

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA TER ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
EUP VI499 V OBČINI PODČETRTEK**

na parceli št. 210 - del, 471/5 - del k.o. EMA – 1218

ID LP v PIS:3409

»DOPOLNITEV 2«

SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP VI 499 V OBČINI PODČETRTEK na parceli št. 210 – del, 471/5 - del k.o. EMA – 1218
ID LP:	3409
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/2018)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	VITO VIRANT, mag. inž. arh. ZAPS 2122 PA
Žig:	<div data-bbox="619 880 914 1173">  </div>
Št. elaborata:	05/22
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba <i>(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)</i>
Izvajalec postopka:	Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254PODČETRTEK
Izdelovalec elaborata LP :	<div data-bbox="264 1621 592 1865">  </div> <div data-bbox="810 1574 1149 1830"> ARHIVISION Arhivision d.o.o. Strma cesta 1a 3250 ROGAŠKA SLATINA </div>
Datum izdelave elaborata LP :	JUNIJ 2022, dopolnitev 1: DECEMBER 2022, dopolnitev 2: maj 2023

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1.0 UVODNA POJASNILA	5
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	5
1.2 PRAVNA PODLAGA	6
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	6
2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	12
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	12
4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA	13
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	13
4.2 VARSTVENI REŽIMI	14
5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	18
5.1 STRATEŠKI DEL OPN	18
5.2 IZVEDBENI DEL OPN	20
6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	27
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	27
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	27
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA	32
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE	32
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	34
7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	34

KAZALO SLIK:

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF (vir:www.geopedia.si)	9
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU -TOPOGRAFIJA (vir:www.geopedia.si)	9
Slika 3: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF; Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA IZSEKU IZ OPN	11
Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: PISO IN ZK	11
Slika 6: OBSTOJEČ DOVOZ	13
Slika 7: POGLED PROTI JZ	12
Slika 8: OZNAČEN OBSTOJEČ UVOZ	13
Slika 9: OZNAČENA LOKACIJA PREDVIDENE GRADNJE	12
Slika 10: PRIKAZ GJI vir: PISO	14
Slika 11: PRIKAZ OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE; Vir: PISO	15
Slika 12: VAROVANO OBMOČJE - EROZIJA; vir: PISO	17

II. GRAFIČNI DEL

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

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI

I. TEKSTUALNI DEL

1.0 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdela za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča k EUP VI499 v občini Podčetrtek (v nadaljevanju: LP).

Način urejanja na območju obravnavane lokacije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek, (*Uradni list RS, št. 63/18 v nadaljevanju OPN*), ki na območju predmetne lokacije, na parc. št. *15, delno na parc. št. 210 in delno na parc. št. 471/5 k.o. EMA -1218, določa namensko rabo Av – površine razpršene poselitve – vinogradniško območje in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako VI499.

Parc. št. 471/5 k.o. EMA – 1218, v naravi predstavlja javno kategorizirano občinsko cesto LC 317 021.

Na območju razpršene poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve stoji objekt - zidanica, kateri je namenjen kmetijski dejavnosti in občasnemu bivanju in je v katastru stavb evidentiran pod št. 129. (*vir: GURS*).

V neposredni sosesčini je več manjših stanovanjskih objektov, namenjenih kratkotrajnemu bivanju in srednje velika kmetija.

Lokacija predvidenega objekta za občasno bivanje – zidanica, je izven meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje oz. širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve. Na lokaciji kjer je zaradi konfiguracije terena gradnja nemogoča, se stavbno zemljišče izvzame in se ga prestavi na V stran, kamor se predvideva tudi širitev.

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

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta za občasno bivanje – zidanica, ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

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

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP VI499) za namen gradnje objekta za občasno bivanje - zidanica.

1.2 PRAVNA PODLAGA

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

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se 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)*
- Na območju obravnave je v veljavi *Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek, (Uradni list RS, št. 63/18).*

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

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

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

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

1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

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

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (*2.odst. 135. člena ZUreP-3*)
Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN
3. fizične lastnosti zemljišča
4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (*135. člen ZUreP-3 v povezavi z 32. členom*)

Skladno z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

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

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična 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 poselitve ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

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

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

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

2. Stroški lokacijske preveritve

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

Občina Podčetrtek ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Podčetrtek (Uradni list RS, št. 39/19), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.000,00 €.

3. Preveritev skladnosti elaborata

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

4. Mnenja NUP

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

5. Javna razgrnitev

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

6. Potrditev LP

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

7. Objava sklepa

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

1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

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

2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje določitve obsega stavbnega zemljišča se nahaja v SV delu Občine Podčetrtek, v naselju Sv. Ema.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF
(vir: www.geopedia.si)



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

Občina:

- OBČINA PODČETRTEK

Katastrska občina:

- EMA – 1218

Izhodiščno območje:

- parc. št. *15, *16, 208 - del, 471/5 - del, 210 – del,

Območje LP:

- Parc. št. 210 – del, 471/5 - 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)
- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K2).

Enota urejanja prostora:

- Širitev: iz EUP VI499 na EUP OP01,

Vrsta predlagane spremembe:

- **Preoblikovanje in širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovane in širitev območja stavbnega zemljišča - **Av**
- **Izvezem:** Območju kjer se izvzame stavbno zemljišče, se definira kmetijska raba – kmetijsko zemljišče – **K2**

Površina izvirnega območja:

- 757,99m²

Površina spremembe / širitve:

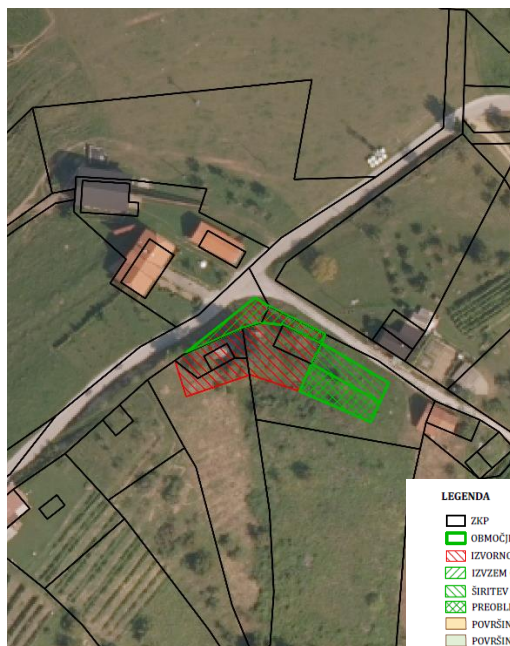
- širitev skupaj	+313,00m ²
- izvzem stavbnega zemljišča:	-162,00m ²
- prestavitev:	+162,00m ²
- Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča:	<u>+151,00 m²</u>

Delež spremembe / širitve:

- 19,92% glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 908,99m



Slika 3: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF



Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA IZSEKU IZ OPN

2.1 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1218	EMA	473
2	1218	EMA	212
3	1218	EMA	471/5
4	1218	EMA	*13
5	1218	EMA	213
6	1218	EMA	208
7	1218	EMA	*16



Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: PISO IN ZK

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

3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na območju razpršene poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve stoji objekt – vinska klet - zidanica, kateri je namenjen občasnemu bivanju in je v katastru stavb evidentiran pod št. 129. Na parc. št. *15 k.o. EMA – 1218, je stal objekt, kateri se je zaradi dotrajanosti porušil.

