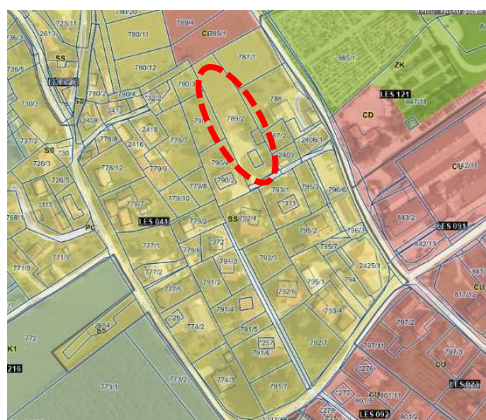


PROJEKT:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU EUP LES
041 (OBČINA KRŠKO)**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:

se vpiše ob dodelitvi s strani MOP



POBUDNIK LOKACIJSKE PREVERITVE:

zasebni (podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)

IZVAJALEC:



Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
ZAPS KA-1562

ŠTEVILKA PROJEKTA:

21135-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, maj 2021

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Andreja Grahek, inž. kom.
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.
Jurij Salamon, mag. inž. str.
Damjan Mežič, mag. inž. energ.
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.
Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.
Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.
Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.
Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.
Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.
Blaž Šalamon, mag. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO ODSSTOPANJE	4
1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA IN OPIS NAČRTOVANE UREDITVE.....	5
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	10
2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMEŠTITEV GRADNJE V PROSTOR.....	10
2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU.....	10
2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI.....	11
3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	14
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, NOV. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSSTOPANJE OD PIP (MOP, NOV. 2019)	15
5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)	16
6. GRAFIČNI DEL	19
7. SEZNAM VIROV	20
8. PRILOGA	20

Pomen kratic:

- EUP: enota urejanja prostora
- OPN: občinski prostorski načrt
- ZKP: zemljiško katastrski prikaz
- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PREDLAGANO INDIVIDUALNO Odstopanje

V naselju Leskovec pri Krškem se na območju enote urejanja prostora (EUP LES 041) nahaja manjša, še nepozidana prosta površina, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Krško (v nadaljevanju OPN).

Ta v 182. členu odloka, ki se nanaša tudi na predmetno EUP določa, da se parcele, namenjene gradnji novih stavb določijo na podlagi usmeritev grafične priloge Urbanističnega načrta Krško z Leskovcem pri Krškem (v nadaljevanju UN) »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov« tako, da se upošteva število določenih parcel namenjenih gradnji na posameznih stanovanjskih površinah.

V grafični prilogi UN so na obravnavanem območju predvidene tri gradbene parcele za individualno stanovanjsko gradnjo. Na podlagi izdelanega geodetskega načrta za predmetno lokacijo, pa je bilo ugotovljeno:

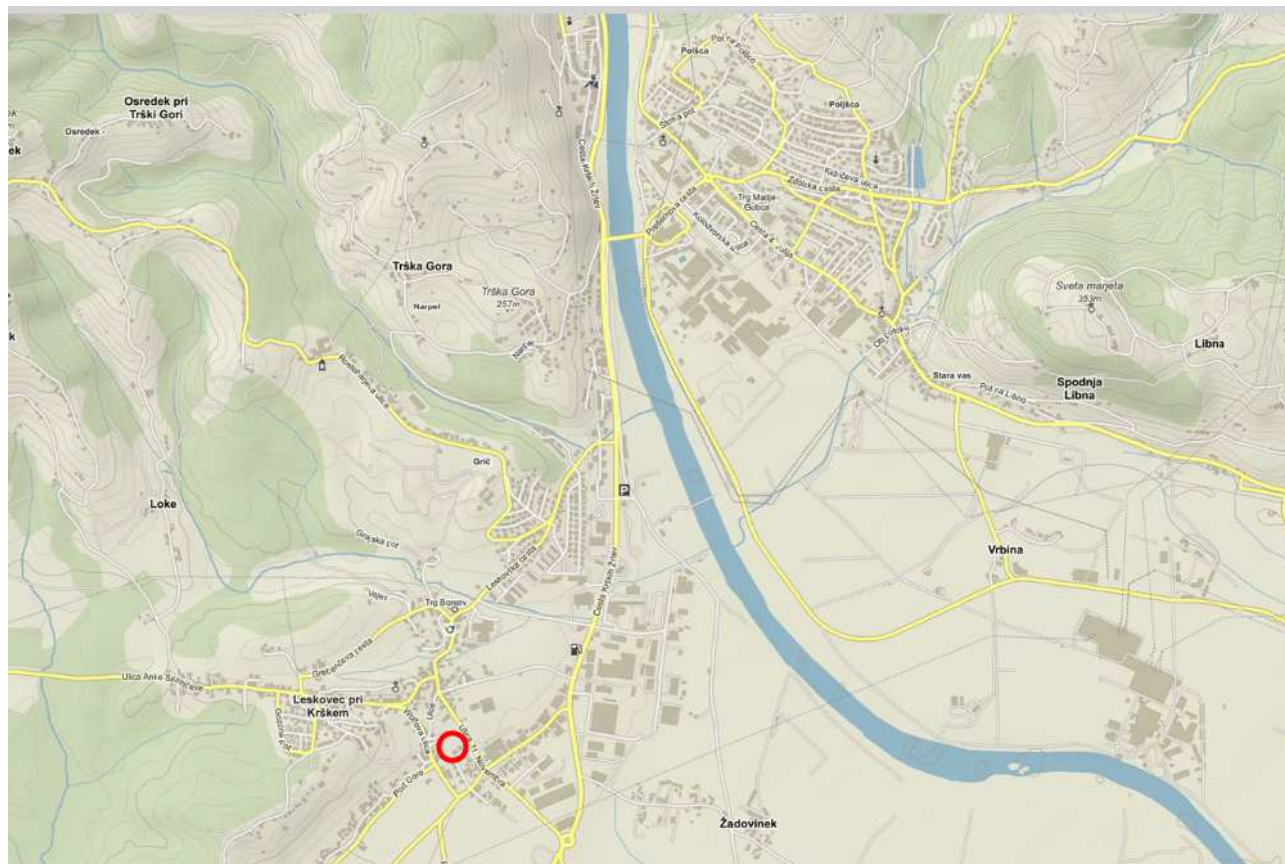
- da fizične lastnosti zemljišča (višinska razlika in utesnjenost same lokacije) in
- raba sosednjih zemljišč (pozidanost sosednjih zemljišč v južnem delu območja in zgrajeno avtobusno postajališče, čez katerega je po UN predviden dostop do parcel),

ne omogočajo pozidave treh parcel, temveč zgolj dveh.

Z določitvijo dveh parcel, namesto prvotno predvidenih treh, se na obravnavani lokaciji zagotavljajo boljše bivalne razmere, ohranja večji delež odprtih, zelenih površin; parcelacija pa se tako še vedno sklada z vzorcem parcelacije sosednjih zemljišč.

V zvezi z zgornjimi ugotovitvami pojasnujemo, da se je izdelava UN začela že v letu 2009, zato današnje razmere ne ustrezajo več tedanjemu stanju. Prav tako je bil UN izdelan v merilu 1: 5000 in brez natančne geodetske podloge, zato je razumljivo, da so trenutne fizične lastnosti zemljišča in raba sosednjih zemljišč danes drugačne.

Z namenom dopustitve odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev glede parcelacije, določenih v 182. členu odloka o OPN Občine Krško, se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju ZUreP-2, predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za dosego gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta.



Slika 1: shematski prikaz obravnavanega območja na širšem prostoru

1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA IN OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

Opis območja in veljavni prostorski izvedbeni akti

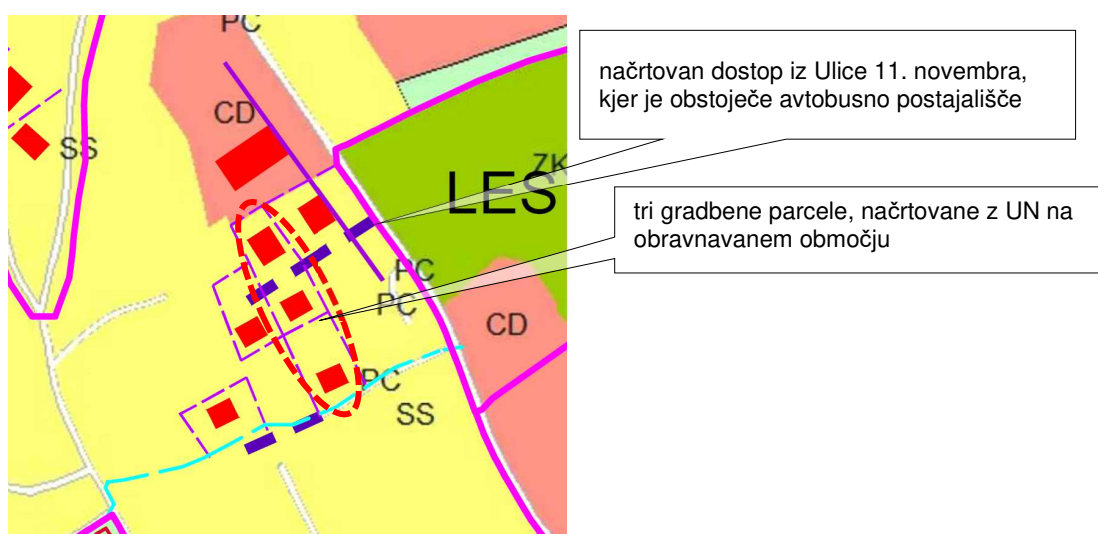
Obravnavano območje se nahaja v južnem delu naselja Leskovec pri Krškem, zahodno od Ulice 11. novembra in severno od Pekarske poti. Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Krško (Uradni list RS, št. 61/15 in 61/19) in je del EUP LES 041. Po namenski rabi prostora je območje opredeljeno kot SS-stanovanjske površine.



Slika 2: shematski prikaz obravnavanega območja na namenski rabi prostora iz OPN Občine Krško (vir: PISO, maj 2021)

Kot strokovna podlaga v sklopu priprave OPN je bil za naselje Krško z Leskovcem pri Krškem izdelan UN, na katerega se sklicujejo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz 182. člena odloka o OPN Občine Krško, s katerimi se ureja predmetno območje.

Kot je razvidno iz spodnjega prikaza, UN na obravnavanem območju v merilu 1:5000 predvideva tri gradbene parcele, do katerih se dostop uredi preko nove dostopne ceste iz Ulice 11. novembra.



Slika 3: Izsek iz grafične priloge UN Krško z Leskovcem pri Krškem »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov

Opis in prikaz načrtovane ureditve

Kot je že pojasnjeno v uvodnem delu tega elaborata, utesnjenost obravnavane lokacije ter višinska razlika (fizične lastnosti zemljišča) in raba sosednjih zemljišč ne omogočajo gradnje treh stanovanjskih hiš, temveč zgolj dveh.

Zaradi obstoječega avtobusnega postajališča, ki sega v območje načrtovane nove dostopne ceste iz Ulice 11. novembra, je treba dostopno cesto do obravnavanega območja premakniti bolj v smeri proti severu in po zahodni strani območja lokacijske preveritve, kar pa posledično terja tudi drugačno parcelacijo (nekoliko ožje in daljše parcele), kot so predvidene po UN.



Slika 4: Obstoječe avtobusno postajališče na Ulici 11. novembra

Prav tako je zaradi utesnjenosti lokacije med obstoječo pozidavo na jugu območja in zaradi same konfiguracije terena (ta močno pada v smeri proti jugu), z vidika zagotavljanja kakovostnih bivalnih razmer, bolj smiselno, da se dopusti nižja gostota pozidave, kot je bila predvidena po UN (oz. odloku o OPN, ki se sklicuje na UN).

S predlaganim odstopanjem se še vedno zagotavlja racionalna raba prostora ter sledi vzorcu obstoječe parcelacije (na sosednjem-zahodnem območju so parcele primerljivih velikosti in oblik, kot so predvidene s predlogom odstopanja).



Slika 5: Izsek iz grafične priloge UN Krško z Leskvcem pri Krškem »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov

Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine in ohranjanja narave. Območje sicer sega v IV. varstveni pas vodovarstvenega območja Drnovo, vendar menimo, da predlagano odstopanje od parcelacije nima vpliva na varstveni režim oz. se s predlaganim odstopanjem stanje izboljšuje (nižja gostota pozidave).

Drugih varstvenih režimov na obravnavanem območju ni evidentiranih.

Obstoječa infrastruktura

V neposredni bližini obravnavane lokacije se nahaja vsa gospodarska javna infrastruktura, na katero bosta, pod pogoji upravljavcev, priključena načrtovana stanovanjska objekta.

Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ki je javno evidentirana, je razviden iz spodnjega prikaza.

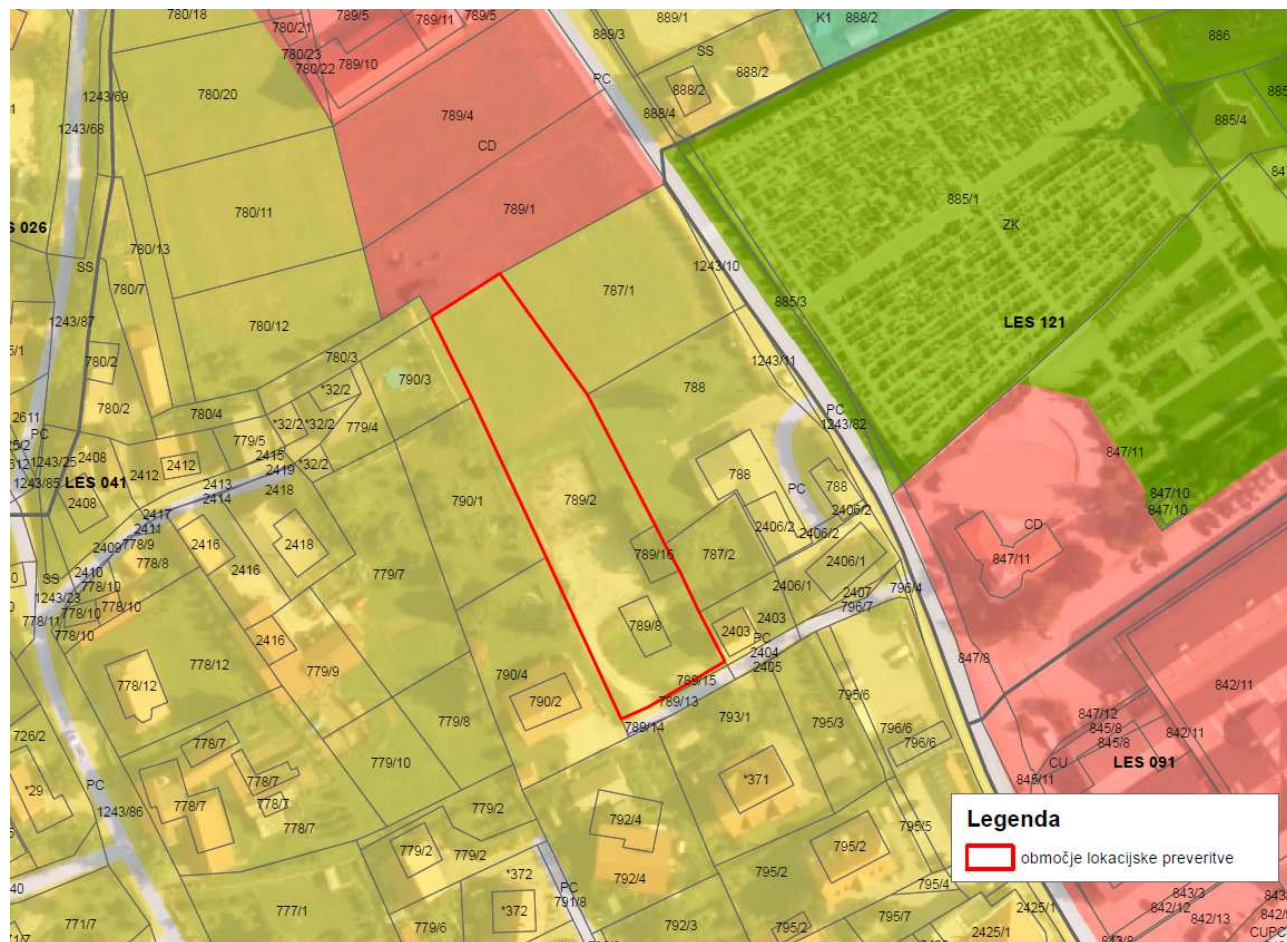


Slika 6: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve s prikazom obstoječe infrastrukture (vir: PISO, maj 2021)

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE, PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH IN VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN UMETITEV GRADNJE V PROSTOR

Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča s parcelnimi številkami 789/2, 789/8 in 789/16, vse k.o. Leskovec.



Slika 7: Prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi prostora iz OPN in na ZKP (vir: OPN Občine Krško)

2.2 PODATEK O ŽE IZVEDENIH LOKACIJSKIH PREVERITVAH NA TEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

2.3 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

V nadaljevanju so povzeti podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o OPN Občine Krško (Uradni list RS, št. 61/15 in 61/19), ki veljajo tudi na obravnavanem območju. Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na 4. točko iz spodnje tabele (podčrtano besedilo).

Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji

1. člen

(KRŠ 041, KRŠ 042, KRŠ 043, KRŠ 044, KRŠ 045, KRŠ 046, **LES 041**, LES 043)

1. NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR	
Vrste objektov	Na območju stanovanjskih površin (SS) je dopustna gradnja: 111 Enostanovanjske stavbe 1121 Dvostanovanjske stavbe 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča ter javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice, piknik površine in druge Na osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU) je poleg stavb, ki so dopustne na stanovanjskih površinah (SS), dopustno graditi tudi: 121 Gostinske stavbe 122 Poslovne in upravne stavbe 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti Za potrebe izvajanja storitvene in proizvodne dejavnosti vrtnarije je dopustna postavitve: 12711 Stavba za rastlinsko pridelavo V enoti KRŠ 046 gradnja večstanovanjske stavbe ni dopustna. Na drugem območju centralnih dejavnosti (CD) je dopustna gradnja: 1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: vrtec s pripadajočimi površinami 12301 Trgovske stavbe; samo samostojne prodajalne 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo Na površinah za oddih, rekreacijo in šport (ZS) je dopustna gradnja: 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča in javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine Na območju drugih urejenih zelenih površin (ZD) je dopustna gradnja: 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javni vrtovi, parki, zelenice in druge urejene zelene površine
Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov	Na stanovanjskih površinah (SS), osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU) in drugem območju centralnih dejavnosti (CD) je dopustna gradnja tudi: - majhna stavba, površine do 35 m², - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, - samostojno parkirišče. Ostali pogoji:

	- dopustna je postavitve grajenega rastlinjaka s površino do 15 m² in višino najvišje točke do 2.8 m, merjeno od najnižje točke objekta, - največja dopustna višina podpornega zidu je 1,2 m, - gradnja male komunalne čistilne naprave in pretočnih greznic ni dopustna.
Dopustne dejavnosti	V enoti KRŠ 043 na območju stanovanjskega naselja NEK na stanovanjskih površinah (SS) opravljanje dejavnosti ni dopustno, razen ob Zdolski cesti. Dopustne dejavnosti znotraj stanovanjskih površin (SS), poleg bivanja so: (C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 58 Založništvo 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti 63 Druge informacijske dejavnosti (K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve (L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI 68 Poslovanje z nepremičninami (M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI: 69 Pravne in računovodske dejavnosti 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje 73 Oglaševanje in raziskovanje trga 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti (N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI: 77.22 Dajanje videokaset in plošč v najem 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti (Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO: 86 Zdravstvo (vse, razen bolnišničnih zdravstvenih dejavnosti) 88.91 Dnevno varstvo otrok (R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI: 90.030 Umetniško ustvarjanje (S) DRUGE DEJAVNOSTI: vse razen 96.03 Pogrebna dejavnost (T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM, PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO Dejavnosti se lahko opravljajo, kot samozaposlitev stanujočih in največ dva zaposlena (skupaj največ trije zaposleni), z zagotovitvijo strank po naročilu (različno časovno obdobje) ter vsaj 1 PM za zaposlenega in 1 PM za stranke. V stanovanjskih stavbah ob zbirni, lokalni ali regionalni cesti (Strma pot, Pot na Poljšco, Šolska ulica, Stritarjeva ulica, Sremiška cesta, Zdolska cesta, Ulica Anke Salmič, Ulica 11. novembra, Cesta 4. julija) je poleg dejavnosti na stanovanjskih površinah (SS) dopustno izvajati dejavnosti: (G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNH VOZIL 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (I) GOSTINSTVO 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI 59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video in zvočnimi zapisi 60 Radijska in televizijska dejavnost (K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

	64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti (N) DRUGE RAZNOVRSTNE DEJAVNOSTI 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice Zgoraj navedene dejavnosti je dopustno opravljati pod pogoji: - dovolj veliko zemljišče namenjeno gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje stavbe; - parkirišča, potrebna za opravljanje dejavnosti morajo biti zagotovljena na parceli namenjeni gradnji; - da, dejavnost ne presega predpisanih standardov kakovosti okolja glede hrupa, onesnaženosti zraka, voda, svetlobnega ali drugega onesnaževanja; - da je za opravljanje dejavnosti namenjene največ 50 % neto tlorisne površine stanovanjske stavbe. Na osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU) poleg dejavnosti, ki so dopustne na stanovanjskem območju, dopustno izvajati tudi: (I) GOSTINSTVO 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač Na drugem območju centralnih dejavnosti CD so dopustne dejavnosti: (A) KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO IN RIBIŠTVO 1.3. Razmnoževanje rastlin (G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL 46.22 Trgovina na debelo s cvetjem in rastlinami 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTO 88.91 Dnevno varstvo otrok (R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti (S) DRUGE DEJAVNOSTI 96 Druge storitvene dejavnosti Dovoljene so tudi ostale dopolnilne dejavnosti, ki se navezujejo na osnovno dejavnost: 56.3 Strežba pijač
2. VELIKOST OBJEKTOV	
Faktor zazidanosti	Do 0,4. V enoti KRŠ 046 je faktor zazidanosti do 0,5.
Tlorisni gabariti	- Podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike v razmerju stranic od 1:1 do 1:2. - V enoti KRŠ 043 je na območju naselja NEK dopusten podolgovat tloris z razmerjem stranic 1:1,2 do 1:2.
Višinski gabariti	V enoti KRŠ 043 je na območju naselja NEK na stanovanjskih površinah (SS) dopusten višinski gabarit K+P, pri čemer mora biti klet delno vkopana, maksimalna višina stavb nad najnižjo koto obstoječega terena je 8 m. Kota pritličja pri vhodu ne sme biti višja od 1 m.
3. OBLIKOVNI POGOJI	
Strehe	- Naklon strehe je od 30-40°.

	- V enoti KRŠ 043 je na območju stanovanjskega naselja NEK na čistih stanovanjskih površinah (SS) dopusten naklon strehe 30 – 35 °. Kritina je temno sive ali temno rjave barve.
Fasade	- Dopustno je uvajanje sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve, uporaba lesa, stekla in drugih sodobnih materialov). - V enoti KRŠ 042 se ob Cesti 4. julija ohranja staro trško arhitekturo: finalni omet svetle barve, oblikovan in dimenzioniran v stilu starega jedra (cokl, pokončne okenske odprtine, venci), v kombinaciji s sodobnimi materiali.
4. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO	
Velikost parcele namenjene gradnji	- <u>Parcele namenjene gradnji novih stavb se določijo na podlagi usmeritve grafične priloge Urbanističnega načrta »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov« tako, da se upošteva število določenih parcel namenjenih gradnji na posameznih stanovanjskih površinah.</u> Parcelacija oziroma gradnja nove stavbe je dopustna tudi na mestih kjer to ni posebej označeno, če gre za zapolnitev obstoječe pozidave ob cesti. Velikost parcele namenjene gradnji enostanovanjske stavbe je najmanj 500 m², vrstne hiše pa najmanj 250 m². - V enotah KRŠ 042 in KRŠ 043 se pri parcelaciji upošteva koridorje potrebne za ureditev gospodarske javne infrastrukture: - Minimalna širina parcele, namenjene gradnji prometne in komunalne infrastrukture je za nove ceste najmanj 9 m. - Pri dvosmernih in enosmernih cestah od osi obstoječe ceste najmanj 3m. - Pri cestah LZ 192691, LZ 192701, LZ 192671, LZ 192521 in LK 192261 od osi ceste širine najmanj 4.5 m. - Pri Zdolski cesti od osi obstoječe ceste na vsako stran, v širini najmanj 5.5 m. - Pri Cesti 4. julija od osi obstoječe ceste, širine najmanj 7 m. - V enoti KRŠ 046 je parcela namenjena gradnji velikosti od 400 m² do 1000 m².
5. POGOJI GLEDE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	
Priključevanje na GJ	V enoti KRŠ 046 se predvidi povezava obstoječih vodovodov med Leskovško cesto in Dializnim centrom po obstoječi cestni povezavi.
Promet	Minimalna širina dovoza do enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb je 3.5 m, do večstanovanjskih stavb pa 5 m.
6. OSTALI POGOJI	
Opomba: v odloku o OPN Občine Krško so na tem mestu določene izjeme po posameznih EUP, ki pa jih ne povzemamo, saj niso relevantne za to lokacijsko preveritev.	

3. PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Kot je razvidno iz zgornjih poglavij tega elaborata, se predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev nanaša na prostorske izvedbene pogoje glede parcelacije. Fizične lastnosti zemljišča (višinska razlika ter utesnjenost lokacije) in raba sosednjih zemljišč (pozidanost sosednjih zemljišč in zgrajeno avtobusno postajališče, čez katerega je po UN predviden dostop do parcel) ne omogočajo vzpostavitve treh gradbenih parcel, temveč zgolj dveh, ki pa sta še vedno skladni z vzorcem parcelacije na sosednjih zemljiščih.

Zaradi navedenega se predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, tako da se v 6. točki 182. člena odloka o OPN Občine Krško določi odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se glasi:

LES 041	Na območju lokacijske preveritve, ki zajema zemljišča s parcelnimi števkami 789/2, 789/8 in 789/16, vse k.o. Leskovec, je dopustna vzpostavitev dveh gradbenih parcel z ureditvijo dostopne ceste iz severne smeri. Odstopanje od parcelacije, določene v grafični prilogi Urbanističnega načrta »Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov« je dopustno pod pogojem, da se do sosednjega zemljišča s parcelno številko 790/1, k.o. Leskovec zagotovi dostop.
----------------	---

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PRIPOROČILI ZA IZVAJANJE LOKACIJSKE PREVERIVE (MOP, nov. 2018) IN USMERITVAMI GLEDE OBRAVNAVE LOKACIJSKIH PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP (MOP, nov. 2019)

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahteva drugačne namenske rabe prostora. Obstoječa namenska raba prostora je SS-stanovanjske površine, kjer je gradnja stanovanjskih stavb dopustna in v tem delu naselja tudi prevladujoča.

Individualno odstopanje se predlaga za potrebe konkretne investicije, t.j. gradnje dveh individualnih stanovanjskih stavb. Predlog odstopanja predstavlja zgolj korektiv prostorske regulacije tako, da se namesto treh gradbenih parcel dopuščata dve. Na nek način gre tudi za razrešitev konflikta v prostoru, saj zmanjšanje gostote poselitve prispeva k boljši kakovosti bivanja, hkrati pa se s premikom dostopne ceste v smeri proti severu (kar narekuje drugačno parcelacijo) ne posega v območje obstoječega avtobusnega postajališča. Z dopustnim odstopanjem se sledi velikosti in obliki sosednjih gradbenih parcel, ki so primerljive z novim predlogom parcelacije.

Prav tako:

- se s predmetno lokacijsko preveritvijo ne spreminja celostna korekcija izvedbene regulacije in ne podira osnovnega koncepta OPN Občine Krško, temveč zgolj minimalno korigira pogoje glede parcelacije na obravnavanem območju, pri čemer se stanje celo izboljšuje (manjša gostota pozidave, več odprtih, zelenih površin; ni posega v avtobusno postajališče),
- ne gre za izraz nestrinjanja z določili veljavnega OPN, temveč za tehtno okoliščino, ki izhaja iz fizičnih lastnosti zemljišča (ugotovljenih z geodetskim načrtom) ter sedanje rabe sosednjih zemljišč,
- ne gre za novo prostorsko ureditev, ki bi terjala spremembo prostorskega akta, saj bo na tem območju načrtovana takšna vrsta prostorske ureditve (torej stanovanjska gradnja), kot jo že danes omogoča veljavni OPN,
- se z individualnim odstopanjem ne odstopa od že sicer opredeljenih toleranc, saj jih odlok o OPN Občine Krško ne vsebuje.

5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb 129. člena ZUreP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev).

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere. (2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so: – <u>fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije</u>, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine; – nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd; – medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	<u>Uvodna opomba:</u> skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (izdal MOP, 23. 11. 2018) je k lokacijski preveritvi možno pristopiti, ko je izpolnjena ena od objektivnih okoliščin iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2. V danem primeru gre za objektivno okoliščino iz prve alineje drugega odstavka 129. člena, kar je obrazloženo v nadaljevanju. DA Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede parcelacije se predlaga, ker je bil v času po sprejemu veljavnega odloka o OPN izdelan geodetski načrt, na podlagi katerega je bilo ugotovljeno, da zaradi utesnenosti lokacije (v južnem delu območja lokacijske preveritve) in same konfiguracije terena ni možna gradnja treh stanovanjskih stavb, temveč zgolj dveh. Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je potrebno tudi zaradi premika dostopne ceste v smeri proti severu (v nasprotnem primeru se posega v obstoječe avtobusno postajališče). To posledično terja drugačno parcelacijo (nekoliko daljše in ožje parcele, kot so predvidene v UN, na katerega se sklicuje odlok o OPN). <u>Gre za omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo (zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ter pozidanosti oz. rabe sosednjih zemljišč), na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.</u> V zvezi s prvo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 dodatno utemeljujemo še, da se z individualnim odstopanjem sledi vzorcu parcelacije na sosednjih zemljiščih. Sosednje parcele so primerljive velikosti (pretežno med 800 in 1200 m²) in podolgovate oblike.

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če: – gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev; – gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa; – investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov. (4) Individualno odstopanje je dopustno, če: – <u>ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,</u>	NI RELEVANTNO Predmetna lokacijska preveritev ne predstavlja nadomestne gradnje ali izvedbe pomožnega objekta, prav tako ne gre za uskladitev z bistvenimi zahtevami po gradbenem zakonu. DA Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom, temveč nasprotno. Z dopustnim odstopanjem se zagotavlja nižjo gostoto pozidave in s tem izboljšuje kakovost bivanja, kar je povezano tudi z javnim interesom. Prav tako zaradi dopustnega odstopanja ne bo potreben poseg v avtobusno postajališče, ampak se dostopna cesta načrtuje na lokaciji, ki je z vidika posegov v obstoječe ureditve racionalnejša, kar je prav tako del javnega interesa. Z individualnim odstopanjem bo izpolnjen eden temeljnih ciljev Občine Krško, ki je usmerjen v omogočanje kvalitetnih bivalnih razmer (23. člen odloka o OPN). Prav tako je individualno odstopanje skladno s ciljem Občine Krško o usmerjanju poselitve na proste površine znotraj naselij (10. člen odloka o OPN Občine Krško), česar brez odstopanja ne bi bilo možno doseči, saj investitor k investiciji verjetno sploh ne bi pristopil.

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,	DA Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se predlaga prav z namenom, da se doseže gradbeni namen prostorskega akta, torej, da bo možna pozidava proste, še nepozidane površine. Zaradi prestavitve dostopne ceste, ki je preko obstoječega avtobusnega postajališča in zemljišč v zasebni lasti ni možno zgraditi, se ta prestavi nekoliko bolj v smeri proti severu in po zahodni strani območja lokacijske preveritve. To posledično zahteva tudi drugačno parcelacijo, kot je predvidena po UN (zaradi nekoliko ožjih in daljših parcel ne morejo biti tri, temveč največ dve). Prav tako vzpostavitev treh gradbenih parcel ni možna z vidika fizičnih lastnosti zemljišča (utesnjenost lokacije, pozidanost sosednjih zemljišč v južnem delu območja lokacijske preveritve). Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev ne bo bistveno spremenilo načrtovanega videza območja. Menimo celo, da bo videz območja oz. vpliv na podobo naselja in krajine, zaradi nižje gostote pozidave in večjega deleža zelenih, odprtih površin izboljššan. Izboljšane bodo bivalne razmere tako uporabnikov načrtovanih stavb na območju lokacijske preveritve kot tudi sosednjih stanovalcev. Pri izvedbi načrtovane investicije bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določa 182. člen odloka o OPN Občine Krško: - upoštevan bo pogoj glede minimalne velikosti parcele, ki znaša 500 m², - upoštevan bo faktor zazidanosti do 0,4, - stanovanjska objekta bosta podolgovate tlorisne oblike z ustreznim razmerjem stranic, - naklon strehe bo skladen s spredpisanim (med 30 in 40 stopinj), Prav tako bodo upoštevani skupni prostorski izvedbeni pogoji odloka o OPN, tako da: - objekta po višini ne bosta presegala prepisanih 11 m in bosta izvedena v predpisani etažnosti (113. člen odloka o OPN), - fasada stavb bo skladna z določili 113. člena odloka o OPN; - okolica objekta bo urejena skladno s 114. členom odloka o OPN,

129. člen ZUREP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	SKLADNOST Z ZUreP-2
– <u>ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in</u> – <u>ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</u>	- lega stavbe bo skladna z določili 115. člena odloka o OPN, - itd. Predlog individualnega odstopanja bo še vedno zagotavljal skladnost s parcelacijo na sosednjih zemljiščih; načrtovana objekta pa se bosta smiselno vklapljala v okolico. DA Odstopanje od parcelacije ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj bodo zagotovljeni vsi predpisani odmiki od sosednjih zemljišč. Prav tako je v predlogu dopustnega odstopanja dodana obveza, da je do sosednjega zemljišča, ki še nima urejenega dostopa tega treba zagotoviti. DA Na območju lokacijske preveritve ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Območje se sicer nahaja v IV. vodovarstvenem pasu vodnega vira, vendar predlagano odstopanje ni v nasprotju z varstvenim režimom oz. nanj nima vpliva.

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi:

- območje lokacijske preveritve v vektorski obliki (shp),
- izvirno območje lokacijske preveritve (shp),
- izsek iz zemljiškokatasterskega prikaza (ZKP) za parcele na območju lokacijske preveritve (shp),
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve (TIFF, TFW in PDF)
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve s prikazom varstvenih režimov (PDF)

7. SEZNAM VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Krško (Uradni list RS, št. 61/15 in 61/19)
- PISO, prostorski informacijski sistem občin (zajem podatkov, maj 2021)
- Idejna rešitev ureditve območja lokacijske preveritve, izdelal MV Biro projektiranje, nadzor, inženiring, l. 2021.

8. PRILOGA

- Idejna rešitev ureditve območja lokacijske preveritve, izdelal MV Biro projektiranje, nadzor, inženiring, l. 2021.