

LOKACIJSKA PREVERITEV NEGONJE EUP SNE1 IN SNE3 ID 3862

ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI /

PARCELA št. 73/2
k.o. NEGONJE (1167)

Investitor:

Fizična oseba

Izdelala:

AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje

Odgovorna prostorska načrtovalka:

ALEKSANDRA DOBROTINŠEK TRATEŠKI
univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0498

Ostali sodelavci:

DARKO RATEJ
inž. geod.
IZS Geo-0350

Številka projekta: 131/23

Datum izdelave: junij 2023, dopolnjeno februar
2024

Število izvodov: 2+arhivski izvod

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1	Uvodna pojasnila	4
2	Območje lokacijske preveritve.....	5
3	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	5
4	Izvorno območje lokacijske preveritve SNE1	7
5	Območje lokacijske preveritve SNE1	8
6	Namen lokacijske preveritve	11
7	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	11
8	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3	12
9	Uvodna pojasnila	19
10	Območje lokacijske preveritve.....	20
11	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	20
12	Izvorno območje lokacijske preveritve SNE3	22
13	Območje lokacijske preveritve SNE3	23
14	Namen lokacijske preveritve	25
15	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	25
16	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3	27

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN s prikazom območja LP	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja LP	M 1:1000

Naziv lokacijske preveritve:

**ELABORAT LOKACIJSKE
PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI -**

**EUP SNE1
PARCELA št. 73/2
k.o. NEGONJE (1167)**

1 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča za enoti urejanja prostora SNE1 v občini Rogaška Slatina (v nadaljevanju: LP).

Izvorno območje ne zadostuje potrebam, zato je potrebno stavbno preoblikovati in povečati, da bo zadoščalo **za namen nove gradnje**.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji kmetijsko - gozdarski objekt.

Parcela številka 73/2, k.o. Nagonje (1167) na kateri želi investitor graditi pomožne kmetijske objekte je glede na veljavni prostorski akt, opredeljena delno kot območje razpršene gradnje (A) ter delno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1).

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. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Rogaška Slatina, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

1.2 PRAVNA PODLAGA

Območje, ki je predmet obravnave, določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina, (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2 - v nadaljevanju OPN), ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo A – površine razpršene poselitve in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako SNE1.

Postopek lokacijske preveritve 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 izdelava 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)

134. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Treba je preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

- 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 poselitve 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.

Seznam podatkovnih virov

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21-SD OPN 2)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)
- iObcina(<https://gis.iobcina.si/>)
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),
- digitalni ortofoto načrti DOF050 (GURS),
- kataster stavb (GURS),
- Karte razredov poplavne nevarnosti, opozorilna karta poplav, poplavni dogodki in opozorilna karta erozije ter vodovarstvena območja (Atlas voda, gisportal.gov.si)
- podatki o varovalnih gozdovih (podatki Zavoda za gozdove Slovenije)
- dejanska raba kmetijskih gozdni zemljišč, MKGP,
- Geodetski načrt (izdelal Geodet Biro d.o.o., številka načrta GB2023130, maj 2023)
- Geološko geotehnično poročilo (izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, št. elaborata GG 360/12/23, z dne 30.1.2024).

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. |

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Občina Rogaška Slatina**
 Katastrska občina: **Negonje (1167)**
 Parcele št.: **73/2**
 ID LP: **3862**

3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

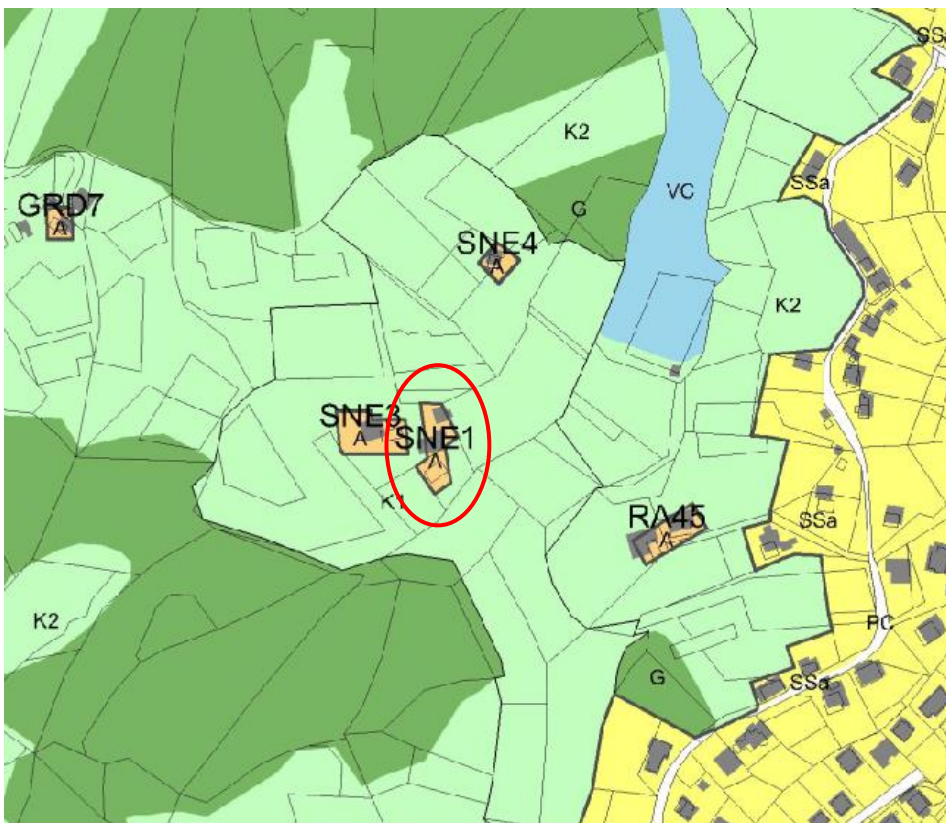
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji prostorski akti:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) – v nadaljevanju OPN.

OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako SNE1in SNE3, z opredeljeno namensko rabo območje razpršene poselitve (A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

PIA (OPN) nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega prostorskega akta še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina
 (vir: OPN Rogaška Slatina, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>)



Slika 2 : Prikaz območja lokacijske preveritve (OPN Rogaška Slatina, lobčina)

4 IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE SNE1

Občina: Občina Rogaška Slatina.

Katastrska občina: Nagonje (1167)

Parcela št.: 73/2

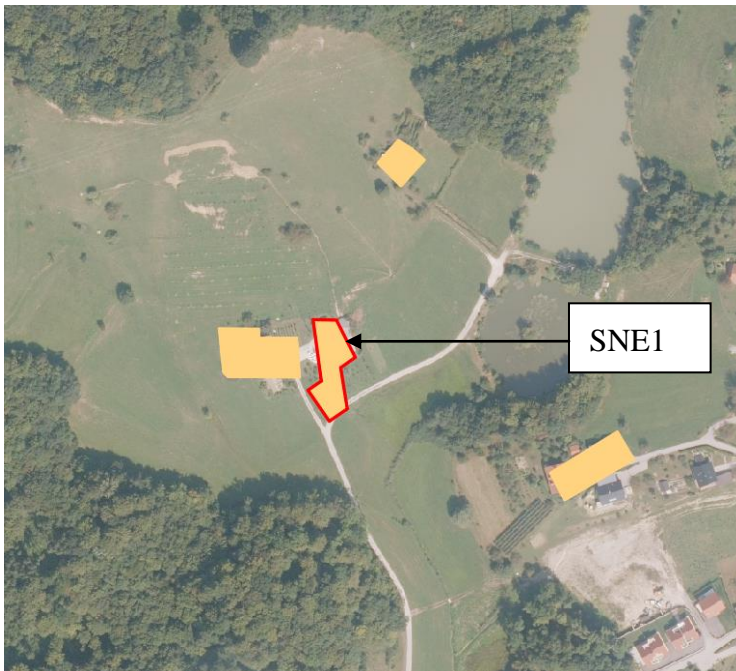
Podrobnejša namenska raba: Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

4.1 ENOTA UREJANJA PROSTORA SNE1

Enoti urejanja prostora: SNE1

Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvornega območja): 932,97 m².



Slika 2 : širši prikaz v prostoru z označenim območjem razpršene poselitve (OPN Rogaška Slatina, občina)



Slika 3 : Območje razpršene poselitve, pogled proti vzhodu (OPN Rogaška Slatina, lobčina)

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE SNE1

Občina:	Občina Rogaška Slatina
Katastrska občina:	Negonje(1166)
Parcele št.:	73/2
Podrobnejša namenska raba:	Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).
Enota urejanja prostora:	SNE1
Podenota urejanja prostora:	Ni opredeljena.
Vrsta predlagane spremembe:	predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča.
Površina izvirnega območja SNE1:	932,97 m ² .
Površina izvzema SNE1:	29,10 m ² . <u>445,85 m².</u> 474,95 m².
Površina nadomeščanja SNE1:	474,95 m ² .
Površina širitve SNE1:	186,59 m ²
Delež spremembe / širitve SNE1:	20% glede na površino izvirnega območja.
Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah SNE1:	1119,95 m ²



LEGENDA

- IZVORNO OBMOČJE
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

Slika 3 :Prikaz enote urejanje prostora z preoblikovanjem in širitvijo na podlagi DOF in OPN (Vir: GURS, iObčina)

5.1 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov:

- kulturne dediščine,
- območij ohranjanja narave,
- varovalnih gozdov,
- vodovarstvenih območij,
- poplavnih območij,
- erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi

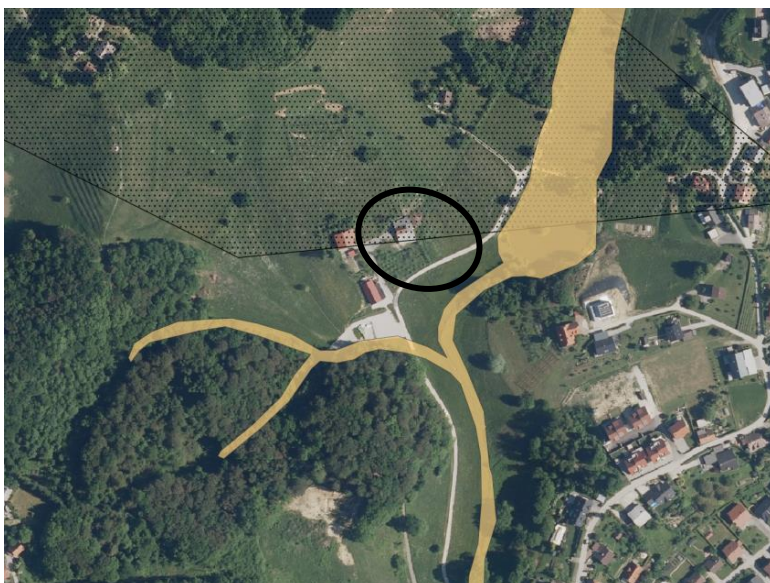
Območje **se nahaja v:**

- območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Območje EUP SNE1 poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi ukrepi in na plazljivo območje z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.




Iz elaborata izhaja, da je stabilnost raščenege terena 40% (izkoriščenost) in stanje z dodatno obtežbo objekta 36,3 (izkoriščenost).

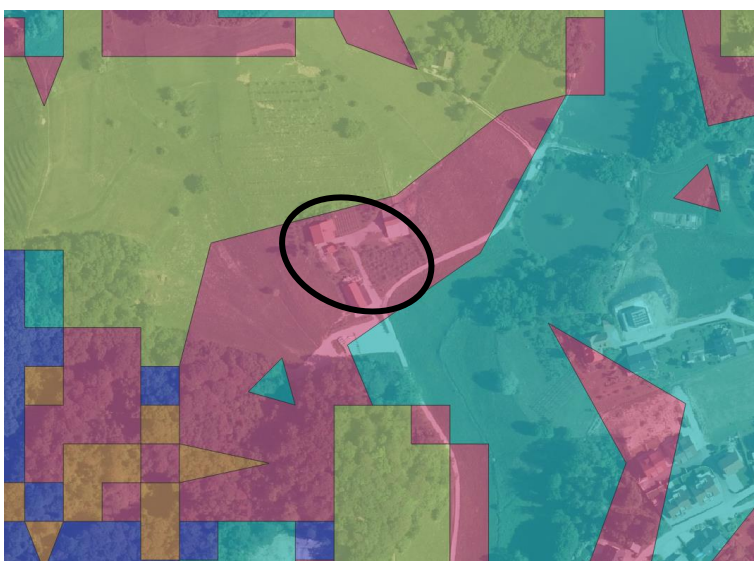
- ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi območij ohranjanja narave.



Slika 5: Podatki o prikazu stanja prostora (Atlas okolja <http://gis.arso.gov.si>, IObcina <https://www.iobcina.si/>)







LEGENDA

-  Območje lokacijske preveritve
-  Območje erozijsko ogroženega območja
-  Območje naravne vrednote Mestinjščica



Legenda:

PLAZJIVA_OBMOČJA

-  Majhna verjetnost pojavljanja plazov
-  Srednja verjetnost pojavljanja plazov
-  Velika verjetnost pojavljanja plazov
-  Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov
-  Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov
-  Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov

Dostop do območja je preko obstoječe dovozne makedamske ceste. V neposredni bližini na jugovzhodu poteka zbirna mestna ali krajevna cesta Linhartova-Vegova.

Do obstoječe posamične poselitve potekajo priključki vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije in elektro omrežja. Vsi vodi potekajo ob območju lokacijske preveritve.

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se.

Obsega preoblikovanje in širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Območje enote urejanja prostora se nahaja v Občini Rogaška Slatina, v zaselku Nagonje. Lokacija je umaknjena iz zbirne mestne ceste ali krajevne ceste Linhartova-Vegova, ki poteka jugovzhodno od območja. Iz zbirne mestne ceste ali krajevne ceste je dostopna preko dovozne ceste, ki je v naravi makadamska.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji kmetijsko gozdarski za potrebe obstoječe dejavnosti.

Oznaka objekta	Št. k.o.	Št. parcele	SID	Dejanska raba	Objekt
OBJEKT (na stavbnem zemljišču A)	1167	73/2	28268429	3000	Kmetijsko-gozdarski objekt

Investitor želi v bližini obstoječega kmetijsko gozdarskega objekta (kozolca) na parceli št. 73/2, k.o. Nagonje (1167) zgraditi pomožne objekte. Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (teren v naklonu, osončenost, razgledi, ipd) je potrebno obstoječe izvorno določeno stavbno zemljišče preoblikovati in ga povečati, da bo zadoščalo **za namen nove gradnje**.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - kmetijstvo, z gradnjo novih pomožnih objektov skladno z 22. členom odloka o OPN., kjer so vrste dopustnih objektov in dejavnosti:

– **12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,**



Slika 5: Prikaz preoblikovanega in povečanega območja SNE1

Novi objekti se lahko priključijo na javni vodovod in elektro omrežja, ki je 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 kot se opredeli v projektni dokumentaciji.

Izdelano je geološko geotehnično poročilo, ki ga je izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 (GG 360/12/23, Dobrna 30.1.2024).

Pri vodoprepustnosti in ponikanju je iz poročila predlagano, da se naj meteorna voda odvaja v najbližji površinski odvodnik preko zadrževalnika s predhodnim zadrževanjem 15 min naliva 2 letne povratne dobe.

Pri preprečitvi erozijskih procesov naj se :

- izvede ponikovalnik izven vpliva zemeljskih porušnic pod objektom
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi
- manipulativne površine se asfaltira ali tlakuje in izvede primerno odvodnjavanje (linijske rešetke, mulde, jaški)
- ureditev brežin naj se konča v naklonu 1:1.5; v primeru večjih naklonov pa se predlaga protierozijsko zaščita iz naravnih vlaken in intenzivno ozelenitev z vegetacijo.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP SNE1 in SNE3. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohraniti travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča. Opremljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet.

Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in parcelnih meja.

