

**Elaborat lokacijske preveritve
na območju EUP Ži06.odo
Žimarice, Občina Sodražica**

id 1255

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:

107/2019-LP

kraj in datum:

Ribnica, januar 2019,
dopolnitev september 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: 1620 - ŽIMARICE

Parcelne številke: *164, *209, *56/1, 393-del, 402/1-del, 415/4, 418/1-del, 418/2, 420/2, 426/7

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
- Podatki iz Elaborata priprave kart poplavne nevarnosti in kart razredov poplavne nevarnosti za OPN, izdelal: IS projekt, projektiranje in urejanje voda, d.o.o., št. 19-S/16, maj 2017
- Podatki iz projekta: Analiza poplavnosti za načrtovani objekt v Žimaricah, izdelal: IS projekt, projektiranje in urejanje voda, d.o.o., št. proj. 22-S/19, julij 2019

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 »Ži06.odo« z namensko rabo »A« za namen izvajanja gradenj.

4 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU

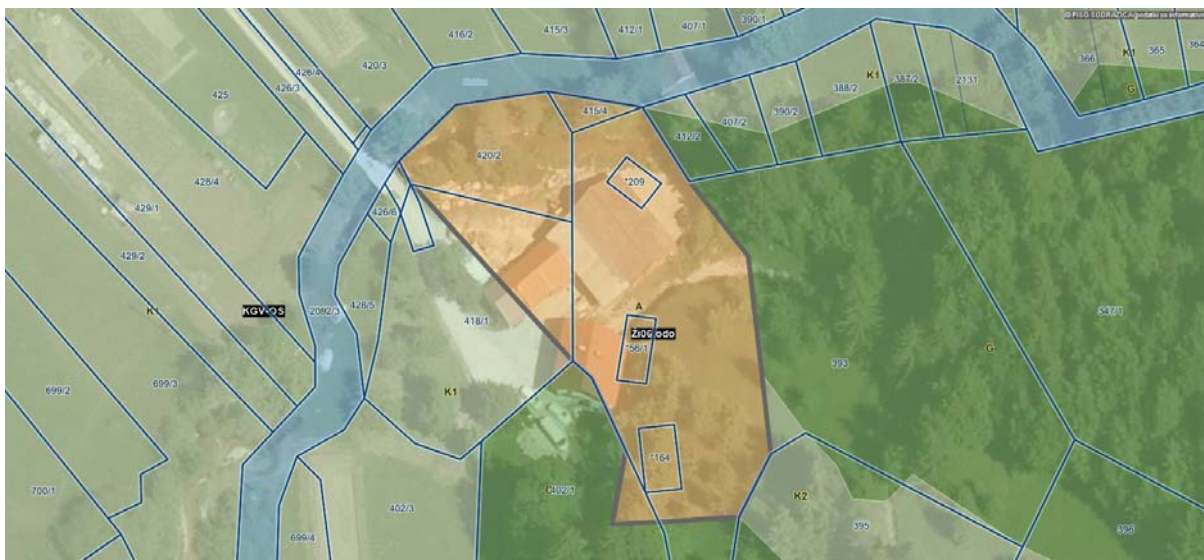
EUP: Ži06.odo

PNRP: A

izvorna površina: 2.712,86 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 Ži06.odo, A - površine razpršene poselitve

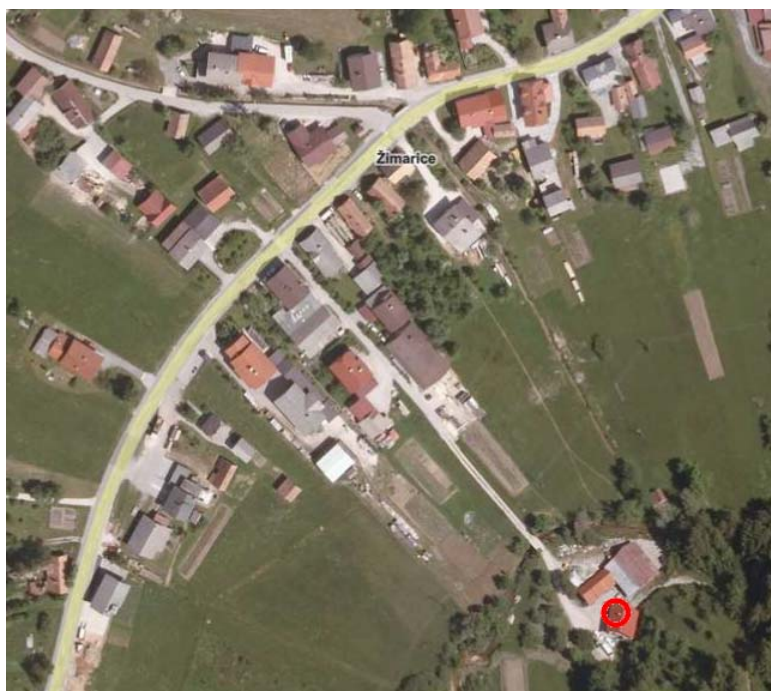
OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE

Žimarice v občini Sodražica so srednje veliko vaško naselje, ki se razprostira vzdolž regionalne ceste I. reda: Bloška Polica - Sodražica.

Obravnavana posamična poselitve - domačija se nahaja 166m od regionalne ceste, na južni strani naselja Žimarice, v občini Sodražica, ob potoku Bistrica, pod vznožjem vzpetine Smrekovec. Domačija obsega tri obstoječe objekte:

- stanovanjski objekt, I. izgradnje 1965 (po GURS evidenci št. 193, SID identifikator 25070564),
- stanovanjski objekt, I. izgradnje 1970 (po GURS evidenci št. 192, SID 25070563),
- prostor za spravilo pridelka preurejen v mizarsko delavnico, I. izgradnje 1980 (po GURS evidenci št. 195, SID 25070566).

Objekti domačije tvorijo manjši samostojni zaselek oz. posamično poselitve, ločeno od območja naselja Žimarice, ki je v OPN Občine Sodražica določena z EUP Ži06.odo.



lega obravnavane domačije s hišno št. Žimarice 75

Naročnik Elaborata lokacijske preveritve želi na območju svoje domačije odstraniti starejšo stanovanjsko stavbo (l. 1965) in na njenem mestu zgraditi novo enostanovanjsko stavbo. Sedanja oblika in velikost stavbnega zemljišča z oznako »Ži06.odo« in namensko rabo »A« ne omogočata izvedbe gradnje, zato je naročnik pobudnik izvedbe lokacijske preveritve, ki jo omogoča ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017) in s katero se bo prilagodila in določila natančna oblika ter velikost stavbnega zemljišča.

Veljavno grafično določeno območje stavbnega zemljišča po OPN Občine Sodražica z namensko rabo prostora "posamična poselitev - A" ni grafično skladno z dejansko rabo zemljišč in obstoječih stavb:

- na severnem delu stavbnega zemljišča območja EUP Ži06 je v naravi potok Bistrica, in to ni zazidljivo zemljišče;
- na južnem delu stavbnega zemljišča območja EUP Ži06 je v naravi gozd, teren se strmo vzpenja do hriba Smrekovec (725m nm) in zaradi konfiguracije terena težje zazaidljivo, in so investicije za morebitno gradbeno poseganje v hribino ekonomsko neupravičene za domačijo;
- na zahodnem delu izven območja veljavnega stavbnega zemljišča EUP Ži06 na namenski rabi "najboljša kmetijska zemljišča - K1" so dejanske funkcionalne površine domačije, ki omogočajo dostop in uporabo obstoječih objektov;
- na zahodnem delu izven območja veljavnega stavbnega zemljišča EUP Ži06 na namensko rabo "najboljša kmetijska zemljišča - K1" delno sega tudi obstoječi stanovanjski objekt, l. 1965.

Predlagana sprememba je **preoblikovanje stavbnega zemljišča območja EUP Ži06 z izvorno površino 2.712,86 m²**, in sicer:

- izvzem nezazidanega veljavnega stavbnega zemljišča na severu, v izmeri 388,67 m², kjer je v naravi potok Bistrica z obrežjem;
- širitev stavbnega zemljišča zahodno od sedanjega stavbnega zemljišča, v izmeri 353,99 m², na območje obstoječih funkcionalnih površine domačije in del obstoječe stanovanjske stavbe (l. 1965).

Površina izvornega območja 2.712,86 m² se spremeni glede na:

- zmanjšanje izvornega območja za 388,67 m²;
- povečanje/preoblikovanje izvornega območja za 353,99 m²;

Sprememba je dejansko zmanjšanje izvornega območja za 34,68 m², kar je 1,27% in je manj kot 20%.

Delež spremembe glede na izvorno površino:

V skladu z 2. tč. 128. čl. ZureP-2 predstavlja 20 % povečanje/zmanjšanje glede na izvorni obseg stavbnega zemljišča površino 542,57 m².

Delež spremembe je zmanjšanje izvornega območja za 1,27 % oz. 34,68 m² glede na izvorni obseg stavbnega zemljišča, ki meri 2.712,86 m².

Velikost stavbnega zemljišča po spremembi z lokacijsko preveritvijo je 2.678,18 m².

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 javni poti, šif. 852271 Žimarice 75,
električna oskrba zagotovljena s prostozračnega 0,4 kV daljnovodom in
zagotovljen obstoječ priključek na vodovod.
Novi stanovanjski objekt se lahko priključi na obstoječo komunalno infrastrukturo.
Za odvajanje odpadne vode iz novega stanovanjskega objekta je potrebna mala
čistilna naprava (28. člen odloka o SD OPN, 2014);
- **vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo povečal: DA**
ne bo povečanja vplivov, ker se število objektov na lokaciji ne bo spremenilo, obseg
stavbnega zemljišča se bo 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 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/vsaki 50 m² stanovanjske površine (56. člen odloka o
SD OPN, 2014);
 - o Preveritev določb z merili in pogoji je bila z lokacijsko preveritvijo preverjena in
je no stanovanjski objekt mogoče umestiti na preoblikovano stavbno
zemljišče,
- **namera je skladna z varstvenimi usmeritvami: DA**
 - o pogoje za priključitev na obstoječo komunalno infrastrukturo podata Elektro
Ljubljana in Hydrovod;
 - o po PNRP se s to lokacijsko preveritvijo zmanjšujejo najboljše kmetijska
zemljišča (K1), ki pa so po dejanski rabi že zazidana (id 3000), hkrati se v iz
stavbnih zemljišč v primarne rabo prostora vrača površina voda 293,40m² in v
druga kmetijska zemljišča -K2 površino 95,27 m²;
 - o območje lokacijske preveritve ni v območjih varovanja kulturne dediščine;
 - o območje lokacijske preveritve je v območju naravne hidrološke vrednote
Bistrica (ponikalnica na Ribniškem polju s spremljajočimi mokrotnimi
površinami, EŠD 8033) in v območju EPO (osrednje območje življenjskega
prostora velikih zveri, ID 80000). Sprememba oz. preoblikovanje stavbnega
zemljišča ne vpliva na naravovarstveni režim oz. se vpliv celo nekoliko
zmanjšuje glede na to, da se območje stavbnega zemljišča zmanjšuje na
površinah, ki segajo na potok in brežino potoka;
 - o območje lokacijske preveritve ne leži v vodovarstvenem območju;