Investitor je del zemljišč ki jih ima v lasti podedoval, del kmetijskih zemljišč pa je dokupil z namenom da si v prihodnosti na tej lokaciji ustvari manjšo kmetijo (sadovnjak, vinograd...) in s skrbnim gospodarjenjem prepreči zaraščanje kmetijskih površin

Investitor ima v lasti kmetijsko gospodarstvo, ki se v registru kmetijskih gospodarstev vodi po KMG-MID številko: 100340811.

Lokacija predvidene postavitve objekta za občasno bivanje - zidanica, se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve in sicer na območju drugih kmetijskih zemljišč, K2. Predlagano preoblikovanje območja posamične poselitve predstavlja izvzem in prestavitev stavbnega zemljišča, ter širitev območja stavbnega zemljišča.

Območje LP se nahaja v zavarovanem območju kulturne dediščine »Vplivno območje cerkve Sv. Eme EŠD 2962«. Pri pripravi elaborata lokacijske preveritve so bili upoštevani vsi pravni režimi in varstvene usmeritve. Predvidena gradnja bo prilagojena celostnemu ohranjanju dediščine. Prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno, se ohranja z upoštevanjem vseh določil prostorskih izvedbenih pogojev OPN za oblikovanje, določenih za gradnjo na obravnavanem območju.

V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se sodeluje s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine. Novi objekt ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuete naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika. Novogradnja bo upoštevala in spoštovala urbanistično-zazidalno (obcestna slemenska gradnja) in arhitekturno kontinuiteto širšega območja.

Novi objekt se bo umestil vzporedno s plastnicami terena in bo tvoril dopolnitev obstoječe posamične poselitve in ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuete naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika.



Slika 6: OBSTOJEČ DOVOZ



Slika 8: OZNAČENA LOKACIJA PREDVIDENE GRADNJE



Slika 7: POGLED PROTI JZ



Slika 9: OZNAČEN OBSTOJEČ UVOZ

4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje lokacije, ki je predmet obravnave, se dostopa preko obstoječega priključka iz javne poti JP 817131 (par. št. 473. k.o. EMA – 1218), ki je v upravljanju občine Podčetrtek.

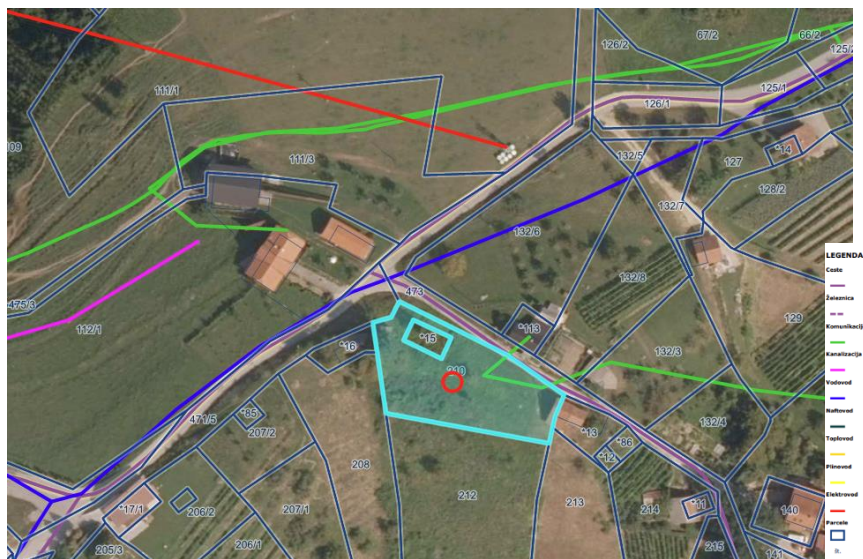
Varovalni pas ceste, glede na Odlok o občinskih cestah v občini Podčetrtek (*Ur. l. RS, št. 38/14*), znaša 3m. Območje LP deloma posega v varovalni pas javne poti, za kar se pridobi soglasje upravljalca ceste.

Območje LP pripada enoti urejanja prostora EUP VI499, kjer je mogoča priključitev na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na območju razpršene poselitve.

Glede na podatke GURS-a, čez območje lokacijske preveritve poteka telekomunikacijski vod katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se skladno s projektnimi pogoji upravljalca omrežja Telekom d.o.o., telekomunikacijski vod prestavi ali ustrezno zaščiti.

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

Širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo objekta za občasno bivanje - zidanica. Projektna dokumentacija za gradnjo predvidenega objekta, bo izkazovala ustrezno infrastrukturno opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od pristojnih upravljavcev infrastrukture.



Slika 10: PRIKAZ GJI vir: PISO

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

4.2 VARSTVENI REŽIMI

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

Varovana območja in omejitve zajema:

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

4.2.1 Kulturna dediščina

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- razglašen nepremični spomenik – NE
- registrirana nepremična kulturna dediščina – NE
- izdana odločba o arheološkem najdišču – NE
- vplivnega območja spomenika – DA – VPLIVNO OBMOČJE CERKVE SV. EME - EŠD 2962
- varstveno območje dediščine – NE

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>



Slika 11: PRIKAZ OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE; Vir: PISO

Območje LP se nahaja v zavarovanem območju kulturne dediščine »Vplivno območje cerkve Sv. Eme EŠD 2962«. Pri pripravi elaborata lokacijske preveritve so bili upoštevani vsi pravni režimi in varstvene usmeritve.

Predvidena gradnja bo predstavljala poseg v vplivno območje kulturnega spomenika in bo prilagojena celostnemu ohranjanju dediščine in bo izvedena skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

Iz Zakona o varstvu kulturne dediščine izhaja, da je vplivno območje širša okolica spomenika, ki je določena z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in znotraj katere morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju ali v kateri se presoja vplivi na dediščino.

Pravni režim varstva: v vplivnih območjih spomenikov velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju spomenikov. Prostorske ureditve v vplivnem območju spomenika morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da družbeni pomen spomenika v prostoru ni okrnjen. Varovanje enot kulturne dediščine v vplivnih območjih smiselno dopolnjujejo tudi varstvene usmeritve za kulturno krajino, ki varujejo krajinsko zgradbo (naravne kot kulturne prvine), procese sonaravnega gospodarjenja v kulturni krajini, tipologijo krajinskih prvin ter način povezave s stavbno in naselbinsko dediščino. Pomembnejše in prostorsko izpostavljene kulturne spomenike varujemo optimalno v njihovem vplivnem območju, kar predpostavlja poleg fizične ohranitve tudi ohranitev skladne krajinske podobe v najširši okolici oziroma vplivnem območju, ohranitev obstoječih funkcionalnih navezav in gospodarske osnove ter celovitosti. Drugo dediščino varujemo predvsem fizično, prostorsko pomembne in izpostavljene objekte pa tudi v njihovem vplivnem območju.

Predviden poseg, gradnja objekta za občasno bivanje - zidanica, predstavlja funkcionalno navezavo na obstoječo dejavnost v prostoru in ohranitev skladne krajinske podobe v širši okolici. Objekt bo lociran na delu zemljišča, ki se nahaja nižje od kulturnega spomenika in je nulta točka objekta nižja in s tem veduta na cerkev in pomen spomenika v prostoru nista okrnjena.

S predvidenim posegom se ohranja prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določen. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se pridobi kulturnovarstvene pogoje in soglasje iz strani pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Usmerjenost slemena predvidenega objekta bo vzporedna s plastnicami, sleme je vzporedno z daljšo stranico. Novi objekt bo tvoril dopolnitev obstoječe posamične poselitve in ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuite naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika.

4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

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

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

4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP se ne nahaja na območju varovanja gozdov.

4.2.4 Varstvo voda

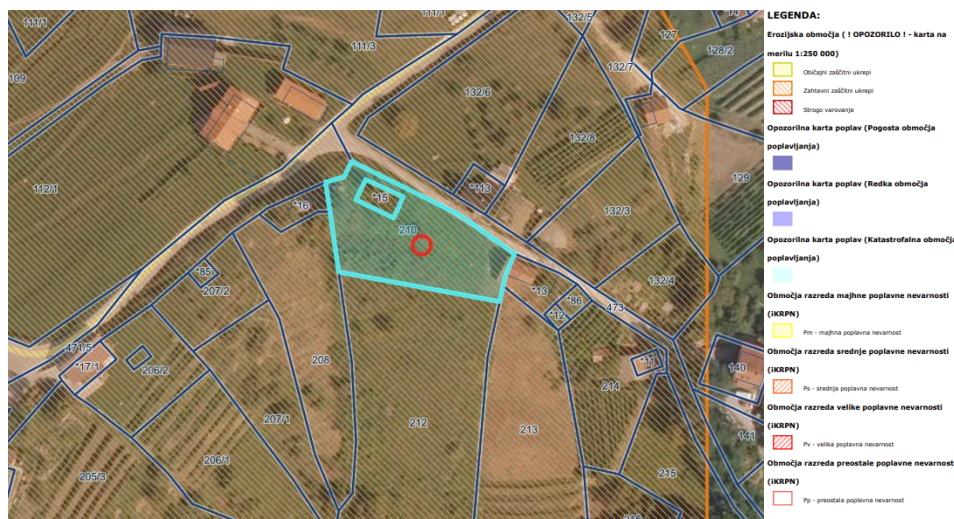
Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO):	Mestinjščica
OPIS OBMOČJA:	Vodozbirna površina Mestinjščice
IME OBMOČJA (3. NIVO):	Sotla
IME OBMOČJA (2. NIVO):	Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO):	Porečje Save

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

4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje - NI
- Erozijska območja - DA - opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi



Slika 12: VAROVANO OBMOČJE - EROZIJA; vir: PISO

Območje LP se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (*erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si*). Na osnovi terenskega ogleda lokacije se ugotovi da se lokacija predvidene gradnje nahaja na ravnem terenu, ki omogoča gradnjo objektov, brez večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena. Na lokaciji ni opaziti nestabilnosti tal, prav tako po pričevanju investitorja in lastnikov sosednjih parcel, se na tem območju niso nikoli srečali z plazenjem tal. Kljub temu pogoje je za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo.

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

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

5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (*Uradni list RS, št. 63/18*) – v nadaljevanju OPN.

Na območju navedenega izvirnega območja (v času izdelave elaborata) še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

5.1 STRATEŠKI DEL OPN

Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine:

2.3. Zasnova prostorskega razvoja občine

2.3.1. Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti

12. člen

(6) Kmetijstvo ostane v približno enakem obsegu kot do sedaj, med posameznimi območji občine se bodo dolgoročno pokazale razlike v intenzivnosti kmetijske pridelave. Posebno na območjih samostojnih kmetij se lahko kmetijstvo poveže z razvojem turizma, ki hkrati služi tudi kot obogatitev zdraviliške ponudbe in ohranjevalec oziroma skrbnik obstoječe kulturne krajine.

Stavbno zemljišče se preoblikuje in razširi z namenom ohranjanja in razvoja kmetije.

2.6. Okvirna območja razpršene poselitve

22. člen

(1) Na območju Občine Podčetrtek je izven strnjenih naselij poselitev prepoznana pretežno kot avtohtona oblika razpršene poselitve, in sicer kot samotne kmetije v celkih (kot celek se smatra kultivirano zemljišče, navadno iztrgano gozdu, ki obdaja kmetijo), kot razložene kmetije in druge stavbe ali kot poseben tip poselitve vinogradniških območij.

(2) Na območju občine so v OPN določena okvirna območja razpršene poselitve:

RP1 območje avtohtone razpršene poselitve – samotne kmetije v celkih,

RP2 območje avtohtone razpršene poselitve – razložene kmetije in druge stavbe,

RP3 območje avtohtone razpršene poselitve – poseben tip poselitve, vezan na vinogradništvo.

(3) RP1 območje avtohtone razpršene poselitve – samotne kmetije v celkih

Samotne kmetije v celkih se pojavljajo na višjih nadmorskih višinah zahodnega dela občine (gozdno območje od Podčetrtega proti Olimju do Rudnice) in predstavljajo skupine objektov, ki v gospodarskem smislu oblikujejo samostojno celoto. Praviloma se razprostira okrog samotne kmetije pripadajoče zemljišče v celku in šele v dokajšnji oddaljenosti stoji sosednja domačija. Stanovanjska hiša, hlev in skedenj so praviloma grajeni tesno drug ob drugem. Ostala gospodarska poslopja, ki so namenjena potrebam racionalne organizacije dela, pa lahko ležijo tudi raztreseno.

(4) RP2 območje avtohtone razpršene poselitve – razložene kmetije in druge stavbe

Razpršena poselitev razloženih kmetij in drugih stavb se pojavlja v obliki večjih ali manjših skupin ločenih objektov, kot so kmetije (domačij) ter posamezne stanovanjske stavbe, in se nahaja pretežno na ravninskih in gričevnatih območjih v odprtem prostoru osrednjega in vzhodnega dela občine.

(5) RP3 območje avtohtone razpršene poselitve – poseben tip poselitve, vezan na vinogradništvo

Poseben tip poselitve občine, ki je vezan na kmetijsko pridelavo (vinogradništvo) se nahaja na več vinogradniških območjih, na katerih se je razvil vzorec gradnje zidanic v povezavi z objekti za občasno bivanje. V teh vzorcih se mestoma pojavljajo tudi večje samostojne kmetije, gre pa predvsem za vzorec slemenske gradnje. Ta območja so prvenstveno naslednja: Virštanj, Roginska in Cmreška Gorca, Vonarje, Pecelj in Sela.

Obravnavana lokacija se nahaja na območju avtohtone razpršene poselitve RP3.

2.7.4. Ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve

26. člen

(3) RP3 območje avtohtone razpršene poselitve – poseben tip poselitve, vezan na vinogradništvo

Poseben tip poselitve občine, vezan na kmetijsko pridelavo (vinogradništvo) na vinogradniških območjih (Virštanj, Roginska in Cmreška Gorca, Vonarje, Pecelj in Sela) se ne razvija v smislu širitev na nova območja, pač pa se zgolj gosti v okviru obstoječe grajene strukture, skladno z lokalno prepoznano tipologijo gradnje (npr. slemenska pozidava). Zaradi prepleta različnih tipov gradnje (zidanice, stanovanjske hiše, vikendi), predvsem pa zaradi vizualne degradacije in nezadostno izkoriščene ali pa nezadovoljive komunalne opreme, se za ta območja načrtuje oblikovna in komunalna sanacija, s katero bo mogoča racionalnejša izraba prostora, prenova stavbnega fonda, umestitev javnih površin, zadostna opremljenost, predvsem pa ekonomična izraba javne gospodarske infrastrukture in zmanjšanje vizualne degradacije z oblikovno sanacijo.

Obravnavana lokacija oz. širitev stavbnega zemljišča predstavlja zgostitev v okviru obstoječe grajene strukture, skladno z lokalno prepoznano tipologijo gradnje - slemenska pozidava.

28. člen

(2) Gozdnata krajina Občine Podčetrtek spada med tista področja, kjer gozdne površine ni primerno povečevati. Dejansko pa se trend povečevanja v tem predelu postopno nadaljuje, saj je v zadnjem času več opuščenih domačij (zaraščanje kmetijskih površin) ali opuščenih samo posameznih za kmetijstvo manj primernih površin. Opuščene travnike postopno zarašča avtohtono grmovje. Z vidika ohranjanja podobe kulturne krajine je potrebno predvsem na območju razpršene poselitve v celkih (območje od Podčetrka proti Olimju in Rudnici) skladno z razvojem poselitve in kmetijstva spodbujati kmetijsko obdelavo celkov ter preprečevati njihovo zaraščanje.

S predvideno širitvijo in preoblikovanjem stavbnega zemljišča, se bo preprečilo zaraščanje kmetijskih površin in razvoj kmetijskega gospodarstva.

2.10. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

39. člen

D) Območja avtohtone razpršene poselitve.

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve se oblikujejo ločeno za obliko poselitve samotnih kmetij v celkih in za ostala razložena naselja občine.

(3) Prostorski izvedbeni pogoji za ostala območja razpršene poselitve morajo biti oblikovani tako, da se:

- odpravlja vzroke, ki vplivajo na pojav razpršene gradnje,*
- omogoči obnova, prenova in ponovna ali spremenjena raba obstoječih zakonito zgrajenih objektov,*
- omogoči novogradnja, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja,*
- omogoči obstoj in razvoj obstoječih kmetijskih gospodarstev,*
- omogoči gradnja novih kmetij na območjih z visokim pridobivalnim potencialom za kmetijstvo, če gre za ustrezno koncentracijo kmetijske posesti na kmetijo, ob upoštevanju zahtev za varstvo naravnih virov in kakovosti krajinskega in grajenega okolja,*
- omogoči gradnja novih ali nadomestnih kmetij in prenova oziroma posodobitev funkcionalnih objektov ter jih usposablja za sodobno kmetovanje in skrbi za neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportne možnosti,*
- poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov zaradi preprečevanja imisijskih vplivov,*
- omogoči gradnja objektov za športno-rekreacijske namene v povezavi z obstoječo ali novo turistično dejavnostjo, če naravne razmere omogočajo izvajanje dejavnosti oziroma če je prostorska ureditev prostorsko in oblikovno skladna z obstoječo rabo, tamkajšnjimi dominantami, topografskim položajem ter vedutami in če je možno zagotoviti priključke na prometni in energetske sistem, neoporečno pitno vodo z zadostnimi kapacitetami ter odvajanje in čiščenje odpadnih voda glede na potrebe izvajanja turistično-rekreacijske dejavnosti in njenega vpliva na okolje,*
- nova gradnja umešča znotraj obstoječih stavbnih zemljišč, in sicer tako, da se z njo izboljšujejo pogoji za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti,*
- daje prednost prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti,*
- prenavlja, razvija, ohranja in posodablja obstoječ stavbni fond,*
- novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagajajo tradicionalni strukturi*

S preoblikovanjem in širitvijo stavbnega zemljišča se omogoči obstoj in razvoj obstoječe krajine in hkrati omogoči ustrezne pogoje za ohranjanje kmetijstva in prepreči se zaraščanje.

Predviden poseg bo skladen s strateškimi izhodišči občine Podčetrtek.

5.2 IZVEDBENI DEL OPN

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz K2 v Av. Območje LP predstavlja širitev obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo A (površine razpršene poselitve) z oznako EUP VI499.

Enota urejanja prostora: VI499

Namenska raba: Av (površine razpršene poselitve – vinogradniško območje)

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

Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta:

Skupna določila glede vrste gradenj in izvedbe drugih del

44. člen

(1) V vseh EUP so pod pogoji tega odloka dovoljene naslednje vrste gradenj in izvedbe drugih del, razen če niso za posamezno EUP s tem odlokom izrecno prepovedane:

– gradnja novega objekta

Gradnja novega objekta je na obravnavani lokaciji dovoljena.

Skupna določila glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine

49. člen

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju: objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o OPN in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vernosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni:

– gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in

– rekonstrukcija objekta,

če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialna substanca, ki so nosilci teh vrednot.

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

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določil tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določil tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

(9) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določil tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci

teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določi tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v tem členu:

Za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Za registrirano naselbinsko dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

V primeru, da pri posamezni enoti kulturne dediščine varujemo tudi zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami, je potrebno upoštevati tudi prostorske izvedbene pogoje za registrirana arheološka najdišča.

Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne aličasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

V primeru, da se območje urejuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

Za registrirano memorialno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

Za drugo registrirano dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(11) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(12) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o OPN, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(13) Kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.

(14) Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba pripraviti konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrди konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

(15) Če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in obstaja nevarnost, da bi z načrtovanimi posegi bilo povzročeno njeno poškodovanje ali uničenje, je treba izvesti predhodne raziskave skladno s predpisi s

področja varstva kulturne dediščine. Obseg in čas predhodnih raziskav dediščine določi pristojna javna služba. Za izvedbo raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(16) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi tega odloka ali drugih predpisov.

(17) Za posege energetske sanacije je z vidika varstva kulturne dediščine treba preučiti vsak posamezen ukrep.

Vgradnja toplotne izolacije na izpostavljenih fasadah praviloma ni dopustna, izjemoma je dopustna na fasadah, ki niso izpostavljene in nimajo likovne vrednosti.

Struktura, tekstura in barva zaključnega sloja fasadne obloge mora imeti enake lastnosti kot prvotna fasada. Morebitne členitve fasad (fuge, stiki različnih materialov, barv) je treba pri rekonstrukciji ponoviti.

Obnova ali zamenjava stavbnega pohištva: obnova oken (kitanje, tesnjenje, oplesk) imajo prednost pred zamenjavo z novimi. V primeru škatlstih (dvojnih oken) je večinoma dopustna zamenjava notranjega krila z novim, medtem ko je treba zunanje krilo ohraniti in obnoviti. Tesnjenje oken se izvede na notranjem krilu. Novo stavbno pohištvo mora biti po merah, obliki, materialu, profilaciji in barvi enako originalnemu. Zaradi vgradnje izolacijskega stekla so dopustna odstopanja le pri merah okvirjev za cca 1 cm. Namestitev in vgradnja zunanjih senčil je dopustna le tam, kjer so že originalno in to v enakih oblikovnih značilnostih.

Toplotna izolacija strešnih površin je možna na način, da se z njo ne spreminja videza strehe.

Namestitev zunanjih enot strojne opreme (klimatske naprave, fotovoltaični paneli, toplotne črpalke ipd.): v objektih kulturne dediščine naj se smiselno presodi o uporabi strojnih naprav brez zunanjih enot. V primeru uporabe strojnih naprav z zunanjimi enotami je te naprave sprejemljivo namestiti le izven vidnega polja izpostavljenih fasad oziroma streh, to je na dvoriščne strani, za balkonske ograje ipd. Nameščanje naprav na ulične fasade in druge izpostavljene dele objektov ni sprejemljivo.

(18) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline skladno po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti zavoda, pristojnega za varstvo nepremične in z njo povezane premične kulturne dediščine treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(19) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(20) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda, pristojnega za varstvo nepremične in z njo povezane premične kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(21) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi zavoda, pristojnega za varstvo nepremične in z njo povezane premične kulturne dediščine, omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Predvidena gradnja bo predstavljala poseg v vplivno območje kulturnega spomenika in bo prilagojena celostnemu ohranjanju dediščine in bo izvedena skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

Iz Zakona o varstvu kulturne dediščine izhaja, da je vplivno območje širša okolica spomenika, ki je določena z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in znotraj katere morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju ali v kateri se presoja vplivi na dediščino.

Pravni režim varstva: v vplivnih območjih spomenikov velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju spomenikov. Prostorske ureditve v vplivnem območju spomenika morajo biti prilagojene prostorskim možnostim tako, da družbeni pomen spomenika v prostoru ni okrnjen. Varovanje enot kulturne dediščine v vplivnih območjih smiselno dopolnjujejo tudi varstvene usmeritve za kulturno krajino, ki varujejo krajinsko zgradbo (naravne kot kulturne prvine), procese sonaravnega gospodarjenja v kulturni krajini, tipologijo krajinskih prvin ter način povezave s stavbno in naselbinsko dediščino. Pomembnejše in prostorsko izpostavljene kulturne spomenike varujemo optimalno v njihovem vplivnem območju, kar predpostavlja poleg fizične ohranitve tudi ohranitev skladne krajinske podobe v najširši okolici oziroma vplivnem območju, ohranitev obstoječih funkcionalnih navezav in gospodarske osnove ter celovitosti. Drugo dediščino varujemo predvsem fizično, prostorsko pomembne in izpostavljene objekte pa tudi v njihovem vplivnem območju.

Predviden poseg, gradnja objekta za občasno bivanje - zidanica, predstavlja funkcionalno navezavo na obstoječo dejavnost v prostoru in ohranitev skladne krajinske podobe v širši okolici. Objekt bo lociran na delu zemljišča, ki se nahaja nižje od kulturnega spomenika in je nulta točka objekta nižja in s tem veduta na cerkev in pomen spomenika v prostoru nista okrnjena.

S predvidenim posegom se ohranja prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določen. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se pridobi kulturnovarstvene pogoje in soglasje iz strani pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Usmerjenost slemena predvidenega objekta bo vzporedna s plastnicami, sleme je vzporedno z daljšo stranico. Novi objekt bo tvoril dopolnitev obstoječe posamične poselitve in ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuete naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika.

