

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP NO-13 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

01/2026

kraj in datum

Cerknica, 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 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	13

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 in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, zgraditi enostanovanjsko hišo. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve je kmetija v naselju Novi Svet, razloženem naselju manjših zaselkov in samotnih kmetij, zahodno od Hotedršice.



Slika 1: Pogled na območje lokacijske preveritve s severa. Vir: Instant Google Street view, maj 2026.

Območje je z OPN Občine Logatec opredeljeno z EUP NO-13 in PNRP A (površine razpršene poselitve).



Slika 2: Prikaz PNRP na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, maj 2026.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljiške parcele št. 788/1, 803/1, 884 (javna pot), 886 (javno dobro), vse k.o. 2012 – Novi Svet.

Obravnavana posamična poselitev leži na valovitem do vrtačastem terenu, na približno 530 m n.v., neposredno ob javni poti.



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve (○) in okolice na DTK. Vir: PISO, maj 2026.

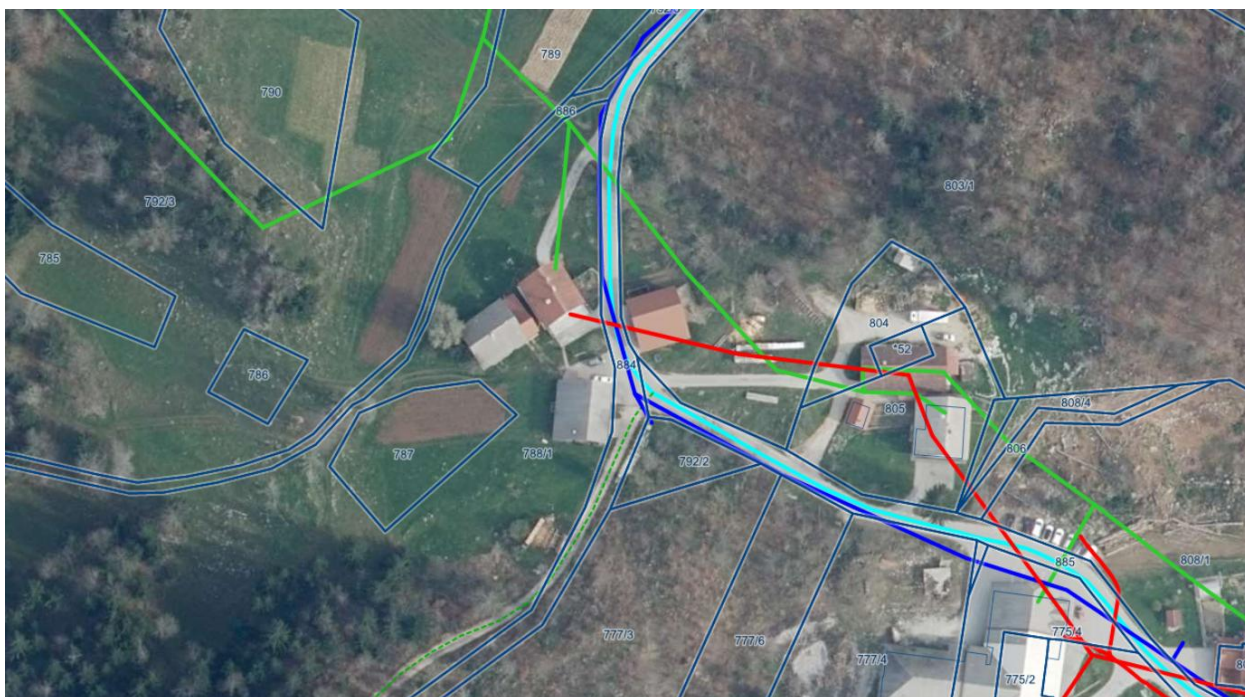
1.3 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz PIS za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

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

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

Posamična poselitev ima neposredni dostop na javno pot 726031 – Logatec–Dolnji Novi Svet, opremljena je z vodovodnim, elektroenergetskim in komunikacijskim omrežjem.

Komunalna odpadna voda je urejena samooskrbno (čiščenje in ponikanje), padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem.



1.5 Varstveni režimi

An aerial photograph of a residential neighborhood with overlaid property boundaries and parcel numbers. The map shows several houses with red roofs, green lawns, and some bare trees. A network of roads and paths is visible. The parcel numbers are as follows: 785, 786, 787, 788/1, 789, 790, 792/1, 792/2, 797/1, 797/2, 797/3, 797/4, 797/5, 804, 805, 806, 808/1, 808/2, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/10, 808/11, 808/12, 808/13, 808/14, 808/15, 808/16, 808/17, 808/18, 808/19, 808/20, 808/21, 808/22, 808/23, 808/24, 808/25, 808/26, 808/27, 808/28, 808/29, 808/30, 808/31, 808/32, 808/33, 808/34, 808/35, 808/36, 808/37, 808/38, 808/39, 808/40, 808/41, 808/42, 808/43, 808/44, 808/45, 808/46, 808/47, 808/48, 808/49, 808/50, 808/51, 808/52, 808/53, 808/54, 808/55, 808/56, 808/57, 808/58, 808/59, 808/60, 808/61, 808/62, 808/63, 808/64, 808/65, 808/66, 808/67, 808/68, 808/69, 808/70, 808/71, 808/72, 808/73, 808/74, 808/75, 808/76, 808/77, 808/78, 808/79, 808/80, 808/81, 808/82, 808/83, 808/84, 808/85, 808/86, 808/87, 808/88, 808/89, 808/90, 808/91, 808/92, 808/93, 808/94, 808/95, 808/96, 808/97, 808/98, 808/99, 808/100.

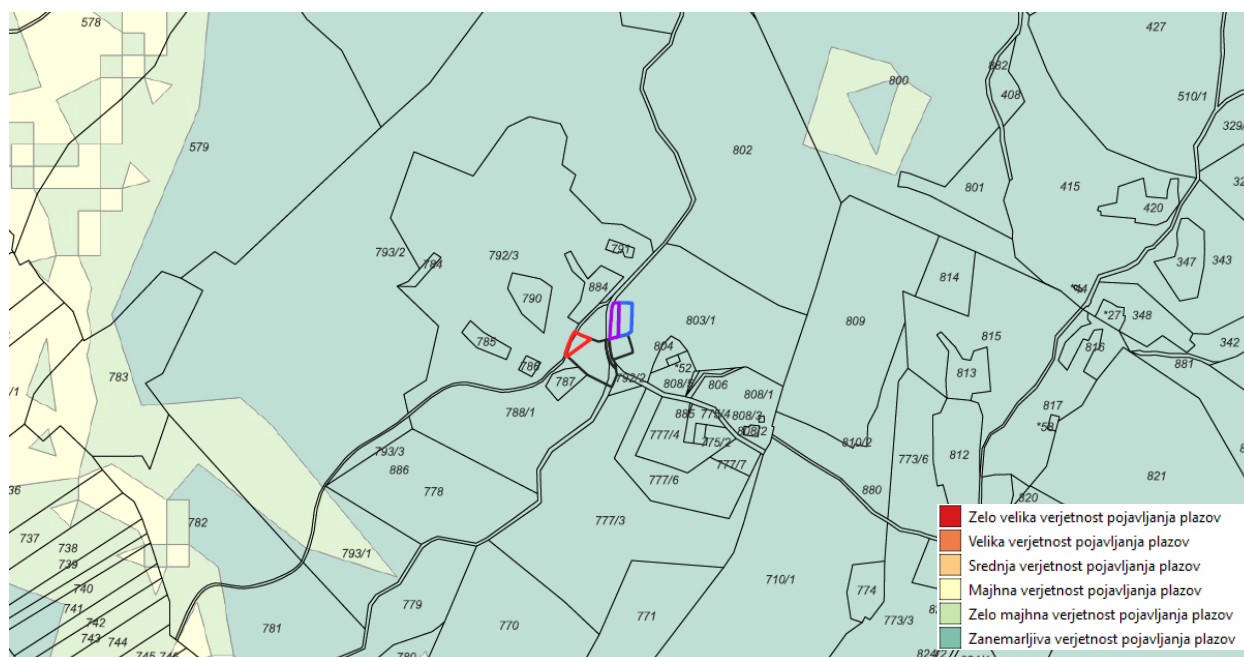
Boniteta zemljišč, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev je 39 ali manj.



št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2012	Novi Svet	788/1	39
		803/1	38
		884	38
		886	37

Vir št. bonitetnih točk po GURS: PISO, maj 2026.

Glede na opozorilno karto erozije NUV1 lokacijska preveritev ne leži v erozijskem območju; glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1 : 25.000 pa leži v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 6: Verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve in okolice (redni preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; oranžni preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča; modri povečanje stavbnega zemljišča). Vir: GeoZS, maj 2026.

Obravnavana posamična poselitev leži v območju Natura2000 – posebnem ohranitvenem območju Trnovski gozd–Nanos (SI3000255) ter ekološko pomembnih območjih Trnovski gozd–Nanos (ID 51300) in Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000).

Obravnavana posamična poselitev leži izven območij kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij itd.

1.6 Viri in literatura

Atlas voda. Ljubljana: GeoZS, SAZU, ARSO, GURS, DRSV. Pridobljeno: maj 2026 s strani <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

Prostorski informacijski sistem občin. Ljubljana: Realis, d.o.o., Pridobljeno: maj 2026 s strani <https://www.geoprostor.net/piso/>

PODROBNA UTEMELJITEV

2.1 Predlagana sprememba območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP NO-13 obsega 2.635 m².

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 339,58 m², na račun izvzema poveča za 339,17 m² ter poveča še za 526,53 m² oz. za 20 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.

Bilanca preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve				
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m²)	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m²)	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m²)	površina povečanja (m²)		
2.635	339,58	339,17	526,53	20
	-0,41			



Slika 7: Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP NO-13 v občini Logatec (□ povečanje stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; □ preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Logatec, MNVP, maj 2026.

Povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parcelo št. 803/1-del, k.o. 2012 – Novi Svet, v EUP OP-7 s PNRP G (gozd).

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiški parceli št. 803/1-del in 884-del, obe k.o. 2012 – Novi Svet, v EUP OP-7 s PNRP G (gozd).



Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiški parceli št. 788/1-del in 886-del, obe k.o. 2012 – Novi Svet; površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo trajnega travnika ter opredeli z EUP OP-7 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Stavbno zemljišče, ki se izvzame in vrne v primarno kmetijsko rabo je po dejanski rabi trajni travnik (ID 1300) in ima neposredni stik z ostalim kmetijskim zemljiščem, ki je po dejanski rabi prav tako trajni travnik oziroma njiva.

2.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v naselju Novi Svet.

Strateški del OPN Občine Logatec v 10. členu (omrežje naselij z vlogo in funkcijami naselij) opredeljuje naselje Novi Svet 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.«

Investicijska namera se izvede za namen bivanja, kar bo prispevalo k preprečevanju praznjenja naselja in razvoju naselja v okviru prostorskih možnosti.

Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Logatec opredeljeno s 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 polhištva 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 florisa (z minimalnim razmerjem stranic 1:1,3) oziroma florisa, prilagojenega značilnim okoliškim objektom. Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega florisa. 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, kar je v skladu z določili PIP.

Obstoječa in predlagana nova stavbna zemljišča, ki so v lasti investitorja, zadoščajo za umestitev nove enostanovanjske stavbe na severovzhodnem 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 »*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 »*Gradnja stavb je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih.*« V 3. točki navaja »*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.*« ter v točki 8 »*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 pot Logatec–Dolnji Novi Svet se bo zagotavljal preko obstoječega ali novega dovoza.

Predvidena stavba se lahko preko novih priključkov priključi na obstoječa omrežja GJI: vodovod, elektroenergetsko in komunikacijsko 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: komunalna odpadna voda iz stanovanjske hiše se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo (MKČN); 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 kmetija, ki je del razloženega naselja Novi Svet.

Kmetija leži na približno 530 m n.v., na valovitem do vrtačastem reliefu. Na stavbnem zemljišču stojijo stanovanjska hiša in več kmetijsko-gospodarskih stavb, ki so umeščene na ugodnejše, nekoliko bolj izravnane dele terena ali na robovih vrtač. Preko funkcionalnega zemljišča kmetije poteka javna pot. Zahodno od obstoječih stavb ležijo za gradnjo manj primerni košeni travniki, pašniki in njive, teren je vrtačast, razgiban. Severovzhodno od stavb travnik prehaja v gozd, teren je bolj izravnani.

Zaradi razgibanega terena brez večjih sklenjenih ravnin, se poselitev prilagodi naravni mikroreliefni strukturi in poteku lokalnih cest in poti. Zemljišče, ki se s preoblikovanjem in povečanjem opredeli kot stavbno, je primerno za gradnjo, saj leži na izravnanim terenu, 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. Glede na opozorilno karto erozije NUV1 območje kmetije ne leži v erozijskem območju, glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1 : 25.000 pa leži v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov, kar pomeni ugodne terenske razmere za gradnjo. 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, komunikacije, MKČN) 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 (preplet trajnih travnikov in njiv).



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. V cestnem telesu poteka vodovod, s severne strani posamične poselitve poteka komunikacijsko omrežje, z vzhodne pa elektroenergetsko omrežje. Komunalna 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 GJI: vodovod, elektroenergetsko in komunikacijsko 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: komunalna 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 namenjeni bivanju, kar bo omogočilo nadaljevanje in ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

»

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

«

Glede na opozorilno karto erozije NUV1 lokacijska preveritev ne leži v erozijskem območju; glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov – GeoZS 1 : 25.000 pa leži v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.

Obravnavana posamična poselitev leži v območju Natura2000 – posebnem ohranitvenem območju Trnovski gozd – Nanos (SI3000255) ter ekološko pomembnih območjih Trnovski gozd – Nanos (ID 51300) in Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000). Investitor bo za nameravano gradnjo pridobil mnenje zavoda, pristojnega za varstvo narave, v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.



Z upoštevanjem določil veljavnega PA, zlasti s področja ohranjanja narave ter veljavne področne zakonodaje, bo načrtovani poseg v prostor v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ki veljajo na obravnavanem območju.

Z izpolnjevanjem pogojev iz drugega odstavka 135. člena ZUreP-3, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve ter fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju, ocenjujemo, 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