Faktor zazidanosti (30. člen OPN) na območju razpršene poselitve (A), tip objekta AE, kmetijska gospodarska znaša (FZ) največ 60% ter nestanovanjske stavbe znaša (FZ) največ 40%, faktor zelenih površin (FZP) ni opredeljen.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

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 Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² , znaša SNE1 186,59 m ²
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%
Navedene in upoštevane so	Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih

predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN. 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.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji kmetijsko gozdarski objekt. Predvideni objekti predstavljajo ohranjanje obstoječe dejavnosti - kmetovanje.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP SNE1, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omeje in grmišča Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja je preko obstoječe dovozne makedamske ceste. V neposredni bližini na jugovzhodu poteka zbirna mestna ali krajevna cesta Linhartova-Vegova Nov objekt se lahko priključi na javni vodovod, elektro omrežje ter priključi na kanalizacijo, ki je na obstoječi posamični poselitvi. V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetski vodi, ki jih je potrebno upoštevati in gradnjo prilagoditi po pogojih upravljavca. Komunalne odpadne vode se odvaja v čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.
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 gre za stanovanjsko stavbo.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 11. členu opredeli razpršeno poselitev kot avtohtono in prepoznavno značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina, območje razpršene poselitve se ohranja izven strnjenih območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine. Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov,

vodovarstvenih območij, poplavnih območij, erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi

Območje **se nahaja** v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Izdelano je geološko geotehnično poročilo, ki ga je izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna (GG 360/12/23, Dobrna 30.1.2024).

Pri vodoprepustnosti in ponikanju je iz poročila predlagano, da se naj meteorna voda odvaja v najbližji površinski odvodnik preko zadrževalnika s predhodnim zadrževanjem 15 min naliva 2 letne povratne dobe.

Pri preprečitvi erozijskih procesov naj se :

- izvede ponikovalnik izven vpliva zemeljskih porušnic pod objektom
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi
- manipulativne površine se asfaltira ali tlakuje in izvede primerno odvodnjavanje (linijske rešetke, mulde, jaški)
- ureditev brežin naj se konča v naklonu 1:1.5; v primeru večjih naklonov pa se predlaga protierozijsko zaščita iz naravnih vlaken in intenzivno ozelenitev z vegetacijo.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Poleg obstoječega kmetijsko gozdarskega objekta se predvidijo novi pomožni kmetijski objekti. Teren v blagem naklonu pada proti jugu, novi objekti se orientirajo vzporedno s plastnicami terena.

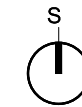
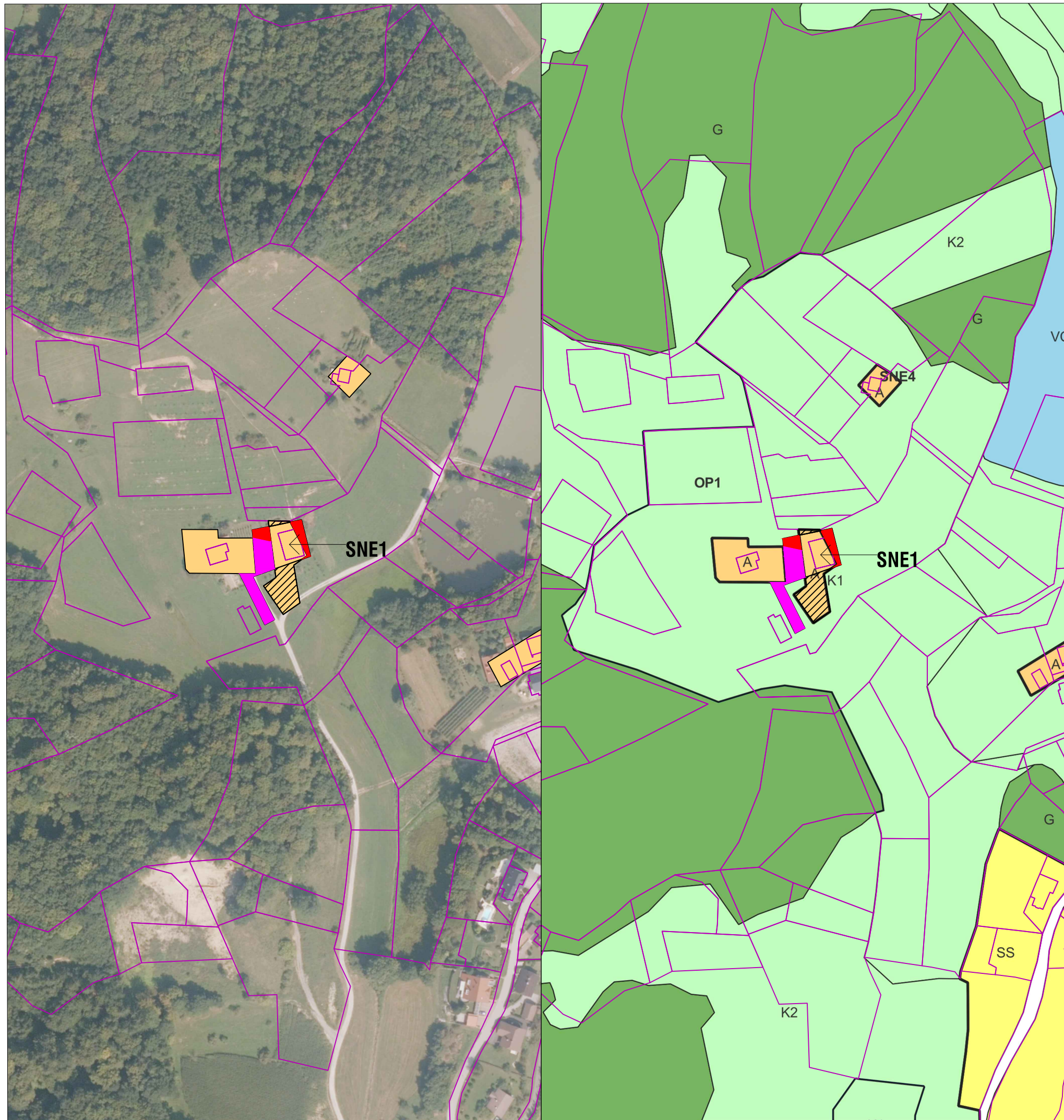
Površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvirnega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječem objektu.

Lokacija je zahodno od dovozne ceste ter javne poti.

Upošteva se lega obstoječega vodovoda in podzemnega elektro omrežja, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.

GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN s prikazom območja LP SNE1	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja SNE1	M 1:1000
3	Prikaz območja LP SNE1	M 1:1000



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE SNE1

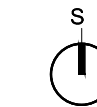
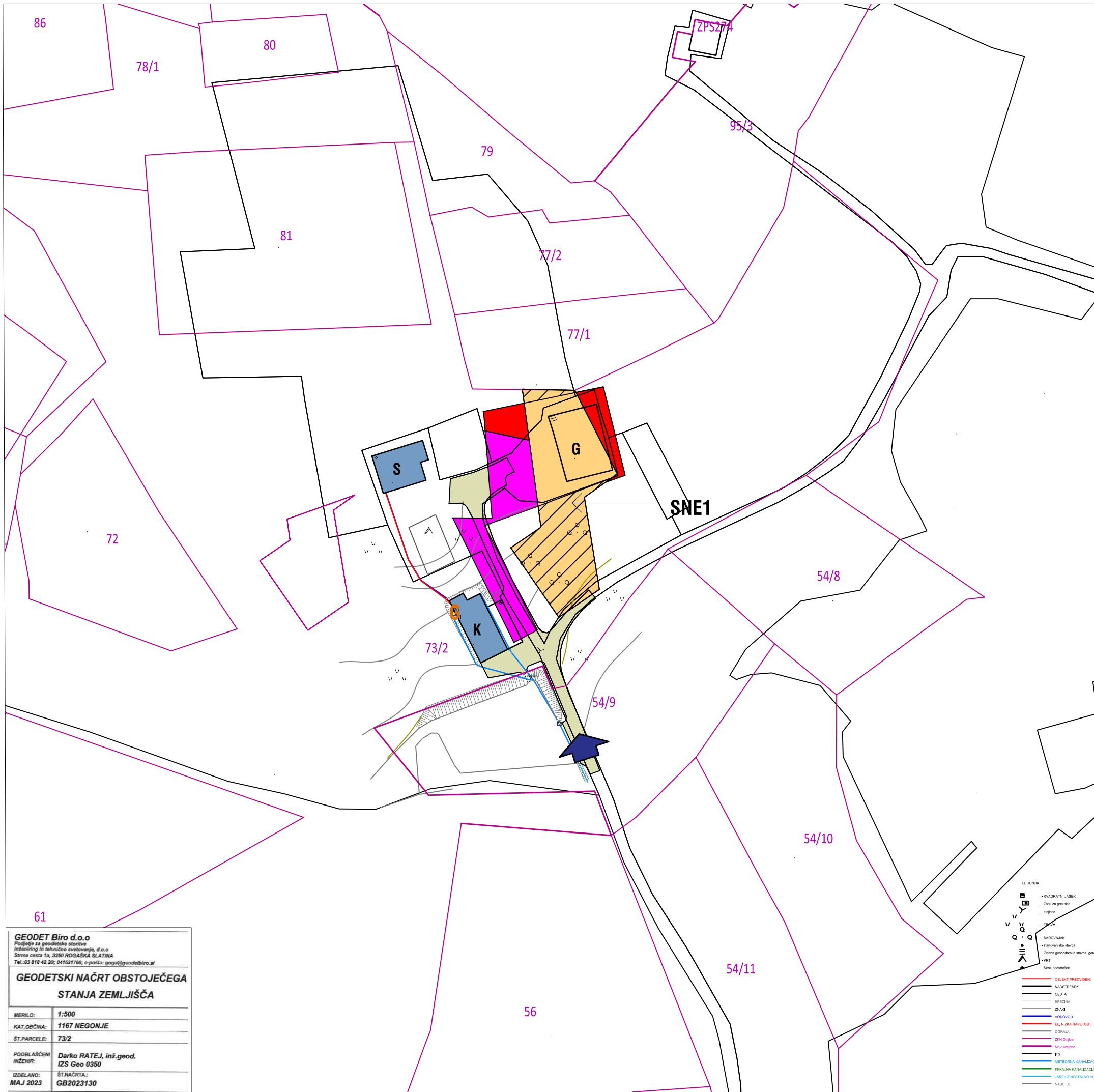
Merilo: 1:2500
 Št. projekta: 131/23
 Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
 Izdelal: AD arhitekurno delo,
 Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.,
 Šerčerjeva ulica 10a, 3000 Celje

Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

- PARCELNA MEJA (ZKP)
- IZVORNO OBMOČJE SNE1
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

- K1 NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
- K2 DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
- G GOZD



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI
SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA SNE1**

Merilo: 1:1000
 Št. projekta: 131/23
 Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
 Izdelal: AD arhitekturno delo,
 Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
 Šerčerjeva ulica 10a, 3000 Celje
 Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

- PARCELNA MEJA (geod.)
- UREJENA PARCELNA MEJA (geod.)
- IZVORNO OBMOČJE SNE1
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

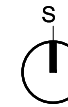
- OBJEKTI
 S - stanovanjski objekt
 G - kmetijsko gozdarski objekt
 K - kozolec

- ↑ DOVOZ IN DOSTOP DO OBMOČJA
- DOVOZNA CESTA
- NN ELEKTRO OMREŽJE
- VODOVOD
- METEORNA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- G GREZNICA

LEGENDA

—	OBJEKT PREDVIDEN
—	NADSTRESEK
—	CESTA
—	BREZINA
—	ZNAKI
—	VODOVOD
—	EL. NIŽKA NAPETOST
—	ODRAJA
—	ZON DUBICE
—	Mapa uspešne
—	ITS
—	METEORNA KANALIZACIJA
—	FEKALNA KANALIZACIJA
—	JAREN Z NESTALNO VODO
—	NASLUŠIČ

GEODET Biro d.o.o Podjetje za geodetske storitve inženiring in tehnično svetovanje, d.o.o. Slovenska cesta 1a, 3260 ROGAŠKA SLATINA Tel.: 03 819 42 20; 041631766; e-pošta: goga@geodetbiro.si	
GEODETSKI NAČRT OBSTOJEČEGA STANJA ZEMLJIŠČA	
MERILO:	1:500
KAT.OBČINA:	1167 NEGONJE
ŠT.PARCELE:	73/2
POOBlašČENI INŽENIR:	Darko RATEJ, inž.geod. IZS Geo 0350
IZDELANO: MAJ 2023	ŠT.NAČRTA: GB2023130









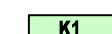
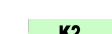

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

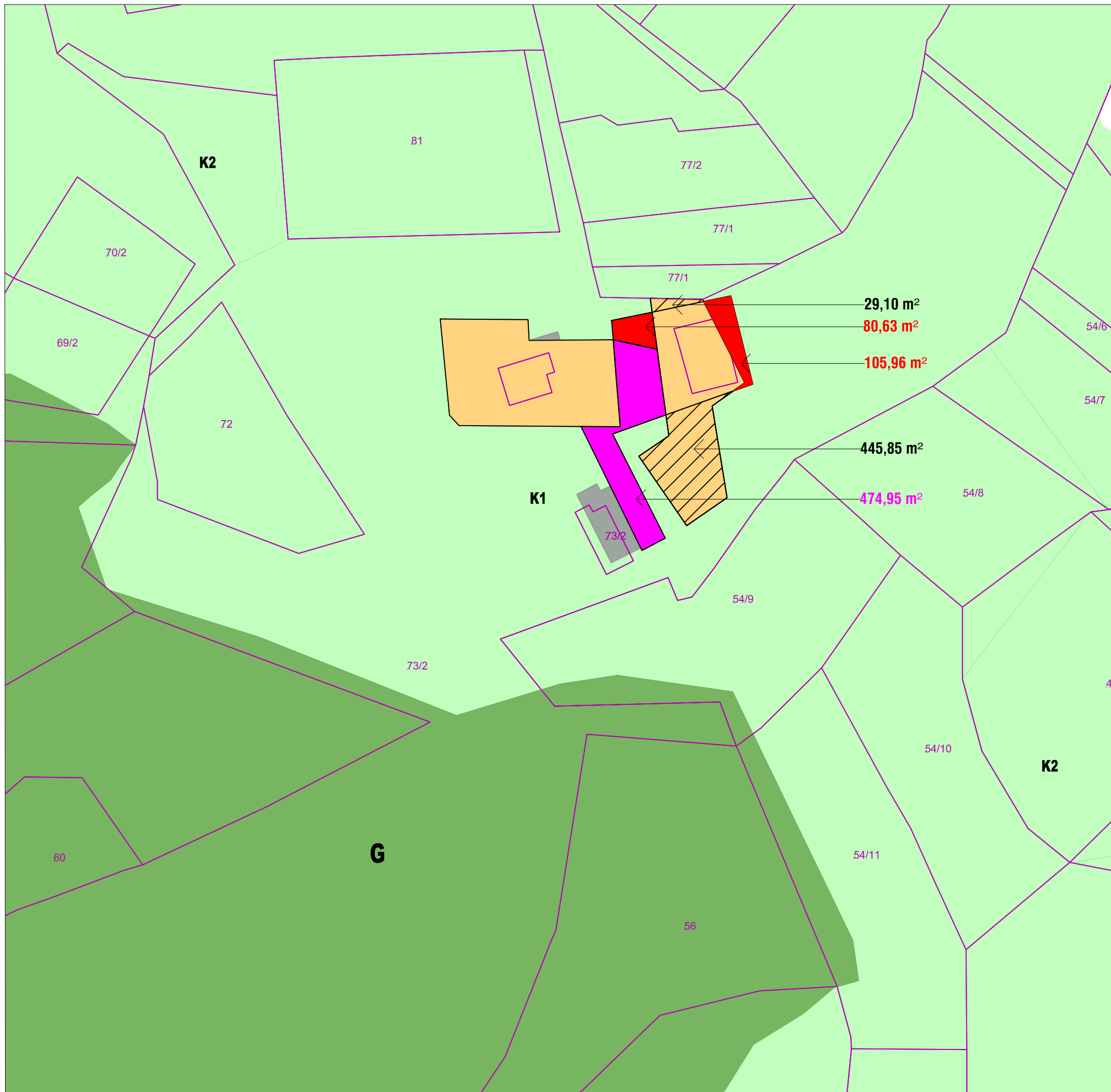
PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE SNE1

Merilo: 1:1000
Št. projekta: 131/23
Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
Izdelal: AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.,
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje
Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

-  PARCELNA MEJA (ZKP)
-  IZVORNO OBMOČJE SNE1
-  OBMOČJE IZVZEMA
-  OBMOČJE NADOMESTITVE
-  OBMOČJE ŠIRITVE
-  OBJEKTI ZEMLJIŠKI KATASTER (GURS)

-  **K1** NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
-  **K2** DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
-  **G** GOZD



Naziv lokacijske preveritve:

**ELABORAT LOKACIJSKE
PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI -**

**EUP SNE3
PARCELA št. 73/2
k.o. NEGONJE (1167)**

VSEBINA ELABORATA

III. TEKSTUALNI DEL

1	Uvodna pojasnila	4
2	Območje lokacijske preveritve.....	5
3	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	5
4	Izvorno območje lokacijske preveritve SNE1	7
5	Območje lokacijske preveritve SNE1	8
6	Namen lokacijske preveritve	11
7	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	11
8	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3	12
9	Uvodna pojasnila	19
10	Območje lokacijske preveritve.....	20
11	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	20
12	Izvorno območje lokacijske preveritve SNE3	22
13	Območje lokacijske preveritve SNE3	23
14	Namen lokacijske preveritve	25
15	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	25
16	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3	27

IV. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN s prikazom območja LP	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja LP	M 1:1000

9 UVODNA POJASNILA

9.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča za enoti urejanja prostora SNE3 v občini Rogaška Slatina (v nadaljevanju: LP).

Izvorno območje ne zadostuje potrebam, zato je potrebno stavbno preoblikovati in povečati, da bo zadoščalo **za namen nove gradnje**.

Parcela številka 73/2, k.o. Nagonje (1167) na kateri želi investitor graditi pomožne objekte je glede na veljavni prostorski akt, opredeljena delno kot območje razpršene gradnje ter delno kot najboljše kmetijsko zemljišče.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stanovanjski objekt.

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. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Rogaška Slatina, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

9.2 PRAVNA PODLAGA

Območje, ki je predmet obravnave, določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina, (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2 - v nadaljevanju OPN), ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo A – površine razpršene poselitve in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako SNE3.

Postopek lokacijske preveritve 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 izdelava 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)

134. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Treba je preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

- 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.

Seznam podatkovnih virov

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21-SD OPN 2)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)
- iObcina(<https://gis.iobcina.si/>)
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),
- digitalni ortofoto načrti DOF050 (GURS),
- kataster stavb (GURS),
- Karte razredov poplavnih nevarnosti, opozorilna karta poplav, poplavni dogodki in opozorilna karta erozije ter vodovarstvena območja (Atlas voda, gisportal.gov.si)
- podatki o varovalnih gozdovih (podatki Zavoda za gozdove Slovenije)
- dejanska raba kmetijskih gozdni zemljič, MKGP,
- Geodetski načrt (izdelal Geodet Biro d.o.o., številka načrta GB2023130, maj 2023)
- Geološko geotehnično poročilo (izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, št. elaborata GG 360/12/23, z dne 30.1.2024).

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. |

10 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Občina Rogaška Slatina**
 Katastrska občina: **Negonje (1167)**
 Parcele št.: **73/2**
 ID LP: **3862**

11 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

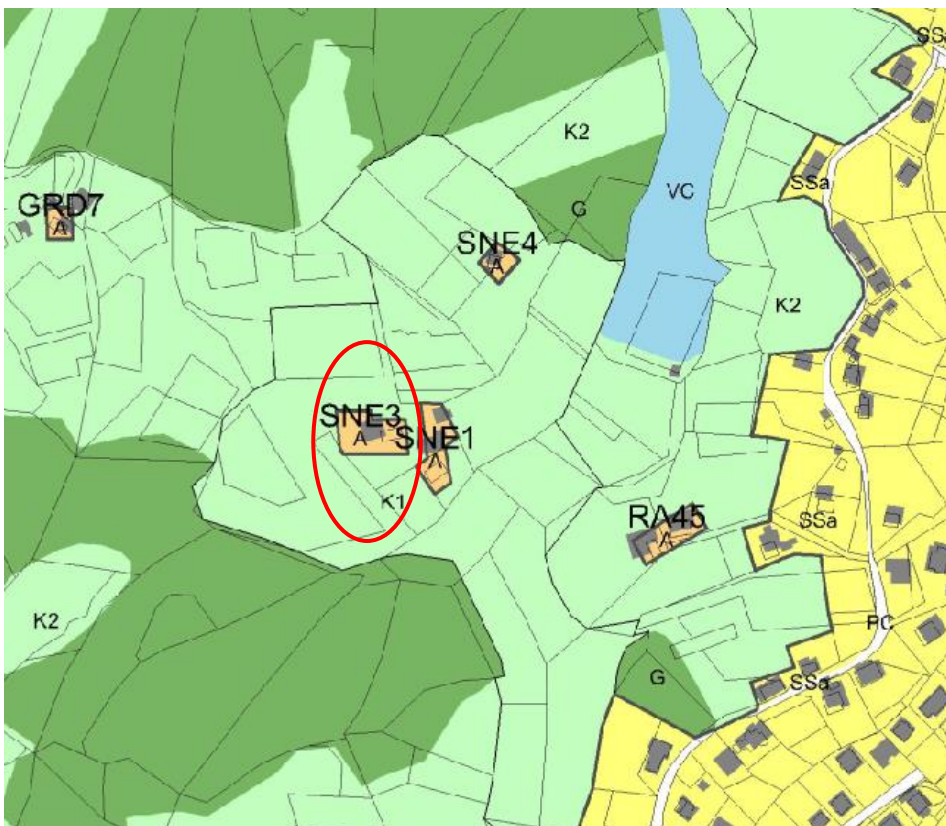
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji prostorski akti:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) – v nadaljevanju OPN.

OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako SNE1in SNE3, z opredeljeno namensko rabo območje razpršene poselitve (A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

PIA (OPN) nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega prostorskega akta še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina
 (vir: OPN Rogaška Slatina, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>)



Slika 2 : Prikaz območja lokacijske preveritve (OPN Rogaška Slatina, lobčina)

12 IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE SNE3

Občina: Občina Rogaška Slatina.

Katastrska občina: Nagonje (1167)

Parcela št.: 73/2

Podrobnejša namenska raba: Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

12.1 ENOTA UREJANJA PROSTORA SNE3

Enota urejanja prostora: SNE3

Podenota urejanja prostora SNE3: Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja) : 1117,91 m².



