

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA DELU
EUP VG 197 V OBČINI RENČE-VOGRSKO**

Identifikacijska številka

Prostorskega akta v

Zbirki prostorskih aktov:

4379

Pripravljalavec:

Občina Renče Vogrsko

Bukovica 43

5293 Volčja Draga

Izdelovalec elaborata:

OSA ARHITEKTI d.o.o.

Strma ulica 13

2000 Maribor

Faza:

Kraj in datum:

Lokacijska preveritev

Maribor, 16. 2. 2024

dopolnitev 30. 9. 2024

dopolnitev 26. 11. 2024

dopolnitev 02. 12. 2024

Št. projekta:

24-472

1 (+CD)

Naloga:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČAPRI POSAMIČNI POSELITVI NA DELU EUP VG 197
V OBČINI RENČE-VOGRSKO**

Številka projekta: 24-472

Kraj in datum: Maribor, 16. 2. 2024, **dopolnitev 30. 9. 2024,**
dopolnitev 26. 11. 2024
dopolnitev 2. 12. 2024

Identifikacijska številka Prostorskega akta v Zbirki prostorskih aktov: 4379

Pripravljavec:

**Občina Renče Vogrsko
Bukovica 43
5293 Volčja Draga**

Izdelovalec:

**OSA ARHITEKTI d.o.o.,
Strma ulica 13,
2000 Maribor;
buro@osa-arhitekti.si**

e-mail:

Odgovorni predstavnik podjetja:

Robi Lesnik, direktor

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

**mag. Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1426**

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE	4
2. PRAVNA PODLAGA	4
3. RAZLOGI ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITEV IN PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	5
4. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE NA KATERO SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV	7
5. PRIKAZ STANJA PROSTORA	7
6. PRIKAZ STANJA PROTORA / OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA	11
7. SKLADNOST PREDVIDENEGA POSEGA Z ZAKONON O UREJANJA PROSTORA (ZUreP-3 v nadaljevanju) IN OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM	12
8. PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE	19
9. UTEMELJENOST LOKACIJSKE PREVERITVE	20
10. SEZNAM DOKUMENTACIJE IN PODATKOVNIH VIROV, KI SO BILI UPORABLJENI PRI IZDELAVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE	23
11. ZAKLJUČEK	23
12. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	24

• GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja
2. Izvorno območje
3. Izsek parcel
4. Grafične priloge
 1. Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
 2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
 3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.1.2024) za parcele na območju LP M1:1000
 4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve
K1	najboljša kmetijska zemljišča
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZKN	zemljiškokatastrski načrt
GJI	gospodarska javna infrastruktura
NUP	nosilec urejanja prostora

TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP VG197 v občini Renče-Vogrsko, določenega v Občinskem prostorskem načrtu občine Renče Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15,16/23)

Območje LP se nanaša na parc. št. *77/1 in 733/4 obe k. o. 2314-Vogrsko, ki je v OPN določena kot razpršena poselitev An.

Investitorjeva namera je postaviti stanovanjski objekt na mesto obstoječega stanovanjskega objekta, ki je dotrajan. Skladno z 32. členom ZUreP-3, ki določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, **ima investitor namero odstraniti obstoječi tari stanovanjski objekt in ga nadomestiti z novim stanovanjskim objektom za obstoječe dejavnosti.**

V skladu s 307. členom ZUreP-3, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju ZPNačrt.

2. PRAVNA PODLAGA

➤ **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3**, (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; ZUreP-3 v nadaljevanju)

V skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena in 135. člena ZUreP-3 je predmet lokacijske preveritve sprememba obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvedbe gradbene namere.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata se nanaša na preveritev in utemeljitev možnosti prestavitve stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VG197 opredeljeni v OPN občine Renče Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15, 16/23) na način, da se del obstoječega stavbnega zemljišča izvzame in na drugem mestu doda, vse z namenom izvedbe gradbenega namena.

3. RAZLOGI ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITEV IN PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje obravnave obsega parceli št. *77/1 in 733/4 obe k. o. 2314-Vogrsko.



Območje se ureja z OPN občine Renče Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15, 16/23), kjer sta zemljišči opredeljeni delno kot An in delno kot K1.

Katastrska občina: 2314 VOGRSKO
Parcelna številka: *77/1
Površina parcele: 567 m²

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	12,1 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	47,7 %
vinograd	40,2 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	31,0 %
površine razpršene poselitve	69,0 %

Kvadratura površine razpršene poselitve zemljišča s parc. št. *77/1: 391,23 m².

Katastrska občina: 2314 VOGRSKO
Parcelna številka: 733/4
Površina parcele: 6.063 m²

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	28,9 %
vinograd	43,1 %
nedoločena raba	5,1 %
javna občinska cestna infrastruktura	4,0 %
intenzivni sadovnjak	18,9 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	5,0 %
površine razpršene poselitve	12,0 %
najboljša kmetijska zemljišča	79,0 %
gozdna zemljišča	4,0 %

Kvadratura površine razpršene poselitve zemljišča s parc. št. 733/4 = 727,56 m².

Stavbo zemljišče skupaj meri 1119,00 m².



Izsek iz OPN občine Renče Vogrsko.

V OPN občine Renče Vogrsko je zemljišče opredeljeno kot An – območje razpršene poselitve, ki ne omogoča investicijske namere – gradnje stanovanjskega objekta, saj večji del zemljišča leži na reliefno neprimernem terenu, zato se predlaga prestavitev stavbnega zemljišča na del območja, ki je opredeljeno kot K1 v EUP OK106, kjer je teren reliefno primernejši.

Investicijska namera gradnje stanovanjskega objekta je skladna s strategijo občine po omogočanju bivanja na zemljiščih posamične poselitve.

4. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE NA KATERO SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV

Namera investitorja je gradnja stanovanjskega objekta na območju An – območje razpršene gradnje.

Na območju je obstoječi stanovanjski objekt starejšega datuma. Ob obstoječem stanovanjskem objektu se nahajata sadovnjak in vinograd. Obstoječi objekt leži izven stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče pa je zamaknjeno proti zahodu, delno na območje travnika in delno na območje vinograda. Investitor, ki je istočasno tudi prevzemnik kmetije bi rad nadaljeval delo na vinogradu in v sadovnjaku, zato bi rad obstoječi stanovanjski objekt odstranil in na njegovem mestu zgradil novi stanovanjski objekt, vendar mora za to početje prestaviti del stavbnega zemljišča.

S prestavitvijo stavbnega zemljišča ohranja obstoječi vinograd in sadovnjak, ki se na območju že nahajata in nadomesti starejši stanovanjski objekt z novim, kar predstavlja minimalni poseg na območje in zemljišča.

Določilo, ki investitorju onemogoča oziroma otežuje izvedbo investicije na omenjeni parceli je relief, kjer se nahaja območje An – območje razpršene gradnje, na katerem je mogoče graditi stanovanjski objekt, kar izhaja iz OPN občine Renče Vogrsko:

5. PRIKAZ STANJA PROSTORA

Opis lokacije



Območje, ki je predmet lokacijske preveritve se nahaja v katastrski občini 2314-Vogrsko. Najbližja hišna številka je oddaljena 67 m: Vogrsko 79, 5293 Volčja Draga. Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve se nahajajo v naselju Vogrsko.

Oznaka PNRP:
Oznaka PPNRP:
EUP oznaka:

A – površine razpršene poselitve
An
VG197

Gospodarska infrastruktura / promet



Označena parcela št. 733/4

Območje je dostopno preko občinske ceste na severnem delu območja. Občinska cesta št. 785911 iz katere je urejen hišni priključek do obstoječega objekta.

Gospodarska javna infrastruktura / skupni prikaz



Označena parcela št. 733/4

Območje ima poleg cestne povezave, vodovodno infrastrukturo – jašek, vodooskrbna cev, TK omrežje.



Območje se nahaja v neposredni bližini obstoječih vodov energetike.



Območje se nahaja v neposredni bližini obstoječih vodov TK.

Objekti z GD in UD



Kmetijska zemljišča (raba in GERK)



Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč

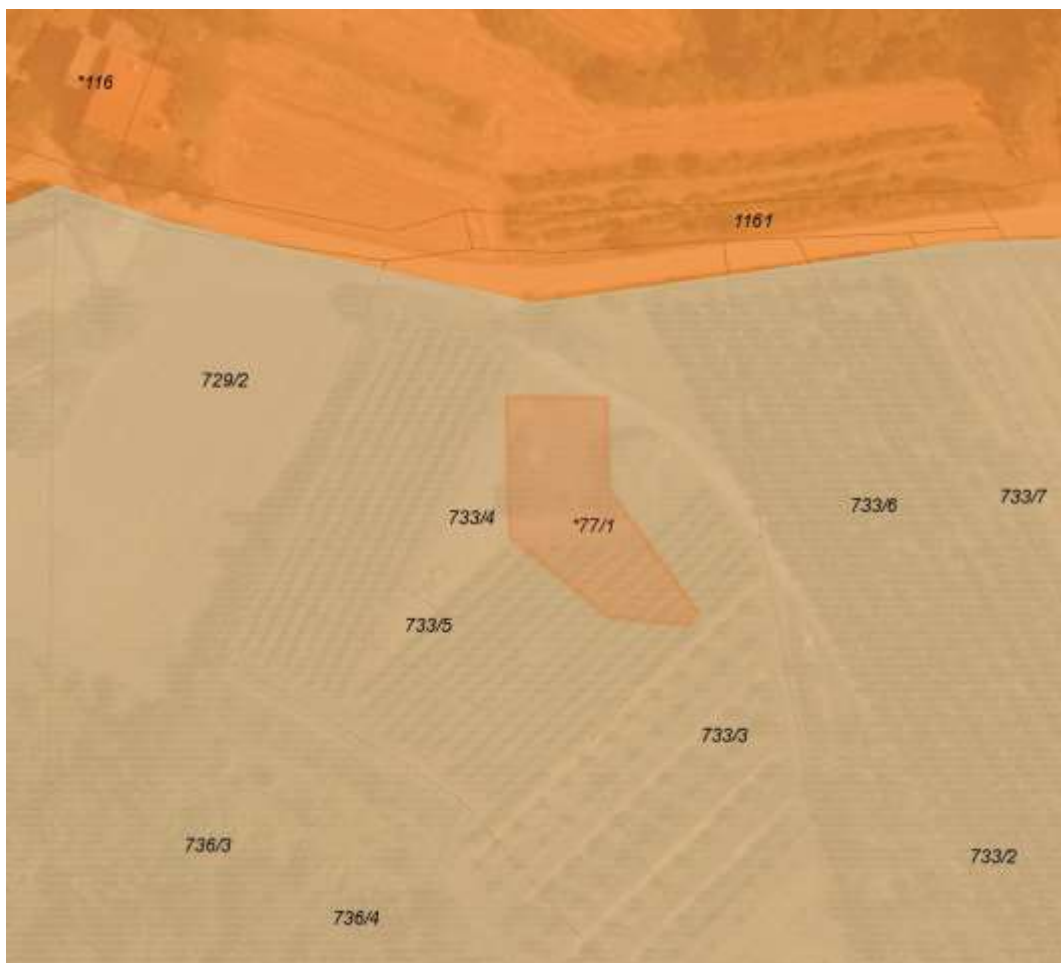
- Njiva oziroma vrt (1100)
- Hmeljišče (1160)
- Trajne rastline na njivskih površinah (1180)
- Rastlinjak (1190)
- Vnograd (1211)
- Matičnjak (1212)
- Intenzivni sadovnjak (1221)
- Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
- Oljčnik (1230)
- Ostali trajni nasadi (1240)
- Trajni travnik (1300)
- Barjanski travnik (1321)
- Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- Plantaže gozdnega drevja (1420)
- Drevesa in grmičevje (1500)
- Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
- Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem (1800)
- Gozd (2000)
- Pouzdano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA STAVBENA ZEMLJIŠČA
- Barje (4100)

Na delu zemljišča se nahaja vinograd, na delu trajni travnik in del zemljišča sodi med pozidano ali sorodno zemljišče.

Predmet lokacijske preveritve je izvzem stavbnega zemljišča, ki se nahaja na dejanski rabi trajnega travnika in delno vinograda ter prestavitev le tega na območje, ki je opredeljeno kot pozidano ali sorodno zemljišče.

6. PRIKAZ STANJA PROTORA / OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Varstvo narave



Natura 2000

Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)

Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI)



Ekološko pomembna območja

Območje se nahaja na območju Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah in Območju Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih.

K lokacijski preveritvi se pridobi mnenje Zavoda za varstvo narave, Maribor.

7. SKLADNOST PREDVIDENEGA POSEGA Z ZAKONON O UREJANJA PROSTORA (ZUreP-3 v nadaljevanju) IN OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Investitorjeva namera je postaviti stanovanjski objekt na mesto obstoječega stanovanjskega objekta, ki je dotrajan.

Skladno z 32. členom 1. odstavka ZUreP-3, ki določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, ima investitor namero odstraniti obstoječi stari stanovanjski objekt in ga nadomestiti z novim stanovanjskim objektom za obstoječe dejavnosti.

Skladno z 32. členom 2. odstavka ZUreP-3, ki določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje:

Se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.

Namen preoblikovanja zemljišča je izvajanje obstoječe dejavnosti v območju.

Skladno z 32. členom 3. odstavka ZUreP-3, ki določa, da občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

S predlagano lokacijsko preveritvijo, bo občina z lokacijsko preveritvijo določila natančno velikost in obliko posamične poselitve, PIP-i se upoštevajo iz OPN-ja.

Zemljišče se določi na naslednji način:

Preoblikovanje – izvzem stavbnega zemljišča je 489,00 m².

Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča je 489,00 m².

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je omogočeno, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitve občinskih prostorskih načrtov preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti stavbnega zemljišča ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN občine.

Na ta način lahko občina omogoči investicijske namere, ki niso določene v OPN pri posamični poselitvi, ali se kasneje po sprejetju akta ugotovi, da niso bile dovolj natančno preverjene in prikazane v OPN in se na ta način prilagodijo in s tem omogočijo izvedbo investicijske namere.

ZUreP-3 v 307. členu določa, da se površine razpršene poselitve kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacije razpršene gradnje in območjih za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Izvorno območje predstavlja osnovni obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je opredeljen v OPN, katerega se lahko poveča, zmanjša ali prerazporedi – spremeni obliko.

Vsaka sprememba posamične poselitve, ki se ureja z lokacijsko preveritvijo, se po skrajšanem postopku vnese v naslednjo spremembo in dopolnitev OPN.

Občina Renče – Vogrsko ima sprejet Občinski prostorski načrt za občino Renče Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15, 16/23), kar pomeni, da se lokacijska preveritev lahko izvede.

Predmet te lokacijske preveritve je preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve, kar je skladno z zahtevami ZUreP-3.



EUP VG197 in OK106

PNRP: An – stavbno zemljišče razpršene poselitve, K1 – kmetijsko zemljišče.
 dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij.

73. člen

(površine razpršene poselitve z razvojnimi možnostmi)

(1) Prostorsko izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora površin razpršene poselitve s podrobnejšo namensko rabo oznake An.

(2) Dopustna je uporaba in gradnja objektov:

- 111 Enostanovanjske stavbe;
- 11210 Dvostanovanjske stavbe;
- 121 Gostinske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice do 150 m² BTP;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge ne stanovanjske stavbe, razen 12722 Pokopališke stavbe;
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas.
- sprememba namembnosti za proizvodne dejavnosti v objektih ali delih objektov, ki ne presegajo 100 m² uporabne površine, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
- sprememba namembnosti za potrebe mirnih pisarniških in poslovnih dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev, trgovine na drobno in druge storitvene dejavnosti, tako da stanovanjska dejavnost ni motena;
- sprememba namembnosti in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij.

(3) V primerih mešanih naselij (stanovanjska in kmetijska dejavnost) se zagotovi nemoteno življenje kmetijam in ustrezno ločevanje kmetijsko-proizvodne površine od ostale rabe prostora.

(4) Pri obnovitvah samotnih kmetij se poišče rešitve za nove lokacije znotraj obstoječih gabaritov objektov oziroma v območju obstoječih funkcionalnih zemljišč, nova večja poslopja se umaknejo iz zornega kota dominantnih pogledov.

(5) Pri kmetijah se gnojišča locirajo v neposredni bližini gospodarskega poslopja –

hleva, čimbolj odmaknjena od stanovanjske hiše in sosednjih stanovanjskih objektov. Gnojne jame se zgradijo vodotesno brez odtoka.

Dovoljena je gradnja stanovanjskega objekta CC-SI 11100 – enostanovanjske stavbe. Predvidena je gradnja zgolj stanovanjske hiše z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti.

*80. člen
(odmiki)*

(1) Novi objekti in prizidave se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stanovanjskih objektov ob sočasnem upoštevanju določb 121. člena tega odloka.

(2) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v tem členu.

Zemljišče za gradnjo – gradbena parcela bo dovolj velika, da se bo objekt lahko umestil z odmikom 2,0 m od sosednjega zemljišča in več kot 4,0 m od najbližjega sosednjega objekta.

*82. člen
(višine objektov)*

(1) Največja dopustna višina objektov v območjih stanovanj in na površinah razpršene poselitve (EUP z oznakami SS, SK in A) je 10,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani stavbe nad okoliškim terenom je 7,5 m.

Predvideni stanovanjski objekt bo do višine 10,0 m, najvišja kota fasade na kapni strani stavbe nad okoliškim terenom je 7,50 m.

*86. člen
(oblikovanje)*

(1) Pri oblikovanju stanovanjskih stavb se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:

- naklon poševne strehe na istem objektu je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim, 42-58*
- pri zasnovi strehe stavbe, ki se gradi v območju ali v bližnji okolici območja s še ohranjeno tradicionalno tipologijo, se mora upoštevati tradicionalno obliko strehe v tem območju,*
- obdelava fasad, streh, odprtih na fasadah, balkonov, napuščev in zatrefov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim objektom v okolici,*
- dopustne barve fasad: barve po RGB barvni lestvici kjer je posamezna komponenta v razponu od 200 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presežati vrednosti rdeče ali zelene komponente,*
- poleg barv iz prejšnje alineje so dopustne tudi druge barve, vendar se lahko uporabijo samo na delu fasade in sicer na površini, ki ne presega 15% površine posamezne fasade,*
- barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),*
- prizidave in nadzidave se prilagodijo oblikovanju in obdelavi obstoječega objekta.*

(2) Pri oblikovanju objektov je treba upoštevati oblikovanja okoliške pozidave, tako da je novogradnja čimbolj skladna z obstoječimi objekti. Oblikovanje objektov, ki je izrazito neskladno z okoliško pozidavo, ni sprejemljivo. Oblikovanje objektov v območjih brez obstoječe pozidave mora slediti značilnemu oblikovanju v krajini. Ta pogoj ni zavezujoč za gradnje, ki niso vidne z javnih površin in za gradnje spominskih obeležij. Ta pogoj tudi ne velja za gradnjo gradbeno inženirskih objektov, kjer je njihova oblika pogojena s tehnološkimi zahtevami objekta, vendar je tudi v tem primeru treba upoštevati skladnost objektov z okoliškim prostorom za tiste elemente objekta, ki niso pogojeni s tehnološkimi zahtevami.

Predvideni objekt se bo umeščal v prostor tako, da se bodo upoštevali vsi zahtevani pogoji.

87. člen
(oblikovanje terena)

(1) Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje).

(2) Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali suho zidi do višine 2,0 m. Podporni zid je lahko tudi višji kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru mora biti podporni zid izveden v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,5 m, z najmanj 0,8 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami.

(3) Določila v prejšnjem členu ne veljajo pri gradnjah gospodarske javne infrastrukture, če se premagovanje višinskih razlik izvede v kamnu ali s kamnito oblogo.

Zunanja ureditev bo oblikovana skladno z zahtevami OPN. Preoblikovanje terena ni predvideno, saj se premik stavbnega zemljišča izvaja z namenom gradnje na najbolj ravnem delu zemljišča, kjer se že nahaja obstoječi objekt, ki je predviden za rušitev.

88. člen
(parcelacija)

(1) Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel.

(2) Gradbena parcela stavbe mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.

(3) Površina gradbene parcele za novogradnjo enostanovanjske hiše znaša najmanj 250 m² in največ 1 000 m². Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele.

(4) Gradbena parcela obstoječe stavbe je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele stavbe, odmiki od parcelnih mej, parkirne površine in podobno).

Velikost zemljišča namenjenega gradnji ostaja nespremenjeno. Gradbena parcela bo velikosti max. 1000 m².

89. člen
(določanje števila parkirnih mest)

(1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli stavbe zagotoviti zadostne parkirne površine za stanovalce, obiskovalce oziroma zaposlene.

Na gradbeni parceli bo zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

90. člen
(splošno)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.

Gradbena parcela je delno komunalno opremljena. Preostala potrebna komunalna in energetska oprema se bo izvajala sočasno z gradnjo objekta.

95. člen

(pogoji glede priključevanja na javne ceste)

- (1) *Stavbe morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto.*
- (2) *Parkirišča se uredijo tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.*

Stavba ima že sedaj zagotovljen dostop in priključek na javno cesto, ki ostaja in se ne spreminja. Priključek se ustrezno obnovi. Gradbena parcela je dovolj velika, da je zagotovljeno manipuliranje avtomobilov znotraj parcele in priključevanje na javno cesto čelno.

101. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljnjem besedilu: KD). To so kulturni spomeniki in spomeniška območja, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine in registrirane enote KD z vplivnim območje, ki so bile vpisane v register nepremične kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka. KD je razvidna iz prikaza stanja prostora in drugih uradnih evidenc.

Na zemljišču in v neposredni bližini se ne nahajajo območja ali objekti, i bi bili zavarovano po ZVKDS.

102. člen

(arheološka dediščina)

(1) Na območjih registriranih arheoloških najdišč ni dopustno posegati na način, ki bi lahko poškodoval arheološke ostaline ali spremenil njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- *odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča (razen namakanje), graditi gozdne vlake,*
- *poglabljati 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.*

Območje ni opredeljeno kot območje registriranih arheoloških najdišč.

103. člen

(stavbna dediščina)

(1) Za registrirano stavbno dediščino velja varstveni režim, da se pri posegih ohranjajo varovane 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,*
- *komunikacijska in infrastrukturna navezava 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.

Obstoječi objekt ni uvrščen med stavbo dediščino, zato se lahko odstrani.

104. člen
(naselbinska dediščina)

Za registrirano naselbinsko dediščino velja varstveni režim, da se pri posegih ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja), 49-58
- 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.),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Območje se ne smatra za registrirano naselbinsko dediščino.

105. člen
(kulturna krajina)

Za registrirano kulturno krajino velja varstveni režim, da se pri posegih ohranjajo varovane vrednote kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
- značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
- tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
- tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice, ...),
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podob in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.

Območje se ne smatra za registrirano kulturno krajino.

110. člen
(varstvo okolja in naravnih dobrin)

(1) Varovanje krajinskih značilnosti:

- pri hidromelioraciji kmetijskih zemljišč in regulaciji vodotokov se ohranja značilne krajinske podobe, kvalitetne obvodne vegetacije, naravno urejanje in utrjevanje brežin struge, obstoječi potencial vodotokov oziroma se upošteva značaj poteka obstoječih strug (meandriranje);
- na vseh območjih se v čim večji možni meri ohrani značilno parcelacijo zemljišč, najznačilnejšo vegetacijo ter v okviru možnosti tudi obstoječo kmetijsko kulturo;
- v primeru posega v gozd oziroma gozdni prostor se predhodno zagotovi pogoje za sonaravno gospodarjenje z gozdom in določi dela s katerimi se zagotovi ohranitev gozdnega ekosistema in prvobitne podobe krajine ter vzpostavi biotsko ravnovesje;
- posebno pozornost se posveti oblikovanju gozdnega roba in določi se potrebna dela za oblikovanje in nego novega roba ter za ohranitev krajinske tipike; pri tem se posveti posebno

pozornost ohranitvi biotskega ravnovesja v prostoru, ohranitvi varovalne in zaščitne funkcije gozda (veter, erozija), krajinsko-estetski oziroma oblikovni vlogi ter vplivu na mikroklimo ipd. in ohrani dostop do gozdnega zaledja lastnikom in drugim uporabnikom gozda;

– na območjih ohranjanja značilne kulturne krajine ni dopustno razgoljevanje tal (kamnolomi, peskokopi, useki, goloseki ipd.);

– v območjih značilnih pogledov na posebno vredne krajinske elemente ali elemente grajene strukture niso dopustni posegi, ki bi motili njihovo vrednost v prostoru.

(2) Goloseki v območjih gozdnih zemljišč so prepovedani.

Območje se ne nahajana območju posebnih zahtev glede varovanja okolja in naravnih dobrin. S predlagano prerazporeditvijo stavbnega zemljišča se ohranja značilno krajinsko podobo, v največji možni meri okoliško zarast,...

118. člen
(omilitveni ukrepi)

Člen za predmetno območje ni merodajen.

119. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) V območje, kjer velja II. stopnja varstva pred hrupom, spadajo površine v EUP BU93.

(2) V območje, kjer velja III. stopnja varstva pred hrupom, spadajo površine z namensko rabo:

- območja stanovanj (S),
- območja centralnih dejavnosti (C),
- površine za turizem (BT),
- območja zelenih površin (Z),
- površine razpršene poselitve (A).

Predvidena umestitev stanovanjskega objekta je primerna za območje III. stopnje pred hrupom.

120. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Za javno razsvetljava se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe.

(2) Javna razsvetljava se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, ločeno izklopiti. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

Posebna javna razsvetljava ni predvidena.

125. člen
(splošno)

(1) Območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.

Območje EUP VG 197 se ne nahaja med EUP za katere bi bilo potrebno izdelati OPPN.

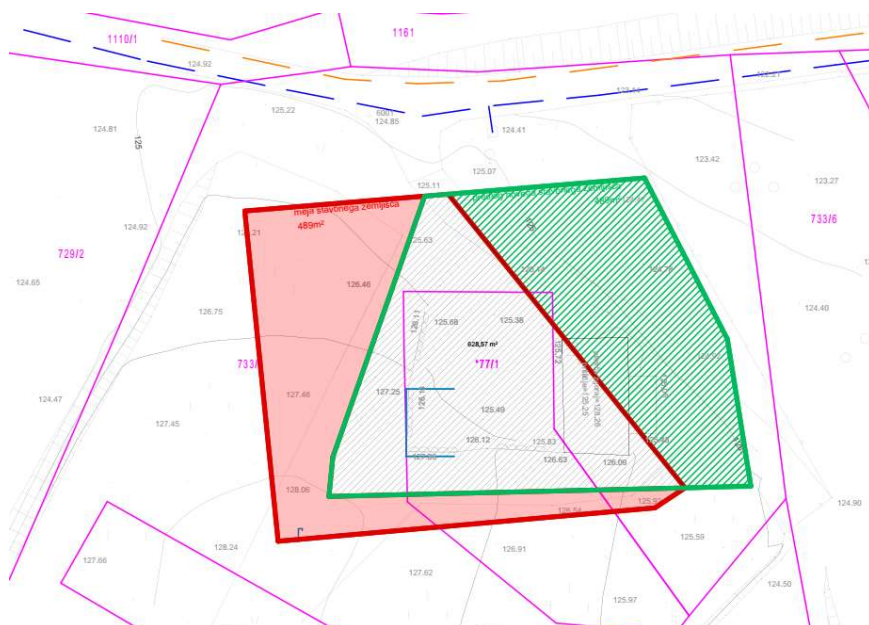
8. PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

Območje razpršene poselitve, ki obsega EUP VG197 v občini Renče Vogrsko predstavlja območje posamične poselitve.

Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbo zemljišče razpršene poselitve na delu EUP VG197 s površino:

- kvadratura površine razpršene poselitve zemljišča s parc. št. 733/4 = 727,56 m²,
- kvadratura površine razpršene poselitve zemljišča s parc. št. *77/1: 391,23 m².

Stavbo zemljišče skupaj meri 1119,00 m² in predstavlja izvorno območje (rdeča linija).



rdeča črta – izvorno območje

zelena črta – novo stavbno zemljišče

rdeča barva - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča

zelena šrafura - preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča

Velikost izvornega območja je 1119,00 m².

Preoblikovanje – izvzem stavbnega zemljišča je 489,00 m².

Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča je 489,00 m².

Velikost novega stavbnega zemljišča je 1119 m².

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za gradnjo stanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se ustvarijo pogoji za oblikovanje gradbene parcele, ki bo velikosti 1119,00 m².

Obseg stavbnega zemljišča se skladno z ZUreP-3 lahko tudi poveča za 20% izvornega območja, vendar ne za več kot 600 m². Velikost stavbnega zemljišča se ne poveča.

9. UTEMELJENOST LOKACIJSKE PREVERITVE

8.1 Prostorski akt občine , podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve in predhodno izvedene lokacijske preveritve

Občina Renče Vogrsko ima sprejet OPN občine Renče Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15,). Za izvedbo lokacijske preveritve je pogoj, da ima občina sprejet OPN.

Stavbno zemljišče razpršene poselitve se na podlagi 307. člena ZUreP-3 šteje za posamično poselitev, če je v OPN opredeljeno kot območje A. V OPN občine Renče Vogrsko je območje obravnave opredeljeno kot območje A, An – površine razpršene gradnje.

Investitorjeva namera je postaviti stanovanjski objekt na mesto obstoječega stanovanjskega objekta, ki je dotrajan. Skladno z 32. členom ZUreP-3, ki določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, ima investitor namero odstraniti obstoječi tari stanovanjski objekt in ga nadomestiti z novim stanovanjskim objektom za obstoječe dejavnosti.

Skladno s 134. in 135. členom ZUreP-3, ki opredeljujeta namen lokacijske preveritve in določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, omogočata spremembo oblike in velikosti stavbnega zemljišča le za stavbna zemljišča posamične poselitve v OPN.

Predmetna lokacijska preveritev obravnava preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Izvirno območje posamične poselitve se preoblikuje tako, da se omogoči investicijska namera – gradnja stanovanjskega objekta na delu zemljišča, kjer je že stal objekt in ki je preverjeno najprimernejši na območju obravnave.

Na območju še ni bila izdelana lokacijska preveritev.

8.2 Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve in PIP iz OPN.

Kriterij 32. člena ZUreP-3	Ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Obstoječe dejavnosti Na površinah razpršene poselitve v OPN Renče Vogrsko je dovoljeno bivanje kot dopustna dejavnost na območju. Dovoljena je gradnja enostanovanjskih objektov, kar pomeni, da so prostorske ureditve za namen bivanja dopustne in utemeljene. Na širšem območju je v okviru posamičnih poselitev bivanje že prisotno, kar pomeni, da je bivanje obstoječa dejavnost na območju.	+		

<p>Na podlagi 32. člena ZUreP-3 je na območju dovoljeno umeščanje tistih objektov, ki jih OPN dopušča in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je obstoječi stanovanjski objekt, ki se nadomesti z novim objektom, kar pomeni, da je namera lokacijske preveritve utemeljena saj se umešča objekt stanovanjske gradnje, ki je na območju že prisoten in skladen z zahtevami OPN.</p> <p>Skladno z 32. členom 2. odstavek ZUreP-3, ki določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje:</p> <p>Se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju,...</p> <p>Namen preoblikovanja zemljišča je izvajanje obstoječe dejavnosti v območju.</p> <p>Skladno z 32. členom 3. odstavek ZUreP-3, ki določa, da občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.</p> <p>S predlagano lokacijsko preveritvijo, bo občina z lokacijsko preveritvijo določila podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.</p> <p>Zemljišče se določi na naslednji način:</p> <p>Preoblikovanje – izvzem stavbnega zemljišča je 489,00 m².</p> <p>Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča je 489,00 m².</p>			
<p><i>Ohranjanje in izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve</i></p> <p>Skladno z 32. členom ZUreP-3 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznavnega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine bistveno ne presežejo obstoječih površin.</p> <p>Lokacijska preveritve je namenjena preoblikovanju stavbnega zemljišča, ki je obstoječe, zato se ne vzpostavlja novo stavbno zemljišče in ne predvidi gradnja več kot enega stanovanjskega objekta, ki je prav tako na območju obstoječ, vendar se nahaja izven stavbnega zemljišča.</p> <p>Ohranjanje prepoznavnega avtohtonega arhitekturnega vzorca se upošteva z umeščanjem enega stanovanjskega objekta, kar v širšem območju predstavlja obstoječ vzorec redke pozidave večinoma stanovanjskih objektov ter vinogradov, sadovnjakov in travnikov v okolici objektov. Lega objekta je predvidena na mestu objekta, ki je obstoječ in se odstrani, kar pomeni, da se ohranja obstoječi vzorec na območju. Velikost objekta bo primerljiva z velikostjo okoliških objektov na območju. Okolica objekta bodo obstoječi vinograd, travnik in sadovnjak, i se zaradi prestavitve stavbnega zemljišča lahko ohrani.</p> <p>Ohranja se arhitekturni in tipološki vzorec, s tem je izpolnjen kriterij ter utemeljena lokacijska preveritev.</p>	+		
<p><i>Komunalna opremljenost posamične poselitve</i></p> <p>Skladno z 32. členom ZUreP-3, tretja alineja, ki govori, da je posamična poselitve že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p> <p>Lokacijska preveritve je namenjena preoblikovanju stavbnega zemljišča, ki je obstoječe, na zemljišču so obstoječi priklopi, saj je na</p>	+		

<p>zemljišču stal stanovanjski objekt, ki je predviden za rušitev: NN elektro vod, vodovod, ohranja se dostop do javne ceste, ki je obstoječ.</p> <p>Zemljišče je komunalno opremljeno, zato je kriterij, da je komunalna opremljenost posamične poselitve obstoječa izpolnjen.</p>			
<p>Fizične lastnosti zemljišča</p> <p>Upoštevajo se fizične lastnosti zemljišča. Območje, ki je opredeljeno kot posamična poselitve An se v obstoječem stanju nahaja večinoma na dejanski rabi trajnega travnika in delno vinograda. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se obstoječi travnik ohrani, prav tako vinograd, stavbno zemljišče pa se prerazporedi na del zemljišča, kjer že stoji objekt, kar pomeni, da se stanje v prostoru ne spreminja in poslabšuje. Pri predstavitvi stavbnega zemljišča se upošteva stabilnost zemljine, saj je na mestu, kjer je že grajen objekt zemljina že prilagojena gradnji objektov, na zemljišču, ki je trenutno opredeljeno kot stavbno zemljišče, pa bi za vzpostavitev primerne stavbnega zemljišča bili potrebni nesorazmerno veliki posegi in pri tem večji posegi v naravo, okolje.</p> <p>Zemljišče se nahaja na nagnjenem terenu, ravni del zemljišča se nahaja samo na območju obstoječega zemljišča, kar se pri gradbeni nameri upošteva.</p> <p>Območje, ki je predmet lokacijske preveritve se nahaja izven območij varstva voda, izven območij, i bi bila opredeljena kot kulturna dediščina, nahaja pa se na območju zavarovanja narave: Natura 2000.</p>	+		
<p>Vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve</p> <p>Območje, ki je predmet lokacijske preveritve se nahaja izven območij varstva voda, izven območij, i bi bila opredeljena kot kulturna dediščina, nahaja pa se na območju zavarovanja narave: Natura 2000. Območje se nahaja izven območij, ki bi bila opredeljena kot območja z velikim pridelovalnim potencialom. Načrtovana gradnja ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazitega povečanja emisij onesnaževal v okolje.</p> <p>Gradnja ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe. Predvidi se gradnja stanovanjskega objekta, zato po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Objekt upošteva vzorec poselitve na območju in se umešča na mesto obstoječega objekta. Gradnja se nahaja na erozijskem območju, zato bo v nadaljevanju v projektni dokumentaciji potrebno izvesti geološko geomehansko poročilo, ker bodo predpisani pogoji temeljenja in ostala priporočila in omilitveni ukrepi, ki jih je potrebno striktno upoštevati.</p> <p>Vpliv na bližnjo okolico zaradi gradnje in predvidenih posegov bo zanemarljiv.</p>	+		
<p>Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami</p> <p>Načrtovana investicijska namera se načrtuje na območju varovanja in ohranjanja narave: Natura 2000, vendar izven ekološko pomembnih območij, zavarovanih območij, ter izven varstva kulturne dediščine, na območju se ne nahaja registrirana kulturna dediščina in ni izdana odločba o arheološkem najdišču, izven varstva površinskih voda in izven priobalnega pasu voda, varstva vodnih virov in gozdov, izven območij požarno ogroženih gozdov, izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven poplavno ogroženih območij. Območje se nahaja na erozijskem območju Nameravana</p>	+		

<p>gradnja bo posegla v sestavo tal in njeno stabilnost, zato geološko-geomehansko poročilo je potrebno.</p> <p>Predvidena investicijska namera je namenjena umiku stavbnega zemljišča iz zemljišč trajnega travnika in delno vinograda s čimer se obstoječe stanje v prostoru ohrani in prestavitev stavbnega zemljišča na območje, kjer se že nahaja grajeni objekt, kar pomeni, da so vplivi na naravo in okolje zanemarljivi.</p> <p>Predvidena gradnja se nahaja izven varovalnih pasov GJI in izven varovalnega pasu cestne infrastrukture.</p>			
---	--	--	--

10. SEZNAM DOKUMENTACIJE IN PODATKOVNIH VIROV, KI SO BILI UPORABLJENI PRI IZDELAVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Pri izdelavi elaborata so bili uporabljeni naslednji podatkovni viri:

- OPN občine Renče Vogrsko (čistopis) (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/14, 1/15,).
- <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>
- <https://www.e-prostor.gov.si/>
- <https://www.iobcina.si/>
- <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- <https://www.gov.si/zbirke/projekti-in-programi/strategija-prostorskega-razvoja-slovenije/>
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (RS, MOP, 23. 11. 2018)

11. ZAKLJUČEK

Občina Renče Vogrsko ima sprejet akt OPN občine Renče Vogrsko, ki je pogoj za pristopanje k lokacijskim preveritvam za oblikovanje stavbnega zemljišča.

V aktu je zemljišče, ki je predmet obdelave opredeljeno kot stavbno zemljišče posamične poselitve, kar je skladno s 30. členom ZUreP-3, za katerega se lahko izvaja lokacijska preveritev.

Na zemljišču že obstaja stanovanjski objekt, ki je bil del kmetije, ki se nadomesti z novim stanovanjskim objektom, kar pomeni, da bodo vplivi na naravo in okolje zanemarljivi. Pri tem se ohranja morfološki vzorec poselitve in ohranja se okoliška zasaditev: travnik, vinograd in sadovnjak.

Sodobne podnebne smernice in Energetski zakon EZ-1, predpisujejo gradnjo nič energijskih stavb, kar se lahko doseže samo s sodobni oblikovanjem in uporabo sodobnih materialov. V sled navedenega namerava investitor zgraditi sodobni objekt s sodobnimi materiali z upoštevanjem arhitekturne tipike širšega območja v katerega se objekt umešča. S tem posegom sledi podnebnim smernicam in upošteva energetski zakon.

Na podlagi investicijske namere se je pristopilo k izdelavi lokacijske preveritve za preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi postavitve stanovanjskega objekta. Predvidena namera je utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in OPN občine Renče Vogrsko. Za območje so bili preverjeni pravni režimi in varstvene usmeritvi iz katerih izhaja da so vsi pravni in varstveni režimi izpolnjeni in je lokacijska preveritev utemeljena.

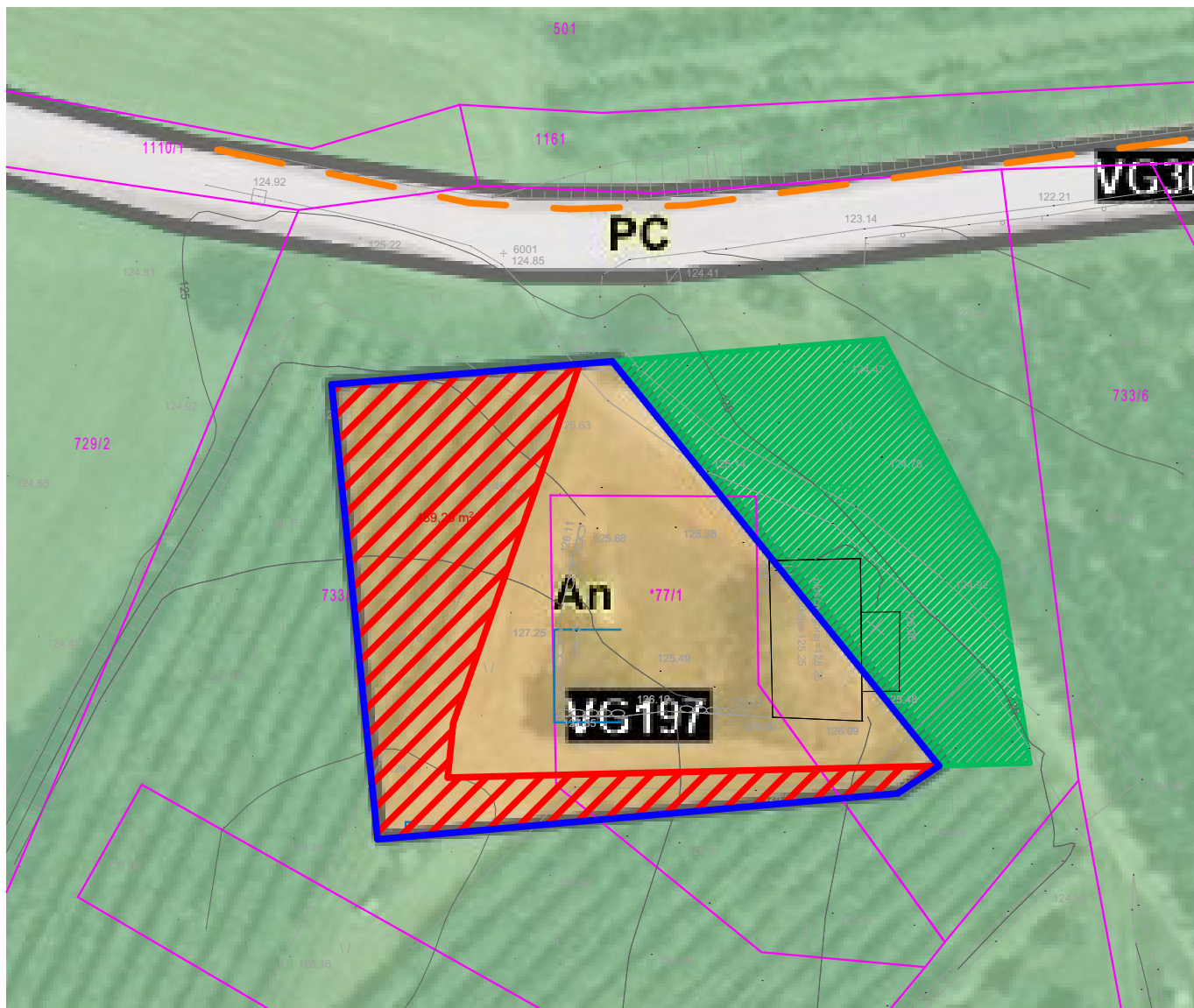
12. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Občini Renče Vogrsko svetujemo pridobitev naslednjih mnenj:

- Ministrstvo z naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana,
- Zavod RS za varstvo narave, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica,
- KGZ Nova Gorica, Pri hrastu 18, 5000 Nova Gorica,
- Občina Renče Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

GRAFIČNI DEL: priloge

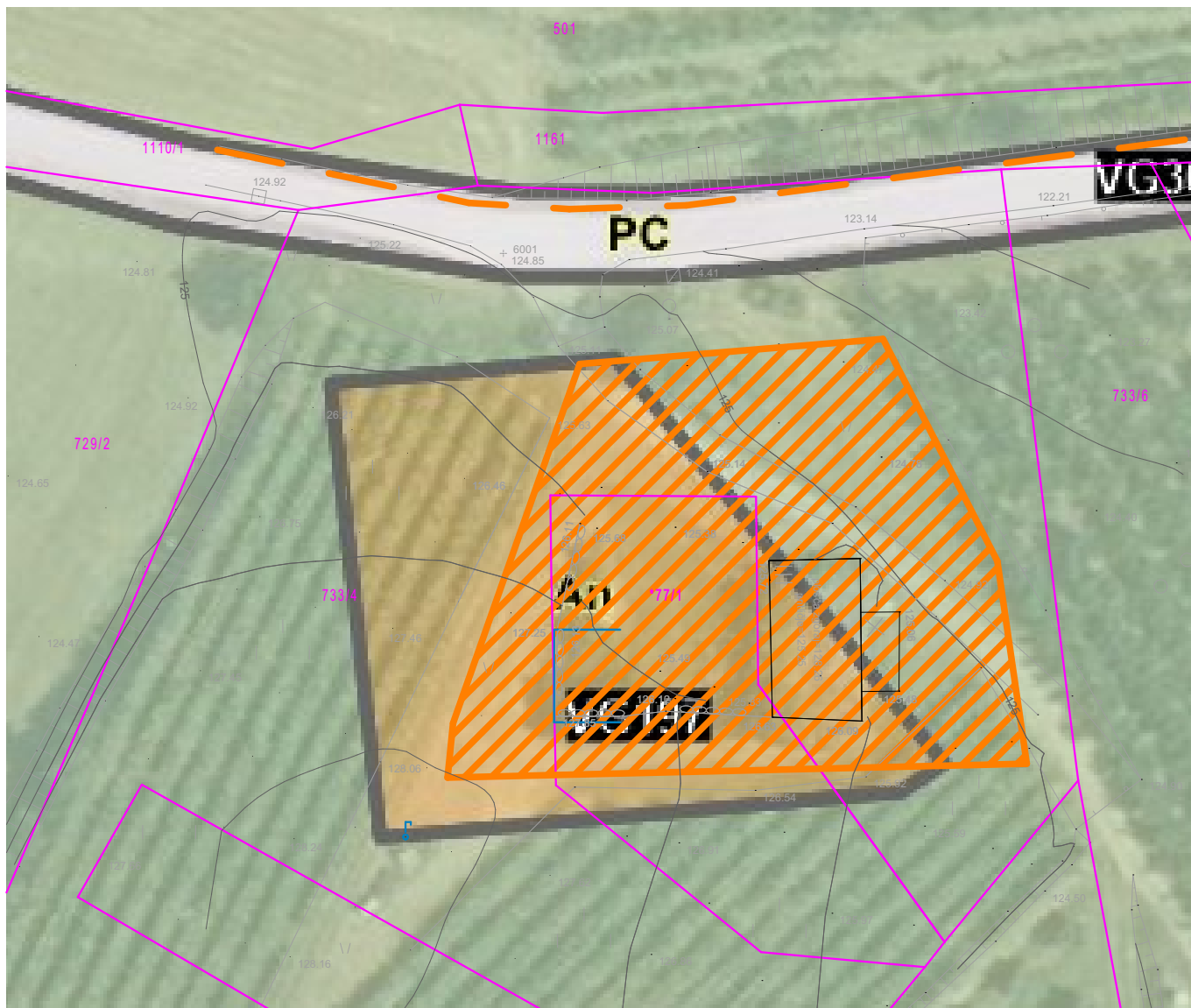
1. Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega Načrta M1:1000
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.1.2024) za parcele na območju LP M1:1000
4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000



Legenda oznak


- *77/1
 Zemljiški kataster
- Izvorno območje lokacijske preveritve (1117,83m²)
- An
 Površine razpršene poselitve
- / / / / / /
 Območje lokacijske preveritve (preoblikovanje izvzem 489,26m²)
- / / / / / /
 Območje lokacijske preveritve (preoblikovanje širitve 489,26m²)
- K1
 Najboljša kmetijska zemljišča
- VG197
 Enota urejanja prostora
- Obstoječi objekt

projektant osa arhitekti <small>odbor, odra. št. št. 22, Dunajska cesta 124</small>				investitor LASTNIKI ZEMLIŠČ							
PPN mag. Špela Lesnik udia		PA PPN ZAPS 1426		nalogi LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DoločITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLIŠČA PRI POSAMIČNI POSELTIVI NA OBMOČJU EUP VG197 OPN V OBČINI RENČE VOGRSKO							
N mag. Špela Lesnik udia		PA PPN ZAPS 1426		vsebina Prikaz izvornega območja LP in povečanje območja posamične poselitve na izseku OPN občine Renče Vogrsko							
N Gal Lesnik stud. arh.											
prikaz	LOK_PRE	Številka	24-472	dat	feb 2024	faza	LP	merilo	1:500	št.lista	1



Legenda oznak

*77/1	Zemljiški kataster
An	Površine razpršene poselitve
	Novo območje posamične poselitve (1117,83 m ²)
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
VG197	Enota urejanja prostora
	Obstoječi objekt

				investitor LASTNIKI ZEMLJIŠČ								
PPN		mag. Špela Lesnik udia		PA PPN ZAPS 1426		nalogi		ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA EUP VG197 OPN OBČINE RENČE VOGRSKO				
N		mag. Špela Lesnik udia		PA PPN ZAPS 1426		vsebina						
N		Robi Lesnik udia		Gal Lesnik stud. arh.						Priraz novega območja posamične poselitve na izseku OPN občine Renče Vogrsko		
prikaz		LOK_PRE	Številka	24-472	dat	feb 2024	faza	LP	merilo	1:500	št.lista	2

