



e: info@ab-gutman.si  
w: www.ab-gutman.si

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.  
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana  
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

## OSNOVNI PODATKI

Investitor:

Naslov:

Kratek opis:

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

V EUP LS9 za določitev obsega in velikosti stavbnega zemljišča ter preoblikovanje izvirnega območja pri posamični poselitvi na zemljišču s parc. št. 706/14, k.o. 965-Laze v Mestni občini Velenje

## DOKUMENTACIJA

Vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

Številka projekta:

AB-748/21

## PODATKI O NAČRTU

Strokovno področje načrta

ELABORAT

Številka načrta

AB-748/21 - LP

Datum izdelave

Junij 2021

## PODATKI O IZDELOVALCU ELABORATA

Ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja ali druge osebe  
Identifikacijska številka

Uroš Lokan, udia

ZAPS 1030

Podpis izdelovalca elaborata

## PODATKI O PROJEKTANTU

Projektant (naziv družbe)

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.

Sedež družbe

Šalek 104, 3320 Velenje

PE LJUBLJANA

Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba projektanta

Primož Gutman, udia

Podpis odgovorne osebe projektanta



## KAZALO

### 1 – NASLOVNA STRAN PROJEKTA

### 2 – TEKSTUALNI DEL

- 2.1. - Pravna podlaga
- 2.2 - Navedba veljavnih prostorskih aktov
- 2.3 - Seznam zemljišč
- 2.4 – Seznam podatkovnih virov
- 2.5 – Dodatna dokumentacija
- 2.6 – Namena lokacijske preveritve
- 2.7 – Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.8 – Opis in prikaz predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.9 – Prikaz dejanskega stanja
- 2.10 – Določitev obsega in preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve
- 2.11 – Zazidalni preizkus s prikazom na geodetskem načrtu
- 2.12 – Izvorno območje
- 2.13 – Območje lokacijske preveritve
- 2.14 – Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

### 3 – GRAFIČNI DEL

### 4 – PRILOGE



---

e: [info@ab-gutman.si](mailto:info@ab-gutman.si)  
w: [www.ab-gutman.si](http://www.ab-gutman.si)

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.  
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana  
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

---

## 2.0 TEKSTUALNI DEL

## 2.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za izdelavo lokacijske preveritve:

- 127., 128., 131., 132., 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.
- 280. člen ZUreP-2, ki usklajuje pojma razpršene poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamične poselitve

Zakon o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur.l.RS, št. 61/17)

Na podlagi 128.člena ZUreP-2 se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev OPN, lahko preveri investicijska namera za gradnjo, ki omogoči povečanje ali zmanjšanje ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg izvirne poselitve, ki je določen v veljavnem OPN. S tem občina omogoči hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi.

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31.člena o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega OPN, upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Obseg povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnega zemljišča je lahko največ 20% od površine izvirnega območja, vendar ne več kot 600m<sup>2</sup>.

Pogoj za izvedbo lokacijske preveritve je, da ima občina sprejet OPN oziroma prostorski akt, ki šteje za OPN (Prostorski red). V prostorskem aktu so določene površine razpršene poselitve, ki se štejejo kot posamična poselitev, kot je določeno v 280.členu ZUreP-2. Izvorni obseg posamične poselitve ni vezan na območja zemljiških parcel.

Spremembe obsega posamične poselitve, ki nastanejo s postopkom lokacijske preveritve, občina na podlagi 128.člena ZUreP-2, vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN, pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

## 2.2 Navedba veljavnih prostorskih aktov

Navedba veljavnih prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020).

### 3.1.6 Velikost in oblikovanje objektov in posegov v prostor

86. člen

*(pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP)*

*(1) V vseh EUP, razen za območja SS in SP v EUP VE1, je pri načrtovanju stavb in posegov v prostor za določanje velikosti stavb in prostorskih ureditev na parceli namenjeni gradnji potrebno upoštevati faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ), ki so določeni za območja posameznih PNRP in so naslednji:*

| PNRP |                                                                | faktorji |     |
|------|----------------------------------------------------------------|----------|-----|
| A    | površine razpršene poselitve v EUP: PL6, SS7, PK8, LS9 in BC10 | 0,5      | 0,4 |

(2) Za EUP VE1 so faktorji izrabe in zazidanosti, ki so določeni za PNRP na območjih SS in SP, opredeljeni v poglavju 3.2.1 (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora, Enota urejanja prostora VE1) tega odloka.

(3) Za posamezne PEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN in FI ter FZ nista opredeljena, se kot izhodišča za izdelavo OPPN upoštevajo določila 1. odstavka tega člena. Možna so tudi odstopanja od FI in FZ ob soglasju MO Velenje.

#### 87. člen

(enostanovanjske stavbe)

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

- Tloris: podolgovat tloris; na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa naj bistveno ne porušijo ostalih razmerij objekta.

- Etažnost – višinski gabarit: K+P+N (klet, pritličje in nadstropje) ali K+P+IP (klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje) oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo; dopustna je tudi nižja etažnost; 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: Simetrična dvokapnica z naklonom 30°- 45° oziroma naklon prilagojen naklonu streh na sosednjih stavbah.

