

**LOKACIJSKA  
PREVERITEV  
ČAČA VAS  
EUP ČAV/24  
ID 3389**

**ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI /**

**PARCELA št. 244/4  
k.o. ČAČA VAS (1166)**

---

OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Naziv lokacijske preveritve:

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

**EUP ČAV/24**

**ID 3389**

**PARCELA št. 244/4**

**k.o. ČAČA VAS (1166)**

Investitor:

**zasebni**

Izdelala:

**AD arhitekturno delo,  
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.  
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje**

Odgovorna prostorska načrtovalka:

**ALEKSANDRA DOBROTINŠEK TRATEŠKI  
univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 0498**

Ostali sodelavci:

**DARKO RATEJ  
inž. geod.  
IZS Geo-0350**

Številka projekta: **122/22**

Datum izdelave: **december 22, dop. marec '23**

Število izvodov: **2+arhivski izvod**

## VSEBINA ELABORATA

### I. TEKSTUALNI DEL

1	Uvodna pojasnila.....	4
2	Območje lokacijske preveritve .....	5
3	Veljavni prostorski akti občine, potrjene lokacijske preveritve .....	5
4	Izvirno območje za lokacijsko preveritev .....	6
5	Območje lokacijske preveritve .....	7
6	Območja varovanj in omejitev .....	8
7	Namen lokacijske preveritve .....	9
8	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve .....	9
9	Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUreP-3 .....	11

### II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN z mejo območja LP	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	M 1:500

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVODNA POJASNILA

#### Zakonska podlaga

134. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Pri tem je treba preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

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

#### Pobuda

Investitor želi v bližini obstoječega objekta na parceli št. 244/4, k.o. Čača vas (1166) zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (teren v naklonu, osončenost, razgledi, ipd) je potrebno obstoječe izvorno določeno stavbno zemljišče preoblikovati in ga povečati, da bo zadoščalo **za namen nove gradnje**.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji starejši enostanovanjski objekt, izven stavbišča pa še pomožni objekt. Oba objekta sta vpisana v kataster stavb skladno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Rogaška Slatina, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

#### Seznam podatkovnih virov

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21-SD OPN 2)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)
- iObcina(<https://gis.iobcina.si/>)
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, MKGP,
- Geodetski načrt (izdelal Geodet Biro d.o.o., št. GB2022159, 7. 6. 2022.

## 2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Občina Rogaška Slatina**  
Katastrska občina: **Čača vas (1166)**  
Parcele št.: **244/4**  
ID LP: **3389**

## 3 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

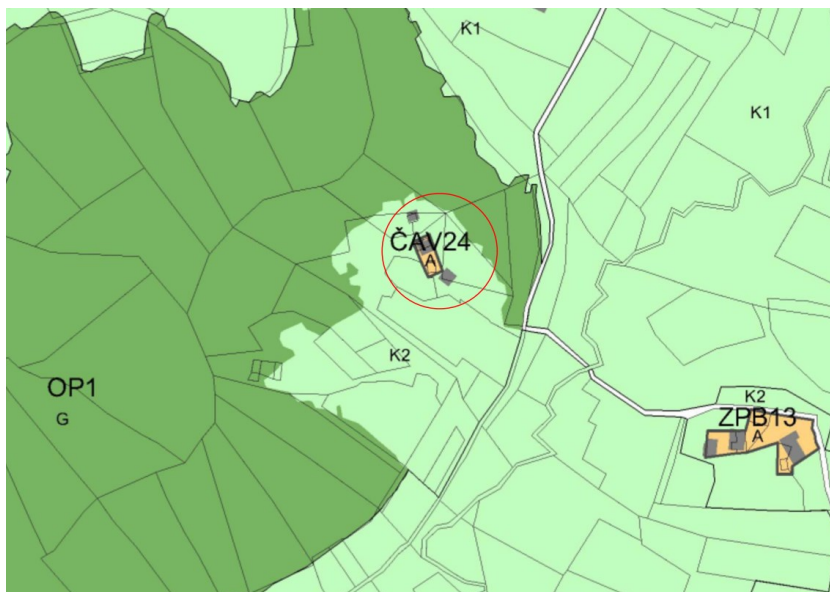
Na območju lokacijske preveritve veljajo naslednji prostorski akti:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) – v nadaljevanju OPN.

OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako ČAV24, z opredeljeno namensko rabo območje razpršene poselitve (A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

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

Na območju navedenega prostorskega akta še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta  
(vir: OPN Rogaška Slatina, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>)

#### 4 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

**Občina:** Občina Rogaška Slatina.

**Katastrska občina:** Čača vas (1166)

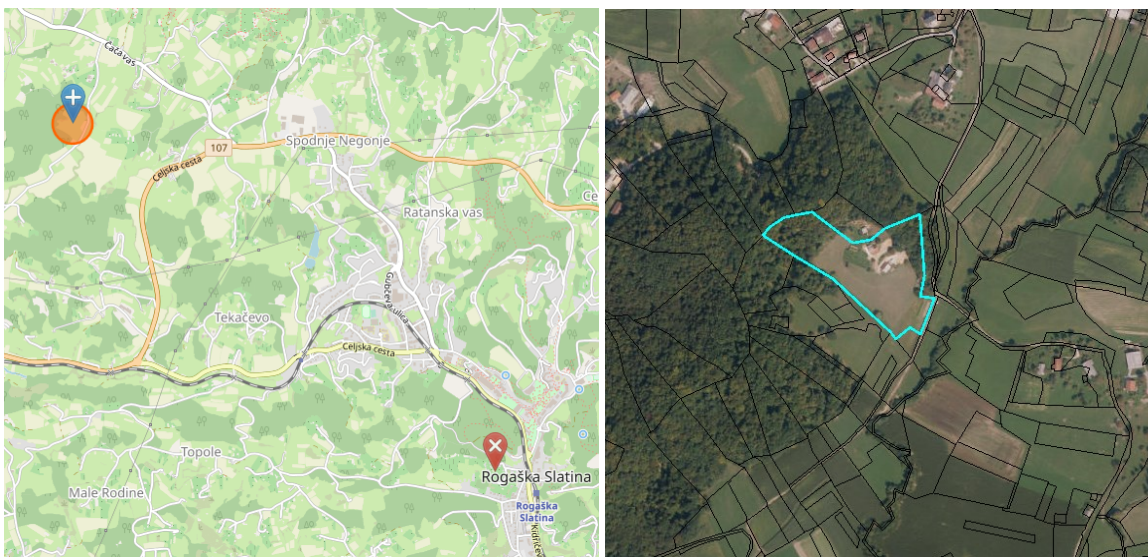
**Parcele št.:** 244/4

**Podrobnejša namenska raba:** Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). 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:** ČAV24

**Podenota urejanja prostora:** Ni opredeljena.

**Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):** 420,825 m<sup>2</sup>.



Slika 2 (levo): širši prikaz v prostoru ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

Slika 3 (desno): širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: Atlas okolja (gov.si))

Legenda:



območje lokacijske preveritve

## 5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**Občina:** Občina Rogaška Slatina

**Katastrska občina:** Čača vas(1166)

**Parcele št.:** 244/4

**Podrobnejša namenska raba:** Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

**Enota urejanja prostora:** ČAV24

**Podenota urejanja prostora:** Ni opredeljena.

**Vrsta predlagane spremembe:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

**Površina spremembe / širitev:**

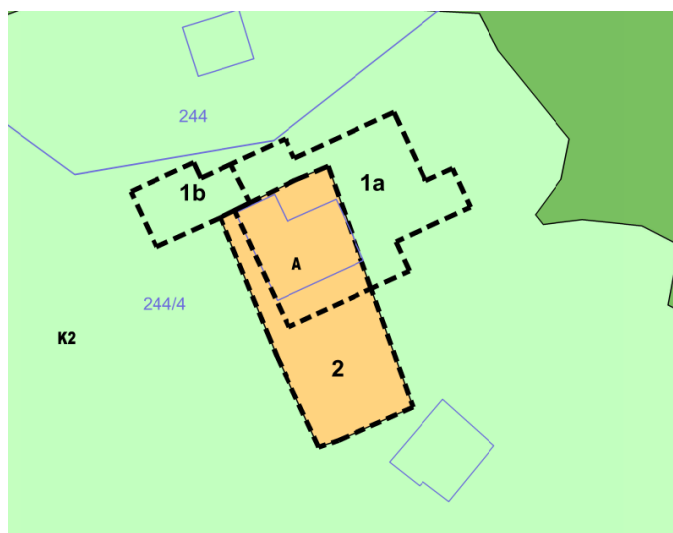
1a širitev – nadomestitev izvzema	234,52 m <sup>2</sup>
1b – širitev	84,16 m <sup>2</sup>
2 izvzem oz. preoblikovanje	234,52 m <sup>2</sup>
A - ohranitev stavbnega zemljišča	186,30 m <sup>2</sup>

**Površina izvirnega območja:** 420,825 m<sup>2</sup>

**Delež spremembe / širitve:** 20% glede na površino izvirnega območja.

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

504,98 m<sup>2</sup>



**1a - širitev – nadomestitev izvzema (234,52 m<sup>2</sup>)**

**1b - širitev (84,16 m<sup>2</sup>)**

**2 - izvzem oz. preoblikovanje (234,52 m<sup>2</sup>)**

Slika 4: prikaz območja lokacijske preveritve

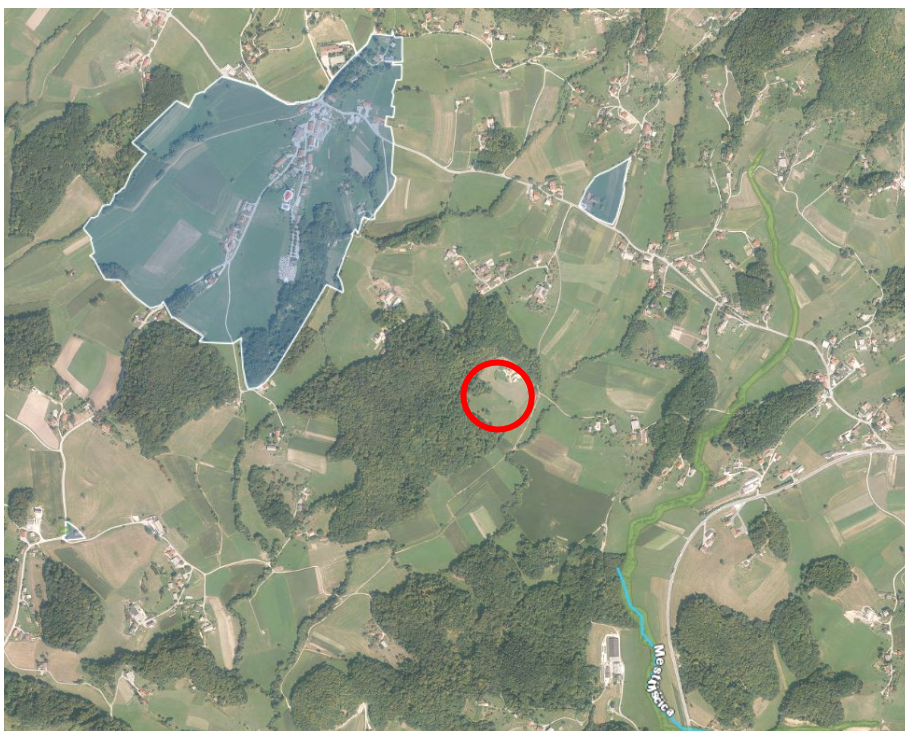
## 6 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

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




Dostop do območja je preko javne kategorizirane poti JP 856401 Čača vas – Murko.

Do obstoječe posamične poselitve potekajo priključki vodovoda, kanalizacije, elektro in komunikacijskega omrežja. Vsi vodi potekajo ob območju lokacijske preveritve.



Slika 5: Podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:

-  Območje lokacijske preveritve
-  Območje kulturne dediščine
-  Naravne vrednote



## 7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

## 8 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

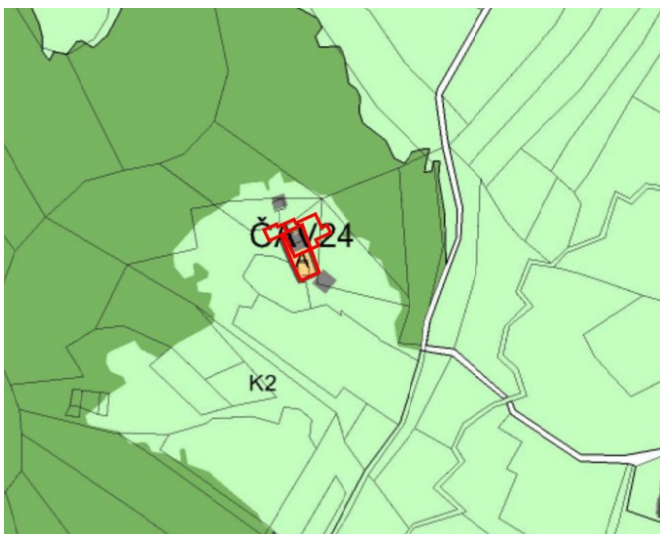
Območje enote urejanja prostora se nahaja v Občini Rogaška Slatina, v zaselku Čača vas. Lokacija je umaknjena iz lokalne ceste LC 356021 Rogaška Slatina – Podplat, ki poteka severno od območja. Iz lokalne ceste je dostopna preko javne kategorizirane poti JP 856401 Čača vas – Murko, ki je v naravi delno asfaltirana in delno makadamska.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji starejši enostanovanjski objekt, izven stavbišča pa še pomožni objekt. Oba objekta sta vpisana v kataster stavb skladno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin.

Oznaka objekta	Št. k.o.	Št. parcele	Št. stavbe	SID	Površina (zemljišča pod stavbo)	Dejanska raba
OBJEKT 1 (na stavbnem zemljišču A)	1166	244/4	60			Stanovanjski objekt
OBJEKT 2 (izven stavbnega zemljišča A)	1166	244/4	279			Hlev

Investitor želi v bližini obstoječega objekta na parceli št. 244/4, k.o. Čača vas (1166) zgraditi novo (nadomestno) stanovanjsko stavbo. Zaradi fizičnih lastnosti zemljišča (teren v naklonu, osončenost, razgledi, ipd) je **za namen nove gradnje** potrebno obstoječe izvorno določeno stavbno zemljišče preoblikovati in ga povečati.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanja, z gradnjo nadomestne enostanovanjske stavbe, kar spada med dopustne objekte skladno z 22. členom odloka o OPN.



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve (vir: [www.gis.iobcina.si](http://www.gis.iobcina.si))

Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča. Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet.

Zagotovi se ustrezen odmik od obstoječih objektov in parcelnih meja.

### **Predvidene rešitve glede elektroenergetskih vodov**

1. Na stanovanjskem objektu, predvidenem za rušitev, je na ostrešje objekta nameščen priključni nizkonapetostni vod, zato je potrebno pred rušitvijo objekta nizkonapetostni priključni električni vod prestaviti – kablrirati. Novo prevzemno predajno mesto je potrebno urediti v novi prostostoječi priključno merilno omarici PS PMO, katera mora biti locirana na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe SODO. Preureditev priključnega voda se izvede v skladu s projektnimi pogoji št. 1377397 z dne 7.12.2022 in pogoji soglasja za priključitev, št. 1361507-O/1363662-P z dne 22. 10. 2022.

2. Obstoječi objekt na predmetni parceli je že priključen na distribucijsko omrežje preko merilnega mesta št. 2-73879 z zakupljeno priključno močjo 5 kW, kar ustreza omejevalcu toka 1 x 20 A v odjemni skupini »Gospodinski odjem«. Prej navedeno merilno mesto je priključeno nizkonapetostno omrežje I01: Strniša - Grobin iz transformatorske postaje TP Kostrivnica: 012. V skladu z izdanimi projektnimi pogoji in soglasjem za priključitev na distribucijsko omrežje se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva 14 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 20 A. Energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše je na razpolago na obstoječem stojnem mestu NN nadzemnega el. en. voda na parc. št. 323/1, k.o. Čača vas (1166).

Omenjeni vodi so razvidni v grafičnih prilogah.

## 9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

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: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2).
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 Rogaška Slatina opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). 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 <sup>2</sup> .	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> , znaša 84,16 m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev stavbnega zemljišča ne presega 20%, znaša 20%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

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

<b>Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj</b>	<b>Utemeljitev skladnosti</b>
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju starejši enostanovanjski objekt, izven stavbišča pa še pomožni objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanja, gradnjo nove stanovanjske stavbe.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP ČAV24, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča Opredeljen je tip objekta AE – nizki prostostoječi objekt z največjo etažnostjo pritličje in mansarda z obvezno dvokapnico z naklonom strehe od 30° do 45°. Dopustna je klet. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja je po obstoječi javni poti JP 856401 Čača vas – Murko na vzhodni strani območja. Nov objekt se priključi na javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje preko omrežja, ki je na obstoječi posamični poselitvi. V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetske vodi, ki jih je potrebno upoštevati in gradnjo prilagoditi po pogojih upravljavca. Komunalne odpadne vode se odvaja v čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico oz. se drugače ustrezno uredi kot se opredeli v projektni dokumentaciji.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	Da. 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 stanovanjsko stavbo.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 11. členu opredeli razpršeno poselitve kot avtohtono in prepoznavno značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina, območje razpršene poselitve se ohranja izven

strnjenih območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine.

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

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Obstoječ stanovanjski objekt se nahaja na severu izvirnega območja. Ta se poruši in namesto njega se predvidi, nov stanovanjski objekt. Teren v blagem naklonu pada proti jugu, nov objekt se orientira vzporedno s plastnicami terena.

Površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvirnega območja) predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječim stanovanjskim objektom.

Lokacija je zahodno od javne poti.

Upošteva se lega obstoječega vodovoda in podzemnega elektro omrežja, kateremu je gradnja potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca.

## GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz OPN z mejo območja LP	M 1:2500
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	M 1:500