

LOKACIJSKA PREVERITEV

ČAGONA

EUP OP-07

ID 5674

**ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI /**

**PARCELE št. 257/1, 258 in 221
k.o. 545-ČAGONA**

Investitor:

Fizična oseba

Izdelala:

**AD arhitekturno delo,
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje**

Odgovorna prostorska načrtovalka:

**ALEKSANDRA DOBROTINŠEK TRATEŠKI
univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0498**

Številka projekta: **9/24**

Datum izdelave: **februar 2025,**
dopolnjeno maj 2025
dopolnjeno junij 2025
dopolnjeno feb 2026 (investitor)

Število izvodov: **2+arhivski izvod**

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1	Uvodna pojasnila.....	3
1.1	Predmet lokacijske preveritve in razlogi za pripravo.....	3
1.2	Pravna podlaga.....	3
2	Območje lokacijske preveritve	5
3	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve	5
4	Izvirno območje lokacijske preveritve	6
5	Območje lokacijske preveritve	7
6	Območja varovanj in omejitev.....	8
7	Namen lokacijske preveritve	10
8	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	10
9	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3	12

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN s prikazom območja LP	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja LP	M 1:500

1 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora OP-07 v občini Cerkevjak (v nadaljevanju: LP).

Izvirno območje v OPN je določeno skladno z obstoječo pozidavo. Zaradi prostorsko skladnejše orientacije objekta vzporedno s plastnicami terena in varovanja obstoječe drevnine na zemljišču se izvirno stavbno zemljišče v postopku lokacijske preveritve preoblikuje.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita starejši stanovanjska in gospodarska stavba, ki se porušita.

Območje obravnave leži v občini Cerkevjak, v katastrski občini Čagona. Zajema del parcele št. 257/1 k.o. Čagona, kateri je v OPN določena namenska raba delno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A - površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja), delno pa kot kmetijska zemljišča s podrobnejšo namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča. Zemljišče je del enote urejanja prostora EUP OP-07 (odprti prostor).

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3, Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstva za naravne vire in prostor ter Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (popravljen dokument, verzija 1.31, izdelal MNVP, datum zadnje spremembe 19.9.2024. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

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

1.2 PRAVNA PODLAGA

Na območju občine Cerkevjak je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15 - teh. popr., 12/17 - teh. popr., 28/18 - teh. popr., 27/23 - sklep o teh. posodobitvi, 71/23- SD OPN).

Območje obravnave leži v občini Cerkevjak, v katastrski občini Čagona. Zajema del parcele št. 257/1 k.o. Čagona, kateri je v OPN določena namenska raba delno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A - površine razpršene poselitve v enoti urejanja prostora EUP OP07.

Postopek lokacijske preveritve določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24).

Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.

Kot izhaja iz gornjih navedb, je mogoče lokacijsko preveritev izvesti tudi v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko izvorna velikost stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, in sicer ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2021.

Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/1 z dne 6. 6. 2022)

134. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti oz. preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN.

Treba je preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Seznam podatkovnih virov

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15 - teh. popr., 12/17 - teh. popr., 28/18 - teh. popr., 27/23 - sklep o teh. posodobitvi, 71/23- SD OPN)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 119/24)
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cerkljenjak>
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),
- digitalni ortofoto načrti DOF050 (GURS),
- <http://www.evode.gov.si>
- kataster stavb (GURS),
- Karte razredov poplavne nevarnosti, opozorilna karta poplav, poplavni dogodki in opozorilna karta erozije ter vodovarstvena območja (Atlas voda, gisportal.gov.si)
- podatki o varovalnih gozdovih (podatki Zavoda za gozdove Slovenije)
- dejanska raba kmetijskih gozdnih zemljišč, MKGP,
- Geomehansko poročilo (izdelal GC-Projekt, projektiranje in ineniring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, št. elaborata GG 140/10/25, Dobrna 30.10.2025),
- Lokacijska informacija občine Cerkljenjak, št. 3511-0064/2024 z dne 8.8.2024.

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 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Cerkevjak
Katastrska občina: Čagona (545)
Parcele št.: 257/1, 258 in 221
ID LP: 5674

3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE

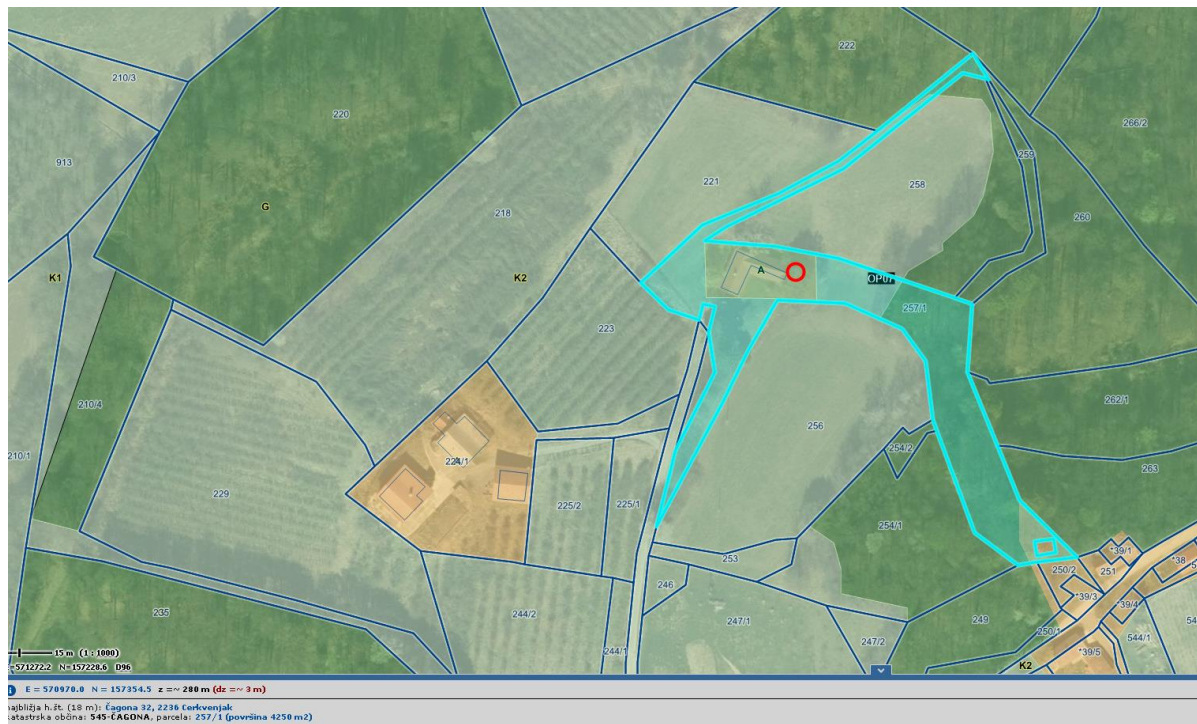
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji prostorski akti:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15 - teh. popr., 12/17 - teh. popr., 28/18 - teh. popr., 27/23 - sklep o teh. posodobitvi, 71/23- SD OPN – v nadaljevanju OPN).

Območje obravnave leži v občini Cerkevjak, v katastrski občini Čagona. Zajema del parcele št. 257/1 k.o. Čagona, kateri je v OPN določena namenska raba delno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A - površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja), delno pa kot kmetijska zemljišča s podrobnejšo namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča. Zemljišče je del enote urejanja prostora EUP OP07.

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

Na območju navedenega prostorskega akta še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Občinski prostorski načrt Cerkevjak

(vir: OPN Cerkevjak, - <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cerkvenjak>)

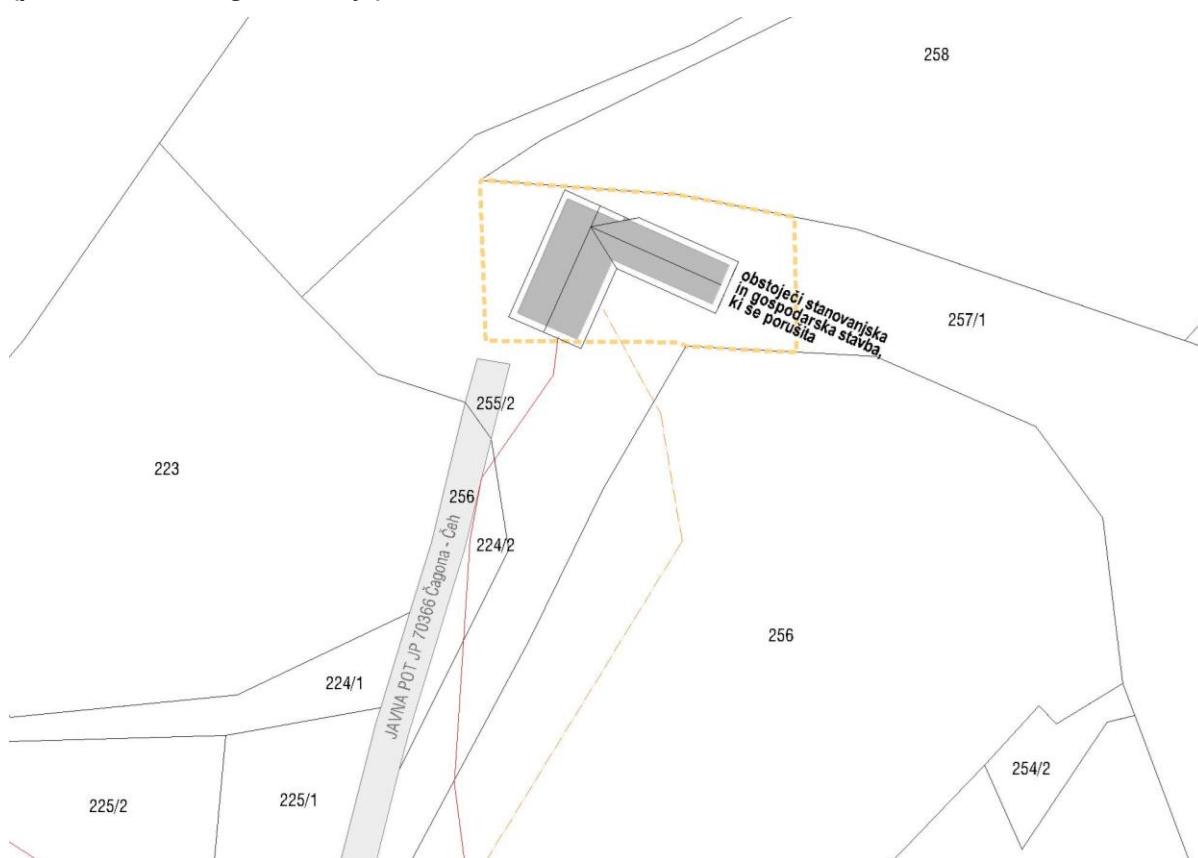
4 IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Cerkljenjak
Katastrska občina: Čagona (545)
Parcele št.: 257/1

Enota urejanja prostora: OP07
Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Podrobnejša namenska raba: Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Cerkljenjak 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.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja): 660 m²



Slika 2 : širši prikaz v prostoru z označenim območjem razpršene poselitve (OPN Cerkljenjak, PISO)

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

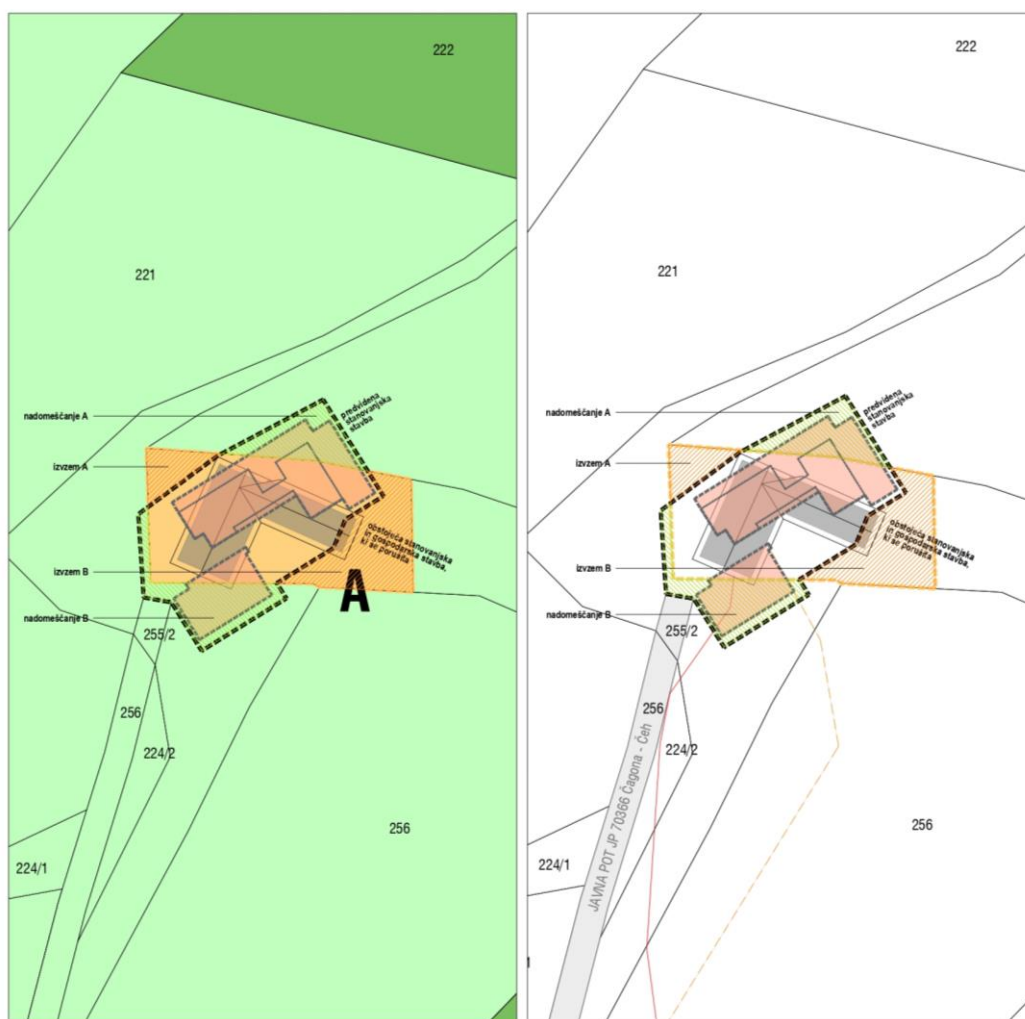
Občina: Občina Cerkvenjak
Katastrska občina: Čagona (545)
Parcele št.: 257/1, 258 in 221

Enota urejanja prostora: OP07
Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Podrobnejša namenska raba: Območje, na katerega posega preoblikovanje območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Vrsta predlagane spremembe: predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje območja stavbnega zemljišča.

Površina izvirnega območja: 660 m²
Površina izvzema (A+B): 210 m²
Površina nadomeščanja (A+B): 210 m²
Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju: 660 m²



Slika 3: Prikaz enote urejanja prostora z preoblikovanjem na podlagi KN in OPN (Vir: GURS, PISO)

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov:

- kulturne dediščine,
- območij ohranjanja narave,
- varovalnih gozdov,
- vodovarstvenih območij,
- poplavnih območij,
- veljavnih državnih prostorskih načrtov ali aktov v pripravi.

Območje **se nahaja v**:

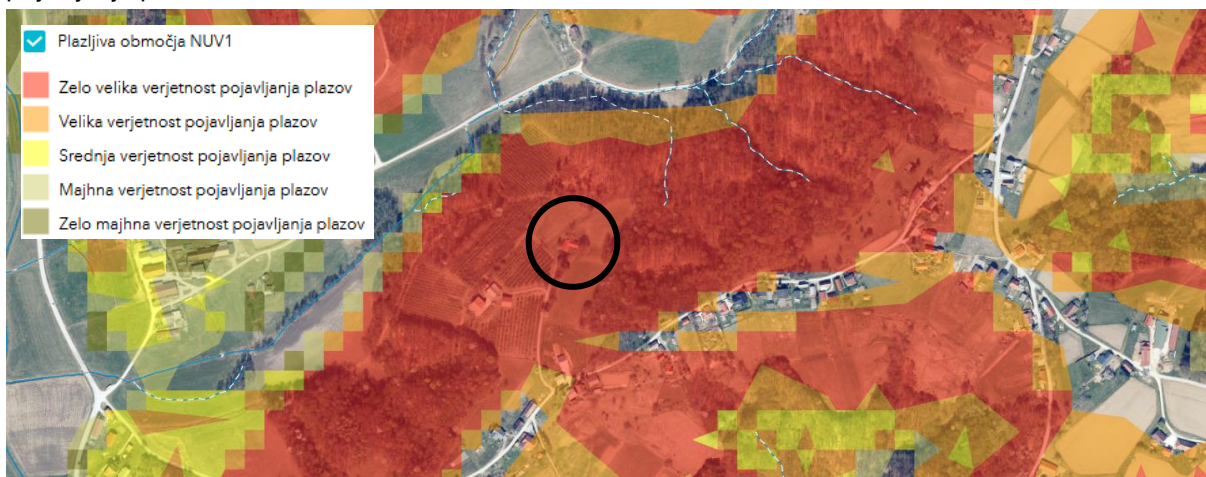
- ogroženem območju zaradi pojavljanja plazov, kjer se po karti verjetnosti pojavljanja plazov upošteva projektni pospešek tal 0,100 g (geoportal ARSO, gis.arso.gov.si),
- erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi.

Območje obravnave na podlagi javno dostopnih podatkov leži v območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije.



Slika 5: Podatki iz prikaza stanja prostora: erozijska območja (vir: <http://www.evode.gov.si>)

Območje obravnave na podlagi javno dostopnih podatkov v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Slika 6: Podatki o prikazu stanja prostora: plazljiva območja (vir: <http://www.evode.gov.si>)

Območje obravnave na podlagi javno dostopnih podatkov leži izven poplavno ogroženih območij.



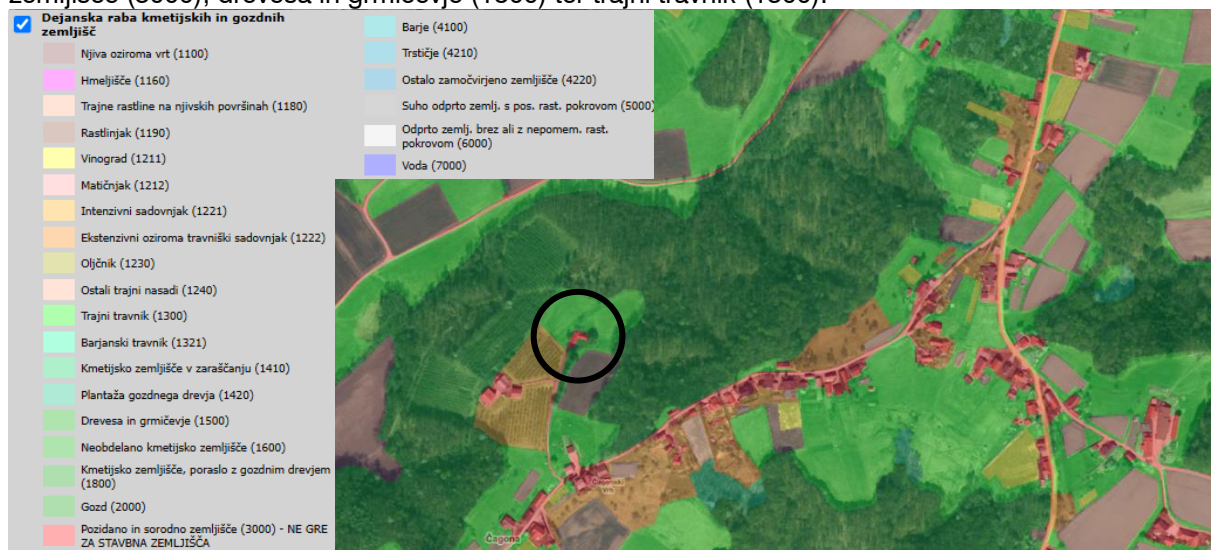
Slika 7: Podatki o prikazu stanja prostora: opozorilna karta poplav (vir: <http://www.evode.gov.si>)

Območje obravnave na podlagi javno dostopnih podatkov leži izven zavarovanih območij narave oz. Nature 2000.



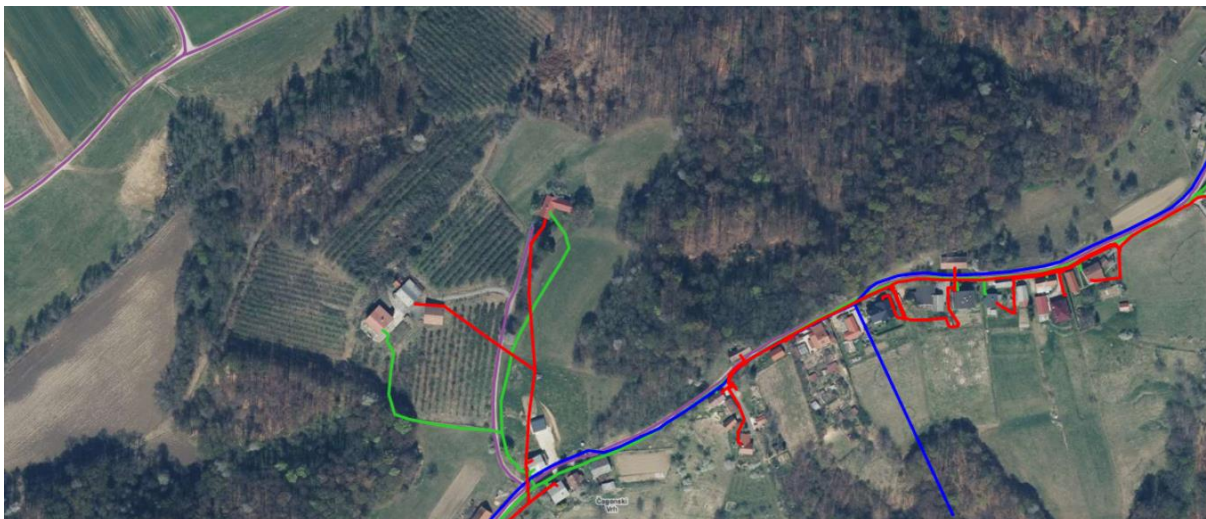
Slika 8: Podatki o prikazu stanja prostora: Natura 2000 (vir: PISO)

Območje obravnave je na podlagi javno dostopnih podatkov opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), drevesa in grmičevje (1500) ter trajni travnik (1300).



Slika 9: Podatki o prikazu stanja prostora: Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (vir: PISO)

Z južne strani do območja poteka javna pot JP 703664, ob njej pa tudi elektrika in elektronske komunikacije.



Slika 10: Podatki o prikazu stanja prostora: gospodarska javna infrastruktura (vir: PISO)

7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3.

Z LP se predvideva preoblikovanje območja obstoječega stavbnega zemljišča z namenom prostorsko skladnejše orientacije predvidene stanovanjske stavbe vzporedno s plastnicami terena in varovanja kvalitetne obstoječe drevnine na zemljišču.

8 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Območje enote urejanja prostora OP07 se nahaja v Občini Cerkljenjak, v katastrski občini Čagona. Predmetna lokacija predstavlja manjši del enote urejanja prostora, ki ima v OPN namensko rabo opredeljeno kot stavbna zemljišča, podrobnejša namenska raba pa je določena kot A - površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

Lokacija se nahaja na koncu makadamske javne poti, ki vodi do posamičnih stavb in se zaključi pri predmetnem zemljišču. Iz javne poti JP 703664 Čagona-Čeh vodi do obstoječe stanovanjske in gospodarske stavbe na zemljišču makadamski dovoz, ki se po rušitvi obeh stavb delno uporabi za novogradnjo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita stanovanjska in gospodarska stavba, ki sta med seboj povezani z enotno streho. Stanovanjska stavba je orientirana SV-JZ, gospodarska stavba pa približno V-Z.

Investitor želi v neposredni bližini oz. skoraj na mestu obstoječe stanovanjske in gospodarske stavbe na parceli št. 257/1 k.o. Čagona (545) zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Obstoječi stavbi se porušita. Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (teren v naklonu, osončenost, razgledi, ipd.) se obstoječe izvirno določeno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da zadošča **za namen nove gradnje**. S preoblikovanjem se doseže večja skladnost novogradnje s krajino (objekt se poravnava s plastnicami terena), ohranja pa se tudi kvalitetna drevnina na zemljišču, **ki hkrati preprečuje tudi erozijo tal oz. plazljivost terena**.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - **bivanje**, skladno z 41. členom odloka o OPN, ki podrobneje določa in opisuje namensko rabo A - razpršeno poselitev in skladno s 93. členom odloka, ki določa podrobnejše prostorski izvedbene pogoje na površinah razpršene poselitve. Skladno s Prilogo 1 je na namenski rabi A **dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb**.

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.

V EUP, pri kateri so v preglednici 40. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih – za območje celotne enote urejanja prostora Odprti prostor 07 (OP 07) so določene naslednje omejitve Natura SI3000302, EPO 94900, NV 7480, KD: EŠD1085, EŠD1013, 1069, EŠD5, EŠD24595, EŠD24958, EŠD71, EŠD18278, EŠD1073, EŠD23587, EŠD1091, EŠD1045, EŠD25650, EŠD24955, EŠD1044, EŠD 10658, EŠD1043, EŠD27928, EŠD1011, EŠD 1014, EŠD 1017, EŠD1067, EŠD10659, Poplave-katastrofalne, VVO-1, VVO-2, VVO-3 (Občinski), VVO-Zajetje, Erozijska-običajni, Erozijska-zahtevni.

Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.

Pri ravnanju z odpadno vodo v območju A v slemenski poselitvi in pri gradnji na terenu z nagibom, kjer ni predvidena gradnja kanalizacije s čiščenjem na čistilni napravi, je priporočljiva gradnja nepretočnih greznic z odvozom greznične blatenice. Gradnja družinskih čistilnih naprav je dopustna, če je možno ponikanje te vode ali odtekanje v dovolj vodonosni sprejemnik. Ponikanje očiščene vode ni dopustno na terenih, na katerih bi se kot posledica ponikanja pojavilo plazenje zemljin. Na vodovarstvenih območjih se upošteva veljavne predpise, ki urejajo to področje.

Izdelano je **Geomehansko poročilo** (izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, št. elaborata GG 140/10/25, Dobrna 30.10.2025), ki (med drugim) določa pogoje temeljenja tal, ureditev odvodnje precejšnjih in površinskih voda, ukrepe za preprečitev plazenja in erozije ter primernost lokacije)

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP07. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

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 Cerkevjak (UGSO, št. 55/15, 68/15-tehn.popr., 12/17-tehn.popr., 28/18-tehn.popr., 27/23-TP, 71/23-SD OPN 1).
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 Cerkevjak 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 ² .	Stavbno zemljišče se preoblikuje v istih kvadraturah kot je veliko izvirno stavbno zemljišče. Širitve stavbnega zemljišča ni.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče se preoblikuje v istih kvadraturah kot je veliko izvirno stavbno zemljišče. Širitve stavbnega zemljišča ni.
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. Lokacijska preveritev je bila izvedena znotraj enote urejanja prostora EUP OP07 na parcelah št. 429 in 430, k.o. Čagona (545) (Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v k.o. 545 Čagona v občini Cerkevjak (ID 2497), UGSO 52/21), ki ne vpliva na predmetno preoblikovanje izvirnega stavbnega zemljišča predmetne lokacijske preveritve.

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.	<p>Gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanja.</p> <p>Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojita stanovanjska in gospodarska stavba starejšega datuma, ki sta povezani z enotno streho. Obstoječi stavbi sta predvideni za rušitev.</p> <p>Predvidena stanovanjska stavba predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti v odprtem prostoru - bivanje.</p>
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<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 OP07, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.</p> <p>Namenska raba A skladno z OPN opredeljuje površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja); površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim.</p> <p>48. člen OPN določa, da se na neravnem terenu objekte umesti v prostor tako, da je daljša stran objekta postavljena v smeri plastnic, kar je tudi osnovni namen lokacijske preveritve.</p> <p>Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.</p> <p>Pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.</p> <p>Velikost gradbene parcele za stanovanjsko prostostoječo enodružinsko stavbo je v OPN določa v razponu od 500 do 1.200 m². Gradbena parcela predvidene novogradnje se določi v velikosti (izvornega in novo določenega) stavbnega zemljišča.</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 območja je preko obstoječe dovozne javne poti JP 703664 Čagona – Čeh.</p> <p>Nova stavba se priključi na obstoječo javno pot, preko obstoječega hišnega priključka se stavba lahko priključi na elektro in telekomunikacijsko omrežje. Pitna voda se zagotovi iz lastnega vira.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se kasneje opredeli v projektni dokumentaciji.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij</p>

poselitev se ne bo bistveno povečal.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za stanovanjsko stavbo.

Da.

Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih.

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij.

Območje **se nahaja v** območju velike verjetnosti pojavljanja plazov in erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi.

Izdelano je geomehansko poročilo (izdelal GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, št. elaborata GG 140/10/25, Dobrna 30.10.2025) za potrebe projektantu pri umeščanju objekta v prostor.

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

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nova stavba se orientira vzporedno s plastnicami terena.

Površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvornega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječem objektu.

Lokacija je severno od obstoječe dovozne ceste oz. javne poti.

Upošteva se lega obstoječe gospodarske javne infrastrukture, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.

GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN s prikazom območja	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja LP	M 1:500