



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE CERKNO

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA  
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA  
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI  
(izvorna enota urejanja prostora KE 06/A 306)  
elaborat

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica  
Delpinova ulica 18/b | 5000 Nova Gorica

pooblaščen prostorski načrtovalec:  
Nina Lipušček, ZAPS 1667 KA



Nova Gorica, oktober 2023, dopolnitev april 2024

## KAZALO

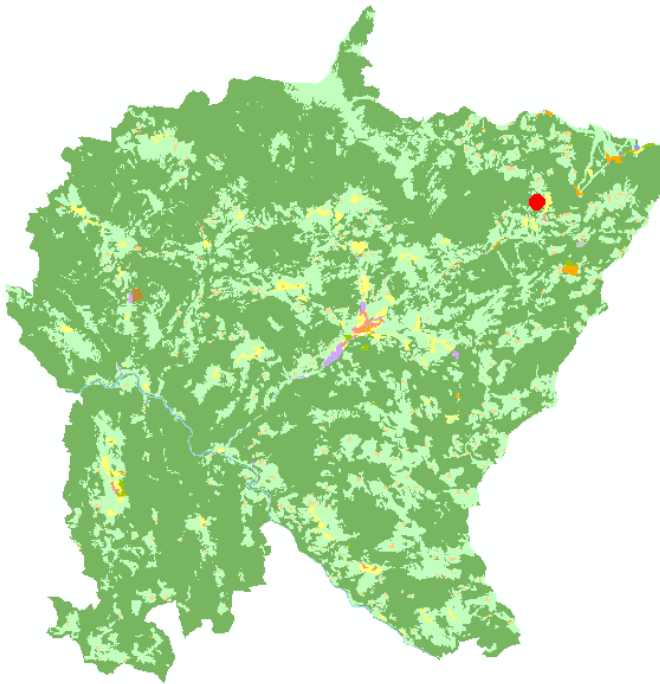
kazalo	1
1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI	2
2 ANALIZA STANJA	3
Širša lokacija	3
Ožja lokacija	4
Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude	5
Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	6
Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju	7
3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	8
Določanje obsega stavbnega zemljišča	8
4 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV	9
4.1 Širitev obstoječih dejavnosti	9
4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	9
4.3 Ustrezna komunalna opremljenost	14
4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	14
4.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	14
5 POTRJE NE LOKACIJSKE PREVERITVE	16
6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	17
7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	18
8 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	19
9 PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV	20
10 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MOP	21

# 1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	<b>Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora KE 06/A 306)</b>
številka LP	<b>LP-03</b>
pooblaščen prostorski načrtovalec	<b>Nina Lipušček, ZAPS 1667 KA</b>
datum izdelave	<b>oktober 2023</b>
veljavni prostorski akt na izvornem območju	<b>Občinski prostorski načrt Občine Cerklje</b> Uradni list RS št. 28/2013, 50/2016 (SD01), 18/2017 (SD02), 23/2017(SD03), 41/2018 (SD04), 168/2020 (SD07), 25/23 (SD05)
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	<b>xxxx</b>
potrjene LP za izvorno območje	<b>ni potrjenih LP za izvorno območje</b>
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	<b>ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP</b>
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	<b>ni potrjenih LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN</b>
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	<b>Širitev izvornega območja: del parcele št. 168/8, k.o. Dolenji Novaki</b>
površina izvornega območja (A 296)	<b>3092,72 m<sup>2</sup></b>
površina predlaganega povečanja	<b>599,05 m<sup>2</sup></b>
delež spremembe glede na izvorno površino	<b>19,4 %</b>
seznam podatkovnih virov	<b>Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt občine Cerklje Prikaz stanja prostora</b>
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	<b>Občinski prostorski načrt Občine Cerklje</b>
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	<b>določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi</b>

## 2 ANALIZA STANJA

### Širša lokacija



Lokacijska preveritev se nahaja na severovzhodnem delu občine Cerklje ob Gori v naselju Dolenji Novaki, ki sestoji iz posameznih območij razpršene poselitve. Naselje je prepoznano kot območje s tradicionalno rabo ter značilno razpršeno poselitvijo, zato ohranjanje in razvoj le-te pomembno vpliva na zagotavljanje raznolikosti kulturne krajine v občini.

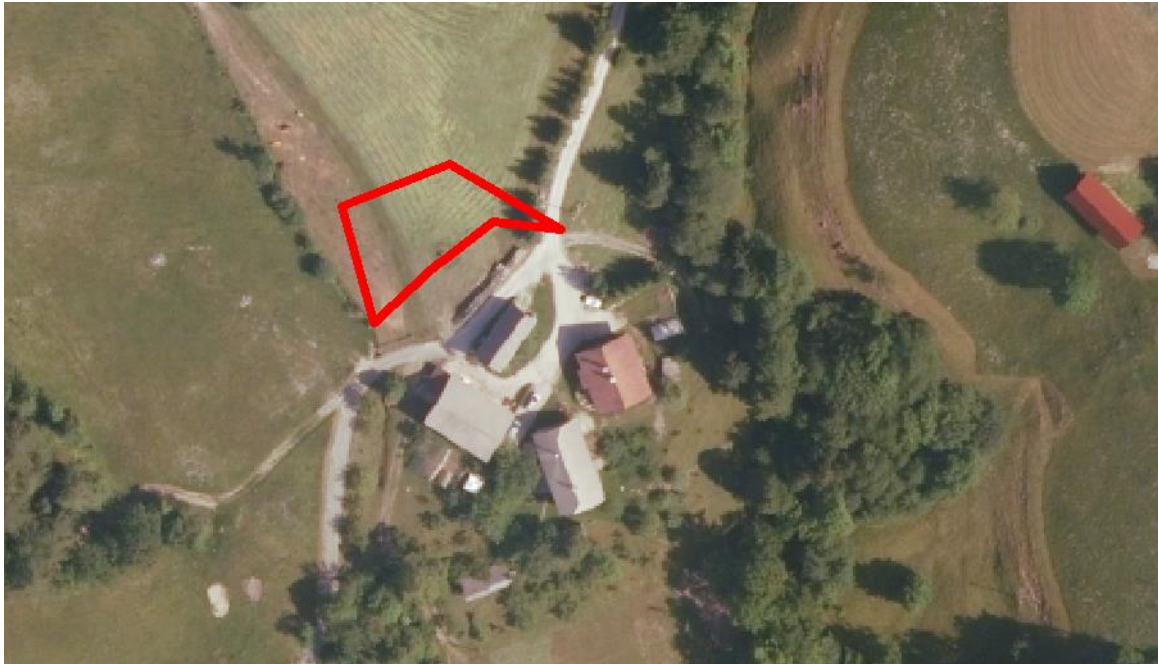
**Slika 1:** Grafični prikaz lokacije lokacijske preveritve glede na lego občine.



**Slika 2:** Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve na ortofoto posnetku.

### Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na območje ob enoti urejanja prostora KE 06/A 306 (izvorna EUP), in sicer obsega del parcele št. 168/8, k.o. Dolenji Novaki.



**Slika 3:** Grafični prikaz ožje lokacije lokacijske preveritve na ortofoto posnetku.



**Slika 4:** Fotografije lokacije.

### Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude

- Območje pobude leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni zahtevnejši erozijski ukrepi.
- Območje pobude leži na plazljivem območju, kjer je verjetnost pojavljanja plazov zelo velika.

Na ostala varstvena in varovalna območja (območja varstva narave, območja varstva kulturne dediščine, poplavna območja, območja varstva gozdov, ...) območje lokacijske preveritve ne sega.



Slika 5: Grafični prikaz območja varstvenih režimov.

### Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje pobude leži ob zasebni cesti, ki se pripenja na lokalno cesto (šifra odseka 043110). Na območju lokacijske preveritve se nahaja lokalni vod za pitno vodo ter vod za odvajanje odpadne in padavinske vode. Južno od predmetnega območja poteka daljnovod nazivne napetosti 20 kV.



Slika 6: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju pobude.

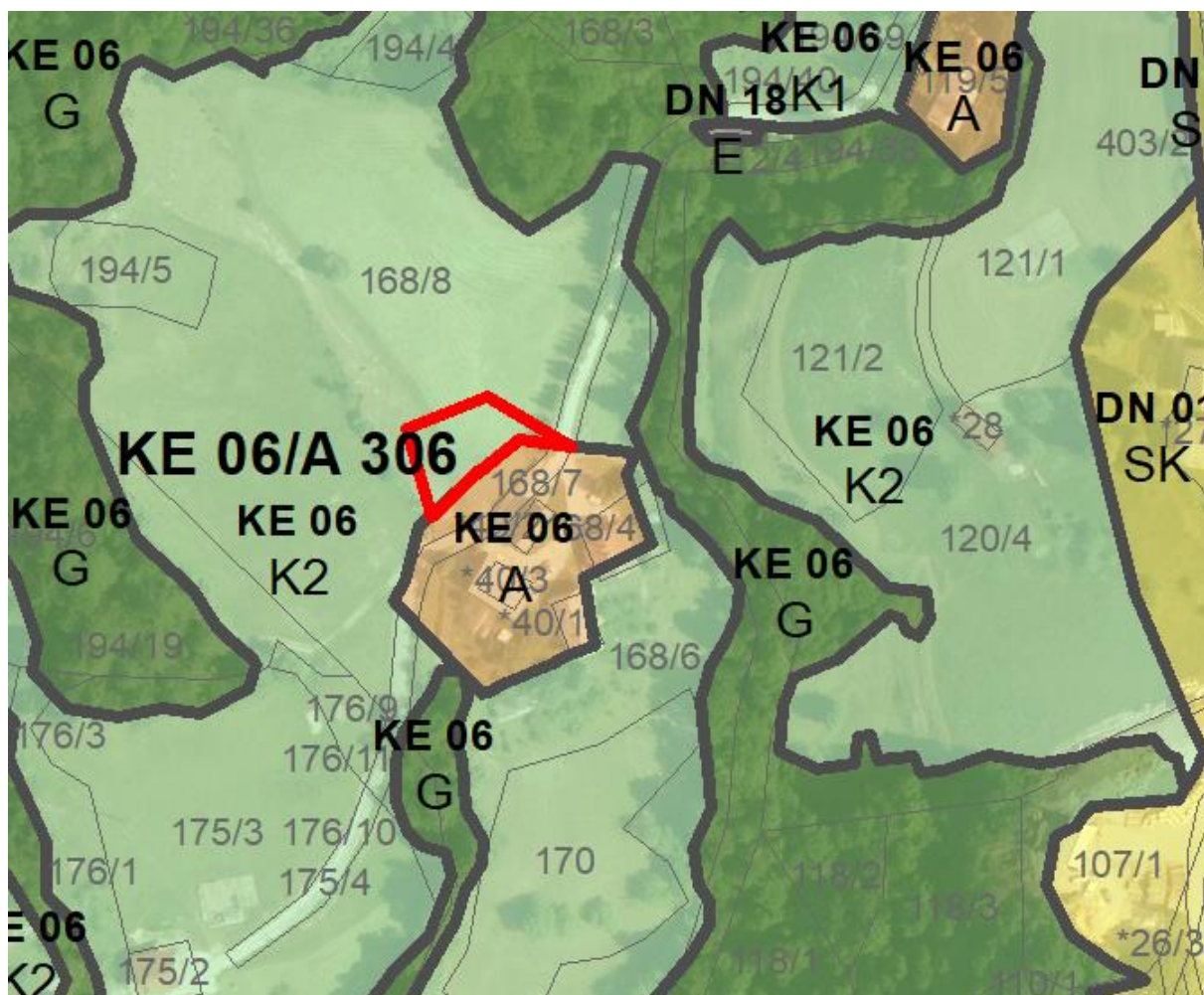
## Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

Na obravnavanem območju velja **Občinski prostorski načrt Občine Cerkn**o Uradni list RS št. 28/2013, 50/2016 (SD01), 18/2017 (SD02), 23/2017(SD03), 41/2018(SD04), 168/2020 (SD07), 25/23 (SD05)).

### Namenska raba prostora

Z občinskim prostorskim načrtom je za to lokacijo opredeljena namenska raba K2 z boniteto 30. Ob lokaciji pobude je območje razpršene poselitve z namensko rabo A in enoto urejanja A 306 (izvorna enota).

Občina Cerkn



Slika 7: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu.



### 3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Območje posamične poselitve se preoblikuje na način, da se izvede širitev stavbnega zemljišča ob hkratnem izvzemu.

Lokacijska preveritev se izvaja za območje, ki leži ob izvorni enoti urejanja prostora A 306, ter obsega del parcele št. 168/8, k.o. Dolenji Novaki. Na območju namerava investitor postaviti enostanovanjsko stavbo skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji na namenski rabi A.

#### Določanje obsega stavbnega zemljišča

Površina obstoječega območja razpršene poselitve znaša 3092,72 m<sup>2</sup>. Z lokacijsko preveritvijo se načrtuje povečanje območja razpršene poselitve A 306 za 599,05 m<sup>2</sup>. Površina izvirnega območja se bo povečala za 19,4 % izvirne površine.

navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	<b>A 306, del parcele št. 168/8 k.o. Dolenji Novaki</b>
površina izvirnega območja (A 296)	<b>3092,72 m<sup>2</sup></b>
površina predlaganega povečanja	<b>599,05 m<sup>2</sup></b>
delež spremembe glede na izvorno površino	<b>19,4 %</b>

Zakonsko podlago za spremembo predstavlja 135. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki se glasi

#### **135. člen**

#### **(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**

*(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.*

*(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.*

## 4 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 32. ČLENA ZUREP-3

Predlagana investicijska namera izpolnjuje pogoje glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

- da gre za širitev obstoječih dejavnosti,
- da se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena,
- da se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,
- da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in
- da se upošteva fizične lastnosti zemljišča.

### 4.1 Širitev obstoječih dejavnosti

Na območju se prepletajo dejavnosti bivanja z dejavnostmi kmetijstva. Na predmetni enoti razpršene poselitve A 306 so objekti:

- namenjeni bivanju – enostanovanjski hiši (številka stavbe 30 in 115) in
- namenjeni kmetijstvu – del stavbe za spravilo pridelka (številka stavbe 112 in 114).

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča gradnja dodatne enostanovanjske hiše.

**Lokacijska preveritev se izvaja z namenom širitve obstoječih dejavnosti.**

### 4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Gradnja stanovanjske hiše bo dopolnjevala arhitekturni in tipološki vzorec, ki ga tvori obstoječa enota razpršene poselitve. Tipološko gre za manjšo gručo štirih obstoječih objektov, h katerim se pripenja dodatna stanovanjska hiša.

Arhitekturno poenotenost se zagotavlja preko doslednega upoštevanja prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo na območjih razpršene poselitve, ki jih v 54. in 94. členu predvideva občinski prostorski načrt, ter posebnih prostorsko izvedbenih pogojev, določenih za urejevalno enoto A 306.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov (54. člen)

- (1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.
- (2) V prostorskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je potrebno naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. V ostalih primerih je dovoljeno sodobno oblikovanje streh (enokapnice, ravne strehe). Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi

poenoteno oblikovane. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50 % objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presejajo slemena streh. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.

- (3) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. potrebno smiselno upoštevati kakovostne oz. prevladujoče okoliške objekte v prostorski enoti. Fasadni elementi enega objekta morajo biti enotno oblikovani. Na fasadah se dovoli uporaba bele barve ter svetlih barv v spektru sivih in v spektru različnih naravnih barv. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov ter napisi na fasadah, ki oglašujejo dejavnost v objektu. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.
- (4) Višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče pa se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi. Podporni zidovi morajo biti praviloma izvedeni iz naravnega lokalnega kamna. Pri podpornih zidovih, višjih od 1,2 m, je priporočljiva kaskadna izvedba ter intenzivna pozelenitev.
- (5) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.
- (6) Namestitvev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).
- (7) Rezervoarji, razen rezervoarjev v območjih I, PC, VI, E, O in LN, morajo biti vkopani ali vizualno zakriti.
- (8) Kozolci so praviloma dvojni s kamnitimi, zidanimi ali lesenimi stebri in lesenimi letvami. Kritina je avtohtona oziroma njej po barvi in strukturi podobna. Kritina je praviloma sive barve. Objekt ne sme povzročiti fragmentacije kmetijskih zemljišč.
- (9) Ograje v krajini morajo biti transparentne in oblikovane v skladu z značilno ograjo – praviloma lesene oz./in žičnate. Prepovedana je uporaba betonskih in plastičnih stebričkov.
- (10) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi.

### Podrobni prostorsko izvedbeni pogoji na namenski rabi A (94. člen)

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba	<b>A</b> Območja razpršene poselitve
Osnovna dejavnost	So poselitveni vzorci z nizko gostoto, kot so na primer samotne kmetije ter strnjene oblike manjših naselij. Osnovna dejavnost je bivanje.
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, obrtne dejavnosti, proizvodne dejavnosti, ki se tretirajo kot dopolnilne dejavnosti na kmetiji, kmetijstvo in gozdarstvo, trgovske dejavnosti, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Dovoljene vrste objektov	enostanovanjske stavbe dvostanovanjske stavbe nestanovanjske kmetijske stavbe industrijske stavbe za potrebe obrti (do 200 m <sup>2</sup> ) industrijske stavbe za potrebe dopolnilnih dejavnosti na kmetiji (do 200 m <sup>2</sup> ) drugi objekti, ki služijo tem območjem
Dopustna izraba	FZ: 0,4
Merila in pogoji za oblikovanje	Merila in pogoji za oblikovanje objektov so enaki kot za SK. Na območju kmetij je potrebno ohranjati prvotno strukturo in tipologijo gradnje.
Drugi pogoji	Lokacije stacionarnih ali premičnih čebelnjakov morajo biti določene tako, da območje preleta čebel iz panjev ne bo moteče. Kozolci kot enostavni oziroma nezahtevni objekti ne smejo imeti lastnih priključkov na GJI.

Ker merila in pogoji za oblikovanje objektov skladno z odlokom na namenski rabi A povzemajo merila in pogoje za oblikovanje objektov na namenski rabi SK, jih v nadaljevanju navajamo.

Namenska raba	S – Območja stanovanj
Podrobna namenska raba	<b>SK</b> Površine podeželskega naselja
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<b>Višinski gabariti in etažnost:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etažnost osnovnega kubusa je P+1 ali P+1+M Podrejeni volumni imajo lahko nižjo etažnost; v KE 07-Idrija – spodnji del, KE 08-Šebrelje in KE 09-Idrija – zgornji del izjemoma dovoljena etažnost osnovnega kubusa P+2. Osnovni kubus v etažnosti samo P je prepovedan.</li> <li>- Višina osnovnih kubusov gospodarskih objektov do 13 m.</li> </ul> <b>Razmerja gabaritov:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- praviloma podolgovat tloris osnovnega kubusa.</li> </ul> <b>Fasade:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti;</li> <li>- s prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta;</li> <li>- detajli na objektih naj bodo v območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni.</li> </ul> <b>Strehe:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- streha osnovnega kubusa je simetrična dvokapnica;</li> <li>- naklon strehe osnovnega kubusa 35–50° ;</li> <li>- smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;</li> <li>- večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe, kadar to zahteva lokacija (npr. vogalna stavba, ipd.).</li> <li>- Frčade so dovoljene le tradicionalnih oblik, razporejene osno na odprtine, krite z dvokapno strešico in zidcem ob straneh.</li> </ul> <b>Ostali pogoji:</b> <p>Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja ruralni značaj naselij.</p>
Merila in pogoji za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov	<p>Nezahtevni objekti, namenjeni bivanju, se lahko gradijo samo kot objekti za potrebe obstoječih stavb na funkcionalni parceli objekta.</p> <p>Merila in pogoje za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih kmetijskih stavb (razen rastlinjakov, stavb za rejo živali in stavb za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost) se smiselno povzame po določilih za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov na SK.</p>

### Pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov (58. člen)

- (1) Za določanje vrste in pogojev za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati določila predpisov o razvrščanju objektov.
- (2) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:
  - Namembnost: namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov naj dopolnjuje namembnost obstoječe pozidave oziroma naj ne bo v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje namenska raba prostora, določena v prostorskem aktu in naj osnovne namenske rabe prostora ne ovira;
  - Oblikovanje: enostavni in nezahtevni objekti naj s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov;
  - Nezahtevni in enostavni objekti za potrebe obstoječih objektov na zemljiščih se praviloma ne umeščajo na tisto stran objekta, ki meji na najpomembnejše javne prostore, ampak na servisni del parcele.
- (3) Če se nezahtevni in enostavni objekti gradijo k osnovni stavbi, mora biti stavba h kateri se gradijo, legalno zgrajena.
- (4) Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij/mnenj pristojnih organov.

### Pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja začasnih objektov (58.a člen)

- (1) Začasni objekti se postavljajo v skladu z veljavnimi predpisi o začasnih objektih in so narejeni v montažni izvedbi in iz lahkih materialov.
- (2) Začasni objekt je treba odstraniti po poteku časa, za katerega je bil zgrajen. Po odstranitvi je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem je bil zgrajen.
- (3) Odprti sezonski gostinski vrtovi se lahko postavijo v času od 1. 4. do 31. 10.

### Pogoji glede drugih posegov v prostor in urbane opreme (58.b člen)

- (1) Drugi posegi v prostor vključujejo zunanjo ureditev objekta, vodnogospodarske ureditve, ureditev in vzdrževanje odprtih površin, ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe, ureditev parkirnih površin, dela za lastne potrebe in druge posege v fizične strukture na terenu in pod njim, ki niso namenjeni graditvi objektov ter umeščanje objektov urbane opreme.

### Pogoji glede postavitve prefabrikatov (58.c člen)

- (1) Prefabrikate se obravnava glede na namembnost objekta.
- (2) V primeru, da prefabrikat presega splošna določila o velikosti za nezahtevne objekte, se gradi skladno z določili tega akta, ki so predpisana za manj zahtevne objekte enake namembnosti.

Na tipološki vzorec pa posredno vplivajo tudi ostali prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih bo moral investitor skladno z določili OPN dosledno upoštevati pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### Pogoji glede dopustne gradnja objektov in naprav ter drugi dopustni posegi v prostor na celotnem območju občine (48. člen):

- (1) Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen gradnje izven stavbnih zemljišč, ki jih dopuščata zakon in ta odlok.
- (2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:
  - gradnja novega objekta,
  - dozidava, nadzidava,
  - rekonstrukcija objekta,
  - odstranitev objekta.
- (3) Dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. Na legalno zgrajenih objektih na območjih stavbnih zemljišč, katerih namembnost ni skladna z namensko rabo, je dovoljena samo rekonstrukcija v okviru obstoječih gabaritov ter njihova odstranitev.
- (4) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na celotnem območju občine na vseh namenskih rabah dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:
  - gradbeni inženirski objekti (skladno s CC-SI) – daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje ter lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
  - gradnja cestnega omrežja (ceste, kolesarske in pešpoti) in objektov, ki služijo obstoječemu ali načrtovanemu cestnemu omrežju (npr. avtobusno postajališče), vendar na nestavnih namenskih rabah le, če je to predvideno v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture«,
  - rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti (razen cestnih silosov na nestavnih namenskih rabah), urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste, skladno s predpisi, ki urejajo ceste,
  - dostopi do objektov, skladnih s prostorskim aktom, vendar na nestavnih namenskih rabah le, če gre za:
    - objekt, ki ga je dopustno graditi na nestavnih namenskih rabah,
    - objekt razpršene gradnje,
    - objekt, ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.
  - gradnja mostov, podhodov in predorov;
  - časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, skladno s predpisi, ki urejajo vrste časnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
  - vodni objekti in vodnogospodarske ureditve;
  - raziskave podzemnih voda, raziskovanje mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
  - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

### Pogoji glede dopustnih dejavnosti na namenskih rabah (50. člen):

- (1) Za vsako namensko rabo prostora so določene osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti.
- (2) Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50 % BTP posameznega objekta. Za območja površin podeželskega naselja – SK in razpršene poselitve – A, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50 %.
- (3) Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.
- (4) Spremljajoče in izključujoče dejavnosti so opredeljene na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti. Za potrebe tega načrta, so poimenovanja dejavnosti poenostavljena ali združena iz več kategorij iz predpisa.
- (5) Vrste osnovnih, spremljajočih in izključujočih dejavnosti so določene v določbah o podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih po posameznih namenskih rabah v podrobnih prostorsko izvedbenih pogojih.

### Pogoji glede dopustnih vrst objektov po namenski rabi prostora (51. člen)

- (1) Dopustne vrste objektov so opredeljene v skladu s predpisi o klasifikaciji objektov, pri čemer:
  - se vedno navaja le najnižja ustreza raven objektov (podrazred), brez navedbe višjih ravni;
  - so po navedbi vrste objektov naštetih določeni objekti, to pomeni, da so od vseh objektov te vrste dopustni naštetih objekti;
  - je za navedeno vrsto objektov ali posamezen naštet objekt določen poseben pogoj (npr. namen ali velikost objekta), to pomeni, da so dopustni le objekti, ki ustrezajo pogoju.

### Pogoji glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč in objektov (52. člen)

- (1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.
- (2) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi, najmanj 1,5 metra, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 0,5 metra, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače. Za rekonstrukcijo legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite, ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik od parcelne meje manjši od 4 m.
- (3) Če so odmiki objektov od meje sosednjih parcel manjši od določenih v prejšnjem odstavku, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Zahtevne in manj zahtevne objekte je mogoče na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč graditi z minimalno 1,5 m odmikom od parcelne meje. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.
- (4) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka je do parcelne meje mogoče graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih strnjene mestnega jedra in na območjih podeželskih naselij ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.
- (5) Ne glede na določbe drugega odstavka se medposestne ograje in podporni zidovi praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje ali podpornega zidu na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ta postavljen največ do parcelne meje, na kateri se lahko gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Objekti, ki so na zemljišču s podpornim zidom na nižjem nivoju, ne potrebujejo odmika od podpornega zidu, če ga višina objekta ne presega.
- (6) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je potrebno praviloma zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, razen če upravljavec soglašata z drugačnimi pogoji.
- (7) Navedeni odmiki ne veljajo ceste in za linijske vode gospodarske javne infrastrukture.

V sklopu pridobivanja gradbenega dovoljenja bo morala gradnja ustrezno upoštevati vse zgoraj omenjene prostorske izvedbene pogoje in bo s tem zagotavljala ustrezno ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca. Njihovo upoštevanje bo Občina Cerklje preverjala v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja – natančneje v pripravi mnenja o skladnosti projekta s prostorskim aktom. Nobeden od navedenih PIPov ni predmet sprememb v lokacijski preveritvi, zato torej lokacijska preveritev ne omogoča nikakršnega odstopanja od prostorskih aktov, ki veljajo za sosednje parcele, ki

niso predmet lokacijske preveritve.

**Investicija, omogočena z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec.**

### 4.3 Ustrezna komunalna opremljenost

Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena oz. ima neposredne možnosti za priključevanje s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo:

- dostopom iz občinske ceste (lokalna cesta – šifra odseka 043110),
- priključkom na elektro omrežje (prostozračni nadzemni vod 20 kV)
- priključkom na vodovodno omrežje (lokalni cevovodi za pitno vodo)
- priključkom na kanalizacijsko omrežje.

**Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena.**

### 4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Gradnja enodružinske hiše ne predstavlja večjega vpliva na okolje – niti z vidika zdravja ljudi, ohranjanja narave, kulturne dediščine, gozdov... Še največji vpliv predstavlja izguba kmetijskih zemljišč. V predhodnih analizah se je zemljišče izkazalo za manj kvalitetno in z njim ne povzročamo posega v večja, sklenjena območja kmetijskih zemljišč.

**Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.**

### 4.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

- Glavni in najpomembnejši pravni režim na območju je namenska raba prostora. Po izpeljanem postopku lokacijske preveritve, bo investicija z njo skladna.
- Območje pobude leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni zahtevnejši erozijski ukrepi ter na plazljivem območju, kjer se pojavlja zelo velika verjetnost pojavljanja plazov. Pripravljen je bilo geološko geomehansko poročilo. Ob upoštevanju predpisanih pogojev gradnje je lokacija z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo.

Na ostale pravne režime območje pobude ne sega.

**Ob upoštevanju usmeritev in pogojev je namera skladna s pravnimi režimi.**

### 4.6 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča

Območje lokacijske preveritve leži na pobočju. Na območje se posega upoštevajoč stabilnost zemljine in konfiguracijo terena, in sicer z namenom omogočanja reliefno dostopnega zemljišča.

**Širitev zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti prostora.**



## 5 POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

V spodnji tabeli so navedene lokacijske preveritve, ki so bile na obravnavanem območju izvedene.

potrjene LP za izvorno območje	<b>ni potrjenih LP za izvorno območje</b>
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	<b>ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP</b>
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	<b>ni potrjenih LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN</b>

## 6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Glede na analize pravnih režimov ter usmeritve MOP glede lokacijske preveritve predlagamo, da se v postopek vključi sledeče nosilce urejanja prostora:

- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – z vidika skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora ter za vodenje in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema.
- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode**, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana – z vidika poseganja na zahtevnejše erozijsko območje.
- **MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO**, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – z vidika poseganja na kmetijska zemljišča.

V pristojnosti drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

## 7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) ter 16. člena Statuta Občine Cerklje ob Savi (Uradni list RS, št. 164/20 – UPB) je Občinski svet Občine Cerklje ob Savi na \_\_\_ redni seji dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel

### S K L E P

#### **o lokacijski preveritvi LP 03 – določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora A 306)**

##### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za EUP KE 06/A 306, ki se nanaša na zemljišče s parcelno številko 168/8, k.o. Dolenji Novaki. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID \_\_\_\_\_.

##### 2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za namen izvajanja gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z oznako » A 306«.

##### 3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelalo podjetje LOCUS d.o.o., PE Nova Gorica, pooblaščenka prostorska načrtovalka Nina Lipušček, oktobra 2023 je sestavni del tega sklepa in je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Cerklje ob Savi.

##### 4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. \_\_\_\_\_

Cerklje ob Savi, dne \_\_\_\_\_

Župan

Gašper Uršič

## 8 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve Občini Tolmin	<b>datum:</b>
sklep o višini stroškov nadomestila	<b>datum sprejema sklepa:</b> <b>številka sklepa:</b>
preveritev skladnosti elaborata z zakonom	<b>datum potrditve elaborata:</b>
poziv NUPom za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	<b>datum poziva:</b> <b>datum pridobitve mnenj:</b>
sklic javne razgrnitve in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč	<b>datum sklica javne razgrnitve:</b> <b>datum obvestila lastnikov:</b>
javna razgrnitev	<b>datum začetka javne razgrnitve:</b> <b>datum zaključka javne razgrnitve:</b>
stališča do pripomb in predlogov javnosti	<b>število prejetih pripomb in predlogov:</b> <b>datum sprejetja stališč:</b>
gradivo za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)	<b>datum oddaje gradiva za OS:</b>
seja občinskega sveta	<b>datum seje OS:</b>
sklep o lokacijski preveritvi	<b>datum sklepa o LP:</b> <b>datum objave sklepa o LP:</b> <b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP:</b> <b>datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP:</b>

## 9 PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV

enolični identifikator LP v evidenci	<b>LP 03</b>
naziv LP	<b>Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora A 306)</b>
pobuda za izvedbo LP	<b>Pobuda za lokacijsko preveritev datum:</b>
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	<b>xxxx</b>
elaborat LP	<b>Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora A 306) oktober 2023</b>
datum pričetka javne razgrnitve	<b>datum:</b>
sklep o določitvi stroškov	<b>datum sprejema sklepa: številka sklepa:</b>
mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata	<b>datum poziva: datum pridobitve mnenj:</b>
pripombe iz javne razgrnitve	<b>število prejetih pripomb in predlogov:</b>
stališča do pripomb iz javne razgrnitve	<b>datum sprejetja stališč:</b>
sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP)	<b>datum sklepa o LP:</b>
datum sklepa LP	<b>datum sklepa o LP:</b>
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	
datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	<b>datum objave sklepa o LP:</b>
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	<b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP:</b>
datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	/

(vnesti v evidenco lokacijskih preveritev)

## 10 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

naziv LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora A 306)
elaborat LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora A 306) oktober 2023, dopolnitev april 2024
sklep o LP	
datum sklepa LP	<b>datum sklepa o LP:</b>
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	
datum objave sklepa o LP	<b>datum objave sklepa o LP:</b>
spletna povezava objave sklepa na spletu	
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	<b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP:</b>

(posredovati na UE in MOP nemudoma po uveljavitvi sklepa)