizirane občinske ceste preko obstoječega cestnega priključka.

Predvideni objekt se priključi na obstoječe javno vodovodno in elektro omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi.

Na območju LP, kamor se širi stavbno zemljišče in s tem EUP OP06, veljajo splošna in posebna merila in pogoji veljavnega OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno določili OPN. Skladnost posegov z OPN, se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Glede na ZUreP-3, se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 135. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

| DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI | |
|---|--|
| Velikost izvornega stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m ²) | 5497,00m ² |
| Površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m ²) | <ul style="list-style-type: none"> - izvzem stavbnega zemljišča 1: -376,00m² - izvzem stavbnega zemljišča 2: -145,00m² - prestavitev – širitev 1: +376,00m² - prestavitev – širitev 2: +145,00m² - Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: 00,00m² |
| Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m ²)) | 0,0% |
| Boniteta kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče | 61 |
| komentar k upoštevanju površinskega kriterija | Preoblikovanje stavbnega zemljišča se navezuje na obstoječe izvorno območje LP in ne predstavlja zmanjšanja/povečanje površine glede na % oz. m ² . |

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

| Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj | Utemeljitev skladnosti |
|--|--|
| Občina ima sprejet OPN. | Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Rogatec (<i>Ur.l.RS, št. 19/14, 20/14</i>). |
| PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2 v povezavi s 307. členom ZUreP-3). | Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogatec opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2. |
| Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² . | Ne presega. S tem postopkom lokacijske preveritve se območje posamične poselitve preoblikuje, saj se del stavbnega zemljišča izvzame in v enakem obsegu prestavi, na za gradnjo, ugodnejšo lokacijo. |
| Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega. | Ne presega. S tem postopkom lokacijske preveritve se območje posamične poselitve samo preoblikuje, zato do povečanja površine stavbnega zemljišča ni prišlo. Površina izvirnega/stavbnega zemljišča ostaja nespremenjena. |
| Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN. | Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev. |

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

| Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj | Utemeljitev skladnosti |
|---|--|
| Gre za širitev obstoječih dejavnosti. | <p>Da.</p> <p>Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo objekti, ki so služijo bivanju in kmetovanju.</p> <p>Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.</p> |
| Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve. | <p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP06, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>S tem se ohranjeni oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p> |
| Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. | <p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predviden stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, preko omrežja, ki je že vzpostavljeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Dostop je urejen preko obstoječega cestnega priključka, ki se priključuje na javno kategorizirano občinsko cesto – javna pot JP 858 601, katera je v upravljanju Občine Rogatec.</p> <p>Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v predvideno malo čistilno napravo.</p> <p>Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.</p> |
| Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. | <p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulturne dediščine, - območij varovanja narave - varovalnih gozdov, - poplavno ogroženih območij - ter vodovarstvenih območij. <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> |

| | |
|---|---|
| Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal | Da. Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj se predvideva gradnja stanovanjske objekta. |
| Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča. | Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Novi objekt se umesti JV od obstoječih stanovanjskih objektov oz. J glede na izvorno območje. Predviden objekt se orientira tako da je slemo predvidenega objekta usklajeno s sosednjimi objekti, Smer slemena naj poteka vzporedno z daljšo stranico. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitve objektov glede na teren ter medsebojna postavitve objektov. Lokacija je neposredno ob javni kategorizirani cesti iz katere je že izveden cestni priključek, ki bo služil tudi predvidenemu novemu stanovanjskemu objektu. |

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Pri izdelavi projektne dokumentacije bo upoštevana geološko-geomehanska sestava tal.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

32. člen ZUreP-3 določa, da 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;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V ZUreP-3 se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP OP06 z namensko rabo površine razpršene poselitve – A.

a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP je predvidena stanovanjskega objekta, kar ne bo imelo negativnega vpliva na obstoječ arhitekturni in topološki vzorec.

b) komunalna opremljenost in dostop

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Stanovanjski objekt ne bodo povzročal bistvenega vpliva na okolje. Odvajanje meteornih vod iz utrjenih površin bo izvedeno skladno s predpisi, za kar po potrebnosti pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3

6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno s Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, katere je izdalo MKGP pod št. 3505-72/2022/1 dne 6. 6. 2022.

7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogatec (*Ur.l.RS, št. 19/14, 20/14*)
- ZUreP-2 (*Uradni list RS, št. 63/2018*)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS, št. 199/2021*)
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumentipis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- OPN Rogatec, kartografski del (portal PISO; <https://www.geoprostor.net/piso>)
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>)

II GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKP | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz z prikazano ureditvijo v prostoru | M 1:1000 |

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI