

Naloga: **Oživitev kmetije Lenart (Karl)**
na parc. št. 65 in 536/1, obe k.o. 866-Šentvid nad Valdekom

Faza: **Elaborat lokacijske preveritve na EUP = ZZA-01**
za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN

ID PA: **XXXX**

Naročnik:

Izdelovalec: **SITUS d.o.o.**
agencija za prostorski inženiring
Gorkega ulica 1, 2000 Maribor

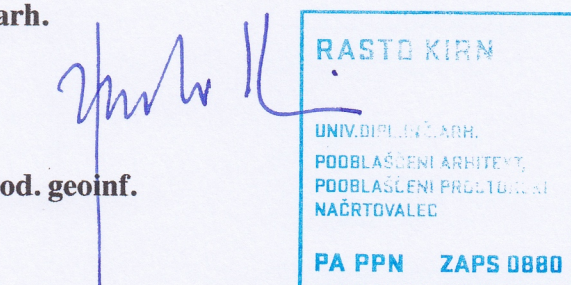
Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**
PA PPN ZAPS 0880

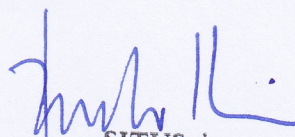
Odg. geodet: **Andraž Blaznik, mag. inž. geod. geoinf.**
IZS Geo0608

Številka naloge: **20240804**

Datum: **december 2024, dopolnitev januar 2025**

Direktor: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**




SITUS d.o.o.
agencija za prostorski inženiring
Gorkega 1, SI-2000 Maribor
+386 41 421175

KAZALO VSEBINE

Kazalo vsebine	2
Uvod	3
Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	3
Namen in razlogi za pripravo ELP	4
Namen lokacijske preveritve	4
Veljavni prostorski akt	4
Razlog za pripravo elaborata	4
Opredelitev zemljišč	5
Izhodišča	6
Naravne danosti	6
Ustvarjene strukture	7
Območja varovanj in omejitev	8
Obrazložitev	9
Opis načrtovanega posega	9
Izvorno območje lokacijske preveritve	9
Območje lokacijske preveritve	9
Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ	10
Podrobna utemeljitev	11
Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3	13
Upoštevanje PIP v OPN občine Mislinja	15
Postavitev v prostor	18
Zaključek	20
Podlage in viri	21
Pravna podlaga in ostala dokumentacija	21
Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	21
Seznam podatkovnih virov	21
Priloge	22
Besedilo	22
Grafika	22
Shape	22

UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZureP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Zakon o urejanju prostora dovoljuje instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen ZUreP-3) ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

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

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP

Stranka želi na EUP = ZZA-01 oziroma na parcelah št. 65 in 536/1, obe k.o. 866-Šentvid nad Valdekom, porušiti dotrajane kmetijske objekte (stanovanjski objekt, hlev, gospodarski objekt) in zgraditi novo stanovanjsko hišo s pomožnimi objekti.

Namen lokacijske preveritve

S predlagano lokacijsko preveritvijo se na podlagi 135. člena ZUreP-3 zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in po potrebi določi prostorske izvedbene pogoje.

Na območju razpršene poselitve v enoti urejanja ZZA-01 že stojijo stanovanjski in kmetijski objekti. Izvorno območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ima površino 1.793 m².

Gradnja novega stanovanjskega objekta je predvidena na parc. št. 65 in 536/1, obe k.o. 866-Šentvid nad Valdekom delno zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve pNRP = Aa (po 280. členu ZUreP-2: posamične poselitve). Območje je opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč. Predmet lokacijske preveritve je (1) preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča s parc. št. 65 in 536/1 v površini 609,71 m² ter (2) preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča na parc. št. 536/1 v površini 607,28 m². Predlagana je tudi (3) širitev na parc. št. 536/1 v površini 358,39 m², kar predstavlja 19,99 % obstoječega stavbnega zemljišča.

Veljavni prostorski akt

Posege v prostor na območju lokacijske preveritve določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/17, 18/18 in 16/21).

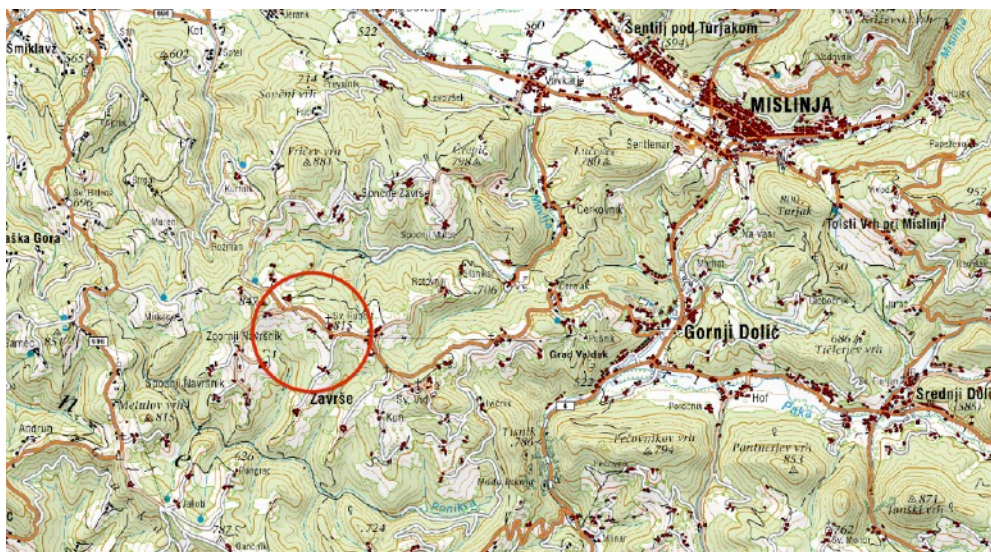
Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

Razlog za pripravo elaborata

Pobudnik lokacijske preveritve živi na kmetiji v sosednji občini. V tamkajšnji stanovanjski hiši živita dve družini, zato je pobudnik kupil predmetne propadajoče objekte in pripadajoča zemljišča z željo po zagotovitvi urejenih bivalnih pogojev za svojo družino ob hkratni oživitvi tukajšnje opuščene kmetijske dajavnosti v obliki lastnega kmetijskega gospodarstva za ekološko rejo divjadi.

Opredelitev zemljišč

Obravnavana zemljišča enote urejanja prostora ZZA-01 so locirana v občini Mislinja dobre tri kilometre zahodno od naselja Gornji Dolič v Završah v bregu pod cervijo Sv. Ruperta. Do kmetije vodi lastna cesta, ki se preko gozdne ceste Pr_Korl - Zaponšek pod cerkvijo priključi na občinsko cesto LC261021 Gornji Dolič - Završe - Graška Gora. Iz vpogleda v kartografski del OPN občine Mislinja izhaja, da ležijo predmetna zemljišča na območju razpršene poselitve Aa, na široko pa jih obkroža območje podrobnejše namenske rabe prostora K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč.



Mesto lokacijske preveritve se nahaja pod cerkvijo Sv. Ruperta in gostiščem Meh.



Do stavbnega zemljišča v sklopu enote urejanja prostora z oznako ZZA-01 vodi lastna dovozna pot oziroma gozdna cesta Pr Korl - Zaponšek. Izhodiščno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče, pozidano z dotrajano stanovanjsko stavbo in napol porušenima kmetijskima objektoma.

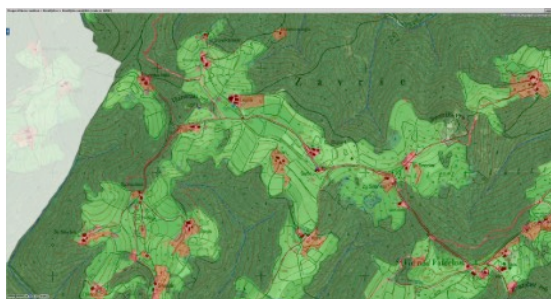
IZHODIŠČA

Naravne danosti



Predmetno zemljišče leži v Završah, zahodno od naselja Gornji Dolič, pod cerkvijo Sv. Ruperta, na jugozahodno orientiranem bregu na višini ca 780 m.n.v.

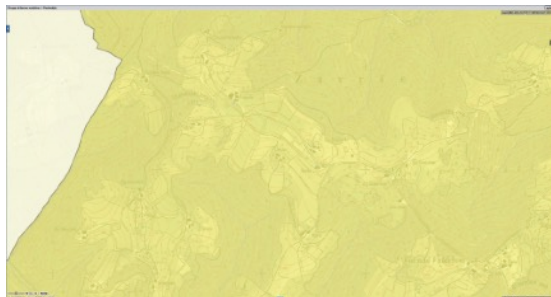
Umeščenost v prostor



Poselitev na tem območju izkazuje že franciscejski kataster (Karl, nato Lenart).

Stavbišče z razpadajočimi objekti obkroža ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak, ki se nadaljuje v trajne travnike.

Dejanska raba prostora



Povprečna letna temperatura zraka: 6° - 8° C;
Povprečna letna višina padavin: 1.200 - 1.300 mm;
Povprečno število dni s snežno odejo: min 75 dni;
Najvišja višina snežne odeje: 100-150 cm
Povprečno letno trajanje sončnega obsevanja: 1900 - 2150 ur
Hitrost vetra: 1 - 2 m/s.

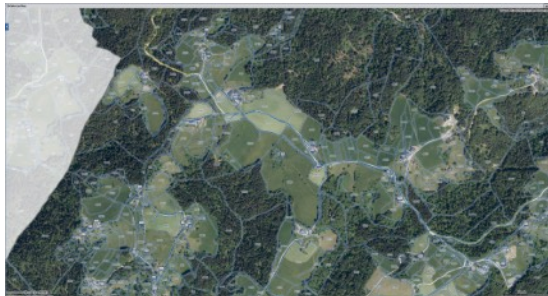
Podnebje

Ustvarjene strukture



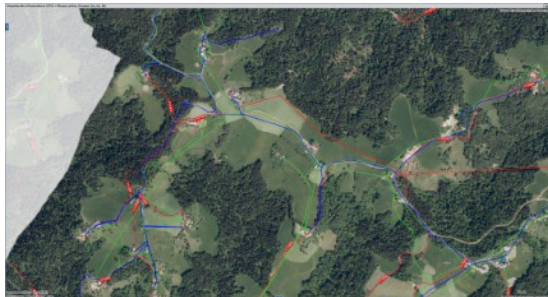
Predmetna zemljišča so del EUP z nazivom ZZA-01 in osnovno namensko rabo stavbno zemljišče (pNRP = Aa, površine avtohtone razpršene poselitve). Neposredno okolico predstavljajo druga kmetijska zemljišča (pNRP = K2, BT = 27).

Podrobnejša namenska raba prostora



Na predmetnem območju stoji stanovanjska stavba - enostanovanjska hiša iz leta 1820 (št. stavbe 204, HŠ Završe 45), kmetijski objekt - hlev iz leta 1820 (št. stavbe 202), ter še en kmetijski objekt - tudi hlev iz leta 1890 (št. stavbe 203). Vsi objekti so dotrajani in napol porušeni.

Pozidanost območja



Dostop do kmetije je urejen z gozdne ceste 111065 Pr_Korl - Zaponšek.

Kmetija imajo lastno vodno zajetje, odvajanje fekalne in padavinske vode se rešuje individualno. Do stavbišča sta speljana distribucijski elektroenergetski in telekomunikacijski vod.

Gospodarska javna infrastruktura

Območja varovanj in omejitev

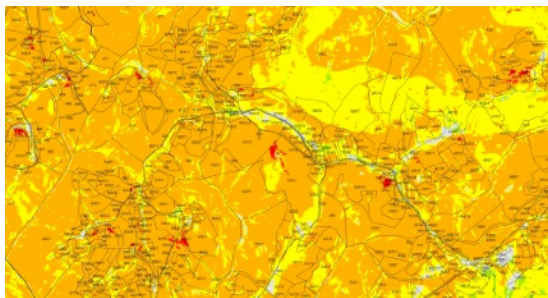


Predmetna lokacija leži izven območij varstva naravne in kulturne dediščine, izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi, izven vodovarstvenih ali poplavno ogroženih območij.

Kmetija leži v EPO Velenjsko - Konjiško hribovje.

Cerkev Sv. Ruperta s sredine 19. stoletja leži ca 150 m SV od domačije in predstavlja spomenik lokalnega pomena (omenjena že sredi 15. stol.).

