

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

- **na parcelah št. 212/10, 212/11 in 212/12,  
k.o. Lože (1040)**

ID LP v PIS: \_\_\_\_\_



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. 212/10, 212/11 in 212/12, k.o. Lože (1040)

IZDELAL:



**Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje**  
**3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14**  
telefon: 03/42 74 230  
telefax: 03/42 74 260  
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA: 27/22

ID LP v PIS:

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:

SELMA ČOSIČ, inž.gradb.

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:

Maj 2022

## VSEBINA

### 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-2.....	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 1:500

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcel št. 212/11 in 212/12, k.o. Lože (1040) preurediti obstoječo zakonito izgrajeno strojno lopo v novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski in kmetijski gospodarski objekti.

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.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

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-2 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-2 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-2 Zakon o urejanju prostora.

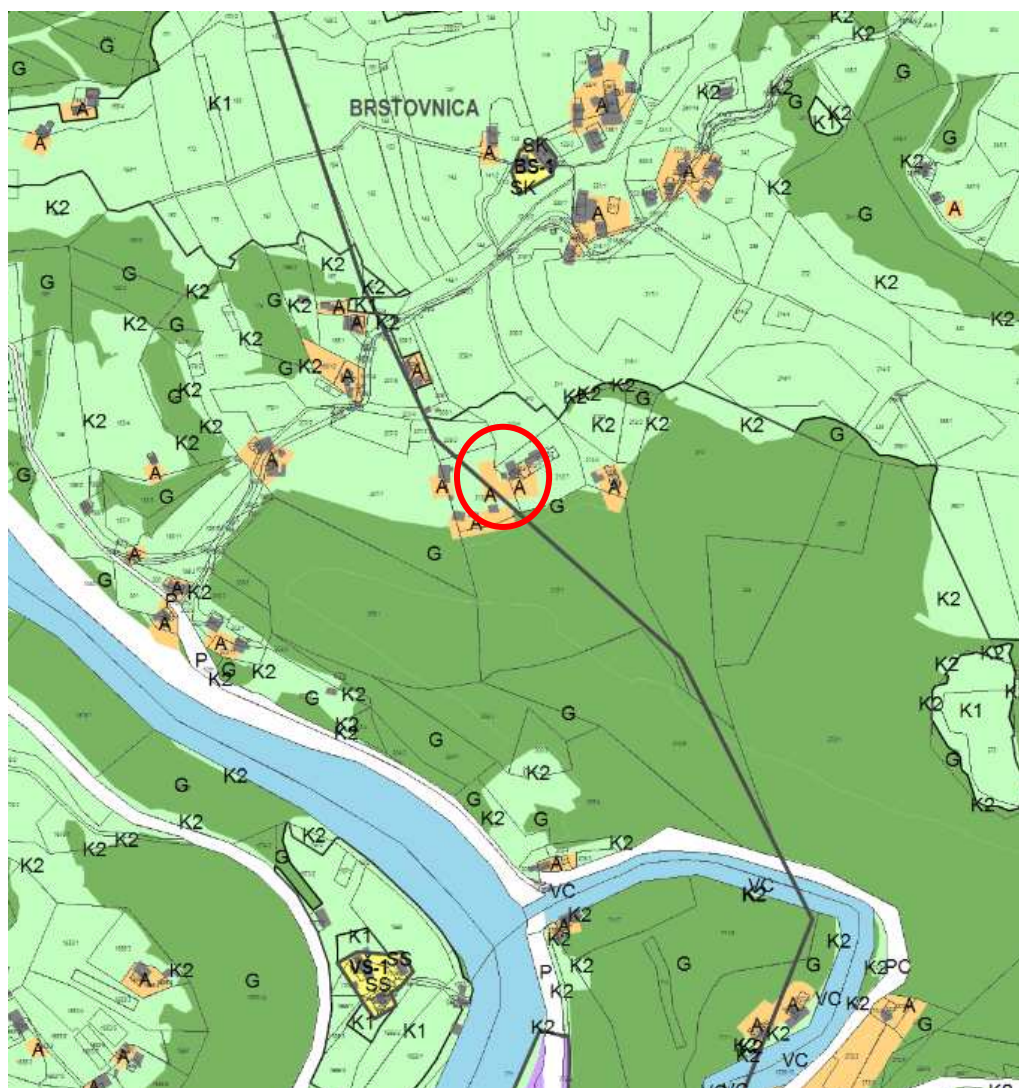
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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:**

- Lože (1040).

**Parcela št.:**

- 212/8 del, 212/10 del, 212/11 del in 209/7 del.

**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 z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

**Enota urejanja prostora:**

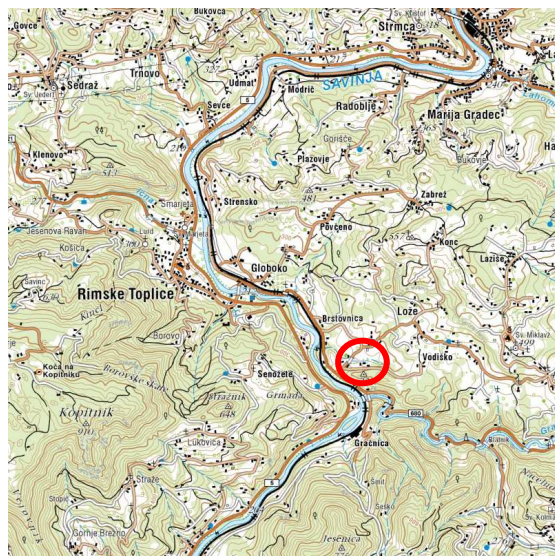
- OP-2.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

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

- 1344,84 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:**

- Lože (1040).

**Parcele št.:**

- 212/10, 212/11 in 212/12.

**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-2.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

**Vrsta predlagane spremembe:**

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

**Površina spremembe / širitve:**

- 268,96 m<sup>2</sup>.

**Površina izvirnega območja:**

- 1344,84 m<sup>2</sup>.

**Delež spremembe / širitve:**

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

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

- 1613,80 m<sup>2</sup>.

## 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Del parcele na jugu se nahaja na ekološko pomembnem območju EPO – Zasavsko hribovje, vendar je območje lokacijske preveritve izven.

Zahodno od območja posamične poselitve poteka lokalna cesta 200041 Brstovnica – Lazišče – Vrh. 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 in priključek elektro 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:



Ekološko pomembno območje – Zasavsko hribovje

## 6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.



## 7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

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

Predvidena nova stanovanjska stavba bo locirana vzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Trenutno se na območju predvidene stavbe nahaja strojna lopa (s pridobljenim upravnim dovoljenjem), ki se preuredi v stanovanjsko stavbo. Območje se razširi na način, da se ob obstoječih objektih pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

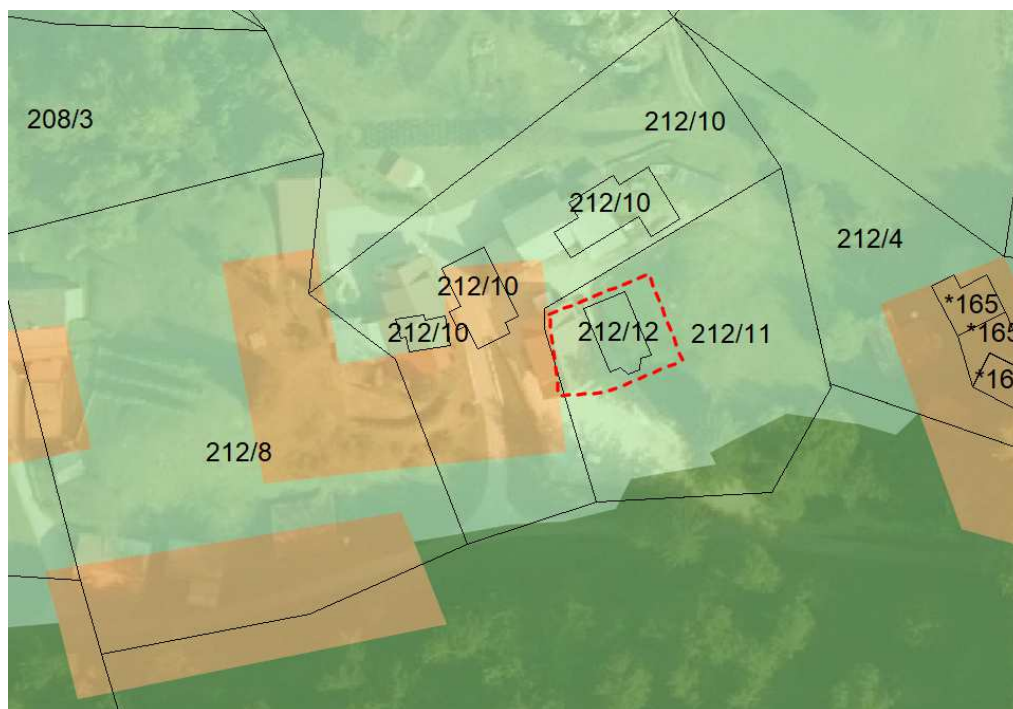
Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi privatni dovozni poti do obstoječe strojne lope, ki se odcepi od lokalne ceste 200041 Brstovnica – Lazišče – Vrh. Dostop do novogradnje je po obstoječi dovozni poti, ki se zaključi z makadamskim dovozom.

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

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.

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 10 x 7 m, orientiran skladno vzporedno z obstoječim stanovanjskim objektom in tvori gručasto zasnovo. Etažnost je pritličje in mansarda. Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.



Slika 6: prikaz območja lokacijske preveritve

## 8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi s 128. členom ZUreP-2 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 128. členom ZUreP-2**

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 (280. člen ZUreP-2).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 268,91 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 izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

**Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 31. členom ZUreP-2**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti bivanja, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP. V 80. členu OPN Laško so opredeljeni splošni

	<p>pogoji za oblikovanje objektov.</p> <p>Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 10 x 7 m, orientiran skladno vzporedno z obstoječim stanovanjskim objektom in tvori gručasto zasnovo. Etažnost je pritličje in mansarda. Naklon strehe je v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi privatni dovozni poti do obstoječe strojne lope, ki se odcepi od lokalne ceste 200041 Brstovnica – Lazišče – Vrh. Dostop do novogradnje je po obstoječi dovozni poti, ki se zaključuje z makadamskim dovozom..</p> <p>Predvideni objekt se priključi na obstoječe priključke javnega vodovoda in elektro 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>
<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 stanovanjski objekt.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<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: erozijskega območja, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, območij kulturne dediščine ter vodovarstvenih območij.</p>

	<p>Del parcele na jugu se nahaja na ekološko pomembnem območju EPO – Zasavsko hribovje, vendar je območje lokacijske preveritve v celoti izven območja EPO.</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. Območje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve je delno pozidano, delno pa zaradi nedostopne lokacije težje zazidljivo. Območje se razširi na mestu obstoječe zakonito izgrajene strojne lope, ki se preuredi v stanovanjsko hišo, ki že ima urejen dostop z javne ceste.</p> <p>Sleme stanovanjske hiše poteka po daljši stranici objekta in vzporedno z obstoječim stanovanjskim objektom. Tvori dopolnitev gručaste zasnove obstoječe posamične poselitve.</p> <p>S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitev objektov glede na teren ter medsebojna postavitev objektov posamične poselitve.</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. 65/2022, 22. 4. 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 1:500