Skupna določila glede lege objektov in drugi pogoji
45. člen

(1) V vseh EUP morajo biti zagotovljeni naslednji odmiki od mej sosednjih zemljišč:

- z odmiki objektov od mej sosednjih zemljišč morajo biti zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter omogočeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji,*
- odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od mej sosednjih zemljišč morajo znašati minimalno 4.00 m, razen če ni s tem odlokom drugače določeno v okviru razdelka 3.5.*

Posebna določila glede prostorskih izvedbenih pogojev,

- odmiki iz prve in druge alineje so lahko izjemoma manjši, če s tem pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča,*

(2) V vseh EUP morajo biti upoštevane naslednje regulacijske linije oziroma odmiki:

- zagotovljeni morajo biti ustrezni odmiki objektov od roba ceste v skladu s pogoji upravljavca; minimalni odmik novih stavb od roba cestišča regionalne ceste je 8.00 m, parkirišč, ograj in manipulativnih površin pa 5.00 m; od cestnih teles ostalih javnih cest morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj 5.00 m oziroma v skladu s predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste,*
- odstopanje od določil prejšnje alineje je možno le ob soglasju z upravljavcem cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja,*
- stavbe morajo biti odmaknjene vsaj za eno sestožno višino odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba, v izjemnih primerih (termofilni gozd, gozd na pobočju pod objektom) pa najmanj 10 m; ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča (ceste, vodovodi, ograje ipd.) morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 2 m; za vsako gradnjo, ki se nahaja v gozdu ali na gozdnem robu znotraj pasu ene sestožne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba, je potrebno pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasje zavoda, pristojnega za gozdove,*
- posegi znotraj območja iz prejšnje alineje so izjemoma dopustni v vseh EUP, razen za območja varovalnih gozdov, vendar v tem primeru lastnik in upravljavec gozda ne odgovarjata za morebitno škodo, ki bi nastala na novozgrajenih objektih in infrastrukturi zaradi bližine gozda. Zato mora biti predhodno sklenjen notarsko overjen dogovor med lastniki gozda in investitorjem posega, ki je od obstoječega gozdnega roba oddaljen manj kot eno sestožno višino odraslega gozda na tem območju. S tem dogovorom se opredelita plačnik in način plačila dodatnih stroškov, ki lahko s posegom in njegovim vplivom nastanejo zaradi oteženega gospodarjenja z gozdom in škod na gozdnem sestoju. Ta dogovor mora biti v vednost dostavljen zavodu, pristojnemu za gozdove oziroma mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vse objekte, ki so od obstoječega gozdnega roba oddaljeni manj kot eno sestožno višino odraslega gozdnega sestoja, tj. 25 m,*
- če dogovor med lastniki gozda in investitorjem posega, ki je od obstoječega gozdnega roba oddaljen manj kot eno sestožno višino odraslega gozda, ni zagotovljen na način iz prejšnje alineje, investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojem objektu, ki jih lahko povzročijo normalno gospodarjenje z gozdom, ujme ali sanacije njihovih posledic,*
- za potrebe tega odstavka se kot gozd štejejo zemljišča, ki imajo v OPN opredeljeno namensko rabo kot »gozdna zemljišča«, zemljišča, ki so v dejanski rabi opredeljena kot »gozd« ali zemljišča, ki so v naravi porasla z gozdom,*
- v primeru dilem glede ocene odmikov ene sestožne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba se upošteva strokovno mnenje zavoda, pristojnega za gozdove.*

Odmiki predvidenega objekta od sosednjih parcel bodo večji od minimalno določenih. Prav tako bodo odmiki od roba ceste, večji od minimalno določenih. Obravnavana lokacija se ne nahaja v bližini gozda.

Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Roginska in Cmreška Gorca): VI01 – VI121 Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Virštanj): VI122 – VI470 Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Vonarje): VI471– VI549 Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Sela): VI550 – VI569 Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Pecelj): VI570 – VI594 Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Dobležiče): VI595

76. člen

76. člen

V EUP Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Roginska in Cmreška Gorca): VI01 – VI121, Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Virštanj): VI122 – VI470, Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Vonarje): VI471– VI549, Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Sela): VI550 – VI569, Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Sela): VI570 – VI594, Poseben tip poselitve (vinogradniška območja – Dobležiče): VI595 veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji glede:

1. namembnosti in vrste posegov v prostor

1.1. vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti objektov

- 111 Enostanovanjske stavbe, in sicer počitniške hišice
- ostale 111 Enostanovanjske stavbe pod posebnimi pogoji iz točke 1.2
- 121 Gostinske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 1242 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča, pri čemer mora gradnja teh vrst stavb upoštevati zakonsko določene stopnje varstva pred hrupom, emisijami in podobno
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
- 2 Gradbeni inženirski objekti in
- drugi objekti, ki niso v nasprotju s podrobnejšo namensko rabo EUP, ob upoštevanju določil glede posamezne vrste gradenj in izvedbe drugih del pod točko 1.2. te tabele

1.2. posebna določila glede vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti objektov

- v vseh EUP je v okviru gradnje 111 Enostanovanjske stavbe dopustna zgolj gradnja počitniških hiš, vikendov in drugih objektov za občasno bivanje
- v vseh EUP je v okviru gradnje 111 Enostanovanjske stavbe izjemoma dopustna tudi gradnja ostalih enostanovanjskih stavb, kot so kmečke hiše in druge podeželske hiše, v kolikor se postavljajo na območju kmetije
- za »kmetijo« se za potrebe tega odstavka uporablja določba zakona, ki ureja kmetijstvo, in sicer je kmetija oblika kmetijskega gospodarstva, kjer se nosilec in člani ali članice kmetije ter zaposleni ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo

1.3. vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen

- skladno s tabelo 3

2. velikosti objektov ali prostorskih ureditev

2.1. tlorisni in višinski gabariti objektov

- zidanice in objekti za občasno bivanje, kot so počitniške hišice:
- tlorisna površina max. 100 m²
- etažnost max. K+P+M, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1.00 m
- višina max. do 7 m
- obvezno je ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti in sicer podolžnih tlorisov stavb (zaželeno razmerje stranic med 1:1,2 in 1:1,5, obvezno pa do 1:2)
- enostanovanjske stavbe, kot so kmečke hiše in druge podeželske hiše, in gostinske stavbe:
- tlorisna površina max. 200 m²
- etažnost max. K+P+M, pri čemer je lahko klet v celoti ali pa le delno vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1,00 m
- višina max. do 10 m
- obvezno je ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti in sicer podolžnih tlorisov stavb (zaželeno razmerje stranic 1:1,6, obvezno razmerje stranic med 1:1,5 in 1:2)
- nestanovanjske kmetijske stavbe:
- tlorisna površina max. 300 m²
- tlorisni in višinski gabariti stavb za opravljanje verskih obredov, kulturnih spomenikov in drugih stavb so lahko večji se prilagajajo funkciji objekta

2.2. faktor izrabe parcele, namenjene gradnji

- max. 0,8
- faktor izrabe parcele, namenjene gradnji stavb za opravljanje verskih obredov, kulturnih spomenikov in drugih stavb se prilagaja funkciji objekta

2.3. faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji

- max. 0,4
- faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji stavb za opravljanje verskih obredov, kulturnih spomenikov in drugih stavb se prilagaja funkciji objekta

3. oblikovanja objektov

3.1. pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja

- usmerjenost slemen naj bo vzporedno s plastnicami; izjemoma je možna drugačna usmerjenost slemen, v kolikor je tako usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gručne stavb; sleme je vzporedno z daljšo stranico
- 3.2. oblikovne poteze (vizualni poudarki, dominante, robovi naselja)
 - okoli objektov so obvezne zasaditve in ozelenitve
- 3.3. podrobnejši pogoji glede tipologije objektov v okviru 111 Enostanovanjskih stavb
 - zgolj objekti za občasno bivanje, kot so počitniške hišice
 - izjemoma samostojne stavbe in sicer pretežno samostojne hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše pod posebnimi pogoji iz točke 1.2
 - v nobeni EUP ni dovoljena gradnja večstanovanjskih objektov
- 3.4. podrobnejši pogoji glede tipologije objektov v okviru drugih stavb
 - stavbe za opravljanje verskih obredov, kulturni spomeniki in podobno
 - samostojne gostinske stavbe (penziji, gostišča) in podobno
- 3.5. pogoji za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur
 - z novimi posegi se ohranja in nadaljuje poselitev v lokalno prepoznani obliki sicer zidanic, ki se uporabljajo za kmetijsko rabo (vinogradništvo) in tudi za občasno bivanje
 - novi posegi se načrtujejo tako, da se obstoječa zazidava gosti, pri čemer se ohranjajo večji deleži odprtih površin med posameznimi gručami objektov
- 3.6. pogoji za oblikovanje urbane opreme
 - enotno oblikovana
- 3.7. pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet
 - površine za mirujoči promet naj bodo ozelenjene
- 3.8. pogoji za oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
 - gradbeno inženirski objekti naj bodo v pretežni meri vkopani
- 3.9. oblikovanje fasad – arhitekturni elementi na fasadi (okna, nadstreški, balkoni), barvni oziroma drug videz fasade (struktura, vrsta materiala)
 - vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čimbolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico
 - vse fasade naj bodo bele ali v pastelnih barvah, živih barv ni dovoljeno uporabljati, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv
 - zaželeno je uporaba lesa za stavbno pohištvo
 - zaželeno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, kot so zunanja stopnišča in leseni hodniki, fasadne členitve, portali, somernost (navidezna simetrija) fasad, enakomerna ritmična razmerja med fasadnimi odprtinami in podobno
 - priporočeno je, da so okenske odprtine stanovanjskih stavb pravokotne oblike, pri čemer je vertikalna stranica najdaljša
- 3.10. oblikovanje streh objektov – nakloni strešin, smeri poteka slemen, oblikovanje arhitekturnih elementov streh (čopi, zatrepi, napušči, barva oziroma tekstura kritine), uporaba materialov
 - strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, obvezni nakloni strešin od 35 do 45°, možni so čopi, osvetljevanje mansarde je možno s frčadami ali s strešnimi okni, drugi arhitekturni elementi streh niso dovoljeni
 - napušči morajo biti minimalni
 - kritina opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki) v naravni opečnati (rdeči) barvi
- 4. parcelacije
 - 4.1. min. oziroma max. površina v m² parcele, namenjene gradnji
 - zidanice in objekte za občasno bivanje, kot so počitniške hišice: max. 350 m²
 - enostanovanjske stavbe, kot so kmečke hiše in druge podeželske hiše: min. 500 m²–max. 800 m²
 - nestanovanjske stavbe max. 2.000 m²
 - velikosti parcel, namenjenih gradnji stavb za opravljanje verskih obredov in kulturnih spomenikov so lahko večje in se prilagajajo funkciji objekta
- 7. celostnega ohranjanja kulturne dediščine
 - novogradnja naj spoštuje urbanistično-zazidalno (obcestna slemenska gradnja) in arhitekturno kontinuiteto širšega območja, vse zunanje ureditve pa naj se skladajo z značilnimi elementi kulturne krajine, potrebna je predhodna pridobitev KVP in KVS.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za gradnjo objekta za občasno bivanje – zidanica, bodo upoštevani vsi v OPN-ju predpisani prostorsko izvedbeni pogoji. Posebna pozornost bo namenjena pogojem celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

Tlorisna velikost predvidenega bo objekta bo 8,00 m x 11,00 m (88,00 m²), etažnosti P+M, višina kolenčnega zidu ne bo presegala 1,0 m, višina stavbe ne bo presegala 7,0 m.

Razmerje stranic je 1:1,4. Usmerjenost slemen bo vzporedna s plastnicami, sleme bo vzporedno z daljšo stranico. S predvidenim posegom se ohranja in nadaljuje poselitev v lokalno prepoznani obliki in sicer objektov za občasno bivanje - zidanic, ki se uporabljajo za kmetijsko rabo in tudi za občasno bivanje. S posegom se bo obstoječa zazidava zgostila, ohranila se bo avtohtona oblika razpršene poselitve v obliki slemenske pozidave spoštovala se bo arhitekturno kontinuitete širšega območja, vse zunanje ureditve bodo skladne z značilnimi elementi kulturne krajine. V postopku priprave projektne dokumentacije se iz strani pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine pridobi KVP in KVS.

Predvidene ureditve na območju LP bodo v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektirane skladno določili OPN.

Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

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

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

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

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

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

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
Velikost izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m ²)	757,99m ²
Površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m ²)	Širitev skupaj +313,00m ² izvzem stavbnega zemljišča: -162,00m ² prestavitve: +162,00m ²
	Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: <u>+151,00 m²</u>
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m ²)	19,92%
Boniteta kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	29
komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvirnega območja LP in predstavlja manj kot 20% dopustne širitve in obsega manj kot 600 m ² povečanja.

