

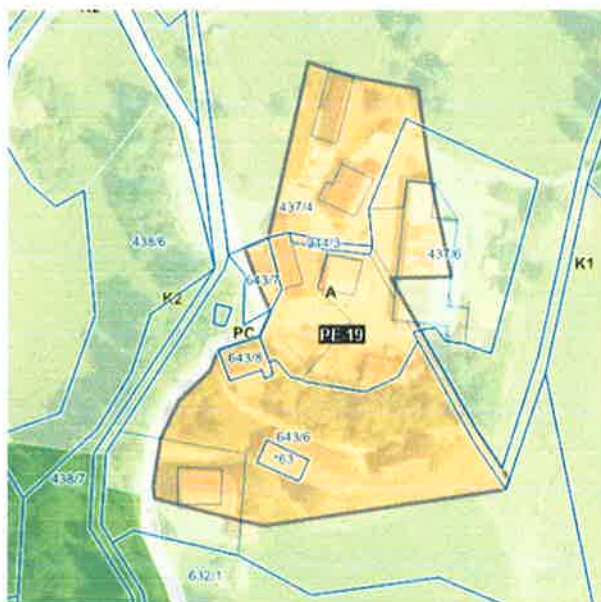
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ŠIRITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V ENOTI UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO PE-19 V OBČINI LOGATEC

Naročnik:
Janez Petrovčič, Petrovec 41, Rovte

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Peter Seljak u.d.i.a.
ZAPS A-0212



Odgovorni geodet:
Tomšič Marko u.d.i.geod.
IZS GEO 0503



Št. elaborata: **ELP 1031-2019**
Kraj in datum izdelave elaborata: Nova Gorica, marec 2019

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE
2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE
3. PREDLOG DOLOČANJA OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNA POSELITVE
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODSTOPANJ

- EUP – enota urejanja prostora
- OPN – občinski prostorski načrt
- ONRP – osnovna namenska raba prostora
- PNRP – podrobnejša namenska raba prostora
- NRP – namenska raba prostora

UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Za potrebe razvoja obstoječe dejavnosti - žagarstva želi investitor Janez Petrovčič na zemljišču s parcelno št. 437/4 k.o. Petkovec v Rovtah pri Logatcu izkoristiti površino obstoječega kozolca (stavba št. 235) za gradnjo novega objekta za spravilo strojev. Predmetna parcela je v lasti investitorja.

Po veljavnem OPN se lokacija predvidene gradnje manj zahtevnega objekta – lope za spravilo strojev (klasifikacija po CC-SI 12714 – Druge nestanovanjske kmetijske stavbe) nahaja na območju z namensko rabo A – površine razpršene poselitve in K1 – najboljša kmetijska zemljišča, kjer pa taka gradnja ni dovoljena.

Za ustrezno umestitev objekta s funkcionalnimi površinami v prostor, bi bilo potrebno prilagoditi meje namenske rabe A - površine razpršene poselitve.

Elaborat lokacijske preverbe se nanaša na zemljišče s parcelno številko 437/4 k.o. Petkovec in je namenjen določanju obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2).

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

Na obravnavanem zemljišču se nahajata dva obstoječa objekta:

- kozolec (stavba št. 235), lociran severno na parceli, tlorisnih dim. 11.00 x 20.00 m, višine 10 m, etažnosti: P, zgrajen leta 1871
in
- stanovanjski objekt z enim stanovanjem (stavba št. 237), lociran južno na parceli, tlorisnih dimenzij 12 x 13 m, višine 11.40 m, etažnosti: P+2, z letom izgradnje 1980.

Zahodno, vzhodno in severno od obstoječih dveh objektov na obravnavanem zemljišču se nahaja travnik. Po PNRP: K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Raba zemljišča v naravi na katerem bo stal nov objekt: že zgrajena stavba (se poruši) in travnik.

Na sosednjem zemljišču s št. 437/6 k.o. Petkovec, ki je prav tako v lasti investitorja, se nahajajo še: na vzhodu stavba namenjena dejavnosti žagarstva, tlorisnih dim. 17 x 43 m, višine 8.1 m, etažnosti: P+1, leto izgradnje 2003 ter objekta manjših dimenzij hlev in garaža zahodno od tega.

Južno od zemljišča s parcelno št. 437/6 k.o. Petkovec se nahajajo še druge nestanovanjske kmetijske stavbe, z izjemo objekta na zemlj. s parc. št. 643/6 k.o. Petkovec, katerega en del je stanovanjski.

Vsi objekti spadajo v PNRP: A – površine razpršene poselitve in skupaj tvorijo EUP z oznako PE-19.

Objekti so v prostor umeščeni raznoliko, vzorec pozidave ni razpoznaven. Prav tako ni enotnega oblikovalskega koncepta obstoječih objektov. Različne so tudi orientiranosti in slemenitve obstoječih objektov. Tlorisni gabariti območja so od kvadratnih do podolgovatih tlorisnih zasnov.

Kljub vsemu pa je treba izpostaviti, da so na obeh investitorjevih parcelah (437/4 in 437/6, k.o. Petkovec) umeščeni pretežno objekti, namenjeni dejavnosti investitorja. Objekti imajo podolgovate tlorise, s slemenitvijo vzdolž daljše stranice v smeri S-J. Temu vzorcu bi sledila tudi predvidena gradnja novega objekta – lope za spravilo strojev, ki bi služil opravljanju investitorjeve dejavnosti na tej lokaciji.

Obstoječe poselitveno območje obsega naslednje parcele:

437/4, 437/6, 944/3, 643/7, 643/8, 643/6, *63 vse k.o. Petkovec

Velikost obstoječega poselitvenega območja:

8439,60 m²

(vir: PISO)

Veljavni prostorski akti na obravnavanem območju:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Logatec (Logaške novice, št. 10/12 (str. 14), priloga 1, priloga 2, Uradni list RS, št. 97/12, Logaške novice, št. 12/12-popr. (str.13), 7-8/13 (str. 6), priloga 1, priloga 2, priloga 3, Uradni list RS, št. 110/13 (str. 12993 oz. 101), Logaške novice, št. 12/14, (str. 2), 11/16 (str. 2), Uradni list RS, št. 53/15 (str. 6148 oz. 130), priloga 1), priloga 1, NPB, velja od 16. 10. 2012.

Na obravnavanem poselitvenem območju še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

Oznaka EUP in namenska raba obravnavanega zemljišča s parcelno št. 437/4, k.o. Petkovec:

- PE-19 : A – površine razpršene poselitve (ONRP: stavbno zemljišče)
- OP-1 : K1 – najboljša kmetijska zemljišča (ONRP: kmetijsko zemljišče)

Namenska raba poselitvenega območja, ki naj bi se širilo:

ONRP: stavbno zemljišče

PNRP: površine razpršene poselitve -A

EUP PE-19

Nameravana gradnja se nahaja na površinah razpršene poselitve. Na površinah razpršene poselitve so kot dopustni objekti navedene druge nestanovanjske kmetijske stavbe.

Kot tip zazidave so dovoljeni objekti tipa C – kmetijsko-gospodarski objekti (objekti za shranjevanje kmetijske mehanizacije in kmetijskih pridelkov). Tloris predvidenega objekta ustreza določilom iz prostorskega akta – tloris manj zahtevnih objektov mora biti podolgovat z razmerjem stranic minimalno 1:1,5, oziroma naj sledi tipičnemu razmerju, značilnemu za stavbno dediščino v enoti urejanja prostora.