- o območje lokacijske preveritve je po kartah poplavne nevarnosti (izdelal IS projekt, projektiranje in urejanje voda, d.o.o., št. 19-S/16, maj 2017 in z dodatno preveritvijo v avgustu 2019: Analiza poplavnosti za načrtovani objekt v Žimaricah, izdelal: IS projekt, projektiranje in urejanje voda, d.o.o., št.proj. 22-S/19, julij 2019, **v območju preostale poplavne nevarnosti in manjši del (dvorišče) v območju majhne nevarnosti.**

Na južnem preoblikovanem območju EUP Ži06 je načrtovana rušitev obstoječega objekta in novogradnja novega stanovanjskega objekta. Obstoječi volumen se nadomesti s približno enakim volumnom novogradnje, tako kot izhaja iz lokacijske preveritve.

V skladu s prilogo 1 Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08) so na območjih poplav in erozije razreda majhne nevarnosti dopustni posegi v prostor s klasifikacijskimi številkami (CC-SI) 11 stanovanjske stavbe, ki so označene z oznako »+«, ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja. Zato bo za gradnjo na območju lokacijske preveritve EUP Ži08 potrebno pridobiti vodno soglasje.

fizične lastnosti zemljišča:

- zemljišče, kjer je predlagana širitev oz. preoblikovanje, je primerno za gradnjo, saj gre za relativno raven utrjen teren na obravnavani lokaciji.

Predlagana sprememba območja posamične poselitve v občini Sodražica z oznako »Ži06.odo (A)« je v skladu s pravnimi režimi ter ni v nasprotju z varstvenimi režimi na obravnavanem območju.

5 GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

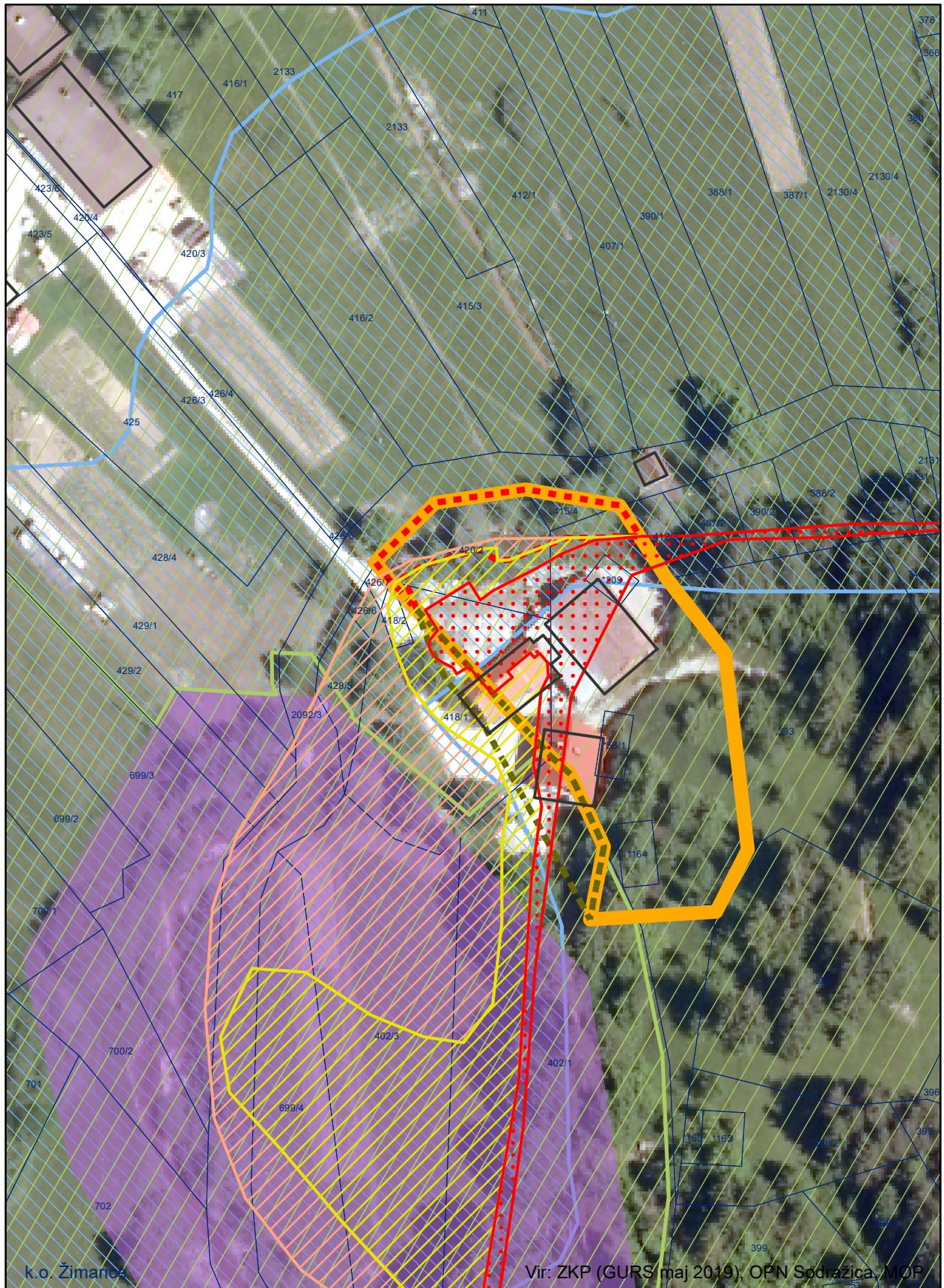
karta 1: prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru in pravnimi režimi (prikaz ZKP, kataster stavb, varstveni režimi, podloga DOF, merilo 1:1000, september 2019)

karta 2: prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru in namenska raba OPN prikaz ZKP, kataster stavb, podloga podrobnejša namenska raba prostora iz OPN Sodražica, merilo 1:1000, september 2019

Dodatno:

karta 3: prikaz območja LP z novo namensko rabo prostora za OPN prikaz ZKP, kataster stavb, podrobnejša namenska raba prostora iz OPN Sodražica, merilo 1:1000, september 2019

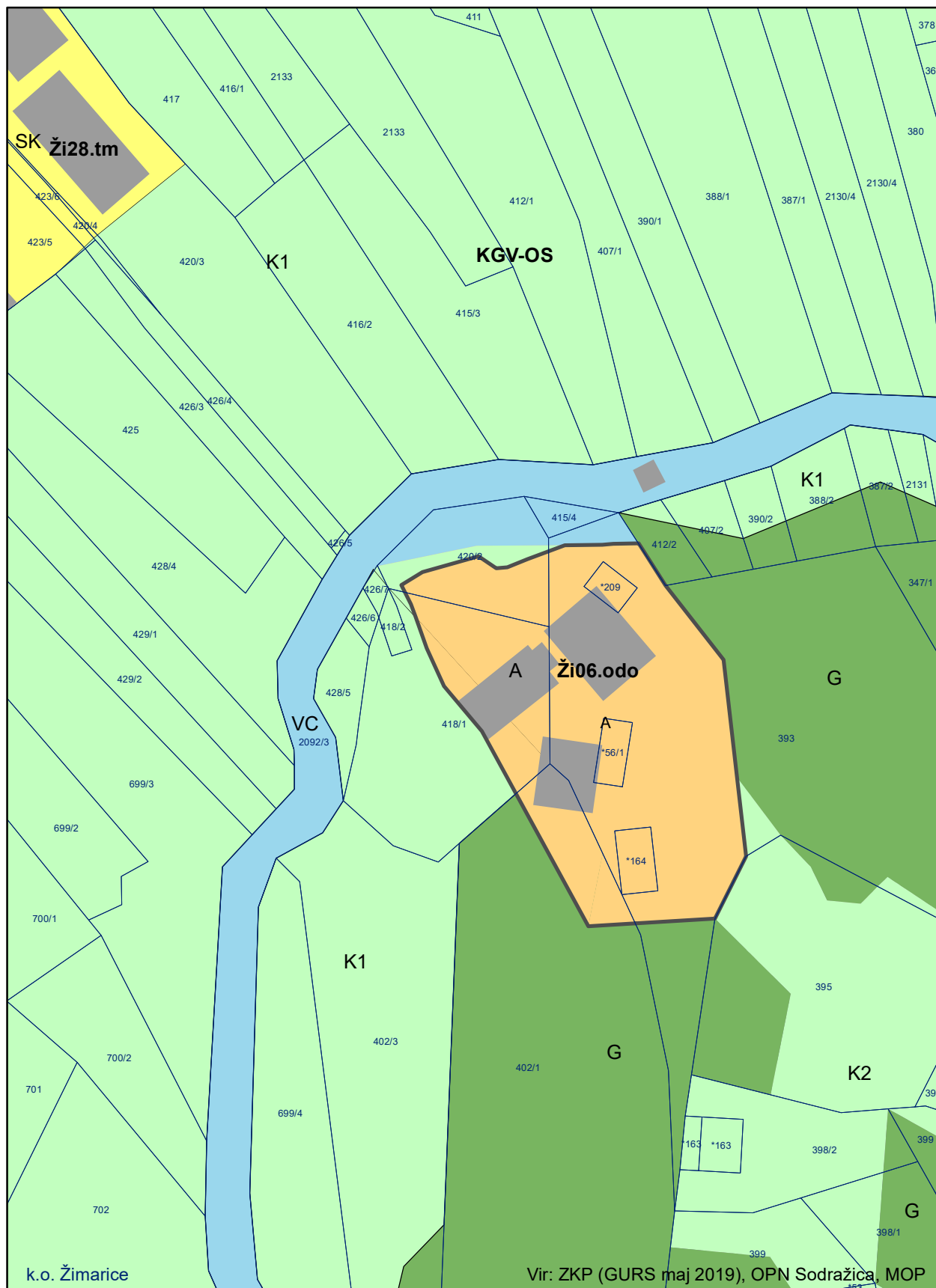
karta 4: lokacijska preveritev umestitve objekta novogradnje na načrtovano preoblikovano območje ob upoštevanju hidrološko-hidravlične preveritve s karto razredov poplavne nevarnosti; september 2019 (podloga: geodetski posnetek, IDP novogradnja stanovanjske hiše, izdelal ZE arhitekturni biro d.o.o, 2019)



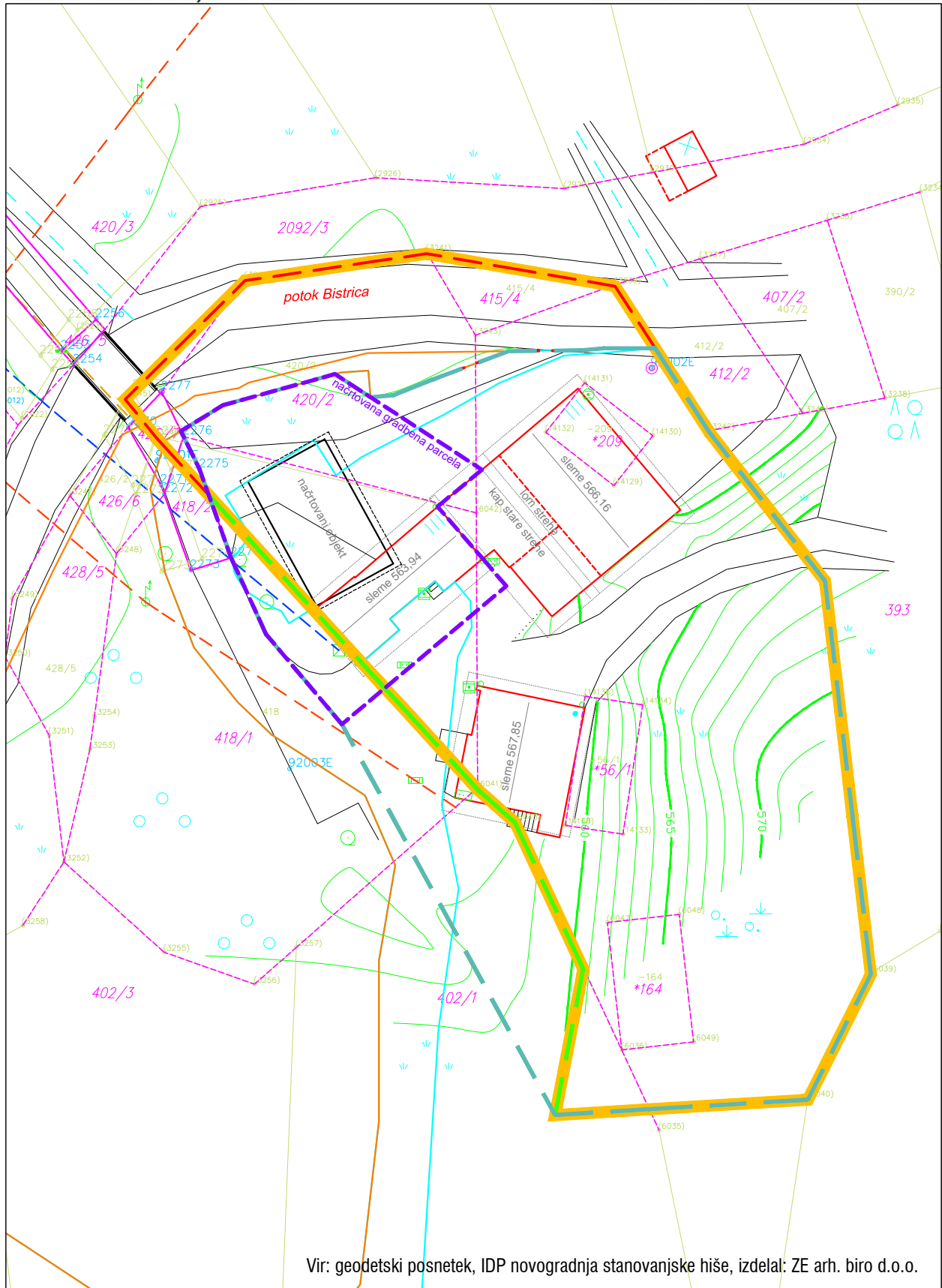
k.o. Žimaneč









Vir: ZKP (GURS/maj 2019), OPN Sodražica, MOP

izvorno območje LP "Ži06.odo (A)"	naravne vrednote (RVN) - območja	12.9.2019	M = 1:1.000
predlagana sprememba območja LP	ekološko pomembna območja (EPO)		
sprememba območja LP			
izvzem	Natura 2000		
preoblikovanje	območje srednje poplavne nevarnosti	zemljiški kataster	
	območje majhne poplavne nevarnosti	kataster stavb	
	območje preostale poplavne nevarnosti		1



območja podrobnejše nam. rabe prostora	meja območja EUP	12.9.2019	M = 1:1.000
A - površine razpršene poselitve	zemljiški kataster		
SK - površine podeželskega naselja	kataster stavb		
K1 - najboljša kmetijska zemljišča			
K2 - druga kmetijska zemljišča			
G - gozdna zemljišča			
VC - celinske vode			



 obstoječi objekti	 izvomo območje LP Ži06	12.9.2019	M = 1:500
 parcelne meje	 izvzem		
 Pm - mala poplavna ogroženost	 preoblikovanje		
 Ps - srednja poplavna ogroženost	 predlog spremembe območja Ži06 (po LP)		