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
<i>Občina ima sprejet OPN.</i>	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (<i>Uradni list RS</i> , št. 63/18).
<i>PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2 v povezavi s 307. členom ZUreP-3).</i>	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Podčetrtek opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Av). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.
<i>Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m².</i>	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 151,00m ² .
<i>Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.</i>	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev; širitev znaša 19,92% glede na površino izvirnega območja.
<i>Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.</i>	Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
<i>Gre za širitev obstoječih dejavnosti.</i>	<p>Da.</p> <p>Na območju razpršene poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve stoji objekt - zidanica, kateri je namenjen občasnemu bivanju.</p> <p>Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - gradnjo novega objekta za potrebe občasnega bivanja – zidanica.</p>
<i>Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</i>	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Av, v opredeljeni EUP VI 499.</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Tako bo ohranjen oz. izboljšan obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, saj bo nov objekt celovito dopolnil obstoječo pozidavo, tudi glede na sosednje EUP.</p>
<i>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</i>	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predviden objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje.</p> <p>Dostop je urejen preko obstoječega cestnega priključka, ki se priključuje na kategorizirano cesto - javna pot JP 817 131, ki je v upravljanju Občine Podčetrtek.</p> <p>Priključek poteka po preko kmetijskih zemljišč, kar je skladno določili 90. člena OPN-ja, ki pravi; <i>Na območjih kmetijskih zemljišč, ki so najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča, je dopustna gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor: dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.</i></p> <p>Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico, kar se opredeli v projektni dokumentaciji., skladno s geološko – geomehanskim poročilom.</p>
<i>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</i>	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja <u>zunaj območij</u> varstvenih režimov:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - območij varovanja narave, - območij varovanja gozdov - poplavno ogroženih območij - vodovarstvenih območij <p>Območje LP se nahaja v zavarovanem območju kulturne dediščine »Vplivno območje cerkve Sv. Eme EŠD 2962«. Pri pripravi elaborata lokacijske preveritve so bili upoštevani vsi pravni režimi in varstvene usmeritve. Predvidena gradnja bo prilagojena celostnemu ohranjanju dediščine.</p> <p>Prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno, se ohranja z upoštevanjem vseh določil prostorskih izvedbenih pogojev OPN za oblikovanje, določenih za gradnjo na obravnavanem območju.</p> <p>V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se sodeluje s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine. Novi objekt ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuete naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika.</p> <p>Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3.</p> <p>V postopku LP, je pridobljeno pozitivno mnenje št. 3501-39/2032-3340-5 z dne 11.08.2023, ki ga je izdal NUP - Ministrstvo za kulturo, Maistrova ul.10, 1000 LJUBLJNA, iz katerega je razvidno, da so predvidene ureditve v obsegu in na način kot je določen v priloženem elaboratu z varstva kulturne dediščine sprejemljive.</p> <p>Območje se nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (<i>erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si</i>). Glede na ugotovitve terenskega ogleda in pričevanja investitorja, na tem območju ni opaziti nestabilnosti tal. Pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
--	---

<i>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal</i>	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, obravnavani 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 objekt za občasno bivanje – zidanica.</p>
<i>Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča.</i>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura.</p> <p>Lokacija se nahaja ravnem delu slemena hriba, SV od cerkve Sv. Eme.</p> <p>Lokacija je v neposredni bližini javne kategorizirane občinske ceste JP 817131, do katere se dostopa preko obstoječega cestnega priključka .</p>

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

6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura. Lokacija se nahaja ravnem delu slemena hriba, SV od cerkve Sv. Eme in je v neposredni bližini javne kategorizirane občinske ceste JP 817131 iz katere vodi obstoječ cestni priključek.

Pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje se opredeli v geološko geomehansko poročilu.

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

6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

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

32. člen ZUreP-3 določa, da obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklon novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

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

V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP VI499 z namensko rabo Av.

a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP je predvidena gradnja objekta za občasno bivanje – zidanica. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - gradnjo novega objekta za potrebe občasnega bivanja. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Av, v opredeljeni EUP VI 499. S tem bo ohranjen oz. izboljšan obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

b) komunalna opremljenost in dostop

Obravnava lokacija je komunalno opremljena; predviden objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, katero je že vzpostavljeno na območju posamične poselitve. Dostop je urejen preko obstoječega cestnega priključka, ki se priključuje na kategorizirano cesto - javna pot JP 817 131, ki je v upravljanju Občine Podčetrtek.

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

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve

Vpliv se ne bo povečal, obravnavani 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 objekt za potrebe občasnega bivanja - zidanica.

d) načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Območje LP se nahaja v zavarovanem območju kulturne dediščine »Vplivno območje cerkve Sv. Eme EŠD 2962«. Pri pripravi elaborata lokacijske preveritve so bili upoštevani vsi pravni režimi in varstvene usmeritve.

Predvidena gradnja bo predstavljala poseg v vplivno območje kulturnega spomenika in bo prilagojena celostnemu ohranjanju dediščine in bo izvedena skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine.

Predviden poseg, gradnja objekta za občasno bivanje - zidanica, predstavlja funkcionalno navezavo na obstoječo dejavnost v prostoru in ohranitev skladne krajinske podobe v širši okolici. Objekt bo lociran na delu zemljišča, ki se nahaja nižje od kulturnega spomenika in je nulta točka objekta nižja in s tem veduta na cerkev in pomen spomenika v prostoru nista okrnjena.

S predvidenim posegom se ohranja prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določen. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se pridobi kulturnovarstvene pogoje in soglasje iz strani pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Usmerjenost slemena predvidenega objekta bo vzporedna s plastnicami, sleme je vzporedno z daljšo stranico. Novi objekt bo tvoril dopolnitev obstoječe posamične poselitve in ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev in kulturnovarstvenih pogojev, ne bo izstopal iz obstoječe naselja silhuete naselja oz. posamične poselitve in ne bo negativno vplival na veduto vplivnega območja sakralnega spomenika.

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

V postopku LP ki ga vodi občina, je pridobljeno pozitivno mnenje št. 3501-39/2032-3340-5 z dne 11.08.2023, ki ga je izdal NUP - Ministrstvo za kulturo, Maistrova ul. 10, 1000 LJUBLJNA, iz katerega je razvidno, da so predvidene ureditve v obsegu in na način kot je določen v priloženem elaboratu z varstva kulturne dediščine sprejemljive.

6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

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

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

7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-2 (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS*, št. 199/2021)
- zemljiško katastrski prikaz – GURS
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (OPN Podčetrtek, Občina Podčetrtek),
- OPN Podčetrtek, kartografski del (portal PISO www.geoprostor.net/piso)
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>)

Opomba:

Ob spremembi geodetskih podlag ZKP na ZKN pride do odstopanj, ker je NRP prilagojen na podlago ZKP

II. GRAFIČNI DEL

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

Priloge:

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI