

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parcelah št. 838, 831, 839/3 in 834/1, k.o. 1121 Zbelovska Gora

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 IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE
OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**
- na parcelah št. 838, 831, 839/3 in 834/1, k.o. 1121
Zbelovska Gora

IZDELAL:



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

ŠTEV. PROJEKTA:

51/25

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

KATJA LESKOVAR
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0468

SODELAVCI:

FILIP KOTNIK,
mag.prost.načrt.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

december 2025

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	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
6	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	9
7	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	10
8	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
9	INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	15
10	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	16
11	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	24

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/pobudnik želi na delu parcel št. 838 in 839/3, k.o. 1121 Zbelovska Gora zgraditi nov stanovanjski objekt. Prav tako želi opredeliti stavbno zemljišče na delu, kjer so obstoječi kmetijski objekti – hlev in pomožni kmetijski objekt, ki sta delno na kmetijskem zemljišču.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stojijo stanovanjski in gospodarski kmetijski objekti (hlev, stari hlev in pomožni objekt).

Lokacija predvidenih ureditev se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje (izvzem in širitev kot nadomestitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno v občinskem prostorskem načrtu. Predmet lokacijske preveritve je tudi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu.

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 in 75/25, v nadaljevanju ZUreP-3) 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 Slovenske Konjice, 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 (MOP, 19. 1. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

V elaboratu je podana obrazložitev za oba 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. |

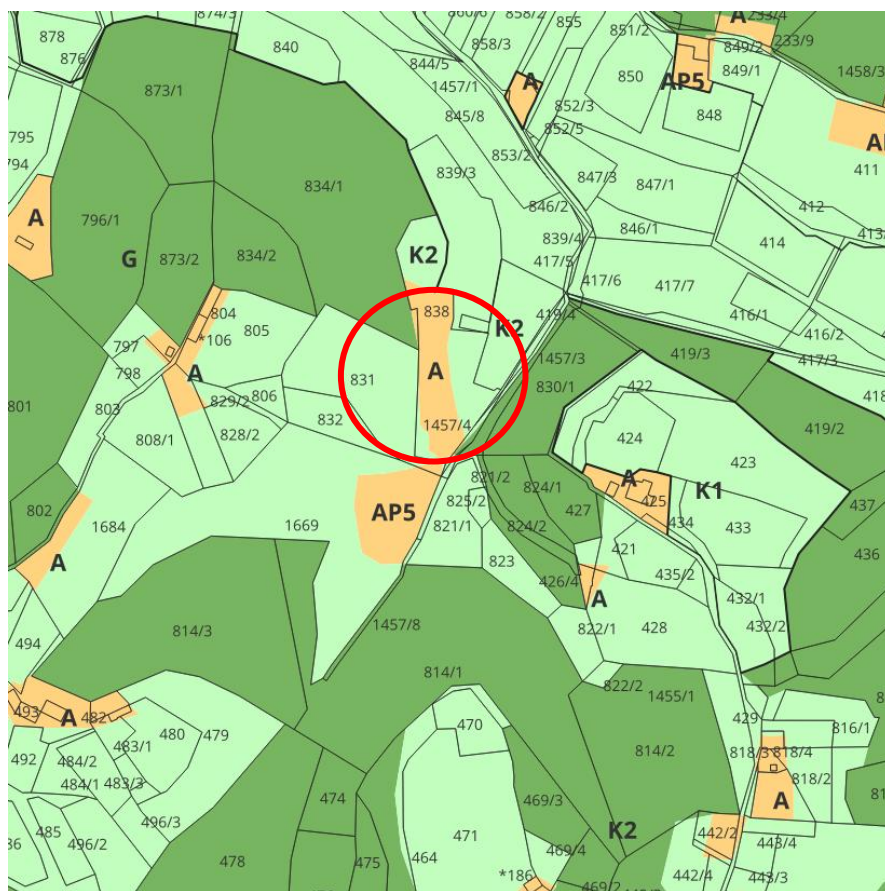
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22 - SD OPN 2 in 104/24 – TP) – v nadaljevanju OPN.

PIA ima v zbirki prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema identifikacijsko številko 4368.

Na območju navedenega izvornega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez občinskega prostorskega načrta (vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Slovenske Konjice.

Katastrska občina:

- 1121 Zbelovska Gora.

Parcele št. :

- 838 del, 834/1 del, 1457/4 del in 1457/5 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Slovenske Konjice 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:

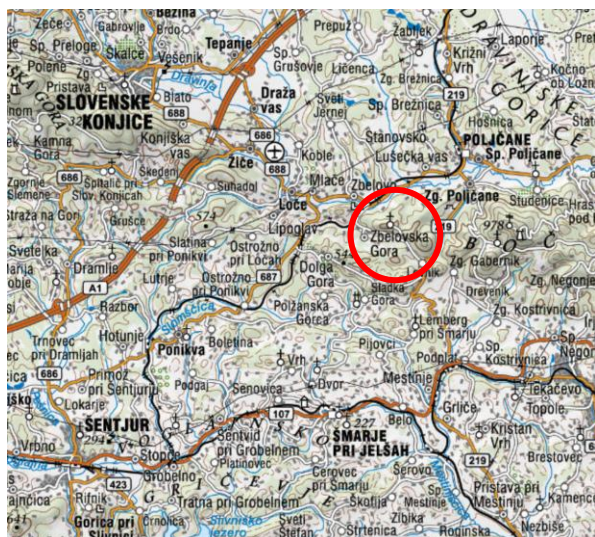
- AP5.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 3003,54 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.evode.gov.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.evode.gov.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Slovenske Konjice.

Katastrska občina:

- 1121 Zbelovska Gora.

Parcele št. :

- **Širitev:** 831 del in 838 del.
- **Širitev kot nadomestitev:** 838 del, 839/3 del
- **Izvoz:** 838 del, 834/1 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kmetijska zemljišča, delno najboljša in delno druga kmetijska zemljišča (K1 in K2).
- **Izvoz:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površine razpršene poselitve (A) v drugo kmetijsko zemljišče (K2).

Enota urejanja prostora:

- AP5.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severozahodni strani na obstoječem območju posamične poselitve na delu parcel št. 838 in 834/1 predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 288,49 m² (sprememba iz A v K2). Površina izvzetega stavbnega zemljišča se nadomesti na severni strani na delu parcele št. 838 v velikosti 16,96 m² in na severovzhodni strani obstoječega stavbnega zemljišča na delu parcel 838 in 839/3, vse k.o. 1121 Zbelovska Gora, v velikosti 271,53 m² (sprememba iz K1 in K2 v A).
- Območje se tudi razširi na jugovzhodni strani na delu parcel št. 838 in 831, k.o. 1121 Zbelovska Gora.

Površina spremembe:

- 1a širitev:	+600,00 m ²
- 1b širitev - nadomestitev izvzete površine:	+ 271,53 m ²
- 1c širitev - nadomestitev izvzete površine:	+ 16,96 m ²
- 2 izvoz:	- 288,49 m ²
<hr/>	
Sprememba stavbnega zemljišča:	± 600,00 m ²

Površina izvirnega območja:

- 3003,54 m².

Delež spremembe:

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 3603,54 m².

5 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt Občinski prostorski načrt Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22 in 104/24) – v nadaljevanju OPN, ki me drugimi opredeljuje naslednje prostorske izvedbene pogoje:

90. člen odloka (enostanovanjske stavbe)

(1) Za velikost in oblikovanje novih samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Tloris: podolgovat (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo; pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino.
- Fasade: oblikovanje odprtín na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (kvalitetno oblikovanim) stavbam; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.
- Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena streham na sosednjih stavbah; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih stavb; strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom stavbe, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam, v višinskih legah pa temna.

(2) Za velikost in oblikovanje dozidav k samostojnim enostanovanjskim stavbam je potrebno poleg določil tega odloka za dopustno izrabo prostora in lego objektov upoštevati naslednje pogoje:

– prizidani del mora biti funkcionalno povezan z obstoječo stavbo, lahko tudi kot zaključena stanovanjska enota s svojim vhodom, s pogojem, da s tlorisno površino ne presega:

- 60 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta manjša od 130 m²,
- 40 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta večja od 130 m²;

– višinski gabarit je lahko le enak osnovni stavbi ali nižji;

– streha: naklon in kritina usklajena s streho osnovne stavbe.

(3) Za velikost in oblikovanje nadzidav samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- nadzidava je mogoča, če novi gabarit ne bo presegal višin sosednjih najvišjih stanovanjskih stavb;
- v oblikovanju se mora podrežati obstoječi zazidavi.

6 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

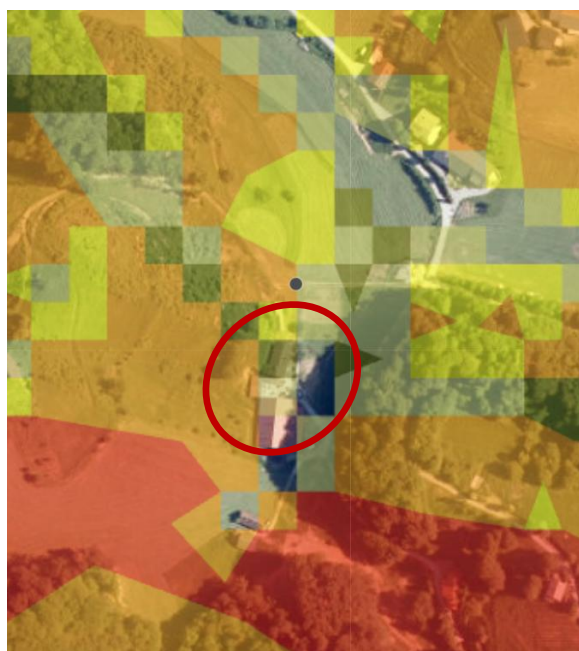
Nahaja se:

- severni del na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si) in
- na območju srednje, majhne, zelo majhne in zanemarljive stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si).



- Opozorilno območje - strogo varovanje
- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Slika 4: Prikaz erozijsko ogroženih območij (vir: www.evode.si)



- Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov
- Velika verjetnost pojavljanja plazov
- Srednja verjetnost pojavljanja plazov
- Majhna verjetnost pojavljanja plazov
- Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov

Slika 5: Prikaz plazljivih območij (vir: www.evode.si)

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 883585 Zbelovska Gora-Srednje Dole, ki poteka ob vzhodni strani območja posamične poselitve.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro omrežje, komunikacijsko omrežje in vodovod iz lastnega zajetja.

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

7 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.

Skladno z drugo alinejo 134. člena ZUreP-3 se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

8 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor/pobudnik želi na delu parcel št. 838 in 839/3, k.o. 1121 Zbelovska Gora zgraditi nov stanovanjski objekt. Prav tako želi opredeliti stavbno zemljišče na delu parcel št. 831 in 838, k.o. 1121 Zbelovska Gora, kjer so obstoječi kmetijski objekti – hlev in pomožni kmetijski objekt, ki sta delno na kmetijskem zemljišču.

Lokacija gradnje novega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Za obstoječe kmetijske objekte želi investitor uskladiti stavbno zemljišče, da objekta ne segata na kmetijsko zemljišče. Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Predmet lokacijske preveritve je tudi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu.

Obstoječe območje posamične poselitve predstavlja domačija s stanovanjskim in več kmetijskimi gospodarskimi objekti. Na južnem delu se izvede širitev stavbnega zemljišča, na severnem delu se izvede preoblikovanje stavbnega zemljišča (izvzem in širitev kot nadomestitev).



Slika 6: Prikaz območja posamične poselitve z vzhodne smeri (vir: www.google.com/maps)



Slika 7: Prikaz širšega območja z južne smeri (vir: www.google.com/maps)

Umestitev in oblikovanje objektov

Predvidena gradnja mora upoštevati določila dopustnih individualnih odstopanj od PIP in vsa ostala določila OPN.

Tlorisna zasnova stanovanjske stavbe je gledano v celoti T-oblike, z dvema podolgovatima volumnoma, umeščenima v obliki črke T. Glavni volumen je pravokotne podolgovate zasnove, okvirnih dimenzij 8,0 m x 23,0 m, orientiran v smeri sever jug, je etažnosti P+1 in ima dvokapno streho, naklona 35 stopinj. Kraka zasnove T segata poševno izven glavnega volumna proti vzhodu in zahodu, sta v pritlični izvedbi, z ravno streho, ki je delno pohodna in delno izvedena v minimalnem naklonu. Kritina je temna siva.

Streha nad dnevno-bivalnim delom je zasnovana tako, da omogoča namestitev sončne elektrarne, saj je ta del objekta orientiran optimalno glede na smeri neba.

Predvideni stanovanjski objekt je oblikovno in proporcionalno usklajen z obstoječimi objekti na posamični poselitvi, s čimer je zagotovljeno skladno vključevanje v obstoječo pozidavo in prostorski kontekst naselja.

Streha osnovnega volumna je dvokapna, s čimer objekt oblikovno sledi in posnema silhueto obstoječega objekta na sosednji parceli. Takšna zasnova zagotavlja skladnost z značajem naselja ter ohranja tradicionalno morfologijo strehe, hkrati pa omogoča sodobno interpretacijo v smislu prostorske prilagoditve in energetskega izkoristka. Podaljški objekta, ki tvorijo zasnovo v obliki črke T, so pritlični, kar prostorsko in vizualno zmanjšuje skupno višino ter površino objekta. S tem se ohranja uravnotežena kompozicija med osnovnim volumnom in prizidki ter preprečuje prekomerno dominacijo objekta v prostoru.

Razmerje stranic glede na določila OPN (1:1,2 do 1:1,5), v danem primeru, zaradi hribovitosti terena ne bi bilo ustrezno. Takšna zasnova bi namreč zahtevala obsežne nasipne posege in s tem bistveno spremenila oziroma deformirala obstoječe pobočje. Z namenom ohranjanja naravnega reliefa je bil objekt zasnovan ožje - v proporcionalnem razmerju z obstoječo sosednjo hišo ter sledi smeri plastnic terena.

Predvidena zasnova bi s postavitvijo dnevno-bivalnega prostora v smeri sever-jug, objekt energetsko optimalno orientirala in s tem omogočila učinkovito izkoriščanje sončne energije. Na ta način se objekt smiselno prilagaja naravnim danostim prostora in hkrati zagotavlja funkcionalno ter estetsko premišljeno arhitekturno rešitev.

Takšna prilagoditev objekta terenskim značilnostim predstavlja bolj trajnostno in prostorsko ustrezno rešitev, kot strogo sledenje proporcionalnemu razmerju podanemu v določenih OPN.

Dovoz in dostop

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 883585 Zbelovska Gora-Srednje Dole, ki poteka ob vzhodni strani območja posamične poselitve. Dostop do novogradnje je preko obstoječega priključka in obstoječih manipulacijskih površin.

Pogoji s področja geologije

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju srednje, majhne, zelo majhne in zanemarljive stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si), severni del območja lokacijske preveritve se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si).

Izdelano je Geološko geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 838 (izdelal Jaka Žibrat s.p., št. geol.-geom. por. Zbelovska gora IX/2025), ki ugotavlja, da je glede na litološko sestavo tal zalednih pobočij in na trenutno stanje na terenu, možnost erozije majhna saj je teren poseljen in poraščen, tako da erozije vrhnjega sloja zemljine ne pričakujemo, Poleg tega je sloj preperine relativno tanek. Na mestu legalizacije obstoječega objekta težav ni. Tam objekt stoji že več kot 100 let in do sedaj še nikoli ni bilo težav. Objekt je temeljen v trdno hribino. Za objektom so urejene drenaže. Objekt je delno vkopan, kar dodatno pripomore k stabilnosti območja:

Upošteva se:

- Temeljna tla na površju sestavlja sivo rjava peščen lapor vsaj do globine 2,0 m.
- Nosilnost plasti peščenega laporja je $q_f = 300$ kPa.
- Pred temeljenjem je potrebno odstraniti zgornjo humusno in dela glinastih plasti ter vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,7 metra.
- Obvezna je vgradnja geotekstila.
- Obvezna je drenaža območja temeljenja.
- Predvideno je temeljenje na AB temeljni plošči.
- Najboljša možnost za odvajanje strešnih meteornih voda je, da se vode odvaja proti jarku severno od lokacije ali v ponikovalnico.
- Glede na projektno zasnovo- idejni projekt kjer ni podan točen način temeljenja je glede na ugotovljene terenske razmere obdelana varianta temeljenje. V primeru, da bo v fazi izdelava projektne dokumentacije DGD in PZI prišlo do večjih odstopanj od prevzetih podatkov je potrebna ponovna analiza projektiranega stanja.
- Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzor. Ta bo skrbel za kontrolo kvalitete izvedbe geotehničnih del ter po potrebi podajal morebitne spremembe in dopolnitve podanih pogojev ter vršil potrebne kontrolne in končne meritve vgrajenih materialov.

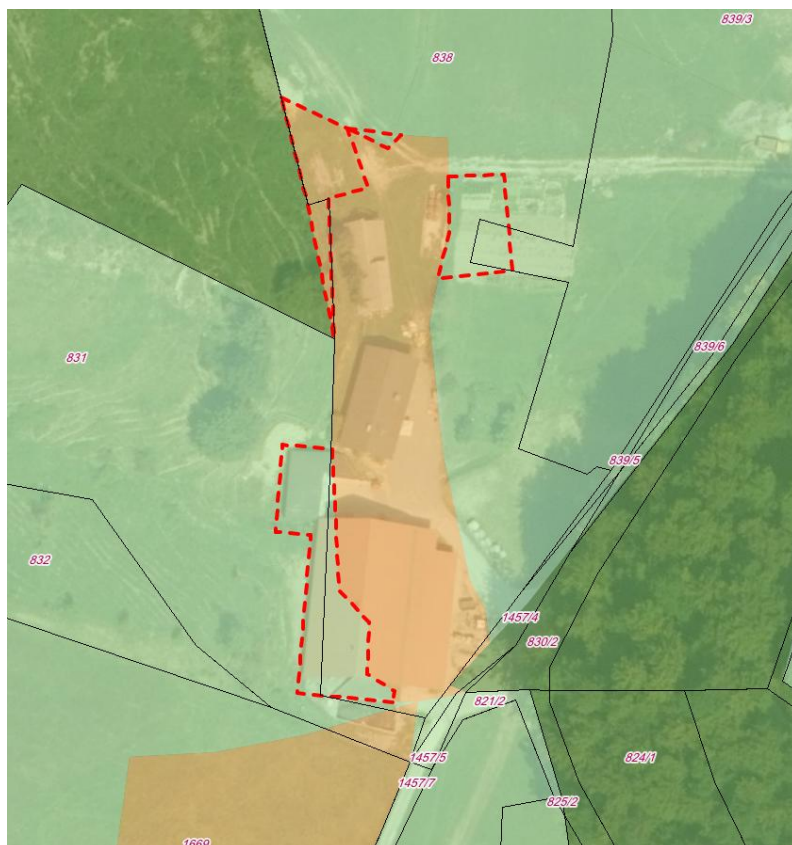
Vodovod in kanalizacija

Predvideni stanovanjski objekt je možno priključiti na vodovod iz lastnega zajetja, ki je že na obstoječi posamični poselitvi.

Odpadne vode se speljejo v malo komunalno čistilno napravo. Padavinske vode in prečiščene odpadne vode iz čistilne naprave se speljejo v jarek severno od lokacije ali v ponikovalnico. Padavinske vode se spelje v jarek preko zadrževalnika. Možna je tudi rešitev, da se za zadrževanje in ponikanje prečiščene padavinske vode iz strešnih in utrjenih površin izdelava kopan ponikovalni vodnjak večjega premera, v skladu z izdelanim Geološko geomehanskim poročilom o možnosti gradnje na parceli št. 838 (izdelal Jaka Žibrat s.p., št. geol.-geom. por. Zbelovska gora IX/2025).

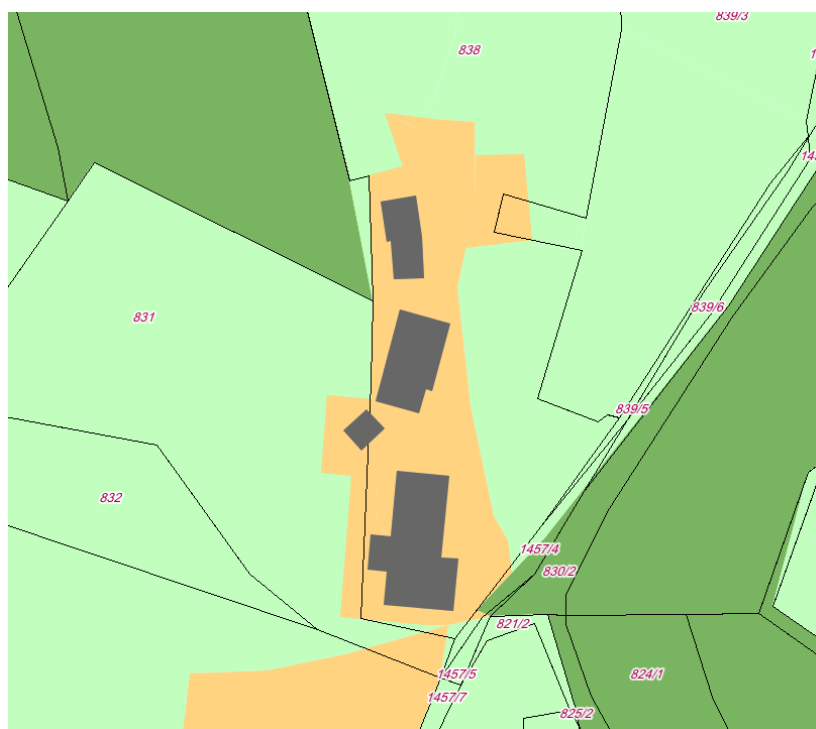
Elektro energetsko in komunikacijsko omrežje

Stanovanjski objekt se lahko priključi na elektro in komunikacijsko omrežje, ki sta že na posamični poselitvi.

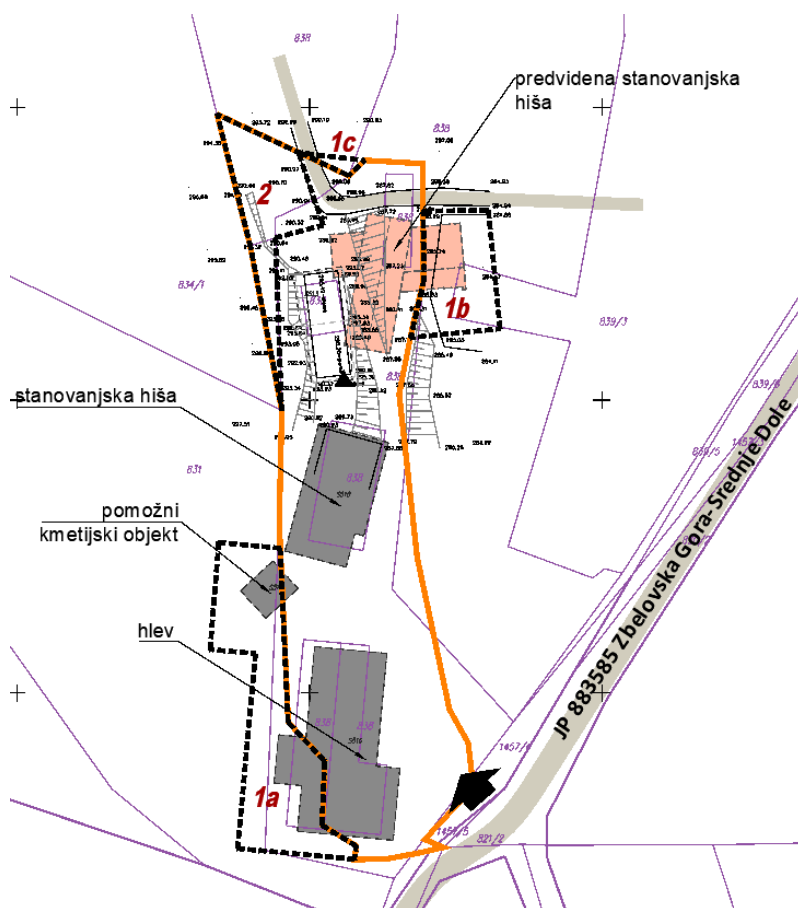


- območje lokacijske preveritve:
- 1a** širitev
 - 1b, 1c** širitev – nadomestitev izvzete površine
 - 2** izvzem

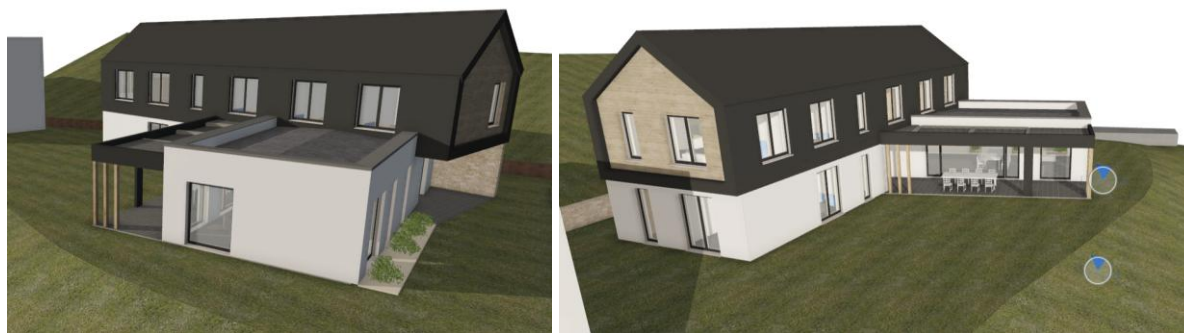
Slika 7: prikaz območja lokacijske preveritve



Slika 8: Prikaz stavbnih zemljišč po preoblikovanju



Slika 9: Prikaz predvidenih ureditev



Slika 10: Prostorski prikaz predvidene stanovanjske stavbe

9 ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlagani objekt na območju lokacijske preveritve odstopa od opredeljenih PIP v veljavnem OPN v prostorskih izvedbenih pogojih.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se **za območje te lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od PIP** opredeljenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22 in 104/24) za območje te lokacijske preveritve in sicer:

- **Kot odstopanje od PIP** za enostanovanjske stavbe, ki je določeno v 90. členu v prvem odstavku, v prvi alineji Odloka o OPN in določa, da je tloris: podolgovat (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah; **se dopusti tlorisna zasnova stanovanjske stavbe z dvema podolgovatima volumnoma v obliki črke T, oba z razmerjem stranic do največ 1:3.**
- **Kot odstopanje od PIP** za enostanovanjske stavbe, ki je določeno v 90. členu v prvem odstavku, v drugi alineji Odloka o OPN in določa, da je višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo; pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino; **se dopusti etažnost glavnega volumna (v smeri sever – jug) P+1 in stranskega volumna P.**
- **Kot odstopanje od PIP** za enostanovanjske stavbe, ki je določeno v 90. členu v prvem odstavku, v četrti alineji Odloka o OPN in določa, da je streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena streham na sosednjih stavbah; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih stavb; strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom stavbe, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam, v višinskih legah pa temna; **se nad pritličnim delom stavbe dopusti deloma ravna pohodna streha in deloma streha v minimalnem naklonu. Na dvokapnici glavnega volumna se dopusti strešna kritina v antracitno sivi barvi.**

10 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3**10.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

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 Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22 - SD OPN 2 in 104/24 – TP).
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 Slovenske Konjice 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 ² .	Ne presega. Širitev je 600 m ² , območje se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev obsega 20%, območje se tudi preoblikuje.
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 (izvirnega območja) stojijo stanovanjski, kmetijski in pomožni objekti kmetije. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje in kmetijstvo.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP

	<p>AP5 in dopustnih individualnih odstopanj od PIP (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve), ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvideni stanovanjski objekt je oblikovno in proporcionalno usklajen z obstoječimi objekti na posamični poselitvi, s čimer je zagotovljeno skladno vključevanje v obstoječo pozidavo in prostorski kontekst naselja.</p> <p>Streha osnovnega volumna je dvokapna, s čimer objekt oblikovno sledi in posnema silhueto obstoječega objekta na sosednji parceli. Takšna zasnova zagotavlja skladnost z značajem naselja ter ohranja tradicionalno morfologijo strehe, hkrati pa omogoča sodobno interpretacijo v smislu prostorske prilagoditve in energetskega izkoristka. Podaljški objekta, ki tvorijo zasnovo v obliki črke T, so pritlični, kar prostorsko in vizualno zmanjšuje skupno višino ter površino objekta. S tem se ohranja uravnotežena kompozicija med osnovnim volumenom in prizidki ter preprečuje prekomerno dominacijo objekta v prostoru.</p> <p>Tlorisna zasnova stanovanjske stavbe je gledano v celoti T-oblike, z dvema podolgovatima volumnoma, umeščenima v obliki črke T. Glavni volumen je pravokotne podolgovate zasnove, orientiran v smeri sever jug, je etažnosti P+1 in ima dvokapno streho, naklona 35 stopinj. Kraka zasnove T segata poševno izven glavnega volumna proti vzhodu in zahodu, sta v pritlični izvedbi, z ravno streho, ki je delno pohodna in delno izvedena v minimalnem naklonu. Kritina je temna siva.</p> <p>Razmerje stranic glede na določila OPN (1:1,2 do 1:1,5), v danem primeru, zaradi hribovitega terena ne bi bilo ustrezno. Takšna zasnova bi namreč zahtevala obsežne nasipne posege in s tem bistveno spremenila oziroma deformirala obstoječe pobočje. Z namenom ohranjanja naravnega reliefa je bil objekt zasnovan ožje - v proporcionalnem razmerju z obstoječo sosednjo hišo ter sledi smeri plastnic terena.</p> <p>Predvidena zasnova bi s postavitvijo dnevno-bivalnega prostora v smeri sever-jug, objekt energetske optimalno orientirala in s tem omogočila učinkovito izkoriščanje sončne energije. Na ta način se objekt smiselno prilagaja naravnim danostim prostora in hkrati zagotavlja funkcionalno ter estetsko premišljeno arhitekturno rešitev.</p> <p>Takšna prilagoditev objekta terenskim značilnostim predstavlja bolj trajnostno in prostorsko ustrezno rešitev, kot strogo sledenje proporcionalnemu razmerju podanemu v določilih OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p> <p>Predvidena gradnja mora upoštevati vsa ostala določila OPN.</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>Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 883585 Zbelovska Gora-Srednje Dole, ki poteka ob vzhodni strani območja posamične poselitve. Dostop do novogradnje je preko obstoječega priključka in obstoječih manipulacijskih površin.</p> <p>Predvideni stanovanjski objekt se priključi na vodovod iz lastnega zajetja, ki je že na obstoječi posamični poselitvi. Odpadne vode se speljejo v malo komunalno čistilno napravo. Padavinske vode in prečiščene odpadne vode iz čistilne naprave se speljejo v jarek severno od lokacije ali v ponikovalnico.</p> <p>Stanovanjski objekt se lahko priključi na elektro in komunikacijsko omrežje, ki sta že na posamični poselitvi.</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 predstavlja širitev in posodobitev obstoječe dejavnosti in ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja.</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 Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22 - SD OPN 2 in 104/24 – TP) ki v 43. 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: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, območij varstva narave, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju srednje, majhne, zelo majhne in zanemarljive stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si), severni del območja lokacijske preveritve se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si).</p> <p>Izdelano je Geološko geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 838 (izdelal Jaka Žibrat s.p., št. geol.-geom. por. Zbelovska gora</p>

	IX/2025), pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju del je treba upoštevati njegove pogoje (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve).
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. Z namenom ohranjanja naravnega reliefa je bil objekt zasnovan ožje - v proporcionalnem razmerju z obstoječo sosednjo hišo ter sledi smeri plastnic terena. Takšna prilagoditev objekta terenskim značilnostim predstavlja bolj trajnostno in prostorsko ustrezno rešitev, kot strogo sledenje proporcionalnemu razmerju podanemu v določitih OPN.</p> <p>Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 883585 Zbelovska Gora-Srednje Dole, ki poteka ob vzhodni strani območja posamične poselitve. Dostop do novogradnje je preko obstoječega priključka in obstoječih manipulacijskih površin.</p> <p>Preko območja novih ureditev ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</p> <p>Območje stavbnega zemljišča, ki se vrača v kmetijska zemljišča predstavlja v naravi travnik. Po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč (vir: portal Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, rkg.gov.si) je na zemljišču opredeljena raba trajni travnik.</p>

10.2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Odstopanja od PIP

V povezavi s 136. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili.

Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivnih okoliščin (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3).

Preglednica 3: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj skladno s četrtem odstavkom 136. člena ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom.</p> <p>Individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki v 9. členu odloka OPN med cilji opredeljuje, racionalen in učinkovit trajnostni prostorski razvoj ter izboljšanje negativnih stanj v prostoru s prostorskimi in okoljskimi ukrepi (prenova in notranji razvoj naselij, širitev obstoječih naselij, sanacija razpršene in degradirane poselitve, sanacija in dograjevanje komunalne javne infrastrukture) ter zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter uravnotežen razvoj podeželja.</p> <p>Prav tako gre za usmerjanje prostorskega razvoja izven območij, ki jih ogrožajo naravne in druge nesreče ter spodbujanje ohranjanja in razvoja kulturne raznovrstnosti kot osnove za prostorsko prepoznavnost, kvalitetno bivalno okolje in socialno varnost.</p>
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA.</p> <p>Ohranja se obstoječa posamična poselitve.</p>
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	<p>Da.</p> <p>Ostale PIP iz veljavnega OPN bo pri predvidenem posegu možno upoštevati.</p>
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	<p>Da.</p> <p>Zaradi individualnega odstopanja se načrtovani videz območja ne spreminja, objekt predstavlja prostostoječo zazidavo, umestitev v gručo, ki sledi obstoječi tipologiji zazidave. Odstopanja glede oblikovanja ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene strukture in okolice.</p> <p>Predvideni stanovanjski objekt bo oblikovno in proporcionalno usklajen z obstoječim objektom na sosednji parceli, zlasti glede razmerij stranic,</p>

	<p>s čimer je zagotovljeno skladno vključevanje v obstoječo pozidavo in prostorski kontekst naselja. Razmerje stranic glede na določila OPN (1:1,2 do 1:1,5), v danem primeru, zaradi hribovitega terena ne bi bilo ustrezno. Takšna zasnova bi namreč zahtevala obsežne nasipne posege in s tem bistveno spremenila oziroma deformirala obstoječe pobočje. z namenom ohranjanja naravnega reliefa je bil objekt zasnovan ožje - v proporcionalnem razmerju z obstoječo sosednjo hišo ter sledi smeri plastnic terena.</p> <p>Takšna prilagoditev objekta terenskim značilnostim predstavlja bolj trajnostno in prostorsko ustrezno rešitev, kot strogo sledenje proporcionalnemu razmerju podanemu v določilih OPN.</p> <p>Streha glavnega volumna je dvokapna, s čimer objekt oblikovno sledi in posnema silhueto obstoječega objekta na posamični poselitvi. Takšna zasnova zagotavlja skladnost z značajem naselja ter ohranja tradicionalno morfologijo strehe, hkrati pa omogoča sodobno interpretacijo v smislu prostorske prilagoditve in energetskega izkoristka. Podaljški objekta, ki tvorijo zasnovo v obliki črke T, so pritlični, kar prostorsko in vizualno zmanjšuje skupno višino ter površino objekta. S tem se ohranja uravnotežena kompozicija med glavnim volumnom in prizidki ter preprečuje prekomerno dominacijo objekta v prostoru.</p> <p>Streha nad dnevno-bivalnim delom je zasnovana tako, da omogoča namestitev sončne elektrarne, saj je ta del objekta orientiran optimalno glede na smeri neba. Zadnji del strehe, ki je po odmiku objekta izvzet iz terena, je urejen kot pohodna terasa.</p>
<p>Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.</p>	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju, območje je že namenjeno bivanju in ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici.</p>
<p>Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</p>	<p>Da.</p> <p>Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine s spremembami določil OPN, ki jih predlaga lokacijska preveritev ne bo. Območje je obdano z gozdom ter višjim reliefom, posledično je vizualna izpostavljenost objekta minimalna. Vpliv na krajino bo tako minimalen.</p> <p>Odstopanja glede oblikovanja ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene grajene strukture in terena, ob katerem se objekt locira.</p>

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	Da. Individualno odstopanje se nanaša na območje posamične poselitve, ki meji na kmetijska zemljišča, kjer pozidava ni dopustna. Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 43. členu opredeljuje ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve. Obstoječe gradnje se 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. Območje individualnega odstopanja od PIP <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Območje individualnega odstopanja od PIP se nahaja na območju majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si), prav tako se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si). Pri načrtovanju in izgradnji se upošteva pogoje Geološko geomehanskega poročila o možnosti gradnje na parceli št. 838 (izdelal Jaka Žibrat s.p., št. geol.-geom. por. Zbelovska gora IX/2025). Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Preglednica 4: Kriteriji objektivnih okoliščin skladno z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin (skladno z drugim odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	Utemeljitev skladnosti
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine. -	Da. Objektivno okoliščino zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede oblikovanja objektov so fizične lastnosti zemljišča, ki predstavljajo omejujočo okoliščino v zvezi s postavitvijo in oblikovanjem objekta. Objektivno okoliščino zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede zasnove in oblikovanja objektov izhaja iz velikosti in oblike opredeljenega stavbnega zemljišča in konfiguracije terena. Obstoječe stavbno zemljišče se strmo dviga proti zahodu in je posledično neugodno za umestitev objekta z razmerjem stranic, kot je opredeljeno v OPN. Z namenom ohranjanja naravnega reliefa, v

	<p>izogib večjim vkopom oz. preoblikovanju terena, ter za zagotovitev dostopnosti z območja kmetije do kmetijskih površin, je objekt zasnovan ožje, vzporedno s plastnicami terena in v proporcionalnem razmerju s obstoječo sosednjo stavbo.</p> <p>Objektivno okoliščino predstavlja tudi obstoječa pozidana struktura na posamični poselitvi, saj se predlagani objekt pčim bolj približa proporcem obstoječe stanovanjske stavbe na posamični poselitvi.</p> <p>Predmetni ELP predlaga odstopanja od PIP (razmerja stranic, etažnost, barva kritine), ki v vseh segmentih odstopanja sledi priporočilom za prostorsko načrtovanje (Novi evropski Bauhaus, državni prostorski red, SPRS) in vodijo v doseganje ciljev urejenega prostora, varujejo okolje in koristijo k učinkoviti rabi energije. V ELP se to kaže:</p> <ul style="list-style-type: none"> - s tlorisno zasnovo, ki ne posega v naraven relief prostora, - z izvedbo pritličnega dela stavbe z ravno streho, na katero se umesti napravo za izkoriščanje sončne energije na najugodnejši legi, ob dejstvu, da se glavni volumen podredi pozidani strukturi in se orientira skladno z zasnovo posamične poselitve, kar predstavlja manj primerno lego za izkoriščanje sončne energije. - s predlagano umestitvijo nameravane gradnje individualne stanovanjske stavbe, bo dosežen cilj, da se bistveno ne spreminja naravnega videza območja in krajine, v nobenem primeru se ne poslabšuje bivalnih razmer, temveč se jih izboljšuje in s predlagano zasnovo in umestitvijo dosledno spoštuje naravno krajino, se jim stavba podreja in v njo vključuje pri čemer pa tudi ne vpliva na podobo naselja in krajine ter vedutno ni izpostavljena. <p>Gradnja predlaganega objekta na drugi lokaciji bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja. Na omejujoče okoliščine investitor ne more vplivati, mu pa onemogočajo izvedbo investicije.</p>
<p>Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.</p>	<p>/</p>
<p>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	<p>/</p>

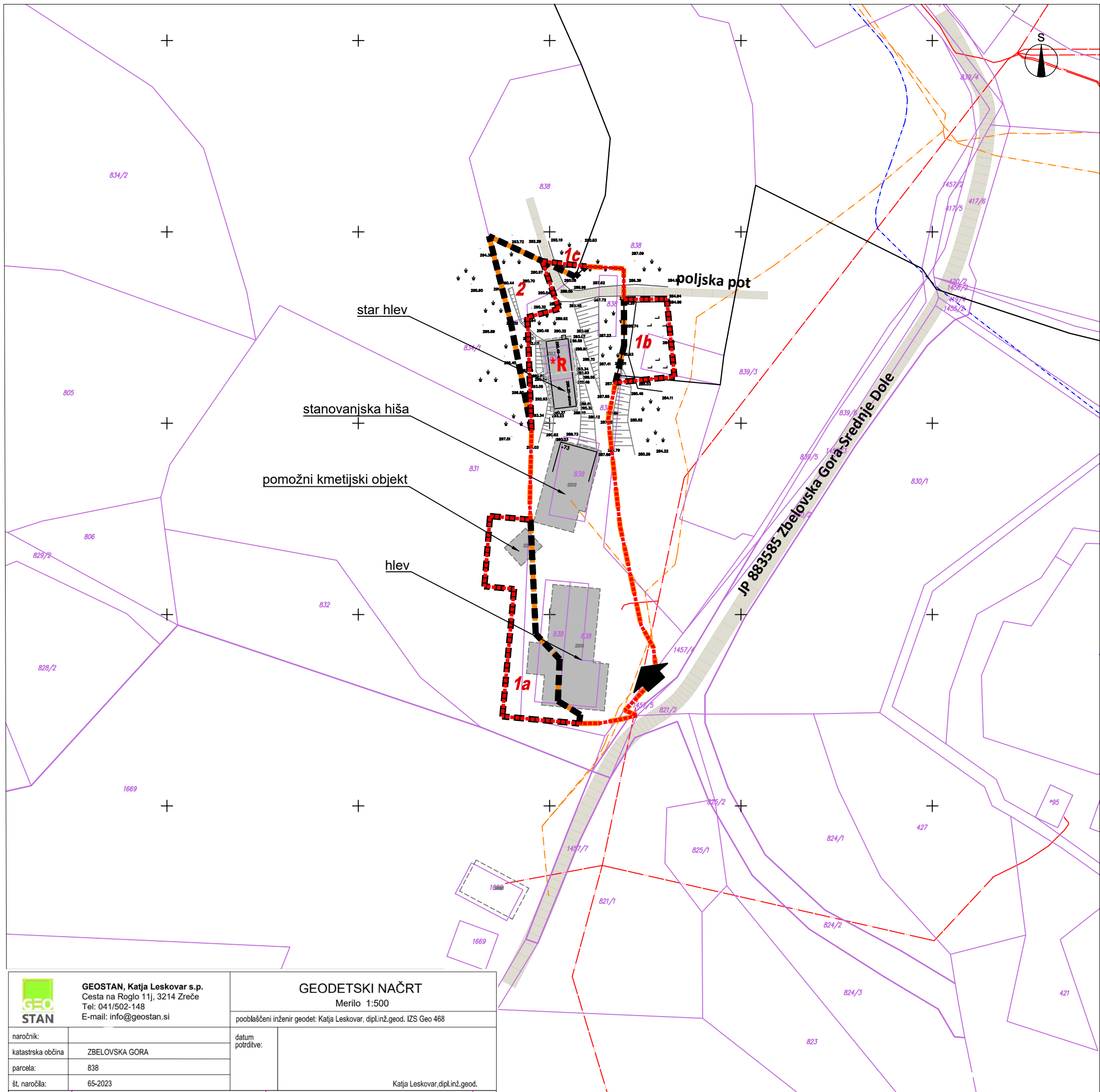
SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bila upoštevana vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal GEOSTAN, Katja Leskovar, s.p., št. 65-2023, 27. 3. 2023),
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora (<https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv>),
- podatki o ogroženih območjih (atlas voda, www.evode.gov.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),
- Geološko geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 838 (izdelal Jaka Žibrat s.p., št. geol.-geom. por. Zbelovska gora IX/2025).

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



LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO	MEJE
		območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)
		območje lokacijske preveritve:
		1a širitev
		1b, 1c širitev – nadomestitev izvzete površine
		2 izvzem
		območje lokacijske preveritve (individualno odstopanje od PIP)
		PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)
		parcelne meje
		urejene parcelne meje
		OBJEKTI
		objekti (vir: geodetski načrt)
		objekti predvideni za odstranitev
		PROMET
		dostop in dovoz na območje ceste, dovozi, manipulacija
		GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE
		vodovod (lastno zajetje)
		elektro omrežje
		komunikacijsko omrežje

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE
OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 51/25
Datum: december 2025