

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV na
parceli številka 697/36,
k.o. 596 Zgornja Kungota**

IZDELOVALEC:

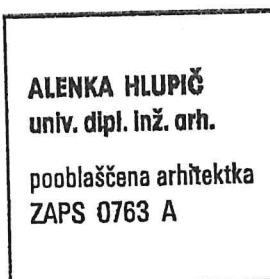
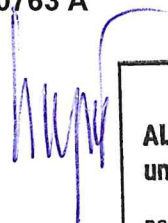
URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0763 A

Podpis:



DATUM:

junij 2020

ŠTEVILKA. NALOGE:

2020-LP-034

VSEBINA ELABORATA

I TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

1.2 Območje obdelave

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Pogledi na obravnavano območje

1.3.2 Sosednja zemljišča

1.4 Varovana območja in omejitve

1.4.1 Območje varstva vodnih virov:

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

1.4.3 Ohranjanje narave

1.4.4 Geološko geotehnične in hidrogeološke razmere (povzetek iz geotehničnega mnenja)

2. UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.3 Seznam podatkovnih virov

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve—izvleček vezan na območje obravnave

3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (2. odstavek 129. člena)

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

- 3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine
- 3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
- 3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč
- 3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

II GRAFIČNI DEL

- 1 Grafični prikaz območja lokacijske preveritve
- 2. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, junij 2020) za parcele na območju LP

III VEKTORSKI DEL

- 1 Območje lokacijske preveritve
- 2 Izvorno območje lokacijske preveritve
- 3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

IV PRILOGE NA CD

5.1 Izsek iz DGD (Gradbena in ureditvena situacija) št.projekta: AD – 02/2020, datum: februar 2020, izdelal: ASPA.ARH

5.2 GEOTEHNIČNO MNENJE o sestavi tal in pogojih temeljenja nove stanovanjske hiše na območju parcele št. 697/36 k.o. Zgornja Kungota ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na širšem območju gradnje, izdelal: MBL inženiring, Branko Muršec s.p., številka: 72-05/2020, datum: maj 2020

Seznam uporabljenih kratic:

- LP - lokacijska preveritev, ,
- OPN – občinski prostorski načrt,
- EUP – enota urejanja prostora
- OLN – občinski lokacijski načrt,
- ZUreP-2 - Zakon o urejanju prostora,
- PIP - prostorski izvedbeni pogoji,
- DGD – projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja.

I TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lastnika zemljišča, parcela številka 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota, načrtujeta gradnjo stanovanjske stavbe na svojem zemljišču.

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta občine Kungota se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako ZK 25, podrobne namenske rabe SS – stanovanjske površine.

Na območju obravnave je, skladno z OPN, v veljavi Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006) – v nadaljevanju OLN.

Investitor načrtuje gradnjo enostanovanjske stavbe. Obravnavana parcela leži na skrajnem severozahodu območja, ki se ureja z OLN. OLN obravnava gradnjo osmih stanovanjskih stavb in ene s kombinirano stanovanjsko - centralno dejavnostjo. Teren obravnavane parcele se od vzhoda proti zahodu dviga. Izdelano je geotehnično mnenje, ki zaradi nagiba terena priporoča zamik stavbe proti zahodu glede na lego stavbe, ki jo določa OLN.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena prostorskega akta, to je izgradnje stanovanjske stavbe, dovoli individualno odstopanje od določil OLN, ki se nanašajo na lego stavbe na parceli.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi DGD projektne dokumentacije (ASPA.ARH, februarja 2020), Geotehničnega mnenja o sestavi tal in pogojih temeljenja nove stanovanjske hiše na območju parcele št. 697/36 k.o. Zgornja Kungota ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na širšem območju gradnje, (MBL inženiring, Branko Muršec s.p., maj 2020, analize stanja prostora in analize določil OLN.

1.2 Območje obdelave

Širše območje

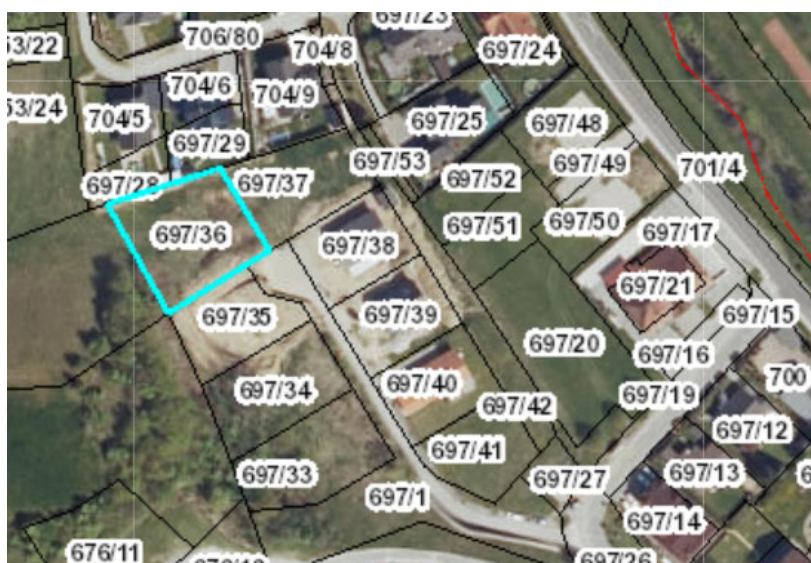
Obravnavana parcela leži v severozahodnem delu naselja Zgornja Kungota. Območje je v glavnem pozidano z eno ali dvostanovanjskimi stavbami. Območje je dostopno iz ceste Zg. Kungota – Svečina. Ob cesti je ravninski del, ki se proti zahodu, proti obravnavanemu območju dviguje. Obravnavana parcela leži na najvišjem delu območja OPPN.



Slika 1: Širše območje obdelave, z modro barvo je označena obravnavana parcela
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>)

Ožje območje

Ožje območje obdelave (območje lokacijske preveritve) obsega parcelo številka 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota v velikosti 1 144,02 m².



Slika 2: Ožje območje obdelave, z modro barvo je označena obravnavana parcela
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>)

1.3 Opis obstoječega stanja

Obravnavana zazidalna parcela v Zgornji Kungoti leži na zahodnem obrobju doline potoka Svečina in približno 600 m severozahodno od izliva Svečine v Pesnico. Neposredno ob zahodni strani potoka poteka lokalna cesta iz Kungote proti Svečini. Dolinsko območje med strugo potoka in bližnjimi griči je ponekod deloma še nekoliko zamočvirjeno, večinoma pa nasuto in pozidano s stanovanjskimi objekti. Teren na obravnavani parceli je bil predhodno izravnani pri čemer se je izvedba nasipov in vkopov prilagajala naravnemu poteku terena, ki se od vzhoda parcele začenja sprva zlagoma nato pa nekoliko bolj strmo dvigovati v vzhodno orientirano pobočje. Sosednje parcele na severu, vzhodu in jugu so pozidane z eno stanovanjskimi stavbami. Obravnavana parcela na zahodu meji na nepozidano zemljišče, ki pa je dostopno iz druge strani.

1.3.1 Pogledi na obravnavano območje



Slika 3: Pogled proti območju, ki je v ozadju, levo je dostop do območja zahodno do obravnavanega, ki še ni pozidano



Slika 4: Pogled na območje gradnje z jugovzhodne strani

1.3.2 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.

Seznam sosednjih zemljišč, ki mejijo na obravnavano parcelo:

Parcelna številka	Katastrska občina	Lastnik zemljišča
697/28	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
697/29	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
697/37	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
697/35	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
653/23	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
697/1	596 Zgornja Kungota	Občina Kungota

704/5	596 Zgornja Kungota	Zasebna last
653/20	596 Zgornja Kungota	Zasebna last

1.4 Varovana območja in omejitve

Investicija posega na nekatera območja varovanih režimov, ki so navedena v nadaljevanju (smernice in pogoji bodo upoštevani pri izdelavi projektne dokumentacije za poseg v prostor):

1.4.1 Območje varstva vodnih virov:

Obravnavano območje se nahaja izven vodovarstvenih območij

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine:

Območje se nahaja izven zavarovanih območij kulturne dediščine

1.4.3 Ohranjanje narave:

Območje se nahaja izven zavarovanih območij ohranjanja narave in varovanja gozdov.

1.4.4 Geološko geotehnične in hidrogeološke razmere (povzetek iz geotehničnega mnenja):

Geološke razmere

Po osnovni državni geološki karti sodi dolinsko območje ob potoku Svečina in ob bližnji dolini Pesnice v področje aluvialnih naplavin (al) – prodno peščenih naplavin, ki so prekrte s plastmi vezljivih – glinasto meljastih do peščeno meljastih zemljin. Na obrobju dolinskega območja se aluvialne naplavine mešajo z delno transportiranimi preperinami hribin iz okoliških pobočij. Podatkov o globini miocenske hribine na območju gradnje žal nimamo na razpolago, glede na konfiguracijo terena pa je hribinsko osnovo na obrobju dolinskega območja pričakovati v globinah večjih od cca. 4,0 – 5,0 m pod koto naravnega terena. Gričevja na obeh straneh doline ob strugi Svečine na širšem območju Zgornje Kungote tvorijo miocenski sedimenti peščenih laporjev in peščenjakov (M21).

Hidrogeološke razmere

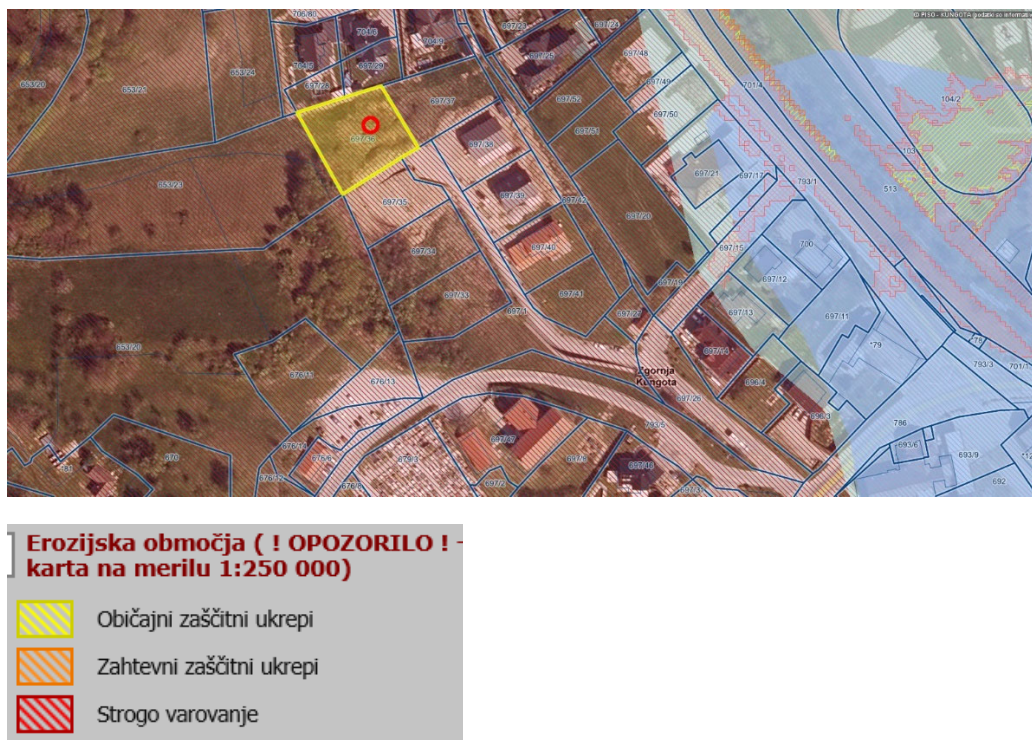
Območje gradnje leži na zahodnem obrobju dolinskega območja aluvialnih naplavin potoka Svečine. Aluvialna dolinska območja ob večjih potokih imajo praviloma v globljih plasteh vodonosne prodno peščene plasti zemljin, ki se napajajo z dotokom precejnih vod iz okoliških pobočij in dotokom vode v prodno peščenih vodonosnikih ob strugah vodotokov. Na gričevju oziroma na pobočjih se talne vode lahko pojavljajo predvsem kot pobočne precejne talne vode v prepustnejših slojih peščenih in prodno peščenih (oziroma gruščnatih) zemljin nad plastmi slabše prepustnih glinastih in glinasto meljastih zemljin in laporaste hribine. Pobočne precejne vode se praviloma zbirajo – koncentrirajo v območjih erozijskih grap, katerih osi potekajo po pobočjih - pravokotno na smer plastnic.

Obravnavana zazidalna parcela leži v vznožnem položnejšem delu pobočja po katerem se proti parceli spušča manjša pobočna erozijska grapa. Struga potoka Svečine je oddaljena cca. 150 m od vzhodnega – nižjega roba parcele. Na območju parcele je teren v večjem delu (razen vzhodnega roba) izravnani približno na predvideni koti tlaka pritličja v novem objektu – približno na nivoju izravnane terena na sosednji južni parceli.

Stabilnostne in erozijske razmere

Glede na konfiguracijo terena – izravnani plato v območju gradnje, in ugotovljeno sestavo tal lahko sodimo, da je teren na mestu gradnje globalno stabilen, s predvideno gradnjo pa se stabilnostne razmere ob ustreznem temeljenju in odvodnjanju ne bodo poslabšale. Glede

na izveden vkop v pobočje na zahodnem robu parcele in pobočje nad vkopom priporočamo, da se ustrezno pozornost posveti zagotavljanju stabilnosti relativno strme brežine vkopa in pobočja nad njo. Zagotoviti je potrebno obvezno sodelovanje geomehanika.



Slika 5: Erozijsko območje, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=KUNGOTA>

Globina in sistem temeljenja

Glede na ugotovljeno in ocenjeno sestavo temeljnih tal, konfiguracijo terena ter višinsko in konstrukcijsko zasnovo objekta je v obravnavanem primeru seveda logična izbira plitvega temeljenja objekta - na plitvi temeljni konstrukciji - že predvideni AB temeljni plošči ali tudi na mreži armiranobetonskih pasovnih temeljev v plasteh težko gnetnih do poltrdnih glinastih meljastih zemljin v globini vsaj okoli 0,7 - 0,9 m pod koto obstoječega (izravnane) terena na mestu gradnje.

Zaradi nagiba terena je pri izbrani višinski zasnovi priporočljivo izvesti zamik objekta v smeri proti zahodu, saj bi na predvideni lokaciji bilo potrebno zelo debelo sanacijsko nasutje (reda velikosti 1,5 – 2,5 m) v vzhodnem delu tlorisa, ki bi segal v dolinsko območje.

Temeljno ploščo je praviloma – kakor je predvideno tudi po projektu, potrebno izvesti na primerno debelem zgoščenem nasutju iz nevezanih materialov. Glede na sestavo temeljnih tal priporočamo, da se predvidi oziroma izvede sanacijsko nasutje debeline vsaj $d = 40 - 60$ cm. V morebitnih lokalnih območjih s slabše nosilnimi zemljinami (predvsem v nižjih vzhodnih delih mikrolokacije) pa bi bilo potrebno debelino nasutja tudi ustrezno povečati (prilagoditi).

Seizmični podatki

Obravnavano območje sodi po Karti potresne nevarnosti Slovenije za povratno dobo 475 let v širše področje severovzhodne Slovenije in Goriškega, kjer se upošteva računska vrednost potresnega pospeška temeljnih tal $ag_R = 0,100 \times g$.

2. UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Naziv veljavnega OLN:

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parcelo številka 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota v velikosti 1 144,02 m².

Območje, ki je povezano z območjem lokacijske preveritve (prikazano kot izvorno območje) šteje ureditveno območje veljavnega OLN, znotraj katerega se nahaja parcela številka 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota. Izvorno območje je prikazano v grafičnem delu elaborata LP.

2.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

PISO - Kungota:

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

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (MUV št. 21/2018, spremembe in dopolnitve 27/2019),
- Izsek iz DGD (Gradbena in ureditvena situacija) št.projekta: AD – 02/2020, datum: februar 2020, izdelal: ASPA.ARH,
- GEOTEHNIČNO MNENJE o sestavi tal in pogojih temeljenja nove stanovanjske hiše na območju parcele štev. 697/36 k.o. Zgornja Kungota ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na širšem območju gradnje, izdelal: MBL inženiring, Branko Muršec s.p., številka: 72-05/2020, datum: maj 2020
- RS MOP – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006).

Namen predlagane lokacijske preveritve je, doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za območje parcele št. 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota, v skladu z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2.

Lokacijska preveritev je v skladu s 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejše prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129.členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, **da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.**

Lokacijska preveritev je bila uzakonjena z namenom, da se omogoči bolj fleksibilen institut prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se na pobudo investitorja obdelajo individualne potrebe v prostoru, ki v manjši meri odstopajo od predvidenih, oziroma načrtovanih. Odstopanja morajo biti še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne smejo povzročati konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav rešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

Investitor zaradi objektivnih okoliščin iz prve alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, ki bodo podrobneje pojasnjene v nadaljevanju, ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz OLN na parceli št. 697/36 k.o. 596 Zgornja Kungota.

Objektivne okoliščine, skladno s 129.členom, zaradi katerih investitor ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz OLN so:

- fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Občina lahko v skladu s prvo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve – izvleček vezan na območje obravnave

Na območju obdelave veljajo določila Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006).

Opis rešitev načrtovanih objektov in površin (10. člen)

Predlog temelji na umestitvi enostanovanjskih stavb in nestanovanjske stavbe s centralno namembnostjo ali kombinirano namembnostjo (stanovanjsko- centralno) v prostor. Predvidena je zazidava z dvema tipoma enostanovanjskih stavb:

- stavbe na ravnem terenu na vzhodnem delu območja,

- **stavbe v pobočju na zahodnem delu območja.**

Stavba na ravnem terenu:

- velikost objekta 10 x 15 m, etažnosti P+M, z možnostjo širitve na južni strani v velikosti max. 5 x 15 m, etažnost P,

- streha je dvokapna z izkoriščeno mansardo,

- na severnem delu ob objektu se nahaja nadstrešek ali garaža v velikosti 10 x 4 m, možno tudi kot vrtna lopa,

- sleme strešine mora potekati v smeri daljše stranice posameznega objekta,

- odpiranje strešin je možno v obliki strešnih pomolov, pri čemer je streha ravna in pomoli ne smejo presegati ene tretjine dolžine strehe, ali v obliki frčad, pri čemer morajo imeti enak naklon kot osnovni objekti.

Stavba na pobočju:

- velikost objekta 10 x 15 m, etažnost K(delno)+P+M (klet na nivoju dostopne ceste je tudi garaža; pritličje ima proti jugozahodu bivalno teraso),

- streha je dvokapna z izkoriščeno mansardo,

- pred objekti se nahajata po dva parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce, ki sta lahko nadkrita,

- sleme strešine mora potekati v smeri daljše stranice posameznega objekta,

- odpiranje strešin je možno v obliki strešnih pomolov, pri čemer je streha ravna in pomoli ne smejo presegati ene tretjine dolžine strehe, ali v obliki frčad, pri čemer morajo imeti enak naklon kot osnovni objekti.

Stavba s centralno dejavnostjo ali kombinirano centralno-stanovanjsko dejavnostjo:

- namembnost objekta: stanovanjska kombinirana s centralnimi dejavnostmi, ali samo stanovanjska ali samo centralne dejavnosti,

- velikost objekta 10 x 15 m, etažnosti P+1, z možnostjo širitve na vzhodni strani v velikosti max. 5 x 10 m, etažnost P,

- streha je dvokapna z izkoriščeno mansardo,

- na parceli se nahaja 12 parkirnih mest z manipulativno površino v kolikor bo dejavnost samo centralna, sicer se število parkirišč zmanjša glede na namembnost (stanovanja),

- sleme strešine mora potekati v smeri daljše stranice objekta,

- odpiranje strešin je možno v obliki strešnih pomolov, pri čemer je streha ravna in pomoli ne smejo presegati ene tretjine dolžine strehe, ali v obliki frčad, pri čemer morajo imeti enak naklon kot osnovni objekti.

Kleti

Izvedba je možna po predhodno pridobljenih geotehničnih mnenjih.

Dostopi

Do vseh objektov so zagotovljeni dostopi iz najbližje javne poti tako kot je predvideno v grafičnih prilogah. Pri ureditvi dostopov se ne smejo poslabšati prometno – varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.

Dostopi do objektov morajo biti projektirani brez ovir. Pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic izvedena tudi položna klančina.

Brežine in oporni zidovi

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je potrebno varovati pred erozijo. Brežine z blagim naklonom je potrebno zavarovati pred erozijo in ozeleniti. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna je treba uporabljati za zavarovanje takšne elemente, ki omogočajo zatravitev in zasaditev z grmovnicami.

Betonski oporni elementi morajo biti arhitekturno oblikovani in obloženi z avtohtonim kamnom.

Odmiki objektov

Odmiki posameznih objektov od parcelnih mej so prikazani v grafičnih prilogah: »karta: Funkcionalno oblikovalski pogoji«.

Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so razvidne iz grafičnih prilog: »karta Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami«. Zelene površine, ki formirajo pol javni odprti prostor so umeščene med grajeno strukturo stanovanjskega programa.

Zelenice in vrtovi

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih parcel na lastnih zemljiščih. Predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih stanovanjskih objektov. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste, vzdrževanje le teh se predvidi tako, da je ugodno za ohranitev biodiverzitete. Skrbno izbiranje ozelenitve (upoštevanje higienske in oblikovalske funkcije, izbor drevesnih in grmovnih vrst, ki so odporne na klimatske in specifične rastiščne razmere).

Javna razsvetljava

Razsvetljava zunanjih steklenih površin v zgradbah se načrtuje tako, da jih je mogoče v nočnem času senčiti in tako, da se lahko svetila, ki iz varnostnih razlogov niso nujno potrebna, v drugem delu noči izklopijo, oziroma tako, da so opremljena s tipali.

Ureditev javne razsvetljave se načrtuje tako, da se uporabijo svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba.

Ograje

Med grajeno strukturo se bodo na parcelnih mejah nahajale ograje. Ograje so lahko polne, lesene, žičnate, zasajene z vzpenjalkami in max. višine 1.5m.

Ograje ne smejo posegati v območje pločnika ali zelenice ob cesti.

Ulična oprema

Ulična oprema (napisi, oznake, luči, klopi, smetnjaki ...) morajo biti postavljeni tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb, zastirajo značilnih pogledov ter ne ovirajo dostopa za interventna vozila in vzdrževalce objektov javne gospodarske infrastrukture.

Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiš.

Postavitev ulične opreme ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oziroma morajo biti njihova višina in pozicija usklajena s prometno varstvenimi predpisi glede zahtevanih preglednih kotov vožnje.

Utripajoče svetlobne reklame niso dopustne.

Tolerance in etapnost gradnje (11. člen)

Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe dimenzij tlorisnih in višinskih gabaritov objektov v skladu s prikazano možno širitvijo v grafičnih prilogah; tlorisne dimenzije se lahko povečajo 10%,
- preureditev internih parkirnih površin skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju ostalih pogojev OLN,

– na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju (tudi na omrežju internih cest v območju OLN), če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in kolikor te spremembe oziroma predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OLN, oziroma če so za izvedbo tolerance pridobljena soglasja vseh pristojnih soglasodajalcev,

– dovoljeno je združevanje parcel v primeru, da se izkaže potreba po večji kvadraturi le teh,
– OLN se lahko izvaja v več etapah, ki so med seboj časovno neomejene. Posamezna etapa se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve.

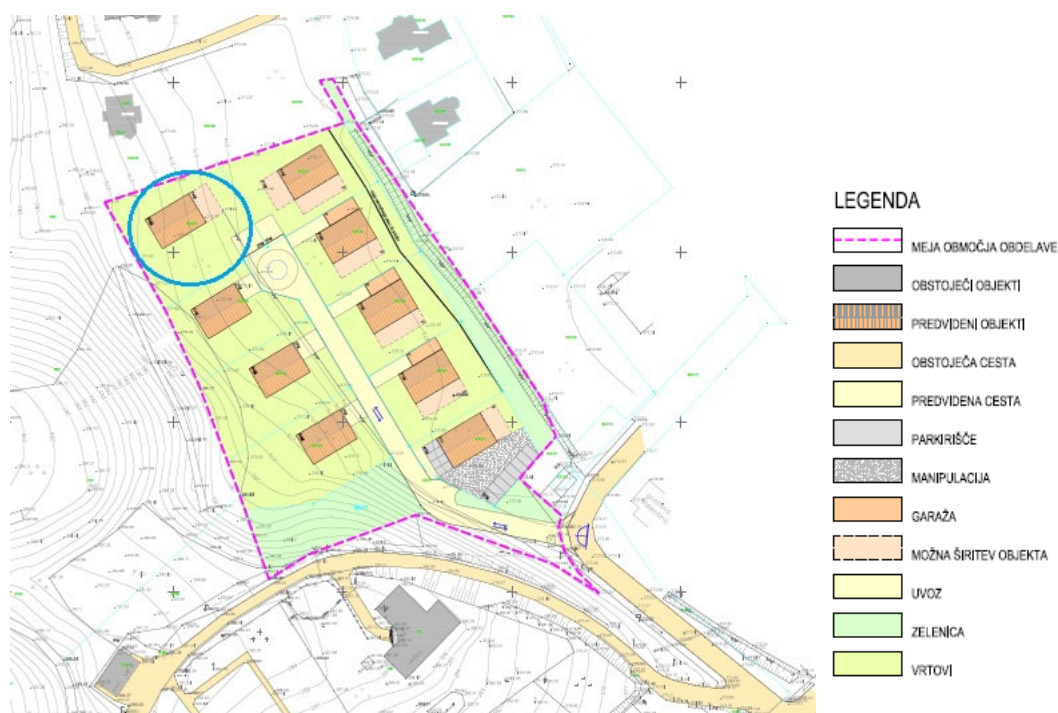
Spremembe, dovoljene s tolerancami, ne smejo ovirati realizacije OLN in morajo biti v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na posege v prostor in na varovanje okolja. Tolerance se lahko izvajajo le na podlagi predhodne prostorske preveritve.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo (12. člen)

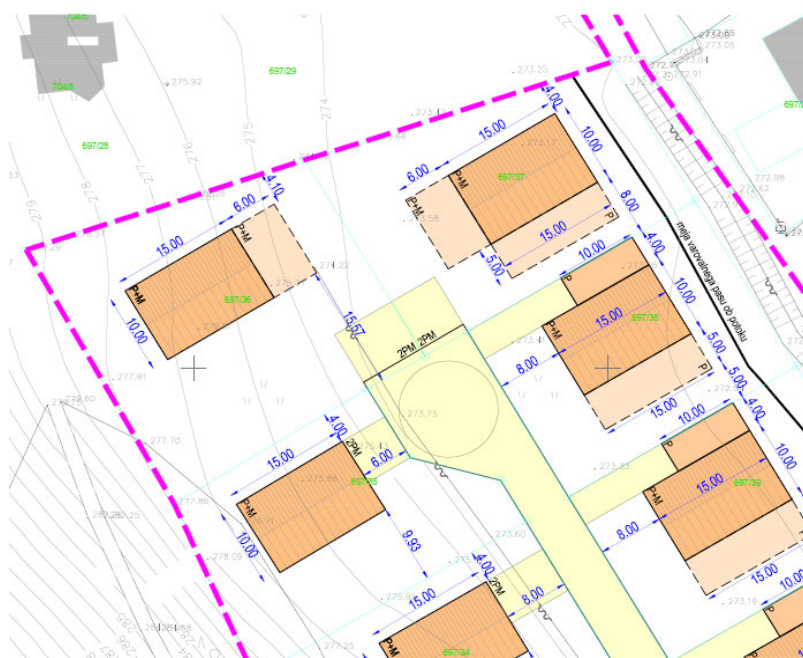
Dimenzije in umestitve objektov v prostor so za pritličje opredeljene v grafičnih prilogah: »karta – Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami in Funkcionalno oblikovalski pogoji«.

Elementi za zakoličenje objektov in elementi za zakoličenje gradbenih parcel so razvidni iz grafičnih prilog: karta – Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in Tehnični elementi za zakoličenje objektov.

Izsek iz grafičnega dela OLN:



Slika 6: Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami, z modro barvo je označena obravnavana parcela, (vir: arhiv URBIS d.o.o.)



Slika 7: Izsek iz veljavnega OLN – Funkcionalno oblikovalski pogoji (vir: arhiv URBIS d.o.o.)

3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Opis odstopanj

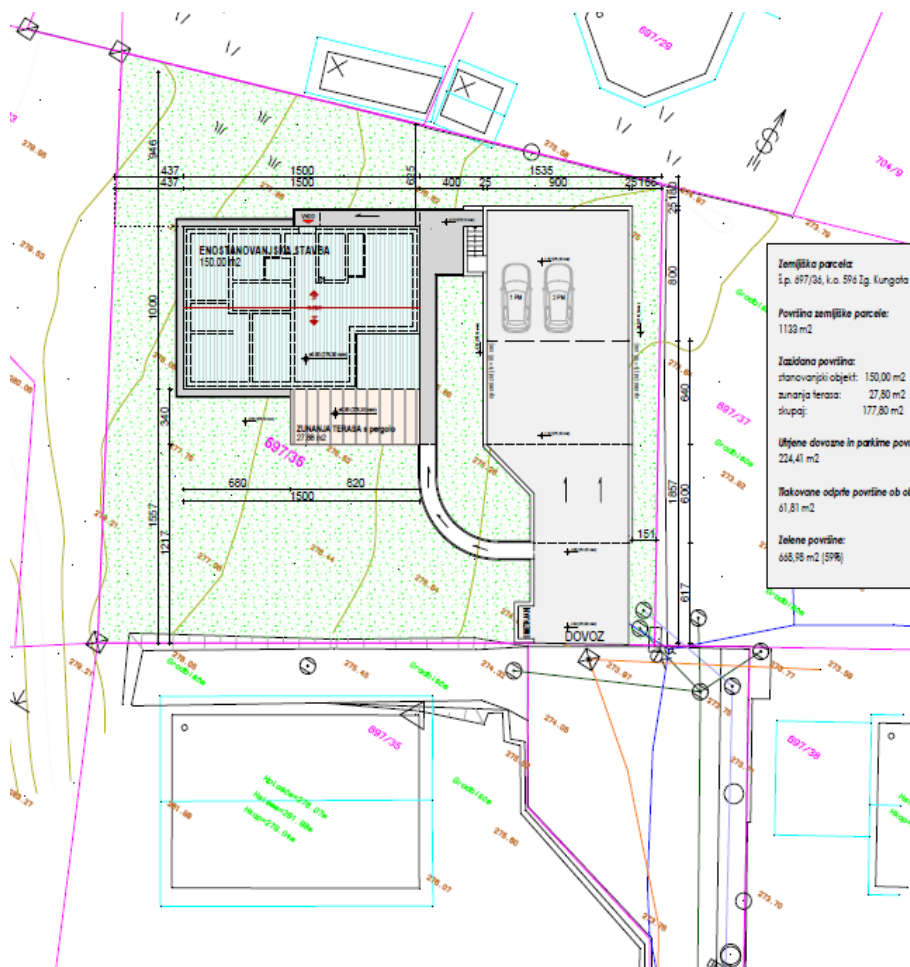
Predmet lokacijske preveritve je gradnja enostanovanjske stavbe na parceli št. 697/36 k.o. Zg. Kungota. Mikrolokacija na parceli je določena in zarisana na grafični prilogi OLN »Funkcionalno oblikovalski pogoji« - slika 7, (10. člen odloka). Skladno s to grafično prilogo so določeni odmiki 4,10 m od severne parcelne meje, 15,57 m od južne parcelne meje in 8,0 m od zahodne parcelne meje.

S predlaganim individualnim odstopanjem od zarisa na grafični prilogi, bi bili odmiki od parcelnih mej sledeči: 6,25 m od severne parcelne meje, 15,57 m od južne parcelne meje in 4,37 m od zahodne parcelne meje. Ostali prostorski izvedbeni pogoji iz OLN so upoštevani.

Mikrolokacija stavbe na parceli je razvidna iz slike 8.

Na sliki 9 je prikazana razlika (primerjava) med mikrolokacijo stavbe skladno z OLN in s predlaganim odstopanjem.

Individualno odstopanje za predviden poseg je, omogočiti na parceli številka 697/36 k.o. Zg. Kungota gradnjo enostanovanjske stavbe z odmikom 4,37 m od zahodne parcelne meje.



Slika 8: Izsek iz DGD – gradbena in ureditvena situacija (vir: ASPA.ARH)



Slika 9: Primerjava mikrolokacije iz OLN in s predlaganim odstopanjem

3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta občine Kungota se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako ZK 25, podrobne namenske rabe SS – stanovanjske površine.

Skladno z 10.členom OLN je na območju OLN predvidena umestitev enostanovanjskih stavb in nestanovanjske stavbe s centralno namembnostjo ali kombinirano namembnostjo (stanovanjsko- centralno) v prostor.

Predvidena je gradnja enostanovanjske stavbe.

Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (2. odstavek 129. člena)

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji iz Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko zazidavo v Zg. Kungoti (Uradni list RS, št. 74/2006) in se ne spreminja podrobna namenska raba prostora. Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine v zvezi s fizičnimi lastnostmi zemljišča, na katere investitor ne more vplivati in terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

Skladno z 10. členom odloka je predvidena je zazidava z dvema tipoma enostanovanjskih stavb:

- stavbe na ravnem terenu na vzhodnem delu območja,
- stavbe v pobočju na zahodnem delu območja.

Obravnavana parcela je na zahodnem delu območja, kjer je predvidena zazidava s tipom stavbe v pobočju.

Izdelano je geotehnično mnenje za obravnavano parcelo, ki je priloženo. Zaradi nagiba terena je glede na raziskave priporočeno:

»Glede na višinsko zasnovo novega objekta je priporočljivo, da se le ta zamakne v smeri proti zahodu, saj bo le v tem primeru v večjem delu tlorisa mogoče nasutje pod temeljno ploščo izvesti v enotni debelini – okoli 50 cm - nad raščenimi težko gnetnimi do poltrdnimi glinastimi zemljinami. Na prvotni lokaciji bi bili v vzhodnem delu tlorisa potrebni nasipi debeline vsaj 1,5 – 2,0 m.«

Z individualnim odstopanjem, da se lahko izvede gradnja z zamikom mikrolokacije stavbe proti zahodu, je možna izvedba investicijske namere brez dodatnih velikih stroškov.

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine

Javni interes in cilj prostorskega razvoja občine je izkazan že leta 2006 s pripravo in sprejetjem občinskega lokacijskega načrta za obravnavano območje. Z njim želi občina privabiti mlade družine.

Osnova za načrtovane gradnje izhaja iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine, v katerih so bile usmeritve za individualno stanovanjsko gradnjo določene z namensko rabo prostora, ki so jo umerjali na primerno opremljena zemljišča tako iz vidika komunalne in energetske opremljenosti ter iz vidika bližine izobraževalnih, zdravstvenih in socialnih ustanov.

Enako strategijo je občina začrtala v svojem Občinskem prostorskem načrtu, ki sledi načelom zagotavljanja kvalitetnega bivalnega okolja predvsem v obstoječih naseljih.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineja četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

S predlaganim odstopanjem in hkrati ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, se doseže gradbeni namen – gradnjo enostanovanjske stavbe, kot je načrtovana v OLN.

Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja in poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja.

S predlaganim odstopanjem se predvidi pomik stavbe proti zahodu, odklik od parcelne meje je še vedno večji od štirih metrov. Na ta način se bo stavba boljše vklopila v okolje zaradi tega, ker iz cestne strani ne bo potrebno zaradi stabilnosti nasipati - povišati teren do dveh metrov, kar bi spremenilo načrtovano podobo tega dela naselja.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča znotraj območja, ki imajo skupno dovozno cesto, so že pozidana. Zemljišča na zahodni strani, ki so nepozidana, imajo dostop iz druge strani pobočja. Obravnavana gradnja ne bo zmanjšala možnosti njihove pozidave.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

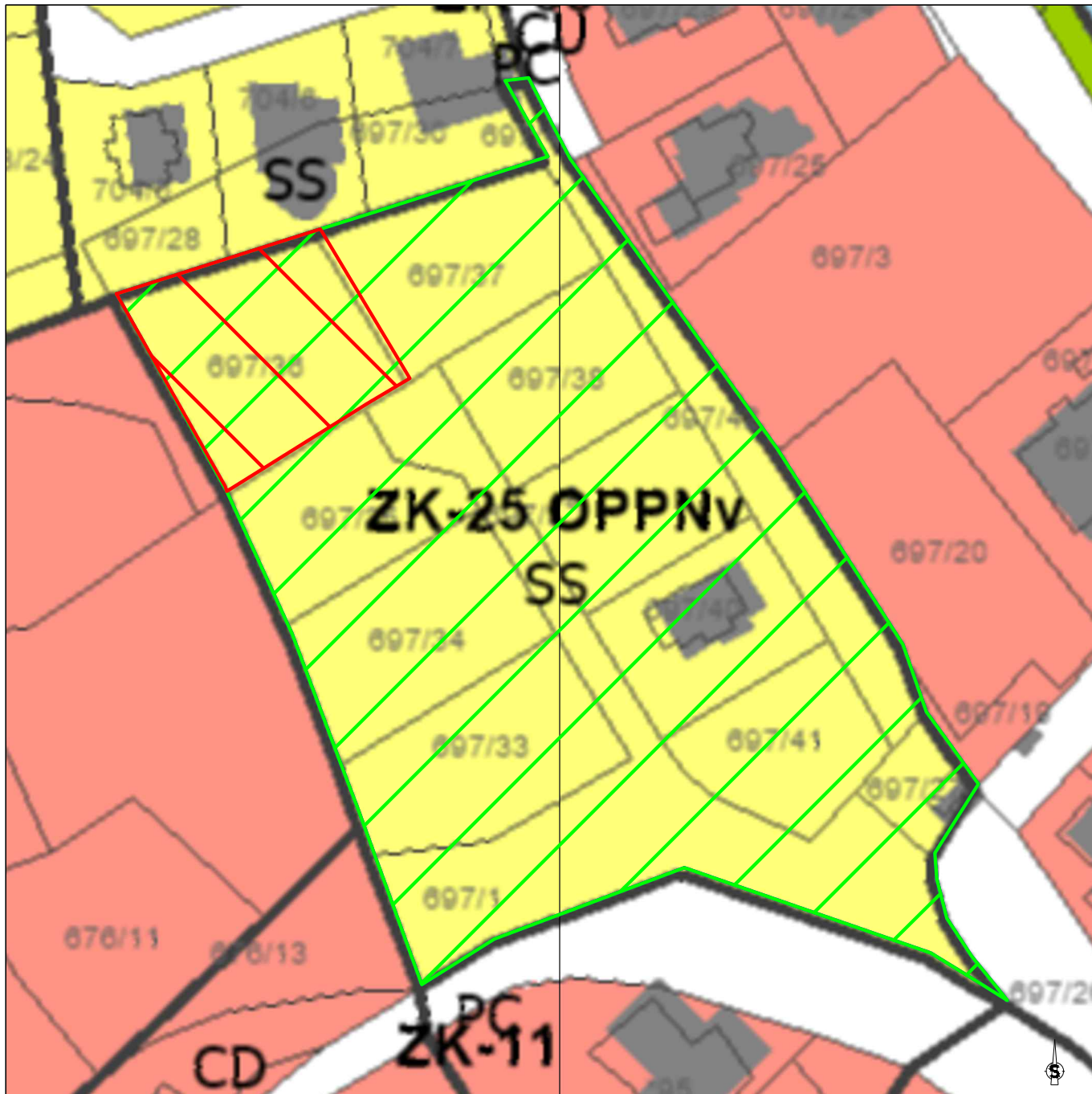
Na območju OLN ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov in dodatnih pravnih režimov.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OLN in so upoštevani v DGD projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

II GRAFIČNI DEL

- 1 Grafični prikaz območja lokacijske preveritve
2. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, junij 2020) za parcele na območju LP



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve



Izvorno območje lokacijske preveritve



Enota urejanja prostora



Stanovanjske površine



Kataster stavb



Zemljiški kataster

grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



številka projekta:
2020_LP_034

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

ZAPS 0763 A

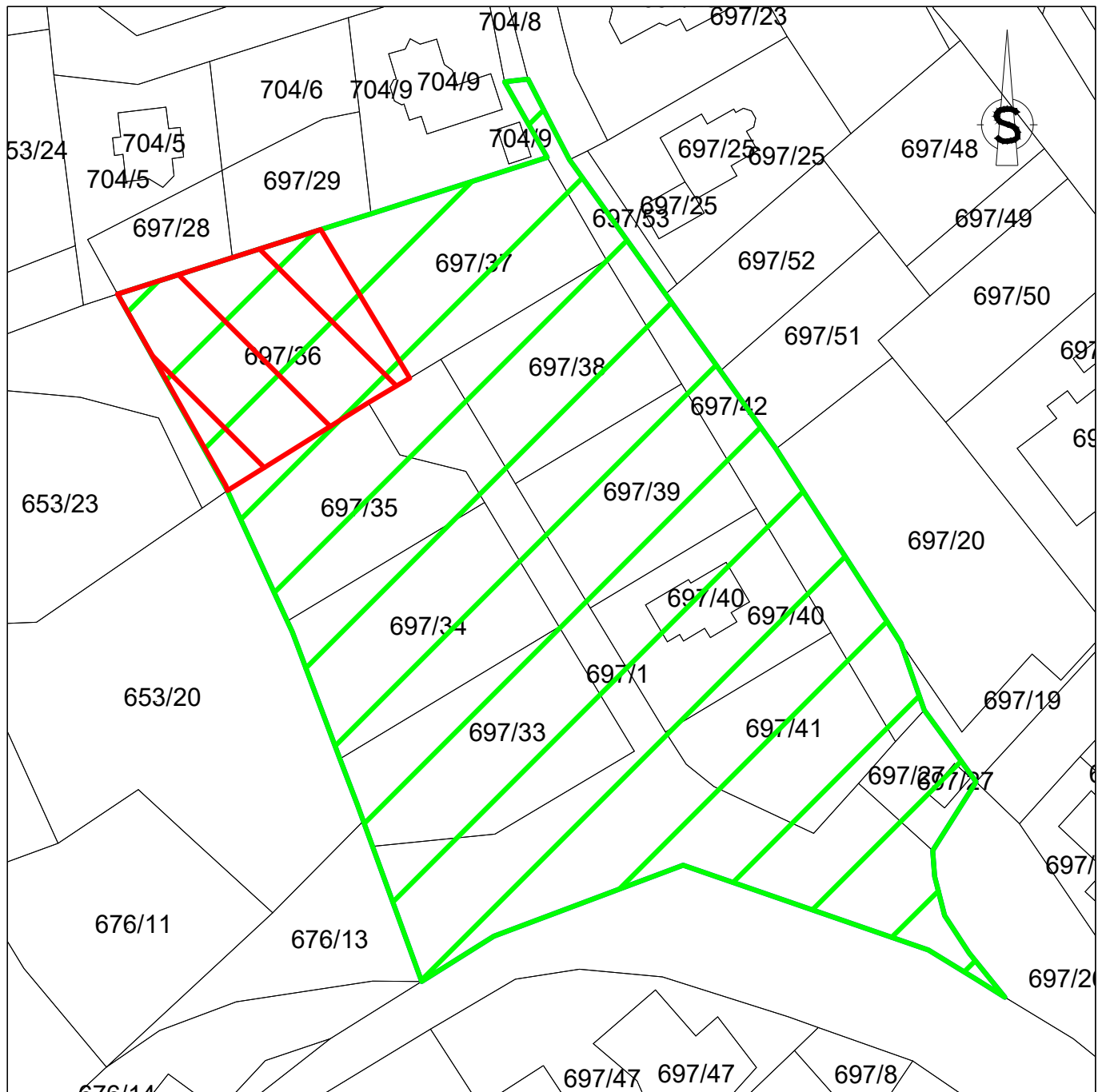
vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV na parceli številka
697/36, k.o. 596 Zgornja Kungota
Grafični prikaz območja LP

merilo:
1:1000

številka lista:
1

Tomaž MAGERL, inž. grad.



LEGENDA:



Območje lokacijske preveritve



Izvorno območje lokacijske preveritve



Zemljiški kataster

grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



število projekta:
2020_LP_034

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

ZAPS 0763 A

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV na parceli številka 697/36, k.o. 596 Zgornja Kungota
Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, junij 2020) za parcele na območju LP

merilo:
1:1000

številka lista:
2

Tomaž MAGERL, inž. grad.

III VEKTORSKI DEL

1. Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	1144,02	Površina območja v m ²

2. Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega prostorskega plana občine Kungota (OPN) objavljenega na spletnem portalu (leta 2018): <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	ZK-25	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	11028,35	Površina območja v m ²

3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), junij 2020, in se ga ni spreminjalo.

IV PRILOGE NA CD

5.1 Izsek iz DGD (Gradbena in ureditvena situacija) št.projekta: AD – 02/2020, datum: februar 2020, izdelal: ASPA.ARH

5.2 GEOTEHNIČNO MNENJE o sestavi tal in pogojih temeljenja nove stanovanjske hiše na območju parcele štev. 697/36 k.o. Zgornja Kungota ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na širšem območju gradnje, izdelal: MBL inženiring, Branko Muršec s.p., številka: 72-05/2020, datum: maj 2020