Izjemoma je lahko naklon strešin tudi manjši (tudi »ravne« strehe), če je takšen tip strehe prevladujoč pri objektih v neposredni okolici predvidenega objekta.

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.

Del strehe enostanovanjske stavbe (frčade, garaže, nadstreški, ipd.) je lahko zasnovan kot

»ravna« streha, vendar ne sme presegati 40 % tlorisne površine celotne strehe stanovanjske stavbe. Stožčaste oblike streh niso dovoljene.

Strešna kritina se mora glede barve in materiala prilagoditi večinski kritini sosednjih objektov oziroma objektov v bližnji okolici. Ni dovoljena bela in svetlo siva barva kritine in kritine intenzivnih barvnih tonov.

(2) Za velikost in oblikovanje prizidav (dozidava, nadzidava) 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 tlorisna površina prizidanega dela ne presega tlorisne površine obstoječega objekta;

- višinski gabarit je lahko enak osnovni stavbi ali nižji; višina dozidave ne sme presegati višine sosednjih objektov, ki so v bližini manj kot 10 m; izjemoma je v pasu 10 m (merjeno od fasade obstoječega objekta, ki je dozidan) lahko višinski gabarit tudi višji od sosednjih objektov, če se ne poslabšuje bivalnih pogojev sosednjih objektov in če si pridobi investitor nadzidave soglasje lastnikov sosednjih parcel v pasu 10 m od obstoječega dozidanega objekta.

- streha: naklon in kritina morata biti usklajena s streho osnovne stavbe.

(3) Za velikost in oblikovanje prizidav (dozidava, nadzidava) samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- nadzidava se mora v oblikovanju podrežati obstoječi zazidavi;
- nadzidava je mogoča, če bo novi gabarit skladen s pogoji, ki so določeni za višinski gabarit dozidav, ki so navedeni v drugem odstavku tega člena.

(4) V vseh EUP so dopustne tudi drugačne oblikovne rešitve, ki se nanašajo na površino, tlorisno razmerje, višino objekta, naklon ter obliko streh in smer slemenov novo predvidenega objekta, vendar le ob predhodni izdelavi posebnih strokovnih podlag za predviden poseg v prostor, za katere si mora investitor pridobiti soglasje MO Velenje. Ob tem je potrebno upoštevati predvsem enotnost volumnov že obstoječih objektov, slemenitve in kapnosti streh, gradbenih linij (kjer so izrazite), primernih materialov in barv fasad.

### 3.2.9 Enota urejanja prostora LS9

204. člen

(namembnost, vrste objektov in gradenj, dejavnosti)

(1) Dopustne namembnosti, vrste objektov in gradenj in dodatno dovoljene dejavnosti, ki so dovoljene za posamezno PNRP in PEUP, so naslednje:

|   |                   |                                                                                                                                                        |
|---|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | v EUP LS9         | <b>dopustni objekti</b>                                                                                                                                |
|   |                   | enostanovanjske stavbe; nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi       |
|   |                   | <b>dopustne vrste gradenj in posegov</b>                                                                                                               |
|   |                   | gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta         |
|   |                   | <b>dodatno dovoljene dejavnosti</b>                                                                                                                    |
|   |                   | kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D1 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN                                 |
| A | Kmetije v EUP LS9 | <b>dopustni objekti</b>                                                                                                                                |
|   |                   | enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi |
|   |                   | <b>dopustne vrste gradenj in posegov</b>                                                                                                               |
|   |                   | gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta         |
|   |                   | <b>dodatno dovoljene dejavnosti</b>                                                                                                                    |
|   |                   | kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN                                 |

(2) Pri posegih v prostor na območjih PEUP, ki so navedene v zgornji tabeli, razen PEUP LS9/001, je potrebno upoštevati enaka določila za umeščanje objektov v prostor, kot veljajo na območjih PNRP z oznako SSz v EUP VE1. Določila so navedena v drugem odstavku 145. člena tega odloka.

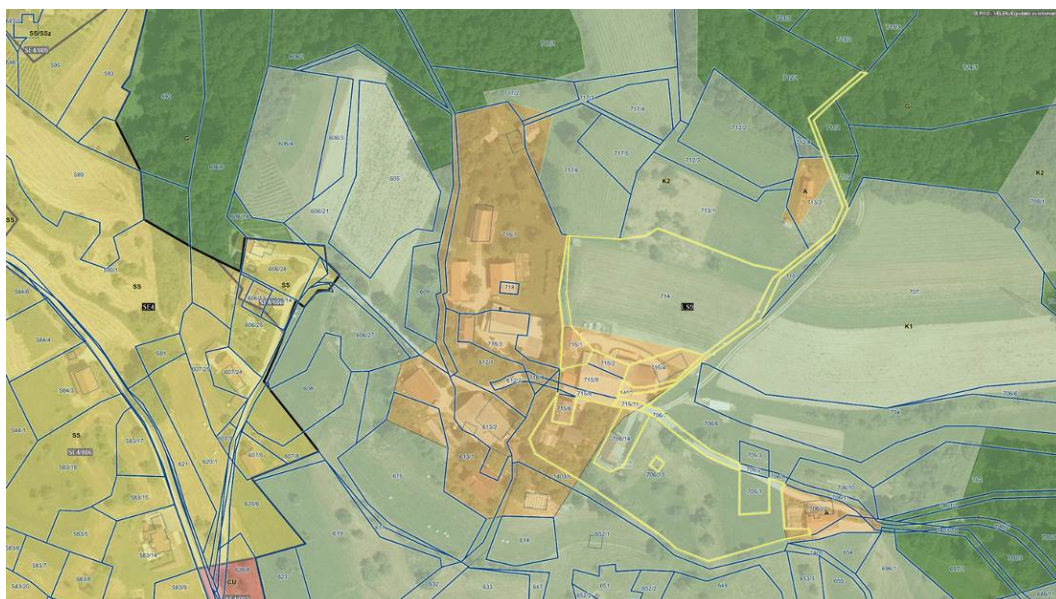
(3) Na območju PEUP LS9/006, ki se nahaja na območju srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti, je pred posegi v prostor potrebno izdelati hidrološko – hidravlični elaborat s katerim bo omogočeno umeščanje v prostor v skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja.



## 2.3 Seznam zemljišč

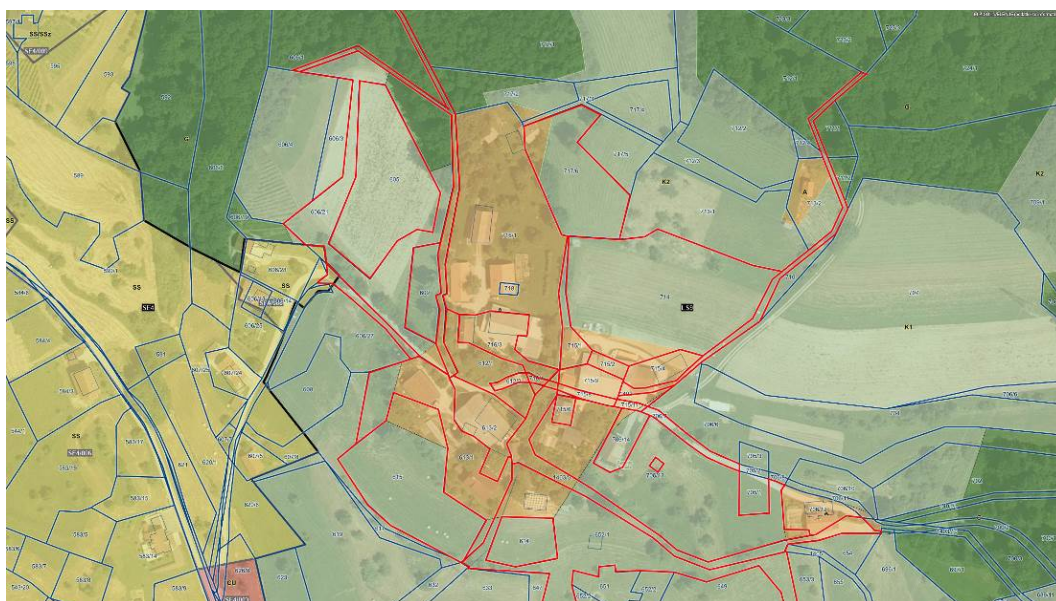
Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša in ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

|                                                                  | Katastrska občina | Številka parcele                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seznam zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve             | 965 – LAZE        | 714, 715/1, 715/4, 1402, 715/10, 706/6, 706/7, 706/14, 706/13, 715/11                                                                                                          |
| Seznam zemljišč, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve | 965 – LAZE        | 606/21, 716/1, 1409/3, 716/3, 612/1, 613/2, 613/1, 615, 652/1, 1403/5, 715/6, 715/9, 715/2, 612/2, 716/5, 716/4, 1403/6, 1403/7, 652/1, 715/4, 715/8, 717/2, 717/3, 717/6, 718 |



[slika 1]

Grafični prikaz zemljišč, ki so predmet lokacijske preveritve



[slika 2]

Grafični prikaz zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

## 2.4 Seznam podatkovnih virov

- PISO – Prostorski Informacijski Sistem Občin:  
<https://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?>
- Atlas okolja –  
[http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- Prostorski informacijski sistem –  
[http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni\\_vpogled.html](http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html)

## 2.5 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve

- Geodetski načrt št. **70/2021**, ki ga je izdelal **GeoBEST d.o.o.**, Na zelenici 6, 3000 Celje

## 2.6 Namen lokacijske preveritve

### 2.6.1 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2

Namen elaborata lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča in določitev obsega povečanja oz. zmanjšanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen zagotavljanja zazidljivega zemljišča za obstoječo neskladno gradnjo enodružinske stanovanjske hiše.

V elaboratu lokacijske preveritve je določen obseg, utemeljeno je povečanje oz. zmanjšanje in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, v skladu s 127. členom Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 61/17).

Površina razpršene poselitve z oznako A, enoto urejanja prostora LS9, je opredeljena v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje in se obravnava kot posamična poselitev.

### 2.6.2 Utemeljitev namena elaborata lokacijske preveritve

Posegi in ureditve so utemeljeni, skladni so s pogoji prostorsko izvedbenimi akti, z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi na območju občine, ne spreminjajo arhitekturnih in tipoloških vzorcev, ne bodo imeli vpliva na obstoječo posamično poselitev in so načrtovani na komunalno opremljenem območju, glede na naravne vrednosti in omejitve, ki veljajo za obravnavano lokacijo.

Predmet lokacijske preveritve je zemljišče s parcelno številko 706/14, katastrska občina 965 – Laze, v Mestni občini Velenje. Zemljišče je po veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot:

- A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča

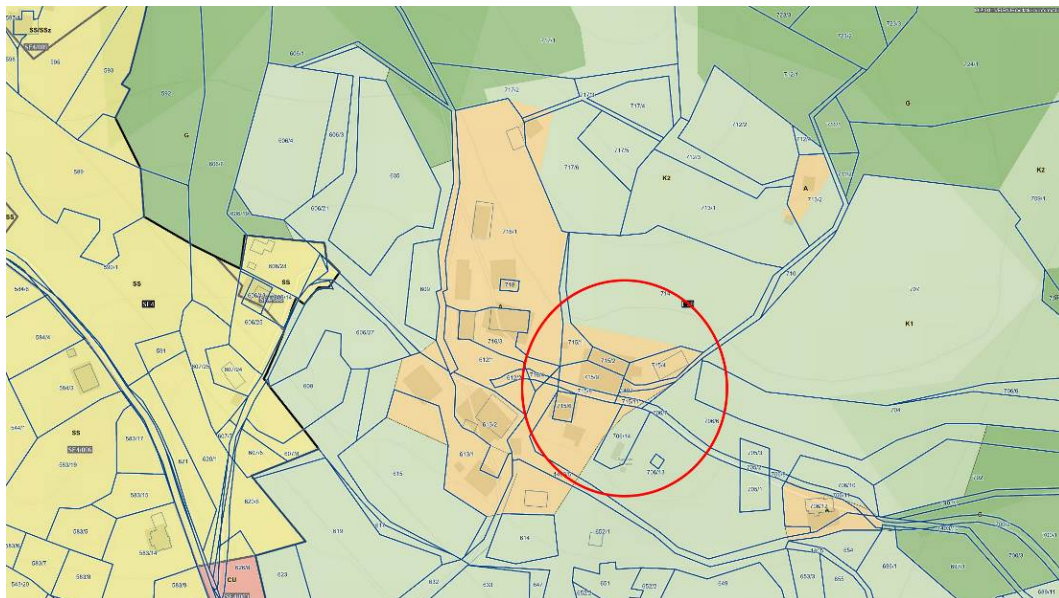
Cilj elaborata lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo oz. legalizacijo neskladno grajenega stanovanjskega objekta – enostanovanjske hiše, z vso pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo. Zato je potrebno preveriti ali je območje možno preoblikovati ter razširiti posamično poselitev tako, da se zagotovi dovolj veliko zemljišče, ki bo namenjeno gradnji oz. legalizaciji neskladno grajenega stanovanjskega objekta, v skladu z določili 127. in 128. člena ZUreP-2 ter Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Velenje. Potrebno je zagotoviti, da se ob upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju upoštevajo



še določila 31. člena ZUreP-2 in sicer: da se širi obstoječa dejavnost, da se nadaljuje značilni arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, da je zagotovljena komunalna opremljenost zemljišča, da se zagotavlja dostop do javne ceste preko obstoječih dovozov, da predvidena investicijska namera nima povečanega vpliva na okolje in posamično poselitev ter da je skladna z varstvenimi in pravnimi režimi.

## 2.7 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

### 2.7.1 Namenska raba



[slika 3]

Namenska raba prostora – grafični del OPN Mestne občine Velenje

### 2.7.2 Dejanska raba



[slika 4]

Grafični prikaz dejanske rabe zemljišča



### 2.7.3 Prikaz odstopanj Zemljiško katastrskega prikaza in Zemljiško katastrskega načrta



[slika 5]

Grafični prikaz odstopanj med zemljiško katastrskim prikazom in zemljiško katastrskim načrtom

### 2.7.4 Komunalna infrastruktura



[slika 6]

Prikaz vodovodnega omrežja





[slika 7]  
Prikaz TK omrežja



[slika 8]  
Prikaz elektro omrežja

## 2.7.5 Prometna infrastruktura



[slika 9]

*Prikaz cestnega omrežja*

## 2.8 Opis in prikaz predlagane spremembe

Na obravnavanem območju se nahaja kmetijsko gospodarstvo investitorja. Namen investitorja je zgraditi oz. legalizirati stanovanjski objekt – enodružinsko stanovanjsko hišo za mlajšo generacijo družine.

Za ta namen je potrebno na obravnavanem območju preveriti možnost širitve in preoblikovanje stavbnega zemljišča in izvedbe oz. legalizacije takšnega objekta pod pogoji, ki so določeni v veljavnem prostorskem aktu.

## 2.9 Prikaz dejanskega stanja

Na zemljišču s parc. št. 706/14, k.o. 965 – Laze stoji objekt – stanovanjski objekt, katerega je potrebno zaradi neskladnosti z izdanim gradbenim dovoljenjem legalizirati. Na območju se nahajajo še objekti: stanovanjski objekti, gospodarski objekti – hlev, vrtno lope in drugi pomožni kmetijski objekti.

Obravnavano zemljišče je komunalno opremljeno. Vsi objekti so priključeni na javno vodovodno omrežje, upravljavca Komunalno podjetje Velenje d.o.o.. Objekti so priključeni tudi na javno elektro omrežje, upravljavca Elektro Celje d.d.. Stanovanjski objekti pa so še priključeni na javno telekomunikacijsko omrežje, upravljavca Telekom Slovenije d.d.. Javnega kanalizacijskega omrežja še ni zgrajenega na obravnavanem območju, stanovanjski objekti je priključeni na interne greznice oz. male komunalne čistilne naprave.

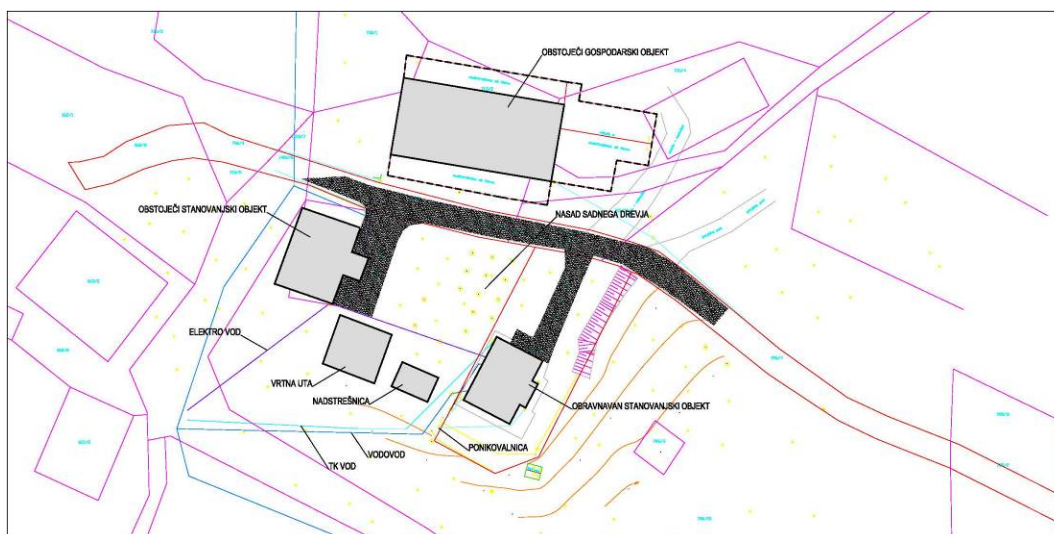
Dostop do objektov je obstoječ, preko internih priključkov na javno lokalno cesto št. JP 950621, katera je v upravljanju Mestne občine Velenje. 706/7, 715/11, 715/8, 1403/6, 716/4, 612/2, 612/1, 613/2, 1409/3, 606/21, vse k.o. 965-Laze..

Teren na obravnavanem območju je reliefno razgiban. Zemljišča na obravnavanem območju posamezne poselitve so po večini travnate, delno pa je območje gozdno.

Obstoječi objekti sta razporejeni po robu grebena tako, da se med njimi tvorijo dvorišča.

Tlorisni in višinski gabariti objektov niso oblikovno poenoteni.





[slika 10]  
Geodetski načrt – prikaz dejanskega stanja



[slika 11]  
Prikaz dejanskega stanja – pogled na dovozno cesto iz vzhodne strani





[slika 12]

*Prikaz dejanskega stanja – pogled na obravnavan objekt iz vzhodne dovozne ceste*



[slika 13]

*Prikaz dejanskega stanja – pogled na območje izvzema iz stavbnih zemljišč, severno od obstoječega gospodarskega objekta*



[slika 14]

*Prikaz dejanskega stanja – pogled na dovozno cesto iz zahodne strani*



[slika 15]

*Prikaz dejanskega stanja – pogled na obravnavan objekt in nasad sadnega drevja iz severne strani*

## 2.10 Določitev obsega in preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

Sama oblika izvornega območja je pretežno skladna z dejansko lokacijo obstoječih objektov v naravi in dejanskim potekom plastnic terena. Potrebno je upoštevati tudi odstopanja mej med zemljiško knjižnim prikazom (ZKP) in zemljiško knjižnim načrtom (ZKN).

Na nepozidanem delu stavbnega zemljišča, severno ob obstoječega gospodarskega poslopja, kjer je predviden izvzem, ni mogoče graditi novih objektov, saj je dejansko stanje terena neprimerno, hkrati pa se ta del uporablja v kmetijske namene – nasad buč.

Postavitev objekta na južnem delu stavbnega zemljišča prav tako ni primerna, saj je tam teren v večjem naklonu, kjer je pa le ta dokaj raven, pa v naravi ta del predstavlja manjši gozdiček, ki daje stanovanjskim objektom naravno senco.

Na vzhodni strani obstoječega stanovanjskega objekta na parceli št. 706/13, k.o. 965-Laze, oz. zahodno od obravnavanega objekta, na parceli št. 706/14, k.o. 965-Laze, skladno s gradbenim dovoljenjem ni bilo smotrno postaviti objekta, saj se na tem delu nahaja manjši sadovnjak oz. nasad sadnega drevja, hkrati pa je na dem delu postavljena vrtna lopa ter



nadstrešnica namenjena počitku oz. druženju. Hkrati pa bi bili odmiki med objekti minimalni kar bi pomenilo minimalno zagotavljanje svetlobno tehničnih, požarno varstvenih ter sanitarnih pogojev.

Investitor tako želi zemljišče za gradnjo oz. legalizacijo obstoječega stanovanjskega objekta zagotoviti vzhodno od obstoječega območja stavbnega zemljišča, na prisojni strani, na parceli št. 706/15, k.o. 965-Laze, kjer je teren za gradnjo objekta najprimernejši.

Obstoječa oblika stavbnega zemljišča se preoblikuje tako, da bodo zaobjeti vsi obstoječi objekti kmetijskega gospodarstva. Tako se del stavbnega zemljišča na vzhodni - severo-vzhodni strani izvzame in doda na jugo-vzhodnem delu, tako da bo investitor pridobil zemljišče za gradnjo oz. gradnjo neskladno grajene enodružinske stanovanjske hiše s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

Velikost obravnavanega izvirnega območja stavbnega zemljišča za EUP LS9 je 18.125 m<sup>2</sup>. Površina dela zemljišča, ki se izvzame iz izvirnega območja je 588 m<sup>2</sup>. Površina, ki ostane nespremenjena znaša 17.537 m<sup>2</sup>, površina ki se poveča oz. preoblikuje pa znaša 587 m<sup>2</sup>. Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča se tako zmanjša za 1 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,005% površine izvirnega območja oz. ostane nespremenjena, kot je navedeno v 128. členu ZUreP-2. Skupna velikost obravnavanega stavbnega zemljišča za EUP LS9 po preoblikovanju znaša 18.124 m<sup>2</sup>.

## 2.11 Zazidalni preizkus s prikazom na geodetskem načrtu

- Prikaz umestitve novega enostanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo v prostor:
  - o Tlorisni gabariti objekta: 11,0 m x 9,0 m
  - o Etažnost: P + M (pritličje + mansarda)
  - o Streha: Simetrična dvokapnica, naklona 35°
- Prikaz gradbene parcele, velikosti 533 m<sup>2</sup>
- Prikaz izvirnega območja in območja lokacijske preveritve
- Prikaz območja lokacijske preveritve in odstopanje GN proti ZKP



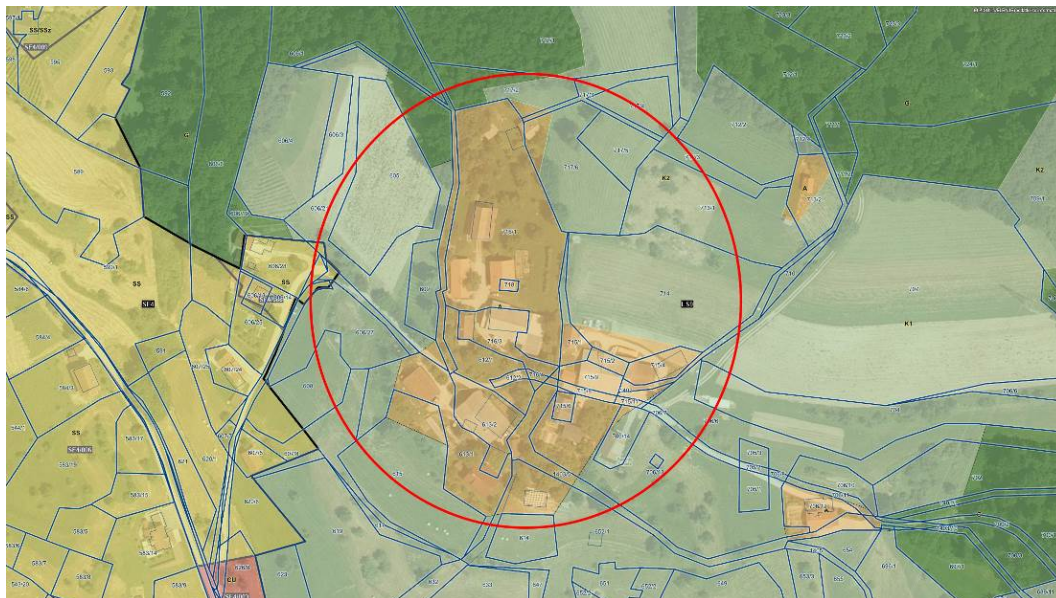
[slika 16]

Geodetski načrt – prikaz predvidenega stanja



## 2.12 Izvorno območje

Grafični izsek izvirnega območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 280. členom ZUreP-2): Podrobna namenska raba A – površine razpršene poselitve, z oznako LS9, iz grafičnega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje.

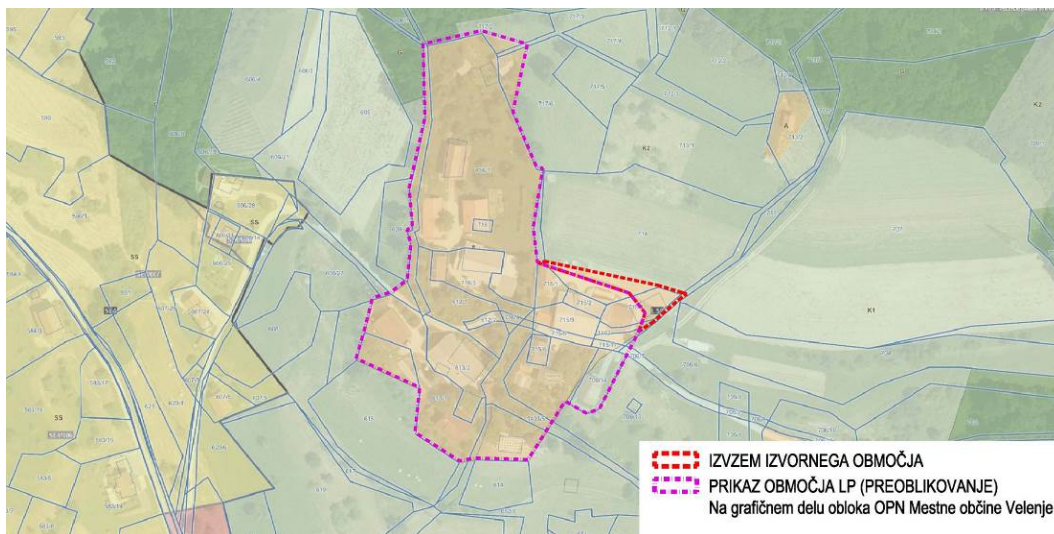


[slika 17]

Prikaz izvirnega območja

## 2.13 Območje lokacijske preveritve

|                                                  |                                               | Površina              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Izvorno območje                                  |                                               | 18.125 m <sup>2</sup> |
| Lokacijska preveritev                            | Izvzem                                        | 588 m <sup>2</sup>    |
|                                                  | Povečanje s preoblikovanjem                   | 587 m <sup>2</sup>    |
|                                                  | Zmanjšanje (0,005% od 18.125 m <sup>2</sup> ) | 1 m <sup>2</sup>      |
|                                                  | Skupaj                                        | 587 m <sup>2</sup>    |
| Skupaj izvorno območje +/- lokacijska preveritev |                                               | 18.124 m <sup>2</sup> |



[slika 18]

Prikaz območja lokacijske preveritve

## 2.14 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

### 2.14.1 UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Za obravnavano območje je bil izdelan geodetski načrt, iz katerega so razvidne fizične lastnosti območja in na podlagi katerega je bil pripravljen predlog preoblikovanja območja posamične poselitve ter preizkus umestitve objekta v prostor.

Teren na območju preoblikovanja je pretežno raven, v naravi že obstoječi stanovanjski objekt, ki je predviden za legalizacijo oz. spremembo gradbenega dovoljenja. Vzhodno in južno od obravnavanega objekta se teren prične spuščati, samo območje pa je namenjeno pašniku za krave.

Na območju izvzema, severo-vzhodno ob obstoječem gospodarskem poslopju je teren v manjšem naklonu in se koristi kot nasad buč. To območje ni primerno za gradnjo novega objekta, zato se izvzame in doda južno od obstoječega gospodarskega poslopja, pretežno na parceli 706/14, k.o. 965-Laze..

Na območju lokacijske preveritve, kjer je predvidena legalizacija obstoječega objekta, je višinska razlika med točko dovozne ceste ob »vstopu« na izvorno območje in točko kote  $\pm 0,00$  obravnavanega objekta približno 0,3 m. Sama višinska razlika ne vpliva na funkcionalnost zemljišča. Površina, ki je namenjena za uvoz in parkiranje je na nivoju kote  $\pm 0,00$  obravnavanega objekta, odprte bivalne površine pa bi se uredile prav tako na koti  $\pm 0,00$ .

Obravnavano območje ne spada v erozijsko območje, vendar pa je bilo pri pripravi dokumentacije za gradnjo objekta (PGD projekt) izdelano geološko geomehansko poročilo in pregleda terena. Na podlagi geološko geomehanskega poročila, ki je podalo usmeritve za projektiranje in izvedbo objekta, je investitor pričel s pripravo dokumentacije za gradnjo (PGD in PZI projekta).

Z navedenimi utemeljitvami je izpolnjen pogoj, da so bile pri umestitvi objekta v prostor, na območju lokacijske preveritve, upoštewane fizične lastnosti zemljišča.

## 2.14.2 SKLADNOST Z DOLOČBA MI IZ 31. ČLENA ZUreP-2

### ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

Za območja razpršene poselitve v veljavnem prostorskem aktu velja:

| Oznaka | Opis                         | Pretežna raba - namembnost                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A      | Površine razpršene poselitve | kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi starih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših gručastih naselij (manjša gručasta naselja) |

|   |           |                                                                                                                                                         |
|---|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | v EUP LS9 | <b>dopustni objekti</b>                                                                                                                                 |
|   |           | <i>enostanovanjske stavbe; nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi</i> |
|   |           | <b>dopustne vrste gradenj in posegov</b>                                                                                                                |
|   |           | <i>gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta</i>   |
|   |           | <b>dodatno dovoljene dejavnosti</b>                                                                                                                     |
|   |           | <i>kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D1 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN</i>                           |

Na izvornem območju je obstoječa dejavnost bivanja s spremljajočo kmetijsko dejavnostjo. Z obravnavanim objektom, enostanovanjsko stavbo, se širi obstoječa dejavnost bivanja. S tem je izpolnjen pogoj zagotavljanja prostorskih pogojev za načrtovanje novih objektov za širitev obstoječih dejavnosti.

### VPLIV NA ARHITEKTURNI VZOREC IN TIPOLOGIJO POSELITVE

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca in tipologijo posamične poselitve, se zagotavlja z upoštevanjem splošnih in posebnih prostorskih pogojev, ki veljajo za površine razpršene poselitve, v veljavnem OPN, tako pri merilih glede oblikovanja objektov, kot tudi glede upoštevanja in prilagajanja značilnostim obstoječe tipologije pri umeščanju objekta v prostor.

Z minimalno spremembo, površina stavbnega zemljišča bistveno ne presega obsega obstoječih površin. Le to se bo zmanjšalo za 1 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,005% izvirnega območja. S preoblikovanjem pa se bo prerazporedila zazidljiva površina na območje, ki je ustreznejše glede na dejansko razporeditev obstoječih objektov in konfiguracijo samega terena.

Značilnost poselitenega vzorca posamične poselitve se ne bo bistveno spremenila, ker je predvidena gradnja oz. legalizacija enega objekta, s tem pa je izpolnjen pogoj glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev.



### **KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Na območju posamične poselitve so zagotovljeni pogoji za komunalno opremljenost zemljišča, saj so obstoječi stanovanjski in kmetijski objekt priključena na:

- vodovodno omrežje
- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- odpadne vode se odvajajo v interne greznice oz. male čistilne naprave
- meteorne vode se odvajajo preko zbiralnikov v interne ponikovalnice
- javno lokalno cesto

Obravnavan objekt ima omogočen dostop neposredno iz javne poti. Priključki na GJI katera poteka po investitorjevi zemljiščih se nahajajo v neposredni bližini obravnavane gradnje. S tem pa se izpolnjuje pogoj glede komunalne opremljenosti posamične poselitve.

### **VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV**

Za obravnavan objekt ni potrebne predhodne presoje vplivov na okolje.

Vpliv na okolje bo oz. je minimalen, če se bodo izpolnjevali vsi ukrepi za zagotavljanje bistvenih zahtev gradnje. In sicer glede: mehanske odpornosti in stabilnosti, vpliva na varnost pred požarom, vpliva na higiensko in zdravstveno zaščito, vpliva na varnost pri uporabi, zaščite pred hrupom, varčevanjem z energijo in ohranjanjem toplote v objektih. Obravnavan objekt dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namenske rabe zemljišča, saj je velikost zemljišča namenjenega gradnji enaka minimalnemu kriteriju glede velikosti gradbene parcele, kot je določeno v veljavnem prostorskem aktu.

Vpliv obravnavanega objekta na okolje in obstoječo posamično poselitev je, ob upoštevanju in izvedbi omilitvenih ukrepov za zmanjšanje emisij iz objekta, zanemarljiv.

### **SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI**

Predvidena gradnja oz. legalizacija objekta se ne nahaja na območju, ki je evidentirano kot erozijsko območje, območju varovanja in ohranjanja narave, kulturne dediščine ali vodovarstvenega območja.

Predviden poseg ne vpliva na pravne režime in varstvene usmeritve oziroma je skladne z njimi.



---

e: [info@ab-gutman.si](mailto:info@ab-gutman.si)  
w: [www.ab-gutman.si](http://www.ab-gutman.si)

---

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.  
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana  
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

---

## 3.0 GRAFIČNI DEL

### **Grafični prikazi območja lokacijske preveritve**

|                                                      | Merilo   |
|------------------------------------------------------|----------|
| S.01 Prikaz območja lokacijske preveritve na ZKP     | 1 : 1000 |
| S.02 Prikaz obstoječega stanja na geodetskem načrtu  | 1 : 500  |
| S.03 Prikaz umestitve predvidenega objekta v prostor | 1 : 500  |

### **Digitalne grafične priloge na elektronskem nosilcu (CD)**

Datoteka:

- 01 - Izvorno območje
- 02 - Območje lokacijske preveritve
- 03 - Območje lokacijske preveritve na ZKP





---

e: [info@ab-gutman.si](mailto:info@ab-gutman.si)  
w: [www.ab-gutman.si](http://www.ab-gutman.si)

---

Arhitekturni biro Gutman, d.o.o.  
Šalek 104, 3320 Velenje

PE Ljubljana  
Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana

---

## 4.0 PRILOGE