

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

- na parcelah št. 327, 426, 427/1, 428, 1896, k.o. 1230 Imeno

št. proj.: 20/26
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. 327, 426, 427/1, 428, 1896, k.o. 1230
Imeno

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:

20/26

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

JAKA KOTNIK
univ.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0384

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:

maj 2026, dopolnitev junij 2026 – v2, dopolnitev julij 2026 – v3

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	10
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	16
8.1	UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI.....	16
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	19

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. 327, 426, 427/1, 428, 1896, vse k.o. 1230 Imeno, preoblikovati in razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve, z namenom izgradnje stanovanjskega objekta. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) se nahaja stanovanjski objekt ter dva kmetijsko-gospodarska objekta.

Lokacija ureditev se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno 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, 75/25 in 14/26, 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 Podčetrtek, 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 in nadaljnje verzije). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Opomba:

Podatki lokacijske preveritve so pripravljeni na dveh različnih podlagah **zemljiškega katastra**:

- stanje v katastru nepremičnin, vir: Geodetski načrt, izdelal GEOFOTO d.o.o., št. GEOFOTO 2024293, april 2024 (v nadaljevanju: GN) in
- stanje kot je uporabljeno v občinskem prostorskem načrtu, vir: zemljiško katastrski prikaz, portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>, 26. 5. 2022 (v nadaljevanju: ZKP).

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora, |
| - NUP | nosilci urejanja prostora, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

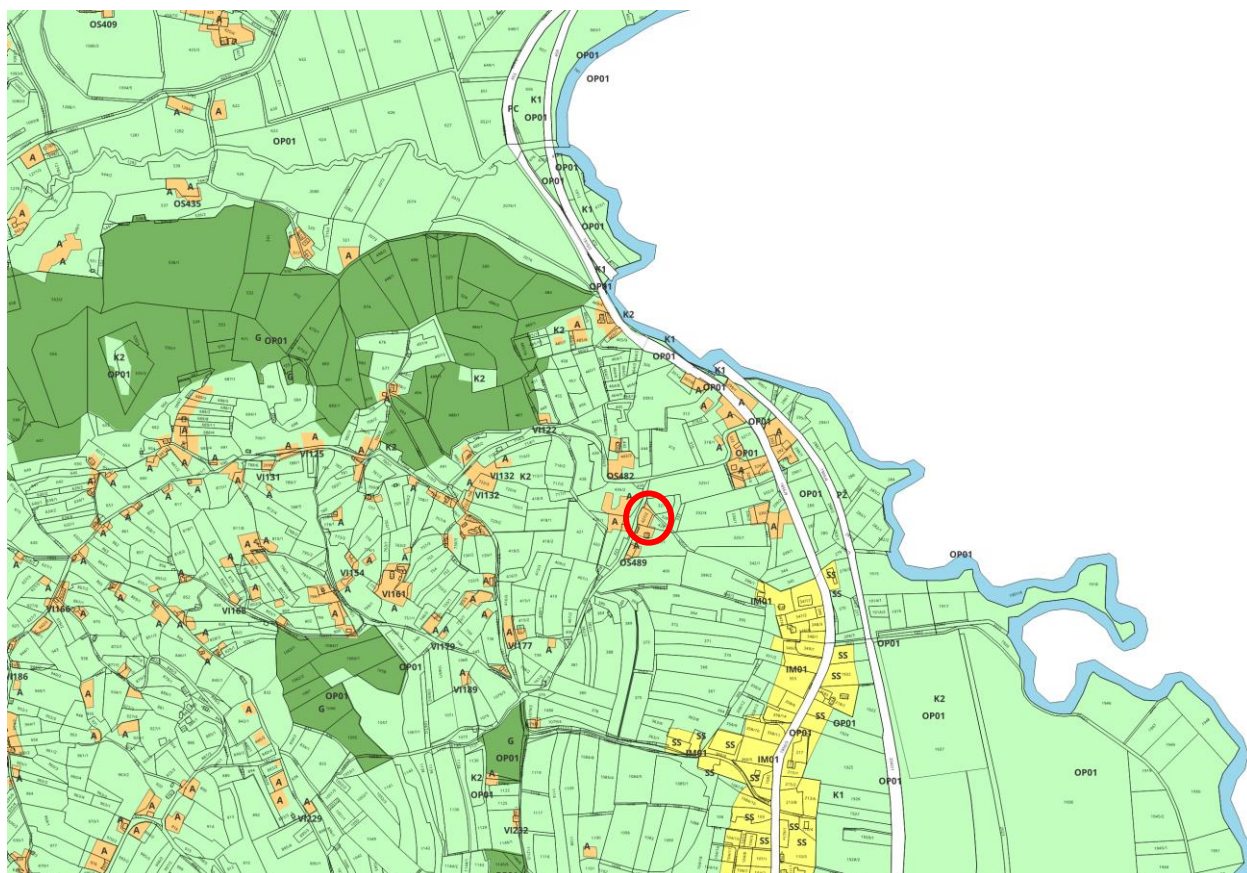
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18) – v nadaljevanju OPN.

OPN ima identifikacijsko številko 909 v zbirki prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

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



Slika 1: Izrez občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Podčetrtek, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Podčetrtek

Katastrska občina:

- 1230 Imeno.

Parcele št. :

- *193/3, 426, 427/1 del, 427/2, 428 del, 1888/2 del, 1896 del.

Podrobnejša namenska raba:

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

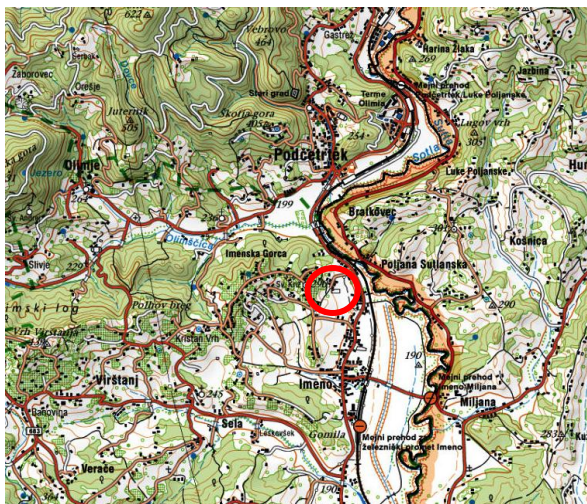
- OS486.

Podenota urejanja prostora:

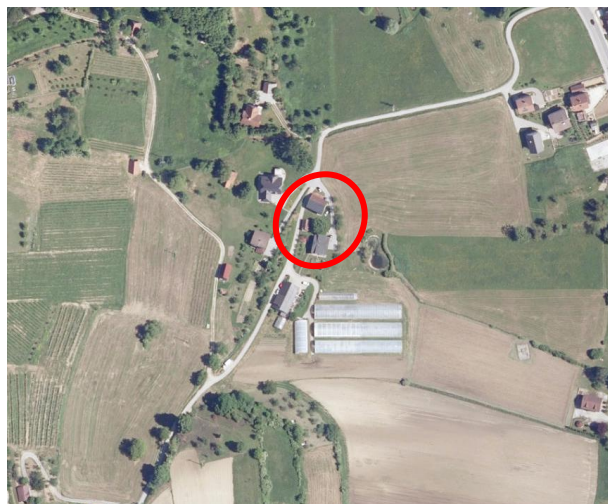
- Ni opredeljena.

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

- 1427,01 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 Podčetrtek.

Katastrska občina:

- 1230 Imeno.

Parcele št. :

- **Širitev:** 327 del, 1896 del.
- **Širitev kot nadomestitev:** 327 del, 1896 del.
- **Izvezem:** 426 del, 427/1 del, 427/2 del, 428 del, 1896 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1). Območje se tudi preoblikuje.
- **Izvezem:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površine razpršene poselitve (A) v najboljše kmetijsko zemljišče (K1).

Enota urejanja prostora:

- OS486.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severovzhodni strani obstoječega območja posamične poselitve na delu parcel št. 327 in 1896, k.o. 1230 Imeno, razširi stavbno zemljišče v velikosti 285,40 m² (sprememba iz K1 v A). Prav tako se obstoječe območje posamične poselitve tudi preoblikuje in sicer se na vzhodnem delu obstoječega območja, na dveh delih na delu parcel 426 ter 427/1 in 427/2, 428 ter 1896 (vse k.o. 1230 Imeno) izvzame stavbno zemljišče v velikosti 91,92 m² ter 12,22 m² (skupno 104,14 m²). Izvzeto stavbno zemljišče se v celoti nadomesti na severovzhodni strani območja posamične poselitve (sprememba iz K1 v A), kjer se je izvzelo stavbno zemljišče pa se določi raba najboljše kmetijsko zemljišče (iz A v K1).

Površina spremembe:

- | | |
|--|-------------------------|
| - 1a širitev - nadomestitev izvzete površine : | + 103,93 m ² |
| - 1b širitev: | + 285,40 m ² |
| - 2a izvzem: | - 12,22 m ² |
| - 2b izvzem | - 91,71 m ² |

Sprememba stavbnega zemljišča:	+ 285,40 m ²
--------------------------------	-------------------------

Površina izvirnega območja:

- 1427,01 m².

Delež spremembe:

- 20,0 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

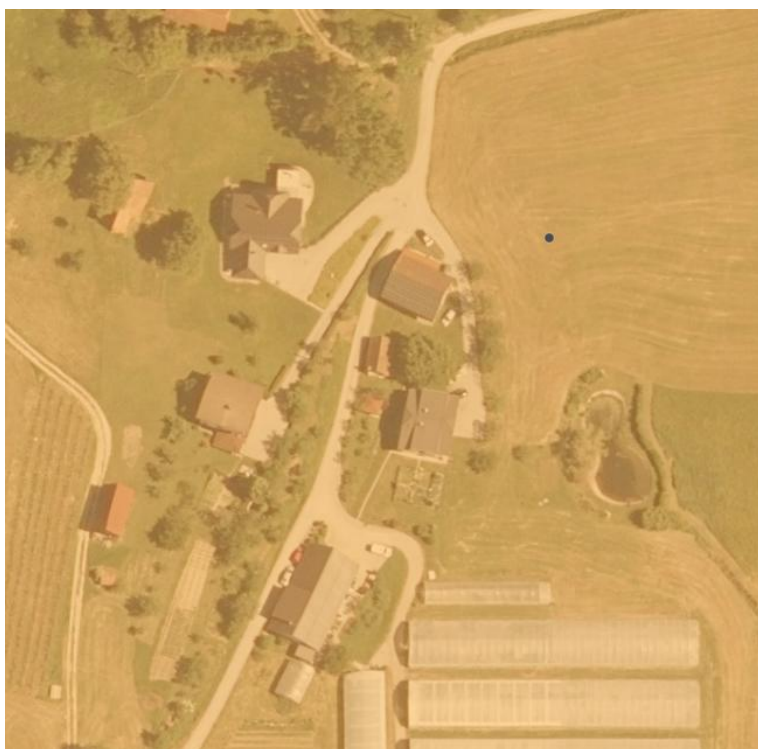
- 1712,41 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

Nahaja se:

- na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda),
- delno, samo na območju izvzema, na območju zelo velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov ter v večji meri na območju majhne stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda),
- na območju naravne vrednote Nahajališče aragonitnih ježkov pri cerkvi Device Marije v Podčetrtku (Naravne vrednote, Območja varovanj in omejitev, PIS - Prostorski informacijski sistem),
- na območju zavarovanega območja Kozjanski park (Zavarovana območja, Območja varovanj in omejitev, PIS - Prostorski informacijski sistem),

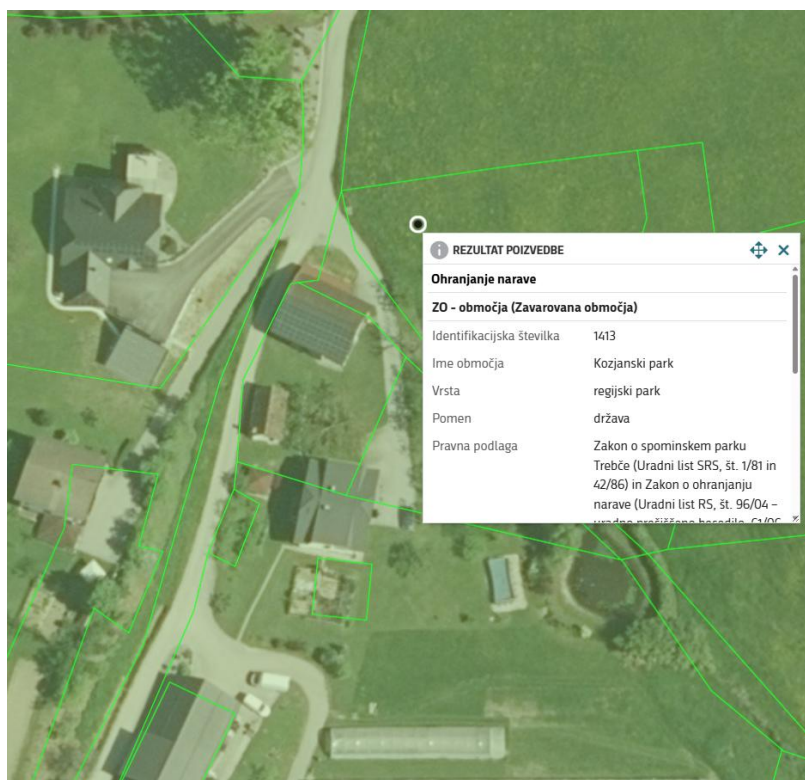


- Opozorilno območje - strogo varovanje
- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Slika 4: Prikaz erozijsko ogroženih območij (vir: atlas voda)



Slika 5: Prikaz plazljivih območij (vir: atlas voda)



Slika 6: Prikaz zavarovanega območja Kozjanski park (www.pis.eprstor.gov.si)

Območje lokacijske preveritve je v dejanski rabi opredeljeno pretežno kot trajni travnik z boniteto 39 in delno kot pozidano zemljišče.

Dostop do posamične poselitve je urejen po zasebnem cestnem priključku iz javne poti JP 817501 Božiček-Žagar, ki poteka zahodno od območja posamične poselitve.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro, komunikacijsko, kanalizacijsko in vodovodno omrežje. Vodovodno omrežje se nahaja v neposredni bližini, kanalizacijsko omrežje poteka preko skrajnega severnega vogala lokacijske preveritve.

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

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Obsega širitev in preoblikovanje območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor/pobudnik želi na delu parcele št. 327 k.o. 1230 Imeno zgraditi novo stanovanjsko stavbo, zato želi preoblikovati in razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) se nahaja stanovanjski objekt ter dva kmetijsko-gospodarska objekta.

Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severovzhodni strani obstoječega območja posamične poselitve na delu parcel št. 327 in 1896, k.o. 1230 Imeno, razširi stavbno zemljišče v velikosti 285,40 m² (sprememba iz K1 v A). Prav tako se obstoječe območje posamične poselitve tudi preoblikuje in sicer se na vzhodnem delu obstoječega območja, na dveh delih na delu parcel 426 ter 427/1 in 427/2, 428 ter 1896 (vse k.o. 1230 Imeno) izvzame stavbno zemljišče v velikosti 91,92 m² ter 12,22 m² (skupno 104,14 m²). Izvzeto stavbno zemljišče se v celoti nadomesti na severovzhodni strani območja posamične poselitve (sprememba iz K1 v A), kjer se je izvzelo stavbno zemljišče pa se določi raba najboljše kmetijsko zemljišče (iz A v K1).



Slika 7: Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov (vir: www.google.com/maps).



Slika 8: Predvideno območje širitve stavbnega zemljišča in novogradnje (vir: www.google.com/maps).

Umestitev in oblikovanje objektov

Obstoječa gradnja mora upoštevati določila PIP v OPN, opredeljena za namensko rabo A v EUP OS486:

Razložene kmetije in druge stavbe (osrednji in vzhodni del): OS01 – OS915

75. člen

2. velikosti objektov ali prostorskih ureditev

2.1. tlorisni in višinski gabariti objektov

- tlorisna površina max. 200 m² za stanovanjske stavbe
- tlorisna površina max. 300 m² za nestanovanjske stavbe
- tlorisni in višinski gabariti stavb za opravljanje verskih obredov in kulturnih spomenikov so lahko večji in se prilagajajo funkciji objekta
- etažnost max. K+P+M, pri čemer je lahko klet v celoti ali pa le delno vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1,00 m
- obvezno je ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, in sicer podolžnih tlorisov stavb (zaželeno razmerje stranic 1:1,6, obvezno razmerje stranic med 1:1,5 in 1:2)

2.2. faktor izrabe parcele, namenjene gradnji

max. 0,8

2.3. faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji

max. 0,4

3. oblikovanja objektov

3.1. pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja

- usmerjenost slemen naj bo vzporedno s plastnicami; izjemoma je možna drugačna usmerjenost slemen, v kolikor je tako usklajena z obstoječo zasnovo zaselka ali gruče stavb; sleme je vzporedno z daljšo stranico

3.2. oblikovne poteze (vizualni poudarki, dominante, robovi naselja)

- okoli objektov so obvezne zasaditve in ozelenitve

3.3. podrobnejši pogoji glede tipologije objektov

- samostojne stavbe, in sicer pretežno samostojne hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, samostojne nestanovanjske stavbe (penziji, gostišča, gasilski domovi), med njimi predvsem nestanovanjske kmetijske stavbe (rastlinjaki, hlevi, staje, silosi, kašče, kleti, vinske kleti, seniki, skednji, sušilnice sadja, stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije) in podobno
- ni dovoljena gradnja večstanovanjskih stavb, kot so npr. bloki in podobno

3.4. pogoji za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur

- z novimi posegi se ohranja avtohtona oblika razpršene poselitve v lokalno prepoznani obliki (slemenska gradnja, samostojne kmetije, strnjeni zaselki ipd.)
- z novimi posegi se ohranja morfologija pozidave posameznih v gruče razporejenih individualnih prostostojećih stanovanjskih stavb s pomožnimi nestanovanjskimi stavbami
- novi posegi se načrtujejo tako, da se obstoječa zazidava gosti, pri čemer se ohranjajo večji deleži odprtih površin med posameznimi gručami objektov
- 3.5. pogoji za oblikovanje urbane opreme
 - enotno oblikovana
- 3.6. pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet
 - površine za mirujoči promet naj bodo ozelenjene
- 3.7. pogoji za oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
 - gradbeno inženirski objekti naj bodo v pretežni meri vkopani
- 3.8. oblikovanje fasad – arhitekturni elementi na fasadi (okna, nadstreški, balkoni), barvni oziroma drug videz fasade (struktura, vrsta materiala)
 - vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čimbolj nevtralnno ter neagresivno vključevati v okolico
 - vse fasade naj bodo bele ali v pastelnih barvah, živih barv ni dovoljeno uporabljati, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv
 - zaželeno je uporaba lesa za stavbno pohištvo
 - zaželeno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, kot so zunanja stopnišča in leseni hodniki, fasadne členitve, portali, somernost (navidezna simetrija) fasad, enakomerna ritmična razmerja med fasadnimi odprtinami in podobno
 - priporočeno je, da so okenske odprtine stanovanjskih stavb pravokotne oblike, pri čemer je vertikalna stranica najdaljša
- 3.9. oblikovanje streh objektov – nakloni strešin, smeri poteka slemena, oblikovanje arhitekturnih elementov streh (čopi, zatrepi, napušči, barva oziroma tekstura kritine), uporaba materialov
 - strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, obvezni nakloni strešin od 40 do 45°, možni so čopi, osvetljevanje mansarde je možno s frčadami ali s strešnimi okni, drugi arhitekturni elementi streh niso dovoljeni
 - napušči morajo biti minimalni
 - kritina mora biti opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki) v naravni opečnati (rdeči) barvi
 - strehe nestanovanjskih stavb s specifično funkcijo so lahko oblikovane drugače, in sicer tako, da se prilagajajo funkciji objekta

4. parcelacije

- 4.1. min. oziroma max. površina v m² parcele, namenjene gradnji
 - min. 400 m²–max. 800 m² za stanovanjske stavbe
 - max. 2.000 m² za nestanovanjske stavbe
 - velikosti parcel, namenjenih gradnji stavb za opravljanje verskih obredov in kulturnih spomenikov so lahko večje in se prilagajajo funkciji objekta

Predvideni stanovanjski objekt bo sledil določilom PIP v OPN, opredeljenih za namensko rabo A v EUP OS486. Umesti se stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij 9,0 m x 13,5 m, razmerje stranic je 1:1,5. Smer slemena je vzporedno po daljši stranici objekta, ohranja avtohtono obliko razpršene poselitve - samostojne kmetije, gručasta zasnova. Etažnost bo P+M. Streha bo simetrična dvokapnica, naklona med 40 in 45 stopinjami, kritina bo opečnata v naravni opečnati rdeči barvi. Fasada bo bela ali v pastelnih zemeljskih barvah.

Minimalna parcela namenjena gradnji stanovanjskih objektov je skladno z OPN 400 m², gradbena parcela predvidenega objekta je večja, obsega območje širitve lokacijske preveritve (gp1 389,33 m²) in območje predvidenih površin za parkiranje na obstoječem stavbnem zemljišču posamične poselitve (gp2 57,50 m²), skupaj 446,83 m².

Faktor zazidanosti parcele s predvidenim stanovanjskim objektom bo znašal približno 0,27, s čimer bo dosegel predpisani minimalni faktor (0,4).

Dovoz in dostop

Dostop do novogradnje bo po obstoječem zasebnem cestnem priključku, ki napaja obstoječo posamično poselitev z vzhodne smeri in se na severni strani priključi na javno pot JP 817501 Božiček-Zagar.

Pogoji s področja geologije

Območje lokacijske preveritve se nahaja delno na območju zelo velike in pretežno na območju majhne stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda) ter na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda).

Izdelano je Geološko - geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. GM - 45/2026, Velenje, marec 2026), ki ugotavlja, da je območje stabilno. Definirani so pogoji za izvajanje zemeljskih del ter smernice za temeljenje:

Pri izvajanju zemeljskih del oteženega dela ni za pričakovati. Izkope je mogoče opraviti strojno. Izkopi se bodo izvajali v melju in glini 2. kategorije izkopa ter v laporovcu 4. kategorije izkopa. Pri izvajanju izkopov je potrebno začasne in plitve izkope (do 1.0 m) izvesti z naklonom 1:1.5 oz. 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, v nasprotnem primeru je potrebno globlje in bolj strme izkope ustrezno zavarovati s podpornimi ukrepi, oz. preračunati stabilnost le teh. Trajne naklone vkopanih brežin v raščen teren zemljine (glina, melji, peščene glina) se izvedejo v naklonu 1:2 oziroma pod kotom 26°. Pri izvajanju izkopov v kamninah so lahko nakloni večji, vendar je potrebno kamnino ustrezno očistiti in zavarovati pred erozijskimi procesi.

Pogoji temeljenja:

- 1: Dno temeljev je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 80 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem območju znaša globina zmrzovanja.
- 2: Dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.

Izvedba temeljenja; Temeljenje naj se izvede na temeljni plošči. V primeru, če se izkop izvrši do kompaktne podlage, naj se teren pripravi samo s podložnim betonom. V drugem primeru naj podlaga pripravi s tamponskim nasutjem debeline 0.6 m, ki se izvaja v plasteh 0.2 – 0.3 m in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oz. temeljne plošče. Izvedba temeljev oz. temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna tamponskega nasutja). Na vkopanih delih objekta (v primeru kleti) je potrebno do nivoja terena izvesti AB oz. ojačano steno.

Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter urediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal oz. o preračunu armature temeljev.

Ohranjanje narave

Upošteva se pogoje gradnje na zavarovanem območju narave:

- obstoječe drevje na parcelah, namenjenih gradnji, se v čim večji meri ohrani in vključi v krajinsko zasnovo objektov; pri izvedbi del se je treba izogibati poškodbam na drevju
- za zasaditev okolice se uporabi avtohtono listopadno drevje (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice; ciprese in ostalo iglasto drevje se ne sadi
- višinske premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih brežin ali suhozidov; umetnih barier naj se ne ustvarja v prostoru, prehodi naj bodo mehki
- uporaba svetilk za osvetljevanje objektov naj bo omejena na najmanjši obseg, upošteva je določila uredbe, ki določa mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja
- ekstenzivne visokodebelne sadovnjake naj se v celoti ohranja, travniške površine in posamezna drevesa pa naj se ohranja v največji možni meri
- nove objekte naj se obsadi s starimi sortami sadnega drevja, na katere naj se namesti gnezdilnice za pogorelčka in vijeglavko skladno z načrtom za izdelavo gnezdilnic iz okoljskega poročila.

Vodovod in kanalizacija

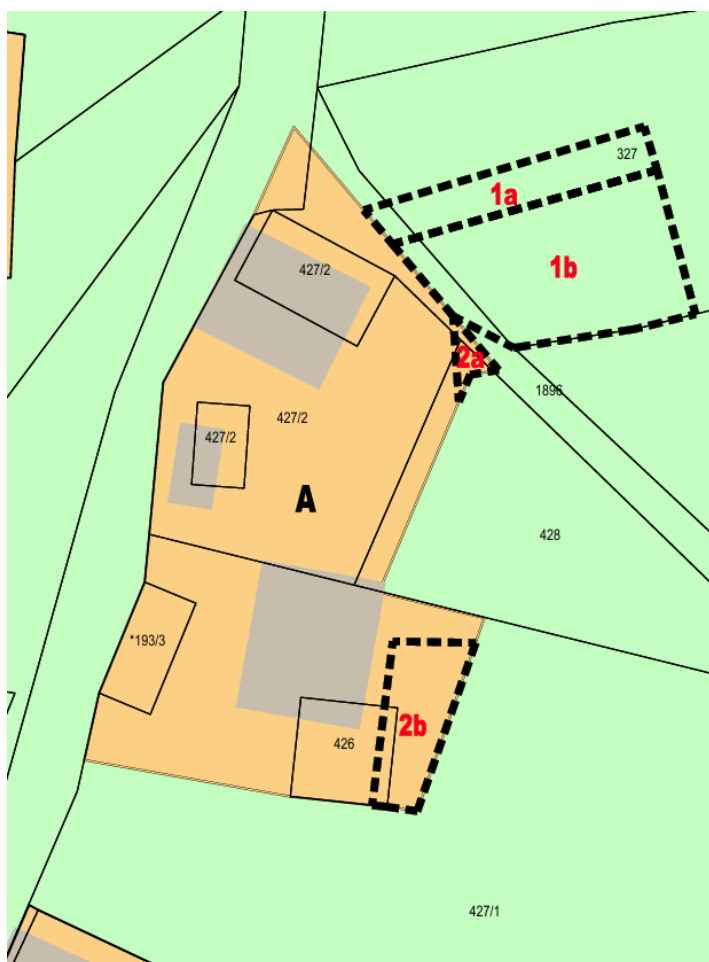
Stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno omrežje, ki se nahaja v neposredni bližini in napaja posamično poselitev ter kanalizacijsko omrežje, ki poteka preko skrajnega severnega vogala lokacijske preveritve.

Glede na lego terena je zagotovljen odtok padavinskih vod, v plasteh nad neprepustno podlago so plasti melja in gline, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika.

Elektro energetsko in komunikacijsko omrežje

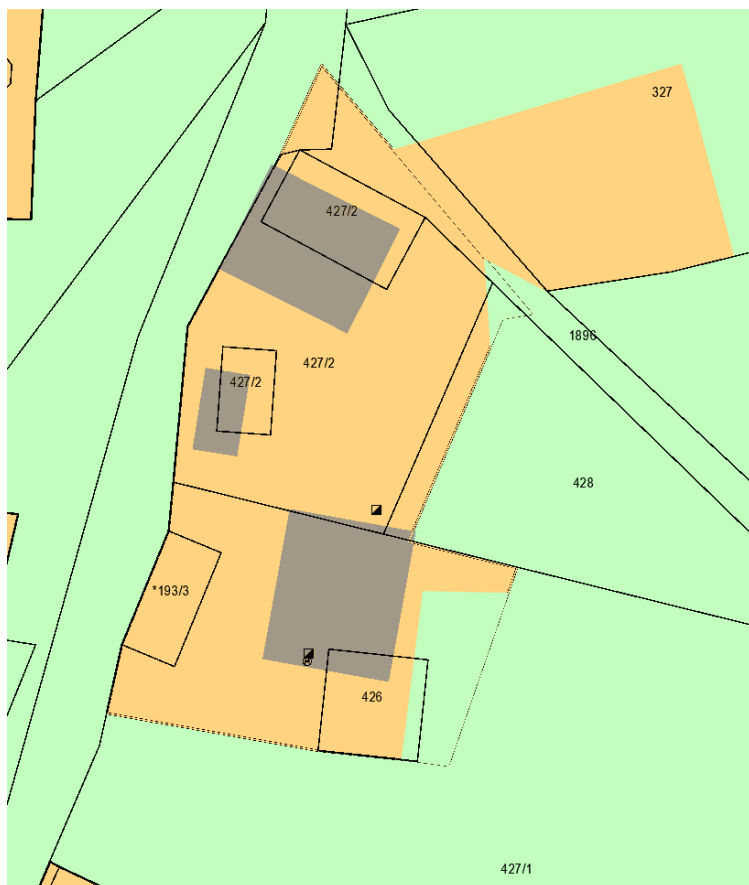
Stanovanjski objekt bo priključen na elektro in komunikacijsko omrežje, kateri se nahajata v neposredni bližini izvirnega območja.

Preko območja lokacijske preveritve potekajo vodi telekomunikacijske infrastrukture, ki se ustrezno preuredijo oz. prestavijo.



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

Slika 10: prikaz območja lokacijske preveritve.



Slika 11: Prikaz stavbnih zemljišč po preoblikovanju.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3**8.1 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: Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18).
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 Podčetrtek 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 285,40 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev obsega 20,0%.
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 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Investitor/pobudnik želi na delu parcel št. 327, 426, 427/1, 428, 1896, vse k.o. 1230 Imeno, preoblikovati in razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve, z namenom izgradnje stanovanjskega objekta. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvirnega območja) se že nahaja stanovanjski objekt ter dva kmetijsko-gospodarska objekta.

Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta upošteva določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OS486 od PIP (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve), ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Načrtovani poseg je skladen z odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek, ki v 75. členu definira prostorske izvedbene pogoje za Razložene kmetije in druge stavbe (osrednji in vzhodni del): OS01 – OS915. Minimalna parcela namenjena gradnji stanovanjskih objektov je skladno z OPN 400 m², gradbena parcela predvidenega objekta je večja, obsega območje širitve lokacijske preveritve (gp1 389,33 m²) in območje predvidenih površin za parkiranje na obstoječem stavbnem zemljišču posamične poselitve (gp2 57,50 m²), skupaj 446,83 m². Predvideni stanovanjski objekt bo sledil določilom PIP v OPN, opredeljenih za namensko rabo A v EUP OS486.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja lokacijske preveritve je po zasebnem cestnem priključku iz javne poti JP 817501 Božiček-Žagar, ki poteka zahodno od območja posamične poselitve. Glede na geološko geomehansko mnenje, je glede na lego terena zagotovljen odtok meteornih vod, v plasteh nad neprepustno podlago so plasti melja in gline, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika. Stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, elektro, kanalizacijsko in komunikacijsko omrežje, ki so že v neposredni bližini območja posamične poselitve. Možnost priklopa novega objekta na posamezne GJI se ugotovi v postopku lokacijske preveritve v fazi pridobivanja mnenj NUP.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	Da. Vpliv se ne bo povečal, predvideni stanovanjski objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno

	ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si), ter delno, samo na območju izvzema, na območju zelo velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov ter v večji meri na območju majhne stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda). Prav tako se nahaja na območju naravne vrednote Nahajališče aragonitnih ježkov pri cerkvi Device Marije v Podčetrtku ter na zavarovanem območju Kozjanski park (Območja varovanj in omejitev, PIS - Prostorski informacijski sistem). Izdelano je Geološko - geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. GM - 45/2026, Velenje, marec 2026), ki ugotavlja, da območje stabilno. Podrobnejši pogoji za izvajanje zemeljskih del ter smernice za temeljenje so napisani v 7. poglavju pod Pogoji iz področja geologije. Skladnost načrtovanih posegov s pravnimi režimi se ugotovi v postopku lokacijske preveritve v fazi pridobivanja mnenj NUP.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nov stanovanjski objekt bo sledil reliefu, nahajal se bo ob že obstoječi dovozni cesti in bližnjih obstoječih objektih. Dostop do novogradnje bo po obstoječem zasebnem cestnem priključku, ki napaja obstoječo posamično poselitev z vzhodne smeri in se na severni strani priključi na javno pot JP 817501 Božiček-Žagar. Preko območja lokacijske preveritve potekajo vodi telekomunikacijske infrastrukture, ki se ustrezno preuredijo oz. prestavijo. Preko skrajnega severnega vogala lokacijske preveritve poteka kanalizacijsko omrežje.

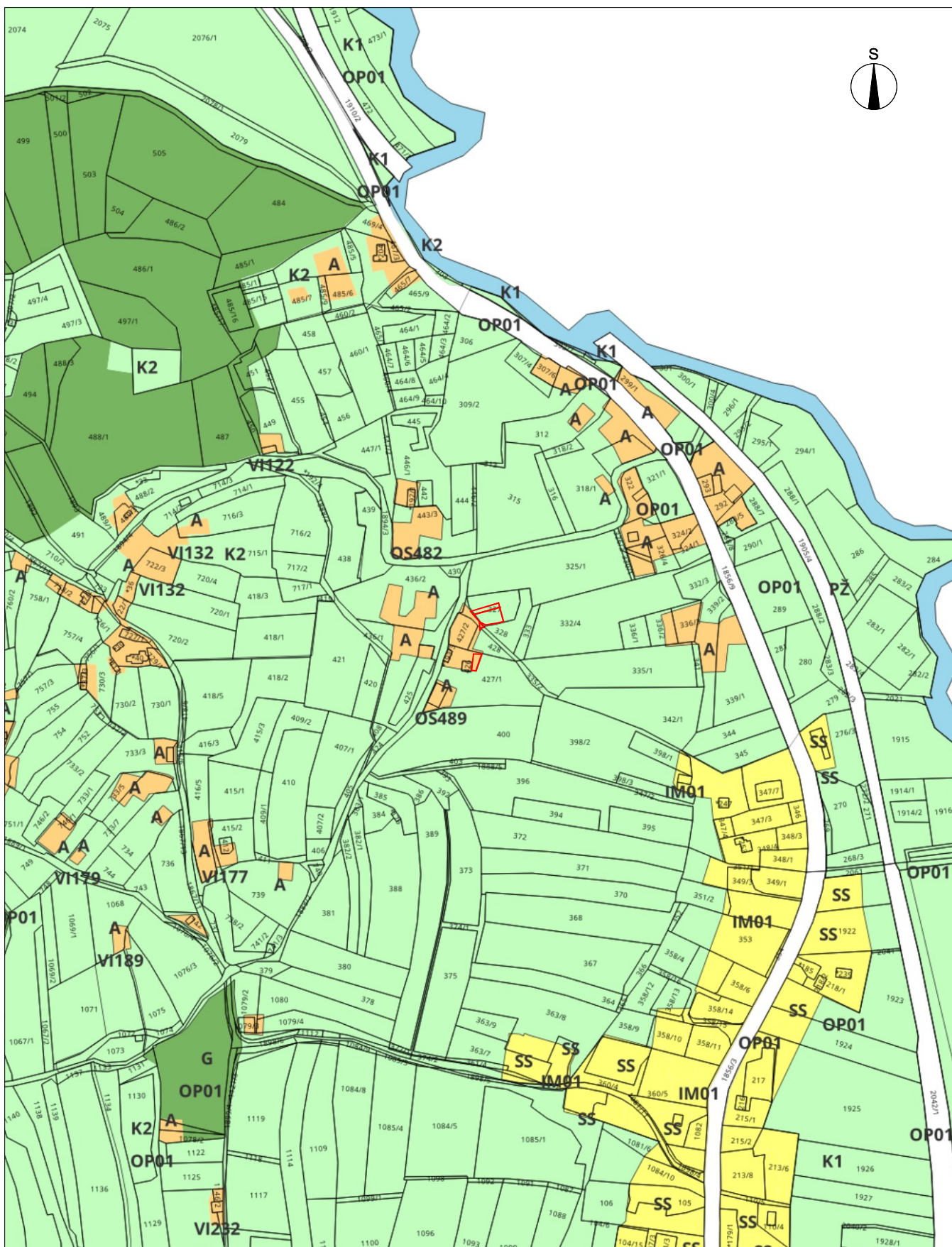
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal GEOFOTO d.o.o., št. GEOFOTO 2024293, april 2024),
- 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 (izdelal BLAN d.o.o., št. GM - 45/2026, marec 2026).

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



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

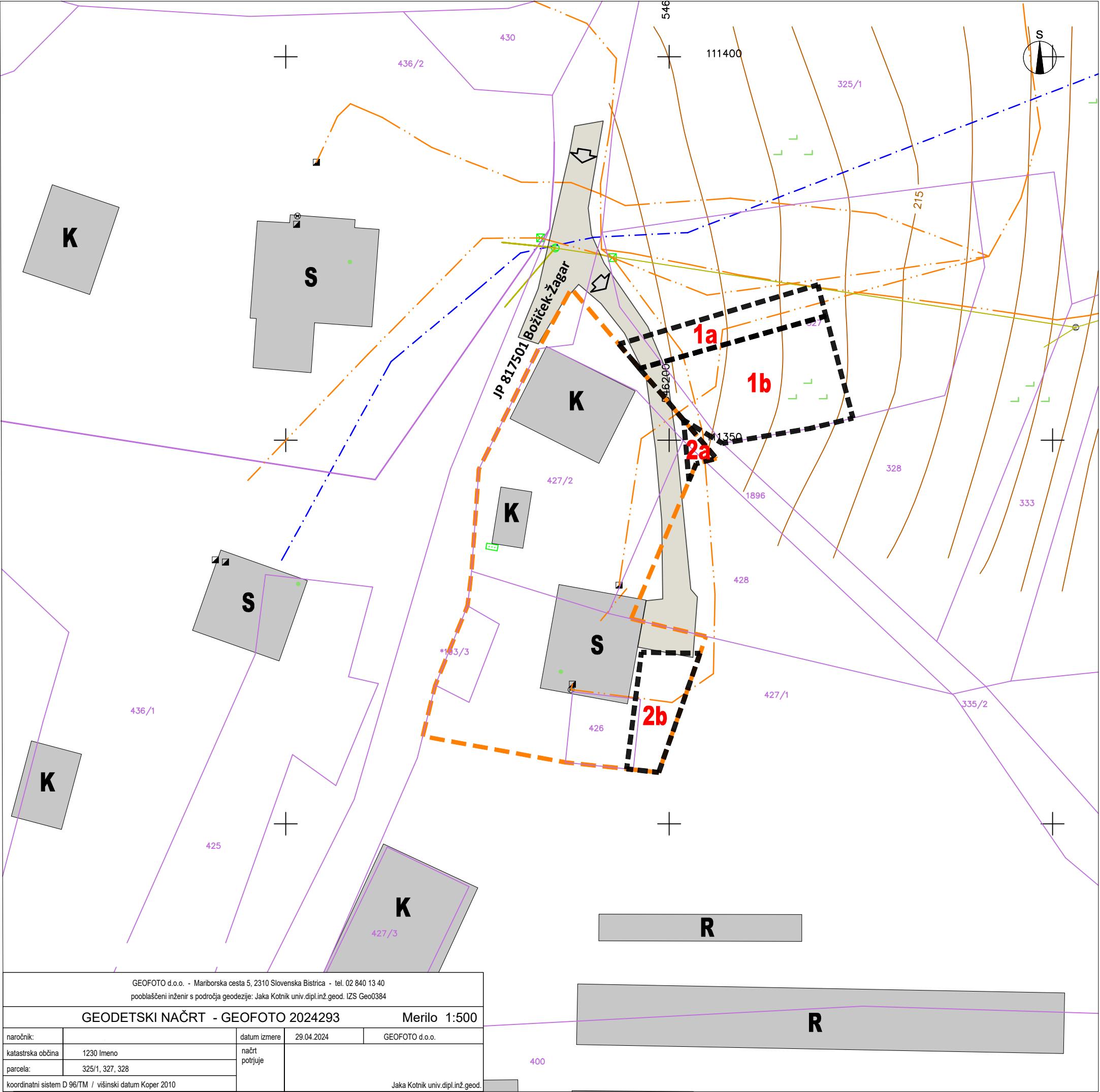
Št. projekta: 20/26
Datum: maj 2026

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE M 1:5000



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE

območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)

območje lokacijske preveritve/širitve:

1a širitev – nadomestitev izvzete površine

1b širitev

2a izvzem

2b izvzem

PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)

parcelne meje

urejene parcelne meje

OBJEKTI (vir: geodetski načrt)

stanovanjski objekt

kmetijsko–gospodarski objekt

rastlinjak

PROMET

dostop in dovoz na območje ceste, dovozi

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE

vodovod

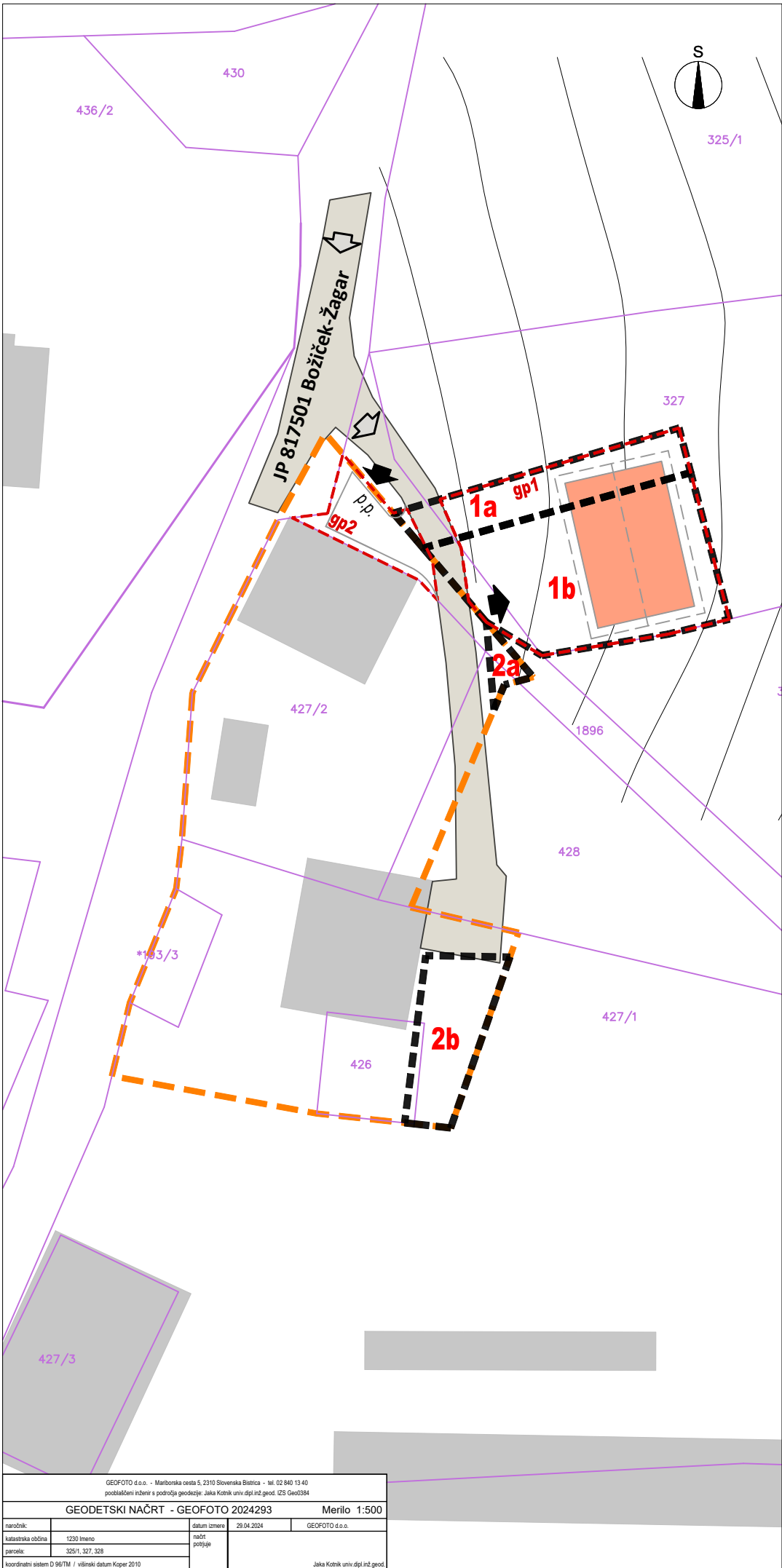
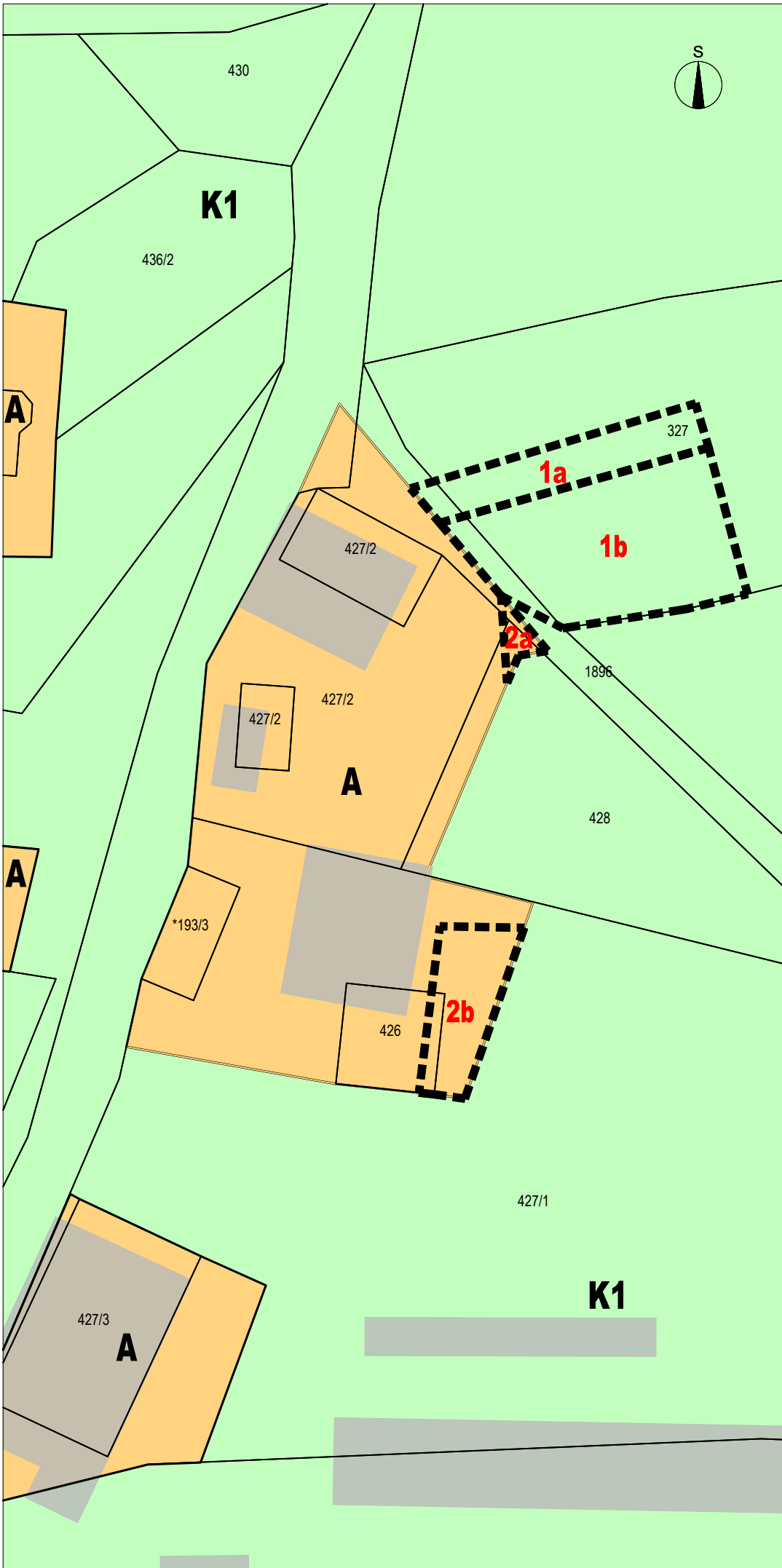
kommunikacijsko omrežje

kanalizacija

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 20/26
Datum: maj 2026



LEGENDA	
OBSTOJEČE	PREDVIDENO
	MEJE območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)
	območje lokacijske preveritve/širitve: 1a širitev – nadomestitev izvzete površine 1b širitev 2a izvzem 2b izvzem
	gradbena parcela
	PARCELNE MEJE parcelne meje (vir: geodetski načrt) parcelne meje (vir: ZKP)
	OBJEKTI stanovanjski objekt
	PROMET dostop in dovoz na območje ceste, dovozi
	p.p. prostor za parkiranje
	NAMENSKA RABA PROSTORA stavbno zemljišče na posamični poselitvi
	najboljše kmetijsko zemljišče

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 20/26
Datum: maj 2026, dopolnitev junij 2026 - v2