2. PREDLOG DOLOČANJA OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

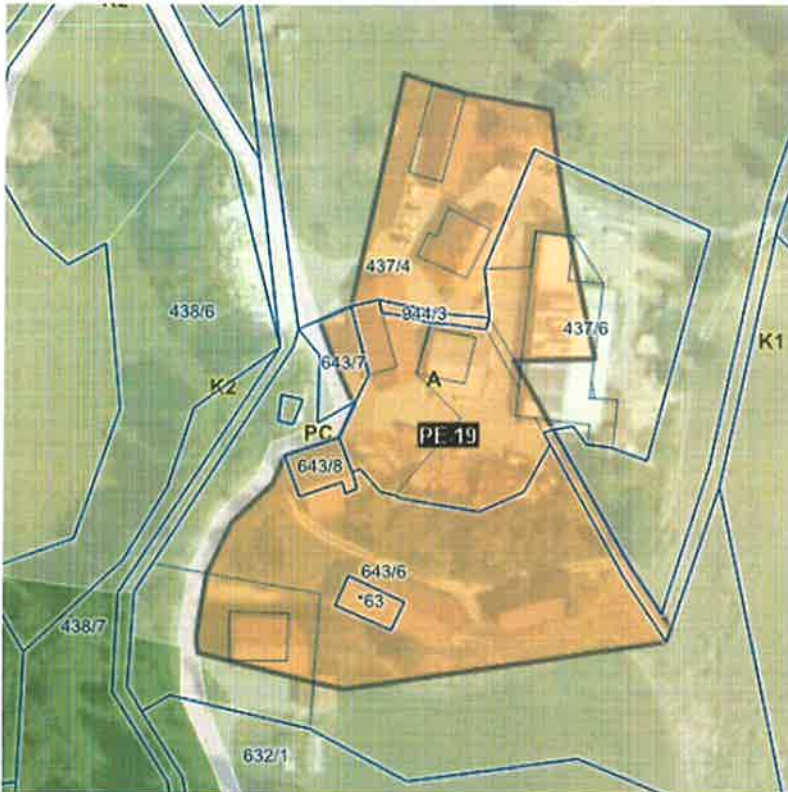
Investitor želi za nameravani poseg, gradnjo objekta - lope za spravilo strojev na zemljišču s parcelno št. 437/4 k.o. Petkovec, ki delno posega v območje z namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča, oddati pobudo z elaboratom na občino Logatec za izvedbo lokacijske preveritve in pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo.

S to pobudo investitor predlaga prestavitev obstoječe meje zazidljivosti* za cca 15 m proti severu.

Nova meja bi tako potekala vzporedno s S fasado novega objekta ter na Z in V kot podaljšek obstoječe meje zazidljivost – meje med EUP z oznakama PE-19 in OP-1 (glej grafično prilogo).

Površina, ki jo tvori nepravilen večkotnik in je potrebna, da bi predviden objekt-ropa za spravilo strojev v celoti ležal znotraj zazidljivega območja, znaša 497.60 m².

*Podatek o meji zazidljivosti pridobljen od izdelovalca prostorskega načrta občine Logatec in izhaja iz grafičnega dela prostorskega načrta št. 064-3a-09.



Grafični izsek območja iz katerega je razvidno, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična oz. razpršena poselitev (v skladu z 280. členom ZUreP-2).

Velikost predvidene širitve: 497.60 m². Tako oblikovana predvidena širitev na obravnavani parceli je dovolj velika, da je zagotovljena funkcionalnost objekta s pripadajočimi površinami, ki bi služile delovanju objekta in njegovi uporabi.

Velikost obstoječega poselitvenega območja: 8439.60 m²

Delež spremembe glede na izvorno površino:

$$497.60 / 8439.60 \times 100 = 0.058 = 5.8 \%$$

Priključevanje predvidenega objekta na javno infrastrukturo:

Objekt ne bo imel priključkov na GJI. Vsa voda (kapnica, drenaža) se odvede v spodnji del parcele do vznožja brežine, kjer se formira irigacijsko polje. Tako speljan odtok ne bo imel nikakršnega vpliva in ne bo povzročal nestabilnosti terena.

Gradnja bo skladna s pogoji izvedbe, ki so določeni v geotehničnem poročilu.

Dostop:

Obstoječ cestni priključek bo zagotavljal dostop tudi predvidenemu objektu. Lociran je na JZ delu parcele št. 437/4 k.o. Petkovec.

Varovana območja in varovalni pasovi:

- del obravnavane zemljiške parcele se nahaja v območju varstva najboljših kmetijskih zemljišč

3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA ODPSTOPANJ

Opomba*: podatek o obsegu oz. površini EUP z oznako PE-19 je bil v vektorski obliki pridobljen od družbe Urbania, d. o. o. iz Ljubljane (izdelovalec prostorskega načrta občine Logatec). Izdelovalec OPN občine Logatec je ta podatek na pobudo odgovornega geodeta prenesel v geodetski načrt št. 5404-4/18.

Opis predlagane spremembe:

S tem elaboratom se predlaga sprememba območja posamične poselitve, ki je določena z OPN občine Logatec in sicer njeno širitev. Površina predlagane širitve znaša 497.60 m², delež spremembe glede na izvorno površino znaša 5.8%.

Grafični prikaz območja LP je prikazan na geodetskem posnetku št. 5404-4/18, izdelovalec: Merkantil d.o.o. .

Območje posamične poselitve (območje z oranžno barvo) je v geodetski načrt vnesel izdelovalec prostorskega načrta občine Logatec, družba Urbania, d. o. o. iz Ljubljane.

- namen lokacijske preveritve (127. člen ZureP-2):

»Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se:

– za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;«

Lokacijska preveritev, kjer se določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč je možna le na posamični poselitvi.

Pri obravnavanem območju gre za površine razpršene poselitve - A, kar opravičuje postopek lokacijske preveritve za obravnavano parcelo št 437/4 k.o. Petkovec.

Nameravan poseg je skladen s 127. členom ZUreP-2.

- ohranjanje posamične poselitve (31. člen ZUreP-2):

»(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,
- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.«

Objekti na obravnavanem območju so v prostor umeščeni raznoliko, vzorec pozidave ni razpoznaven. Prav tako ni enotnega oblikovalskega koncepta obstoječih objektov. Različne so tudi orientiranosti in slemenitve obstoječih objektov. Tlorisni gabariti območja so od kvadratnih do podolgovatih tlorisnih zasnov.

Kljub vsemu pa je treba izpostaviti, da so na obeh investitorjevih parcelah (437/4 in 437/6, k.o. Petkovec) umeščeni pretežno objekti, namenjeni dejavnosti investitorja. Objekti imajo podolgovate tlorise, s slemenitvijo vzdolž daljše stranice v smeri S-J. Temu vzorcu bi sledila tudi predvidena gradnja novega objekta – lope za spravilo strojev, ki bi služil opravljanju investitorjeve dejavnosti na tej lokaciji.

Kot tip zazidave so dovoljeni objekti tipa C – kmetijsko-gospodarski objekti (objekti za shranjevanje kmetijske mehanizacije in kmetijskih pridelkov). Tloris predvidenega objekta ustreza določilom iz prostorskega akta – tloris manj zahtevnih objektov mora biti podolgovat z razmerjem stranic minimalno 1:1,5, oziroma naj sledi tipičnemu razmerju, značilnemu za stavbno dediščino v enoti urejanja prostora.

Nameravan poseg ne bo spreminjal obstoječe posamične poselitve. Nov objekt bo del obstoječe dejavnosti na lokaciji, ohranjal bo obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Dostop do javne ceste je zagotovljen preko obstoječega dovoza (obstoječa posamična poselitev je že ustrezno komunalno opremljena). Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Poseg v prostor je skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Nameravan poseg je skladen z 31. členom ZUreP-2.

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

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

Predviden objekt se nahaja zunaj naravovarstvenega, vodovarstvenega in kulturnovarstvenega območja. Parcela nima statusa naravnega ali grajenega javnega dobra. Predviden objekt bo skladen z veljavnimi občinskimi PA.

Posebni varstveni ukrepi niso predvideni, kar je skladno s prvo točko 128. člena ZUreP-2.

Velikost predvidene širitve: 497.60 m² - tako oblikovana predvidena širitev na obravnavani parceli je dovolj velika, da je zagotovljena funkcionalnost objekta s pripadajočimi površinami, ki bi služile delovanju objekta in njegovi uporabi. Velikost obstoječega poselitvenega območja: 8439.60 m².

Delež spremembe glede na izvorno površino znaša tako 5.8%.

Znotraj obravnavanega območja ni bila izvedena še nobena lokacijska preveritev, kar je skladno z drugo točko 128. člena ZUreP-2.

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevane še fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi na tem območju.

Z lokacijsko preveritvijo se velikost stavbnega zemljišča določen a z OPN ne bo povečala za več kot 20%, Povečanje ne bo presegalo 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN.

Nameravan poseg je skladen s 128. členom ZUreP-2.

Priloge:

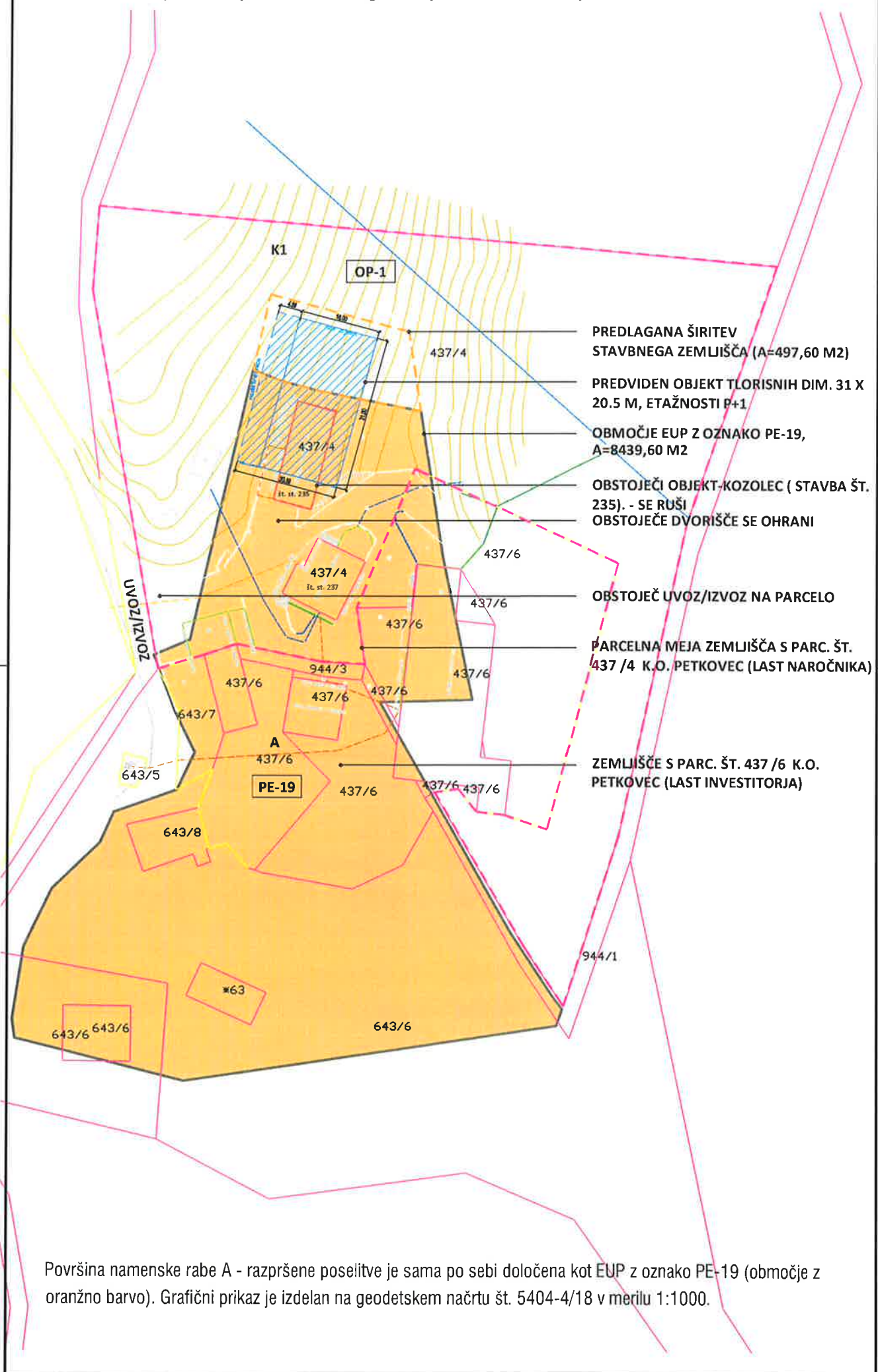
1. Izris parcele iz PISO
2. Grafični prikaz predvidenega objekta na zemljišču

1. Izris parcele iz PISO:



Prikaz zemljišč posamezne poselitve s podrobno namensko rabo (OPN občine Logatec, vir: PISO), v kateri se bo nahajal nov objekt-lopa za spravilo strojev.

Grafični prikaz predvidenega objekta na zemljišču



Površina namenske rabe A - razpršene poselitve je sama po sebi določena kot EUP z oznako PE-19 (območje z oranžno barvo). Grafični prikaz je izdelan na geodetskem načrtu št. 5404-4/18 v merilu 1:1000.

SEZNAM PODATKOVNIH VIROV:

- OPN občine Logatec
- PISO – Prostorski informacijski sistem
- GURS - Geodetska uprava RS

Opomba*: podatek o obsegu oz. površini EUP z oznako PE-19 je bil v vektorski obliki pridobljen od družbe Urbana, d. o. o. iz Ljubljane (izdelovalec prostorskega načrta občine Logatec). Izdelovalec OPN občine Logatec je ta podatek na pobudo odgovornega geodeta prenesel v geodetski načrt št. 5404-4/18.