
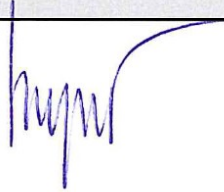



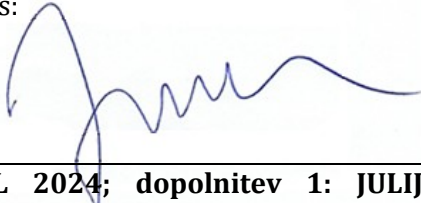
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA POTREBE ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V  
EUP OS415 V OBČINI PODČETRTEK**

na parceli št. 1016/5, 1208/1, 1297 vse k.o. SOPOTE – 1228

ID LP v PIS: **4798**

## SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA POTREBE ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP OS415 V OBČINI PODČETRTEK na parceli št. 1208/1, 1016/5, 1297 vse k.o. SOPOTE -1228
ID LP:	4798
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/2018)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	HLUPIČ Alenka, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0763 PA PPN
Žig:	 

Št. elaborata:	16/24
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba (podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)
Izvajalec postopka:	OBČINA PODČETRTEK TRŠKA CESTA 59 3254 PODČETRTEK
Izdelovalec elaborata LP :	BTi, d.o.o. Strma cesta 1 a 3250 ROGAŠKA SLATINA
Odgovorni predstavnik podjetja:	Boris DRAŠKOVIČ, dipl.inž.arh.
Žig:	 
Datum izdelave elaborata LP :	APRIL 2024; dopolnitev 1: JULIJ 2024; dopolnitev 2: september 2024; dopolnitev 3: april 2025

## VSEBINA

**I. TEKSTUALNI DEL**

<b>I.</b>	<b>TEKSTUALNI DEL .....</b>	<b>4</b>
<b>1.0</b>	<b>UVODNA POJASNILA.....</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>8</b>
<b>3.0</b>	<b>PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA .....</b>	<b>12</b>
<b>4.0</b>	<b>PRIKAZ STANJA PROSTORA .....</b>	<b>13</b>
<b>5.0</b>	<b>VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE .....</b>	<b>18</b>
<b>6.0</b>	<b>UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3 .....</b>	<b>24</b>
<b>7.0</b>	<b>SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>31</b>

**Kazalo slik:**

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF .....	8
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA.....	8
Slika 3: Lokacija predvidenega stan. objekta .....	8
Slika 4: PRIKAZ PREOBLIKOVANEGA/POVEČANEGA OBMOČJA RATPRŠENE POSELITVE NA DOF IN IZSEKU OPN .....	10
Slika 5: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN IZSEKU IZ OPN .....	10
Slika 6:PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: PISO IN ZKN .....	11
Slika 7:Prikaz GJI: PISO.....	13
Slika 8: Označen obstoječ cestni priključek in predvidena lokacija gradnje.....	13
Slika 9:SITUACIJA PRIKLJUČITVE NA EL. OMREŽJE;vir: Elektro Celje d.d. ....	14
Slika 10: ZAVAROVANO OBMOČJE – KOZJANSKI PARK, vir: PISO .....	15
Slika 11: VAROVANO OBMOČJE – EROZIJA vir: PISO.....	16
Slika 12: VAROVANO OBMOČJE - PLAZLJIVOST; vir: PISO .....	17
Slika 13: PRIKAZ RABE ZEMLJIŠČA; vir: <a href="https://rkg.gov.si/GERK/">https://rkg.gov.si/GERK/</a> .....	30

**II. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

1. Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000
2. Prikaz novega stavbnega zemljišča	M 1:1000
3. Območje LP na ZKP	M 1:1000
4. Prikaz ureditve	M 1:1000

**Priloge:**

- ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI
- GG elaborat GP - 53/2025 - GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1.0 UVODNA POJASNILA

#### 1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča k EUP OS415 v občini Podčetrtek (v nadaljevanju: LP).

Način urejanja na območju kmetije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek, (*Uradni list RS*, št. 63/18) - v nadaljevanju OPN, ki na območju obravnavane lokacije določa namensko rabo A – površine razpršene poselitve in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako OS415.

Parc. št. 1208/1, 1016/5, k.o. SOPOTE-1228, so glede na veljavni prostorski akt opredeljeni delno kot stavbno zemljišče, delno kot kmetijsko zemljišče, parc. št. 1297 k.o. SOPOTE-1228, pa je glede veljavni prostorski akt opredeljena kot stavbno zemljišče.

Na območju obstoječih stavbnih zemljišč stoji stanovanjski objekt iz leta 1973; številka stavbe 192 (*vir: GURS*).

Pobudnik postopka lokacijske preveritve, želi za potrebe gradnje stanovanjskega objekta za potrebe svojega naslednika, povečati oz. preoblikovati površine stavbnega zemljišča. Zaradi neugodne konfiguracije terena, se del stavbnih zemljišč izvzame in se ga v istem obsegu prestavi, na za gradnjo ugodnejšo lokacijo.

Ker gre za posamično poselitev se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 (*Uradni list RS*, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24), pristopi k postopku lokacijske preveritve, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP     | enota urejanja prostora             |
| - pEUP    | podenota urejanja prostora          |
| - PIA     | prostorski izvedbeni akt,           |
| - OPN     | občinski prostorski načrt,          |
| - PNRP    | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju     |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora           |

**Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP OS415) za namen gradnje stanovanjskega objekta.**

## 1.2 PRAVNA PODLAGA

Vrste in postopek LP določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24)

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdelava skladno z *Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev*, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2021, ter skladno s *Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki* [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna\\_pravila\\_OPI\\_A\\_v1-2.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPI_A_v1-2.pdf)
- Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo *Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve*, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Na območju obravnave je v veljavi *Občinski prostorski načrt Občine Podčetrtek*, (Uradni list RS, št. 63/18).

## 1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

### 1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 135. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

### 1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 135. člena ZUreP-3). Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, 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.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN
3. fizične lastnosti zemljišča

4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (135. člen v povezavi z 32. členom)

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

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

### **1.3.3 Postopek lokacijske preveritve**

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku, ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

#### **1. Pobuda**

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

#### **2. Stroški lokacijske preveritve**

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 139. členom ZUreP-3.

Občina Podčetrtek ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Podčetrtek (*Uradni list RS, št. 39/19*), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.000,00 €.

#### **3. Preveritev skladnosti elaborata**

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

#### **4. Mnenja NUP**

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

**5. Javna razgrnitev**

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

**6. Potrditev LP**

Občina predlaga Občinskem svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

**7. Objava sklepa**

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu.

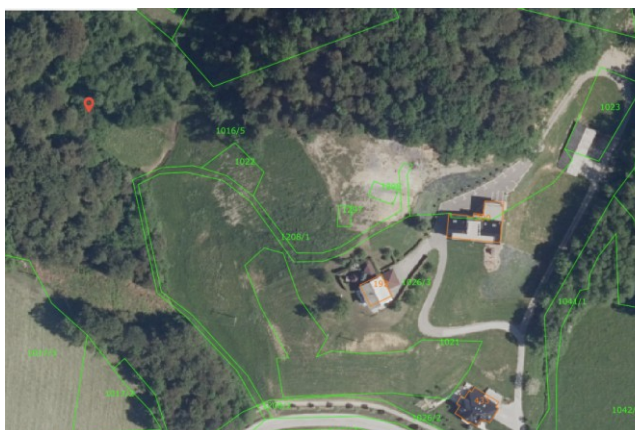
**1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve**

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

## 2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina Podčetrtek leži ob državni meji s Hrvaško v vzhodnem delu Slovenije, na območju Kozjanskega. Sedanja občina meji na severnem delu na občini Rogaška Slatina in Šmarje pri Jelšah, na zahodu na Občino Šentjur pri Celju, na jugu pa na občini Kozje in Bistrica ob Sotli. Na vzhodni strani meji Občina Podčetrtek s Hrvaško. Državna meja poteka po reki Sotli. Najpomembnejše naselje v občini je Podčetrtek, ki je hkrati občinsko središče. Sledijo mu Pristava pri Mestinju, Imeno in Olimje. Poleg teh naselij sta pomembni naselji tudi Virštanj in Polje ob Sotli, ki opravljata funkcije vsakodnevne oskrbe. Obstoje tako majhnega števila centralnih naselij je pogojen z reliefnimi (naravno geografskimi) in gospodarskimi razmerami. Na območju občine so značilna podeželska naselja. Glede na gričevnat svet in intenzivno kmetijsko gospodarstvo zasledimo tu razložena naselja, kjer se med posameznimi domovi razprostirajo kmetijske površine. Avtohtona struktura doživlja preobrazbo, pri čemer se še vedno ohranja značilna podoba kulturne krajine.

Območje spremembe oblike in velikosti stavbnega zemljišča se nahaja v osrednjem delu Občine Podčetrtek, zahodno od kraja Podčetrtek v naselju Olimje, katastrska občina SOPOTE – 1228.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF  
(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)



Slika 3: Lokacija predvidenega stan. objekta



Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA  
(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)



**Občina:**

- OBČINA PODČETRTEK

**Katastrska občina:**

- SOPOTE – 1228

**Parcele št.:**

- 1208/1 – del, 1016/5 – del, 1297 – del

**Podrobnejša namenska raba:**

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

**Enota urejanja prostora:**

- Širitev: iz EUP OS415 na EUP OP01

**Vrsta predlagane spremembe:**

- **Širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča - **A**
- **Izvezem:** Območju kjer se izvzame stavbno zemljišče, se definira kmetijska raba - drugo kmetijsko zemljišče – **K2**

**Površina izvirnega območja:**

- 1472,38m<sup>2</sup>

**Površina spremembe / širitve:**

preoblikovanje - izvzem 1:	- 12,00m <sup>2</sup>
preoblikovanje - izvzem 2:	-172,00m <sup>2</sup>
preoblikovanje - širitev 1:	+ 12,00m <sup>2</sup>
preoblikovanje – širitev 2:	+172,00m <sup>2</sup>
Širitev:	+294,00m <sup>2</sup>
<b>Sprememba skupaj</b>	<b>+294,00m<sup>2</sup></b>

**Delež spremembe / širitve:**

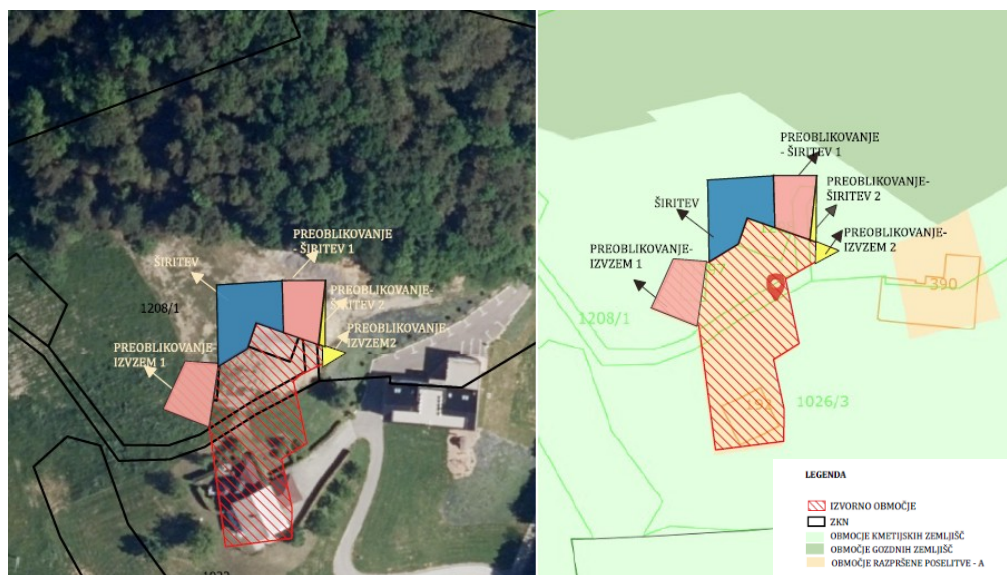
- 19,97% glede na površino izvirnega območja

**Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:**

- 1766,38m<sup>2</sup>



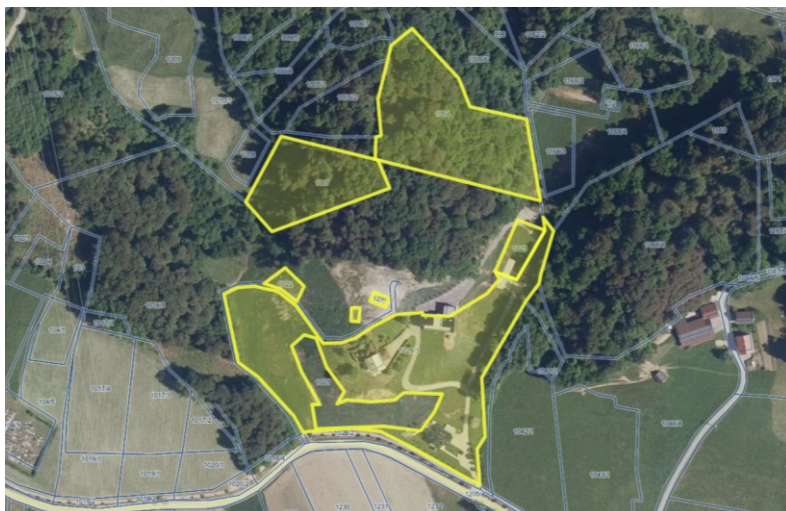
Slika 4: PRIKAZ PREOBLIKOVANEGA/POVEČANEGA OBMOČJA RATPRŠENE POSELITVE NA DOF IN IZSEKU OPN



Slika 5: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN IZSEKU IZ OPN

**2.1 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ**

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1228	SOPOTE	1007
2	1228	SOPOTE	1022
3	1228	SOPOTE	1004
4	1228	SOPOTE	1298
	1228	SOPOTE	1023
6	1228	SOPOTE	1026/3



Slika 6: PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: PISO IN ZKN

O javni razgrnitvi občina skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3, pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

### **3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA**

#### **3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA**

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev.

Investitor namerava na delu parcel s parc. št. 1208/1 in 1016/5 k.o. SOPOTE – 1228, zgraditi nov stanovanjski objekt in tako omogočiti svojemu nasledniku gradnjo na domači parceli. Stavbno zemljišče se preoblikuje in razširi toliko, da bo predviden objekt s pripadajočimi funkcionalnimi površinami v prostor umeščen tako, da bo prostor zaradi neugodne konfiguracije terena, najbolj izkoriščen.

Lokacija predvidene postavitve objekta s funkcionalnimi površinami, se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve in sicer na območju drugih kmetijskih zemljišč, K2.

Namen lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike območja stavbnega zemljišča za namen izvajanja gradnje na obravnavanem območju posamične poselitve, s čimer se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijska dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem tudi krajina.

## 4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na obravnavano območje se dostopa preko obstoječega priključka iz javne kategorizirane občinske ceste – lokalna cesta LC 317 081, kateri služi za dostop do objektov v EUP423, OS415, OS413.

Območje LP ne sega v varovalni pas javne prometne infrastrukture.

Območje LP pripada območju EUP OS415, kjer je mogoča priključitev na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na območju razpršene poselitve.

Objekti na obravnavanem območju imajo možnost priključitve na javno fekalno kanalizacijsko omrežje.

Glede na podatke GURS-a, čez območje lokacijske preveritve poteka telekomunikacijski vod katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljena, se skladno s projektnimi pogoji upravljalca omrežja Telekom d.o.o., telekomunikacijski vod prestavi ali ustrezno zaščiti.

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskega objekta bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od upravljavcev infrastrukture.



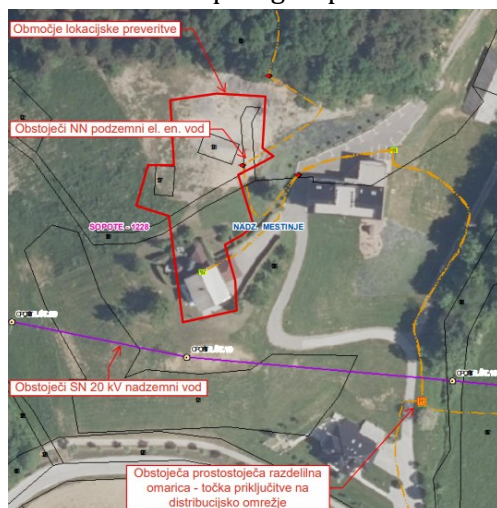
Slika 7: Prikaz GJI: PISO



Slika 8: Označen obstoječ cestni priključek in predvidena lokacija gradnje



- Čez predmetno območje poteka obstoječi NN podzemni distribucijski vod, katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od NN podzemnega el. en. voda v obeh smereh.
- Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje.
- O vseh varovalnih pasovih odloča 112. člen Energetskega zakona EZ-2 (*Uradni list RS, št. 38/24*). Za posege v varovalni pas si bo potrebno v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije pridobiti od Elektra Celje d.d. projektne pogoje.
- Po podatkih vlagatelja se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A. Energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše je na razpolago v obstoječi prostostoječi razdelilni omarici na parc. št. 1026/3, k.o. (1128) Sopote. Predmetna omarica je priključena na distribucijsko omrežje I01: Olimje in se napaja iz obstoječe TP Slake: 303.
- Od prej navedene PS R je potrebno predvideti nov NN podzemni el. en. vod in novo prostostoječo priključno merilno omarico ob dovozni cesti, ki mora biti locirana na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe distributerja.
- V fazi izdelave DGD projektne dokumentacije si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 9: SITUACIJA PRIKLJUČITVE NA EL. OMREŽJE; vir: Elektro Celje d.d.

**Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč, nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje**

## 4.2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

Varovana območja in omejitve zajema:

- varstvo kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- gozdove,
- vodovarstvena območja,
- varstvo pred poplavami,
- plazljiva, plazovita in erozijsko nevarna območja.

### 4.2.1 Kulturna dediščina

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- *razglašen nepremični spomenik – NE*
- *registrirana nepremična kulturna dediščina – NE*
- *izdana odločba o arheološkem najdišču – NE*
- *vplivnega območja spomenika – NE*
- *varstveno območje dediščine – NE*

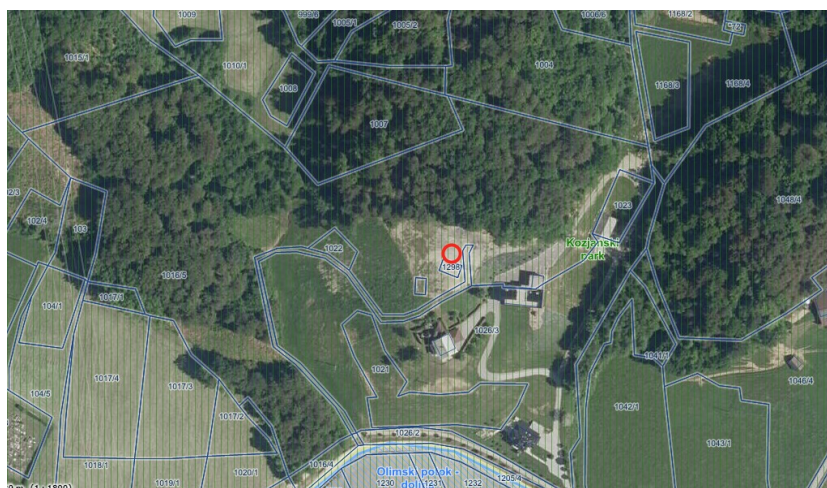
vir: <https://gisportal.gov.si/portal/>

### 4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- *naravna vrednota – NE*
- *Ekološko pomembna območja (EPO) – NE*
- *Natura 2000 – NE*
- *Zavarovana območja – DA – KOZJANSKI PARK – regijski park; ID 1413*

vir: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>



Slika 10: ZAVAROVANO OBMOČJE – KOZJANSKI PARK, vir: PISO

Območje LP se nahaja v zavarovanem območju Kozjanskega parka. Predvidena gradnja oziroma izvajanje del, ne bo ogrozilo zavarovanega območja naravne vrednote, k elaboratu in v nadaljnjih fazah načrtovanja je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in soglasje pristojnega organa za ohranjanje narave. Za zagotovitev skladnosti z usmeritvami s področja

ohranjanja narave se v čim večji meri ohranja obstoječe drevje na parceli, nova zasaditev okolice se izvede z avtohtonim listopadnim drevjem (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice. višinske premostitve se izvedejo v obliki zatravljenih zidov ali suho zidov. V primeru osvetljevanja objektov se le-to omeji na najmanjši obseg.

#### 4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP ne posega v območje varovanja gozdov. Na severni strani območja LP se nahaja območje gozda, na katerega širitev/preoblikovanje stavbnega zemljišča nima vpliva, prav tako zaradi predvidene gradnje novega stanovanjskega objekta ne bo otežen oz. onemogočen dostop do gozdnih površin, katere so v investitorjevi lasti.

#### 4.2.4 Varstvo voda

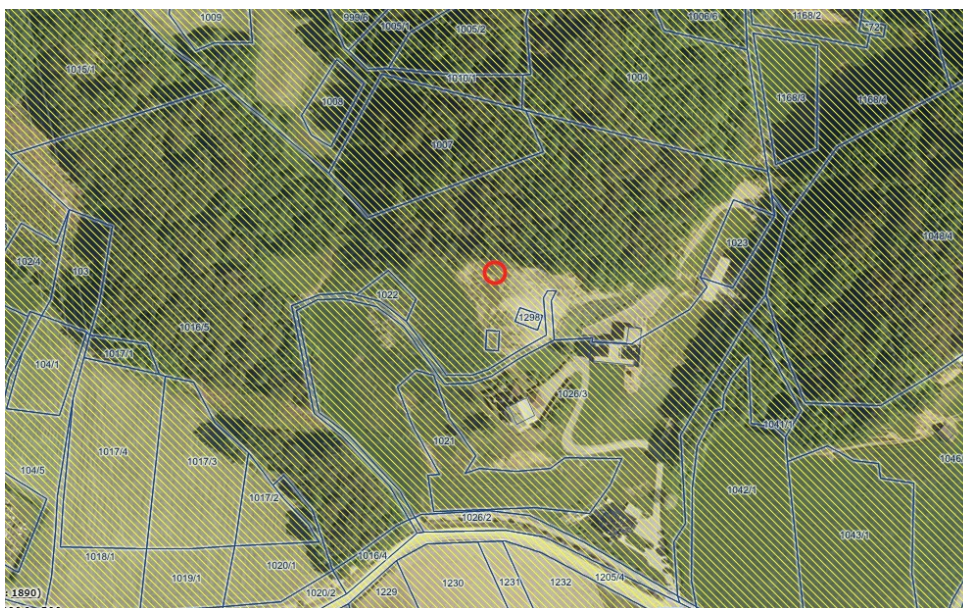
Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO):	Sotla-Podčetrtek
OPIS OBMOČJA:	Porečje Sotle od sotočja z Mestinjščico do sotočja z Bistrico
IME OBMOČJA (3. NIVO):	Sotla
IME OBMOČJA (2. NIVO):	Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO)	Porečje Save

Območje LP se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju priobalnega pasu površinskih voda.(Vir: PISO)

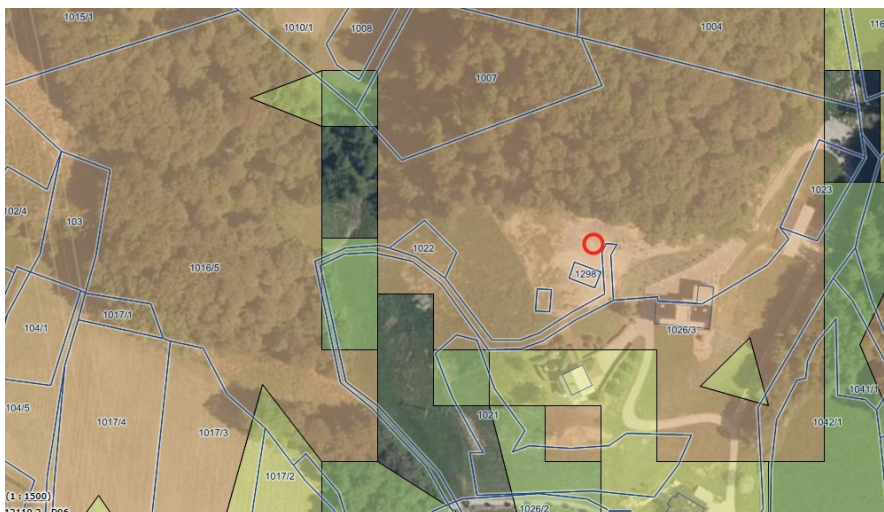
#### 4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje - NI
- Erozijska območja - DA - opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi
- Plazovita območja - NI
- Plazljiva območja - DA - velika verjetnost pojavljanja plazov



Slika 11: VAROVANO OBMOČJE – EROZIJA vir: PISO





Slika 12: VAROVANO OBMOČJE - PLAZLJIVOST; vir: PISO

Območje LP se (po javno dostopnih podatkih) nahaja erozijskem območju, kjer so zahtevani običajni zaščitni ukrepi. Predviden objekt bo lociran na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov. Investitor je dal izdelati Geološko geomehanski elaborat, št. GP - 53/2025, katerega je izdelal GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj in je priloga tega elaborata.

Iz GG elaborata je razvidno da je obravnavana lokacija izravnana, nato se teren proti severu prične strmeje vzpenjati, teren proti jugu blago pada. Pod površino sledimo tanjši sloj peščene glin, ki z globino hitro preide v sloj peščenega laporja / peščenjaka. Na parceli ni vidnih znakov plazenja zemljine. Glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti ni zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo le-tega bo izkazovala ustreznost rešitev glede na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti, posegov v varstvene režime, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od mnenjedajalcev tangiranih področij.

**Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč ob izvedbi ustreznih ukrepov, nima bistvenega vpliva na varstvene režime.**

## 5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

**Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (*Uradni list RS, št. 63/18*) – v nadaljevanju OPN.

Na območju navedenega izvirnega območja(v času izdelave elaborata) še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

### 5.1 STRATEŠKI DEL OPN

#### Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine:

##### 2.6. Okvirna območja razpršene poselitve

###### 22. člen

(1) Na območju Občine Podčetrtek je izven strnjenih naselij poselitev prepoznana pretežno kot avtohtona oblika razpršene poselitve, in sicer kot samotne kmetije v celkih (kot celek se smatra kultivirano zemljišče, navadno iztrgano gozdu, ki obdaja kmetijo), kot razložene kmetije in druge stavbe ali kot poseben tip poselitve vinogradniških območij.

(2) Na območju občine so v OPN določena okvirna območja razpršene poselitve:

RP1 območje avtohtone razpršene poselitve – samotne kmetije v celkih,

RP2 območje avtohtone razpršene poselitve – razložene kmetije in druge stavbe,

RP3 območje avtohtone razpršene poselitve – poseben tip poselitve, vezan na vinogradništvo.

(3) RP1 območje avtohtone razpršene poselitve – samotne kmetije v celkih

Samotne kmetije v celkih se pojavljajo na višjih nadmorskih višinah zahodnega dela občine (gozdnato območje od Podčetrka proti Olimju do Rudnice) in predstavljajo skupine objektov, ki v gospodarskem smislu oblikujejo samostojno celoto. Praviloma se razprostira okrog samotne kmetije pripadajoče zemljišče v celku in šele v dokajšnji oddaljenosti stoji sosednja domačija. Stanovanjska hiša, hlev in skedenj so praviloma grajeni tesno drug ob drugem. Ostala gospodarska poslopja, ki so namenjena potrebam racionalne organizacije dela, pa lahko ležijo tudi raztreseno.

(4) RP2 območje avtohtone razpršene poselitve – razložene kmetije in druge stavbe. Razpršena poselitev razloženih kmetij in drugih stavb se pojavlja v obliki večjih ali manjših skupin ločenih objektov, kot so kmetije (domačij) ter posamezne stanovanjske stavbe, in se nahaja pretežno na ravninskih in gričevnatih območjih v odprtem prostoru osrednjega in vzhodnega dela občine.

##### 2.7.4. Ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve

###### 26. člen

(2) RP2 območje avtohtone razpršene poselitve – razložene kmetije in druge stavbe

Razložena poselitev razloženih kmetij in drugih stavb v obliki večjih ali manjših skupin objektov – ločenih kmetij (domačij) in stanovanjskih stavb – pretežno na ravninskih in gričevnatih območjih v odprtem prostoru osrednjega in vzhodnega dela občine se razvija tako, da se nova gradnja načrtuje v naravovarstveno manj občutljivih območjih (izven območij naravnih vrednot in najpomembnejših delov ekološko pomembnih območij oziroma območij Natura 2000). Zagotovitev nastanitvenih kapacitet (stanovanja, počitniški objekti) na območjih z naravnimi kakovostmi naj se prednostno zagotavlja v okviru obstoječega stavbnega fonda z možnostjo navezave na ohranjanje kvalitetne kulturne dediščine. Gradnja novih objektov naj se načrtuje tako, da se ne povzroča fragmentacije naravnih območij ter da se ohranja mejice, grmišča, posamezna in skupine dreves. Pri načrtovanju stavbnih zemljišč naj se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, zlasti še na posebnih in potencialnih posebnih varstvenih območjih, območjih ohranjanja habitatnih tipov, ki se prednostno ohranjajo, ter habitatov ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst. V območjih koridorjev ogroženih vrst in v območjih, ki omogočajo gensko povezanost njihovih populacij (ekološko pomembna območja) se novo poselitev prostorsko strukturira tako, da se omogoči neovirane prehode.

Obravnavana lokacija se nahaja na območju avtohtone razpršene poselitve RP2. Na obravnavani lokaciji se nahaja stanovanjski objekt iz leta 1973. S predvideno gradnjo se bo zagotovilo varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Širitev stavbnega zemljišča se izvede izključno za namen ohranjanja obstoječe dejavnosti – bivanje.

## 2.10. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

## 39. člen

**D) Območja avtohtone razpršene poselitve.**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve se oblikujejo ločeno za obliko poselitve samotnih kmetij v celkih in za ostala razložena naselja občine.

(3) Prostorski izvedbeni pogoji za ostala območja razpršene poselitve morajo biti oblikovani tako, da se:

- odpravlja vzroke, ki vplivajo na pojav razpršene gradnje,
- omogoči obnova, prenova in ponovna ali spremenjena raba obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- omogoči novogradnja, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja,
- omogoči obstoj in razvoj obstoječih kmetijskih gospodarstev,
- omogoči gradnja novih kmetij na območjih z visokim pridobivalnim potencialom za kmetijstvo, če gre za ustrezno koncentracijo kmetijske posesti na kmetijo, ob upoštevanju zahtev za varstvo naravnih virov in kakovosti krajinskega in grajenega okolja,
- omogoči gradnja novih ali nadomestnih kmetij in prenova oziroma posodobitev funkcionalnih objektov ter jih usposablja za sodobno kmetovanje in skrbi za neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportne možnosti,
- poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov zaradi preprečevanja imisijskih vplivov,
- omogoči gradnja objektov za športno-rekreacijske namene v povezavi z obstoječo ali novo turistično dejavnostjo, če naravne razmere omogočajo izvajanje dejavnosti oziroma če je prostorska ureditev prostorsko in oblikovno skladna z obstoječo rabo, tamkajšnjimi dominantami, topografskim položajem ter vedutami in če je možno zagotoviti priključke na prometni in energetski sistem, neoporečno pitno vodo z zadostnimi kapacitetami ter odvajanje in čiščenje odpadnih voda glede na potrebe izvajanja turistično-rekreacijske dejavnosti in njenega vpliva na okolje,
- nova gradnja umešča znotraj obstoječih stavbnih zemljišč, in sicer tako, da se z njo izboljšujejo pogoji za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti,
- daje prednost prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti,
- prenavlja, razvija, ohranja in posodablja obstoječ stavbni fond,
- novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagajajo tradicionalni strukturi

S širitvijo stavbnega zemljišča se omogoči novogradnja, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja in se urbanistično in arhitekturno prilagodi tradicionalni strukturi.

<b>Predviden poseg bo skladen s strateškimi izhodišči občine Podčetrtek.</b>
--

## 5.2 IZVEDBENI DEL OPN

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz K2 v A. Območje LP predstavlja širitev obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo A (površine razpršene poselitve) z oznako EUP OS415

Enota urejanja prostora: OS415

Namenska raba: A (površine razpršene poselitve)

### Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta:

#### 3.4.2. Skupna določila glede vrste gradenj in izvedbe drugih del

##### 44. člen

(1) V vseh EUP so pod pogoji tega odloka dovoljene naslednje vrste gradenj in izvedbe drugih del, razen če niso za posamezno EUP s tem odlokom izrecno prepovedane:

– gradnja novega objekta

Gradnja novega stanovanjskega objekta je na obravnavani lokaciji dovoljena.

#### 3.4.3. Skupna določila glede lege objektov in drugi pogoji

##### 45. člen

(1) V vseh EUP morajo biti zagotovljeni naslednji odmiki od mej sosednjih zemljišč:

- z odmiki objektov od mej sosednjih zemljišč morajo biti zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter omogočeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji,
- odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od mej sosednjih zemljišč morajo znašati minimalno 4.00 m, razen če ni s tem odlokom drugače določeno v okviru razdelka 3.5.

Posebna določila glede prostorskih izvedbenih pogojev,

- odmiki iz prve in druge alineje so lahko izjemoma manjši, če s tem pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča,

(2) V vseh EUP morajo biti upoštevane naslednje regulacijske linije oziroma odmiki:

- zagotovljeni morajo biti ustrezni odmiki objektov od roba ceste v skladu s pogoji upravljavca; minimalni odmik novih stavb od roba cestišča regionalne ceste je 8.00 m, parkirišč, ograj in manipulativnih površin pa 5.00 m; od cestnih teles ostalih javnih cest morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj 5.00 m oziroma v skladu s predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste,
- odstopanje od določil prejšnje alineje je možno le ob soglasju z upravljavcem cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja,
- stavbe morajo biti oddaljene vsaj za eno sestožno višino odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba, v izjemnih primerih (termofilni gozd, gozd na pobočju pod objektom) pa najmanj 10 m; ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča (ceste, vodovodi, ograje ipd.) morajo biti oddaljeni od meje gozda vsaj 2 m; za vsako gradnjo, ki se nahaja v gozdu ali na gozdnem robu znotraj pasu ene sestožne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba, je potrebno pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasje zavoda, pristojnega za gozdove,
- posegi znotraj območja iz prejšnje alineje so izjemoma dopustni v vseh EUP, razen za območja varovalnih gozdov, vendar v tem primeru lastnik in upravljavec gozda ne odgovarjata za morebitno škodo, ki bi nastala na novozgrajenih objektih in infrastrukturi zaradi bližine gozda. Zato mora biti predhodno sklenjen notarsko overjen dogovor med lastniki gozda in investitorjem posega, ki je od obstoječega gozdnega roba oddaljen manj kot eno sestožno višino odraslega gozda na tem območju. S tem dogovorom se opredelita plačnik in način plačila dodatnih stroškov, ki lahko s posegom in njegovim vplivom nastanejo zaradi oteženega gospodarjenja z gozdom in škod na gozdnem sestoji. Ta dogovor mora biti v vednost dostavljen zavodu, pristojnemu za gozdove oziroma mora biti sestavni del projektne dokumentacije za vse objekte, ki so od obstoječega gozdnega roba oddaljeni manj kot eno sestožno višino odraslega gozdnega sestoja, tj. 25 m,
- če dogovor med lastniki gozda in investitorjem posega, ki je od obstoječega gozdnega roba oddaljen manj kot eno sestožno višino odraslega gozda, ni zagotovljen na način iz prejšnje alineje, investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojem objektu, ki jih lahko povzročijo normalno gospodarjenje z gozdom, ujme ali sanacije njihovih posledic,
- za potrebe tega odstavka se kot gozd štejejo zemljišča, ki imajo v OPN opredeljeno namensko rabo kot »gozdna zemljišča«, zemljišča, ki so v dejanski rabi opredeljena kot »gozd« ali zemljišča, ki so v naravi porasla z gozdom,
- v primeru dilem glede ocene odmikov ene sestožne višine odraslega gozda od obstoječega gozdnega roba se upošteva strokovno mnenje zavoda, pristojnega za gozdove.

Odmiki predvidenega objekta od sosednjih parcel bodo večji od minimalno določenih in tako bodo zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji, ter omogočeno vzdrževanje in raba objekta v okviru parcele, namenjene gradnji.

### 3.4.10. Skupna določila glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

52. člen

(1) V vseh EUP veljajo naslednja skupna določila glede varstva pred požari:

- zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- dimenzionirani morajo biti ustrezni odmiki oziroma požarna ločitev med posameznimi objekti,
- zagotoviti je potrebno prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- predvideti je potrebno hidrantno omrežje,
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu
- zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti; požarno manjzahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(2) V vseh EUP veljajo naslednja skupna določila glede varstva pred drugimi nesrečami:

- za vsako gradnjo, za katero je potrebna statična presoja oziroma za gradnjo in posege skladno z zakonom, je potrebno pridobiti predhodno geološko mnenje,
- pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti ali poseganja v prostor na erozijsko ogroženih ali plazljivih območjih se podrobneje določijo v soglasju, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda, na podlagi podrobnejše geološke oziroma hidrogeološke analize oziroma elaborata,
- za ostale gradnje geološkega mnenja ni potrebno pridobiti, vendar je v primeru nastanka škode na objektu ali njegovi okolici v času gradnje ali kasneje, ki je posledica erozije ali drugih vplivov, ki bi jih bilo mogoče predvideti s predhodno geološko raziskavo tal, za kritje škode odgovoren investitor gradnje oziroma za kritje škode ni odgovorna občina,
- na območju, kjer je večja možnost pojava erozije in plazov, naj se pri gradnji objektov upošteva protierozijske ukrepe,
- pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal.

(3) V vseh EUP je na erozijskih območjih prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa,
- odstopanja od tega odstavka so dopustna s soglasjem pristojnega organa, kot je to določeno tudi v prvem odstavku 93. člena tega odloka.

(4) V vseh EUP je na plazljivih območjih prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče in razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč,
- odstopanja od tega odstavka so dopustna s soglasjem pristojnega organa, kot je to določeno tudi v prvem odstavku 93. člena tega odloka.

(5) Pri gradnji objektov se upošteva tudi občutljiva območja, obravnavana v sklopu območij s posebnimi zahtevami ter občutljiva območja zaradi kopalnih voda, skladno z zakonodajo.

(6) V primeru, ko so ogrožene možnosti za normalno gospodarjenje z gozdovi, se pri transportu lesa na erozijskih območjih le-ta izvaja na način, ki je usklajen s pristojnimi nosilci.

(7) V vseh EUP veljajo naslednja skupna določila glede gradnje na varstvenih in ogroženih območjih:

- če nameravan poseg leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varstveno in ogroženo območje, je potrebno pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa vodno soglasje,
- za enostavne objekte in nezahtevne objekte ni potrebno pridobivati projektnih pogojev; potrebno je pridobiti le vodno soglasje,
- če nameravana gradnja leži na območju, ki se ureja z DPN ali OPPN, se ne glede na prvo in drugo alinejo te točke šteje, da so projektni pogoji že pridobljeni z dnem izdaje mnenj k DPN ali OPPN; v tem primeru je potrebno pridobiti le vodno soglasje,
- varstvena in ogrožena območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah, so določena z zakonom, ki ureja upravljanje z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči.

Obravnavana širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča je v erozijskem območju, kjer so zahtevani običajni zaščitni ukrepi. Območje se nahaja tudi v območju, kjer obstaja velika verjetnost pojavljanja plazov. Investitor je dal izdelati Geološko geomehanski elaborat, št. GP - 53/2025, katerega je izdelal GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj in je priloga tega elaborata. V elaboratu so definirani pogoji za temeljenje objekta in konstrukcij, odvajanje padavinskih voda. Iz elaborata je razvidno da glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti ni zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.

Pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti ali poseganja v prostor na erozijsko ogroženih ali plazljivih območjih se podrobneje določijo tudi v pogojih oz. soglasju, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda, na podlagi podrobnejše geološke oziroma hidrogeološke analize oziroma elaborata. Pri projektiranju in gradnji objektov bodo upoštevani predpisi, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal. Na območju ni predvidena gradnja teras, in drugih posegov, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč, prav tako ni predvidenih posegov, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, niti niso predvidena zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče in razbremenjujejo podnožje zemljišča.

#### **3.4.13. Skupna določila glede meril in pogojev za parcelacijo na stavbnih zemljiščih**

55. člen

(1) Parcelacija na stavbnih zemljiščih se izvaja tako, da se upoštevajo velikosti parcel, namenjenih gradnji kot so določene za vsako enoto urejanja posebej v razdelku »parcelacija« od 56. člena dalje.

(2) Parcela, namenjena gradnji mora omogočati tudi postavitve vseh načrtovanih oziroma predvidenih enostavnih in nezahtevnih oziroma pomožnih objektov.

(3) Parcelacija na stavbnih zemljiščih mora biti izvedena tako, da je prostor čim bolj optimalno in funkcionalno izkoriščen. V kolikor je zemljiška parcela ali več zemljiških parcel, na katerih se izvaja parcelacija, namenjenih gradnji, večja od max. površine, določene za parcele, namenjene gradnji, se mora parcelacija izvajati tako, da je iz preostanka zemljišč mogoče tvoriti čim večje število novih parcel, namenjenih gradnji. Če preostanka ni možno uporabiti za gradnjo, se ga sorazmerno porazdeli med načrtovane parcele, namenjene gradnji.

Del izvirnega območja v površini cca 800m<sup>2</sup>, predstavlja gradbeno parcelo obstoječemu objekt ID objekta 192. Parcelacija zemljišča za gradnjo bo izvedena v skladu s 75. členom Odloka in bo izvedena tako, da bo prostor čim bolj optimalno in funkcionalno izkoriščen.