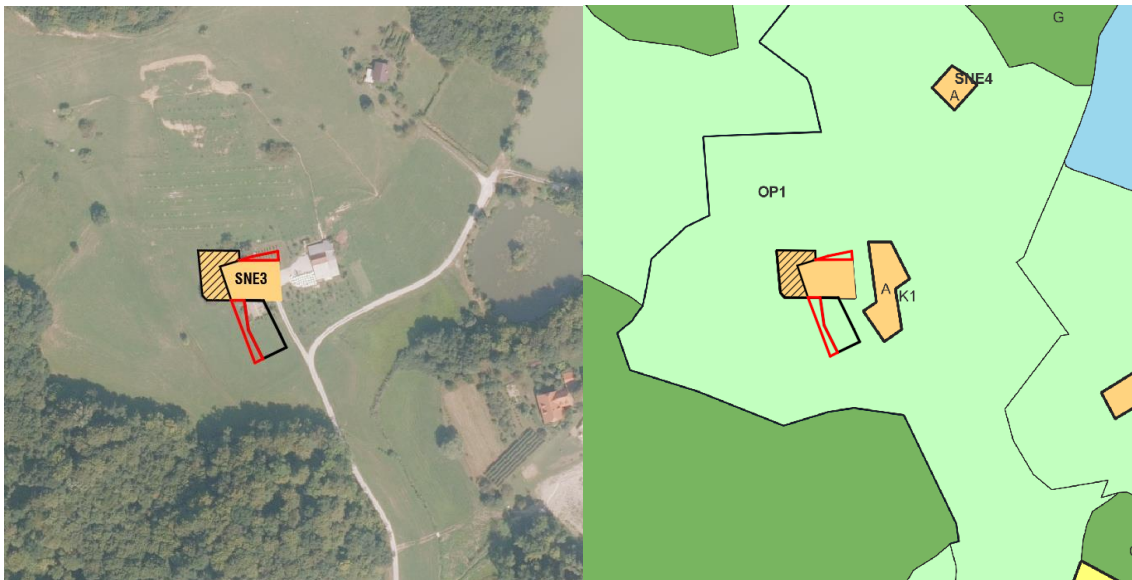
Slika 4 : širši prikaz v prostoru z označenim območjem razpršene poselitve (OPN Rogaška Slatina, občina)



Slika 5 : Območje razpršene poselitve, pogled proti severu (OPN Rogaška Slatina, občina)

13 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE SNE3

Občina:	Občina Rogaška Slatina
Katastrska občina:	Negonje(1166)
Parcele št.:	73/2
Podrobnejša namenska raba:	Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).
Enota urejanja prostora:	SNE3
Podenota urejanja prostora:	Ni opredeljena.
Vrsta predlagane spremembe:	predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča.
Površina izvirnega območja :	1117,91 m ² .
Površina izvzema :	438,38 m ² .
Površina nadomeščanja:	438,38 m ² .
Površina širitve:	223,58 m ²
Delež spremembe / širitve SNE3:	20% glede na površino izvirnega območja.
Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah :	1341,49 m ²



LEGENDA

- IZVORNO OBMOČJE
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

Slika 3 :Prikaz enote urejanje prostora z preoblikovanjem in širitvijo na podlagi DOF in OPN (Vir: GURS, iObčina)

13.1 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov:

- kulturne dediščine,
- območij ohranjanja narave,
- varovalnih gozdov,
- vodovarstvenih območij,
- poplavnih območij,
- erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi

Območje **se nahaja v**:

- območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

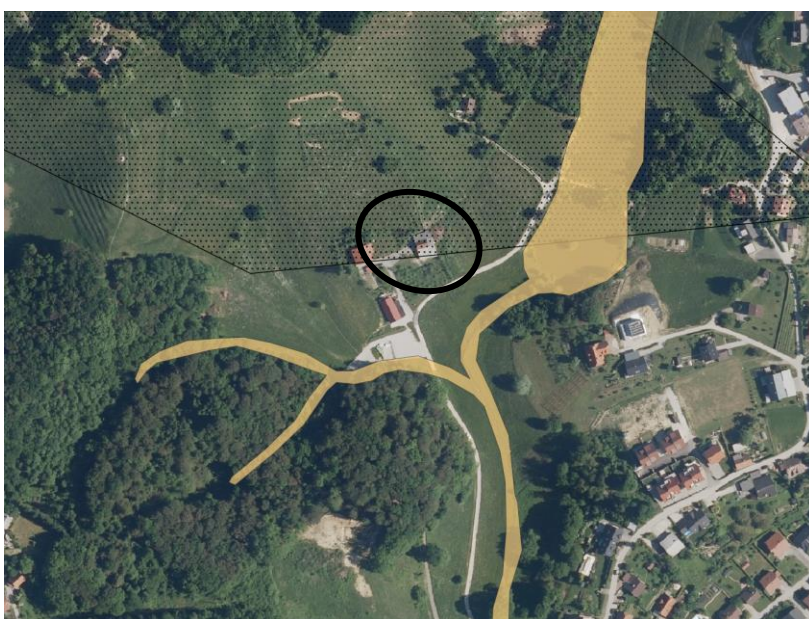
Območje EUP SNE1 poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi ukrepi in na plazljivo območje z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.

Območje EUP SNE3 prav tako poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi ukrepi in na plazljivo območje z veliko do

zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Na erozijskem in plazljivem območju se ne sme posegati v zemljišče tako da bi se zaradi tega poslabšalo gibanje.

Iz elaborata izhaja, da je stabilnost rašččenega terena 40% (izkoriščenost) in stanje z dodatno obtežbo objekta 36,3 (izkoriščenost).

- ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi območij ohranjanja narave.



Slika 5: Podatki o prikazu stanja prostora (Atlas okolja <http://gis.arso.gov.si>, IObcina <https://www.iobcina.si/>)

LEGENDA



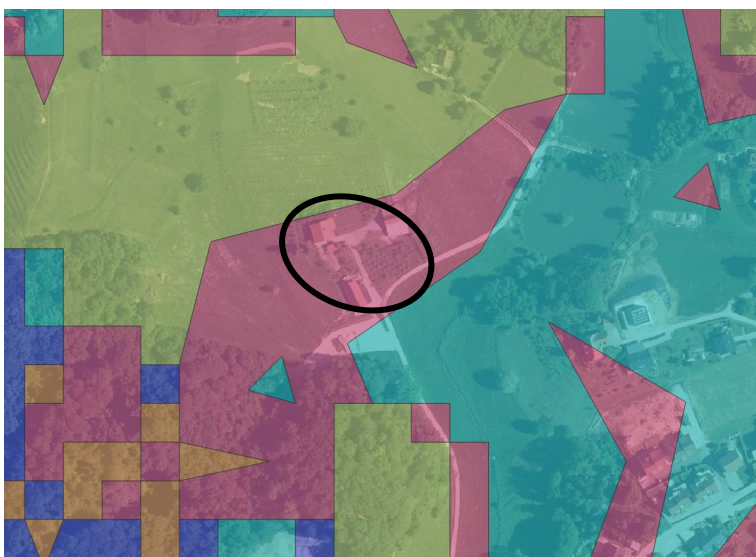
Območje lokacijske preveritve



Območje erozijsko ogroženega območja



Območje naravne vrednote Mestinjščica



Legenda:

PLAZLJIVA_OBMOČJA

- Majhna verjetnost pojavljanja plazov
- Srednja verjetnost pojavljanja plazov
- Velika verjetnost pojavljanja plazov
- Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov
- Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov
- Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov

Dostop do območja je preko obstoječe dovozne makedamske ceste. V neposredni bližini na jugovzhodu poteka zbirna mestna ali krajevna cesta Linhartova-Vegova.

Do obstoječe posamične poselitve potekajo priključki vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije in elektro omrežja. Vsi vodi potekajo ob območju lokacijske preveritve.

14 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se.

Obsega preoblikovanje in širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

15 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Območje enote urejanja prostora se nahaja v Občini Rogaška Slatina, v zaselku Nagonje. Lokacija je umaknjena iz zbirne mestne ceste ali krajevne ceste Linhartova-Vegova, ki poteka jugovzhodno od območja. Iz zbirne mestne ceste ali krajevne ceste je dostopna preko dovozne ceste, ki je v naravi makadamska.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji kmetijsko – gozdarski za potrebe obstoječe dejavnosti.

