

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP VR-54 v občini Logatec

ID št. PA v zbirki PA

6798

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

10/2025

kraj in datum

Cerknica, sept. 2025
dopolnitev nov. 2025, maj 2026



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST	1
KAZALO VSEBINE	2
OBRAZLOŽITEV.....	3
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	3
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	3
1.3 IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PIS 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.....	6
PODROBNA UTEMELJITEV	6
2.1 PREDLAGANA SPREMEMBA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	6
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.....	9
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	14

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26)

OBRAZLOŽITEV

1.1 Namen lokacijske preveritve

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je namen lokacijske preveritve, 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 stavbnih površin posamične poselitve, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v naselju Lavrovec, manjšem razloženem naselju večih zaselkov in samotnih kmetij v severnem delu Rovtarskega hribovja.



Slika 1: Pogled na območje lokacijske preveritve z zahoda. Vir: Instant Google Street view, september 2025.

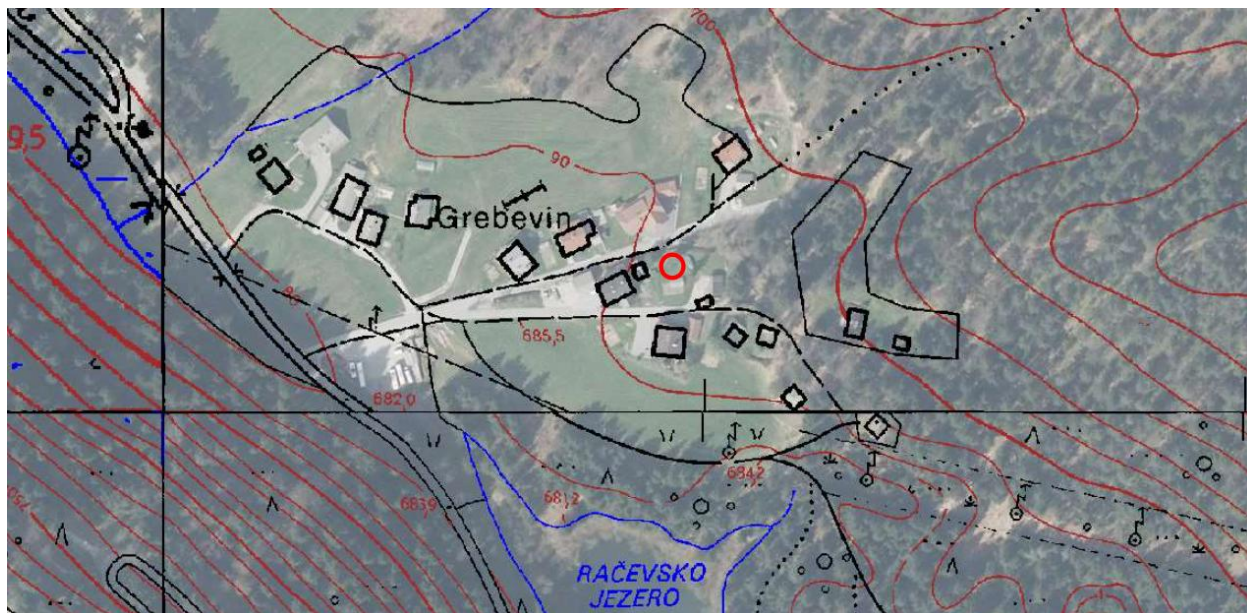
Območje je z OPN Občine Logatec opredeljeno z EUP VR-54 in PNRP A (površine razpršene poselitve).



Slika 2: Prikaz PNRP na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: MNVP, september 2025.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljiški par. št. 338/3-del in 338/28-del, obe k.o. 2007 – Vrh. Zemljišči sta last investitorja.

Obravnavana posamična poselitev leži pretežno na travnatem dolinskem dnu na približno 700 m n.v., neposredno ob javni poti. Skrajni vzhodni del posamične poselitve se razteza v gozd.



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve (○) in okolice na DTK. Vir: PISO, september 2025.

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

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine (Logaške novice, št. 5/21 – uradno prečiščeno besedilo, 11/23 in 4/24);
- Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP VR-54 v občini Logatec, Studio Formika, d.o.o., št. proj. 03/2023, Cerknica, marec 2023, dop. maj 2023.

Za obravnavano posamično poselitev je lokacijska preveritev že bila izvedena leta 2023 (za drugega investitorja, na povsem drugi lokaciji).

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitev ima dostop na javno pot JP 720522 – Odcep Grebevin 24, opremljena je z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem ter omrežjem elektronskih komunikacij. Sanitarna odpadna voda je urejena samooskrbno (čiščenje in ponikanje). Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem.



Slika 4: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — javna pot). Vir: PISO, september 2025.

1.5 Varstveni režimi

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



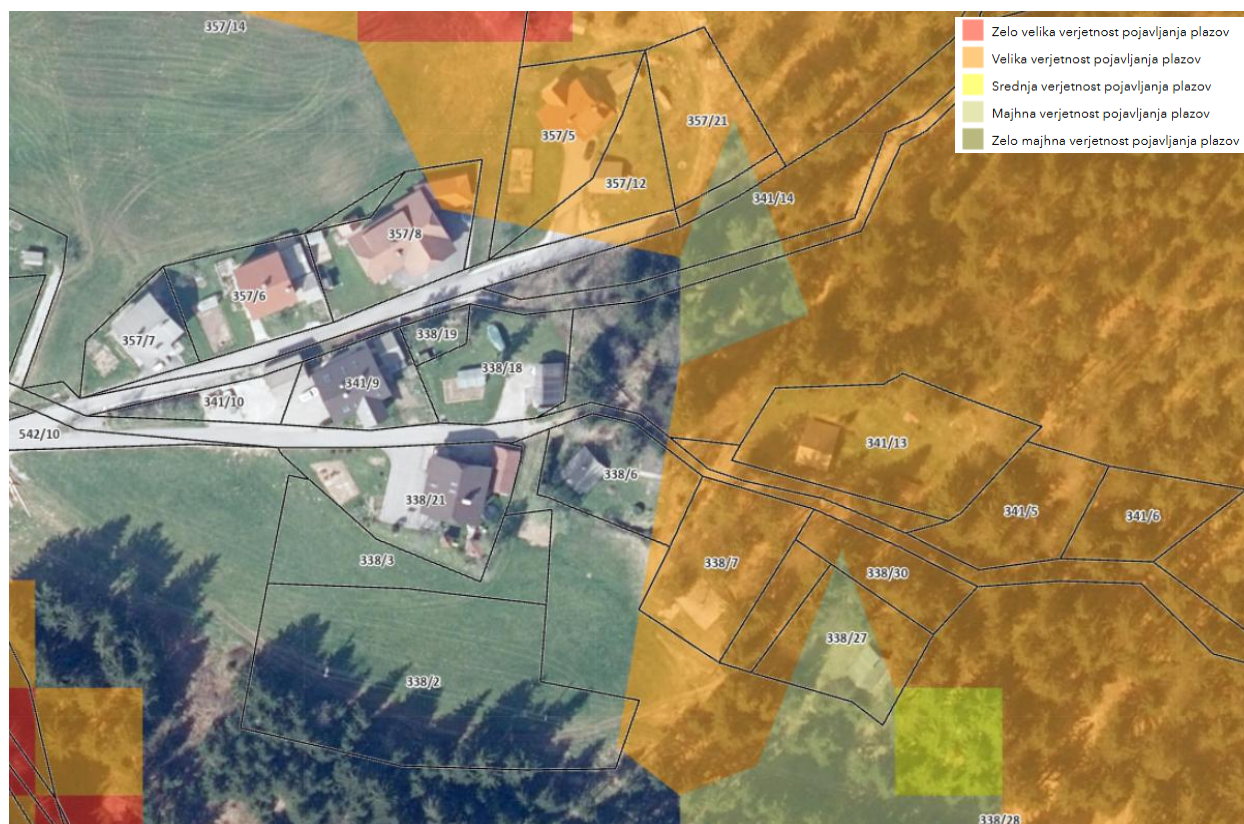
Slika 5: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: PISO, september 2025.

Boniteta zemljišč, ki se nanašata na lokacijsko preveritev je 34.

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2007	Vrh	338/3-del	34
		338/28-del	34

Vir št. bonitetnih točk po GURS: PISO, september 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, vzhodni del območja leži tudi v plazljivem območju srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 6: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: GeoZS, september 2025.

Obravnavana posamična poselitev leži izven varovanih območij narave, območij kulturne dediščine, območja požarno ogroženih gozdov, vodovarstvenih območij ipd.

1.6 Viri in literatura

Atlas voda. Ljubljana: GeoZS, SAZU, ARSO, GURS, DRSV. Pridobljeno: september 2025 s strani <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

Prostorski informacijski sistem občin. Ljubljana: Realis, d.o.o., Pridobljeno: september 2025 s strani <https://www.geoprostor.net/piso/>

PODROBNA UTEMELJITEV

2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

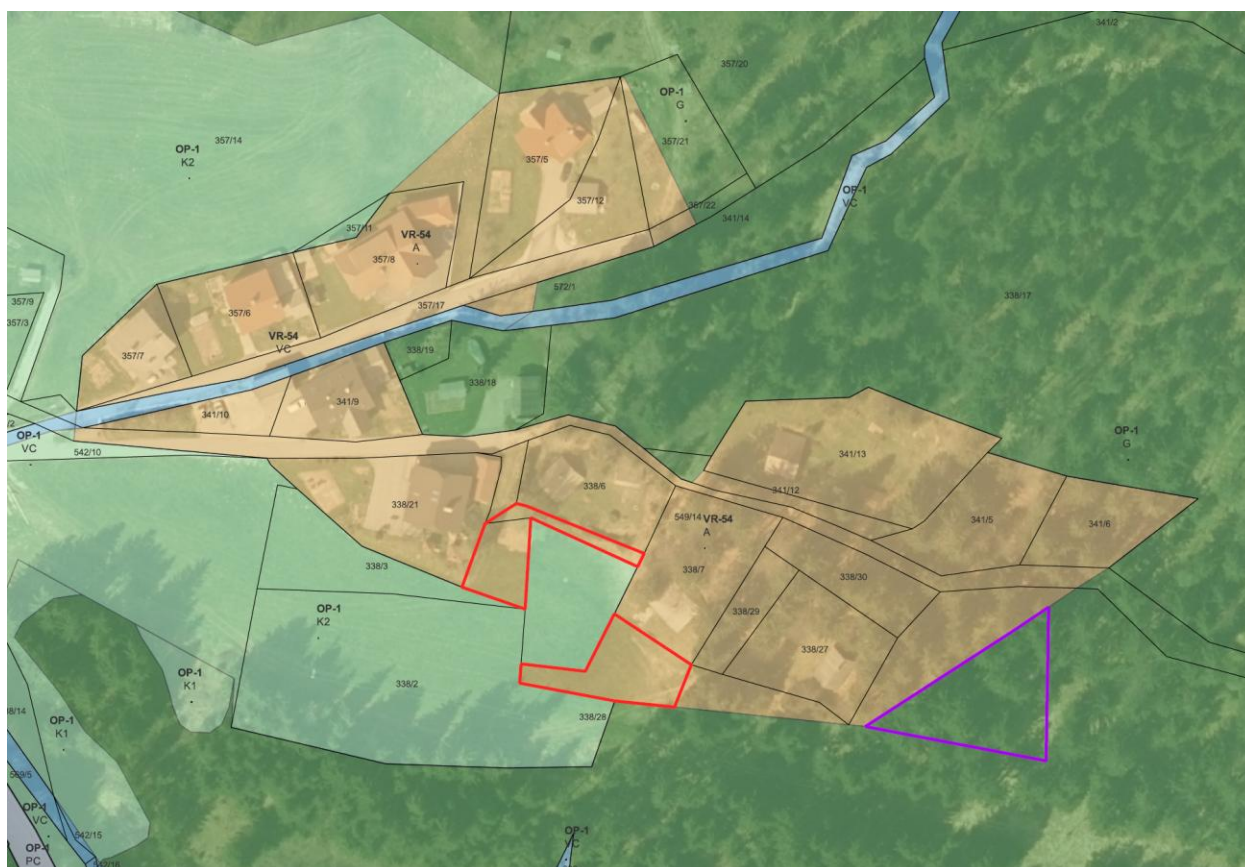
Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-54 obsega 16.182 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za skupno 814,02 m² ter na račun izvzema poveča za skupno 811,68 m², kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.

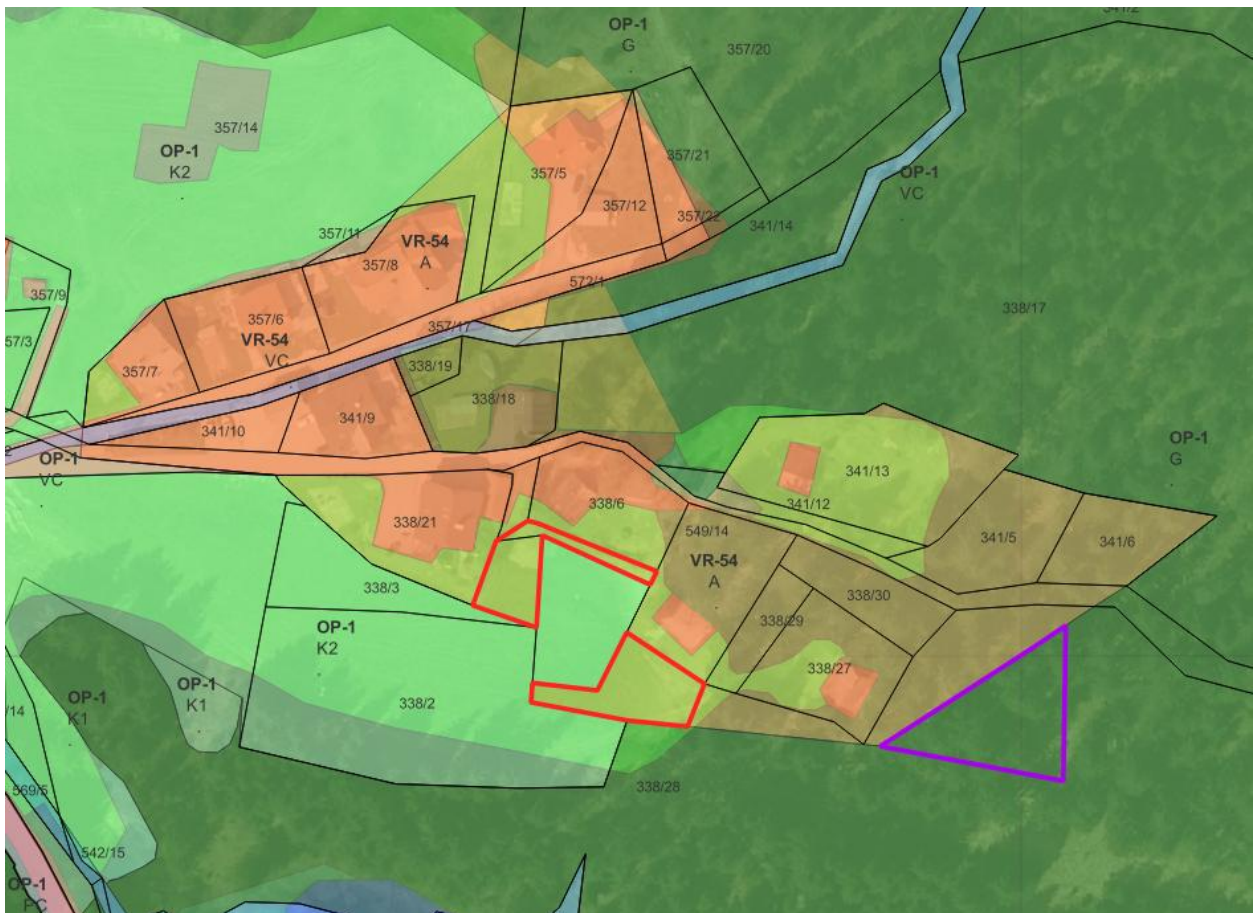


Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	VR-54			
	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m ²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m ²)	površina izvzema (m ²)	površina povečanja (m ²)		
16.182	363,39	811,68	/	/
	450,63			
	skupaj 814,02			
	- 2,34			



Slika 7: Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP VR-54 v občini Logatec (□ preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, november 2025.



Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiški parceli št. 338/3-del in 338/28-del, obe k.o. 2007 – Vrh.

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posega na zemljiško parcelo št. 338/28-del, k.o. 2007 – Vrh, v EUP OP-1 s PNRP G (gozd).

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v naselju Lavrovec. Strateški del OPN Občine Logatec v 10. členu (omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselij) opredeljuje naselje Lavrovec kot »ostala naselja« ter navaja, da takšna naselja sicer *»ostajajo brez središčnih funkcij, vzpodbuja pa se razvoj oskrbnih funkcij. Na celotnem območju se preprečuje praznjenje naselij s poudarkom na ohranjanju ekstenzivnega kmetijstva z dopolnilnimi dejavnostmi in razvoju turizma v povezavi z naravno in kulturno dediščino. Naselja so pretežno ruralnega značaja in nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij, v njih sta prevladujoča kmetijstvo in bivanje. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti, upoštevajoč razvojne pobude in omejitve.«*

Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP VR-54 v občini Logatec



Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Logatec opredeljeno z EUP VR-54 in PNRP A (površine razpršene poselitve). Za to območje so relevantni PIP:

65. člen
(prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve)

Na območjih podrobnejše namenske rabe »A« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba:	A – površine razpršene poselitve
Osnovna dejavnost:	- bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo ter spremljajoče dejavnosti, ki služijo tem območjem
Spremljajoče dejavnosti:	- predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, - gostinstvo in turizem, - trgovske dejavnosti, - obrtne dejavnosti, - gasilski dom, - druge dejavnosti (le tiste vrste, ki služijo tem območjem)
Dovoljeni objekti (CC-SI):	- 11100 Enostanovanjske stavbe, - 11210 Dvostanovanjske stavbe, - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 122 Poslovne in upravne stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), - 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo enostavni in nezahtevni objekti, - 12420 Garažne stavbe, - 12510 Industrijske stavbe: do 300,00 m ² BTP objekta ali dela objekta in da se ne presega dopustnih emisij; do 400,00 m ² 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, - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (omejitev za rezervoarje za nafto in plin: samo enostavni in nezahtevni objekti), - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi in nadstrešnice, - 24110 Športna igrišča, - 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, - 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, - 3 Drugi gradbeni posegi
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. Investitor želi na zemljiščih, ki so predmet lokacijske preveritve, zgraditi enostanovanjsko hišo.

Obstoječa in predlagana nova stavbna zemljišča, ki so v lasti investitorja, zadoščajo za umestitev nove enostanovanjske stavbe na skrajnem jugovzhodnem delu območja posamične poselitve.



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 uredi enostanovanjska stavba podolgovatega tlorisa, v višinskih gabaritah največ P+1N+M in višine največ 11,5 m. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavbe 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.

Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev nove stavbe 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. Predvidena stavba se lahko napaja preko novih priključkov na obstoječa omrežja GJI (vodovod, elektroenergetsko in TK omrežje). Oskrbo 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: sanitarna odpadna voda iz stanovanjske hiše se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo; zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se bo izvedlo preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako z utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se bodo pred ponikanjem očistile preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob.

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera zaradi katere se preoblikuje obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, upoštevala strateški del in relevantne PIP izvedbenega dela 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;*

«

Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja, kar je v skladu z 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 prostočasnih dejavnosti v poselitvenih območjih. PRS pa v 99. členu navaja, da je na območjih, kjer je razpršena oziroma posamična poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo.

Obravnavana posamična poselitev je manjši zaselek, ki je del razloženega naselja Lavrovec. Zaselek leži na približno 700 m n.v., pretežno na travnatem dolinskem dnu neposredno ob javni poti, vzhodni del zaselka pa prehaja v gozdni prostor. Na stavbnem zemljišču posamične poselitve stojijo stanovanjske hiše z vrtovi in manjšimi njivami. Severno in južno od obstoječih stanovanjskih hiš ležijo za gradnjo manj primerni trajni travniki, proti vzhodu je gozd.

Obravnavana EUP je z OPN glede na veljavno prostorsko zakonodajo določena kot razpršena poselitev. V preteklosti je bilo območje s prav takšnim obsegom predvideno kot zaselek obstoječih kmetij oziroma starejših stanovanjskih hiš z možnostjo revitalizacije; na vzhodni strani, kjer območje prehaja v gozd, pa je bila predvidena umestitev počitniških hiš. Danešnje stanje na terenu sledi omenjenim planskim usmeritvam.

Zaradi lastniške strukture zemljišč v celotni EUP ni mogoče izkoristiti prostih stavbnih površin, ki bi omogočale racionalno umestitev in gradnjo nove stanovanjske hiše kateremu koli investitorju. V celotni EUP so proste stavbne površine zasedene, saj so predvidene za prvotni namen planskih usmeritev, delno pa so tudi že izvedene, kar je razvidno iz zemljiških parcel stavb.

Glede na lastniško strukturo razpožljivih robnih parcel, ki deloma segajo v območje stavbnih zemljišč, se na jugovzhodnem delu EUP, kjer so zemljišča v lasti investitorja, predlaga preoblikovanje kot zaokrožitev obstoječe grajene strukture.

Zemljišče, ki se s preoblikovanjem opredeli kot stavbno, je primerno za gradnjo, saj leži na terenu z blagim naklonom proti vzhodu in brez izrazitih reliefnih omejitev, kar pomeni tehnično enostavno in varno gradnjo brez večjih posegov v relief.

Ključni vidiki fizičnih lastnosti tal so sestava in nosilnost tal, nagib terena, osončenost in mikroklima ter komunalna opremljenost. Iz ugotovitev geološko-geomehanskega poročila izhaja, da so glede na sestavo tla srednje nosilna. Poročilo navaja ukrepe, ki jih je treba upoštevati pri temeljenju predvidene stavbe, da bo ta ustrezne stabilnosti. Dodatni izkopi ali nasipi zaradi



blagega nagiba terena niso predvideni. Prav tako ima obravnavana lokacija primerno osončenost in mikroklimo ter zagotovljen dostop na javno pot. Posamična poselitev je komunalno opremljena in dopušča priklop infrastrukture (voda, elektrika, kanalizacija) tudi novi stavbi.

Stavbno zemljišče, ki se izvzame in vrne v primarno kmetijsko rabo, je po dejanski rabi trajni travnik in kot takšno ustrezno in primerno za kmetijsko obdelavo in pridelavo ter ima ustrezno umestitev, saj ima neposredni stik z ostalim kmetijskim zemljiščem (prav tako trajni travnik).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje) ter ohranjanje same posamične poselitve. Z načinom povečanja stavbnega zemljišča se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena celota. Oblikovanje stavbe po določenih PA 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 novi stavbi. Na zahodni posamične poselitve potekajo vodovodno in elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Sanitarna odpadna voda se ureja samooskrbno (čiščenje in ponikanje). Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve.

Za predvideno stavbo se bo dostop na javno pot lahko zagotavljal preko obstoječega ali novega dovoza, stavba bo preko novih priključkov priključena na obstoječa omrežja GJL: vodovod, elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij. Oskrbo 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: sanitarna odpadna voda se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo; 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. Predvidena stavba bo komunalno opremljena v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Stavba bo namenjena bivanju, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»

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

«



Obravnavana posamična poselitev ne leži na varovanem območju narave, območju kulturne dediščine, območju požarno ogroženih gozdov, niti ne na območju, ogroženem zaradi poplav in ne na vodovarstvenem območju.

Posamična poselitev leži v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, vzhodni del območja leži tudi v plazljivem območju srednje do velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Za namen lokacijske preveritve je izdelano Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parcelah št. 338/28 in 338/2, k.o. Vrh, JŽ Geolog d.o.o, arh. št. geol.-geom. por. Hlevni Vrh II/2026, Prebold, februar 2026. V nadaljevanju povzemamo ugotovitve poročila.

Na mikrolokaciji predvidene gradnje stanovanjskega objekta so bile izvedene terenske geološke preiskave z naslednjimi ugotovitvami:

- Nevarnost erozije in plazenja je majhna.
- Temeljna tla na površju sestavlja humusna zemljina do globine 0,3 m. Do globine 2,0 m ležijo plasti zameljenega peščenega grušča.
- Globje so plasti peščenjaka.
- Nosilnost plasti peščenega grušča je $q_f = 250$ kPa.
- Nosilnost peščenjaka je $q_f = 400$ kPa.
- Pred temeljenjem je potrebno odstraniti preperinski pokrov, gline in del zameljenih prodnato peščenih zemljin ter vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,6 m.
- Obvezna je drenaža območja temeljenja. Pri izvedbi temeljenja je priporočljiv geomehanski nadzor.
- Zaledne vode odvaja višje ležeča dovozna cesta.
- Padavinske vode se odvaja v revizijske jaške in dalje v ponikovalnico.
- Za odvajanje padavinskih voda je priporočljiva vgradnja revizijskih jaškov ali ponikovalnice velikosti vsaj $21,0 \text{ m}^3$.
- Čiste padavinske vode s strešnih površin se preko peskolovov in revizijskih jaškov zbirajo v zadrževalniku padavinskih voda, višek teh voda pa se odvaja v bližnjo grapo. Onesnažene vode s povoznih površin je treba pred ponikanjem očistiti preko lovilca olj in maščob. Ponikalnice se umestijo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda bo rešeno z malo komunalno čistilno napravo. Izpust iz male komunalne čistilne naprave z infiltracijo bo izveden skladno z veljavnim standardom SIST EN za infiltracijske naprave.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oziroma preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju (usmeritve glede temeljenja stavbe, odvajanja padavinske vode in drugi pogoji izvedbe kot jih določa Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parcelah št. 338/28 in 338/2, k.o. Vrh, JŽ Geolog d.o.o, arh. št.: geol.-geom. por. Hlevni Vrh II/2026, Prebold, februar 2026), bo načrtovani poseg v prostor v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki veljajo na obravnavanem območju.

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, 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	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve