

NA ŠKALUC d.o.o.  
TROBNI DOL 33  
3271 ŠENTRUPERT

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH  
IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parcelah št. 1627, 1628, 1630 in 1631,  
k.o. Trobni Dol (1033)

ID LP v PIS: 2622



Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje

## SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE  
OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parcelah št. 1627, 1628, 1630 in 1631, k.o.  
Trobni Dol (1033)

NAROČNIK: NA ŠKALUC d.o.o.  
TROBNI DOL 33  
3271 ŠENTRUPERT

IZDELAL:



**Razvojni center  
PLANIRANJE d.o.o. Celje**  
**3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14**  
telefon: 03/42 74 230  
telefax: 03/42 74 260  
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA: 39/21

ID LP v PIS: 2622

POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:  
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ  
univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:  
Identifikacijska številka

MARINA POZARŠEK  
dipl.inž.geod.  
IZS Geo 0364

SODELAVCI:

SELMA ČOSIČ, inž.gradb.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH  
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:  
nepooblaščno kopiranje in  
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Julij 2021

## VSEBINA

### I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA .....	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV .....	6
4	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE .....	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV .....	9
6	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....	10
7	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	10
8	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	11
9	INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV .....	13
10	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	14
10.1	UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI .....	14
10.2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI ODSTOPANJA OD PIP .....	16
11	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....	19

### II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000
4	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:500

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih turističnega območja posestva Na Škaluc na delu parcel št. 1627, 1628, 1630 in 1631, k.o. Trobni Dol (1033) zgraditi nove turistične in gostinske objekte za dopolnitev obstoječe turistične dejavnosti na območju posamične poselitve.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski, gostinski in gospodarski objekti.

Lokacija postavitve novega gostinskega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je pretežno pozidano. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Predmet lokacijske preveritve je tudi individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu in sicer glede oblikovanja objektov.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2; Uradni list RS št. 61/17) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Laško, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-2 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi idejne zasnove, izdelal Biro Žveplan d.o.o., št. 009/2021, april 2021.

V Priporočilih je navedeno, da se lokacijska preveritev lahko izvaja za več namenov, ob pogoju, da je potrebno v elaboratu zadostiti zahtevam za vsak namen. V elaboratu je podana obrazložitev za oba namena.

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-2 | Zakon o urejanju prostora.          |

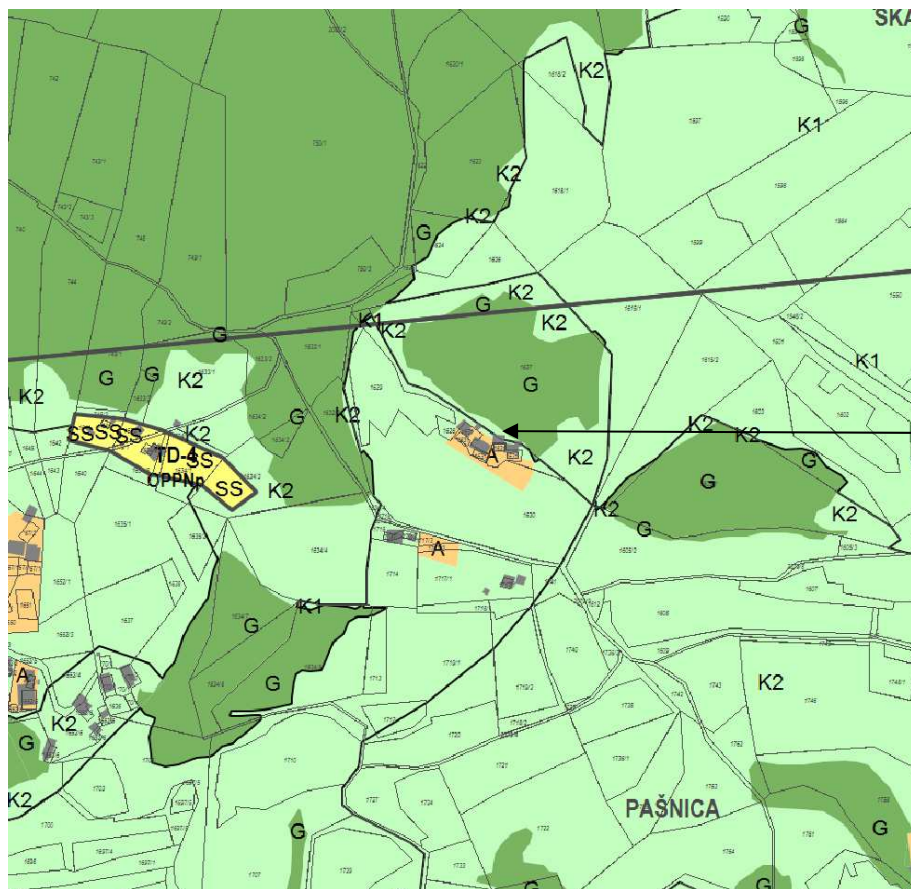
## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18) – v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Laško)

### 3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

**Občina:**

- Občina Laško.

**Katastrska občina:**

- Trobni Dol (1033).

**Parcele št.:**

- 1628 del, 1630 del, 1631 del.

**Podrobnejša namenska raba:**

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

**Enota urejanja prostora:**

- OP-2.

**Podenota urejanja prostora:**

- Ni opredeljena.

**Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvirnega območja):**

- 1813,25 m<sup>2</sup>.



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))

#### 4 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18).

Skladno z določili OPN (**Priloga 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe**) na obravnavanem območju na opredeljeni namenski rabi površine razpršene poselitve (A) veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PIP):

A
<p><b>1. Podrobnejša namenska raba</b> OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja)</p>
<p><b>2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba</b></p>
<p><b>3. Tipologija zazidave:</b> - prostostoječi objekti</p>
<p><b>4. Faktor zazidanosti:</b> - do 0.4</p>
<p><b>5. Dopustne dejavnosti:</b> - bivanje brez dejavnosti, - bivanje s spremljajočimi dejavnostmi: - kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji), - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi), - gostinstvo, - intelektualne dejavnosti, - rekreacijske dejavnosti, - druge dejavnosti.</p> <p>Pogoji za umeščanje dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prostori dejavnosti so lahko urejeni v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največje površine 50% BTP, omejitve ne velja za dopolnilne dejavnosti na kmetiji,</li> <li>- pri gradnji novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti je potrebna dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev) in neposredna navezava na javne ceste,</li> <li>- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.</li> </ul>
<p><b>6. Dopustni objekti</b> <b>Stavbe:</b> - stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, - nestanovanjske stavbe: nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji.</p> <p><b>Gradbeni inženirski objekti:</b> - objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi, - cevovodi, komunikacijska omrežja (razen baznih postaj) in elektroenergetski vodi, - igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča.</p>
<p><b>7. Nezahtevni in enostavni objekti</b> - v prilogi 3</p>
<p><b>8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja</b> - za oblikovanje stavb se smiselno upošteva pogoje za namensko rabo SK, ti pa so naslednji:</p> <p><b>Tlorisni gabariti:</b> - za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2, - tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike). Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah, - na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami, - s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.</p> <p><b>Višinski gabariti:</b> - na ravnem terenu (K) + P + M ali (K) + P + 1, klet je dopustna le ob pogoju, da je vkopana vsaj do 2/3 višine kleti, - na nagnjenem terenu K + P, K + M ali K + P + M, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana, - kolenčni zid objekta s klasično dvokapnico ali večkapnico je največ 1.20 m, - nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita, - pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja.</p>



**Streha:**

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
- naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve, zunaj območij naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti pa je lahko tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici.

**Arhitektonsko oblikovanje stavb:**

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). V območjih strnjenih tradicionalnih delov naselij ali na občutljivejših območjih prostora z vidika krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

**Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:**

- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase,
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjšim od 20°.



## 5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.

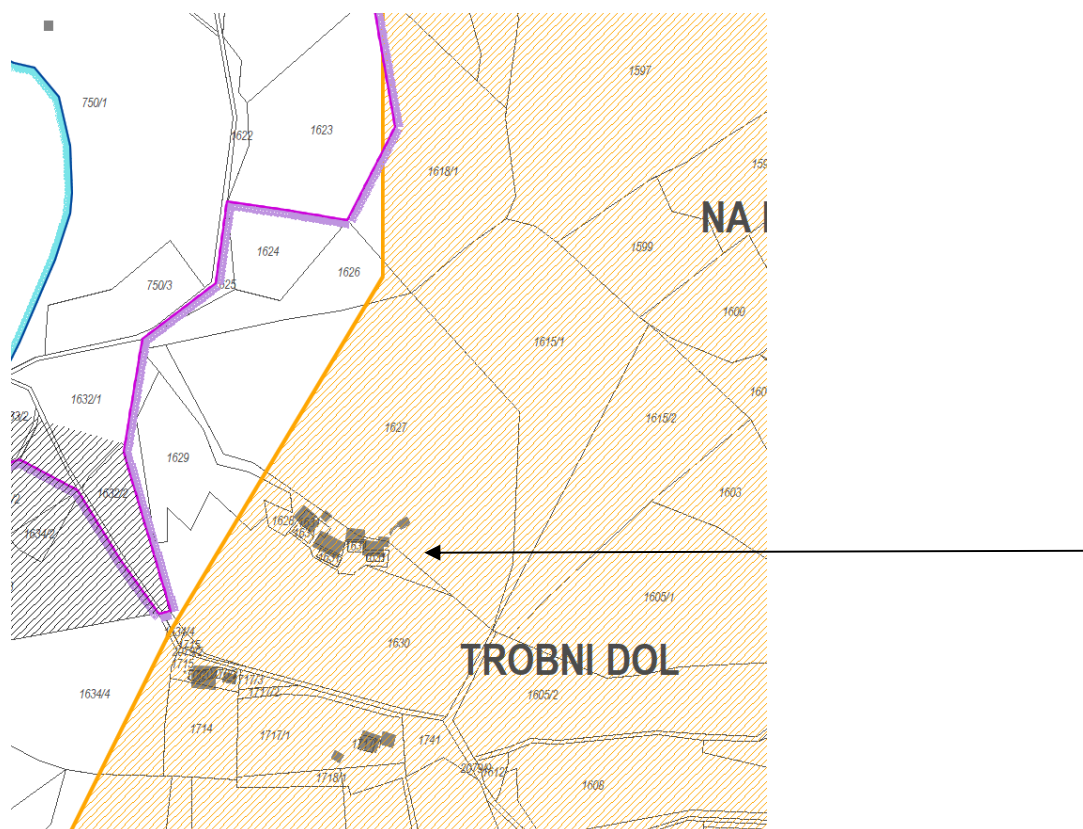
Obravnavano območje se nahaja v območju evidentirane kulturne dediščine kulturna krajina Velike Grahovše.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi dovozni cesti, ki se priključuje na lokalno cesto LC 200091 Velike Grahovše-Trobn Dol.


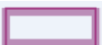
Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka javni vodovod in priključka elektro ter komunikacijskega omrežja.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.



Slika 4: Prikaz varstvenih režimov (vir: Prikaz stanja prostora, OPN Občine Laško)

Legenda:

-  Območja običajnih zaščitnih ukrepov - erozijska območja
-  Območje kulturne dediščine

## 6 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

### Občina:

- Občina Laško.

### Katastrska občina:

- Trobni Dol (1033).

### Parcele št.:

- Individualno odstopanje od PIP (izvorno območje in območje širitve): 1627 del, 1628 del, 1630 del in 1631 del.
- Širitev: 1627 del, 1628 del in 1631 del.

### Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno delno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1), delno kot druga kmetijska zemljišča (K2) in delno kot gozd (G).

### Enota urejanja prostora:

- OP-2.

### Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

### Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

### Površina spremembe / širitve:

- 362,65 m<sup>2</sup>.

### Površina izvirnega območja:

- 1813,25 m<sup>2</sup>.

### Delež spremembe / širitve:

- 20 % glede na površino izvirnega območja.

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

- 2175,90 m<sup>2</sup>.

## 7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja:

- Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Obsega preoblikovanje območja in širitev obstoječega stavbnega zemljišča.
- Skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 se izvaja za doseganje gradbenega namena PIA, z lokacijsko preveritvijo se dopušča individualno odstopanje od PIP kot so določeni v OPN.

## 8 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski, gostinski in gospodarski objekti, območje je namenjeno turizmu. Predvideni objekti predstavljajo ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, gradnjo novih objektov za gostinsko dejavnost (hiša na drevesu in lovski stolp kot objekta za kratkotrajno nastanitev ter zimski vrt z nadstreškom).

Hiša na drevesu in zimski vrt z nadstrešnico sta locirana na severni strani obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Zaradi želje po širitvi turističnega območja se novi objekti nahajajo delno zunaj območja stavbnega zemljišča, širitev se predvidi na severni strani.

Dostop do posamične poselitve je z vzhodne smeri po obstoječi dovozni cesti, ki se priključuje na lokalno cesto LC 200091 Velike Grahovše-Trobni Dol.

Predvideni objekti se lahko priključijo na obstoječe priključke javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja, ki je izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.

V območju lokacijske preveritve poteka obstoječi NN el. en. priključni vod in dve priključno merilni omarici za napajanje predmetnih objektov v območju lokacijske preveritve. Prej navedeni el. en. vod in priključno merilni omarici je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, katero znaša za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m; skladno s 468. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 17/14). Gradnja kakršnih koli objektov v območju varovalnih pasov je nedopustna, kar pomeni, da je predvidene prostorske ureditve potrebno načrtovati tako, da bodo doseženi predpisani odmiki v skladu z veljavno zakonodajo. V sled prej navedenega bo potrebno obstoječe NN podzemni el. en. vod in priključno merilni omarici prestaviti izven območja predvidenega zimskega vrta in nadstreška. Prav tako bo potrebno zagotoviti stalni in nemoten dostop za pooblaščen osebe SODO do predmetnega območja in merilnih mest. Podrobnejši pogoji v vezi z prestavitvijo bodo podani v projektnih pogojih v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije. Predmetno območje je priključeno na distribucijsko omrežje preko merilnih mest št. 2-8009038 z zakupljeno priključno močjo 17 kW, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A v odjemni skupini »Ostali odjem na NN brez merjenja moči« in št. 2-165347 z zakupljeno priključno močjo 14 kW, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 20A v odjemni skupini »Gospodinjiski odjem«. Po podatkih investitorja se za napajanje predvidenih objektov v območju LP se predvideva povečanje priključne moči na merilnem mestu št. 2-8009038 iz 17 na 24 kW, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 35 A. Povečanje priključne moči bo možno po realizaciji oziroma izgradnji elektroenergetske infrastrukture v skladu z izdelano projektno dokumentacijo PZI »Transformatorski postaji Trobni Dol (nadomestna) in Pod Škarnikom z električnimi vodi« št. 140/17, izdelalo Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje. Za posege v varovalni pas kakor tudi priključitev predvidenih objektov v območju LP si bo potrebno v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije pridobiti od Elektra Celje d.d. dokumente za posega v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

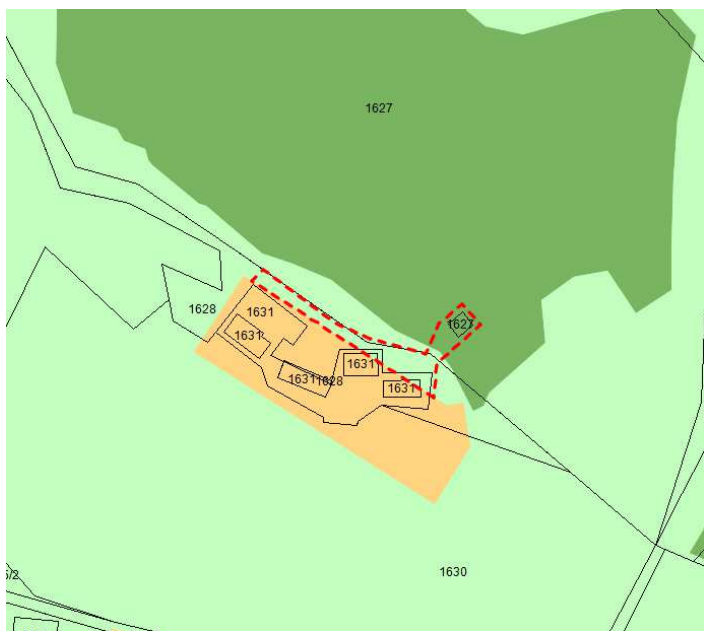
Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z izdelanim geološko geomehanskim poročilom.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](http://gis.arso.gov.si)), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN in individualna odstopanja od PIP, opredeljena z lokacijsko preveritvijo. Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

Lokacija je v območju kulturne dediščine kulturna krajina Velike Grahovše, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in naslednje pogoje:

- Zimski vrt z nadstreškom je pritličen objekt, oblikovan transparentno z upoštevanjem tradicionalne arhitekturne tipologije, nadstrešek se izvede v videzu pergole. Za oblikovanje zimskega vrta se lahko predvidijo steklene fasadne površine ter v manjši meri fasadne površine obložene s pokončnimi lesenimi deskami ali letvami.
- Objekt lovskega stolpa mora biti z južne strani obsajen s tradicionalnimi visokodebelnimi sadnimi drevesi.
- Za vse posege se obvezno pridobi kulturnovarstvene pogoje in mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, območna enota Celje.



Slika 6: prikaz območja lokacijske preveritve

## 9 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlagani objekti za potrebe širitve območja za turizem odstopajo od opredeljenih PIP v veljavnem OPN v prostorskih izvedbenih pogojih glede faktorja zazidanosti, dopustnih dejavnosti, velikosti in oblikovanja objektov.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od PIP opredeljenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18) v *Prilogi 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe*, za izvorno območje te lokacijske preveritve z razširitvijo in sicer za gradnjo naslednjih objektov:

- hiša na drevesu na parceli št. 1627, k.o. Trobni Dol (1033),
- lovski stolp na parcelah št. 1628 in 1630, k.o. Trobni Dol (1033) in
- zimski vrt z nadstreškom na parcelah št. 1628 in 1631 k.o. Trobni Dol (1033).

Kot **odstopanje od PIP** se za izvorno območje te lokacijske preveritve z razširitvijo opredeli nove PIP za predlagane objekte:

### **Faktor zazidanosti:**

- do 0.8.

### **Dopustne dejavnosti:**

- celoten objekt se lahko nameni za dejavnost gostinstvo (121 gostinske stavbe).

### **Tlorisni gabariti:**

- pravokotna ali kvadratna tlorisna zasnova, zimski vrt z nadstreškom ima tlorisno zasnovo nepravilne oblike – kot povezava med sosednjimi obstoječimi objekti.

### **Višinski gabariti:**

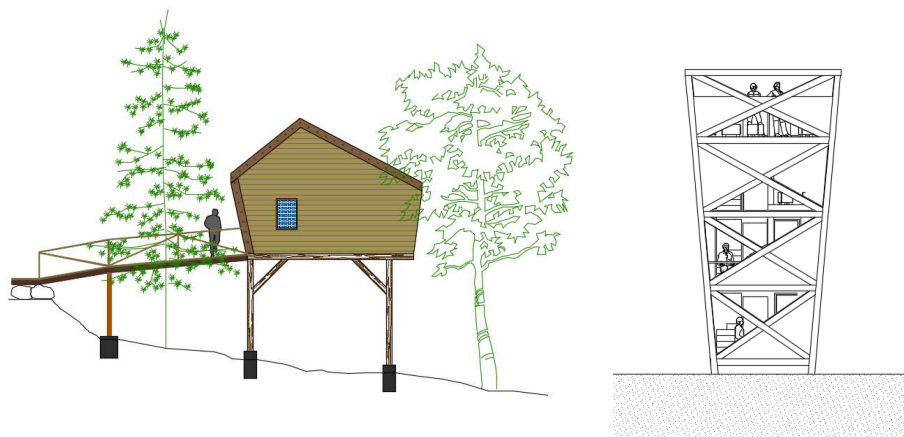
- hiša na drevesu: maksimalna višina objekta 11,00 m nad koto tal terena,
- lovski stolp: maksimalna višina objekta 11,00 m nad kota tal terena in
- zimski vrt z nadstreškom: maksimalna dovoljena etažnost je pritličje.

### **Streha:**

- skladno s funkcijo objektov so za nove objekte dopustne nesimetrične dvokapnice, naklona 28° do 45°, ravne strehe in strehe v minimalnem naklonu,
- kritina se prilagodi obstoječim objektom na območju oziroma funkciji objekta.

### **Arhitektonsko oblikovanje stavb:**

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta ter naj se poenoti na območju,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov).



Sliki 7 in 8: okvirni prikaz hiše na drevesu in lovskega stolpa

## 10 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

### 10.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

V povezavi 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

**Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 128. členom ZUreP-2**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m <sup>2</sup> ; širitev je velikosti 362,65 m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 20 % 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 izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

**Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 31. členom ZUreP-2**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski, gostinski in gospodarski objekti. Predvideni objekti predstavljajo ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, gradnjo novih objektov za gostinsko dejavnost.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da.</p> <p>Opredelijo se individualna odstopanja od PIP za nove objekte, z njimi se bodo ohranili obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Predvidena gradnja mora upoštevati vsa ostala določila OPN, ki jih ta lokacijska preveritev ne spreminja.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Dostop do posamične poselitve je z vzhodne smeri po obstoječi dovozni cesti, ki se priključuje na lokalno cesto LC 200091 Velike Grahovše-Trobni Dol.</p> <p>Predvideni objekti se lahko priključijo na obstoječe priključke javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja, ki je izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z izdelanim geološko geomehanskim poročilom.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za širitev obstoječe turistične dejavnosti.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Lokacija je v območju kulturne dediščine kulturna krajina Velike Grahovše, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in obvezno pridobi mnenje pristojne službe.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>



Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena. Objekti upoštevajo obstoječo grajeno strukturo gručaste pozidave. Upoštevajo se obstoječe ureditve (pešpoti, obora) v gozdu. Preko območja predvidene gradnje ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</p>
--	--

## 10.2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ODSTOPANJA OD PIP

V povezavi s 129. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili. Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivnih okoliščin (prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2).

**Preglednica 3: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2**

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom.</p> <p>Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki v 12. členu OPN med cilji opredeljuje zagotavljanje površin in drugih pogojev za razvoj turizma, športa in rekreacije ter z njimi povezanih spremljajočih dejavnosti, spodbujanje razvoja sonaravnega turizma, zdraviliškega turizma, razvoj turizma tudi na podeželju z vključitvijo obstoječih kmetij.</p> <p><b>Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.</b></p>
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA.</p> <p>Ohranja se obstoječa razpršena poselitve s spremljajočimi dejavnostmi, ki so že obstoječe.</p>
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	<p>Da.</p> <p>Ostale PIP iz veljavnega OPN bo pri predvidenem posegu možno upoštevati.</p>
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	<p>Da.</p> <p>Zaradi individualnega odstopanja se načrtovani videz območja ne spreminja, ohranja se obstoječa avtohtona razpršena poselitve, ki ne spreminja obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamezne poselitve,. Z novimi objekti se ohranja gručasta pozidava. Odstopanja glede oblikovanja ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene grajene strukture in gozda, v katerem oziroma ob katerem se objekti locirajo.</p>

Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju, območje je že namenjeno bivanju ter turistični in gostinski dejavnosti, ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici.</p> <p>Območje meji na kmetijske in gozdne površine.</p>
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<p>Da.</p> <p>Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine s spremembami določil OPN, ki jih predlaga lokacijska preveritev ne bo. Odstopanja glede oblikovanja ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene grajene strukture in gozda, v katerem oziroma ob katerem se objekti locirajo.</p>
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje se nanaša na območje posamične poselitve, sosednja zemljišča so kmetijska zemljišča in gozd, gradnja na njih ni dovoljena. Vpliva ni.</p>
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<p>Da.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.</p> <p>Lokacija je v območju kulturne dediščine kulturna krajina Velike Grahovše, za novogradnjo se upošteva pogoje OPN in obvezno pridobi mnenje pristojne službe.</p> <p>Del območja se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje izvajanje posega mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>

**Preglednica 4: Kriteriji objektivnih okoliščin skladno z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2** (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

<b>Kriterij objektivnih okoliščin</b> (skladno z drugim odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	<b>Utemeljitev skladnosti</b>
<p>Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.</p>	<p>Da.</p> <p>Objektivna okoliščina zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP, ki na namenski rabi A dopušča spremljajoče dejavnosti samo v pritličnih ali kletnih prostorih objektov do največ 50 % bruto tlorisne površine, razen če gre za dopolnilno dejavnost na kmetiji, je ta, da je na obstoječem izvornem območju že obstoječe turistično območje z objekti, v katerih se dejavnost izvaja v celotnih objektih. Ta okoliščina še v času priprave OPN ni bila znana, posledica pa je, da je investicijska namera širitve dejavnosti neskladna z OPN.</p> <p>Objektivna okoliščina zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede faktorja zazidanosti in velikosti objektov so fizične lastnosti zemljišča, parcelne strukture in iz nje izhajajoča velikost opredeljenega stavbnega zemljišča, kot je bilo opredeljeno že v predhodno veljavnih prostorskih aktih. Opredeljeno stavbno zemljišče, na katerem je izgrajeno turistično območje, je zapolnjeno, z dodajanjem novih objektov za razširitev obstoječe dejavnosti pa se dosega večja izkoriščenost prostora.</p> <p>Objektivna okoliščina zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede oblikovanja objektov je obstoječa pozidanost območja z objekti, ki so oblikovani skladno s PIP, na prostih površinah takšna gradnja zaradi premajhnega razpoložljivega prostora ni več možna. Investitor želi zagotoviti posebno obliko turističnega objekta za nastanitev s svojstvenim oblikovanjem, ki v času priprave prostorskega akta še ni bila prepoznana, ki pa povzema oblike svojstvenih stavb v odprtem prostoru (lovski preži oziroma drevesna hišica).</p> <p>Drugačna rešitev (opustitev gradnje na obravnavani lokaciji zaradi nezmožnosti zadostitve PIP glede faktorja izrabe, dejavnosti, velikosti in oblikovanja) bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja.</p> <p>Zaradi ohranjanja celovitosti in želje po širitvi turistične ponudbe na obstoječem območju bi gradnja novega objekta za namen turizma (gostinstvo) na drugi dislocirani lokaciji terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja. Na nastale okoliščine investitor ne more vplivati, mu pa onemogočajo izvedbo investicije.</p>

Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.	/
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	/

## 11 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geodetske storitve Pozaršek, Klemen Pozaršek s.p., , št. 106/2019, september 2019),
- idejna zasnova (izdelal Biro Žveplan d.o.o., št. 009/2021, april 2021),
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Laško, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si> ),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>).

## II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000
4	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:500