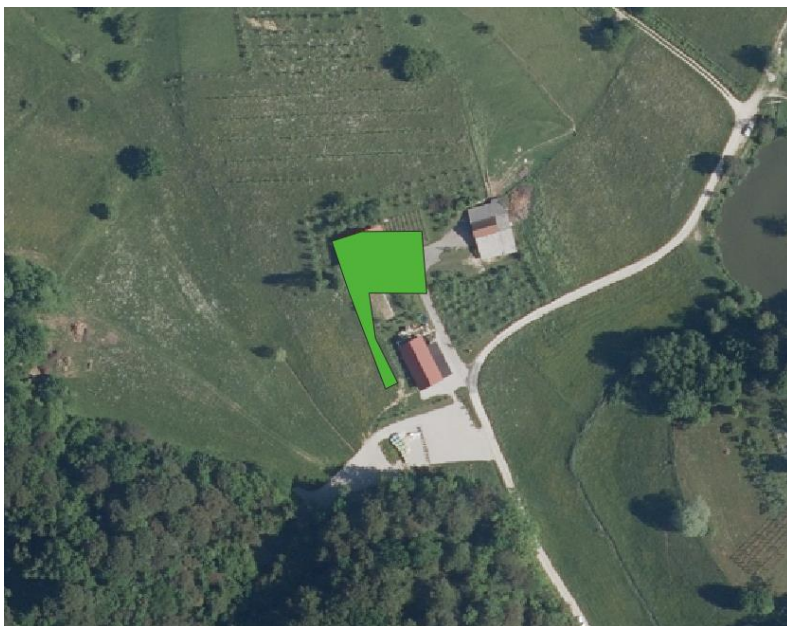
Oznaka objekta	Št. k.o.	Št. parcele	SID	Dejanska raba	Objekt
OBJEKT (na stavbnem zemljišču A)	1167	73/2	22437378	3000	Stanovanjski objekt

Investitor želi v bližini stanovanjskega objekta na parceli št. 73/2, k.o. Nagonje (1167) zgraditi nove pomožne objekte. Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (teren v naklonu, osončenost, razgledi, ipd) je

potrebno obstoječe izvorno določeno stavbno zemljišče preoblikovati in ga povečati, da bo zadoščalo za namen nove gradnje.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - kmetijstvo, z gradnjo novih pomožnih objektov skladno z 22. členom odloka o OPN., kjer so vrste dopustnih objektov in dejavnosti:

– 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,



Slika 5: Prikaz preoblikovanega in povečanega območja SNE3

Novi objekti se lahko priključijo na javni vodovod in elektro omrežja, ki je 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 kot se opredeli v projektni dokumentaciji.

Izdelano je geološko geotehnično poročilo, ki ga je izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 (GG 360/12/23, Dobrna 30.1.2024).

Pri vodoprepustnosti in ponikanju je iz poročila predlagano, da se naj meteorna voda odvaja v najbližji površinski odvodnik preko zadrževalnika s predhodnim zadrževanjem 15 min naliva 2 letne povratne dobe.

Pri preprečitvi erozijskih procesov naj se :

- izvede ponikovalnik izven vpliva zemeljskih porušnic pod objektom
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi
- manipulativne površine se asfaltira ali tlakuje in izvede primerno odvodnjavanje (linijske rešetke, mulde, jaški)
- ureditev brežin naj se konča v naklonu 1:1.5; v primeru večjih naklonov pa se predlaga protierozijsko zaščita iz naravnih vlaken in intenzivno ozelenitev z vegetacijo.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP SNE1 in SNE3. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohraniti travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča. Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet.

Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in parcelnih meja.

Faktor zazidanosti (30. člen OPN) na območju razpršene poselitve (A), tip objekta AE, kmetijska gospodarska znaša (FZ) največ 60% ter nestanovanjske stavbe znaša (FZ) največ 40%, faktor zelenih površin (FZP) ni opredeljen.

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

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 Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² , znaša SNE3 223,58 m ²
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem območju 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.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stanovanjski objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - kmetovanje.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP SNE3, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohraniti travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejeke in grmišča

Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Da.

Dostop do območja je preko obstoječe dovozne makedamske ceste. V neposredni bližini na jugovzhodu poteka zbirna mestna ali krajevna cesta Linhartova-Vegova. Novi objekt se lahko priključi na javni vodovod, elektro omrežje ter priključi na kanalizacijo, ki je na obstoječi posamični poselitvi.

V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetske vodovodi, ki jih je potrebno upoštevati in gradnjo prilagoditi po pogojih upravljavca.

Komunalne odpadne vode se odvaja v čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve 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 gre za stanovanjsko stavbo.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Da.

Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 11. členu opredeli razpršeno poselitve kot avtohtono in prepoznavno značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina, območje razpršene poselitve se ohranja izven strnjanih območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine.

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij, poplavnih območij, erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi

Območje **se nahaja v** območju velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Izdelano je geološko geotehnično poročilo, ki ga je izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 (GG 360/12/23, Dobrna 30.1.2024).

Pri vodoprepustnosti in ponikanju je iz poročila predlagano, da se naj meteorna voda odvaja v najbližji površinski odvodnik preko zadrževalnika s predhodnim zadrževanjem 15 min naliva 2 letne povratne dobe.

Pri preprečitvi erozijskih procesov naj se :

- izvede ponikovalnik izven vpliva zemeljskih porušnic pod objektom
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi
- manipulativne površine se asfaltira ali tlakuje in izvede primerno odvodnjavanje (linijske rešetke, mulde, jaški)
- ureditev brežin naj se konča v naklonu 1:1.5; v primeru večjih naklonov pa se predlaga protierozijsko zaščita iz naravnih vlaken in intenzivno ozelenitev z vegetacijo.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Poleg obstoječega kmetijsko-gozdarski objekta se predvidijo novi pomožno kmetijski objekti. Teren v blagem naklonu pada proti jugu, novi objekti se orientirajo vzporedno s plastnicami terena.

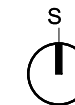
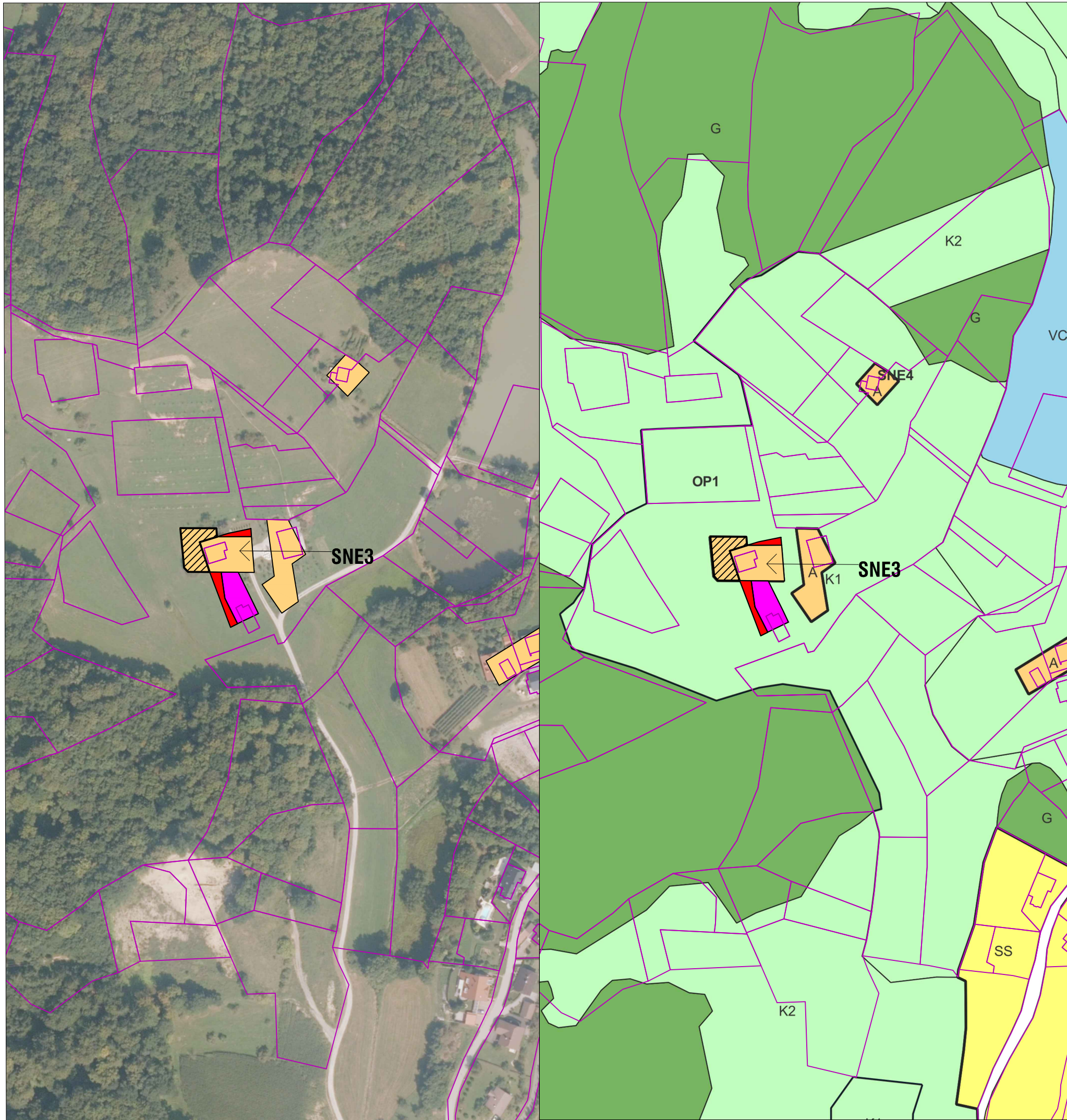
Površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvornega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječem objektu.

Lokacija je zahodno od dovozne ceste ter javne poti.

Upošteva se lega obstoječega vodovoda in podzemnega elektro omrežja, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.

GRAFIČNI DEL

14	Izsek iz OPN s prikazom območja LP SNE3	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja SNE3	M 1:1000
3	Prikaz območja LP SNE3	M 1:1000



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE SNE3

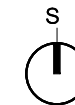
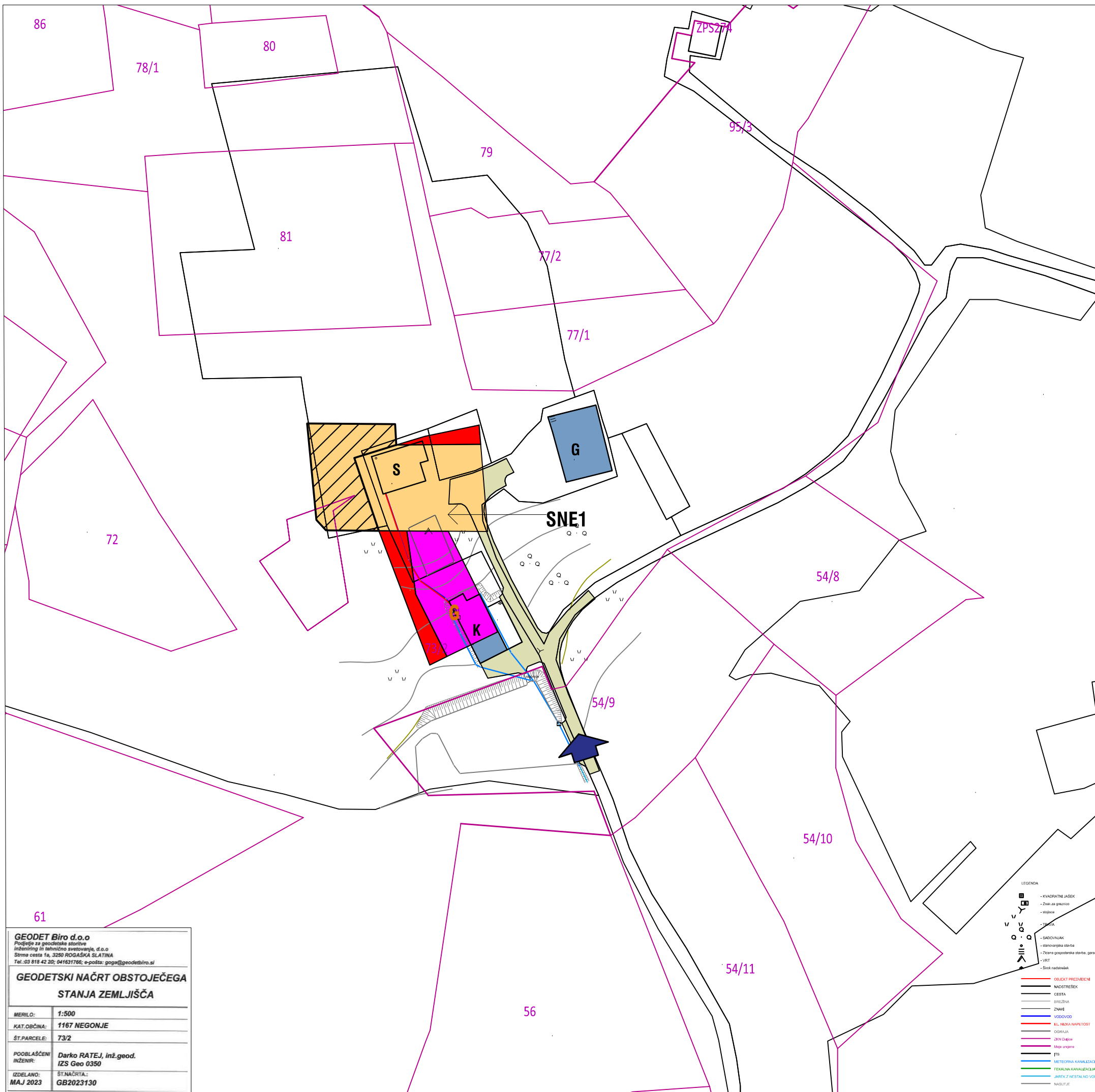
Merilo: 1:2500
Št. projekta: 131/23
Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
Izdelal: AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje

Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

- PARCELNA MEJA (ZKP)
- IZVORNO OBMOČJE SNE3
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

- K1 NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
- K2 DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
- G GOZD



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA SNE3

Merilo: 1:1000
 Št. projekta: 131/23
 Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
 Izdelal: AD arhitekturno delo,
 Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
 Šerčerjeva ulica 10a, 3000 Celje
 Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

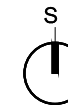
- PARCELNA MEJA (geod.)
- UREJENA PARCELNA MEJA (geod.)
- IZVORNO OBMOČJE SNE1
- OBMOČJE IZVZEMA
- OBMOČJE NADOMESTITVE
- OBMOČJE ŠIRITVE

- OBJEKTI
 - S - stanovanjski objekt
 - G - kmetijsko gozdarski objekt
 - K - kozolec
- DOVOZ IN DOSTOP DO OBMOČJA
- DOVOZNA CESTA
- NN ELEKTRO OMREŽJE
- VODOVOD
- METEORNA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- GREZNICA

LEGENDA

	PARCELNA MEJA (geod.)
	UREJENA PARCELNA MEJA (geod.)
	IZVORNO OBMOČJE SNE1
	OBMOČJE IZVZEMA
	OBMOČJE NADOMESTITVE
	OBMOČJE ŠIRITVE
	OBJEKTI
	DOVOZ IN DOSTOP DO OBMOČJA
	DOVOZNA CESTA
	NN ELEKTRO OMREŽJE
	VODOVOD
	METEORNA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA
	GREZNICA

GEODET Biro d.o.o. Podjetje za geodetske storitve inženiring in tehnično svetovanje, d.o.o. Slovska cesta 1a, 3220 ROGAŠKA SLATINA Tel.: 03 819 42 20; 041631766; e-pošta: goga@geodetbiro.si	
GEODETSKI NAČRT OBSTOJEČEGA STANJA ZEMLJIŠČA	
MERILO:	1:500
KAT.OBČINA:	1167 NEGONJE
ŠT.PARCELE:	73/2
POOBlašČENI INŽENIR:	Darko RATEJ, inž.geod. IZS Geo 0350
IZDELANO:	ŠT.NAČRTA: MAJ 2023 GB2023130









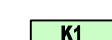


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE SNE3

Merilo: 1:1000
Št. projekta: 131/23
Datum: junij 2023, dopolnjeno februar 2024
Izdelal: AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.,
Šerčerjeva ulica 10a, 3000 Celje
Odgovorni geod.: DARKO RATEJ, inž. geod., IZS Geo-0350

LEGENDA

-  PARCELNA MEJA (ZKP)
-  IZVORNO OBMOČJE SNE3
-  OBMOČJE IZVZEMA
-  OBMOČJE NADOMESTITVE
-  OBMOČJE ŠIRITVE
-  OBJEKTI ZEMLJIŠKI KATASTER (GURS)

-  **K1** NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
-  **K2** DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
-  **G** GOZD

