

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

**- na območju EUP OS530
(na parceli št. 515/10, k.o. 1233 Verače)**

ID LP v PIS: 3839



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

SPLOŠNI PODATKI

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

- na območju EUP OS530 (na parceli št. 515/10, k.o. 1233 Verače)

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA: 29/23

ID LP v PIS: 3839

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

MATEJ VRAČUN
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0454

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

April 2023, dopolnitev v2 junij 2023, v3 november 2023, v4
december 2023, v5 januar 2024

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBSTOJEČE STANJE, OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	7
5	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	13
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	17

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik želi na delu parcele št. 515/10 k.o. Verače (1233) zgraditi nov objekt za potrebe opravljanja dejavnosti turizma – objekta za kratkotrajno nastanitev. Na območju posamične poselitve so poleg bivanja še obstoječe dejavnosti vzdrževanje in popravila motornih vozil ter dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča posamične poselitve stojijo stanovanjski objekt s servisno delavnico - avtoelektričarstvo in stavba za kratkotrajno nastanitev (v objektu sta dva apartmaja).

Lokacija novega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3; Uradni list RS št. 119/21) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Podčetrtek, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

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. |

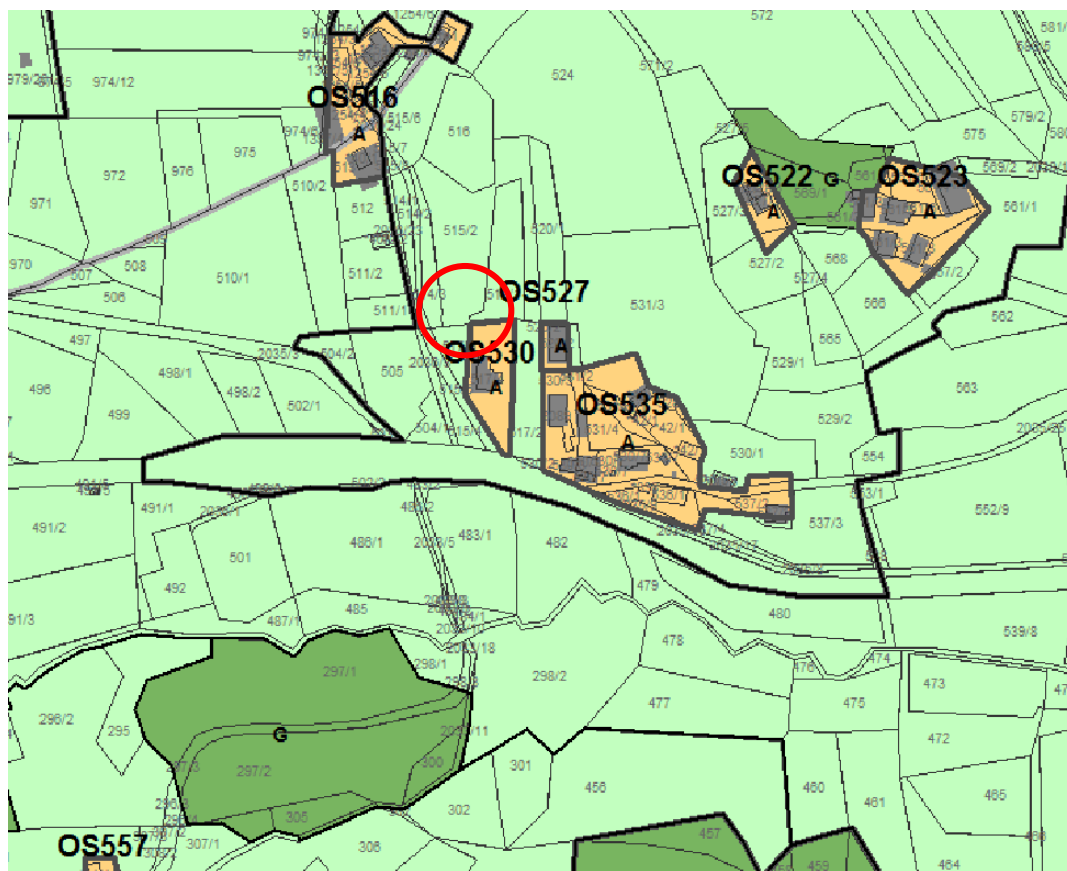
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

Občinski prostorski načrt: Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18) – v nadaljevanju OPN.

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

Na območju navedenega izvornega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Podčetrtek, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Podčetrtek.

Katastrska občina:

- Verače (1233).

Parcele št.:

- 517/4 in 517/5 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Podčetrtek 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.

Enota urejanja prostora:

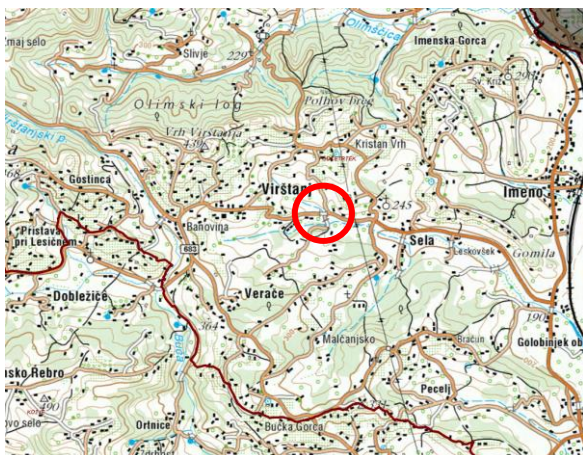
- OS530.

