

**Elaborat lokacijske preveritve
na območju EUP Vi01.odo
(Vinice, Občina Sodražica)
id. št. 1234**

naročnik:

zasebni

pripravljavec:

**Občina Sodražica
Trg 25. maja 3, 131 Sodražica**

izdelovalec elaborata:

**ZE arhitekturni biro d.o.o.
Sajevec 6a, 1310 Ribnica**

odgovorna oseba:

Janez Zobec

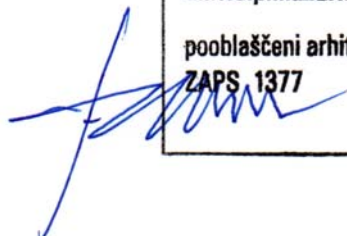
odgovorni projektant:

Janez Zobec udia, ZAPS 1377

številka projekta:

112/2019-LP

**JANEZ ZOBEC
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1377**



kraj in datum:

Ribnica, april 2019

VSEBINA

1	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	3
3	NAVEDBA NAMENA V SKLADU Z ZUREP-2	3
4	PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	3
5	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	7

1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Katastrska občina: 1618 - VINICE

Parcelne številke: *243, 1523, 1533, 1538

2 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sodražica (OPN S 07) (Ur. l. RS 49/2011, 50/2014, 32/15-popr., 46/16, 82/16, 23/17, 30/17-popr.),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS 61/2017),
- Prostorsko informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>),
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>),
- spletna objektna storitev (WFS) za izdajanje okoljskih prostorskih podatkov, MOP (http://gis.arso.gov.si/wfs_web/faces/WFSLayersList.jspx),
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, MKGP.

3 NAVEDBA NAMENA V SKLADU Z ZUREP-2

V skladu s prvo (1) alinejo, 127. člena, ZureP-2 se ta lokacijska preveritev predlaga za prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z oznako urejanja prostora »Vi01.odo« z namensko rabo »A« za namen izvajanja gradenj.

4 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU

EUP: Vi01.odo

PNRP: A

površina: 1.199,83 m²

GRAFIČNI IZSEK OBMOČJA

Grafični izsek dokazuje, da gre za posamično poselitve v skladu z 280. členom ZureP-2: kot posamična poselitve se štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt.



grafični izsek območja iz veljavnega OPN Sodražica, EUP Vi01.odo, A - površine razpršene poselitve

OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE

Investitorjeva domačija se nahaja v naselju Vinice, v občini Sodražica. Vinice so manjše vaško naselje, ki se razprostira na valovitem reliefu ob regionalni cesti I. reda Sodražica – Žlebič.

Stavbni fond domačije obsega dva obstoječa objekta:

- stanovanjska stavba z garažo, leto izgradnje 1952 (evidenca GURS: stavba št. 37, SID 22413318);
- kmetijska stavba – hlev, leto izgradnje 1947 (evidenca GURS: stavba št. 287, SID 26695574).

Objekta tvorita manjšo samostojno enoto razpršene poselitve, ki skupaj s še tremi podobnimi enotami, leži ločeno od osrednjega območja naselja Vinice.



lega domačije , h. št. Vinice 13

Investitor želi na območju svoje domačije v bližini obstoječih stavb zgraditi novo samostojno enostanovanjsko stavbo. Pred tem namerava odstraniti starejšo garažo ob obstoječi stanovanjski stavbi.

Sedanja oblika in velikost stavbnega zemljišča z oznako »Vi01.odo« in namensko rabo »A« ne omogočata izvedbe novogradnje, zato investitor daje pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se bo prilagodila in določila natančna oblika ter velikost stavbnega zemljišča.

Veljavno območje stavbnega zemljišča z namensko rabo A ni skladno z dejansko rabo zemljišč:

- na JV delu veljavnega stavbnega zemljišča v naravi poteka kategorizirana asfaltna javna pot, šif. odseka 852581 (javno dobro), ni zazidljivo zemljišče;
- na JZ delu veljavnega stavbnega zemljišča je v travnato kmetijsko zemljišče, ki se uporablja za kmetijsko dejavnost.

Predlagana sprememba je preoblikovanje stavbnega zemljišča, in sicer:

- izvzem nezazidanega veljavnega stavbnega zemljišča na JV strani, v izmeri 55,88 m²; kjer poteka asfaltna cesta (javno dobro) - javna pot, šif. odseka 852581;
- izvzem nezazidanega veljavnega stavbnega zemljišča JZ, v izmeri 98,99 m², kjer je v naravi travnik in travniški sadovnjak;
- preoblikovanje oz. širitev stavbnega zemljišča SZ od sedanjega stavbnega zemljišča, v izmeri 289,45 m², kjer se v naravi nahaja manjši del obstoječih funkcionalnih površin domačije, pretežni del pa so kmetijske travniške površine in travniški sadovnjak.

Površina spremembe je 134,57 m² glede na:

- zmanjšanje izvornega območja za 154,87 m²;
- preoblikovanje izvornega območja za 49,88 m²;
- povečanje izvornega območja za 239,57 m².

Delež spremembe glede na izvorno površino:

V skladu z 2. tč. 128. čl. ZureP-2 predstavlja 20 % glede na izvorni obseg stavbnega zemljišča površino 239,97 m².

Delež spremembe, ki jo predlaga investitor, je 11 % oz. 134,57 m² glede na izvorni obseg stavbnega zemljišča, ki meri 1.199,83 m².

Velikost stavbnega zemljišča po spremembi z lokacijsko preveritvijo bo 1.334,40 m².

Predlagana sprememba je razvidna iz idejne zasnove na geodetskem posnetku:



UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV

Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2:

- **gre za širitev obstoječih dejavnosti: DA**
bivanje na lokaciji osamele domačije;
- **ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec: DA**
velikost, zmogljivost in oblika objektov sledi prevladujočemu vzorcu pozidave domačije;
- **obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena: DA**
dostop zagotovljen po občinski dovozni poti (parc. št. 2264, javno dobro), električna oskrba preko nadzemnega kablovoda, priključitev na elektronske komunikacije preko nadzemnega kablovoda, oskrba s pitno vodo preko obstoječega vaškega vodovoda. Nova enostanovanjska stavba se priklopi na obstoječo gospodarsko in komunalno infrastrukturo. Za odvajanje odpadnih vod se do izgradnje javne kanalizacije v naselju predvidi uporaba obstoječe nepretočne greznice (28. člen odloka o SD OPN, 2014);
- **vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo povečal: NE**
ne bo povečanja vplivov, ker se število objektov na lokaciji ne bo bistveno spremenilo, obseg stavbnega zemljišča se bo delno prilagodil dejanskemu stanju in se glede na izvorno velikost bistveno ne povečuje;
- **namera je skladna s pravnimi režimi: DA**
 - o glede na strateški del OPN območje lokacijske preveritve leži v demografsko ogroženem območju ter je prostorsko definirano kot pojav samotnih kmetij in zaselkov. OPN določa, da je zaradi izrazite demografske ogroženosti območja osamelih domačij na specifičnih lokacijah takšen vzorec poselitve smiselno razvijati tudi v prihodnje (karta 3, 17. čl., 19. čl. OPN);
 - o širitev v smeri SZ je edina možna, s tem se ohranja ločenost prostorskih enot oz. preprečuje proces zlivanja naselij v skladu z 21. členom strateškega dela OPN Sodražica;
 - o v skladu z izvedbenim delom OPN je treba za tip objektov »NA« z enim stanovanjem zagotoviti velikost zemljišča namenjenega gradnji od 500 do 800 m². Tip objekta »NA« je nizka prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami (družinska hiša, hiša domačija, dvo ali večstanovanjska hiša ipd.) (določeno v 66. členu odloka o SD OPN, 2014). Najvišja stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji je do 35 %. Pri umestitvi objektov v prostor je treba upoštevati še 3 m odmik od meje sosednjih parcel (50. člen odloka o SD OPN, 2014) in za enostanovanjske stavbe zagotoviti 1PM/vsakih 50 m² stanovanjske površine (56. člen odloka o SD OPN, 2014);
- **namera je skladna z varstvenimi usmeritvami: DA**
 - o pogoje za priključitev na obstoječo gospodarsko in komunalno infrastrukturo podajo: Elektro Ljubljana – priključitev na elektro omrežje; Telekom Slovenije – elektronske komunikacije; občina Sodražica – dostop; Komunala Ribnica – odpadne vode, meteorne vode in odpadki.
 - o po PNRP se s to lokacijsko preveritvijo zmanjšujejo najboljša kmetijska zemljišča (K1) v izmeri 289,45 m², hkrati se v primarno rabo vrača 154,87 m² stavbnih zemljišč;
 - o območje lokacijske preveritve ne leži v območju kulturne dediščine;
 - o območje lokacijske preveritve leži v območju EPO (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri, ID 80000). Sprememba oz. preoblikovanje stavbnega zemljišča ne vpliva na naravovarstveni režim.
 - o območje lokacijske preveritve ne leži v vodovarstvenem območju in ni poplavno niti erozijsko ogroženo;
 - o območje lokacijske preveritve leži v varovalnem pasu regionalne ceste I. reda (šir. var. pasu 15 m) in v varovalnih pasovih nadzemnega elektro kablovoda in kablovoda el. komunikacij (šir. var. pasu 3 m). Sprememba oz. preoblikovanje

- stavbnega zemljišča zmanjšuje vpliv na infrastrukturo, ker povečuje odmik stavbnega zemljišča od regionalne ceste in nadzemnih kablovodov;
- **fizične lastnosti zemljišča:** zemljišče, kjer je predlagana širitev oz. preoblikovanje, je primerno za gradnjo ob ustrezni izbiri rešitve za gradnjo na obravnavani lokaciji, kjer je možna izvedba objekta z delnim vkopom spodnje etaže v poševni teren.









Predlagana sprememba območja posamične poselitve v občini Sodražica z oznako »Vi01.odo (A)« je v skladu s pravnimi režimi ter ni v nasprotju z varstvenimi režimi na obravnavanem območju.

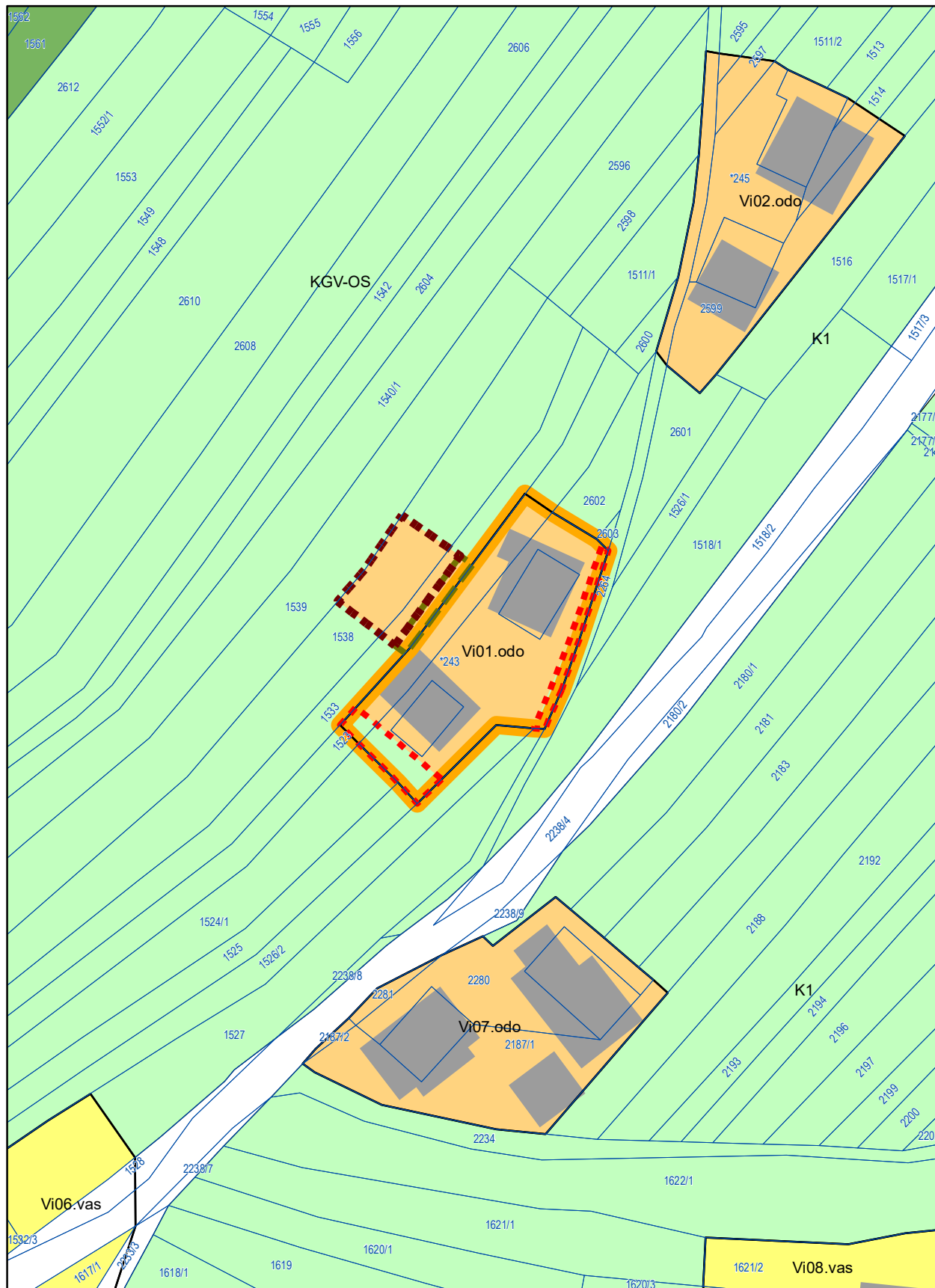
5 GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

karta 1: prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru, prikaz ZKP, kataster stavb, varstveni režimi, podloga DOF, merilo 1:1000

karta 2: prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru, prikaz ZKP, kataster stavb, podloga podrobnejša namenska raba prostora iz OPN Sodražica, merilo 1:1000



 izvorno območje LP "Vi01.odo (A)"	 ekološko pomembna območja (EPO)	M = 1:1.000
 predlagana sprememba območja LP	 zemljiški kataster	
sprememba območja LP		 kataster stavb
 izvzem		
 povečanje		
 preoblikovanje		
Vir: ZKP (GURS 2019), OPN Sodražica, MOP		1



izvorno območje LP "Vi01.odo (A)"	območja podrobnejše nam. rabe prostora	meja območja EUP	M = 1:1.000
sprememba območja LP	A - površine razpršene poselitve	zemljiški kataster	
izvzem	SK - površine podeželskega naselja	kataster stavb	
povečanje	K1 - najboljša kmetijska zemljišča		
preoblikovanje	K2 - druga kmetijska zemljišča		
	G - gozdna zemljišča		