

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
(izvorna enota urejanja prostora DLA_OP1/38), občina Mokronog – Trebelno

-
končni



Naročnik:
Zasebni investitor

Izdelovalec:
Biro 8K, arhitektura in prostor,
Marija Prašin Kolbezen s.p.

Črnomelj, september 2026

Naloga:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (izvorna enota urejanja prostora DLA_OP1/38), občina Mokronog – Trebelno
ID:	7431
Številka naloge:	LP-01/26
Naročnik:	Zasebni investitor
Izdelovalec:	Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p.
Odgovorna vodja:	mag. Marija PRAŠIN KOLBEZEN, univ. dipl. inž. arh. ZAPS PA PPN 1911
Sodelavec:	Denis ŠTRBENC, str. inž., GIS manager

KAZALO

1	UVOD.....	4
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	4
2.1	Predmet in utemeljitev lokacijske preveritve.....	7
2.2	Obseg stavbnega zemljišča.....	7
2.3	Zakonska podlaga.....	8
3	OBSTOJEČA VARSTVA IN VAROVANJA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI	8
4	PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	10
4.1	Prometna infrastruktura.....	10
4.2	Elektroenergetsko omrežje in komunikacije	10
4.3	Oskrba z vodo	10
4.4	Odvajanje in čiščenje odpadnih voda	10
5	SKLADNOST S PROSTORSKIM AKTOM	11
5.1	Skupni prostorski izvedbeni pogoji.....	12
5.2	Prostorski izvedbeni pogoji glede namenske rabe prostora in vrste posegov	12
5.3	Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje (95. člen).....	13
5.4	Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo in gradbene parcele.....	13
5.5	Prostorski izvedbeni pogoji za gospodarsko javno infrastrukturo	13
5.6	Prostorski izvedbeni pogoji glede varstvenih režimov v prostoru.....	14
6	SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3.....	14
6.1	Gradnja za potrebe obstoječih dejavnosti.....	14
6.2	Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca	15
6.3	Komunalna opremljenost	15
6.4	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča	15
6.5	Vpliv na okolje in posamično poselitev	16
6.6	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev.....	16
6.6.1	Vpliv na kmetijsko zemljišče	16
6.7	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	18
7	PREDLOG PREOBLIKOVANJA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE.....	18

1 UVOD

Zasebna investitorja nameravata v naselju Dolenje Laknice, na območju obstoječe posamične poselitve (osamela kmetija), na zemljišču s parc. št. 2241/5, k.o. 1413 – Laknice, izvesti gradnjo stanovanjske stavbe s pripadajočim pomožnim objektom.

Obravnavana lokacija se nahaja na območju posamične poselitve, kjer je skladno z veljavnim prostorskim aktom dopustna gradnja stanovanjskih objektov. Znotraj obstoječih stavbnih zemljišč v okviru predmetne enote urejanja prostora ni na voljo ustreznih in funkcionalno zaokroženih površin za umestitev novega objekta, saj razporeditev obstoječih objektov ter konfiguracija terena ne omogočata racionalne umestitve dodatne stanovanjske stavbe. Kljub temu skupni obseg stavbnih zemljišč na območju ni zanemarljiv, vendar ta niso optimalno izkoriščena.

Za realizacijo nameravane investicije je zato potrebna prilagoditev oblike in obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve. Obstoječa stavbna zemljišča so po namenski rabi opredeljena kot območja stanovanj (As).

Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 105/13, 28/15, 101/15, 39/18, Uradno glasilo e-občina, 4/21, 7/21 in 6/26), v nadaljevanju OPN.

Za obravnavano območje še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega preoblikovanja območja posamične poselitve s spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN občine Mokronog – Trebelno, skladno z določili prvega odstavka 135. člena ter z upoštevanjem 32. člena ZUreP-3. V skladu s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za **prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**.

V skladu s prvo alinejo prvega odstavka 135. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev nanaša na prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, pri čemer se ne spreminja njegova osnovna namenska raba, temveč se zagotavlja racionalnejša prostorska ureditev in možnost izvedbe načrtovane gradnje.

Predlagana lokacijska preveritev ne pomeni povečanja skupnega obsega stavbnih zemljišč, temveč njihovo prerazporeditev in funkcionalno prilagoditev znotraj obstoječe posamične poselitve.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

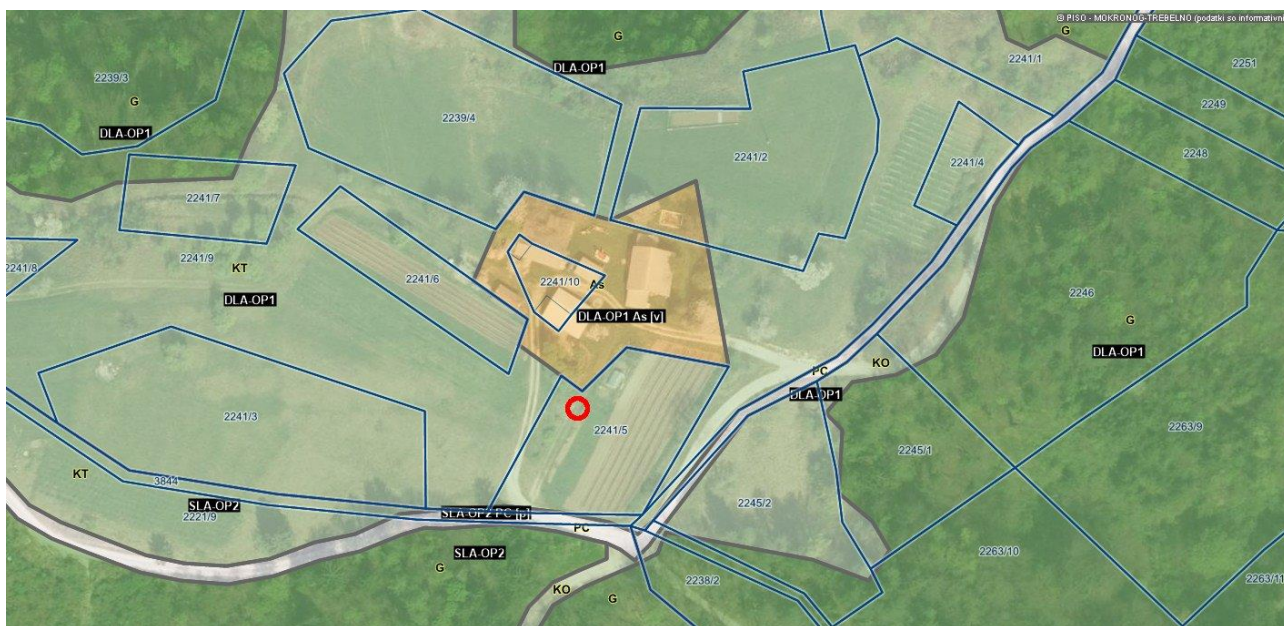
Območje lokacijske preveritve se nahaja v skrajnem vzhodnem delu Občine Mokronog – Trebelno v naselju Dolenje Laknice, in sicer v enem izmed zaselkov v južnem delu naselja. Gre za območje posamične poselitve v hribovitem delu občine, za katerega je značilna razpršena poselitev z osamelimi kmetijami.

Lokacijska preveritev se nanaša na območje enote urejanja prostora EUP DLA_OP1/38 (izvorna EUP) ter obsega dele zemljišč s parc. št. 2241/2, 2241/5, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice.



Slika 1: Prikaz širše lokacije predlaganega območja preoblikovanja. Vir: PISO, april 2026.

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa kmetija. Investitorja nameravata na zemljišču zgraditi nov stanovanjski objekt s pripadajočim pomožnim objektom. Za realizacijo investicijske namere je potrebno preoblikovati obstoječe stavbno zemljišče na način, da se omogoči funkcionalna in prostorsko ustrezna umestitev načrtovane gradnje.



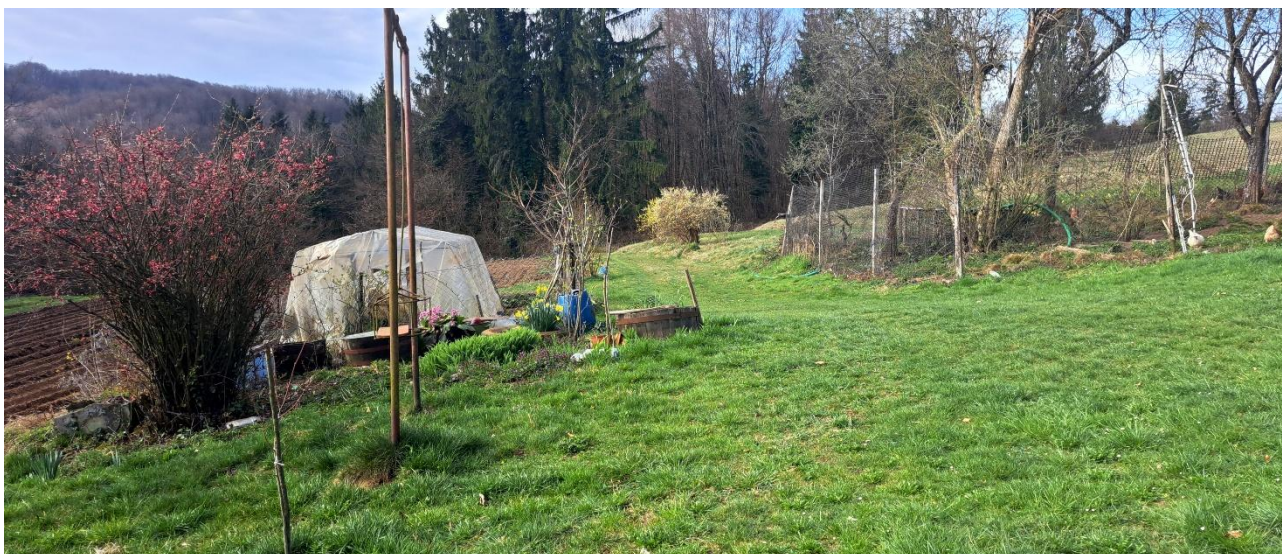
Slika 2: Prikaz lokacije predlaganega območja preoblikovanja na DKN. Vir: PISO, april 2026.



Slika 3: Pogled na lokacijo z jugovzhodne in zahodne smeri. Marec 2025.



Slika 4: Pogled na lokacijo z vzhodne smeri. Marec 2026.



Slika 5: Pogled na lokacijo s severne smeri. Marec 2026.



Slika 6: Pogled na lokacijo z jugozahodne smeri. Marec 2026.

2.1 Predmet in utemeljitev lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Lokacijska preveritev se izvaja za območje, ki leži znotraj izvorne enote urejanja prostora DLA_OP1/38 in zajema dele zemljišč s parc. št. 2241/2, 2241/5, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice.

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča v obsegu 951 m². Obseg prilagoditve izhaja iz izdelane idejne rešitve umestitve stanovanjskega objekta, ki vključuje tudi manipulacijske površine, funkcionalno zemljišče za bivanje na prostem ter površino za pomožni objekt.

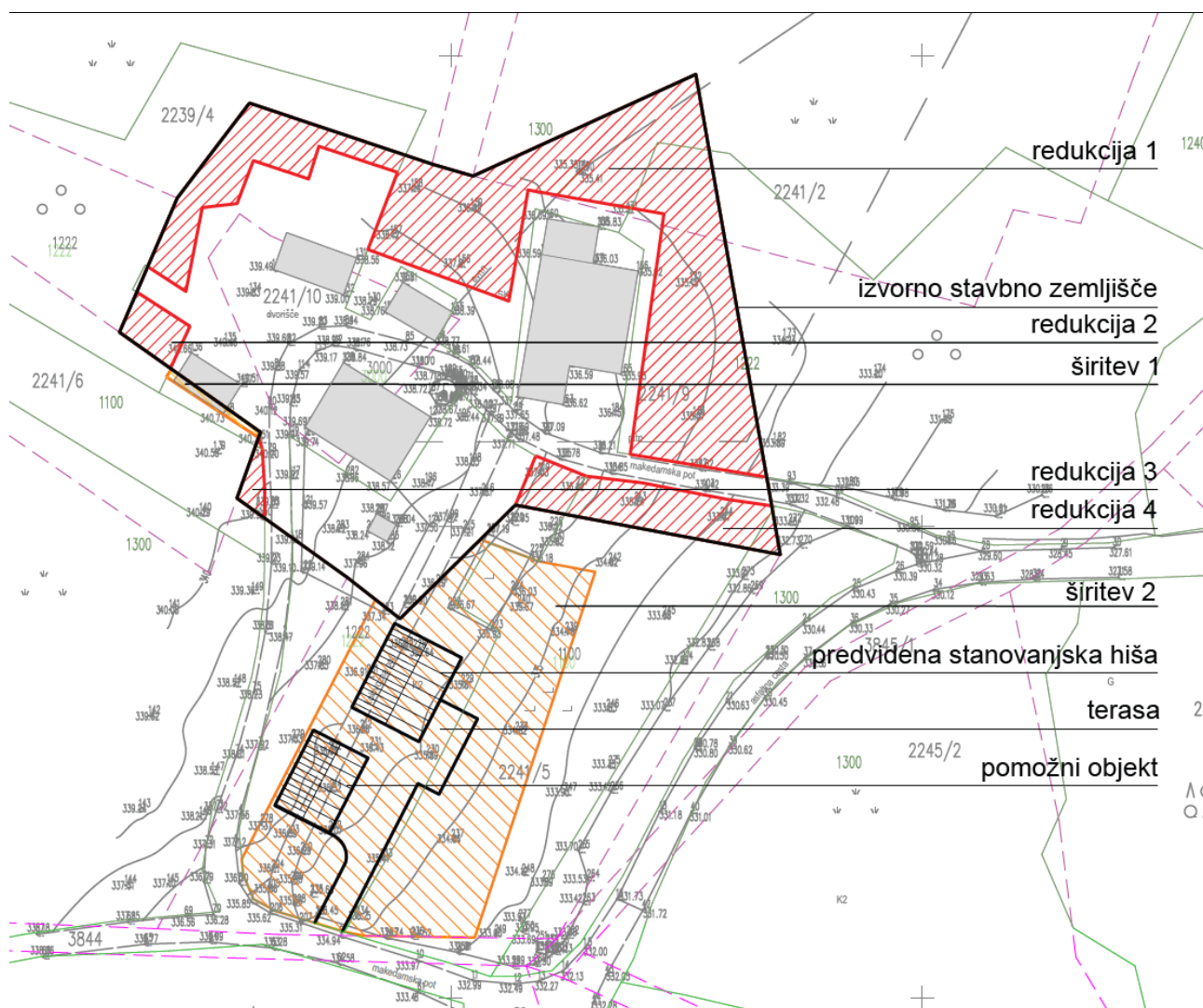
S predlagano prilagoditvijo se zagotavlja racionalnejša raba prostora ter ustvarjajo prostorski pogoji za izvedbo načrtovane gradnje, ki jih v obstoječem stanju zaradi neustrezne razporeditve stavbnih zemljišč ni mogoče zagotoviti.

2.2 Obseg stavbnega zemljišča

Površina obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve znaša 2.557 m².

Z lokacijsko preveritvijo se načrtuje preoblikovanje območja posamične poselitve EUP DLA_OP1/38, stavbno zemljišče se preoblikuje v skupnem obsegu 951 m², pri čemer se skupna površina stavbnih zemljišč ne povečuje.

Predlagana sprememba se izvaja v okviru dopustnih odstopanj, določenih z veljavno zakonodajo.



Slika 7: Prikaz umestitve objektov ter preoblikovanja stavbnega zemljišča. Vir: Idejna zasnova umestitve objektov, marec 2026.

2.3 Zakonska podlaga

Zakonsko podlago za izvedbo lokacijske preveritve predstavlja 135. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki ureja določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri določanju natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča poleg določb 32. člena istega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča ter pravni režimi na obravnavanem območju.

Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se lahko velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi poveča ali zmanjša za največ za 20 % glede na izvorno določeno velikost, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m², ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev

3 OBSTOJEČA VARSTVA IN VAROVANJA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Ustreznost predlagane lokacijske preveritve se presoja tudi z vidika obstoječih varstvenih režimov in omejitev v prostoru. Predvideni poseg mora biti načrtovan tako, da je skladen z veljavnimi pravnimi režimi ter da ne povzroča nesprejemljivih vplivov na prostor.

Na območju lokacijske preveritve je evidentirano:

- erozijsko območje, na katerem so potrebni običajni zaščitni ukrepi,
- območje z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov.

Iz prikaza opozorilne karte erozije izhaja, da gre za območje, kjer so potrebni običajni erozijski ukrepi, kar pomeni, da so posegi dopustni ob upoštevanju ustreznih tehničnih rešitev. Iz prikaza plazljivosti pa izhaja, da območje spada v razred majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, kar ne predstavlja bistvene omejitve za gradnjo.

Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati geotehnične in hidrološke značilnosti terena ter zagotoviti ustrezne zaščitne ukrepe, kot so:

- ustrezno odvodnjavanje meteornih voda,
- stabilizacija in utrjevanje brežin,
- prilagoditev temeljenja objektov glede na geomehanske lastnosti tal.

Na podlagi navedenega je mogoče oceniti, da predvidena gradnja stanovanjskega objekta s pomožnim objektom ob upoštevanju navedenih ukrepov ne predstavlja nesprejemljivega tveganja za stabilnost terena.

Na podlagi pregleda dostopnih evidenc in veljavnih prostorskih aktov drugih varstvenih režimov (varstvo narave, varstvo kulturne dediščine, vodovarstvena območja, območja poplavne nevarnosti) na obravnavanem območju ni evidentiranih oziroma ne predstavljajo omejitvenega dejavnika za izvedbo predlaganega posega.



Slika 8: Prikaz erozijskega območja. Vir: PISO, april 2026.



Slika 9: Prikaz območja plazljivosti. Vir: PISO, april 2026.

Sklep

Predlagana lokacijska preveritev je z vidika varstvenih režimov in pravnih omejitev dopustna, ob pogoju upoštevanja navedenih zaščitnih in omilitvenih ukrepov.

4 PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljene osnovne možnosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma se te lahko zagotovijo z individualnimi rešitvami.

4.1 Prometna infrastruktura

Območje pobude leži v neposredni bližini makadamske gozdne ceste Drečji Vrh – Planina – Gorenc (odsek št. 082436). Do zaselka vodi tudi nekategorizirana asfaltirana pot, ki omogoča dostop do obstoječe kmetije in predstavlja ustrezno prometno povezavo za predvideni poseg.

Za potrebe načrtovane gradnje se ne predvideva bistvenih posegov v obstoječe prometno omrežje.

4.2 Elektroenergetsko omrežje in komunikacije

Na območju poteka nadzemni elektroenergetski vod, na katerega je že priključena obstoječa kmetija. Priključitev načrtovanega objekta na elektroenergetsko omrežje je možna pod pogoji upravljavca omrežja.

Na območju je evidentiran tudi komunikacijski vod, kar omogoča možnost priključitve na elektronske komunikacijske storitve.

4.3 Oskrba z vodo

Na obravnavanem območju ni zgrajenega javnega vodovodnega omrežja. Najbližji vod javnega vodovoda je oddaljen približno 450 m in se nahaja severno od območja.

Oskrba z vodo se bo do izgradnje javnega vodovodnega priključka zagotavljala individualno, in sicer z zajemom in zbiranjem padavinske vode ter drugimi ustreznimi rešitvami, skladno s pogoji pristojnega upravljavca.

Investitorja predvidevata možnost bodoče priključitve na javni vodovod, ki bi se izvedla v lastni režiji, ob soglasju upravljavca javnega vodovodnega sistema.

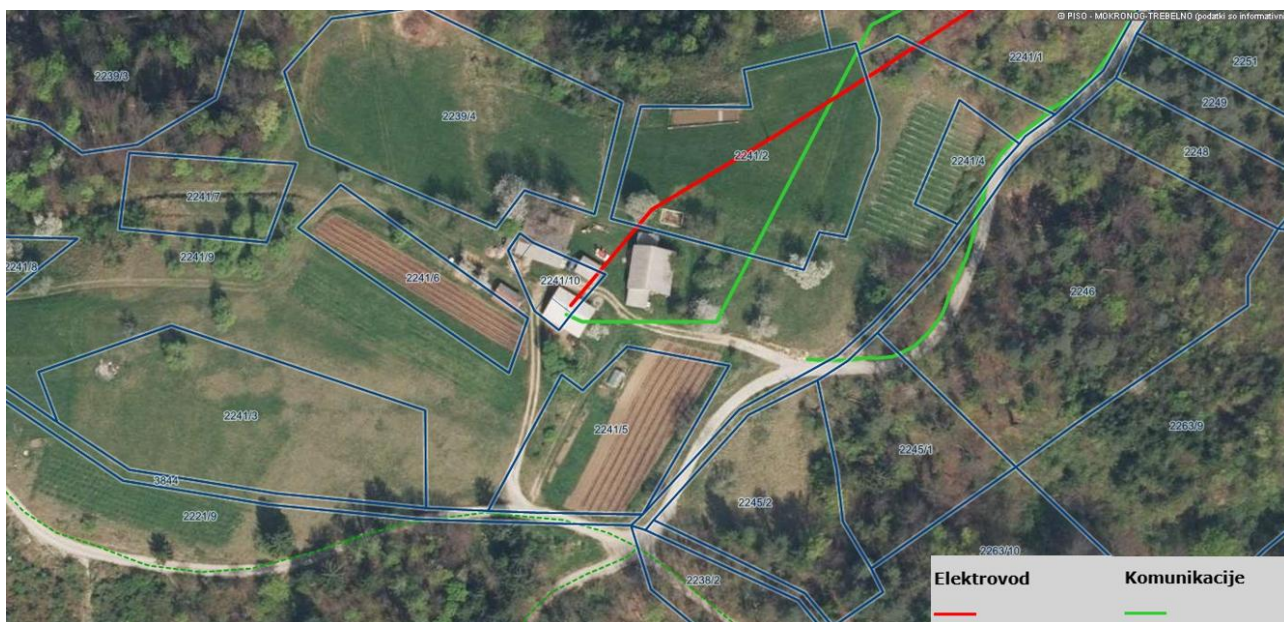
4.4 Odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Na območju ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja. Odvajanje komunalnih odpadnih voda bo urejeno z malo komunalno čistilno napravo, skladno z veljavno zakonodajo.

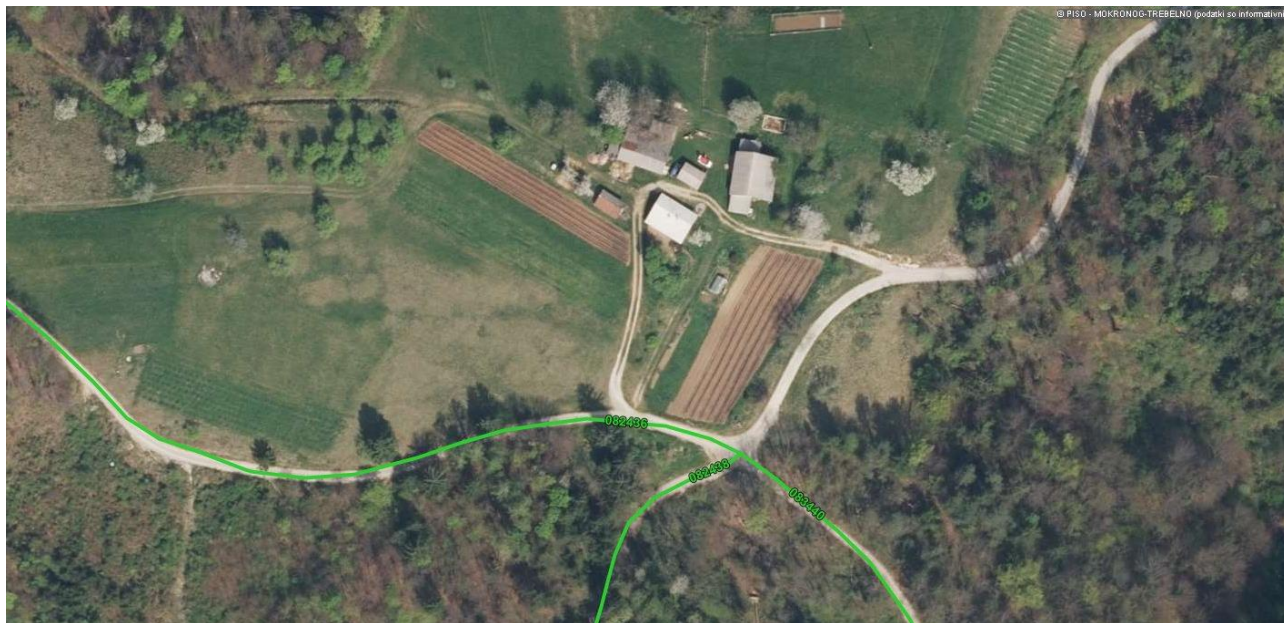
Padavinske vode se bodo odvajale razpršeno po terenu oziroma preko ustrezno urejenega sistema odvodnjavanja, pri čemer se zagotovi, da ne prihaja do erozije ali zastajanja vode.

Sklep

Območje lokacijske preveritve je komunalno opremljeno v osnovnem obsegu oziroma je opremljanje možno zagotoviti z individualnimi rešitvami, kar je za območja posamične poselitve običajno. Predvidena ureditev je skladna z značilnostmi tovrstnih območij in omogoča izvedbo načrtovanega posega.



Slika 10: Prikaz omrežja gospodarske javne infrastrukture ter javnih poti. Vir: PISO, april 2026.



Slika 11: Prikaz javnih oz. gozdnih poti ter desno javna ne kategorizirana asfaltna pot. Vir: PISO, april 2026.

5 SKLADNOST S PROSTORSKIM AKTOM

Obravnavano območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Mokronog – Trebelno (Uradni list RS, št. 105/13, 28/15, 101/15, 39/18, Uradno glasilo e-občina, 4/21, 7/21 in 6/26) – v nadaljevanju: OPN.

Z OPN je na lokaciji predlagane lokacijske preveritve delno opredeljena namenska raba kmetijskih zemljišč (KT – trajno varovana kmetijska zemljišča, boniteta 42), obstoječe stavbno zemljišče pa se nahaja na območju posamične poselitve s podrobnejšo namensko rabo **As – površine posamične poselitve v odprtem prostoru**. Obravnavano območje se nahaja v enoti urejanja prostora **EUP DLA-OP1/38**.

Predlagana lokacijska preveritev obsega preoblikovanje stavbnega zemljišča v velikosti približno 1.100 m² z namenom omogočanja gradnje stanovanjskega objekta s pripadajočim pomožnim objektom. Gre za prilagoditev oblike in velikosti obstoječega stavbnega zemljišča, pri čemer se osnovna namenska raba

prostora ne spreminja.

V nadaljevanju je utemeljena skladnost predlaganega posega z relevantnimi določili OPN, in sicer:

1. Skupni prostorski izvedbeni pogoji,
2. Prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo prostora in vrste posegov,
3. Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje,
4. Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo in gradbene parcele
5. Prostorski izvedbeni pogoji za gospodarsko javno infrastrukturo.

Določila OPN, ki se nanašajo na varstvene režime in posebne omejitve v prostoru, so bila prav tako preverjena, pri čemer je bilo ugotovljeno, da za obravnavano območje ne predstavljajo omejitev, ki bi vplivale na dopustnost predlaganega posega. To velja zlasti za naslednja določila OPN:

1. Prostorski izvedbeni pogoji za ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, varstvo okolja in varstvo naravnih dobrin,
2. Prostorski izvedbeni pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
3. Prostorski izvedbeni pogoji za varovanje zdravja,
4. Posebni prostorski izvedbeni pogoji glede varstva okolja – ukrepi za preprečitev, omilitev in odpravo posledic vplivov na okolje (omilitveni ukrepi).

Za enoto urejanja prostora EUP DLA-OP1/38 posebni prostorski izvedbeni pogoji niso določeni.

5.1 Skupni prostorski izvedbeni pogoji

V skladu z določili poglavja Skupni prostorski izvedbeni pogoji se morajo posegi v prostor izvajati ob upoštevanju pogojev glede lege objektov, odmikov, dostopnosti, komunalnega opremljanja ter prilagojenosti konfiguraciji terena.

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na prilagoditev oblike in velikosti obstoječega stavbnega zemljišča, s čimer se izboljšuje njegova funkcionalna zasnova. Takšna ureditev omogoča smiselno umestitev predvidenega objekta ob upoštevanju odmikov, dostopa in možnosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

Oblika stavbnega zemljišča sledi obstoječemu vzorcu posamične poselitve ter omogoča njegovo funkcionalno zaokrožitev. Upoštewane so tudi terenske značilnosti območja, kar omogoča prilagojeno in racionalno rabo prostora.

Na podlagi navedenega je predlagani poseg skladen s skupnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

5.2 Prostorski izvedbeni pogoji glede namenske rabe prostora in vrste posegov (60. člen)

Obravnavano območje se nahaja na območju posamične poselitve v odprtem prostoru (**As**), za katere veljajo določila **60. člena OPN**.

Na tem območju so dopustne gradnje stanovanjskih objektov, pomožnih objektov ter drugih objektov in ureditev, ki služijo bivanju, kmetijski dejavnosti ter dopolnilnim dejavnostim, prav tako so dopustne novogradnje, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov ter spremembe njihove namembnosti.

Predlagana gradnja stanovanjskega objekta s pripadajočim pomožnim objektom predstavlja dopusten poseg glede na namensko rabo prostora. Ker se z lokacijsko preveritvijo ne spreminja namenska raba, temveč zgolj prilagaja obseg in oblika stavbnega zemljišča, je poseg skladen z določili OPN glede dopustnih dejavnosti in posegov.

5.3 Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje (95. člen)

Za oblikovanje objektov veljajo določila poglavja Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje. Obravnavano območje se nahaja v ureditveni enoti z dodatno oznako »v« (vas), zato se upoštevajo tudi določila 95. člena OPN.

Objekti morajo biti oblikovno prilagojeni krajevno značilni arhitekturi, usklajeni z merilom in strukturo obstoječe zazidave ter oblikovani v enostavnih, praviloma podolgovatih volumnih. Tlorisna razmerja, višinski gabariti in orientacija objektov ne smejo bistveno odstopati od značilnosti okoliške pozidave.

V okviru določil za oblikovanje v ureditveni enoti »v« (95. člen OPN) so opredeljeni tudi pogoji glede izrabe prostora, ki bodo upoštevani pri nadaljnjem projektiranju, in sicer faktor izrabe (FI) ter največja dopustna zazidana površina stavbe, ki bodo upoštevani pri nadaljnjem projektiranju.

Predlagana gradnja bo pri nadaljnjem projektiranju upoštevala navedene pogoje, kar zagotavlja skladnost posega z določili glede arhitekturnega oblikovanja.

5.4 Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo in gradbene parcele (113. člen)

V skladu z določili 113. člena OPN mora biti gradbena parcela določena tako, da omogoča funkcionalno rabo prostora ter zagotavlja ustrezne pogoje za dostop, priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in normalno uporabo.

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, pri čemer se z novo obliko in velikostjo gradbene parcele izboljšuje njena funkcionalna zasnova. Preoblikovanje omogoča bolj smiselno razporeditev površin za gradnjo, manipulacijo in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

Velikost in oblika predlagane gradbene parcele sta prilagojeni značilnostim obstoječe poselitve ter prostorskim razmeram območja.

Predlagana parcelacija predstavlja funkcionalno zaokrožitev stavbnega zemljišča in je skladna z določili OPN glede oblikovanja gradbenih parcel.

5.5 Prostorski izvedbeni pogoji za gospodarsko javno infrastrukturo (114. – 124. člen)

V skladu z določili 114.–124. člena OPN mora biti za predvideno gradnjo zagotovljen ustrezen dostop do javne prometne infrastrukture ter možnost oskrbe s komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo, skladno s pogoji pristojnih upravljavcev.

Obravnavano območje ima zagotovljen dostop preko obstoječe prometne infrastrukture. Območje je mogoče priključiti na obstoječe oziroma načrtovano elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje pod pogoji pristojnih upravljavcev.

Oskrba s pitno vodo se bo zaradi oddaljenosti od javnega vodovodnega omrežja zagotavljala z individualno oskrbo v skladu z veljavnimi predpisi, z možnostjo kasnejše priključitve na javni vodovod, če bo ta zgrajen.

Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda se bo zagotavljalo z malo komunalno čistilno napravo (MKČN) oziroma drugo ustrezno individualno rešitvijo v skladu z veljavnimi predpisi, z možnostjo kasnejše priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, če bo to zgrajeno.

Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča ne posega v obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ne ovira njenega obratovanja ter ne zmanjšuje možnosti prihodnjega infrastrukturnega opremljanja območja.

5.6 Prostorski izvedbeni pogoji glede varstvenih režimov v prostoru (126. – 143. člen)

V skladu z določili 126.–143. člena OPN je bilo preverjeno, ali na obravnavanem območju obstajajo varstveni režimi ali omejitve, ki bi vplivali na dopustnost predlaganega posega.

Na podlagi pregleda relevantnih evidenc in podatkov je ugotovljeno, da na območju ni posebnih omejitev iz naslova ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja, voda, gozdov, varovanja zdravja ljudi ali drugih varovanih področij, ki bi onemogočale ali bistveno omejevale predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča.

Obravnavano območje se nahaja na erozijskem območju, zato bo pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi gradnje potrebno upoštevati običajne zaščitne in gradbenotehnične ukrepe za zagotavljanje stabilnosti terena, skladno s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Na podlagi navedenega je ugotovljeno, da predlagani poseg ni v nasprotju z določili 126.–143. člena OPN.

Sklep

Predlagana investicija, omogočena z lokacijsko preveritvijo, je skladna z določili OPN, saj upošteva skupne prostorske izvedbene pogoje, določila glede namenske rabe prostora As, pogoje za izrabo in oblikovanje v ureditveni enoti »v« (95. člen OPN), pogoje glede gradbenih parcel ter pogoje glede gospodarske javne infrastrukture.

Predvidena gradnja bo oblikovno sledila značilnostim obstoječe pozidave, s čimer se ohranjata tipološka in arhitekturna podoba območja ter značilen vzorec posamične poselitve.

Predlagani poseg ne vzpostavlja nove poselitvene enote, temveč predstavlja funkcionalno prilagoditev in zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča v okviru obstoječe posamične poselitve, kar omogoča racionalnejšo rabo prostora ter prostorsko ustrezno izvedbo načrtovane gradnje.

Na podlagi navedenega je ugotovljeno, da je predlagani poseg skladen s prostorskim aktom.

6 SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3

Predlagana lokacijska preveritev je skladna z določbami 32. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki določa pogoje za ohranjanje in razvoj posamične poselitve.

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa posamična poselitve v obliki zaselka z osamelo kmetijo, kjer se prepletata dejavnost bivanja in kmetijska dejavnost. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta s pripadajočim pomožnim objektom predstavlja dopolnitev obstoječe poselitve in je namenjena bivanju.

V skladu z določili 32. člena ZUreP-3 se lahko stavbno zemljišče pri posamični poselitvi poveča ali preoblikuje, če so izpolnjeni določeni pogoji. V nadaljevanju je podana utemeljitev skladnosti predlaganega posega s temi pogoji.

6.1 Gradnja za potrebe obstoječih dejavnosti

Na območju obravnavane enote posamične poselitve se prepletata dejavnost bivanja in kmetijstva. Na predmetnem območju se nahaja obstoječa kmetija s stanovanjsko hišo in pripadajočimi gospodarskimi objekti.

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča gradnja nove stanovanjske hiše in pomožnega objekta, kar predstavlja dopolnitev obstoječe rabe prostora in omogoča nadaljnji razvoj bivanjskih funkcij na območju. Predlagana gradnja je skladna z obstoječimi dejavnostmi in ne uvaja novih, nezdružljivih rab.

6.2 Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

Predvidena gradnja bo oblikovno in tipološko prilagojena obstoječi poselitvi. Obravnavano območje zaznamuje razpršena struktura z osamelimi kmetijami in kombinacijo stanovanjskih ter gospodarskih objektov tradicionalne tipologije.

Zasnova novih objektov bo sledila značilnostim obstoječe zazidave ter upoštevala prostorske izvedbene pogoje OPN, zlasti določila za oblikovanje v ureditveni enoti »v« (95. člen OPN). S tem bo zagotovljeno ohranjanje prepoznavne podobe območja.

Predlagani poseg ne pomeni uvajanja novega tipa zazidave, temveč nadaljevanje obstoječega prostorskega vzorca.

6.3 Komunalna opremljenost

Obstoječe območje posamične poselitve je delno komunalno opremljeno in omogoča priključevanje novih objektov. Na območju so zagotovljeni:

- dostop preko obstoječe prometne infrastrukture,
- možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje,
- dostop do komunikacijskega omrežja.

Oskrba z vodo in odvajanje odpadnih voda bosta zagotovljena z individualnimi rešitvami (zbiranje padavinske vode, mala komunalna čistilna naprava), z možnostjo kasnejše priključitve na javno infrastrukturo.

Obstoječa dostopnost in komunalna opremljenost omogočata izvedbo načrtovanega posega.



Slika 12 : Prikaz poteka GJI na obravnavanem območju. Vir: PISO, april 2026.

6.4 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča

Območje lokacijske preveritve leži v hribovitem svetu. Teren na območju predvidene prilagoditve stavbnega zemljišča je zmeren in omogoča umestitev objektov brez večjih posegov v relief.

Zemljišče je v obstoječi rabi kot kmetijsko zemljišče (njiva in travniški sadovnjak), pri čemer je delno že preoblikovano oziroma funkcionalno povezano z obstoječo poselitvijo.

Predvidena gradnja bo prilagojena terenskim razmeram in ne bo zahtevala nesorazmernih posegov v prostor.

6.5 Vpliv na okolje in posamično poselitev

Predvideni poseg ne bo imel bistvenega negativnega vpliva na okolje ali na obstoječo posamično poselitev. Gradnja stanovanjskega in pomožnega objekta ne predstavlja povečanja obremenitev, ki bi presegale zmogljivosti prostora.

Upoštevani so vidiki varstva narave, kmetijskih zemljišč, voda in drugih sestavin okolja.

6.5.1 Vpliv na kmetijska zemljišča

Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča obsega 951 m² na zemljiščih s parc. št. 2239/4, 2241/2, 2241/5, 2241/6, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice.

Zemljišča imajo bonitetno oceno 42 in so delno v kmetijski rabi (njiva in travniški sadovnjak). Del površin je že funkcionalno povezan z obstoječo poselitvijo oziroma infrastrukturno preoblikovan.

Zaradi majhnega obsega, razdrobljenosti in delne opuščeni rabe poseg ne predstavlja bistvenega zmanjšanja proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč.

6.6 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Predvidena gradnja stanovanjske hiše in pomožnega objekta ne predstavlja bistvenega negativnega vpliva na območje posamične poselitve ali na okolje, upoštevajoč zdravje ljudi, ohranjanje narave, kulturne dediščine, gozdov in voda.

Vpliv na kmetijska zemljišča obstaja zaradi preoblikovanja dela površin v stavbno zemljišče, vendar je glede na majhen obseg posega, bonitetno vrednost zemljišča, dejansko rabo ter robni položaj ob obstoječi poselitvi ocenjen kot omejen in prostorsko sprejemljiv, kar je podrobneje utemeljeno v nadaljevanju.

6.6.1 Vpliv na kmetijsko zemljišče

Obseg posega in dejanska raba

Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča obsega 951 m² na zemljiščih s parc. št. 2241/5 in 2241/6, k.o. 1413 – Laknice. Del zemljišča je opredeljen kot travniški sadovnjak, del pa se uporablja kot obdelovalna površina. Struktura dejanske rabe kmetijskih zemljišč je razvidna iz spodnje tabele ter prikazana na sliki 13.

Tabela 1: Prikaz rabe, površin in deležev območja preoblikovanja na kmetijskem zemljišču

Šifra rabe	Opis rabe	Površina (m ²)	Delež (%)
1100	Njiva	440	46,3
1222	Ekstenzivni/travniški sadovnjak	502	52,8
3000	Pozidano in sorodno zemljišče	9	0,9
	SKUPAJ	951	100,0

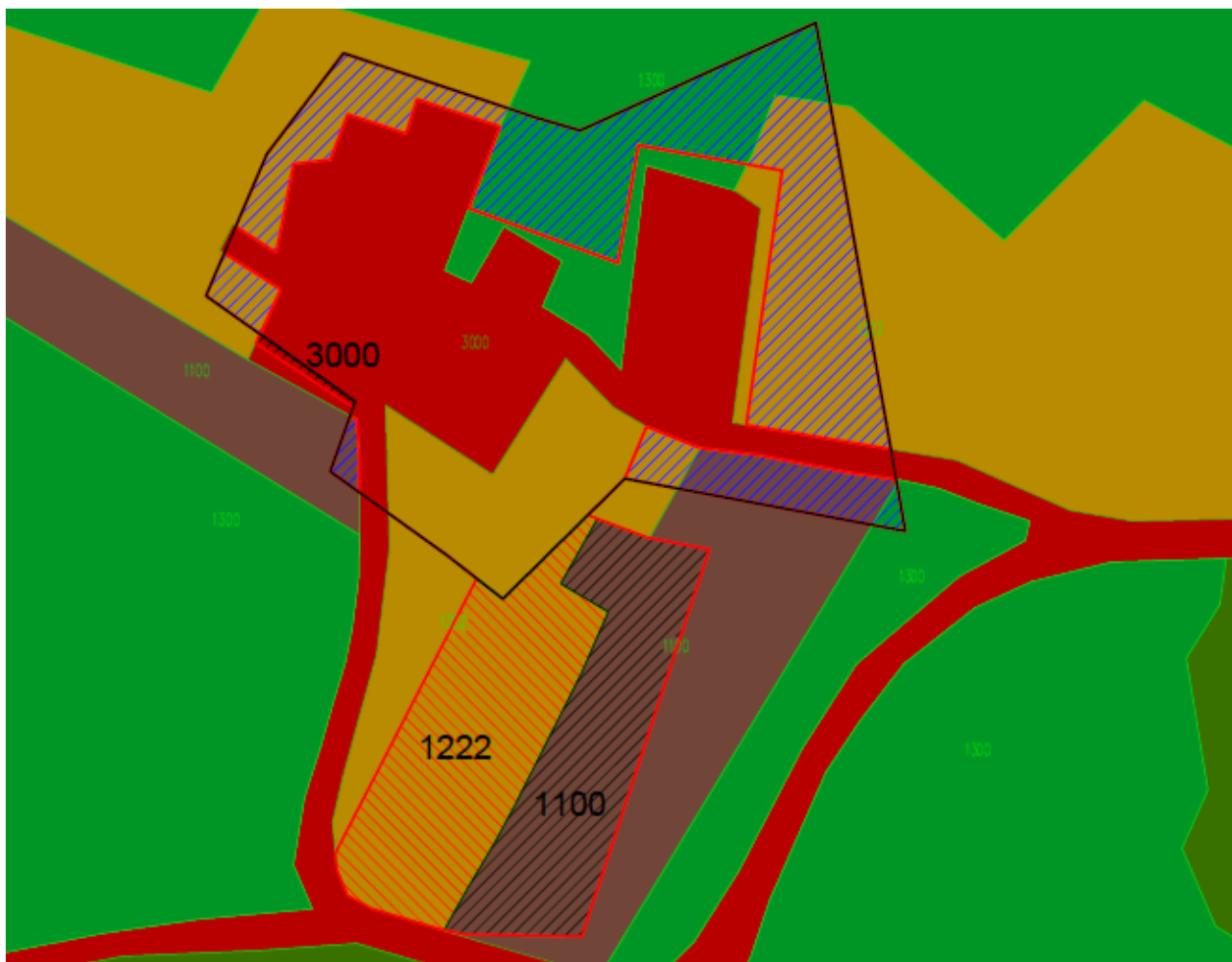
Na obravnavanem območju v skupni površini 951 m² je sicer evidentirana pretežno kmetijska raba, vendar podrobnejša analiza kaže, da gre za prostorsko in funkcionalno manj primerne površine za intenzivno kmetijsko rabo.

Največji delež predstavlja ekstenzivni/travniški sadovnjak (502 m² oziroma 52, %), ki je v večjem delu slabše vzdrževan oziroma v fazi opuščanja rabe, kar zmanjšuje njegov dejanski proizvodni pomen. Gre za rabo z nižjo intenzivnostjo, ki v prostorskem smislu pogosto predstavlja prehod med grajenim in kmetijskim prostorom.

Preostali del območja (46,3 %) predstavlja njiva, ki je zaradi svoje majhne površine, razdrobljenosti in lege v neposredni bližini obstoječe poselitve omejeno uporabna za učinkovito kmetijsko pridelavo. Kljub predvidenemu posegu se bo del površine še naprej uporabljal kot obdelovalna površina za potrebe samooskrbe investitorjev. Sprememba rabe dela površin se kompenzira z zagotovitvijo primerljivih kmetijskih površin na drugi lokaciji v lasti investitorjev.

Delež pozidanih in sorodnih zemljišč je sicer majhen (0,9 %), vendar v kombinaciji z obstoječo poselitvijo v neposredni bližini kaže na funkcionalno povezanost območja z obstoječo stavbno strukturo.

Glede na navedeno predlagani poseg ne pomeni posega v strnjena in visokokakovostna kmetijska zemljišča, temveč v manjšo, robno in funkcionalno že delno preoblikovano površino, ki je zaradi svojih značilnosti manj primerna za dolgoročno intenzivno kmetijsko rabo. Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča predstavlja racionalno zaokrožitev obstoječe poselitve ob omejenem vplivu na kmetijski prostor, pri čemer se skupni obseg kmetijskih zemljišč bistveno ne zmanjšuje.



Slika 13: Prikaz dejanske rabe kmetijskih zemljišč. Podlaga so podatki povzeti iz državnih evidenc in geodetskega načrta.



Slika 14 : Prikaz dejanske kmetijske rabe na parc. št. 2241/5, k.o. 1413 - Laknice . Vir: PISO, april 2026.

6.7 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Ključni pravni režim na obravnavani lokaciji je namenska raba prostora. S predlaganim postopkom lokacijske preveritve se omogoča preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča skladno z namensko rabo prostora, določeno s prostorskim aktom.

Območje pobude se nahaja na erozijskem območju, zato je treba pri načrtovanju in izvedbi gradnje upoštevati običajne zaščitne in gradbenotehnične ukrepe za zagotavljanje stabilnosti terena. Podrobnejše pogoje za gradnjo določijo pristojni nosilci urejanja prostora v nadaljnjih postopkih.

Na obravnavanem območju niso evidentirani drugi pravni režimi ali varstvene omejitve, ki bi onemogočali izvedbo predlaganega posega.

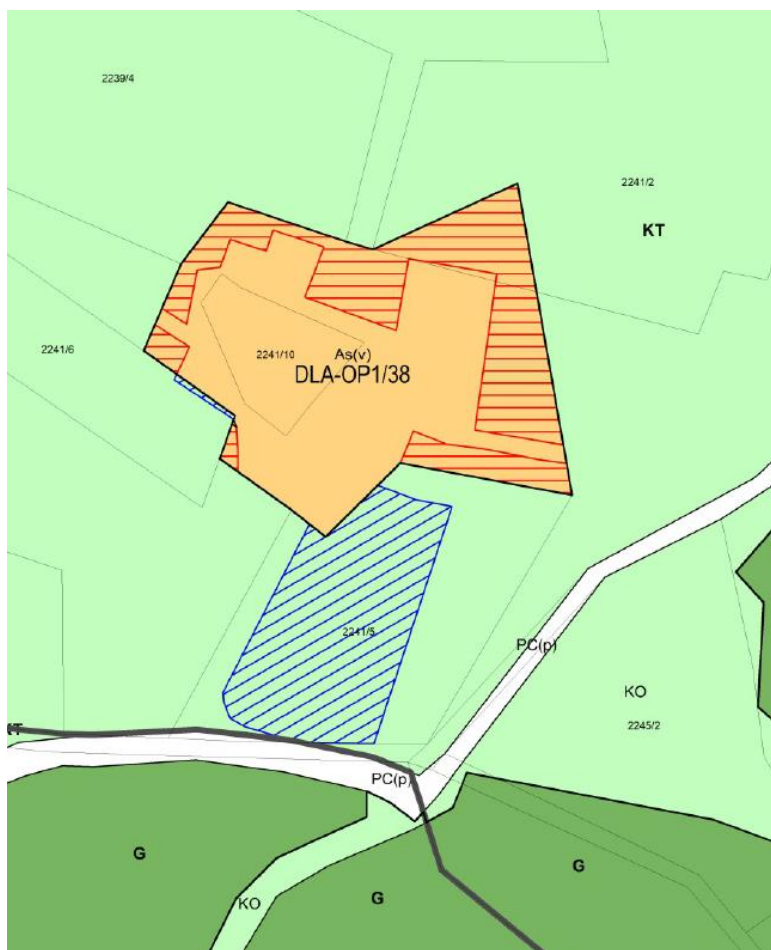
Ob upoštevanju veljavnih prostorskih aktov, predpisov in varstvenih usmeritev je predlagana namera skladna s pravnimi režimi ter predstavlja strokovno utemeljen poseg v okviru lokacijske preveritve.

Predlagana investicijska namera izpolnjuje pogoje iz 32. člena ZUreP-3, saj predstavlja prostorsko prilagoditev in dopolnitev obstoječe posamične poselitve, ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec, omogoča ustrezno komunalno opremljenost, ne povzroča bistvenega povečanja vplivov na okolje ter upošteva fizične lastnosti zemljišča.

7 PREDLOG PREOBLIKOVANJA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se na območju lokacijske preveritve (v površini 951 m²) namenska raba iz KV spremeni v As ter da se to območje priključi enoti urejanja prostora DLA_OP1/38. Izvede se preoblikovanje stavbnih zemljišč tako, da se skupna površina stavbnih zemljišč na območju DLA_OP1/38 ne spremeni, temveč se zgolj premesti oz. preoblikuje.

Območje lokacijske preveritve je skupaj z načrtovanimi ureditvami in parcelami prikazano na sliki 15 ter v grafičnem delu elaborata Prilogi. V vektorski obliki je priložena digitalna oblika grafičnega dela tega elaborata lokacijske preveritve.



Slika 15: Prikaz stavbnih zemljišč s PNRP As v DLA_OP1/38 ter predlagano preoblikovanje (modra šrafura) in izvzem stavbnih zemljišč (rdeča šrafura).