

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

**- na parceli št. 1099, k.o. Reka (1025)**

**ID LP v PIS: 3204**



**Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

## SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI  
- na parceli št. 1099, k.o. Reka (1025)**

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: 48/22

ID LP v PIS: 3204

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

VLADKO BRAČIČ  
dipl.inž.geod.  
IZS Geo 0255

SODELAVCI:

LANA BAVCON, študentka FA UL

DIREKTOR:

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

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščenno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Julij 2022, dopolnitev september 2022

## **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 .....	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	10
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	13

### **II. GRAFIČNI DEL**

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcele št. 1099, k.o. Reka (1025) zgraditi novo stanovanjsko stavbo in sicer na mestu na katerem je sicer pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta (stavbe za skladiščenje pridelkov) št. 351-134/2020-12, z dne 29.10.2022.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stanovanjski objekt in več pomožnih objektov.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je delno pozidano, delno pa zaradi nedostopne lokacije težje zazidljivo. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Laško, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. 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.          |

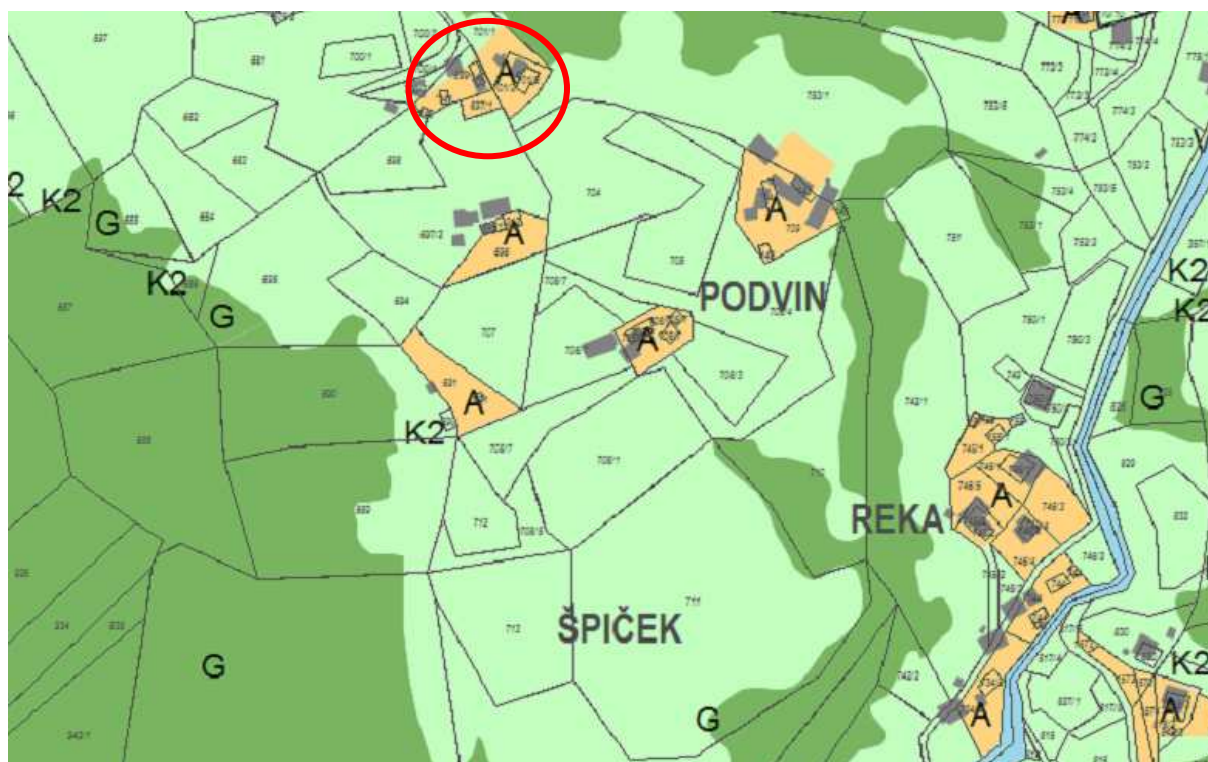
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE

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-teh.popr., 163/21-SD OPN2) – v nadaljevanju OPN.

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

Na območju navedenega izvornega 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:**

- Reka (1025).

**Parcela št.:**

- 701/1 del, 701/2 del, 697/1, 699 del, \*140, \*141, \*142.

**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:**

- OP.

**Podenota urejanja prostora:**

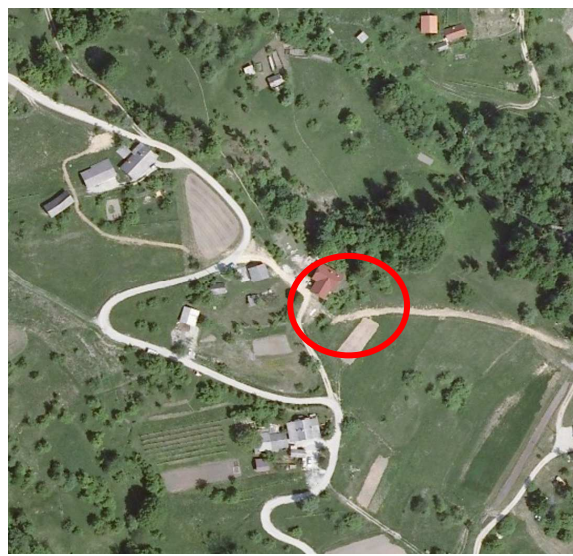
- Ni opredeljena.

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

- 1785,92 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:**

- Reka (1025).

**Parcele št.:**

- 1099.

**Podrobnejša namenska raba:**

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

**Enota urejanja prostora:**

- OP.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

**Vrsta predlagane spremembe:**

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

**Površina spremembe / širitve:**

- 357,18 m<sup>2</sup>.

**Površina izvirnega območja:**

- 1785,92 m<sup>2</sup>.

**Delež spremembe / širitve:**

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

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

- 2143,10 m<sup>2</sup>.



## 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)) in na plazljivem območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)).

Južno in zahodno od območja posamične poselitve poteka lokalna cesta 200141 Laško – Ojstro - Čemršnjice. Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi dovozni poti, ki se odcepi od lokalne ceste.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka javni vodovod, priključek elektro in komunikacijskega omrežja.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (vir: portal iObčina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:



Območje običajnih zaščitnih ukrepov – erozijska območja

## 6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo prvega odstavka 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 območja obstoječega stavbnega zemljišča.



## 7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski in več pomožnih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo locirana jugovzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve in sicer na mestu na katerem je v preteklosti pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta (stavbe za skladiščenje pridelkov, št. 351-134/2020-12, z dne 29.10.2022). Območje se razširi na način, da se ob obstoječih objektih pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

Južno od območja posamične poselitve poteka lokalna cesta 200141 Laško – Ojstro - Čemršnjice. Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi zasebni dovozni poti, ki se odcepi od lokalne ceste na zahodni strani in vodi k omenjenemu obstoječemu nezahtevnemu objektu.

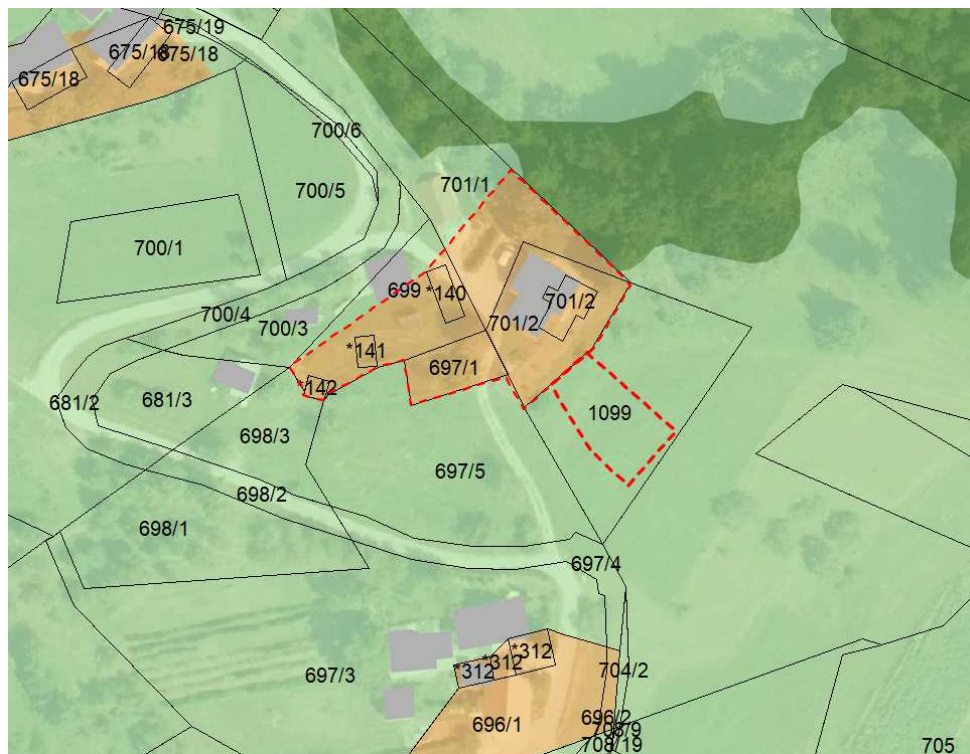
Predvideni objekt se priključi na obstoječe priključke javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja, ki je izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se odvaža v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaža v ponikovalnico oziroma drugače uredi v skladu z izdelanim geološko geomehanskim poročilom.

Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)) in na plazljivem območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. V 80. členu OPN Laško so opredeljeni splošni pogoji za oblikovanje objektov. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 13 x 9 m, orientiran skladno vzporedno z obstoječim stanovanjskim objektom in tvori gručasto zasnovo. Etažnost je klet, pritličje in mansarda. Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.



Slika 5: 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-teh.popr., 163/21-SD OPN2).
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. 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 600,00 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 357,18 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 izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stanovanjski objekt. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Stanovanjski objekt se umesti kot dopolnitev obstoječe pozidave, ki tvori strnjeno gručo. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih

	<p>pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo stanovanjskih objektov na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.</p> <p>Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove, orientiran s slemenom vzporedno s plastnicami terena. Etažnost je pritličje (lahko z mansardo), morebitna klet se na zaledni strani vkoplje v teren. Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.</p> <p>S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Dostop do posamične poselitve je po obstoječi lokalni cesti 200141 Laško – Ojstro - Čemršnjice., ki poteka južno in zahodno od območja posamične poselitve. Dostop do novogradnje poteka preko privatne dovozne poti, ki se odcepi od lokalne ceste.</p> <p>Predvideni objekt se priključi na obstoječe priključke javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja, ki je izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oziroma drugače uredi v skladu z izdelanim geološko geomehanskim poročilom.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<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.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen z odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2), ki v 48. členu določa, da se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, območij kulturne dediščine ter vodovarstvenih območij.</p>

	<p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, <a href="http://gis.arso.gov.si">gis.arso.gov.si</a>) in na plazljivem območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov geoportal ARSO, <a href="http://gis.arso.gov.si">gis.arso.gov.si</a>), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Objekt se umesti jugozahodno od obstoječih stanovanjskih in pomožnih objektov, smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico in slemensko lego terena (plastnic). Z novogradnjo se ustvari / dopolni gručasta zasnova obstoječe posamične poselitve. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren ter medsebojna postavitvev objektov.</p> <p>Predvidena nova stanovanjska stavba bo locirana jugovzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve in sicer na mestu na katerem je v preteklosti pridobil za gradnjo nezahtevnega objekta (za stavbo za skladiščenje pridelkov, št. GD 351-134/2020-12, z dne 29.10.2022).</p> <p>Dostop do novogradnje je načrtovan po obstoječi zasebni dovozni poti k posamični poselitvi, ki vodi k omenjenemu obstoječemu nezahtevnemu objektu. Dvozna pot se odcepi od lokalne ceste na zahodni strani. Zaradi strme konfiguracije terena napajanje s severne strani od obstoječega stanovanjskega objekta ni izvedljivo.</p> <p>Preko območja gradnje ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</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 GEOIDES d.o.o., št. 110/2022, 18. 7. 2022),
- 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	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000