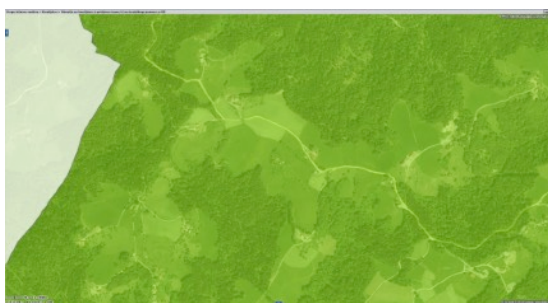
Varovanja



Za območje velja zelo velika verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov, zaradi erozije so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi, za območje pa velja majhna ogroženost lavinske nevarnosti.

Po novi karti potresne nevarnosti velja za območje projektni pospešek tal vrednosti 0,175.

Omejitve



Po delitvi tipov strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane je širše območje kmetijskih zemljišč uvrščeno med pomembna območja, po podtipu pa predstavlja manjše zaplate.

Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane

OBRAZLOŽITEV

Opis načrtovanega posega

Vse obstoječe stavbe na naslovu Završe 42 so dotrajane. Stanovanjska hiša je stara preko 200 let, prav tako večji hlev, manjši hlev ima skoraj 150 let. Za oživitev opuščene kmetijske dejavnosti namerava novi gospodar obstoječe razpadajoče objekte porušiti in zgraditi novo stanovanjsko hišo s pripadajočimi objekti.

Izvirno območje lokacijske preveritve

Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja del enote urejanja prostora z oznako ZZA-01 na parceli št. 65 in delu parcele št. 536/1, vse k.o. 866-Šentvid nad Valdekom. Velikost stavbnega zemljišča znaša 1.793 m². Gre za območje posamične poselitve, postavljeno v strmem, južno orientiranem bregu pod cerkvijo Sv. Ruperta in gostilno Meh, zahodno od naselja Gornji Dolič. Predmetna zemljišča ležijo na višini 780 m.n.v..

Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavljata parc. št. 65 in del parcele št. 536/1, obe k.o. 866-Šentvid nad Valdekom.

Iz vpogleda v kartografski del OPN občine Mislinja izhaja, da ležijo predmetna zemljišča na območju podrobnejše namenske rabe prostora A - avtohtona razpršena poselitve, in K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč.

Za stavbno zemljišče kot del EUP z oznako ZZA-01 in površino 1.793,02 m² je predlagan izvzem stavbnega zemljišča na zahodu (1 - 609,71 m²) ter prenos na jugovzhod (2 - 607,28 m²). Tudi dodatna širitev je predlagana na jugovzhod (3 - 358,39 m²), kar predstavlja 19,99 % izvirnega območja lokacijske preveritve. Preoblikovana in razširjena EUP bi imela površino 2.149,07 m² in bi ležala na nadmorski višini ca 780 m.n.v..

IDO	TIP	PNRP_ID	EUP_OZN	BT	nova pNRP	POV (m2)
1	1	1110	ZZA-01	26	K2	609,71
2	2	2020	ZZA-01	26	Aa	607,28
3	3	2020	ZZA-01	26	Aa	358,48
površina stavbnega zemljišča - obstoječe						1.793,02
površina stavbnega zemljišča - predlog preoblikovanja in širitve						2.149,07
Legenda (TIP)	1 - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (609,71 m ²)					
	2 - preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (607,28 m ²)					
	3 - širitev stavbnega zemljišča (358,48 m ² = 19,99 %)					

Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ



Prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve:

izvorno območje (rjava podlaga);

1 - preoblikovanje - izvzem (rdeča obroba);

2 - preoblikovanje - širitev (modra obroba);

3 - širitev (zelena obroba).

PODROBNA UTEMELJITEV

Kmetijska gospodarstva v Završah zamirajo, zato je vzdrževanje posameznih kmetij za ohranjanje kulturne krajine toliko bolj pomembno. Na delu območja enote urejanja prostora z oznako ZZA-01 stoji stanovanjska hiša z dvema kmetijskima gospodarskima objektoma. Zemljišča zapuščene kmetije ležijo v enem kosu zemlje na južno orientiranem bregu, ki ga predstavljajo travniki, nekaj ekstenzivnega sadovnjaka in gozd. Novi lastnik ima kmečke korenine, zato se je odločil ohraniti življenje predmetni domačiji. Oživitev kmetijskega gospodarstva bo namenjena ekološki reji divjadi.



Pogled z zahoda prikaže lego sredi brega, obrnjeno proti soncu.

Gozdna cesta pelje po vzhodni strani mimo kmetije, do dvorišča vodi lastna dovozna pot. Lega na južno orientiranem bregu je sončna, dotrajani objekti pa so locirani na izravnani terasi. Da bi to ohranili za gospodarski namen, je območje širitve stavbnega zemljišča za potrebe nove stanovanjske hiše locirano v podaljšku proti vzhodu neposredno nad dovozno potjo.



Za novogradnjo stanovanjske hiše je kljub naklonu najbolj primerno zemljišče vzhodno od dvorišča nad dovozom.



Izbrana lokacija v bregu je obdana s travniki in tako tesno povezana z naravo, vendar zahteva za svojo obnovo krepko roko.



Nova stanovanjska stavba bo postavljena vzhodno od stare in v njeni neposredni bližini, le par metrov odmaknjena nad dovozno pot.

Skladnost z obstoječimi objekti v bližini oziroma s celotno enoto urejanja prostora bo načrtovan stanovanjski objekt zagotovil skozi:

- etažnost (pritličen, podkleten objekt z mansardo bo dostopen z juga, z dovozne poti);
- podolžni gabarit stavbe (velikost ca 25 x 12 metrov) in
- naklon strehe (strma streha).

Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3

Lokacijska preveritev na izvornem območju, ki ga predstavlja ZZA-01, služi ohranjanju posamične poselitve in vzdrževanju kulturne krajine. Načrtovanje izgradnje novega stanovanjskega objekta odgovarja naslednjim pogojem:

(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Območje obstoječe posamične poselitve zajema stanovanjsko hišo in več kmetijskih gospodarskih in pomožnih objektov. Predvidena je gradnja nove stanovanjske hiše, za gradnjo katere je potrebno povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča.

(2) 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;

Območje razpršene poselitve na EUP z oznako ZZA-01 je namenjeno bivanju in kmetijstvu. Gradnja novega stanovanjskega objekta ohranja obstoječo poselitev na lokaciji in ne vnaša nove dejavnosti.

- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;

S predlaganim posegom se obstoječi vzorec posamične poselitve ohranja. Na predmetnem območju je obstojala kmetija že za časa monarhije (Karl).

Načrtovani objekt ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec obstoječe, avtohtone poselitve: stanovanjska stavba bo imela primerljive horizontalne in vertikalne gabarite (vzdolžno obliko, etažnost K + P + M), strmo streho in fasado kot večina ostalih primerljivih objektov v okolici.

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

Obstoječo komunalno opremo predstavlja lastno vodno zajetje (projekt že v pripravi: analiza vode na glavnem izviru, ocevljenje, bazen, črpalke), zaradi odmika od aglomeracij se odvajanje fekalne in padavinske vode rešuje individualno. Do zemljišča sta speljana distribucijski elektroenergetski in telekomunikacijski vod. Prvi je zaradi starosti v fazi ojačitve in polaganja v zemljo, drugi je že zemeljski. Priključki na komunalno opremo so/bodo s tem zagotovljeni.

Dovoz do objekta se vrši preko obstoječega dovoza na gozdno cesto.

- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

Predmetno zemljišče leži na južno orientiranem pobočju Završ. Zaradi evidentirane nevarnosti pojavljanja zemeljskih plazov in erozije so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi, zato je za predmetni elaborat lokacijske preveritve in pripravo projektne dokumentacije izdelano geološko-geotehnično poročilo. V celoti bo upoštevano pri pripravi projektov za gradnjo novih objektov.

- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal;

Ohranitev obstoječih dejavnosti na enoti urejanja prostora ZZA-01 ne predstavlja povečanega vpliva na okolje, novogradnja stanovanjske hiše pa je obenem nujno potrebna za obstoj predmetne posamične poselitve.

- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na območju ni veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih načrtov.

Predmetna lokacija leži izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda in vodnih virov, varovanih gozdov ali območij kmetijskih zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

- Na območjih razpršene poselitve z avtohtonim vzorcem poselitve se le-ta ohranja in dopolnjuje. Nova gradnja objektov, stavb in komunalne opreme je možna ob ohranjanju namembnosti in programskih značilnosti območja.

Z novogradnjo stanovanjskega objekta se značilnosti predmetnega območja razpršene poselitve ohranjajo in obnavljajo.

- Za postavitev in gabarite objektov je potrebno upoštevati obstoječe strukture, kakovostne prostorske danosti, pristojne varovalne režime in ne ovirati dejavnosti, ki se vršijo na tem prostoru.

Obstoječe strukture se upoštevajo skozi oblikovanje novega objekta, ki povzema lastnosti obstoječih in sosednjih stavb enake namembnosti v predmetni EUP. Stanovanjska stavba bo imela kletno etažo zidano (kamen?), pritličje pa leseno (podobna uporaba materialov kot pri obstoječem objektu, že v fazi rušitve).

Postavitev neposredno ob dovozno cesto izkorišča obstoječo situacijo, etažnost, gabariti in streha se zgledujejo po prostorskih izvedbenih pogojih in neposredni okolici, za katero ni predpisanih varovalnih režimov. Gradnja na kmetiji služi ohranjanju dejavnosti predmetnega prostora.

Upoštevanje PIP v OPN občine Mislinja

Dopustne gradnje in drugi posegi v prostor (24. člen OPN)

Na celotnem območju občine so na stavbnih zemljiščih v skladu z določili tega odloka ali če drugi predpisi ali veljavni izvedbeni oziroma podrobni prostorski akti (OPPN, ZN ipd.) ne določajo drugače, dopustne naslednje gradnje in posegi:

- *gradnja novega objekta (novogradnja);*
- *prizidave kot dozidava in nadzidava obstoječega objekta;*
- *rekonstrukcija objekta;*
- *odstranitev objekta;*
- *sprememba namembnosti objekta;*
- *vzdrževanje objekta;*
- *nujni posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja ob naravnih in drugih nesrečah;*
- *posegi in ureditve za izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda ter za renaturacijo vodotokov.*

Predmetni poseg v prostor predstavlja rušitev in odstranitev obstoječih dotrajanih objektov in novogradnjo stanovanjske hiše kot glavnega objekta ter novogradnjo pomožnih objektov.

Dopustne dejavnosti in objekti (36. člen OPN)

Dopustne dejavnosti:

- *bivanje*
- *dopolnilne dejavnosti na kmetiji v skladu s predpisi*
- *A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo*
- *poslovne dejavnosti*
- *R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti (vse razen iger na srečo, igralnic, zabaviščnih parkov, smučarskih centrov)*
- *S – druge dejavnosti (razen azila)*
- *T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastne potrebe*
- *I – gostinska dejavnost*
- *malo gospodarstvo za potrebe*

Dopustni objekti:

- *11 Stanovanjske stavbe*
- *11100 Enostanovanjske stavbe,*
- *11210 Dvostanovanjske stavbe - predpisane velikosti, zmogljivosti in oblikovanje iz členov 41., 42. in 43. veljajo za skupni (en) objekt dvostanovanjske stavbe*
- *12 Nestanovanjske stavbe*
- *12112 Gostilne, restavracije in točilnice*
- *12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev*
- *12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti*
- *12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo*
- *12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo*
- *12712 Stavbe za rejo živali*
- *12713 Stavbe za spravilo pridelki*

- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- 1273 Kulturni spomeniki
- in druge stavbe, potrebne za opravljanje malega gospodarstva za potrebe samozaposlitve, dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in drugih oblik dela na domu
- GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI
- objekti, potrebni za nemoteno funkcioniranje zgoraj navedenih stavb

Predviden pritličen in podkleten stanovanjski objekt je tako po dejavnosti (bivanje) kot vrsti objekta (enostanovanjska stavba) usklajen s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Lega objektov (40. člen OPN)

(5) *Daljša stranica stanovanjskih stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s plastnicami.*

Lega nove stanovanjske hiše je predvidena vzporedno z dovozno potjo in vzporedno s plastnicami.

Velikosti stavb (41. člen OPN)

(1) *Tlorisni gabariti*

- *Za stavbe je določen pravokotni tlorisni gabarit v razmerju, ki ni manjše od 1 : 1,3 na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih, medtem ko so na območjih z dopuščenim različnim oblikovanjem tlorisni gabariti lahko v poljubnem razmerju osnovnih stranic. Na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih so na vizualno neizpostavljenih delih stavbe možni izsidki v dolžini in globini do 1/3 stranic osnovnega tlorisa.*

(2) *Višinski gabariti*

- *Pri določanju višinskih gabaritov je potrebno izhajati iz obstoječe pozidave in upoštevanja ohranjanja oblikovne podobe ter silhete celotnega naselja ali njegovega dela oziroma območja razpršene poselitve ali njegovega dela.*
- *V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho.*
- *Kleti, kakor so opredeljene s tem odlokom, so dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili tega odloka.*
- *Na parceli namenjeni gradnji z naklonom terena 10 % ali več je lahko na eni strani klet stavbe v celoti nad nivojem terena, na bočnih straneh (fasadah) stavbe različno vkopana v teren, na nasprotni strani pa lahko s svojo zgornjo koto klet seže do največ 1,40 m nad nivojem terena.*
- *Maksimalna etažnost stanovanjskih stavb (brez počitniških hišic) je določena za:*
- *EP in EN v odprtem prostoru: P+M (podstrešje je lahko izkoriščeno);*
- *V skladu z zgoraj navedeno dopustno izvedbo kleti na terenu z naklonom nad 10 % lahko spodnja koto pritličja seže višje od 1,40 m nad nivojem terena.*

Stanovanjski objekt je predviden v tlorisni izmeri 12 x 25 metrov, torej v razmerju, večjem od 1 : 2. Zaradi konfiguracije terena bo klet na jugozahodni strani objekta v celoti na nivoju terena, na severovzhodni strani pa v celoti vkopana v teren. Gabarit stavbe ne bo presegal etažnosti K + P + M.

Oblikovanje stavb (43. člen OPN)

(1) Splošne značilnosti večstoletnega arhitekturnega oblikovanja na Koroškem (gabariti, fasade, strehe, gradiva in barve) so nenadomestljivo merilo kakovosti, ki se jim morajo podrežati novogradnje na območju občine. Ob uporabi sodobnih materialov in tehnik gradnje se lahko današnjim predpisom in zahtevam sodobnega bivanja prilagodimo z arhitekturnimi posegi, ki upoštevajo identiteto okolja in obenem dograjujejo obstoječe strukture. Tako so dopustni tudi posegi, ki arhitekturne značilnosti nadgradijo oziroma objekte predstavijo kot izjemne in zanimive.

(4) Strehe stavb na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih so načeloma dvokapne in strme z naklonom vsaj 35 stopinj. V tlorisni projekciji je lahko do vključno 1/3 strešine oblikovana drugače. Kritina naj bo iz opečnatega materiala ali iz drugih materialov v temnih barvnih odtenkih, tj. temno rdečem, rjavem, temno sivem, črnem. V naselju so smeri slemena strehe novogradnje vzporedne streham stavb v neposredni bližini. V primeru gradnje v odprtem prostoru so slemena orientirana v odvisnosti od terena – vzporedno s plastnicami, razen kadar zaradi morfologije gruče stavb ni zahtevana drugačna orientacija.

(6) Fasade stavb oziroma njihova obdelava naj po materialu, obliki in barvah v čim večji meri sledi splošnim značilnostim koroške identitetne arhitekture. Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru različnih zemeljskih odtenkov. Dopustni so fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih do 25 % fasadne površine.

Novogradnja nove enostanovanjske stavbe bo upoštevala obstoječe strukture in identiteto okolja:

- Stavbo bo pokrivala temna strma streha s slemenom v smeri severozahod - jugovzhod.
- Kletna etaža bo zidana in obložena s kamnom, nadzidava pa bo po vzoru obstoječe hiše lesena.

Skladnost posega s prostorskimi izvedbenimi pogoji

Zakonodaja in prostorski izvedbeni pogoji so upoštevani na naslednji način: izvedla se bo tako novogradnja kot rušitev, dejavnost predvideva bivanje in kmetijstvo, načrtovana je enostanovanjska stavba s pomožnimi objekti. Za ohranjanje avtohtonega vzorca na območju razpršene poselitve se s podolgovatim tlorisom objekta z izkoriščenim podstrešjem pod strmo streho upošteva tako vzorec poselitve kot avtohtone strukture.

V strukturo odprtega prostora se posega z novogradnjo stanovanjskega objekta, ki ohranja namembnost in programsko značilnost območja. V naslednji fazi postopka - projektiranju bo upoštevana in v dokumentaciji za pridobivanje gradbenega dovoljenja še natančneje obrazložena skladnost z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Postavitev v prostor

Lokacija

Revitalizacijo kmetije namerava investitor zagotoviti skozi novogradnjo stanovanjskega objekta na preoblikovanem oziroma razširjenem stavbnem zemljišču. Postavitev v prostor upošteva avtohtoni vzorec poselitve v odprtem prostoru občine. Osnovni gabariti objekta se podrejajo oblikovanju obstoječih objektov. Stavbni volumen tlorisno podolgovatega objekta bo tako zaključila simetrična dvokapna strma streha s slemenom v smeri vzhod - zahod, vzporedna z dovozno potjo in plastnicami, po etažnosti pa objekt ne bo presegal obstoječih struktur, katerim se bo prilagodil tudi s povzemanjem strukture in barve fasad.



Predvidena lokacija novogradnje je izbrana na vzhodnem robu dvorišča.

Gradnja stavbnih struktur v gorskem svetu (nadmorske višine ca 780 m) zahteva tehten premislek. Postavitev obstoječih objektov je bila prilagojena konfiguraciji terena, ki jo bo upoštevala tudi novogradnja. Novi objekt bo dostopen z dovozne poti in stal vzporedno z njo. Stavba bo s severne strani vkopana v teren, ki pada proti jugu in dovozni poti.

Komunalna opremljenost in prometna dostopnost

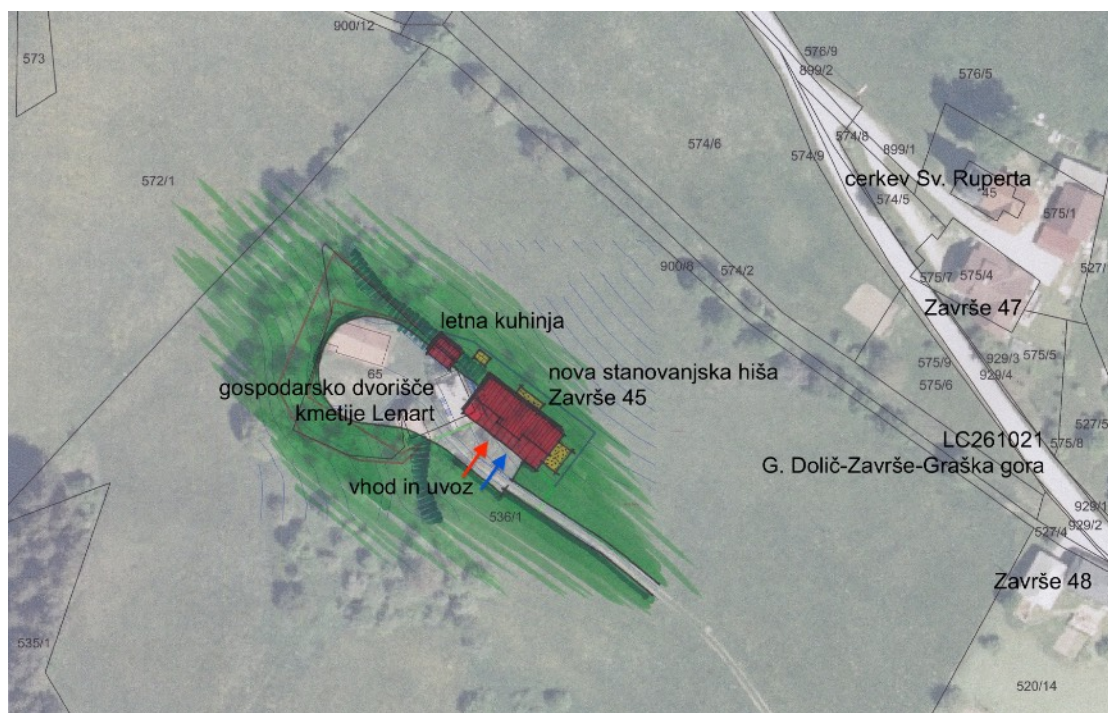
Do obstoječih objektov so speljani elektroenergetski in telekomunikacijski vodi. Kmetija ima lastno vodno zajetje, pa tudi kanalizacija se rešuje individualno.

Dovoz z občinske ceste je urejen preko gozdne poti.

Ogroženost območja

Za lokacijo velja zelo velika verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov, zaradi erozije so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi, za območje pa velja majhna ogroženost lavinske nevarnosti, zato mora projektiranje novega objekta sloneti na rezultatih geološko - geotehničnega poročila.

Organizacija prostora



Prikaz predvidene organizacije prostora.

ZAKLJUČEK

Pobudnik želi na svoji parceli št. 65 in 536/1, obe k.o. 866-Šentvid nad Valdekom na območju enote urejanja prostora z oznako ZZA-01 zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Posege v prostor na predmetnem območju določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/17, 18/18, 16/21).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja zaradi ohranjanja posamične poselitve (preoblikuje in spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje) in je skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe;
- podrobnejša namenska raba izvirnega območja LP je razpršena poselitev (Aa), ki v skladu z 280. členom ZUreP-2 in 307. členom ZUreP-3 šteje za stavbno zemljišče posamične poselitve;
- obseg širitve stavbnega zemljišča, načrtovane z LP, je skladen z zakonskim pogojem, ker ne presega 20% izvirnega območja LP oz. 600,0 m²;
- izvirno območje LP še ni bilo vključeno v postopek LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3:

- da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti;
- da se povečanje oziroma preoblikovanje SZ izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti na predmetnem območju;
- da se ohranja oziroma izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- da je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- glede na naravo posega se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- da namera ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na podlagi zgornjih navedb predlagamo, da se lokacijsko preveritev potrdi in s tem omogoči novogradnjo predmetnega objekta, ki bo s funkcijo bivanja zagotovil ohranjanje in razvoj razpršene poselitve in vzdrževal kulturno krajino.

PODLAGE IN VIRI

Pravna podlaga in ostala dokumentacija

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZUIOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZureP-3);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Mislinja (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/17, 18/18, 16/21);
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018);
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (MKGP, junij 2022);
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, december 2023).

Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Geodetski načrt
(IN-GEO, Miha Verbič, s.p., št. 224/2024 z dne 4. 10. 2024);
- Sporočilo Upravne enote Slovenj Gradec glede postavitve obore
(št. 359-8/2024-6245-125 z dne 18. 10. 2024);
- Projekt za odstranitev objektov
(PZO, Promaro d.o.o., št. P-724 z dne november 2024);
- Soglasje Zavoda za gozdove Slovenije za gradnjo obore za ekološko rejo divjadi
(št. 3407-110/2024-2 z dne 2. 12. 2024);
- Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice Elektro Celje
(št. 4050-3327/2024-1 z dne 20. 12. 2024).
- Geološko geotehnično poročilo
(DGD, mapa 7/1, Promaro d.o.o., št. P-98/24 z dne januar 2025).

Seznam podatkovnih virov

Geodetski podatki:

- <https://storitve.eprostor.gov.si>
- <https://pis.eprostor.gov.si>
- <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116>

Okoljski podatki:

- http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Splošni prostorski podatki:

- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=mislinja>

PRILOGE

Besedilo

v prilogi (mapa 076_ELP_XXXX_202501XX/spremljajoce_gradivo/mnenja):
Geološko - geotehnično poročilo (Promaro d.o.o., geomehanika in projektiranje,
št. poročila: P-98/24)

Grafika

- | | |
|--------------------------------------------|-----------|
| 1. Izsek iz franciscejskega katastra | |
| 2. Situacija | M 1:1.000 |
| 3. Območje LP in izvorno območje LP | M 1:1.000 |
| 4. Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza | M 1:1.000 |
| 5. Prikaz | M 1:1.000 |

Shape

nam_lp_tip
obm_lp_izv
parcele
obm_lp



SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/
investitor

št. projekta
20240804

naloga

Kmetija Lenart (Karl)
Gradnja enostanovanjske hiše

odg. vodja projekta
Rasto Kirn, udia
PA PPN ZAPS 0880

projekt

Lokacijska preveritev

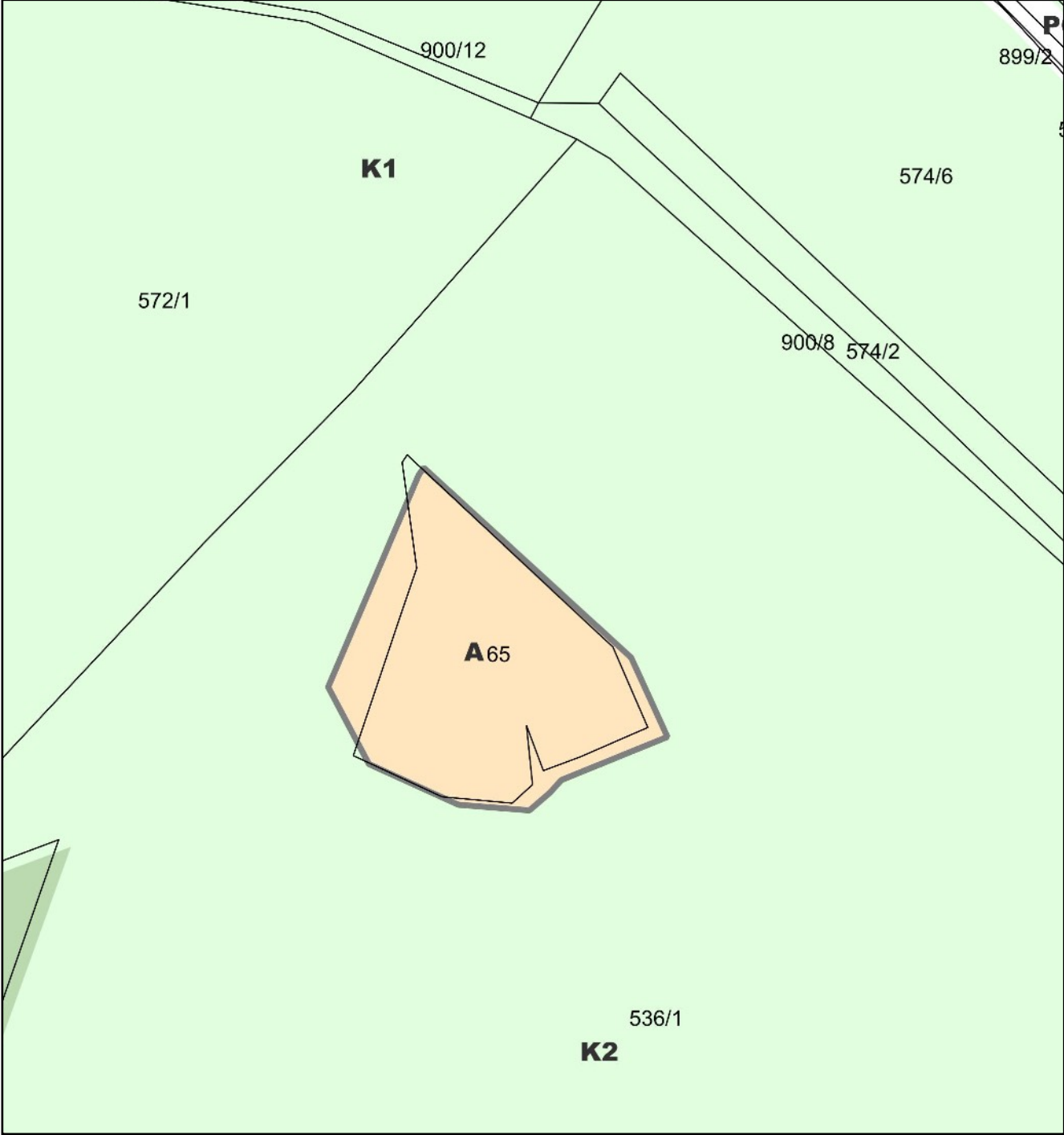
vrsta dokumentacije

Elaborat lokacijske preveritve
za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča

list št./vsebina lista
merilo

1 / historična situacija

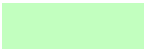
datum
januar 2025



Legenda



površine razpršene poselitve



območja kmetijskih zemljišč

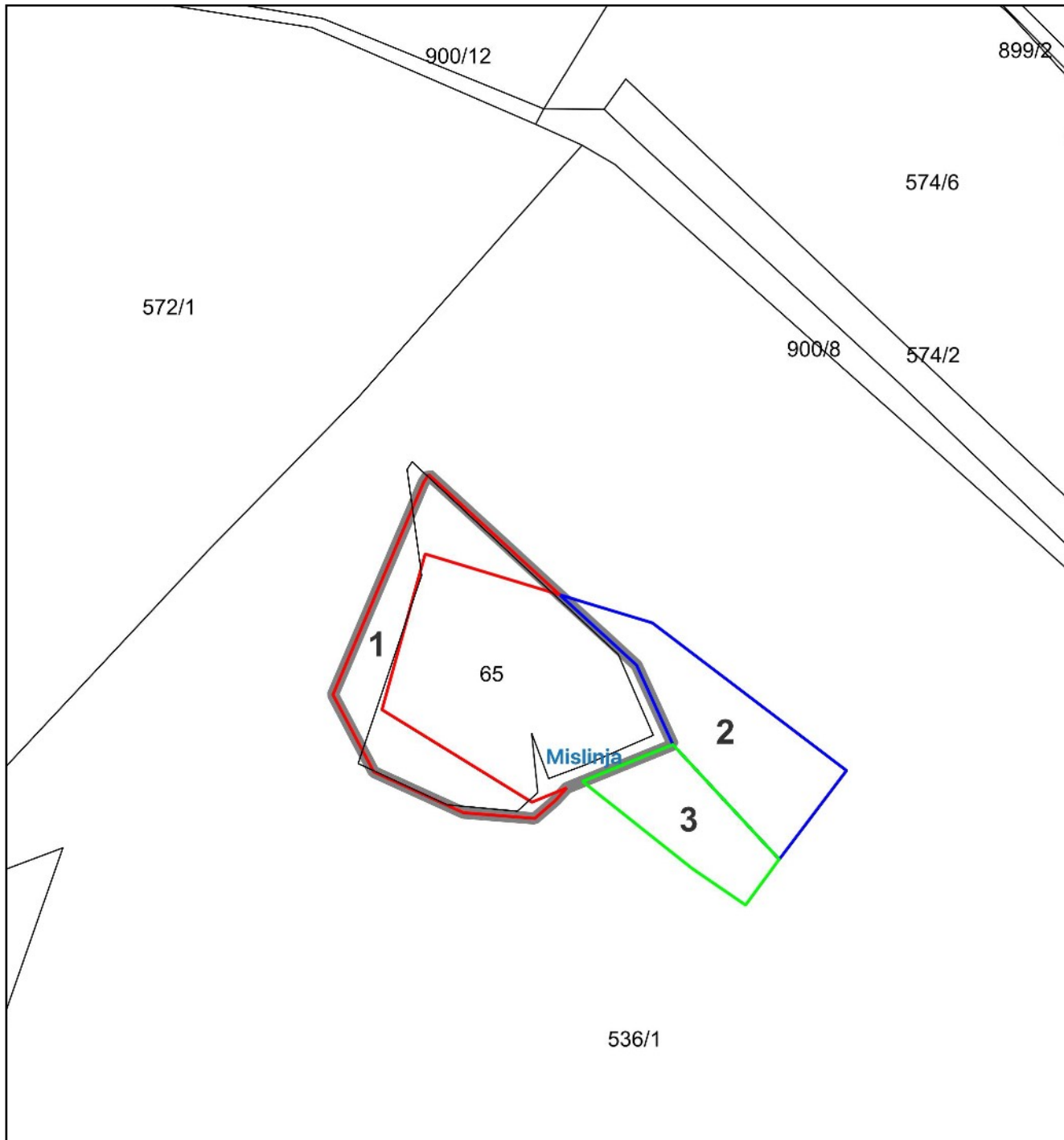


meja enote urejanja prostora



območja gozdnih zemljišč

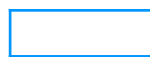
SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com		
naročnik/ investitor		št. projekta 20240804
naloga	Kmetija Lenart (Karl) Gradnja enostanovanjske hiše	odg. vodja projekta Rasto Kim, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	2 / situacija 1:1.000	datum januar 2025



Legenda



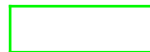
izvorno območje lokacijske preveritve



preoblikovanje - širitev območja SZ



preoblikovanje - izvzem območja SZ



širitev stavbnega zemljišča

SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/
investitor

št. projekta
20240804

naloga

Kmetija Lenart (Karl)
Gradnja enostanovanjske hiše

odg. vodja projekta
Rasto Kirn, udia
PA PPN ZAPS 0880

projekt

Lokacijska preveritev

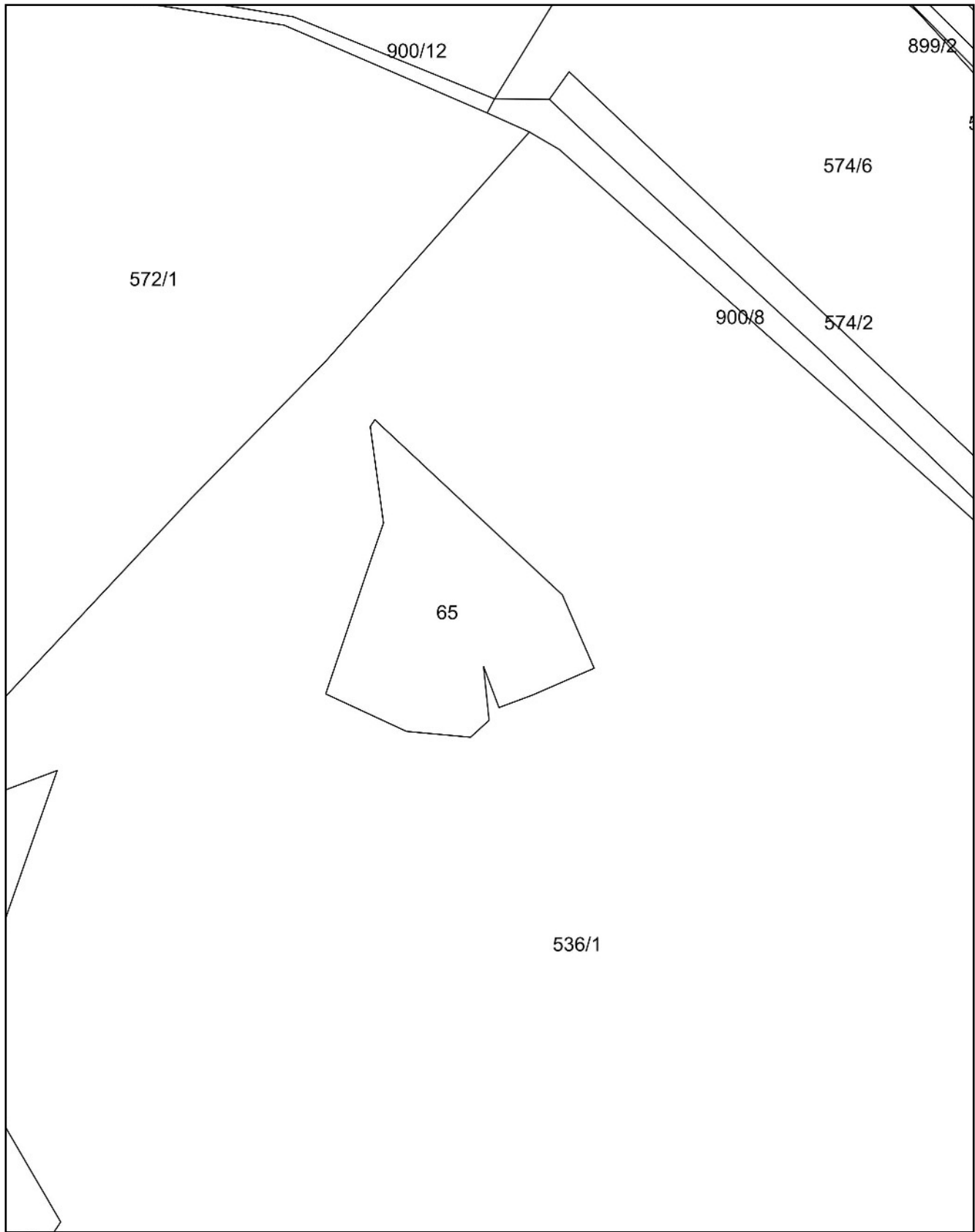
vrsta dokumentacije

Elaborat lokacijske preveritve
za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča

list št./vsebina lista
merilo

3 / območje lokacijske preveritve
1:1.000

datum
januar 2025

**SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring**Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.comnaročnik/
investitoršt. projekta
20240804

naloge

Kmetija Lenart (Karl)
Gradnja enostanovanjske hišeodg. vodja projekta
Rasto Kirn, udia
PA PPN ZAPS 0880

projekt

Lokacijska preveritev

vrsta dokumentacije

Elaborat lokacijske preveritve
za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljiščalist št./vsebina lista
merilo4 / izsek iz zemljiško katastrskega prikaza
1:1.000datum
januar 2025