

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LP Z ZUREP-3, ZA PARC. ŠT. 79/1, K.O. PODPOLJANE (1615)

Izdelovalec elaborata: Arhitekturni biro AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka

Odg. prostorski načrtovalec: MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN
- pooblaščen arhitektka in pooblaščen prostorska načrtovalka

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nimavpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: <i>Velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ribnica (Uradni list RS, št. 85/2012, 55/2016, 24/2019, 39/2019) v nadaljevanju OPN.</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: <i>Na izvorno določenem stavbnem zemljišču (oznaka enote urejanja prostora: Pp28) je določena PNRP kot A - površine razpršene poselitve, skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS št. 99/2007). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: <i>Izvorno območje obsega 9.212 m² in sicer zemljišča s parc. št.: *107, *108, *109, *110, *111/1, *113, *114, *115, 79/1 (del), 80 (del), 81/1 (del), 82/5 (del), 930 (del), 994 (del), vse k.o. Podpoljane (1615). Obseg povečanje stavbnega zemljišča znaša 600,00 m² in sicer ob severovzhodnem robu izvornega območja LP in sicer na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615), ki je z OPN Ribnica določeno kot EUP z oznako EUP Op011 s PNRP druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2.</i> <i>Obstoječe stavbno zemljišče je s predmetno LP preoblikovano na način, da se poveča v tistem delu, ki je glede na naravne danosti, dostopnosti, reliefne značilnosti in nemoteno organizacijo obstoječe kmetije, najustreznejše.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: <i>Povečanje stavbnih zemljišč ne presega 20,00 %.</i> <i>Z LP se območje obstoječih stavbnih zemljišč poveča za 600 m², kar pri izvornem območju velikosti 9.212 m² pomeni 6,5% povečanje obsega stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve.</i>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe:

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedenega postopka lokacijske preveritve.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

**opombe:**

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve skladno z določili 32. člena Zakona o urejanju prostora (ZURP-3).

Predvidena novogradnja enostanovanjske stavbe z dimenzijami 9,00 m x 13,00 m in etažnostjo K + P + 1 je zasnovana v skladu z usmeritvami in določili OPN za območja posamične poselitve. Stavba bo vzdolžna in umeščena vzporedno s plastnicami terena v smeri vzhod-zahod, kar zagotavlja skladnost z obstoječim prostorskim in arhitekturnim vzorcem okolice. Umestitev je prav tako vzporedna s prometnico in sosednjimi objekti, kar ustvarja harmonično razporeditev v prostoru.

Nekaj ključnih značilnosti predvidene novogradnje:

- **Oblikovanje objekta:** Stavba bo enostavno oblikovana z dvokapno streho, katere sleme bo potekalo vzdolž daljše stranice objekta, kar je skladno z arhitekturnimi smernicami za to območje. Naklon strehe se bo prilagajal naklonom streh sosednjih stavb, s čimer se zagotovi arhitekturna in vizualna skladnost.
- **Pomožni objekt:** Na gradbeni parceli je predvidena tudi garaža dimenzij 6,00 m x 6,00 m, ki bo zgrajena v eni etaži, kar dopolnjuje glavno stavbo in sledi podobnim načelom enostavnega oblikovanja.

Glede na 25. člen OPN, ki zahteva upoštevanje obstoječega vzorca razporeditve objektov in njihove velikosti, bo predvidena novogradnja ohranjala značilnosti kulturne krajine in arhitekturni vzorec območja razpršene poselitve.

Pri podrobnejšem načrtovanju bodo upoštevani **prostorsko izvedbeni pogoji**, določeni v 116. členu OPN. Ti pogoji vključujejo elemente, kot so odmiki, oblikovni elementi (naklon strehe, izbira kritine, oblikovanje fasade), in gabariti objekta, kar bo zagotovilo skladnost novogradnje s celotnim območjem. Poleg tega bodo upoštevani pogoji iz 51., 52., 53., 59., 61. člena in drugih členov OPN, ki urejajo specifične zahteve za oblikovanje objektov na območjih posamične poselitve.

Predvidena novogradnja, kot jo obravnava predmetna lokacijska preveritev (LP), je v celoti usklajena z obstoječo arhitekturno in tipološko zasnovo okoliške poselitve. Temelji na več pomembnih vidikih, ki zagotavljajo skladnost z urbanistično zasnovo naselja in ohranjajo njegov značaj:

1. **Čitljivost meje območja:** Ohranja se gručasta zasnova naselja južno od prometnice, kar pomeni, da je razmejitev med naseljem in okolico jasno določena in razumljiva.
2. **Celovitost in hierarhična strukturiranost zasnove:** Predvidena zasnova ohranja gručasto obliko obstoječega naselja, pri čemer bo novogradnja dopolnila območje s stavbo manjšega merila, ki bo umeščena ob vhod v naselje, kar vzpostavlja jasen hierarhičen prehod med robom in notranjostjo naselja.
3. **Značilni stik naselja in krajine:** Ohranijo se odprte, mehko oblikovane zelene površine brez večjih posegov v teren, kar omogoča naravni prehod med naseljem in okoliško krajino.
4. **Značilna lega objektov:** Nova stavba bo postavljena vzporedno s plastnicami terena, kar je usklajeno z lego obstoječih sosednjih objektov. Ta pristop ohranja prostorsko skladnost naselja.
5. **Naselbinska tipologija (morfološka, funkcionalna in pomenska):** Novogradnja je enostanovanjska stavba manjšega merila, ki bo umeščena na robu obstoječih stanovanjskih in kmetijskih objektov. Večji objekti so postavljeni v notranjost, na manj izpostavljene lokacije, kar zagotavlja boljšo prilagoditev prostoru.
6. **Izoblikovanost silhuate naselja:** Novogradnja upošteva značilno lego, gabarite in strukturo naselja. Postavitev objekta manjšega merila na robu naselja prispeva k skladni prostorski sliki in ohranja značilno silhueto naselja.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

**opombe:**

Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Območje se nahaja v bližini obstoječe poselitve, ki je že delno komunalno opremljena, kar omogoča enostaven priklop

novih objektov. Nekaj ključnih značilnosti glede komunalne infrastrukture in dostopnosti:

1. **Telekomunikacijsko in elektroenergetsko omrežje:** Obstoječi objekti v neposredni bližini so že priključeni na telekomunikacijsko in 0,4 kV elektroenergetsko omrežje, kar pomeni, da so na voljo obstoječe povezave za priključitev predvidene novogradnje, kar zmanjšuje potrebo po novih infrastrukturnih investicijah.
2. **Vodovodno omrežje:** Območje LP je že priključeno na vodovodno omrežje, vendar to omrežje ni vpisano v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (GJI), saj gre za vodovod, ki ni vključen v sistem javne oskrbe s pitno vodo. Kljub temu je območje oskrbovano z zasebnim - vaškim vodom, kar omogoča nemoteno preskrbo z vodo za novogradnjo.
3. **Odvajanje in čiščenje odpadnih voda:** Ker na območju ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema, se odvajanje in čiščenje odpadnih voda ureja skladno z **64. členom OPN**, ki predpisuje uporabo male čistilne naprave ali nepretočne greznice. To bo potrebno zagotoviti tudi za predvideno novogradnjo, kar je standardna rešitev za odmaknjena območja z razpršeno poselitvijo.
4. **Dostop:** Dostop do območja LP se bo uredil preko novega individualnega prometnega priključka z obstoječe lokalne ceste **LC 352021 Ortnek - Sv. Gregor**. Ta dostop bo omogočal nemoten prevoz in organizacijo obstoječega kmetijskega gospodarstva ter dostop do pomožnih kmetijskih objektov. Priključek bo moral biti zasnovan tako, da bo zagotavljal varno in učinkovito prometno povezavo za potrebe novogradnje in okoliških kmetijskih objektov.

Na podlagi navedenega je območje LP komunalno opremljeno na zadovoljivi ravni, kar omogoča priklop novih objektov brez večjih težav, z izjemo odpadnih voda, ki jih bo treba ustrezno urediti skladno s pogoji OPN.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.



opombe:

Povečanje stavbnih zemljišč se namenja gradnji obstoječe dejavnosti, ki nima posebnih vplivov na okolje. Predvidena novogradnja predstavlja funkcionalno dopolnitev obstoječe posamične poselitve z minimalno širitvijo stavbnega zemljišča. Pri tem je pomembno poudariti, da:

1. **Okoljski vplivi:** Novogradnja ne bo povzročala emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali povečanja hrupa. Zaradi teh lastnosti bo novogradnja minimalno obremenjevala okolje.
2. **Pridelovalni potencial tal:** Predvidena lokacija novogradnje se nahaja na zemljišču z zelo nizko boniteto (28), kar pomeni, da zemljišče nima velikega pridelovalnega potenciala in ni v območju sklenjenih kmetijskih površin. Novogradnja bo imela minimalen vpliv na kmetijska zemljišča in ne bo bistveno vplivala na pridelavo v širšem prostoru.
3. **Kakovost podzemnih voda:** Glede na predpise o varovanju okolja in podzemnih voda novogradnja ne bo imela bistvenih vplivov na kakovost podzemnih voda, saj bodo vsi postopki gradnje in rabe zemljišča izvedeni skladno s predpisanimi standardi varovanja okolja. Prav tako novogradnja ne bo povzročala čezmejnih vplivov, kar dodatno zmanjša potrebo po posebnih okoljskih ukrepih.
4. **Širitev poselitve:** S predvidenim povečanjem stavbnega zemljišča se ne bo bistveno spremenil vpliv na okolje ali na obstoječo posamično poselitve. Gradnja bo izvedena na način, ki je usklajen z obstoječimi stavbnimi zemljišči in bo le manjši poseg v prostor, ne da bi povzročila bistvene spremembe v strukturi naselja ali okolice.

Glede na te ugotovitve **celovite presoje vplivov na okolje** po veljavni zakonodaji ni potrebno izdelati, saj projekt nima bistvenih vplivov na okolje, kakovost življenja v okolici ali obstoječo poselitve.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.



opombe:

Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Območje, ki je predmet LP, se nahaja v hidrografskem območju porečja Save ter v **ekološko pomembnem območju** – osrednjem območju življenjskega prostora velikih zveri (ID 80000). Kljub temu pa projekt novogradnje ne nasprotuje naravovarstvenim ciljem, saj je zasnovan tako, da minimalno vpliva na okolje in ekosisteme. Območje LP je blizu sakralne stavbne dediščine **Pusti Hrib – Razpelo (EŠD 14769)**, vendar predvidena novogradnja ne posega v zaščitene ali varovane objekte ali območja kulturne dediščine., zato ne bo negativno vplivala na spomeniško zaščito tega območja.

Drugi **pravni režimi ali varstvene usmeritve** na območju LP niso prisotni, prav tako tam ni veljavnih ali pripravljenih državnih prostorskih aktov, kar pomeni, da ni pravnih ovir, ki bi omejevale razvoj tega območja.

Kar zadeva **skladnost z OPN**, je predvidena novogradnja skladna z usmeritvami in določili oz. prostorsko izvedbenimi pogoji OPN.

Na podlagi vsega navedenega projekt novogradnje ne bo negativno vplival na varovana naravna območja, kulturno dediščino ali širše okolje ter se bo skladno vklopil v obstoječo prostorsko in okoljsko ureditev.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča



opombe:

Obravnavano območje posamične poselitve, ki je del blagega gričevja na nadmorski višini 700 m, ima ugodne fizične lastnosti, ki omogočajo načrtovano novogradnjo in širitev stavbnih zemljišč. Nekaj ključnih značilnosti tega območja:

1. **Lega in teren:** Naselje se nahaja na slemenu, kjer je teren večinoma uravnan, z naklonom med 3 in 8 stopinjami. Izbrana lokacija na tem območju je edina primerna za gradnjo, saj omogoča zadostno stabilnost terena in ustrezne pogoje za gradnjo enostanovanjske stavbe.
2. **Raba tal:** Trenutno rabo tal na območju LP predstavljata trajni travnik (ID 1300) in njiva (ID 1100), medtem ko so okoliška pobočja porasla z gozdom (ID 3000). Čeprav gre za kmetijska zemljišča, njihova pridelovalna vrednost ni visoka, saj je boniteta zemljišča le 28, kar pomeni, da nimajo velikega potenciala za kmetijsko pridelavo.
3. **Širitev stavbnih zemljišč:** S predmetno LP se stavbno zemljišče širi v del, ki je glede na naravne danosti, dostopnost, reliefne značilnosti ter organizacijo obstoječe kmetije najprimernejši. Širitev je utemeljena z ugodnimi reliefnimi značilnostmi terena in nizko boniteto zemljišča, kar pomeni, da ne gre za poseg v visoko kakovostna kmetijska zemljišča.

Iz navedenega izhaja, da fizične lastnosti zemljišča, vključno z blagim naklonom, uravnanostjo terena in nizko boniteto kmetijskih zemljišč, omogočajo smiselno in funkcionalno širitev obstoječih stavbnih zemljišč. To bo omogočilo nemoteno organizacijo obstoječe kmetije in ustrezne pogoje za novogradnjo.

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24) (ZURP-3).

Številka: 3500-0004/2024

Datum: 30.7.2024

mag. Lea Divjak Radivojević
Vodja oddelka za urejanje prostora
in varstvo okolja