Podenota urejanja prostora:

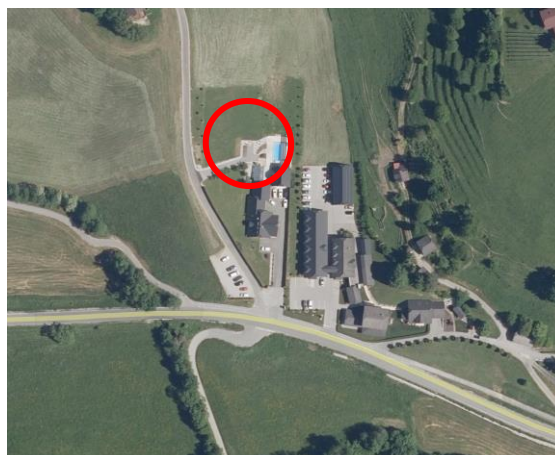
- Ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 1619,36 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.atlasvoda.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: geoprostor.net)

4 OBSTOJEČE STANJE, OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Na območju posamične poselitve so poleg bivanja še obstoječe dejavnosti: vzdrževanje in popravila motornih vozil ter dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov (izpisek SPOT št. 0254-82-20230421-002134, z dne 21.4.2023).

Na območju posamične poselitve se nahajajo obstoječi objekti, in sicer stanovanjski objekt s servisno delavnico – avtoelektričarstvo (izdano gradbeno dovoljenje št. 351-178/2005-6, z dne 8.6.2005) in stavba za kratkotrajno nastanitev (odločba o legalizaciji neskladne gradnje in spremembe namembnosti garaže v stavbo za kratkotrajno nastanitev št. 351-535/2021-8, z dne 23.9.2021) z dvema apartmajema. Ob objektu za kratkotrajno nastanitev je izveden bazen kot enostavni objekt.

Na parceli št. 515/10, k.o. Verače (1233) je opredeljena boniteta zemljišča 39 in na delu parcele GERK PID 6246235. Dejanska raba je delno 3000 pozidana in sorodna zemljišča, delno 1300 trajni travnik in delno 1600 neobdelano kmetijsko zemljišče.



Slika 4: Pogled na območje posamične poselitve in okolice z južne smeri



Slika 5: Pogled na območje posamične poselitve in okolice s severozahodne smeri

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Nahaja se v zavarovanem območju narave Kozjanski park.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si) in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si).

Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen iz regionalne ceste RII 1169 Lesično-Golobinjek z južne smeri. Na severni strani objektov je pot po kmetijskih zemljiščih.

Do območja obstoječih objektov na posamični poselitvi poteka vodovod, fekalna kanalizacija s skupno malo čistilno napravo, meteorna kanalizacija (z iztokom v ponikalnico), elektro priključek in TK vod.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi.



Slika 6: Podatki o prikazu stanja prostora (Vir: iobcina)

Legenda:



Zavarovano območje (Kozjanski park)



EPO (Kozjansko-Sotla), Natura 2000 (Kozjansko)

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Podčetrtek.

Katastrska občina:

- Verače (1233).

Parcele št:

- 515/10 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- OP01.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 323,87 m²

Površina izvirnega območja:

- 1619,36 m².

Delež spremembe / zmanjšanja:

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 1943,23 m².

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča posamične poselitve stojita stanovanjski objekt s servisno delavnico – avtoelektričarstvo in stavba za kratkotrajno nastanitev - apartma. Pobudnik želi na delu parcele št. 515/10 k.o. Verače (1233) zgraditi nov objekt za potrebe turizma (12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev) za potrebe obstoječe dejavnosti.

Lokacija novega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Predvidena je gradnja objekta s klasifikacijo 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (apartma z garažo za goste). Območje se razširi na severozahodni strani, da se pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

Z vidika varstva kmetijskih zemljišč bi bilo bolj smotno širiti posamično poselitev na zahodni strani (med objekti in javno potjo) na parceli št. 517/5, k.o. Verače (1233), ker s tem ne bi nastal kmetijski žep, neprimeren za kompleksno kmetijsko pridelavo, vendar pa je na predmetni opredeljena boniteta 51. Skladno z usmeritvami Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (št. 3505-1/2021, z dne 11.1.2021) se širitev načrtuje na območju nižjih bonitet.

Odmik objekta od sosednjih zemljišč je večji od 4 m, odmik od roba občinske ceste je ca 20 m, kar je skladno s 45. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18; v nadaljevanju: odlok).

Za območje EUP OS530 so opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji v 75. členu odloka, predvideni objekt je skladen na način:

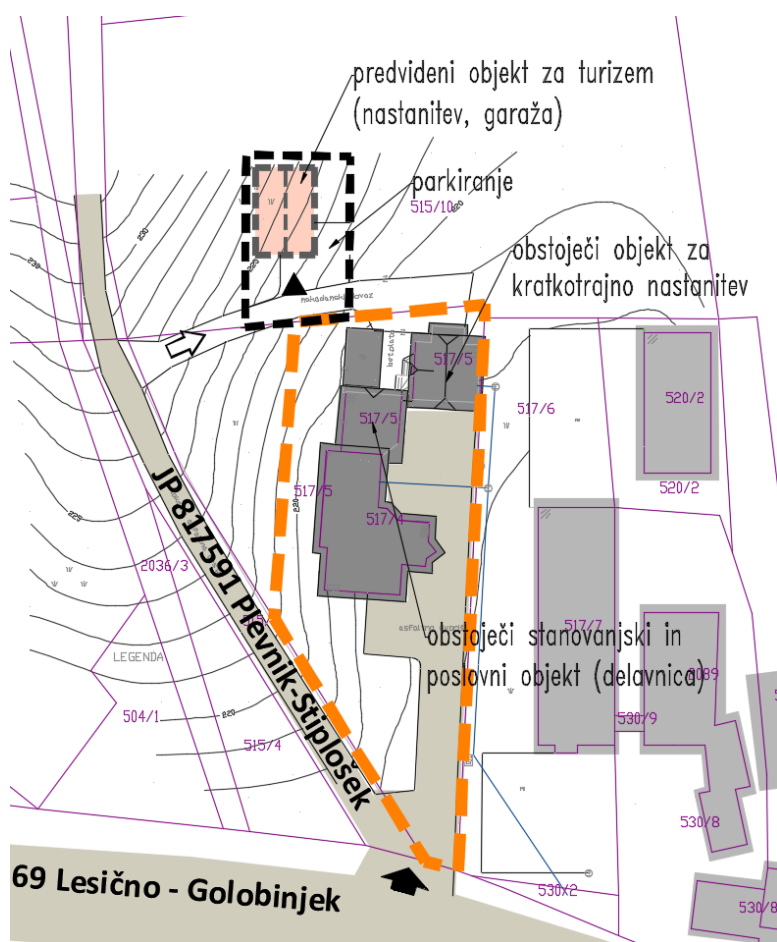
- Predvidena je gradnja objekta s klasifikacijo 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, kar je skladno s točko 1. namembnosti in vrste posegov v prostor, ki dovoljuje 121 gostinske stavbe.
- Predvideni objekt je samostojna stavba, okvirne velikosti 8 m x 12 m, kar ne presega maksimalne dopustne tlorisne površine za nestanovanjske objekte, ki znaša 300 m² tlorisne površine. Etažnost je K (delno vkopana) in eno nadstropje, s strešno teraso. Razmerje stranic zadošča pogoju, ki je med 1:1,2 in 1:1,5 (bo 1:1,5). Predvideni objekt je skladen s točko 2.1 tlorisni in višinski gabariti objektov.
- Faktor izrabe gradbene parcele je ca 0,74, s tem ne bo presežen opredeljen faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, ki je max. 0,8 in je opredeljen v točki 2.2 faktor izrabe parcele, namenjene gradnji.
- Faktor zazidanosti gradbene parcele je ca 0,37, s tem ne bo presežen opredeljen faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, ki je max. 0,4 in je opredeljen v točki 2.3 faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji.
- Opredeljena je gradbena parcela velikosti 320 m², ki ne presega 2000 m², kot je določena za nestanovanjske objekte, kar je skladno s točko 4. parcelacije.
- Z umestitvijo se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve ter značilna morfologija pozidave. Postavitve stavb sledi obstoječemu vzorcu v EUP, zlasti obstoječih stavb na tangirani posamični poselitvi in stavb na sosednji posamični poselitvi na vzhodni strani, kjer je poleg bivanja prisotna tudi spremljajoča dejavnost. Ohrani se značilna vzdolžna lega in umestitev stanovanjskih in nestanovanjskih objektov pravokotno na javno cesto in vzporedno s plastnicami terena. Obstoječa zazidava se zgoščuje, pri tem pa se ohrani nespremenjen delež odprtih površin med posameznimi gruči objektov, skladno s točko 3. oblikovanje objekta.
- Daljša stranica objekta poteka vzporedno s plastnicami terena. Ob objektu se uredi zasaditev in ozelenitev z avtohtonim listopadnim drevjem (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice. Obstoječa morfološka struktura se ne spreminja, ohranja se poselitev, nova pozidava je na mestu odstranjenega objekta, s tem se ohrani delež odprtih površin med posameznimi gruči objektov. Fasade se izvede v beli ali v pastelnih barvah, v kombinaciji z lesom.. Oblikovanje objekta je skladno s točko 3. oblikovanje objekta.

- Streha bo ravna, izvedena bo kot razgledna terasa, kar je skladno z določilom 3.9 točke 75. člena odloka, ki za nestanovanjske stavbe s specifično funkcijo dopušča drugačno oblikovanje streh (drugačno kot simetrične dvokapnice), če se s tem prilagaja funkciji objekta.
- Ob objektu se uredi zasaditev in ozelenitev, uporabi se avtohtono listopadno drevje (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev se podredi obstoječima objektoma na posamični poselitvi, upoštevati mora določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OS530, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.



Slika 7: prikaz območja lokacijske preveritve



Slika 8: prikaz predvidenih ureditev

Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen iz regionalne ceste RII 1169 Lesično-Golobinjek z južne smeri. Za dostop do predvidenega objekta se uredi dovozna cesta na mestu poti, ki se priključi na javno pot JP 817591 Plevnik-Stiplošek na zahodni strani. Zaradi velike višinske razlike (nivo prve etaže) in pozidanosti posamične poselitve dostop do novega objekta ni mogoč iz obstoječih manipulacijskih površin.

Predvideni objekt se lahko priključi na obstoječe priključke elektro omrežja, vodovoda, fekalne kanalizacije s skupno malo čistilno napravo in meteorne kanalizacije (z iztokom v ponikalnico), ki so že na posamični poselitvi.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si) in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si). Na območju je bil aktiven plaz, ki ga je pobudnik saniral skladno s PZI projektom sanacije za Zemeljski plaz nad Poslovno stanovanjskim objektom, Sela 18b (izdelal GPROCOTOM d.o.o., št. proj. 1086/2010, oktober 2010).

Za namen izgradnje novega objekta, za katerega se izvaja ta lokacijska preveritev, je bilo izdelano Geološko – geomehansko poročilo (izdelal Blan d.o.o., št. GM-223/2023, december 2023), ki ugotavlja, da je obravnavano območje glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, stabilno. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika (že obstoječi na posamični poselitvi). Pri dimenzioniranju ponikovalnika naj se upošteva vodoprepustnost $k = 10\text{--}5 \text{ m/s}$. Pri izvajanju izkopov je potrebno začasne in plitve izkope (do 1.0 m) izvesti z naklonom 1:1.5 oz. 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, pri izvajanju del je obvezna prisotnost geomehanskega nadzora.

Nahaja se v zavarovanem območju narave Kozjanski park. Za zagotovitev skladnosti usmeritvami s področja ohranjanja narave se v čim večji meri ohranja obstoječe drevje na parceli, nova zasaditev okolice se izvede z avtohtonim listopadnim drevjem (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice. Višinske premostitve se izvedejo v obliki zatravljenih zidov ali suhozidov. V primeru osvetljevanja objektov se le-to omeji na najmanjši obseg.

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: Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18).
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 Podčetrtek opredeljeno kot površine razpršene poselitve. 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. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 323,87 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega, širitev je 20% glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem 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 izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita stanovanjski objekt s servisno delavnico – avtoelektričarstvo in stavba za kratkotrajno nastanitev - apartma. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – gradnjo objekta s klasifikacijo 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (apartma z garažo za goste).
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev se podredi osnovnemu objektu, upoštevati mora določila

	<p>prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OS530, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo (podrobnejši opis v poglavju 7). Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Dostop in dovoz do posamične poselitve je urejen iz regionalne ceste RII 1169 Lesično-Golobinjek z južne smeri. Za dostop do predvidenega objekta se uredi dovozna cesta na mestu poti, ki se priključi na javno pot JP 817591 Plevnik-Stiplošek na zahodni strani. Zaradi velike višinske razlike (nivo prve etaže) in pozidanosti posamične poselitve dostop do novega objekta ni mogoč iz obstoječih manipulacijskih površin.</p> <p>Predvideni objekt se lahko priključi na obstoječe priključke elektro omrežja, vodovoda, fekalne kanalizacije s skupno malo čistilno napravo in meteorne kanalizacije (z iztokom v ponikalnico), ki so že na posamični poselitvi.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Da.</p> <p>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.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Občinskim prostorskim načrtom Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18), ki v 10. členu kot cilje prostorskega razvoja opredeli ohranjanje poselitve na območju avtohtone razpršene poselitve, prav tako so prioritete pri načrtovanju in urejanju celotnega občinskega teritorija usmerjene v zagotavljanje prostorske in ambientalne atraktivnosti ter oblikovanje ustrezne turistične infrastrukture, ki bo občini in turističnemu sektorju zagotavljala trajno lokacijsko privlačnost in učinkovito poslovanje.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Nahaja se v zavarovanem območju narave Kozjanski park. Za zagotovitev skladnosti usmeritvami s področja ohranjanja narave se v čim večji meri ohranja obstoječe. Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si) in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si). Na območju je bil aktiven plaz, ki ga je pobudnik saniral skladno s PZI</p>

	<p>projektom sanacije za Zemeljski plaz nad Poslovno stanovanjskim objektom, Sela 18b (izdelal GPROCOCOM d.o.o., št. proj. 1086/2010, oktober 2010).</p> <p>Za namen izgradnje novega objekta, za katerega se izvaja ta lokacijska preveritev, je bilo izdelano Geološko – geomehansko poročilo (izdelal Blan d.o.o., št. GM-223/2023, december 2023, ki ugotavlja, da je obravnavano območje glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, stabilno. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika (že obstoječi na posamični poselitvi). Pri dimenzioniranju ponikovalnika naj se upošteva vodoprepustnost $k = 10-5 \text{ m/s}$. Pri izvajanju izkopov je potrebno začasne in plitve izkope (do 1.0 m) izvesti z naklonom 1:1.5 oz. 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, pri izvajanju del je obvezna prisotnost geomehanskega nadzora.</p> <p>drevje na parceli, nova zasaditev okolice se izvede z avtohtonim listopadnim drevjem (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice. višinske premostitve se izvedejo v obliki zatravljenih zidov ali suhozidov. V primeru osvetljevanja objektov se le-to omeji na najmanjši obseg.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si) in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si). Na območju je bil aktiven plaz, ki ga je pobudnik saniral skladno s PZI projektom sanacije za Zemeljski plaz nad Poslovno stanovanjskim objektom, Sela 18b (izdelal GPROCOCOM d.o.o., št. proj. 1086/2010, oktober 2010).</p> <p>Za namen izgradnje novega objekta, za katerega se izvaja ta lokacijska preveritev, je bilo izdelano Geološko – geomehansko poročilo (izdelal Blan d.o.o., št. GM-223/2023, december 2023, ki ugotavlja, da je obravnavano območje glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, stabilno. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika (že obstoječi na posamični poselitvi). Pri dimenzioniranju ponikovalnika naj se upošteva vodoprepustnost $k = 10-5 \text{ m/s}$. Pri izvajanju izkopov je potrebno začasne in plitve izkope (do</p>
--	---

	<p>1.0 m) izvesti z naklonom 1:1.5 oz. 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, pri izvajanju del je obvezna prisotnost geomehanskega nadzora.</p> <p>Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitev objektov glede na teren.</p> <p>Za dostop do predvidenega objekta se uredi dovozna cesta na mestu poti, ki se priključi na javno pot JP 817591 Plevnik-Stiplošek na zahodni strani. Zaradi velike višinske razlike (nivo prve etaže) in pozidanosti posamične poselitve dostop do novega objekta ni mogoč iz obstoječih manipulacijskih površin.</p> <p>Preko območja gradnje ne potekajo vodi in naprave javne komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</p> <p>Na območju je bil aktiven plaz, ki ga je pobudnik saniral skladno s PZI projektom sanacije Zemeljski plaz nad Poslovno stanovanjskim objektom, Sela 18b, izdelal GPROCOT d.o.o., št. proj. 1086/2010, oktober 2010). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati Geološko – geomehanskega poročila (izdelal Blan d.o.o., št. GM-223/2023, december 2023), pri izvajanju del je obvezna prisotnost geomehanskega nadzora.</p>

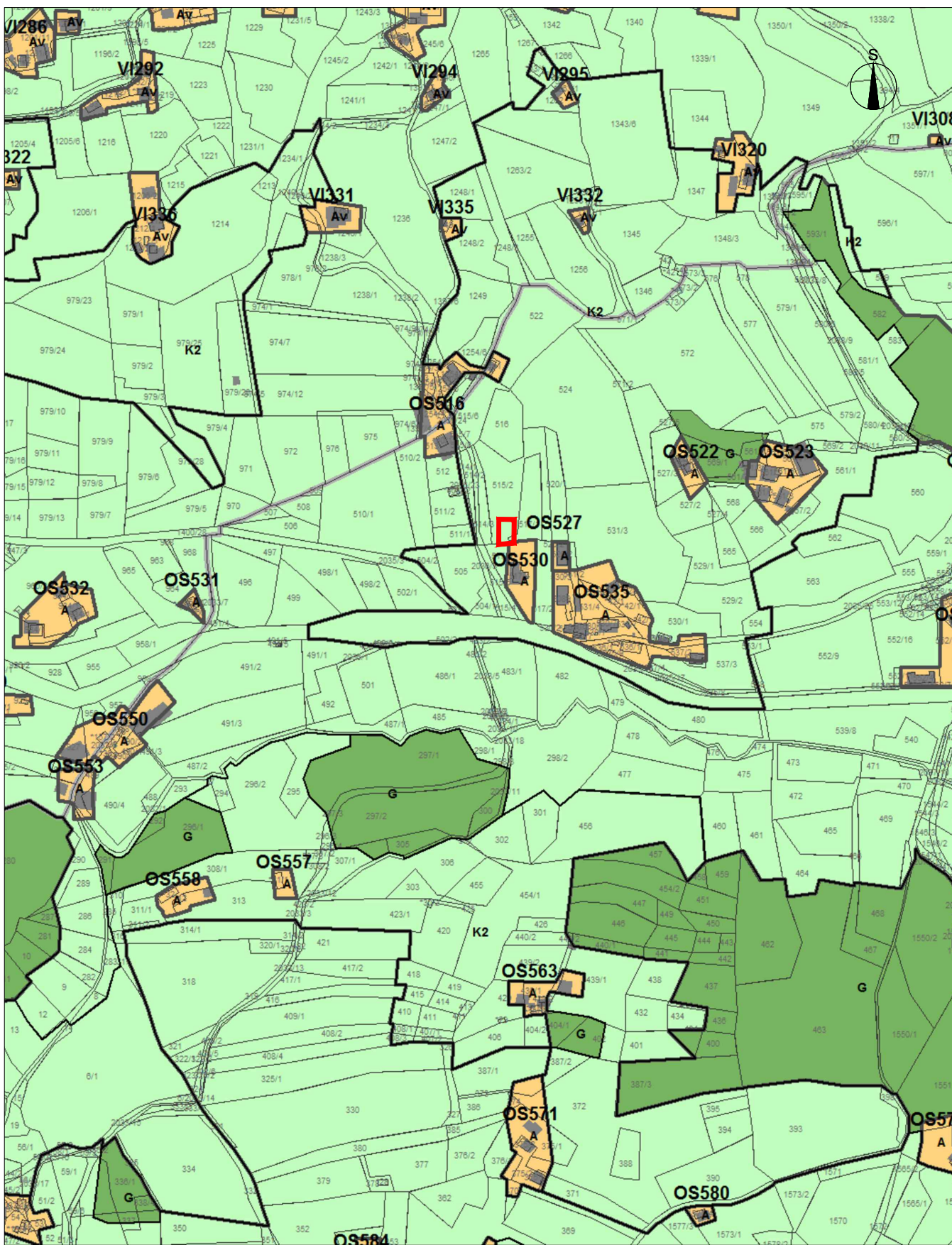
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bila upoštevana vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geopaket, geodetske storitve, Matej Vračun s.p., datum 15. 6 .2020
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Podčetrtek (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal Piso, <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>),
- PZI projekt sanacije za Zemeljski plaz nad Poslovno stanovanjskim objektom, Sela 18b (izdelal GPROCOCOM d.o.o., št. proj. 1086/2010, oktober 2010)
- Geološko – geomehansko poročilo (izdelal Blan d.o.o., št. GM-223/2023, december 2023).

II. GRAFIČNI DEL

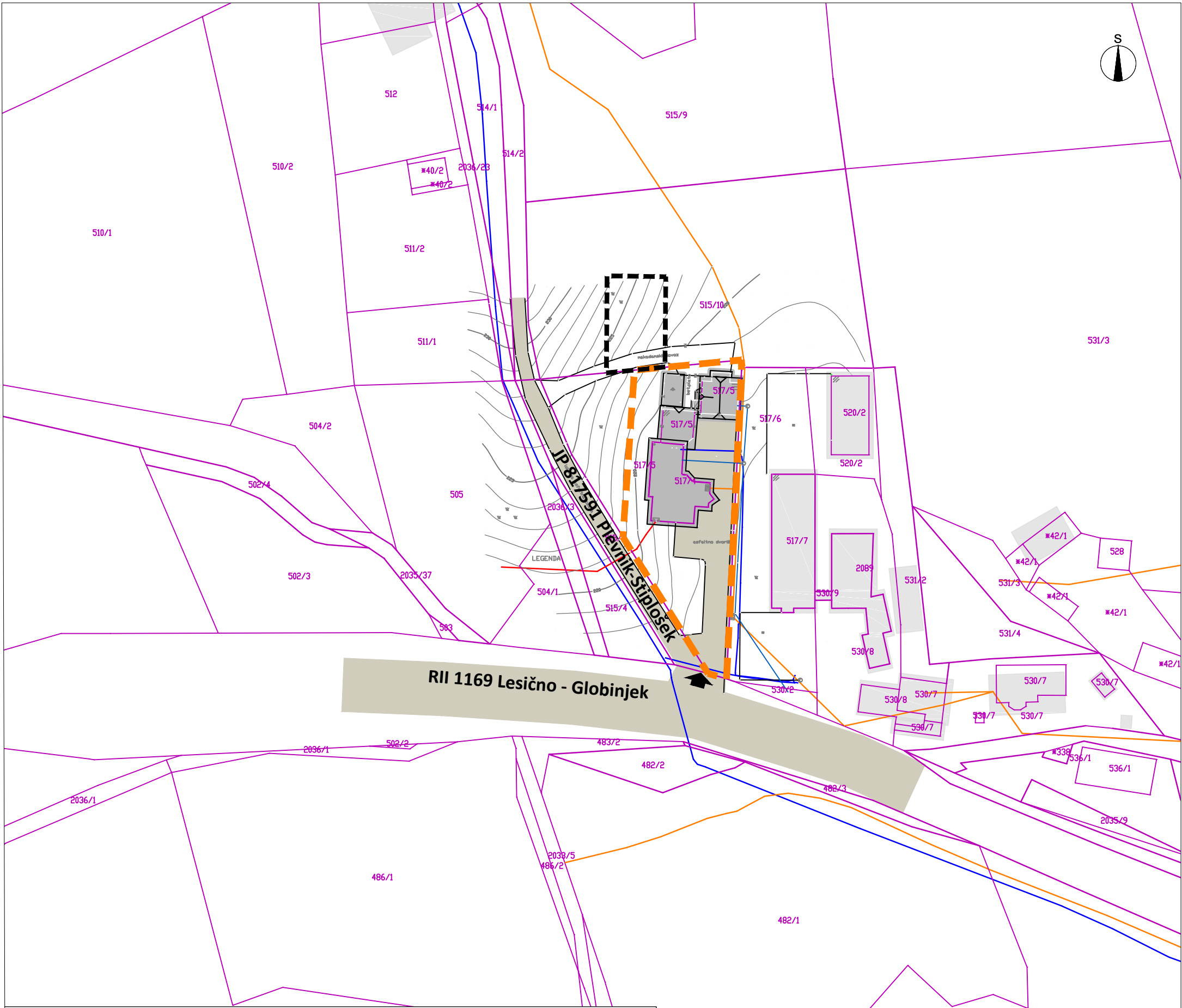
1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Št. projekta: 29/23
Datum: april 2023, dopolnitev
junij 2023

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE M 1:5000



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE

območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)

območje lokacijske preveritve/širitve

PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)

parcelne meje

urejene parcelne meje

OBJEKTI

objekti (vir:geodetski načrt)

objekti (vir: kataster stavb, <https://egp.gu.gov.si>)

PROMET

dostop in dovoz na območje ceste, dovozi, manipulacijske površine

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE

vodovod

elektro omrežje

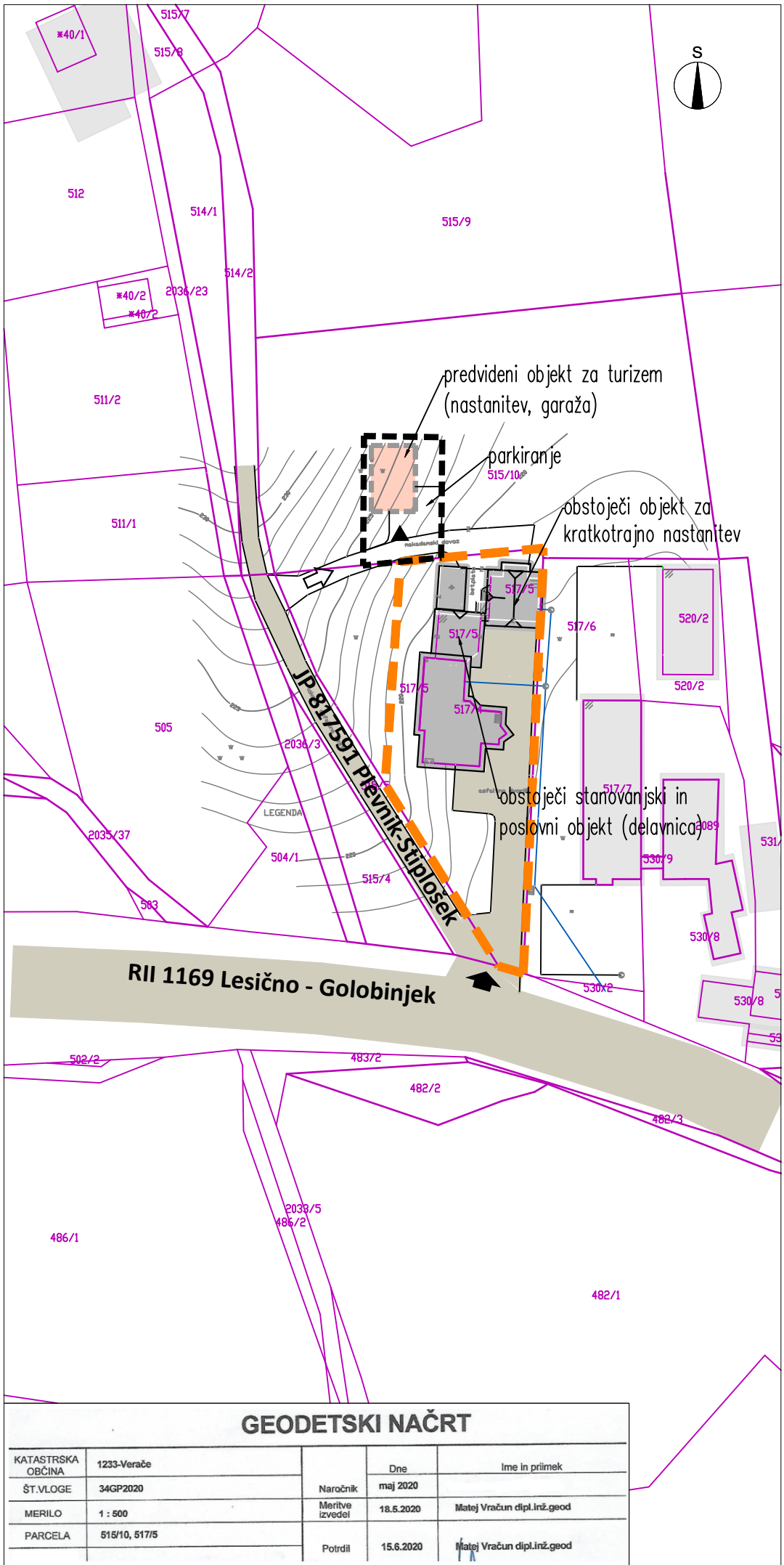
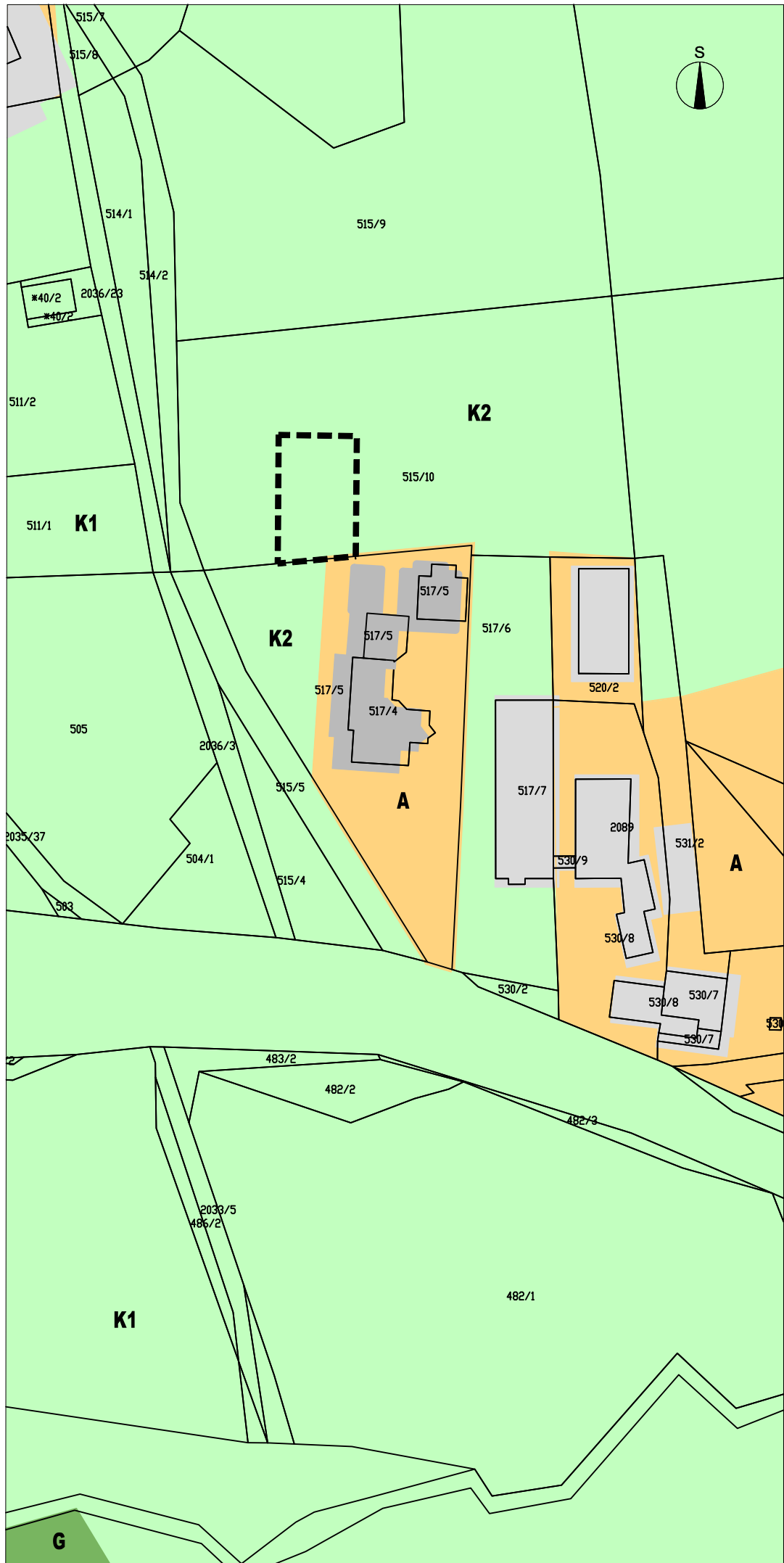
komunikacijsko omrežje

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 29/23
Datum: april 2023, dopolnitev junij 2023

GEODETSKI NAČRT				
KATASTRSKA OBČINA	1233-Verače	Naročnik	Dne	Ime in priimek
ŠT.VLOGE	34GP2020		maj 2020	
MERILO	1 : 500	Meritve izvedel	18.5.2020	Matej Vračun dipl.inž.geod
PARCELA	515/10, 517/5	Potrdil	15.6.2020	Matej Vračun dipl.inž.geod



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE

območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvirno območje)

območje lokacijske preveritve/širitve

PARCELNE MEJE

parcelne meje (vir: geodetski načrt)

parcelne meje (vir: <https://egp.gu.gov.si>)

OBJEKTI

objekti (vir: geodetski načrt)

objekti (vir: kataster stavb, <https://egp.gu.gov.si>)

okvirna postavitev novega objekta za kratkotrajno nastanitev

PROMET

dostop in dovoz na območje

vhod, uvoz

ceste, dovozi, manipulacijske površine

NAMENSKA RABA PROSTORA

stavbno zemljišče na posamični poselitvi (izvirno območje)

najboljše kmetijsko zemljišče

drugo kmetijsko zemljišče

gozd

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 29/23
Datum: april 2023, dopolnitev junij 2023