

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ZAF-2

Izdelovalec elaborata: Acer Novo Mesto d.o.o.

Odgovorna prostorska načrtovalka: mag. Jelka Hudoklin u.d.i.k.a., ZAPS 0850 KA

B. KRITERIJ ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV			
kriteriji	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: V izvedbenem delu OPN je obravnavano območje opredeljeno kot del enote urejanja prostora z oznako ZAF-2, kjer je opredeljena namenska raba prostora Ss - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.			
KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: V strateškem delu OPN je v 7. členu odloka (stanje in značilnosti prostorskega razvoja občine) naselje Fužina-Zagradec opredeljeno kot večje naselje v občini. V 8. členu odloka (izhodišča prostorskega razvoja občine) je v tretjem odstavku med drugimi navedeno izhodišče: - nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Bistven poudarek je na prenovi obstoječih naselij (notranji razvoj naselij); V 9. členu odloka (cilji prostorskega razvoja občine in razvojni projekti) je v drugem odstavku med drugimi naveden cilj: 2) Občina spodbuja uravnotežen prostorski razvoj naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij. Poselitev se usmerja v večja naselja. Preprečuje se nadaljnje širjenje razpršene gradnje.			
Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			
Nameravani posegi so skladni s posebnimi PIP za obravnavano območje, saj pomenijo zapolnitev vrzeli v naselju na območju sicer strnjene pozidave.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

izvedbenega akta			
opombe:			
<p>Individualno odstopanje je skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov in se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Načrtovani poseg, ki pomeni odstopanje od PIP v veljavnem OPN, bo z urbanističnega vidika sprejemljiv, saj je načrtovana gradnja predvidena ob smiselnem upoštevanju gradbene linije, ki jo tvorijo obstoječi objekti vzdolž javne poti, tako da se na gradbeno linijo (najmanj 2 m in največ 5 m oddaljeno od roba vozišča javne poti) postavi bodisi stanovanjska stavba bodisi nadstrešek, garaža ali drug pomožni objekt. Predvidena višina stavbe je K+P+M, streha bo dvokapna in ne bo višja od sosednjih objektov, tako da stavba ne bo izstopala v silhueti naselja. Dostop do objekta je zagotovljen z javne poti, objekt bo priključen na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Na preostalem delu zemljišča se ohranja vrt. Z načrtovano gradnjo bo zagotovljena ohranitev podobe naselja oziroma tipologija gradnje na tem delu naselja Zagradec.</p> <p>Ob upoštevanju v veljavnem OPN določenih odmikov nameravane prizidave od sosednjih zemljišč in objektov individualno odstopanje ne bo povzročilo vplivov na sosednje objekte in tudi ne bo vplivalo na možnost izrabe sosednjih zemljišč, prav tako ne bo povzročilo poslabšanja bivalnih in delovnih razmer.</p>			
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			
<p>Individualno odstopanje je skladno s splošnimi PIP, navedenimi v drugem odstavku 113. člena OPN (Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo), z izjemo dopustnega faktorja zazidanosti (FZ), ki znaša 0,40. Tudi ob upoštevanju zahtevanih odmikov od parcelnih mej je mogoče zagotoviti dovolj veliko površino za postavitve stanovanjske stavbe (cca 140 m², kar je manj kot 40 % od celotnega zemljišča, namenjenega za gradnjo, to je 364 m²). Da pa bi omogočili tudi postavitve pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcionalnost stanovanjske stavbe, je namreč smiselno dopustiti povečanje FZ z 0,40, kot jih določa veljavni OPN, na 0,50. Tako dopustna gostota pozidave na tej parceli je skladna z značilnostmi okoliške pozidave v naselju.</p>			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			
<p>Individualno odstopanje je skladno s splošnimi PIP, navedenimi v drugem odstavku 113. člena OPN (Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo).</p>			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			
<p>Gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju. Predvidena je gradnja enostanovanjske stavbe</p>			

na zemljišču s parc. št. 240/1, k. o. 1825 Zagradec.

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.



opombe:

Gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja. Z nameravano gradnjo stanovanjske hiše ne bo presežen dopustni faktor zazidanost (FZ), ki je določen v OPN in znaša 0,40. Vendar pa želi investitor poleg same stanovanjske stavbe postaviti tudi pomožne objekte, ki bodo dopolnjevali funkcionalnost stanovanjske stavbe (nadstrešek ali garaža, drvarnica, vrtna lopa).

Stanovanjska stavba in pomožni objekti bodo postavljeni na obravnavano zemljišče ob upoštevanju PIP v OPN, ki določajo dopustne odmike od parcelnih mej.

Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.



Opombe:

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za varstvo pred poplavi in erozijo**, saj ne posegajo na območja poplav ali erozijska območja.

Nameravani posegi **so skladni z zahtevami za ohranjanje narave**, saj ne posegajo v območja varstva narave.

Nameravani posegi **so skladni s cilji varstva kulturne dediščine**, saj ne bodo posegali na območje kapelice pri hiši Zagradec 14.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na nameravano gradnjo stanovanjske hiše, ki ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem zaradi objektivnih okoliščin, ki so (skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2) omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo.

Nameravana gradnja je predvidena na zemljišču, namenjenem za gradnjo, ki ne dosega v OPN zahtevanih 550 m², pač pa je veliko 364 m².

V okviru obravnavanega individualnega odstopanja se na gradbeni parceli na zemljišču s parcelno številko 240/1, k. o. 1825 - Zagradec, dopusti gradnja stanovanjske hiše in to ne glede na določbe drugega odstavka 78. člena odloka o OPN (splošni PIP o gradbenih parcelah), ki določa, da je na območju SSs najmanjša velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov za prostostoječo stanovanjsko stavbo najmanj 550 m².

Z namenom, da se omogoči tudi postavitev pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcionalnost stanovanjske stavbe, se ne glede na določbe drugega odstavka 113. člena OPN (podrobnejši PIP za območja stanovanj) se na zemljišču s parcelno številko 240/1, k. o. 1825 - Zagradec, dopusti tudi

povečanje dopustnega faktorja zazidanosti (FZ) na 0,50 in to ne glede na določbe drugega odstavka 113. člena (podrobnejši PIP za območja stanovanj), ki določa faktor zazidanosti na gradbeni parceli

Obravnavano odstopanje je skladno z ZUreP-2 in je dopustno, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OPN ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja in krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je omejeno na gradbeno parcelo,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na obravnavanem območju, poleg tega pa na tem območju ne velja noben državni prostorski načrt.

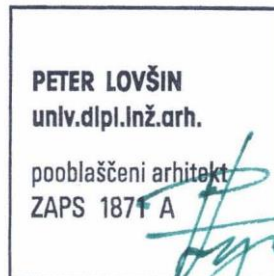
B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

opombe:

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) (ZURP-2).

Številka: 3501-0525/2019

Datum: 15. 7. 2019



Peter Lovšin s.a.u., u.d.i.a.
OBČINSKI URBANIST