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

75. člen

V EUP Razložene kmetije in druge stavbe (osrednji in vzhodni del): OS01 – OS915 veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji glede:

##### **1. namembnosti in vrste posegov v prostor**

###### **1.1. vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti objektov**

- 111 Enostanovanjske stavbe

##### **2. velikosti objektov ali prostorskih ureditev**

###### **2.1. tlorisni in višinski gabariti objektov**

- tlorisna površina max. 200 m<sup>2</sup> za stanovanjske stavbe
- etažnost max. K+P+M, pri čemer je lahko klet v celoti ali pa le delno vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1,00 m
- obvezno je ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, in sicer podolžnih tlorisov stavb (zaželeno razmerje stranic 1:1,6, obvezno razmerje stranic med 1:1,5 in 1:2)

###### **2.2. faktor izrabe parcele, namenjene gradnji**

- max. 0,8

###### **2.3. faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji**

- max. 0,4

##### **3. oblikovanja objektov**

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

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

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

- okoli objektov so obvezne zasaditve in ozelenitve

###### **3.3. podrobnejši pogoji glede tipologije objektov**

- samostojne stavbe, in sicer pretežno samostojne hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, samostojne nestanovanjske stavbe (penzioni, gostišča, gasilski domovi), med njimi predvsem nestanovanjske kmetijske

- stavbe (rastlinjaki, hlevi, staje, silosi, kašče, kleti, vinske kleti, seniki, skednji, sušilnice sadja, stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije) in podobno
- ni dovoljena gradnja večstanovanjskih stavb, kot so npr. bloki in podobno
- 3.4. pogoji za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur
- z novimi posegi se ohranja avtohtona oblika razpršene poselitve v lokalno prepoznani obliki (slemenska gradnja, samostojne kmetije, strnjeni zaselki ipd.)
  - z novimi posegi se ohranja morfologija pozidave posameznih v gruče razporejenih individualnih prostostojećih stanovanjskih stavb s pomožnimi nestanovanjskimi stavbami
  - novi posegi se načrtujejo tako, da se obstoječa zazidava gosti, pri čemer se ohranjajo večji deleži odprtih površin med posameznimi gručami objektov
- 3.5. pogoji za oblikovanje urbane opreme
- enotno oblikovana
- 3.6. pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet
- površine za mirujoči promet naj bodo ozelenjene
- 3.7. pogoji za oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
- gradbeno inženirski objekti naj bodo v pretežni meri vkopani
- 3.8. oblikovanje fasad – arhitekturni elementi na fasadi (okna, nadstreški, balkoni), barvni oziroma drug videz fasade (struktura, vrsta materiala)
- vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čim bolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico
  - vse fasade naj bodo bele ali v pastelnih barvah, živih barv ni dovoljeno uporabljati, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv
  - zaželeno je uporaba lesa za stavbno pohištvo
  - zaželeno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, kot so zunanja stopnišča in leseni hodniki, fasadne členitve, portali, somernost (navidezna simetrija) fasad, enakomerna ritmična razmerja med fasadnimi odprtinami in podobno
  - priporočeno je, da so okenske odprtine stanovanjskih stavb pravokotne oblike, pri čemer je vertikalna stranica najdaljša
- 3.9. oblikovanje streh objektov – nakloni strešin, smeri poteka slemena, oblikovanje arhitekturnih elementov streh (čopi, zatrepi, napušči, barva oziroma tekstura kritine), uporaba materialov
- strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, obvezni nakloni strešin od 40 do 45°, možni so čopi, osvetljevanje mansarde je možno s frčadami ali s strešnimi okni, drugi arhitekturni elementi streh niso dovoljeni
  - napušči morajo biti minimalni
  - kritina mora biti opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki) v naravni opečnati (rdeči) barvi
  - strehe nestanovanjskih stavb s specifično funkcijo so lahko oblikovane drugače, in sicer tako, da se prilagajajo funkciji objekta
4. parcelacije
- 4.1. min. oziroma max. površina v m<sup>2</sup> parcele, namenjene gradnji
- min. 400 m<sup>2</sup>–max. 800 m<sup>2</sup> za stanovanjske stavbe
  - max. 2.000 m<sup>2</sup> za nestanovanjske stavbe
  - velikosti parcel, namenjenih gradnji stavb za opravljanje verskih obredov in kulturnih spomenikov so lahko večje in se prilagajajo funkciji objekta
5. ohranjanja narave
- obstoječe drevje na parcelah, namenjenih gradnji, se v čim večji meri ohrani in vključi v krajinsko zasnovo objektov; pri izvedbi del se je treba izogibati poškodbam na drevju
  - za zasaditev okolice (novih) stavb naj se uporabi avtohtono listopadno drevje (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice; ciprese in ostalo iglasto drevje se ne sadi
  - višinske premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih brežin ali suhozidov; umetnih barier naj se ne ustvarja v prostoru, prehodi naj bodo mehki
  - lokacije novih objektov naj se navežejo na obstoječo poselitve (postavitev čim bližje infrastrukturi oziroma obstoječim objektom)
  - uporaba svetilk za osvetljevanje objektov naj bo omejena na najmanjši obseg, upošteva določila uredbe, ki določa mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja
  - ekstenzivne visokodebelne sadovnjake naj se v celoti ohranja, travniške površine in posamezna drevesa pa naj se ohranja v največji možni meri
  - nove objekte naj se obsadi s starimi sortami sadnega drevja, na katere naj se namesti gnezdilnice za pogorelčka in vijeglavko skladno z načrtom za izdelavo gnezdilnic iz okoljskega poročila.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta bodo upoštevani vsi v OPN-ju predpisani prostorsko izvedbeni pogoji.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno določili OPN. Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

## 6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

### 6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Glede na ZUreP-3, se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 135. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

Namen lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike območja stavbnega zemljišča za namen izvajanja gradnje na obravnavanem območju posamične poselitve, s čimer se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijska dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin, ter s tem tudi kulturna krajina.

### 6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč.

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

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
<b>Velikost izvirnega stavbnega zemljišča</b> posamične poselitve kot je določena v OPN (m <sup>2</sup> )	1472,38m <sup>2</sup>
<b>Površina povečanja</b> ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m <sup>2</sup> )	Širitev: 294,00m <sup>2</sup>
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m <sup>2</sup> ))	19,97%
<b>Boniteta</b> kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	38 – širitev 43 – preoblikovanje – širitev
<b>komentar k upoštevanju površinskega kriterija</b>	širitev se »drži« izvirnega območja LP in predstavlja manj kot 20% dopustne širitve in obsega manj kot 600 m <sup>2</sup> povečanja



Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek ( <i>Uradni list RS, št. 63/18</i> ).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2 v povezavi s 307. členom ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Podčetrtek opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev ne presega 600 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 294,00m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev; širitev znaša 19,97% glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stoji stanovanjski objekt iz leta 1973. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanja, gradnjo nove stanovanjske stavbe.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. S predvideno gradnjo se ohranja vzorec poselitve, oblikovanje objekta bo sledilo pogojem za, kateri so določeni v OPN -ju. Širitev/preoblikovanje stavbnega zemljišča bo pozitivno vplivala na ohranjanje poselitve v smislu spodbude ohranjanja podeželja in vzdrževanja krajine.
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predviden stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, preko omrežja, ki je že vzpostavljeno na obstoječi posamični poselitvi. Dostop je urejen preko obstoječega cestnega priključka, ki se priključuje na javno kategorizirano občinsko cesto – lokalna cesta LC 317 081, ki je v upravljanju Občine Podčetrtek. Glede na podatke GURS-a, čez območje lokacijske preveritve poteka telekomunikacijski vod katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se skladno s projektnimi pogoji upravljalca omrežja Telekom d.o.o., telekomunikacijski vod prestavi ali ustrezno zaščiti. Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v javno kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode se sklano z priloženim GG elaboratom odvaja do površinskega odvodnika, ki je lociran ali vzhodno (vodotok Dvorce) ali zahodno (občasen vodotok) od predvidene novo gradnje.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Občinskim prostorskim načrtom Občine Podčetrtek ( <i>Uradni list RS</i> , št. 63/18), ki v 10. členu kot cilje prostorskega razvoja opredeli ohranjanje poselitve na območju avtohtone razpršene poselitve, prav tako so prioritete pri načrtovanju in urejanju celotnega občinskega teritorija usmerjene v zagotavljanje prostorske in ambientalne atraktivnosti ter oblikovanje ustrezne turistične infrastrukture, ki bo občini in turističnemu sektorju zagotavljala trajno lokacijsko

	<p>privlačnost in učinkovito poslovanje.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <p>Območje LP se nahaja <b><u>zunaj območij</u></b> varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kulturne dediščine</li> <li>• varovalnih gozdov,</li> <li>• poplavno ogroženih območij in</li> <li>• vodovarstvenih območij.</li> </ul> <p>Območje se nahaja se na</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (<i>erozijska območja</i>, <i>geoportal ARSO</i>, <i>gis.arso.gov.si</i>).</li> <li>• Plazljiva območja – velika verjetnost pojavljanja plazov</li> </ul> <p>Pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zavarovanem območju narave Kozjanski park.</li> </ul> <p>Za zagotovitev skladnosti usmeritvami s področja ohranjanja narave se v čim večji meri ohranja obstoječe drevje na parceli, nova zasaditev okolice se izvede z avtohtonim listopadnim drevjem (npr. stare visokodebelne sadne sorte) in grmovnice.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal	<p>Da.</p> <p>Vpliv na okolje se ne bo povečal. Novozgrajen objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja, kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stanovanjski objekt, ki bo s projektno dokumentacijo in seveda izvedbo zagotavljal ustreznost glede vplivov na okolje po veljavnih predpisih.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja in sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren.</p> <p>Za dostop do predvidenega objekta bo služil obstoječi cestni priključek na javno kategorizirano občinsko cesto LC 317 081.</p>

**LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.**

### 6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Teren, kjer je predvidena gradnja je v rahlem nagibu proti JZ, na V in Z strani od predvidene gradnje pa se nagib poveča. (vir: terenski ogled). Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev. Posega se izven območij varstva voda, izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije. Območje je dostopno preko obstoječega cestnega priključka na javno kategorizirano občinsko cesto LC 317081.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in sami gradnji je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN.

**Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.**

### 6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

32. člen ZUreP-3 določa, da obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

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

V ZUreP-3 se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP OS415 z namensko rabo A.

#### a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, kar ne bo imelo negativnega vpliva na obstoječ arhitekturni in topološki vzorec.

#### b) komunalna opremljenost in dostop

Dostop do javne ceste se zagotavlja preko obstoječega dovoza iz lokalne ceste LC 317 081. Na parceli je vsa potrebna infrastruktura. Fekalne vode se odvaja v kanalizacijsko omrežje.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje, niti ne na varovana, varstvena in ogrožena območja.

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Stanovanjski objekt ne bodo povzročal bistvenega vpliva na okolje. Odvajanje meteornih vod iz utrjenih površin bo izvedeno skladno s predpisi, za kar po potrebnosti pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.

<b>Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3.</b>
---

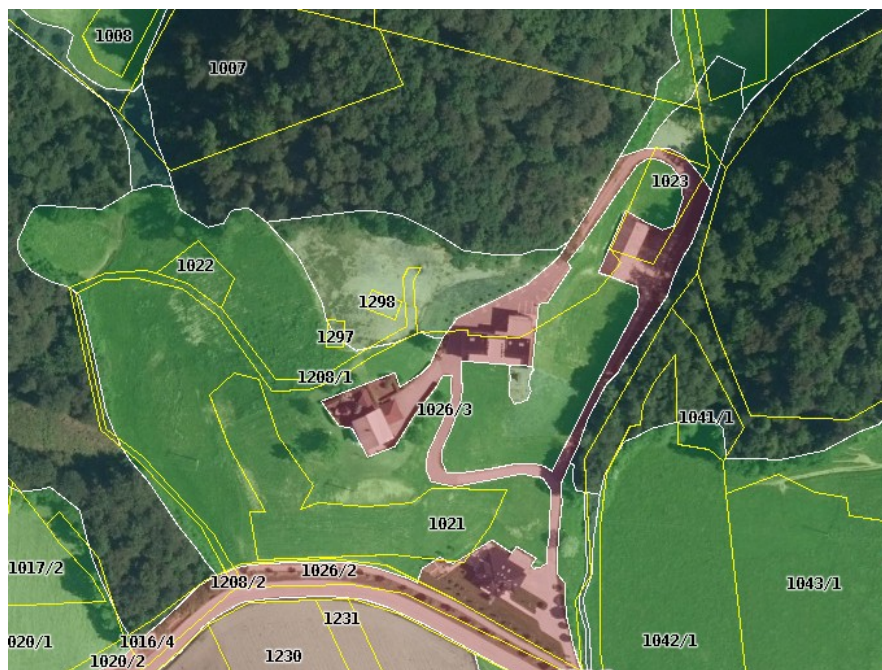
## 6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. dokumenta: 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024

Poseg na kmetijsko zemljišče ne bo imel bistvenega vpliva na obseg kmetijske pridelave, saj je del obravnavanega območja zaradi izredno neugodne sestave tal, neprimeren za opravljanje kmetijske dejavnosti. Prav tako je iz vpogleda v evidenco GERK, razvidno da je obravnavano območje opredeljeno kot neobdelano kmetijsko zemljišče.

Zaradi predvidene gradnje novega stanovanjskega objekta, ne bo otežen oz. oviran dostop do sosednjih kmetijskih površin, katere so v investitorjevi lasti.



Parcele				
Kat Občina	Parcela	Kat.površina [m2] (po GURS)		Boniteta (po GURS)
1228 SOPOTE	1208/1	1195		43
1228 SOPOTE	1016/5	37843		38
Raba				
Raba PID	RABA_ID	OZNAKA	OPIS	BARVA
6640976	1600	DR	Neobdelano kmetijsko zemljišče	0x00AA00

Slika 13: prikaz rabe zemljišča; vir: <https://rkg.gov.si/GERK/>

## 7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-2 (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS*, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24)
- Geodetski podatki – GURS
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (MOP <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- OPN Podčetrtek, kartografski del (portal PISO [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso) )
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si> )

Opomba:

Občina še nima izvedene tehnične posodobitve OPN-a. zato pride do odstopanj, ker je NRP prilagojen na podlago ZKP in ne na ZKN.

## II GRAFIČNI DEL

1. Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000
2. Prikaz novega stavbnega zemljišča	M 1:1000
3. Območje LP na ZKN	M 1:1000
4. Prikaz ureditve	M 1:1000

Priloga:

- Elaborat LP v digitalni obliki
- GG elaborat GP - 53/2025 - GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj