



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE CERKNO

# LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

(enota urejanja prostora KE 08 (podenota A20) na  
območju parc. št. 1630, 1632/1, 1632/2, 1636 k.o. 2349  
Šebrelje)

**elaborat**

IZVAJALEC

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

pooblaščen prostorski načrtovalec:  
Nina Lipušček, PKA PPN ZAPS 1667

Nova Gorica, julij 2025



## KAZALO

<b>kazalo</b>	<b>1</b>
<b>1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI</b>	<b>3</b>
<b>2 ANALIZA STANJA</b>	<b>4</b>
Širša lokacija	4
Ožja lokacija	5
Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude	6
Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	7
Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju	8
Boniteta zemljišča	9
Obstoječi objekti	9
<b>3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO</b>	<b>10</b>
Določanje obsega stavbnega zemljišča	10
<b>4 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 32. ČLENA ZUREP</b>	<b>12</b>
4.1 Širitev obstoječih dejavnosti	12
4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	12
4.3 Ustrezna komunalna opremljenost	17
4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	17
4.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	17
4.6 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča	18
<b>5 POTRJE NE LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>19</b>
potrjene LP za izvirno območje	19
ni potrjenih LP za izvirno območje	19
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	19
ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP	19
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	19
ni potrjenih LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	19
<b>6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA</b>	<b>20</b>
<b>7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI</b>	<b>21</b>

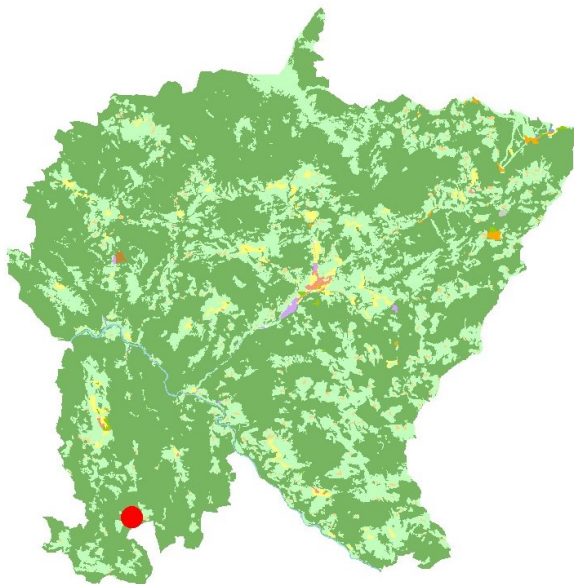


# 1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (enota urejanja prostora KE 08 (podenota A20) na območju parc. št. 1630, 1632/1, 1632/2, 1636 k.o. 2349 Šebrelje)
številka LP	LP-xx
pooblaščen prostorski načrtovalec	Nina Lipušček, PKA PPN ZAPS 1667
datum izdelave	maj 2025
veljavni prostorski akt na izvornem območju	Občinski prostorski načrt Občine Cerklje 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	XXXX
potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	xxx
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	parc. št. 1630, 1632/1, 1632/2, 1636 k.o. 2349 Šebrelje
površina izvornega območja	4884,06 m <sup>2</sup>
površina predlaganega povečanja	Tip 1 (širitev): 1944 m <sup>2</sup> (pri čemer 1359 m <sup>2</sup> predstavlja preoblikovanje - nadomestitev izvzetega dela, 585 m <sup>2</sup> pa povečanje)  Tip 2 (izvzem): 1359 m <sup>2</sup>
delež spremembe glede na izvorno površino	12 %
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt Občine Cerklje Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Občinski prostorski načrt Občine Cerklje
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

## 2 ANALIZA STANJA

### Širša lokacija



Območje lokacijske preveritve se nahaja v jugozahodnem delu občine Cerklje ob Gori in leži južno od naselja Šebrelje. Lokacijska preveritev je del enote urejanja prostora KE 08. (PEUP KE 08/A 20).

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



**Slika 2:** Prikaz širše lokacije lokacijske preveritve (Vir: Google Earth).

### Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na območje ob namenski rabi, opredeljeni z namensko rabo A – površine posamične poselitve. Območje lokacijske preveritve je del EUP na območju krajine, in sicer gre za enoto KE 08. Urejevalna podenota KE 08 – A 20.

Območje lokacijske preveritve obsega širitev obstoječega območja razpršene poselitve. Širitev in izvzem območja posamične poselitve se izvede na delu naslednje parcele:

- Izvzem: del parcel št. 1632/1, 1632/2, 1636 k.o. 2349 Šebrelje
- Širitev: del parcel št. 1630, 1636, k.o. 2349 Šebrelje



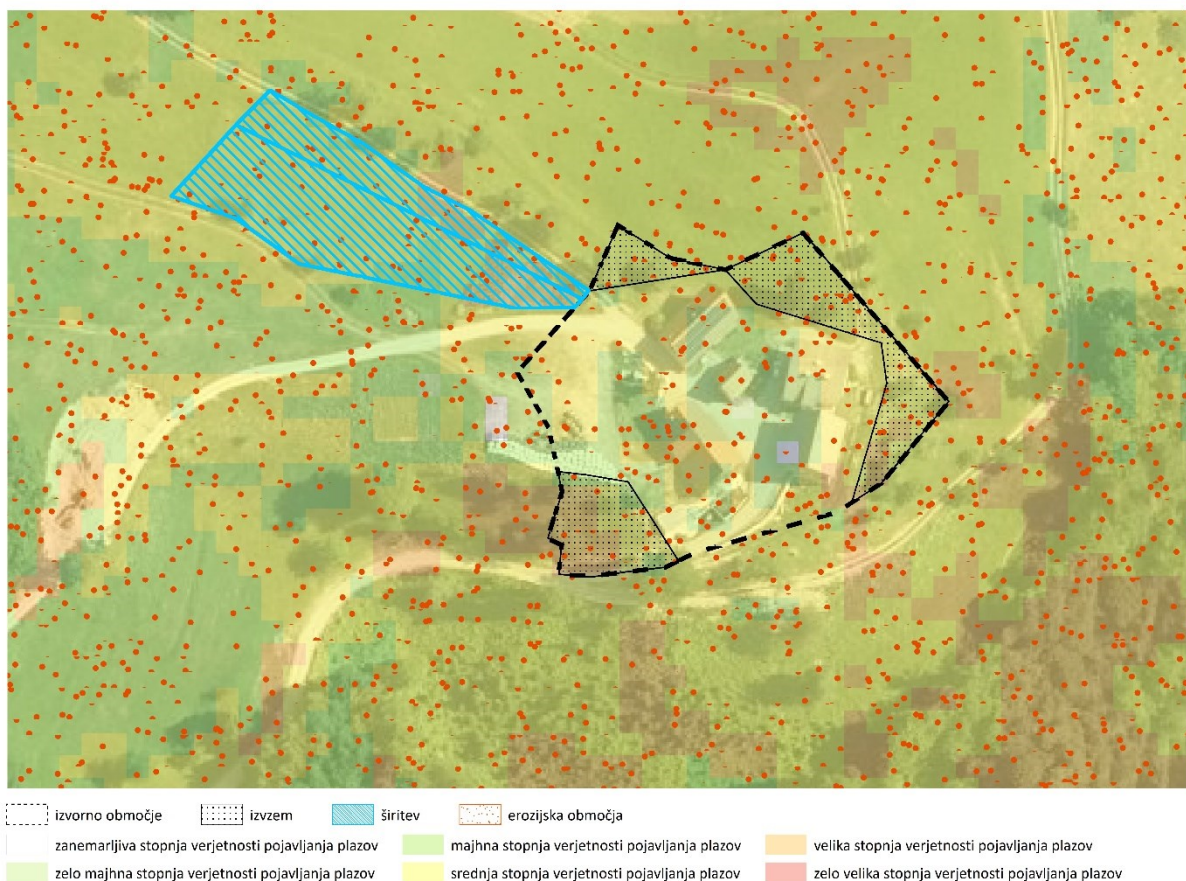
**Slika 3:** Grafični prikaz ožje lokacije lokacijske preveritve.



### Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude

- Območje lokacijske preveritve leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni običajni erozijski ukrepi.
- Območje lokacijske preveritve leži na območju, kjer je verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov v večini srednje stopnje, pojavljajo pa se tudi območja zanemarljive, zelo majhne in velike nevarnosti pojavljanja zemeljskih plazov.

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



**Slika 4:** Grafični prikaz varstvenih območij na ožjem območju lokacijske preveritve.

### Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje lokacijske preveritve leži ob cestni povezavi: lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (šifra odseka 043201).

Vzhodno od območja lokacijske preveritve poteka kabelski nadzemni vod (daljnovod) nazivne napetosti 0,4 kV. Iz tega voda se z električno energijo oskrbujejo obstoječi objekti.

Obstoječi objekti zagotavljajo vodooskrbo iz lokalnega vodovoda za pitno vodo in cevovoda za tehnološko vodo. Isti vodni vir bo koriščen za potrebe novega objekta.

Čiščenje odpadnih voda bo zagotovljeno z lastno biološko čistilno napravo.



**Slika 5:** Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na ožjem območju lokacijske preveritve.



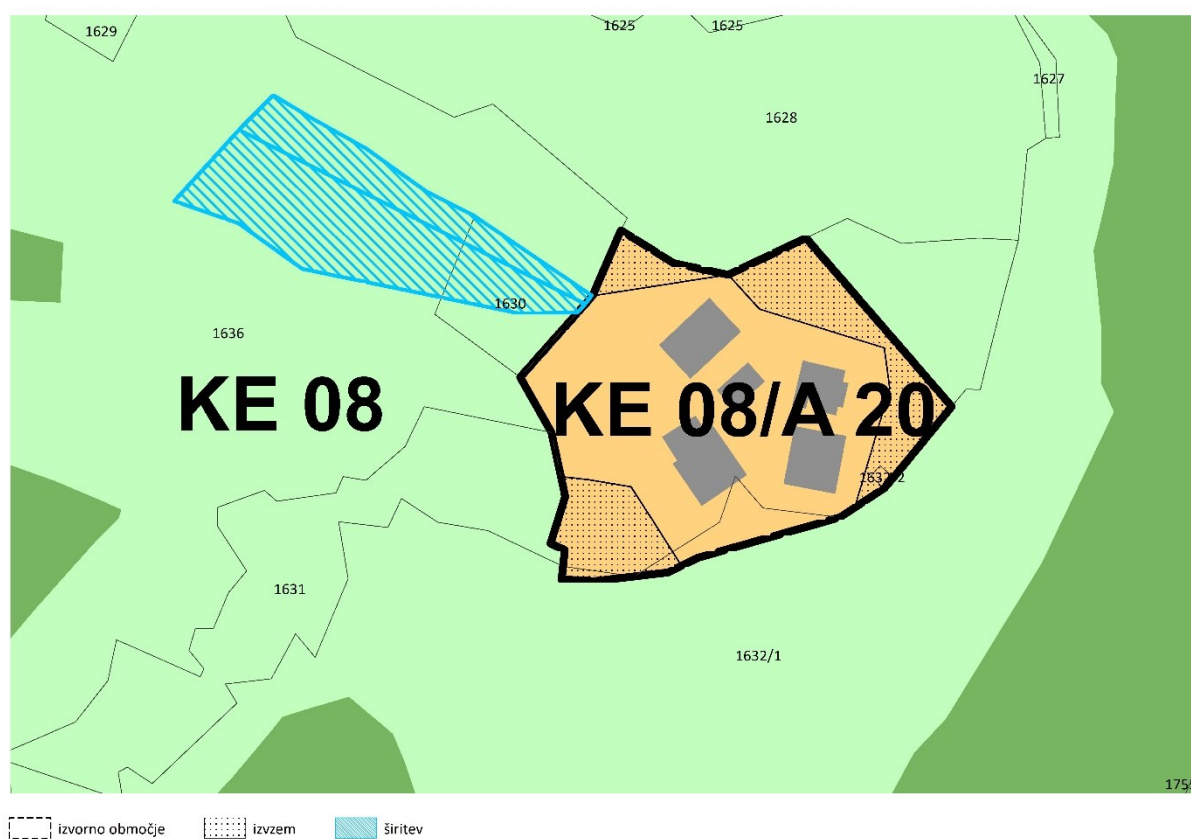
## Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

Na obravnavanem območju velja **Občinski prostorski načrt Občine Cerklje** 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 lokacijo, kjer se predvideva širitev stavbnega zemljišča, opredeljena namenska raba G – gozdna zemljišča. Območje lokacijske preveritve se navezuje na območje posamične poselitve z namensko rabo A (izvorna enota, PEUP KE 08/A 20), ki je del enote urejanja prostora KE 08 – površine razpršene poselitve.

Občina Cerklje s sprejetim OPN zadošča kriterijem za izdelavo lokacijske preveritve z namenom manjšega širjenja območij stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. OPN določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se šteje kot posamična poselitev skladno z 280. členom ZUreP-2 ter v navezavi s 308. členom ZUreP-3. 280. člen ZUreP-2 namreč opredeljuje, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.



**Slika 6:** Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu.

## Boniteta zemljišča

**Parcele, ki so predmet lokacijske preveritve, izkazujejo boniteto od 13 do 16.**

Boniteta zemljišč, ki so predmet te lokacijske preveritve, znaša 33 bonitetnih točk na območju, predvidenemu za širitev stavbnega zemljišča. Opredeljene bonitete uvrščajo zemljišča lokacijske preveritve med tista z nižjim pridobivalnim potencialom.

Z vidika strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane je območje lokacijske preveritve evidentirano kot ostala območja. Na območju prevladujejo naravne krajinske prvine.

## Obstoječi objekti

Na območju lokacijske preveritve so na podlagi podatkov katastra stavb evidentirani naslednji objekti, in sicer:

- stanovanjski stavbi (stavba 130 in 367), ki leži na parceli 1636, k.o. 2349 Šebrelje;
- hlev in prostor za spravilo pridelka (stavba 369), na območju parcele 1636, k.o. 2349 Šebrelje
- pomožni kmetijski objekti (stavba 365 in stavba 368), na območju parcele 1636, k.o. 2349 Šebrelje

Po izvedeni lokacijski preveritvi bo investitor pridobival **gradbeno dovoljenje potrebno za izgradnjo novih objektov**, skladno z novo določeno namensko rabo A.

### 3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Lokacijska preveritev se izvaja za območje, ki leži ob obstoječem stavbnem zemljišču, ki predstavlja izvirno območje lokacijske preveritve, opredeljenem z namensko rabo A in enoto urejanja prostora za območje krajine z oznako KE 08 (PEUP KE 08/A 20). Območje lokacijske preveritve obsega dele naslednjih parcel št. 1630, 1632/1, 1632/2, 1636 vse k.o. 2349 Šebrelje

#### Določanje obsega stavbnega zemljišča

Površina obstoječega območja razpršene poselitve znaša 4884,06 m<sup>2</sup>. Z lokacijsko preveritvijo se načrtujejo naslednji posegi:

- izvzem stavbnega zemljišča v velikosti 1359 m<sup>2</sup>
- širitev stavbnega zemljišča v skupni velikosti 1944 m<sup>2</sup>, pri čemer 1359 m<sup>2</sup> predstavlja preoblikovanje – nadomestitev izvetega dela, 585 m<sup>2</sup> pa povečanje

Upoštevajoč izvzem iz izvirnega območja, preoblikovanje ter širitev stavbnega zemljišča se z lokacijsko preveritvijo predlaga določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v izmeri 5469,06 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 12 % povečanja izvirne površine.

navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	<b>parc. št., 1630, 1632/1, 1632/2, 1636, k.o. 2349 Šebrelje</b>
površina izvirnega območja	<b>4884,06 m<sup>2</sup></b>
površina predlaganega povečanja	<b>Tip 1 (širitev): 1944 m<sup>2</sup> (pri čemer 1359 m<sup>2</sup> predstavlja preoblikovanje - nadomestitev izvetega dela, 585 m<sup>2</sup> pa povečanje)</b>  <b>Tip 2 (izvzem): 1359 m<sup>2</sup></b>
delež spremembe glede na izvirno površino	<b>12 %</b>

Na območju lokacijske preveritve se predvidi opredelitev nove namenske rabe in sicer:

- na območju povečanja stavbnega zemljišča v velikosti 585 m<sup>2</sup> se opredeli namenska raba A – območja razpršene poselitve.

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 preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri 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 posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne 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

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 podenoti razpršene poselitve KE 08/A 20 se nahajajo objekti:

- namenjeni bivanju – stanovanjska hiša (številka stavb: 130, 367)
- pomožni kmetijski objekt (številka stavb: 365, 368, 369)

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča gradnja dodatne enostanovanjske hiše. Na območju se prepletajo dejavnosti bivanja z dejavnostmi kmetijstva. Z lokacijsko preveritvijo se omogoča razširitev obsega stavbnega zemljišča za potrebe gradnje novih objektov.

**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 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 podenoto KE 08/A20.

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 presegajo 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) Namestitev 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 GJL.

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	SK Površine podeželskega naselja
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<p><b>Višinski gabariti in etažnost:</b></p> <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-Idrijca – spodnji del, KE 08-Šebrelje in KE 09-Idrijca – 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> <p><b>Razmerja gabaritov:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>praviloma podolgovat tloris osnovnega kubusa.</li> </ul> <p><b>Fasade:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprt in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti;</li> <li>s prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta;</li> <li>detalji na objektih naj bodo v območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni.</li> </ul> <p><b>Strehe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>streha osnovnega kubusa je simetrična dvokapnica;</li> <li>naklon strehe osnovnega kubusa 35–50°;</li> <li>smer slemen 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> <p><b>Ostali pogoji:</b> 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 časasnih 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 dosega 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 ustrezna 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 odnikov 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 odniki 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 vozilo 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 upravitelj soglaša z drugačnimi pogoji.
- (7) Navedeni odniki 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 Cerkno 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:

- Dostop je omogočen po lokalni cesti Straža – Jagršče - Šebrelje (šifra odseka 043201)
- priključkom na elektro omrežje (kabelski nadzemni vod – daljnovod 0,4 kV)
- priključkom na vodovodno omrežje (lokalni vodovod za pitno vodo)
- zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda je zagotovljeno preko individualnega sistema.

Vsa merila in pogoje glede ustrezne komunalne opremljenosti se pridobi od posameznih upravljavcev infrastrukture.

**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...

**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 s pripadajočimi prostorsko izvedbenimi pogoji. Po izpeljanem postopku lokacijske preveritve bo investicija z njo skladna, hkrati se bodo upoštevali vsi prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih predpisuje veljaven prostorski akt.

**Upoštevanje režima:**

Po izpeljani lokacijski preveritvi bo namenska raba omogočala predvideno prostorsko ureditev.

- Območje pobude leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni običajni erozijski ukrepi ter na plazljivem območju, kjer je med drugim tudi velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov.
- **Upoštevanje režima:** Pripravljeno je bilo geološko geomehansko in hidrološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti. Ugotovljeno je bilo da je lokacija ob upoštevanju predpisanih pogojev

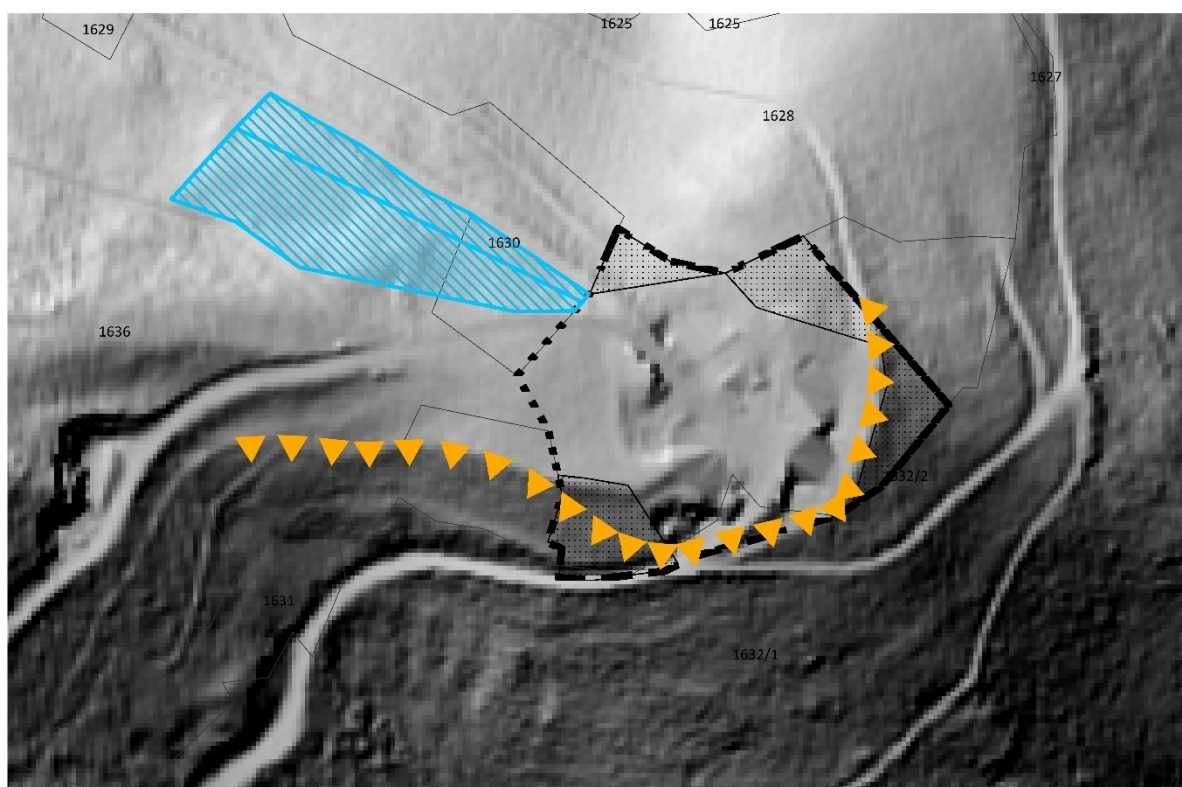
gradnje z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva, rekonstrukcija obstoječega in gradnja novega objekta ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo.

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 manjši izravnavi sredi vzpetine. Na južni strani se teren strmo spušča, ustvarjen je izrazit reliefni rob. Na območje se posega upoštevajoč stabilnost zemljine in konfiguracijo terena, in sicer z namenom omogočanja reliefno dostopnega zemljišča.



--- izvorno območje    ..... izvzem    [blue hatched] širitev  
▲▲▲▲▲ reliefni rob

**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 izvirno območje	<b>ni potrjenih LP za izvirno 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 NARAVNE VIRE 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 NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode**, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana - z vidika poseganja na erozijsko ter plazljivo območje.
- **MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO**, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – z vidika poseganja na gozdna in kmetijska zemljišča.
- **ZAVOD ZA GOZDOVE**, Večna pot 2, 1001 Ljubljana – z vidika poseganja na gozdna zemljišča.
- **ELEKTRO PRIMORSKA d.d.**, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica – za področje oskrbe z elektriko
- **OBČINA CERKNO**, Bevkova ulica 9, 5282 Cerčno - za področje občinskih cest in za področje oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih voda.

V pristojnosti drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

## 7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi prve alineje 134. člena ter 135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 16. člena Statuta Občine Cerkno (Uradni list RS, št. 64/20 – UPB) je Občinski svet Občine Cerkno na xx redni seji dne xx. xx. 2025 sprejel

### **S K L E P**

#### **o lokacijski preveritvi LP – določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora KE 08)**

##### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za EUP KE 08, ki se nanaša na zemljišče s parcelno številko 1630, 1632/1, 1632/2, 1636 k.o. 2349 Šebrelje. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID xxxx.

##### **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 20«.

##### **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, junija 2025, je sestavni del tega sklepa in je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Cerkno.

##### **4. člen**

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

Št. \_\_\_\_\_

Cerkno, dne \_\_\_\_\_

Župan Občine Cerkno

Gašper Uršič