

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP VR-17 v občini Logatec

ID št. PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

izdelovalec



*studio***FORMIKA**

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

18/2024

kraj in datum

Cerknica, december 2024

dop. jun. 2025



## KAZALO VSEBINE

---

NASLOVNI LIST.....	1
KAZALO VSEBINE.....	2
OBRAZLOŽITEV.....	3
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OBSTOJEČE STANJE .....	3
1.3 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV .....	4
1.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	4
1.5 VARSTVENI REŽIMI.....	5
1.6 VIRI IN LITERATURA.....	6
PODROBNA UTEMELJITEV.....	7
2.1 PREDLAGANA SPREMEMBA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE .....	7
2.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	8
2.3 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE .....	11
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	14

### Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

K1 – najboljša kmetijska zemljišča

K2 – druga kmetijska zemljišča

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)



## OBRAZLOŽITEV

### 1.1 Namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve v skladu s 134. členom ZUreP-3 je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

Investitor želi na zemljiščih, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, zgraditi enostanovanjsko hišo in nestanovanjsko kmetijsko stavbo za rejo živali. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, so v lasti investitorja.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

### 1.2 Območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v Hlevišah, razloženem naselju posameznih kmetij in zaselkov v severozahodnem delu Rovtarskega hribovja, pod Vrhom Svetih Treh Kraljev.

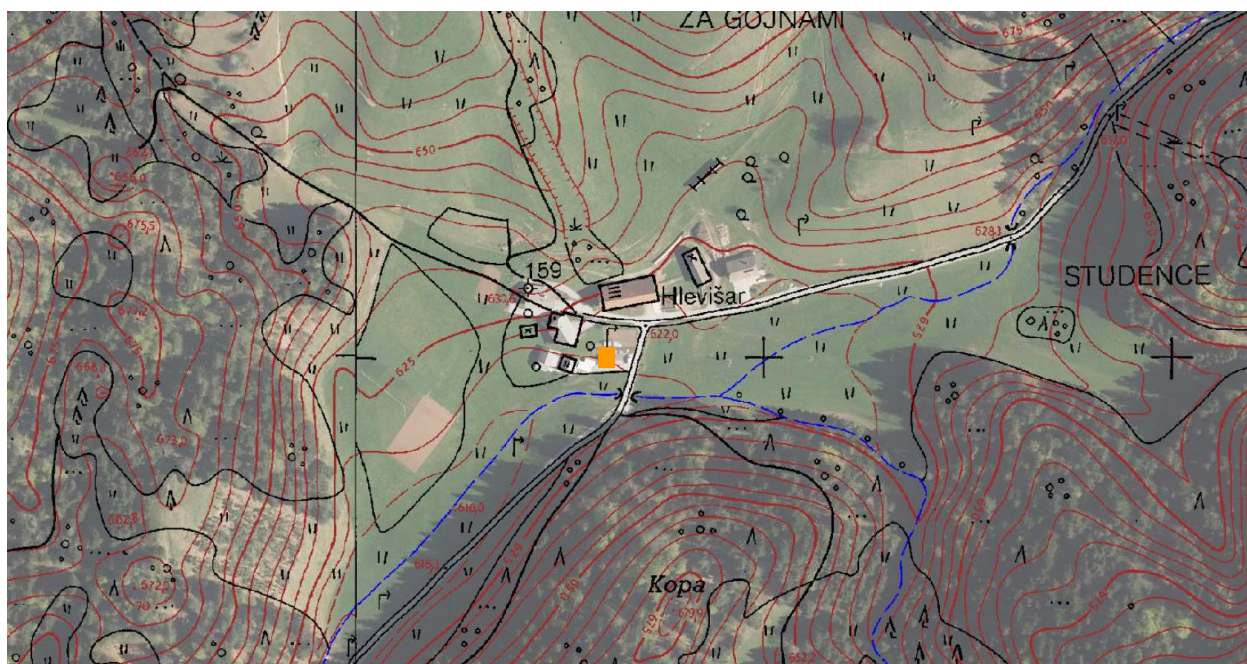
Območje je opredeljeno z EUP VR-17 in PNRP A (površine razpršene poselitve).



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, december 2024.



Obravnavano območje leži v dolinskem dnu Rovtarskega hribovja na približno 624 m n.v.



Slika 2: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: PISO, december 2024.

- 1.3 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Logatec (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo, 11/23 in 4/24).

#### 1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitve ima dostop do lokalne ceste 226151 – Zavratac – Vrh Sv. Treh kraljev, opremljena je z elektroenergetskim in TK omrežjem. Pitna voda in druga komunalna oprema se zagotavljajo samooskrbno. Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve.





Slika 3: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — TK omrežje, — lokalna cesta). Vir: PISO, december 2024.

## 1.5 Varstveni režimi

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika in njive.



Slika 4: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: PISO, december 2024.







## PODROBNA UTEMELJITEV

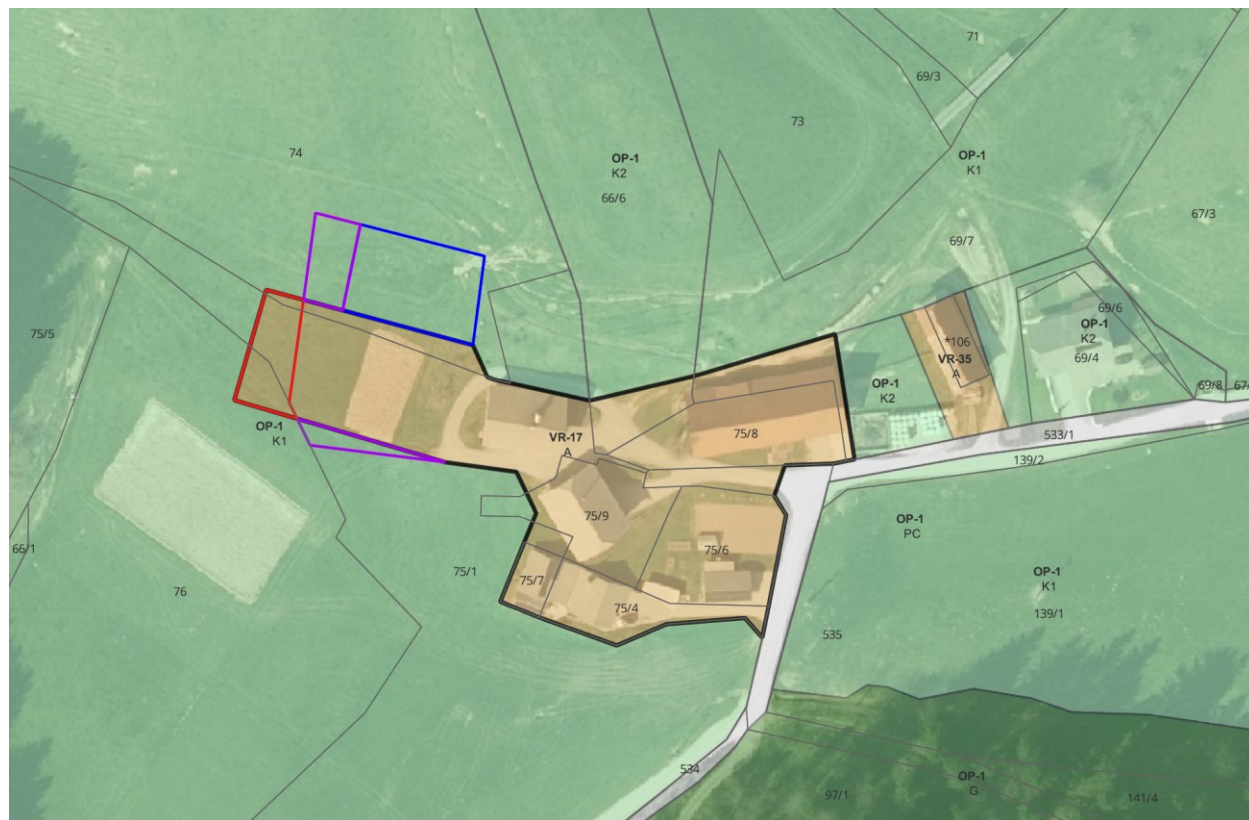
### 2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-17 obsega 5.300,42 m<sup>2</sup>.

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za skupno 282,75 m<sup>2</sup> in na račun izvzema poveča za skupno 281,9 m<sup>2</sup> ter poveča še za 598,24 m<sup>2</sup> oz. za 11,3 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.

Preglednica 1: Bilanca povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	VR-17			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m2)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m2)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m2)	površina povečanja (m2)		
5.300,42	- 282,75	+ 86,89	598,24	11,3
		+ 195,01		
	razlika - 0,85			



Slika 6: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-17 (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, junij 2025.

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiške parc. št.:

- 74-del, 75/1-del, 76-del, vse k.o. 2007 – Vrh (površine izvzemov se vrnejo v primarno kmetijsko rabo trajnega travnika v EUP OP-1 s PNRP K1).



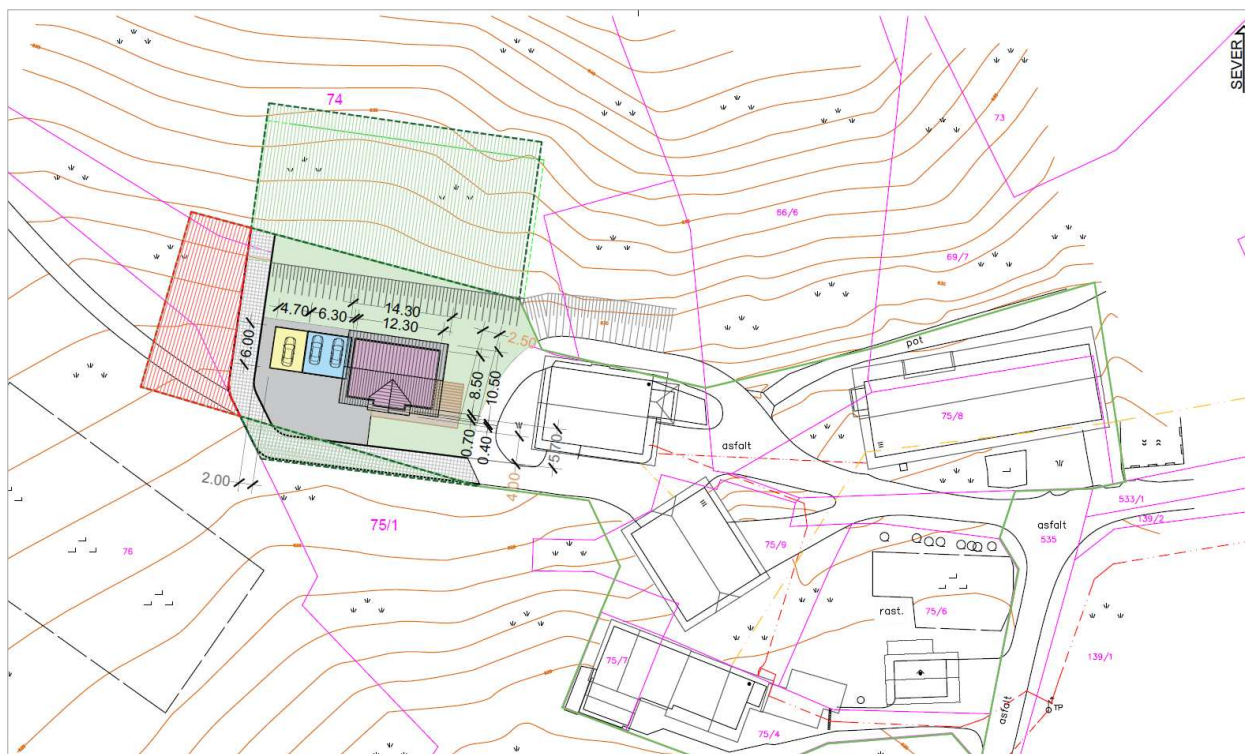




Dovoljeni objekti (CC-ST):	<ul style="list-style-type: none"><li>- 11100 Enostanovanjske stavbe,</li><li>- 11210 Dvostanovanjske stavbe,</li><li>- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 150,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),</li><li>- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti,</li><li>- 12420 Garažne stavbe,</li><li>- 12510 Industrijske stavbe: do 300,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij; do 400,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta za dejavnosti iz oddelka 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva in da se ne presega dopustnih emisij,</li><li>- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (omejitev za rezervoarje za nafto in plin: samo enostavni in nezahtevni objekti),</li><li>- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,</li><li>- 12620 Muzeji in knjižnice,</li><li>- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,</li><li>- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,</li><li>- 12650 Stavbe za šport,</li><li>- 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe,</li><li>- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,</li><li>- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi in nadstrešnice,</li><li>- 24110 Športna igrišča,</li><li>- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,</li><li>- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,</li><li>- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,</li><li>- 3 Drugi gradbeni posegi</li></ul>
Stopnja izkoriščenosti (največ):	FZ: 0,4
Zelene površine (najmanj):	DZP: 15%, vsaj 2 drevesi
Največja etažnost in gabariti:	Stanovanjske stavbe: P+1N+M, višina: 11,5 m, Nestanovanjske stavbe: P+1N, višina: 13 m
Oblikovanje:	Stavba podolgovatega tlorisa (z minimalnim razmerjem stranic 1:1,3) oziroma tlorisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa. Če je objekt na strmem terenu (nad 25 %), je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Pri oblikovanju naj se ohranja in poudarja lokalne arhitekturne in krajinske kvalitete. Za ostale objekte oblikovanje ni predpisano – določi se v načrtu arhitekture ali krajinske arhitekture.
Streha:	Dvokapnica z naklonom 30° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico. Dovoljena je kombinacija dvokapnih streh z ravnimi. Kmetijsko gospodarski (industrijski) objekti imajo, v primeru večjih razponov, lahko bolj položne strehe.

V 65. členu (površine razpršene poselitve) je navedeno, da so na površinah razpršene poselitve kot osnovne dejavnosti dopustne bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

Na kmetiji se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo, živinorejo in dopolnilno dejavnostjo na kmetiji (gozdarstvo, lesna dejavnost). Ker načrtujejo rast in razvoj kmetije, želijo zgraditi novo enostanovanjsko hišo za mlado družino, za namen povečanja staleža živali pa novo nestanovanjsko kmetijsko stavbo za rejo živali, kar je skladno s PIP.



Slika 8: Idejna zasnova za enostanovanjsko stavbo na parc. št. 75/1 in 75/9, obe k.o. 2007 – Vrh, Arhia biro d.o.o., št. projekta xx24, Ljubljana, december 2024.

Obstoječa stavbna zemljišča in predlagana nova stavbna zemljišča, ki so v lasti investitorja, zadoščajo za umestitev nove enostanovanjske stavbe zahodno in v liniji z obstoječo stanovanjsko stavbo, severno od nove enostanovanjske stavbe pa tudi umestitev nove nestanovanjske kmetijske stavbe za rejo živali.

Pri tem se lahko zadosti FZ in DZP, kot ju navaja PIP (FZ = 0,4; DZP = 15 %, 2 drevesi). Na območju lokacijske preveritve se lahko uredita enostanovanjska stavba podolgovatega tlorisa, v višinskih gabaritih največ P+1N+M in višine največ 11,5 m ter nestanovanjska kmetijska stavba prav tako podolgovatega tlorisa, v višinskih gabaritih P+1N in višine največ 13,0 m. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavb lahko smiselno upoštevajo določila glede oblikovanja stavb in streh. Pri izvedbi fasad se upoštevajo lokalne značilnosti oblikovanja in ujemanja z okoliškimi objekti.

48. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov) navaja, da Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 metre, nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 metra, če ni z regulacijskimi linijami določeno drugače. Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta. /.../ Stanovanjske stavbe je dopustno graditi tudi do 1,5 metra od meje sosednje parcele, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt, in so izpolnjene bistvene zahteve.

51. člen (dimenzioniranje ter urejanje parkirnih površin in garaž) navaja, da je za enostanovanjske stavbe treba zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje, vendar ne manj kot 3 parkirna mesta ter še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, vendar ne manj kot 2 parkirni mesti.

Obe stavbi potrebujeata prometne in manipulativne površine. Zaradi zagotavljanja varstva pred hrupom in varstva pred požarom, je priporočen odmik med stavbami 10-12 m. Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev novih stavb z



zahtevanim številom parkirnih mest ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

74. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo) v 2. točki navaja, da *Gradnja stavb je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. V točki 3 - Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja stavb dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo stavb zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi in točki 8, da Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. /.../*

Določila 74. člena se bodo smiselno upoštevala, saj je obravnavano območje komunalno opremljeno. Dostop na javno cesto se bo zagotavljal preko obstoječih dovozov. Predvideni stavbi se lahko napajata preko novih priključkov na obstoječa omrežja GJL (elektroenergetsko in TK omrežje). Oskrba z vodo in z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nestanovanjska kmetijska stavba za rejo živali: nepropustna izvedba hleva, gnojišča, rezervoarja za gnojenko in gnojnico ipd.).

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera, zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, upoštevala vse PIP veljavnega OPN.

### 2.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

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

*Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:*

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;*
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

«

Povečanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječih dejavnosti bivanja in kmetijstva, kar je v skladu s strateškim delom OPN Občine Logatec, ZUreP-3 in PRS. ZUreP-3 v 3. členu opredeljuje poselitev kot sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostora dejavnosti v poselitvenih območjih. PRS pa v 99. členu navaja, da je na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec (obravnavana posamična poselitev to je), možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo.

Obravnavana posamična poselitev je kmetija v Hlevišah, razloženem podeželskem naselju večih zaselkov in samotnih kmetij v severozahodnem delu Rovtarskega hribovja. Kmetija leži na travnatem pobočju na približno 624 m n.v., neposredno ob dostopni poti.

Na stavbnih površinah stojijo stanovanjske hiše in več gospodarskih objektov, ki so namenjeni kmetijski dejavnosti in dopolnilni dejavnosti na kmetiji (gozdarstvo) ter so v celoti izkoriščeni. Za namen širitve kmetijske dejavnosti so predvidene proste stavbne površine na severozahodu posamične poselitve. Travnati teren je na severovzhodni strani kmetije nekoliko strmejši, južno





poteka vodotok, proti severozahodu in zahodu pa se teren počasneje vzpenja in je primernejši za umestitev in gradnjo novih stavb. Ker bo kmetijsko dejavnost prevzela mlajša generacija, se proste stavbne površine preoblikujejo in povečajo na način, da je možna umestitev in gradnja tudi nove enostanovanjske hiše. Zaradi ohranjanja tipološkega vzorca domačije v gruči, se nova enostanovanjska hiša umesti zahodno in v liniji z obstoječo stanovanjsko hišo (slika 7), nova kmetijsko gospodarska stavba pa v zaledje nove hiše proti odprtim kmetijskih površinam na severu, po vzoru obstoječe stavbne konfiguracije. Povečanje in preoblikovanje stavbnih površin posamične poselitve tako sledi lastniški strukturi in fizičnim lastnostim zemljišč – naklonu in orientaciji terena ter poteku dostopnih poti. Povečanje stavbnih površin je predlagano na severozahodnem delu posamične poselitve, kjer je teren manj strm in primernejši za gradnjo. Novi stavbi se bosta z dostopi in parkirnimi mesti lahko navezovali na obstoječo javno pot preko obstoječega dovoza.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijske namere. Preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje, kmetijstvo) ter ohranjanje same posamične poselitve.

Z načinom preoblikovanja in povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavb po določenih prostorskega akta pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca posamične poselitve.

»

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

«

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop na javno pot, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novim stavbam. Na južni strani posamične poselitve potekata elektroenergetsko in TK omrežje. Pitna voda in druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve.

Za predvideni stavbi se bo dostop na javno pot lahko zagotavljal preko obstoječega dovoza. Stavbi bosta preko novih priključkov priključeni na obstoječa omrežja GJL. Oskrbo s pitno vodo in drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Sanitarna odpadna voda iz stanovanjske hiše se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Hlev, gnojšče, rezervoar za gnojvko in gnojnico ipd. se izvedejo v nepropustni izvedbi. Zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se pred ponikanjem očistijo preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob. Ravnanje z odpadki (ločeno zbiranje in odvoz) je sistemsko urejeno na nivoju celotne občine, mesto za posode za ločene frakcije komunalnih odpadkov se predvidi na dostopnem mestu.

»

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

«



Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvideni stavbi bosta komunalno opremljeni v skladu z OPN Občine Logatec in s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

»

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

«

Obravnavano območje leži izven varovanih območij narave, varstvenih območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov, VVO, poplavnega območja itd.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi ter delno v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov (vzhodni del EUP), delno pa v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov (zahodni del EUP). Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Z izpolnjevanjem pogojev glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, se poveča za 598,24 m<sup>2</sup> oz. za 11,3 % glede na izvirno določen obseg v OPN – smatramo, da je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.



---

## GRAFIČNI DEL ELABORATA

---

datoteka	format	opis
nam_lp_tip	.shp	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	.shp	izvorno območje
parcele	.shp	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve