

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parcelah št. 240/1, 287/3, 287/2, 283/2, 246, k.o. 993 Založe

št. proj.: 19/26
ID LP v PIS: ____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**

- na parcelah št. 240/1, 287/3, 287/2, 283/2, 246, k.o. 993 Založe

NAROČNIK:

IZDELAL:



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA:

19/26

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

MITJA DOMAJNKO
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0602

SODELAVCI:

FILIP KOTNIK,
mag.prost.načrt.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

april 2026

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	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	15
8.1	UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI.....	15
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	18

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik želi na delu parcel št. 240/1, 287/3, 287/2, 283/2, 246, vse k.o. 993 Založe, na dveh različnih območjih razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve, z namenom širitve/dozidave kmetijsko-gospodarskega objekta (hleva) ter izgradnje stanovanjskega objekta. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) se nahaja kmetija z več kmetijsko-gospodarskimi objekti, zidanico ter enim stanovanjskim objektom.

Lokacija ureditev se nahaja delno zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju ZUreP-3) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Polzela, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. 1. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega 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-3 | Zakon o urejanju prostora. |

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Polzela.

Katastrska občina:

- 993 Založe.

Parcele št. :

- 1001 del, 248 del, 246 del, 240/1 del, 240/2 del in 240/3.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Polzela opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A), podrobneje opredeljeno kot Aa, površine kmetij (samotne kmetije, manjši zaselki kmetij). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

- LO25.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 8409,02 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.evode.gov.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.evode.gov.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Polzela.

Katastrska občina:

- 993 Založe.

Parcele št. :

- **Širitev:** 240/1 del, 287/3 del, 287/2 del, 283/2 del, 246 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Enota urejanja prostora:

- LO25.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severovzhodni strani obstoječega območja posamične poselitve na delu parcel št. 246 in 240/1, k.o. 993 Založe, razširi stavbno zemljišča v velikosti 200,0 m² (sprememba iz K1 v A). Prav tako se obstoječe območje posamične poselitve razširi tudi na južnem delu, na delu parcel št. 287/3, 287/2 in 283/2, k.o. 993 Založe, v velikosti 400,0 m² (sprememba iz K1 v A).

Površina spremembe:

Sprememba stavbnega zemljišča (širitev): + 600,00 m²

Površina izvirnega območja:

- 8409,02 m².

Delež spremembe:

- 7,14 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

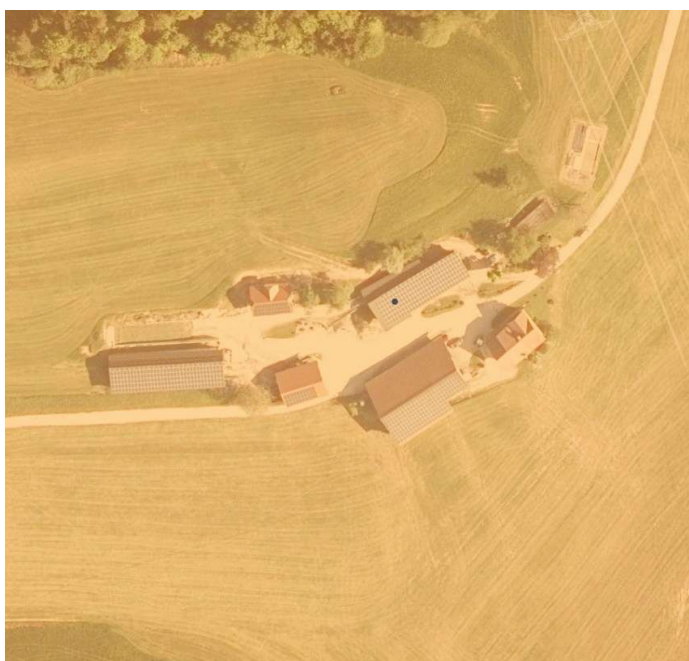
- 9009,02 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Nahaja se:

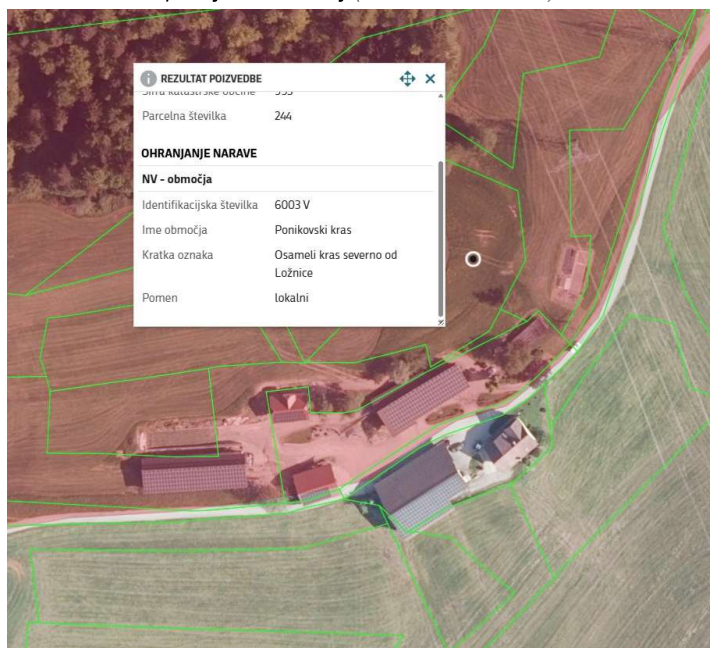
- na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si),
- na območju zelo majhne, majhne, srednje in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si),
- delno na območju naravne vrednote Ponikovski kras (Naravne vrednote, Območja varovanj in omejitev, PIS - Prostorski informacijski sistem).
- delno v območju varovalnega pasu DV 400 kV, ki znaša 40m od osi.



Slika 4: Prikaz erozijsko ogroženih območij (vir: www.evode.si)



Slika 5: Prikaz plazljivih območij (vir: www.evode.si)



Slika 6: Prikaz naravne vrednote Ponikovski kras (www.pis.eprstor.gov.si)

Dostop do posamične poselitve je po javni poti JP 991641 Preloge-Zaloze, ki poteka čez območje posamične poselitve.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro, komunikacijsko in vodovodno omrežje.

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

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor/pobudnik želi na delu parcel št. 240/1, 287/3, 287/2, 283/2, 246, vse k.o. 993 Založe, na dveh različnih območjih razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve, z namenom širitve/dozidave kmetijsko-gospodarskega objekta (hleva) ter izgradnje stanovanjskega objekta za sina prevzemnika kmetije.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Obstoječe območje posamične poselitve predstavlja kmetija z več kmetijsko-gospodarskimi objekti, zidanico ter enim stanovanjskim objektom. Na severovzhodni strani obstoječega območja posamične poselitve na delu parcel št. 246 in 240/1, k.o. 993 Založe, se razširi stavbno zemljišče v velikosti 200,0 m² (sprememba iz K1 v A). Prav tako se obstoječe območje posamične poselitve razširi tudi na južnem delu, na delu parcel št. 287/3, 287/2 in 283/2, k.o. 993 Založe, v velikosti 400,0 m² (sprememba iz K1 v A).



Slika 7: Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov (vir: www.google.com/maps).



Slika 8: Objekt predviden za odstranitev, nadomesti ga nov stanovanjski objekt (vir: www.google.com/maps).



Slika 9: Območje širitve obstoječega hleva (vir: www.google.com/maps).

Umestitev in oblikovanje objektov

Obstoječa gradnja mora upoštevati določila PIP v OPN, opredeljena za namensko rabo Aa v EUP LO25:

*244. člen
(dopustni objekti in dejavnosti po klasifikaciji)*

(1) Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 – enostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
- 11210 – dvostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
- 12112 – gostilne (do 150 m² BTP) kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 – stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 – stavbe za rejo živali,
- 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje.

(2) Pogojno so na območju kmetije dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.);
- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije).

(3) Dejavnosti iz drugega odstavka tega člena so dopustne, če so zasnovane kot dopolnilna dejavnost kmetije in so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti,
- neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju,
- uvajanje dejavnosti ne sme spreminjati pogojev bivanja za sosednje parcele in pogojev za kmetijsko dejavnost na celotnem območju.

*246. člen
(višina objektov)*

(1) Pri novogradnji celotne kmetije na prazni parceli (zapolnjevanje vrzeli) se višina novih objektov zgleduje po značilnih višinah obstoječih kmetij v širši okolici.

(2) Pri novogradnji posameznih stanovanjskih ali nestanovanjskih stavb kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) znotraj območja iste kmetije se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov (po

možnosti predvsem objektov enake namembnosti) te kmetije tako, da za nov objekt velja, da skupaj z obstoječimi objekti ohranja in tvori eno celoto (zaključena kmetija).

(3) Pri nadzidavah velja:

- če se nadziduje celoten objekt, veljajo določila drugega odstavka tega člena;
- če se nadziduje samo del objekta, mora nadzidava skupaj z obstoječim delom tvoriti skladno, enostavno, zaključeno geometrijsko celoto, za katero veljajo določila prvega odstavka.

(4) Pri dozidavah velja, da ne smejo presegati višine obstoječega objekta.

(5) V primeru novogradnje novega objekta, nove namembnosti kot dopolnilne dejavnosti kmetije, za katerega ne veljajo določila o pomožnih objektih in se ne more zgledovati po okoliških objektih enake namembnosti, velja, da se zgleduje po stanovanjskih objektih.

(6) Etažnost je poljubna znotraj navedenih višinskih omejitev. Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.

(7) V primeru rekonstrukcij veljajo vsa določila tega člena.

247. člen
(stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji)

dopustna stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji	odstotek zazidanosti parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)	odstotek odprtih zelenih površin na parceli, namenjeni gradnji (minimalna zahteva)	faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)
	20 %	20 %	0,4

249. člen
(oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.

(2) Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih, osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini ... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.

250. člen
(zunanja ureditev)

(1) Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.

(2) Zasnova zunanje ureditve ob preurejanju obstoječih in nastajanju novih kmetij naj se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu.

(3) Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določilih petega odstavka tega člena. V območju strnjenje gradnje iz četrtega odstavka naj se oblika, višina, podoba in materialna obdelava ograj usklajuje s celostno podobo objekta in okolice, medsebojno s sosednjimi ureditvami in skladno s širšim prostorom.

(4) Pri izboru materialov pri oblikovanju zunaj ureditve (ograje, tlaki idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).

(5) Za vse zunanje ureditve velja, da naj bodo, za zagotavljanje trajnostnega razvoja na območju, sajene samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene.

251. člen
(umeščanje/lega objektov)

(1) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora. Velikost in oblika parcele mora upoštevati značilno zemljiško delitev na območju in se mora temu prilagajati v največji možni meri. Drugačna zasnova ni dopustna.

(2) Umestitev objektov znotraj posamezne kmetije na parcelo mora slediti zasnovi domov, značilnih za obravnavano območje. Drugačna zasnova ni dopustna.

Predvidena stanovanjska stavba in prizidek kmetijsko-gospodarskega objekta, bosta sledila zgoraj navedenim določilom OPN Polzela za opredeljeno namensko rabo Aa.

Dovoz in dostop

Dostop do posamične poselitve je po javni poti JP 991641 Preloge-Zaloze, ki poteka čez območje posamične poselitve. Dostop do novogradenj bo preko obstoječih priključkov in obstoječih manipulacijskih površin.

Pogoji s področja geologije

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju zelo majhne, majhne, srednje in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si) ter na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si).

Izdelano je Geološko poročilo o možnosti gradnje in ponikanja meteorne vode (izdelal JŽ GEOLOG d.o.o., arh. št.: geol. - geom. por. Založe II/2026, februar 2026), ki ugotavlja, da so tla srednje nosilna, posledično predlaga temeljenje na AB temeljih, ki naj bodo urejeni na tamponski blazini z obvezno drenažo območja, kjer je predvideno temeljenje objekta.

V primeru, da bo v fazi DGD in PZI prišlo do večjih odstopanj od prevzetih podatkov iz poročila, je potrebna ponovna analiza projektiranega stanja. Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzor.

Vodovod in kanalizacija

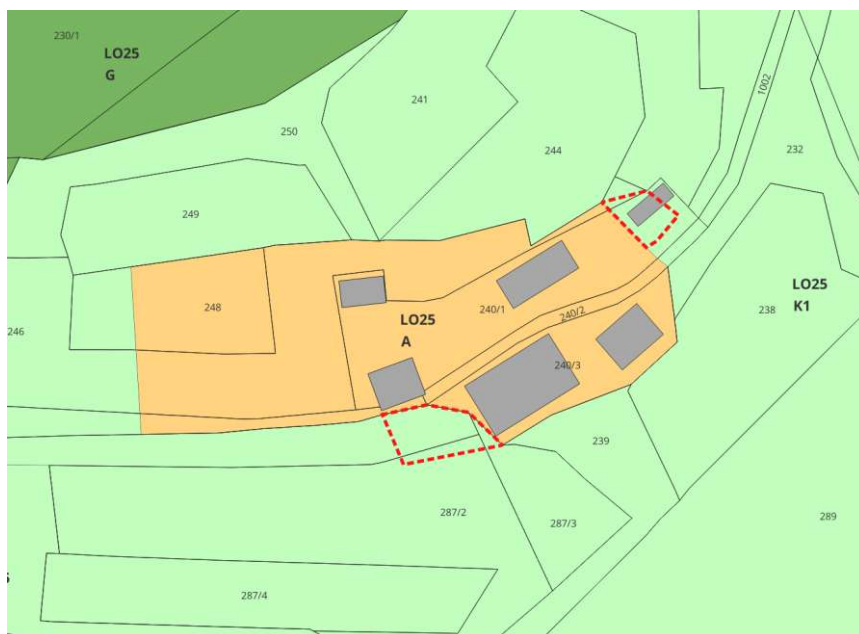
Stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno omrežje, katero se že nahaja na izvornem območju. Javnega kanalizacijskega omrežja na območju ni.

Padavinske vode se prioriteto ponikajo, na način skladen z geološko geomehanskim mnenjem, ponikovalnice pa so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Padavinske vode iz utrjenih površin in parkirišča se spelje preko lovilcev olj in maščob.

Elektro energetsko in komunikacijsko omrežje

Stanovanjski objekt bo priključen na elektro in komunikacijsko omrežje, ki sta že na območju posamične poselitve.

Območje lokacijske preveritve - širitve sega v varovalni pas DV 400 kV, predvideni stanovanjski objekt se locira izven varovalnega pasu.



Slika 10: prikaz območja lokacijske preveritve.



Slika 11: Prikaz stavbnih zemljišč po preoblikovanju.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3**8.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 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 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11; Uradni list RS, št. 60/12; Uradne objave Občine Polzela, št. 9/14; Uradni list RS, št. 50/16; Uradni list RS, št. 3/17; Uradne objave Občine Polzela, št. 7/17; Uradne objave Občine Polzela, št. 5/18; Uradne objave Občine Polzela, št. 4/19; Uradne objave Občine Polzela, št. 4/21; Polzela - uradne objave, št. 11/25).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Polzela opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Širitev je 600,0 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev obsega 7,14%.
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 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvirnega območja) stoji kmetija z večjim številom kmetijsko-gospodarskih objektov, zidanico ter stanovanjskim objektom. Investitor/pobudnik želi na delu parcel št. 240/1, 287/3, 287/2, 283/2, 246, vse k.o. 993 Založe, na

	dveh različnih območjih razširiti stavbno zemljišče z namensko rabo površine razpršene poselitve, z namenom širitve/dozidave kmetijsko-gospodarskega objekta (hleva) ter izgradnje stanovanjskega objekta za sina prevzemnika kmetije.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta upošteva določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Aa v opredeljeni EUP LO25 od PIP (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve), ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Načrtovani poseg je skladen z odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela, ki v 249. členu (oblikovanje objektov) določa, da se oblikovanje objektov mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora. Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih, osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini itd., sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do posamične poselitve je po javni poti JP 991641 Preloge-Zaloze, ki poteka čez območje posamične poselitve. Dostop do novogradenj bo preko obstoječih priključkov in obstoječih manipulacijskih površin. Glede na geološko geomehansko mnenje se mora zagotoviti čiščenje padavinskih voda iz strešnih površin preko peskolovov v kanalizacijo. Površinske vode iz utrjenih površin in parkirišča se v kanalizacijo spelje preko lovilcev olje in maščob. Padavinske vode se prioritetno ponikajo, ponikovalnice pa so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, ki so že na območju posamične poselitve.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	Da. Vpliv se ne bo povečal, predvideni stanovanjski objekt ter prizidava hleva ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter

	elektromagnetnega sevanja.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si), na območju zelo majhne, majhne, srednje in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (plazljiva območja NUV1, atlas voda, evode.si) ter delno na območju naravne vrednote Ponikovski kras (Naravne vrednote, Območja varovanj in omejitev, PIS - Prostorski informacijski sistem). Izdelano je Geološko poročilo o možnosti gradnje in ponikanja meteorne vode (izdelal JŽ GEOLOG d.o.o., arh. št.: geol. - geom. por. Založe II/2026, februar 2026). Območje lokacijske preveritve - širitve sega v varovalni pas DV 400 kV, predvideni stanovanjski objekt se locira izven varovalnega pasu.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Tako nov stanovanjski objekt kot tudi prizidek hleva, se bosta nahajala neposredno ob javni cesti in bližnjih obstoječih objektih, s katerimi tvorita gručasto pozidavo (kmetijo). Dostop do posamične poselitve je po javni poti JP 991641 Preloge-Zaloze, ki poteka čez območje posamične poselitve. Dostop do novogradenj bo preko obstoječih priključkov in obstoječih manipulacijskih površin. Preko območja novih ureditev ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.

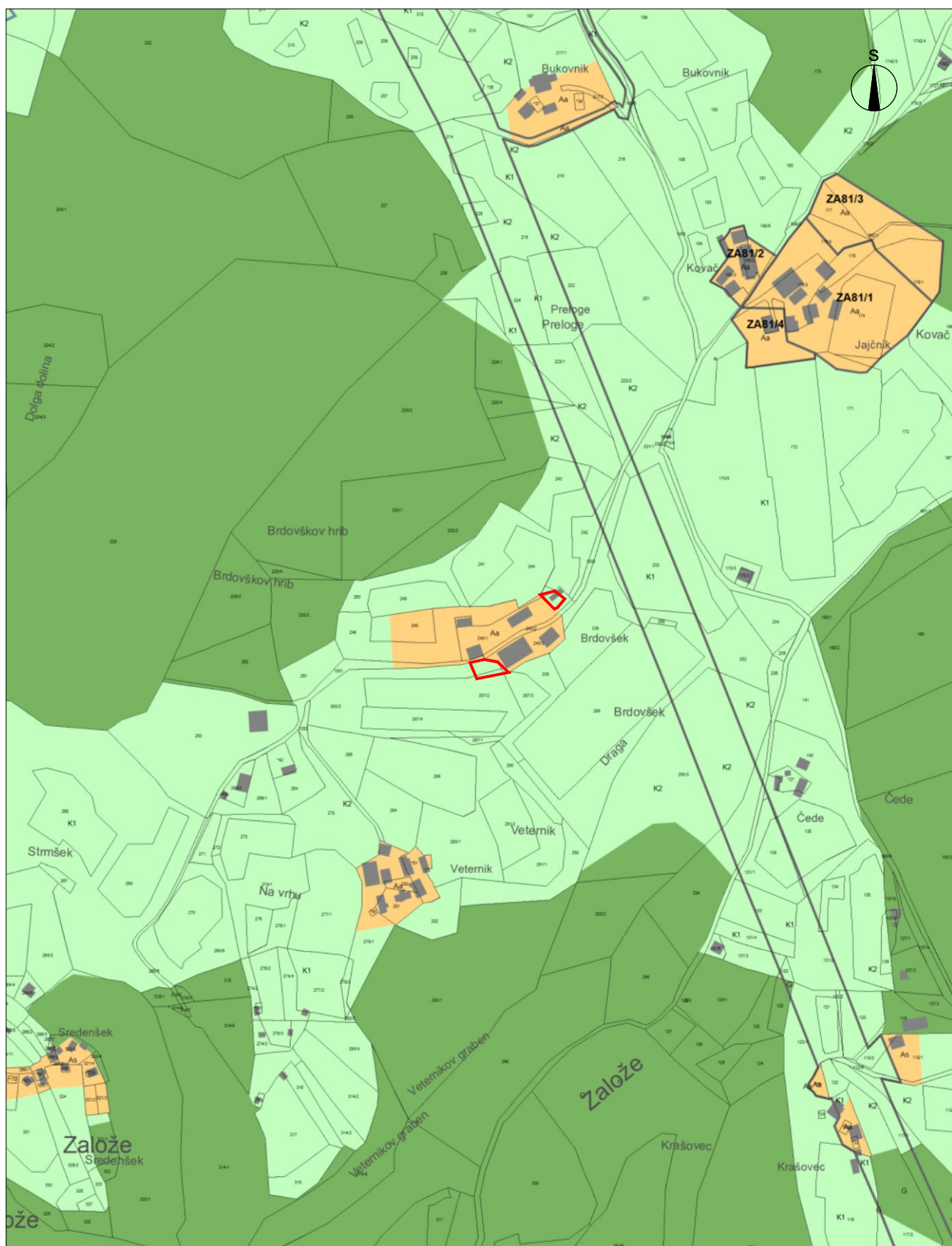
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal AKER CGS, d.o.o., št. AKER2026-022GN),
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora (<https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv>),
- podatki o ogroženih območjih (atlas voda, www.evode.gov.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),
- Geološko poročilo o možnosti gradnje in ponikanja meteorne vode (izdelal JŽ GEOLOG d.o.o., arh. št.: geol. - geom. por. Založe II/2026, februar 2026).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

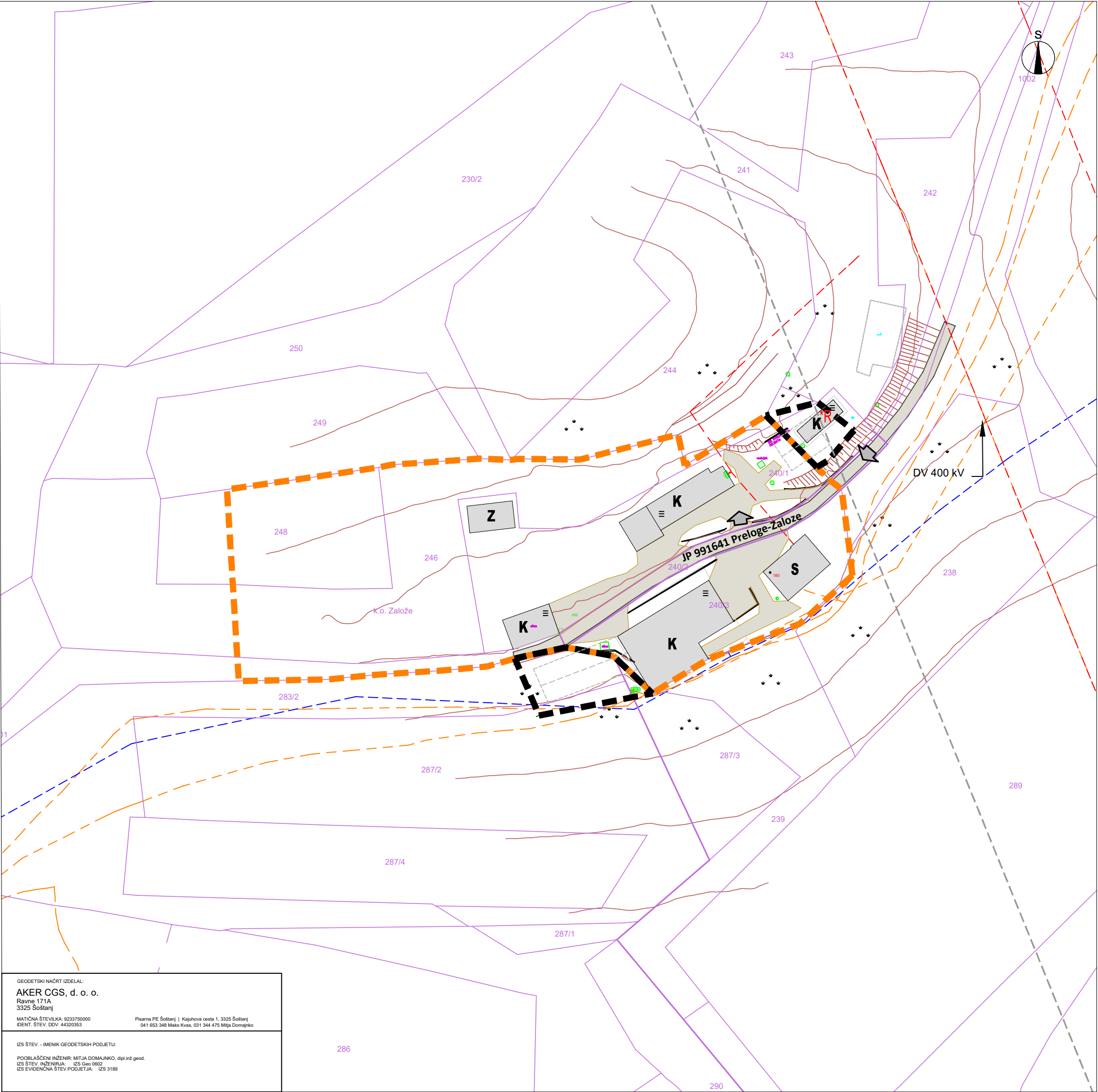
Št. projekta: 19/26
Datum: april 2026

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE M 1:5000



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE



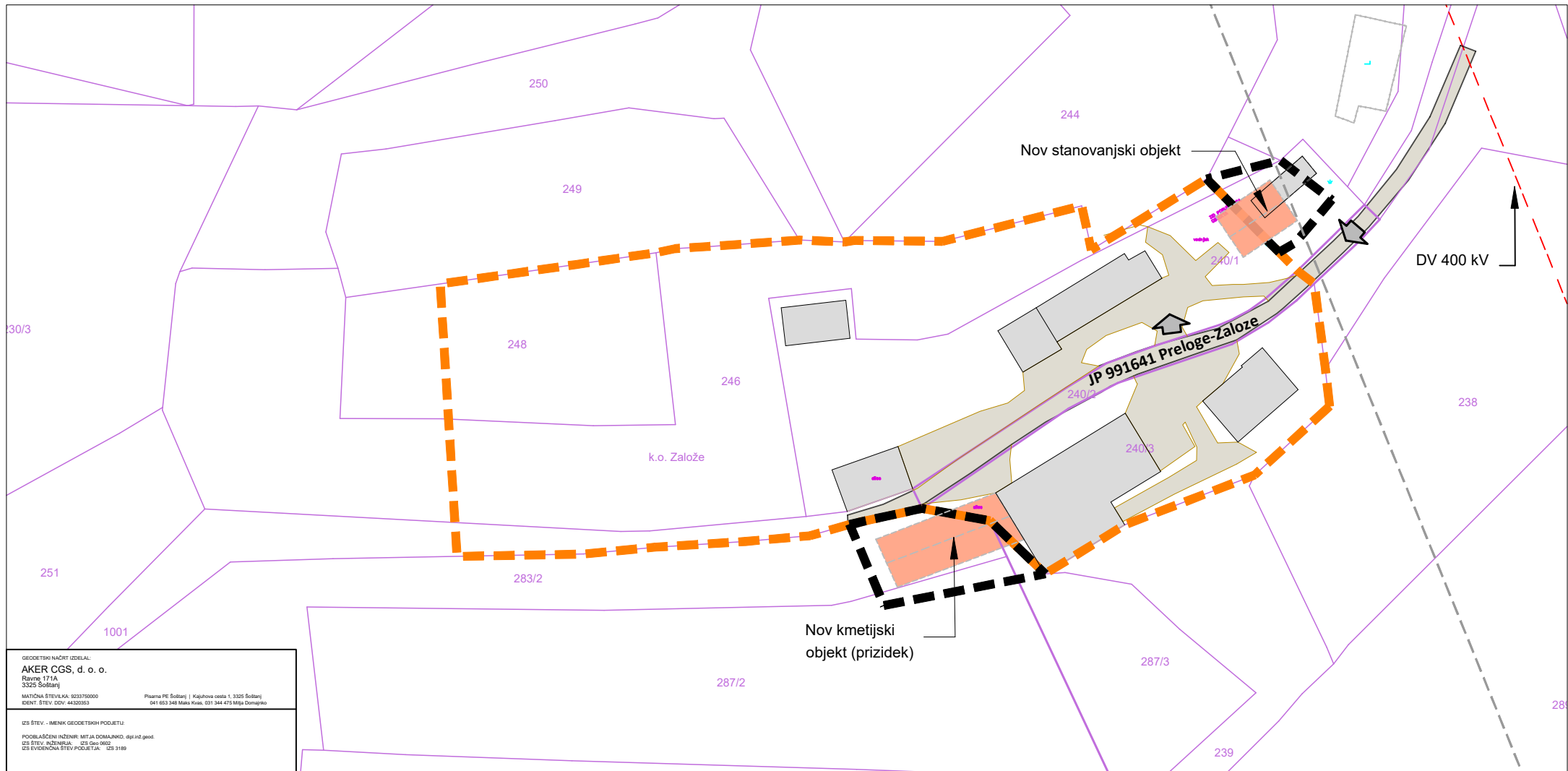
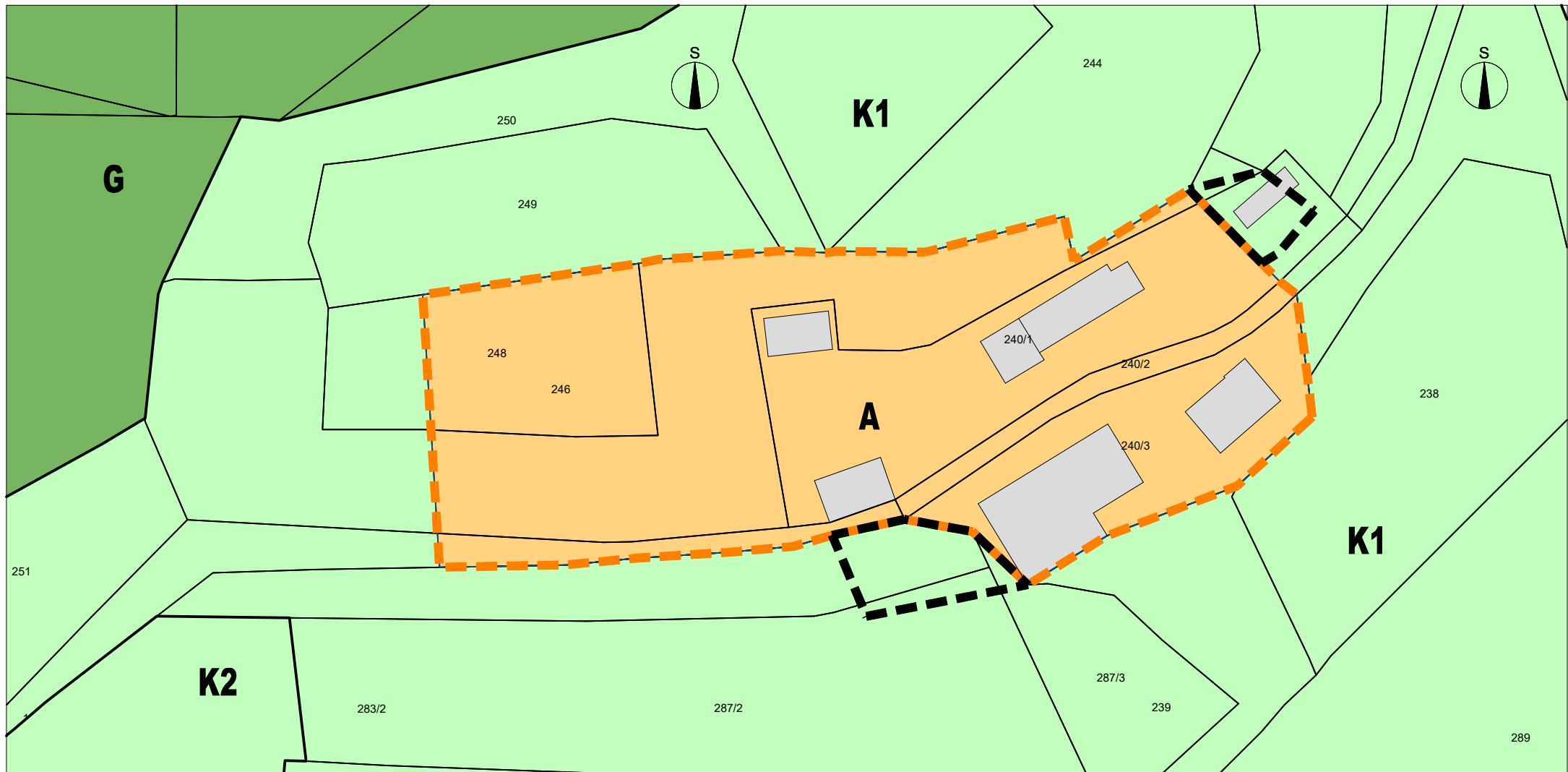
LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO	MEJE
		območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)
		območje lokacijske preveritve/širitve
		PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)
		parcelne meje
		urejene parcelne meje
		OBJEKTI (vir: geodetski načrt)
		stanovanjski objekt
		kmetijsko-gospodarski objekt
		zidanica
		odstranitev objekta
		PROMET
		dostop in dovoz na območje ceste, dovozi
		GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE
		vodovod
		elektro omrežje
		komunikacijsko omrežje
		varovalni pas 40m od DV 400 kV

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 19/26
Datum: april 2026



LEGENDA		
OBSTOJEČE	PREDVIDENO	
		MEJE območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvirno območje)
		območje lokacijske preveritve:
		PARCELNE MEJE parcelne meje (vir: geodetski načrt)
		parcelne meje (vir: https://egp.gu.gov.si)
		OBJEKTI objekti
		novi objekti (stanovanjska stavba, kmetijski objekt)
		PROMET dostop in dovoz na območje ceste, dovozi
		VAROVALNI PAS varovalni pas 40m od DV 400 kV
		NAMENSKA RABA PROSTORA stavbno zemljišče na posamični poselitvi (izvirno območje)
		K1 najboljše kmetijsko zemljišče
		K2 drugo kmetijsko zemljišče
		G gozd

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 19/26
Datum: april 2026