

ARTSLOY d.o.o.  
GUBČEVA CESTA 1B  
8210 TREBNJE

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI**

- na parcelah št. 1458, 1460 in 1466, k.o. Paneče (1042)

**ID LP v PIS: 2676**



Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje

## SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI**

- na parcelah št. 1458, 1460 in 1466, k.o. Paneče  
(1042)

NAROČNIK:

ARTSLOY d.o.o.  
GUBČEVA CESTA 1B  
8210 TREBNJE

IZDELAL:



**Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje**  
**3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14**  
telefon: 03/42 74 230  
e-mail: [info@rcpl.si](mailto:info@rcpl.si)

ŠTEV. PROJEKTA: 54/21

ID LP v PIS: 2676

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ  
univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

ANDREJ VRBOVŠEK  
dipl.inž.geod.  
IZS Geo0414

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH  
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščenno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Oktober 2021, dopolnitev november 2021, dopolnitev april  
2023

## **V S E B I N A**

### **I. TEKSTUALNI DEL**

1	UVODNA POJASNILA .....	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV .....	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV .....	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	11
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	14

### **II. GRAFIČNI DEL**

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva na delu parcele št. 1458, k.o. Paneče z namenom ohranjanja kmetijske dejavnosti zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Predmet lokacijske preveritve je določitev (preoblikovanje in širitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3; Uradni list RS št. 119/21) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Laško, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena..

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP     | enota urejanja prostora             |
| - pEUP    | podenota urejanja prostora          |
| - PIA     | prostorski izvedbeni akt,           |
| - OPN     | občinski prostorski načrt,          |
| - PNRP    | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju     |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora.          |

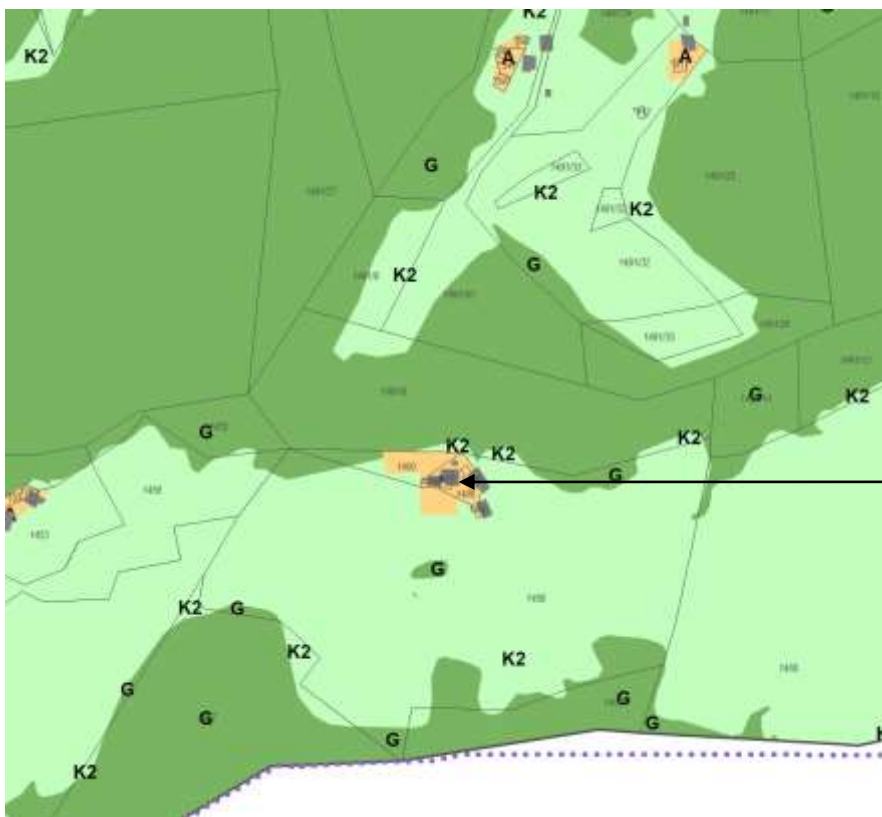
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21, 163/21) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju obravnavanega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Laško)

### 3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

**Občina:**

- Občina Laško.

**Katastrska občina:**

- Paneče (1042).

**Parcele št.:**

- 1458 del, 1460 del in 1466.

**Podrobnejša namenska raba:**

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

**Enota urejanja prostora:**

- EUP OP-2.

**Podenota urejanja prostora:**

- Podenota ni opredeljena.

**Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):**

- 1823,28 m<sup>2</sup>.



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))

## 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

### Občina:

- Občina Laško.

### Katastrska občina:

- Paneče (1042).

### Parcele št.:

- **Širitev:** 1458 del.
- **Izvoz:** 1458 del, 1460 del in 1466 del.

### Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno delno kot druga kmetijska zemljišča (K2) in v manjšem delu kot gozdna zemljišča (G).
- **Izvoz:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v druga kmetijska zemljišča (K2).

### Enota urejanja prostora:

- EUP OP-2.

### Podenota urejanja prostora:

- podenota ni opredeljena.

### Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severozahodni strani na delu parcel št. 1458, 1460 in 1466, k.o. Paneče, predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 673,41 m<sup>2</sup> (sprememba iz A v K2). Zmanjšanje se predlaga tudi na jugovzhodni strani na delu parcele št. 1458, k.o. Paneče, v velikosti 53,86 m<sup>2</sup>.
- Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča se nadomesti na južni strani na delu parcele št. 1458, k.o. Paneče, od tega posega 124,10 m<sup>2</sup> na gozdno zemljišče in 603,17 m<sup>2</sup> na kmetijsko zemljišče.
- Predlaga se tudi širitev stavbnega zemljišča na delu parcele št. 1458, k.o. Paneče, v velikosti 364,65 m<sup>2</sup>.

### Površina spremembe:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - 1a širitev – nadomestitev izvzete površine: | +727,27 m <sup>2</sup>               |
| - 1b širitev:                                 | +364,65 m <sup>2</sup>               |
| - 2a izvoz:                                   | - 673,41 m <sup>2</sup>              |
| - 2b izvoz:                                   | - 53,86 m <sup>2</sup>               |
| <hr/>   |                                      |
| - Skupaj sprememba stavbnega zemljišča:       | + 364,65 m <sup>2</sup> (povečanje). |

### Površina izvirnega območja:

- 1823,28 m<sup>2</sup>.

### Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 2187,93 m<sup>2</sup>.

### Delež spremembe / širitve:

- Povečanje stavbnega zemljišča predstavlja 20 % glede na površino izvirnega območja.



## 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

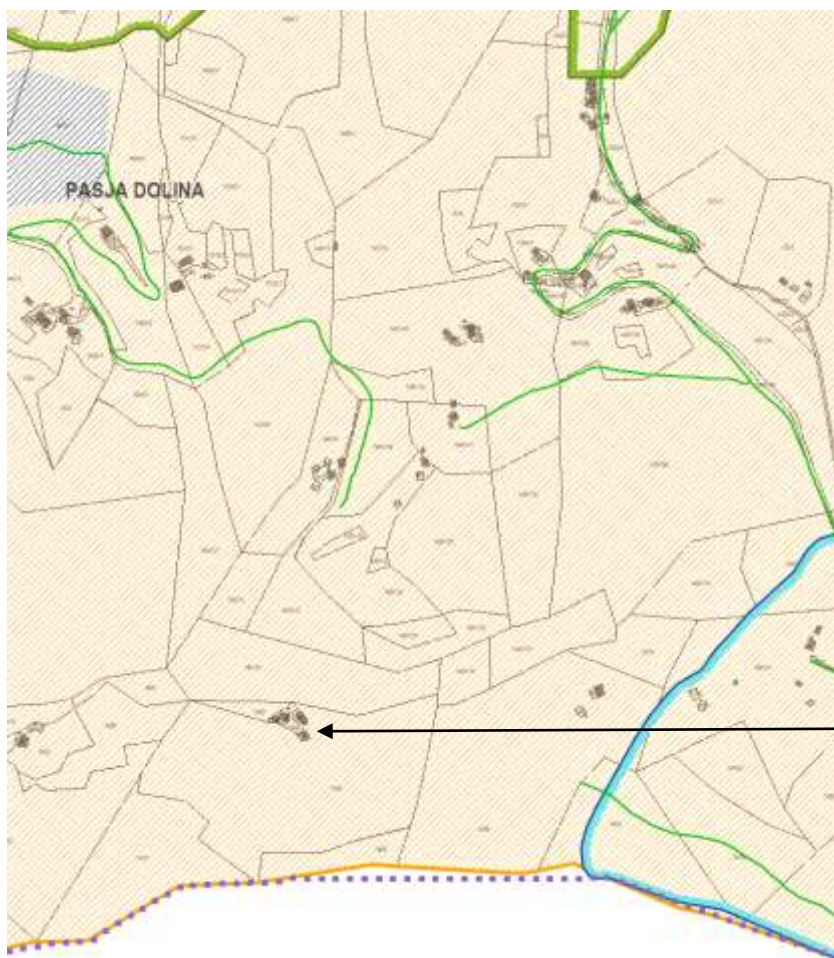
Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, varovanih območij narave ter vodovarstvenih območij.

Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)).

Dostop je po obstoječi dovozni cesti do območja posamične poselitve, ki poteka po pobudnikovem zemljišču in se vzhodno od območja priključuje na kategorizirano gozdno cesto GC 094513 Jepihovec-Ješivec.






Obstoječa stanovanjska hiša ima izvedene priključke na vodovod iz lastnega zajetja in elektro omrežje.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.



Slika 4: Prikaz varstvenih režimov (vir: Prikaz stanja prostora)

Legenda:

-  Območja naravnih vrednot
-  Varstveni pasovi za oskrbo s pitno vodo (stopnja varovanja I., II. in III.)
-  Območja običajnih zaščitnih ukrepov - erozijska območja
-  Plazljiva območja
-  Občinske kategorizirane ceste



## 6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev in preoblikovanje območja obstoječega stavbnega zemljišča.

## 7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo star stanovanjski in več kmetijskih gospodarskih objektov. Pobudnik želi ohraniti kmetijsko gospodarstvo, izgraditi pa želi novo stanovanjsko stavbo.

Nova stanovanjska stavba se umesti južno od obstoječih objektov na rahlo dvignjeni vzpetini, v odmiku od kmetijskih gospodarskih objektov in od dovozne ceste, ki poteka tik ob objektih.

Dostop do nove stanovanjske stavbe se uredi preko območja posamične poselitve. Obstoječa dovozna cesta do območja posamične poselitve poteka po pobudnikovem zemljišču in se vzhodno od območja priključuje na kategorizirano gozdno cesto GC 094513 Jephovec-Ješivec.

Predvideni objekti se priključijo na priključke elektro omrežja ter na lastni vodovod, ki so že na obstoječi posamični poselitvi.

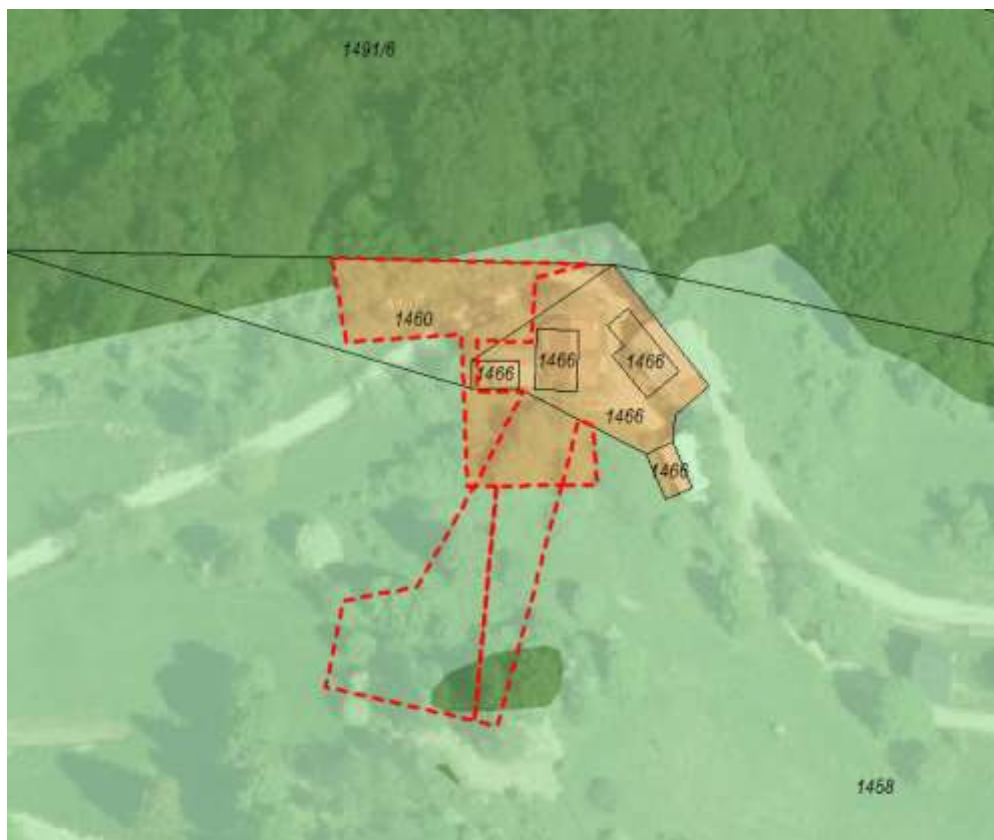
Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi, pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

Skladno z določili OPN (Priloga 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe) na območju EUP OP-2 na opredeljeni namenski rabi površine razpršene poselitve (A) so dopustne novogradnje stanovanjskih stavb. Tloris je podolgovat, lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova. Etažnost je K + P + M, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana. Strehe stavb so simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°. Strešna kritina je opečne barve.

Predviden stanovanjski objekt je podolgovate tlorisne zasnove, smer slemena simetrične dvokapnice je vzporedna z daljšo stranico objekta in s plastnicami, enako so orientirani obstoječi objekti kmetije. Kritina bo opečna, naklon strešin med 38 in 42 stopinj. Stavba bo imela vkopano klet, pritličje in mansardo.

Zagotovljen je ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej ter gospodarske javne infrastrukture. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.



Slika 6: prikaz območja lokacijske preveritve

## 8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

**Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21, 163/21).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 364,65 m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 20 % glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

**Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo star stanovanjski in več kmetijskih gospodarskih objektov. Pobudnik želi ohraniti kmetijsko gospodarstvo – obstoječo dejavnost, izgraditi želi novo stanovanjsko stavbo.

<p>Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p>	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP-2 (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve).</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>S tem bo ohranjen oziroma vzpostavljen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, prepoznan v EUP OP-2.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vodovod iz lastnega zajetja in elektro omrežje, priključki za novega se izvedejo preko obstoječih objektov posamične poselitve.</p> <p>Dostop do nove stanovanjske stavbe se uredi iz območja posamične poselitve. Obstoječa dovozna cesta do območja posamične poselitve poteka po pobudnikovem zemljišču in se vzhodno od območja priključuje na kategorizirano gozdno cesto GC 094513 Jephovec-Ješivec.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za gradnjo stanovanjskega objekta.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 48. členu opredeli ohranjanje razpršene poselitve in s tem možnost gradnje novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, varovanih območij narave ter vodovarstvenih območij.</p>

	<p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi, pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura.</p> <p>Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stari stanovanjski in več kmetijskih gospodarskih objektov.</p> <p>Nova stanovanjska stavba, ki predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, se umesti južno od obstoječih objektov, v odmiku od kmetijskih gospodarskih objektov in od dovozne ceste, ki poteka tik ob objektih, na rahlo dvignjeni vzpetini.</p> <p>Teren pada proti severovzhodu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena, kakor so pretežno orientirani tudi obstoječi objekti.</p> <p>Območje ob objektih, ki se izvzame iz stavbnega zemljišča predstavlja položnejši del zemljišča ob dovozni cesti in lažje dostopen in primeren za vzpostavitev kmetijskih zemljišč.</p> <p>Stavbno zemljišče za novo stanovanjsko stavbo se pridobi na južni strani na dvignjenem terenu.</p>

## 9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt, izdelal GEO-SKAT, Geodetske storitve Andrej Vrbovšek, s.p., št. 067-2020, izdelan 18.7.2020
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN LAŠKO, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si> ),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal IObcina, <https://www.iobcina.si/>).

## II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000