
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615)
v občini Ribnica

Naziv elaborata LP:

Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica

Št. projekta:

2024-008-LE

Datum:

Maj 2024, dop. februar 2025, dop. marec 2025, dop. maj 2025

Izdelovalec elaborata LP:

**Arhitekturni biro AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o.,
Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka**



Odgovorni vodja izdelave elaborata LP:

**MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN - pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka
prostorska načrtovalka**



KAZALO VSEBINE

SPLOŠNO

- Osnovni podatki o projektu
- Kazalo vsebine
- Kratice

Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica

Besedilni del LP

1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
2. Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve
3. Seznam podatkovnih virov
4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
6. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve
7. Osutek sklepa
8. Podatki za evidenco lokacijskih preveritev in podatki za posredovanje na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor
9. Spremljajoče gradivo

Grafični del LP (vektorski podatki)

1. Območje LP v vektorski obliki
2. Izvorno območje za LP
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP
4. Grafični prikaz območja LP

Spremljajoče gradivo

- Geomehansko poročilo o sestavi tal, pogojih gradnje, temeljenju, odvodnji meteorne vode in eroziji za gradnjo enostanovanjske hiše, parc. št. 79/1 (del), k.o. Podpoljane (izdelovalec Cestal d.o.o, marec 2025, št. projekta 216/2025-CE)

**Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane
(1615) v občini Ribnica**

1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na območju lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP), za katero je pripravljen Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica (v nadaljevanju: ELP) velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 85/12, 55/16, 24/19 in 39/19) z identifikacijskimi številkami:

- ID 298: Občinski prostorski načrt občine Ribnica, (Uradni list RS št. 85/12);
- ID 669: Spremembe in dopolnitve izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta občine Ribnica – spremembe št. 1 (SD OPN-1), (Uradni list RS št. 55/16);
- ID 1048: Spremembe in dopolnitve izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta občine Ribnica – spremembe št. 2 (SD OPN-2), (Uradni list RS št. 24/19) in
- ID 1080: Spremembe in dopolnitve izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta občine Ribnica – spremembe št. 3 (SD OPN-3), (Uradni list RS št. 39/19).

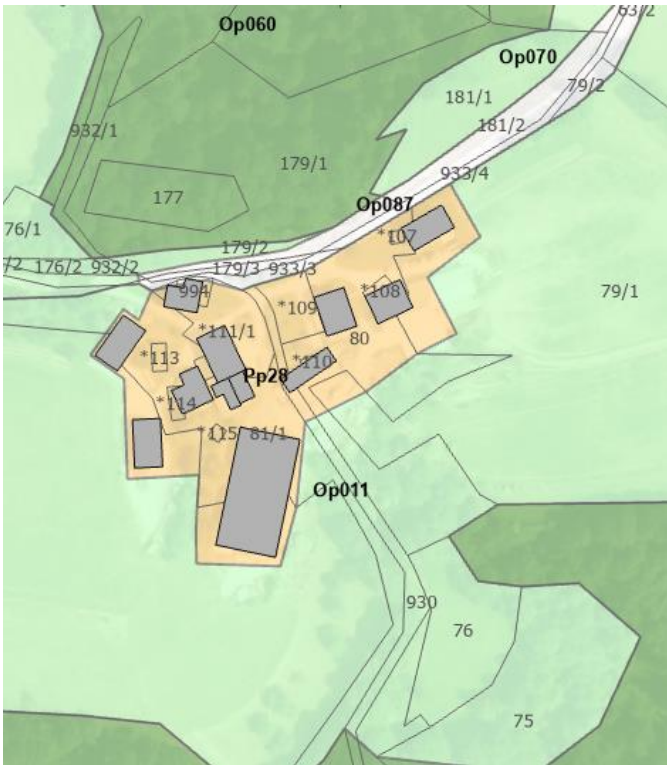
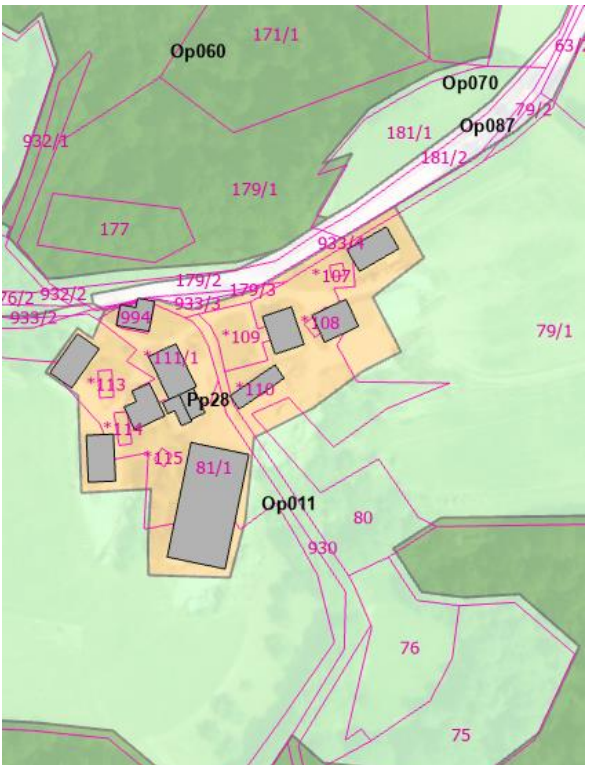
Na območju LP ni drugih potrjenih lokacijskih preveritev.

2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP se nahaja znotraj območja katastrske občine Podpoljane (1615) in po podatkih zemljiškokatastrskega prikaza (v nadaljevanju: ZKP) (vir: GURS, april 2022) obsega del zemljišča s parc. št. 79/1.

ZKP je bil osnova za izdelavo izvedbenega grafičnega dela OPN, ker pa se je z dnem 4. 4. 2022 pričel uporabljati zemljiškokatastrski načrt (v nadaljevanju: ZKN), so občine v skladu s 141. členom ZUreP-3 dolžne izvesti tehnično posodobitev za celotno območje OPN.

Občina Ribnica tehnične posodobitve še ni izvedla, zato spodaj prikazujemo tudi podatke o območju LP iz ZKN (vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, maj 2024), v nadaljevanju pa so tako v besedilnem kot grafičnem delu priloženi le izseki iz ZKP.

	
Izorno območje LP s prikazom ZKP (vir: lasten)	Izorno območje LP s prikazom ZKN (vir: lasten)

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

ELP je pripravljen na podlagi podatkovnih virov in sicer:

- podatki o dejanski rabi, podrobnejši namenski rabi prostora, boniteti zemljišča, gospodarski javni infrastrukturi, varovanih in zavarovanih območjih (podatek spletnega portala PISO: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ribnica>, junij 2024);
- vektorski podatki veljavnega OPN (podatek, posredovan s strani občine Ribnica, maj 2024);
- vektorski podatek ZKP (podatek spletnega portala GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>, april 2022);
- vektorski podatek ZKN (podatek spletnega portala GURS: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, maj 2024);
- vektorski podatek o stavbah iz KN (podatek spletnega portala GURS: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, maj 2024).

4. SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA

Pri izdelavi ELP ni bilo uporabljene nobene prej izdelane dokumentacije, vendar se je v okviru izdelave ELP preverilo načrtovano investicijsko namero z izdelavo idejne rešitve umestitve manj zahtevnega enostanovanjskega objekta dimenzij 9 m x 13 m z nezahtevnim objektom garaže dimenzij 6,0 m x 6,0 m z dostopom z javne lokalne ceste LC 352021 Ortnek - Sv. Gregor (glej spremljajoče gradivo, list 1: Idejna rešitev umestitve enostanovanjskega objekta in garaže, M 1:500).

5. NAVEDBA NAMENA V SKLADU S 134. ČLENOM ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je glede na 134. člen ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Namen LP je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju: PIP).

6. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen LP je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi PIP in sicer se obstoječe stavbno zemljišče, ki je z OPN Ribnica določeno kot enota urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako Pp28 s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljevanju: PNRP) površine razpršene poselitve z grafično oznako A in leži na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615) poveča za 600 m² za potrebe novogradnje enostanovanjske stavbe.

Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)

Obravnavano območje posamične poselitve se nahaja v zaselku Pusti Hrib, na severnem delu občine Ribnica, kjer avtohton poselitveni vzorec v krajini predstavljajo samotne kmetije, zaselki in razdrobljeni, razpršeni in raztreseni objekti ali skupine objektov, zgrajenih pred letom 1967.



Izvorno območje LP (vir: Potep z Leo, januar 2024, posnetek zaslona pridobljen s spletnega naslova https://www.youtube.com/watch?v=8RxmLnyZJXQ&ab_channel=LeaMederalGams-PotepzLeo)

Izvorno območje LP je z OPN Ribnica opredeljeno kot EUP z oznako Pp28 in predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve¹, ki se v skladu z 280. členom ZUreP-2 šteje kot posamična poselitev, s čimer so zagotovljeni pogoji za opredelitev izvirnega območja LP.

Izvorno območje LP obsega 9.212 m² in sicer zemljišča s parc. št.: *107, *108, *109, *110, *111/1, *113, *114, *115, 79/1 (del), 80 (del), 81/1 (del), 82/5 (del), 930 (del), 994 (del), vse k.o. Podpoljane (1615).

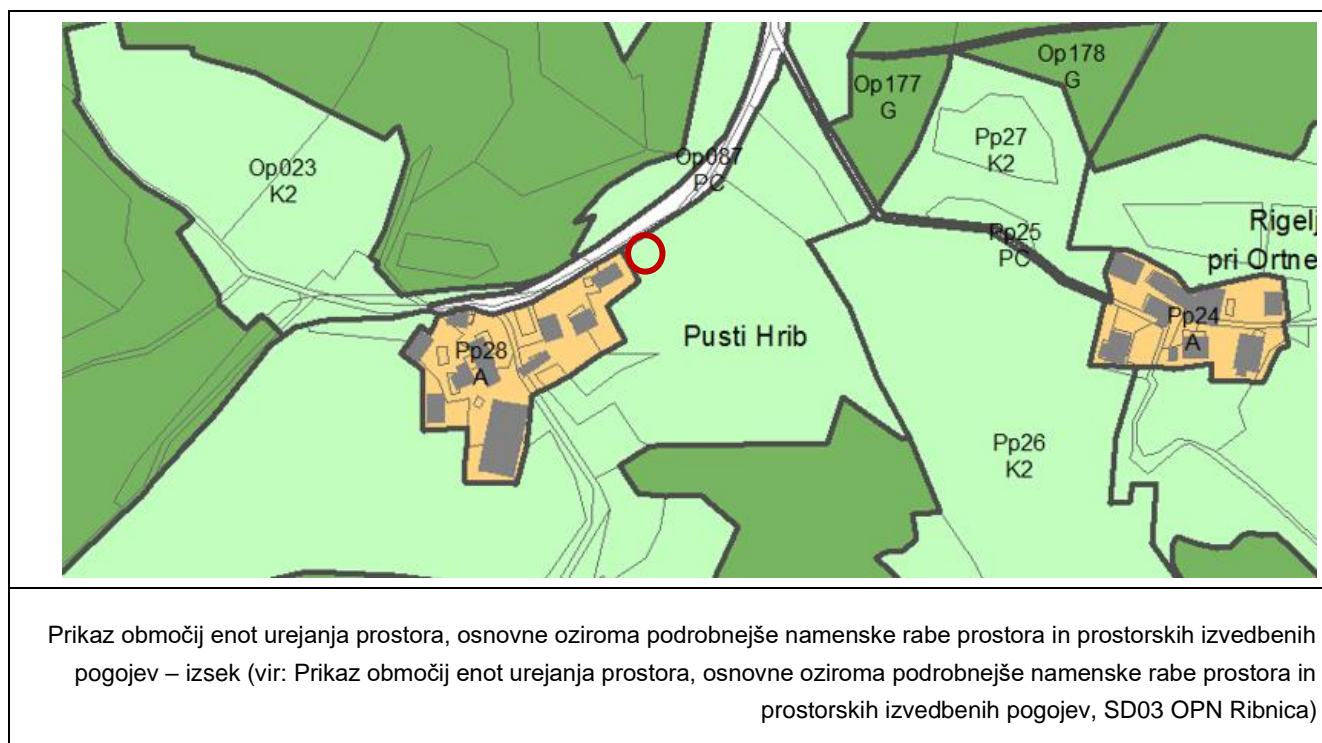
Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot

¹ Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu z 280. členom ZUreP-2 štejejo površine razpršene poselitve opredeljene v veljavnem OPN Ribnica (Uradni list RS, št. 85/12, 55/16, 24/19 in 39/19), ki je bil izdelan po v skladu z ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07). V nadaljevanju se zato uporablja poenoten izraz za tovrstno obliko poselitve, t.j. posamična poselitev.

posamična poselitve (v skladu s 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 208. členom ZUreP-2)

Skladno s 307. členom ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in v povezavi z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Izsek iz izvedbenega grafičnega dela veljavnega OPN Ribnica



Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe [m²], delež spremembe glede na izvirno površino [%])

Skladno s 135. členom ZUreP-3 se lahko z LP velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN.

S predmetnim LP se predlaga povečanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve v obsegu 600 m², ob severovzhodnem robu izvirnega območja LP in sicer na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615), ki je z OPN Ribnica določeno kot EUP z oznako EUP Op011 s PNRP druga kmetijska zemljišča z grafično oznako K2.

Obstoječe stavbno zemljišče je s predmetno LP preoblikovano na način, da se poveča v tistem delu, ki je glede na naravne danosti, dostopnost, reliefne značilnosti in nemoteno organizacijo obstoječe kmetije, najustreznejše.

Z LP se območje obstoječih stavbnih zemljišč poveča za 600 m², kar pri izvornem območju velikosti 9.212 m² pomeni 6,5% povečanje obsega stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve.

	Površina (m ²)
Izvirno območje LP	9.212 m ²
Površina širitve stavbnega zemljišča in izvirnega območja LP	$600 \text{ m}^2 / 9.212 \text{ m}^2 = 0,065 = 6,5 \%$
Stavbno zemljišče posamične poselitve po izvedeni LP	$9.212 \text{ m}^2 + 600 \text{ m}^2 = 9.812 \text{ m}^2$

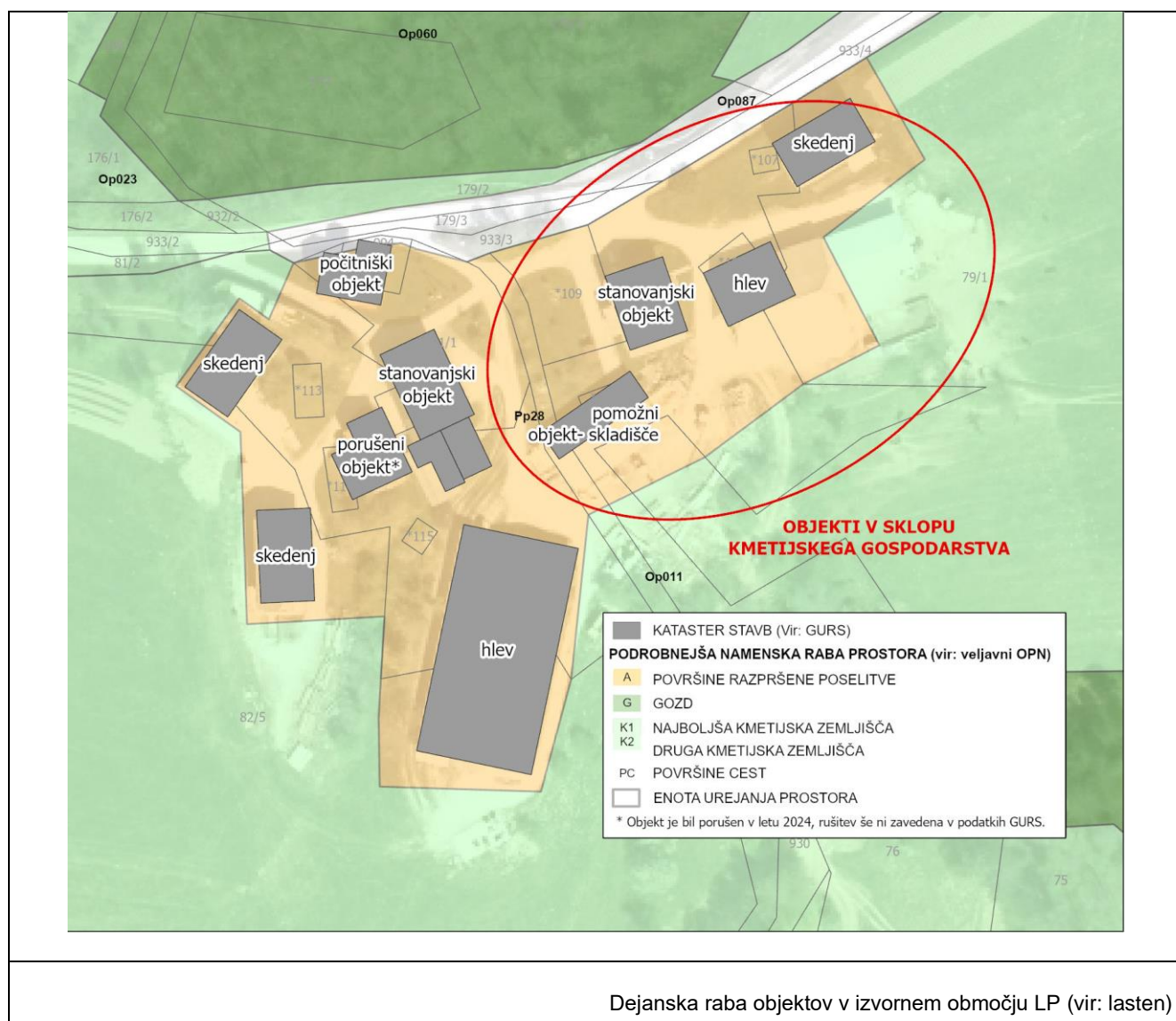
Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3

Lokacijska preveritev je utemeljena na podlagi izpolnjevanja pogojev ohranjanja posamične poselitve, ki jih določa 32. člen ZUreP-3, in sicer se obstoječa posamična poselitve ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju

Na izvornem območju LP se nahajajo obstoječi stanovanjski, kmetijsko gospodarski in drugi spremljajoči objekti in sicer:

- o kmetijsko gospodarstvo, ki je v lasti družine pobudnika za izdelavo ELP in obsega stanovanjsko hišo, hlev, v katerem je 25 konj, skedenj za spravilo lesa, kozolec in garaže za skladiščenje kmetijske mehanizacije ter
- o stanovanjski objekt, 2 skednja, hlev in počitniški objekt, ki so v lasti drugih fizičnih oseb.



Večgeneracijsko družinsko kmetijsko gospodarstvo »Kmetija Kljun« (MID 100339850, nosilec kmetije ni naveden zaradi varovanja osebnih podatkov) ima skupaj 20 ha kmetijskih površin, od tega ima 4 ha zemljišč v lasti. Poleg obdelovalnih kmetijskih površin ima kmetijsko gospodarstvo v lasti še 21 ha gozda.

Glavna dejavnost kmetijskega gospodarstva je konjereja. Pretežni del konj je pasme posavec, ki spada med avtohtono slovensko pasmo konj. Konje se redi za nadaljnjo vzrejo ali meso, nekaj konj pa je namenjenih rekreativni ježi. Poleg konjereje, je dopolnilna dejavnost kmetijskega gospodarstva obdelava in prodaja lesa. Del izdelkov je namenjenih za predelavo v suho robo.

Na območju LP, na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615), je **predvideno povečanje obstoječega območja posamične poselitve za namen novogradnje enostanovanjske stavbe za bodočega prevzemnika kmetijskega gospodarstva** (bodoči prevzemnik ni naveden zaradi varovanja osebnih podatkov), **kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (bivanje, kmetijstvo), kar bo posledično omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj.**

Povečanje obstoječega območja posamične poselitve je skladno z določili OPN, med drugim tudi z določili 23. člena OPN, ki navaja, da se zlasti na severnem delu občine (območje Slemen) ohranja avtohtone vzorce razpršene poselitve, praznjenje pa se preprečuje tako, da se spodbuja ohranjanje ekstenzivnega kmetijstva in razvoj dopolnilnih dejavnosti (drobna obrt, domača obrt, čebelarstvo, kmetije odprtih vrat ipd.).

– **ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve**

Predvidena novogradnja enostanovanjske stavbe okvirnih tlorisnih dimenzij 9,00 m x 13,0 m in etažnosti K + P + 1 je zasnovana v vzdolžni obliki z lego vzporedno s plastnicami terena (smer vzhod-zahod), prometnico in vzporedno s sosednjimi objekti. Oblikovanje objekta bo enostavno s dvokapno streha, katere sleme bo potekalo v smeri daljše stranice objekta. Naklon strehe se bo prilagajal naklonom streh obstoječih objektov.

Na bodoči gradbeni parceli je predviden še pomožni objekt (garaža) okvirnih dimenzij 6,0 m x 6,0 m v eni etaži.



Izvorno območje LP (vir: Potep z Leo, januar 2024, posnetek zaslona pridobljen s spletnega naslova https://www.youtube.com/watch?v=8RxmLnyZJXQ&ab_channel=LeaMederalGams-PotepzLeo)

25. člen OPN navaja, da je pri načrtovanju objektov na območjih razpršene poselitve potrebno upoštevati vzorec

obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohraniti in razvijati kulturno krajino. **Ohranjanje značilnega arhitekturnega vzorca se zagotavlja pri podrobnejšem načrtovanju in sicer z doslednim upoštevanjem prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo na območjih posamične poselitve**, ki so opredeljeni v 116. členu OPN, prav tako bodo s prostorskimi izvedbenimi pogoji (51. člen, 52. člen, 53. člen, 59. člen, 61. člen, itd.) skladni odmiki, oblikovni elementi objekta (naklon strehe, kritina, fasada, itd.) in gabariti.

Predvidena novogradnja, ki jo obravnava predmetna LP, je z obstoječim arhitekturnim in tipološkim vzorcem okoliške posamične poselitve usklajena, saj je upoštevana:

- čitljivost meje območja (ohranitev gručaste zasnove območja južno od prometnice)
- celovitost in hierarhična strukturiranost zasnove (ohranitev gručaste zasnove območja z dopolnitvijo s stavbo manjšega merila ob vходу v območje)
- značilni stik naselja in krajine (ohranitev odprtih mehko oblikovanih zelenih površin brez večjih reliefnih sprememb);
- značilna lega objektov (lega vzporedna s plastnicami terena, skladna z lego sosednjih objektov);
- naselbinska tipologija (morfološka, funkcionalna in pomenska): predvidena novogradnja manjšega merila predstavlja enostanovanjsko stavbo na robu gruče obstoječih stanovanjskih in kmetijskih objektov – večji objekti so umaknjeni v notranjost na manj izpostavljene lege)
- izoblikovanost silhuete naselja (novogradnja upošteva značilne lege in gabarite ter strukturo naselja z objektom manjšega merila na robu naselja).



Idejna rešitev umestitve enostanovanjskega objekta in garaže - širšalokacija (vir: lasten)

Prikaz splošnih PIP glede oblikovanja – tipi objektov

Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objektov	Oblikovanje objektov: strehe
NP	Nizka prostostoječa stavba	Stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami	Dovoljene strehe so: – dvokapnica, – sestavljene strehe iz dvokapnice in enokapnice z naklonom 30°–45° ter ravnimi deli (terase), – zelene strehe, terase ali nepohodne ravne strehe z naklonom do 15°.
NN	Stavba v nizu	Stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, verižna hiša, dvojčki, sestavljeni objekti z vmesnimi atriji	
VP	Visoka prostostoječa stavba	Stolpnice, stolpiči, bloki, stavbe v terasah	
NK	Objekt podeželskega tipa	Prostostoječa stavba podolgovatega tlorisa z dvokapno streho	Dovoljene strehe so: dvokapnica z naklonom 30°–45°. Tlorisna oblika objektov mora biti podolgovata v razmerju stranic minimalno 1:1,2. Lahko je lomljena v obliki črke L.
KG	Kmetijsko-gospodarski objekti	Objekti za shranjevanje kmetijske mehanizacije, kmetijskih pridelkov in objekti za rejo živali (hlevi, svinjaki, seniki, skednji, kašče, hrami in drugi podobni objekti)	
VV	Objekt velikega merila	Pritlični ali večnadstropni objekt velikih razponov, kot so proizvodne in športne hale, nakupovalna središča, sejmišča (dvorane, hale)	Dovoljene strehe so: – dvokapnica, – enokapnice, – zelena streha,
U	Svojstvena stavba	Stavba s svojevrstno oblikovno zasnovo (cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, vile)	– terasa ali ravna streha, – sestavljena streha iz teh oblik.
T	Tehnološki objekt	Proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni in podobni objekti	

(2) Na strehah so dovoljeni čopi in frčade.

(3) Kritina ne sme biti trajno bleščeča.

(4) Dovoljena je namestitev strešnih oken, sončnih kolektorjev, sončnih celic in svetlobnikov. Na enotah kulturne dediščine svetlobniki niso dovoljeni.

Navedba podrobnih PIP za gradnjo na površinah razpršene poselitve- 116. člen

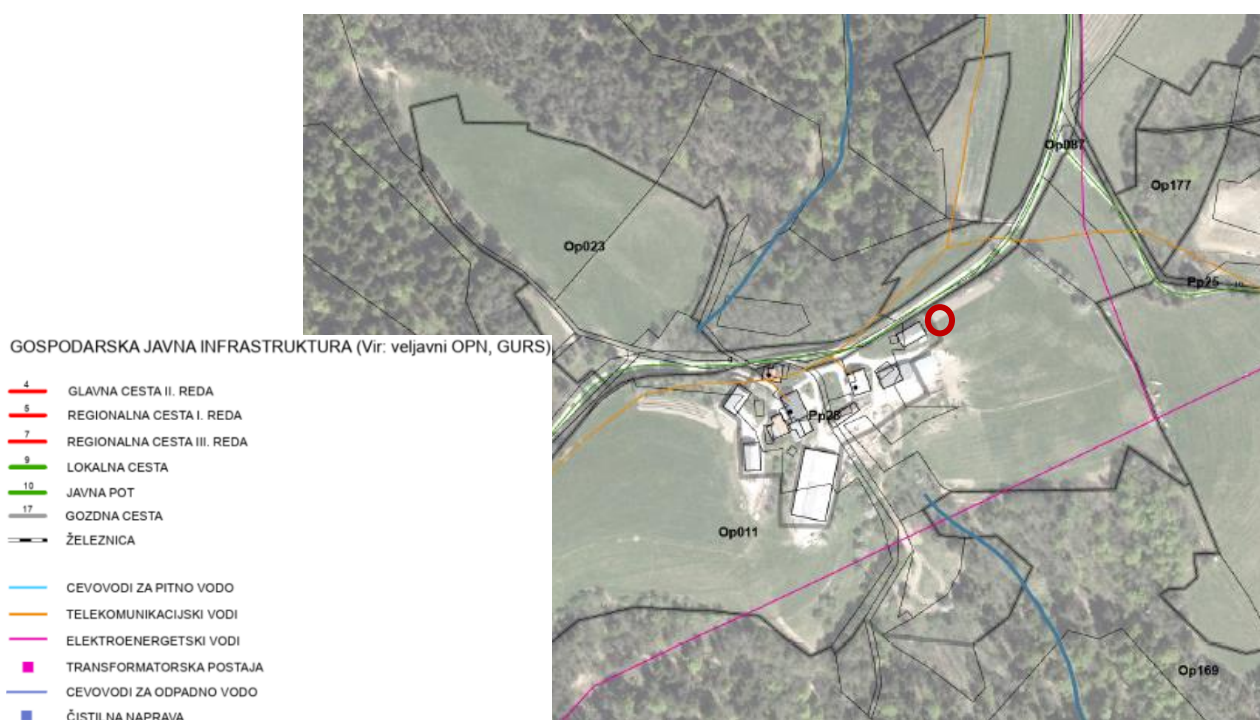
Namenska raba	A – območja razpršene poselitve				
Podrobna namenska raba	A – površine razpršene poselitve Površine so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.				
Vrsta objektov	<p>Zahtevni, manj zahtevni: 1110 Enostanovanjske stavbe 1121 Dvostanovanjske stavbe 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev 1242 Garažne stavbe 1251 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 250 m²) 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe 1272 Obredne stavbe 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje 2411 Športna igrišča 2412 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas</p> <p>Enostavni in nezahtevni: – Majhna stavba – Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave – Pomožni objekt v javni rabi</p>				
	– Ograja – Podporni zid – Mala komunalna čistilna naprava – Nepretočna greznica – Rezervoar – Vodnjak, vodometa – Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja – Samostojno parkirišče – Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno – Pomol – Športno igrišče na prostem – Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje – Objekt za oglaševanje – Objekt za rejo živali – Pomožni kmetijsko-gozdarski objekt – Objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost – Pomožni komunalni objekt – Pomožni letališki, pristaniški objekt in pomožni objekt na smučišču – Pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov				
Izključujoče dejavnosti	Promet in trgovina na debelo				
Stopnja izkoriščenosti zemljišča, namenjenega gradnji	TIP	FZ	FI	DZP	etažnost
	NP, NK KG, U	največ 0,4	/	najmanj 10 %	stanovanjske K + P + 1 + M nestanovanjske do višine 14,0 m

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov

Območje LP se nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene priključke na telekomunikacijsko in 0,4 kV elektroenergetsko omrežje. Izvorno območje LP je priključeno na vodovodno omrežje, ki pa ni vpisano v zbirni kataster GJI. **Obstoječa posamična poselitev je glede na navedeno že komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov.**

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se v skladu z določili 64. člena OPN uredi z ureditvijo male čistilne naprave ali nepretočne greznice, saj na območju ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema.

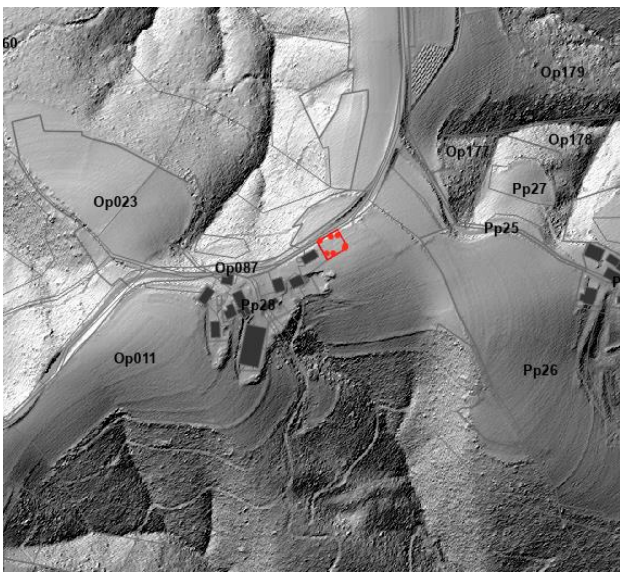

Dostop do območja LP se zaradi zagotovitve nemotenega dostopa do pomožnih kmetijskih objektov in organizacije obstoječega kmetijskega gospodarstva, uredi preko novega individualnega prometnega priključka z obstoječe javne lokalne ceste LC 352021 Ortnek - Sv. Gregor.



Analiza stanja glede fizičnih lastnosti s prikazom GJI (vir: lasten)

– to omogočajo fizične lastnosti zemljišča

Obravnavano območje obstoječih stavbnih zemljišč posamične poselitve je del blagega gričevja in se nahaja na nadmorski višini 700 m. Naselje se nahaja na slemenu, kjer je teren uravnan. Naklon na območju LP znaša med 3 in 8 stopinjami in izbrana lokacija med možnimi predstavlja edino razpoložljivo lokacijo z ustreznim naklonom terena za gradnjo.

	
<p>Analiza stanja glede fizičnih lastnosti - relief (vir: lasten)</p>	<p>Analiza stanja glede fizičnih lastnosti - dejanska raba (vir: lasten)</p>

Podatki dejanske rabe kažejo, da je raba tal na območju LP trajni travnik (ID 1300) in njiva (ID 1100), okoliška pobočja pa so porasla z gozdom (ID 3000). Kmetijska zemljišča na območju LP ne kažejo velikega pridelovalnega potenciala, saj je boniteta zemljišča 28.

Stavbno zemljišče je s predmetno LP preoblikovano na način, da se poveča v tistem delu, ki je glede na naravne danosti, dostopnost, reliefne značilnosti in nemoteno organizacijo obstoječe kmetije, najustreznejše.

Iz navedenega lahko sklepamo, da fizične lastnosti zemljišča omogočajo predvideno povečanje obstoječih stavbnih zemljišč posamične poselitve.

- **se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal**

Predvidena novogradnja predstavlja funkcionalno dopolnitev obstoječe posamične poselitve in pomeni zgolj manjšo širitev stavbnega zemljišča, ki ne bo povzročala emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali povečanega hrupa. Prav tako ne bo vplivala na regenerativne sposobnosti naravnih virov.

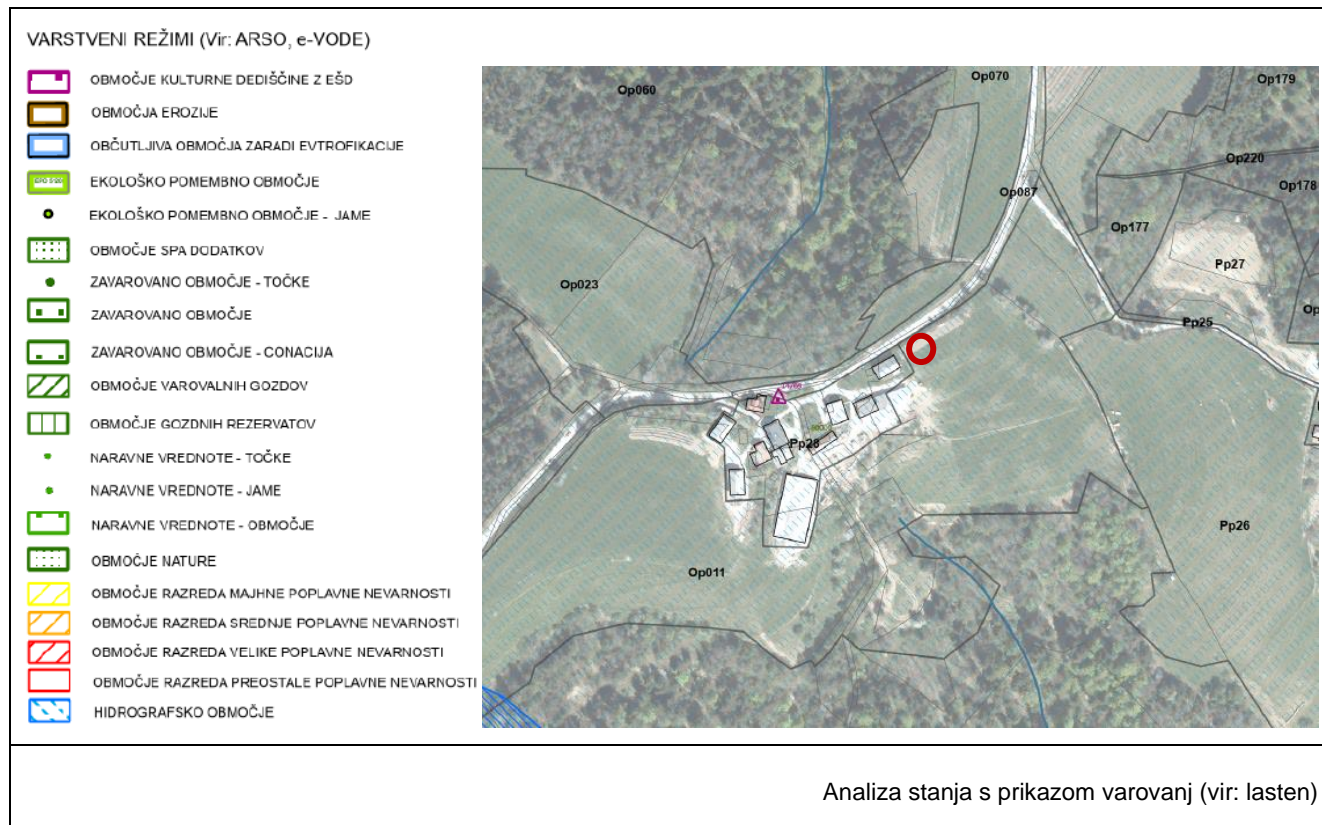
Predvidena novogradnja ima minimalni vpliv na pridelovalni potencial tal, saj se izbrana nahaja na zemljišču z zelo nizko boniteto tal (28) in ni na območju sklenjenih kmetijskih zemljišč.

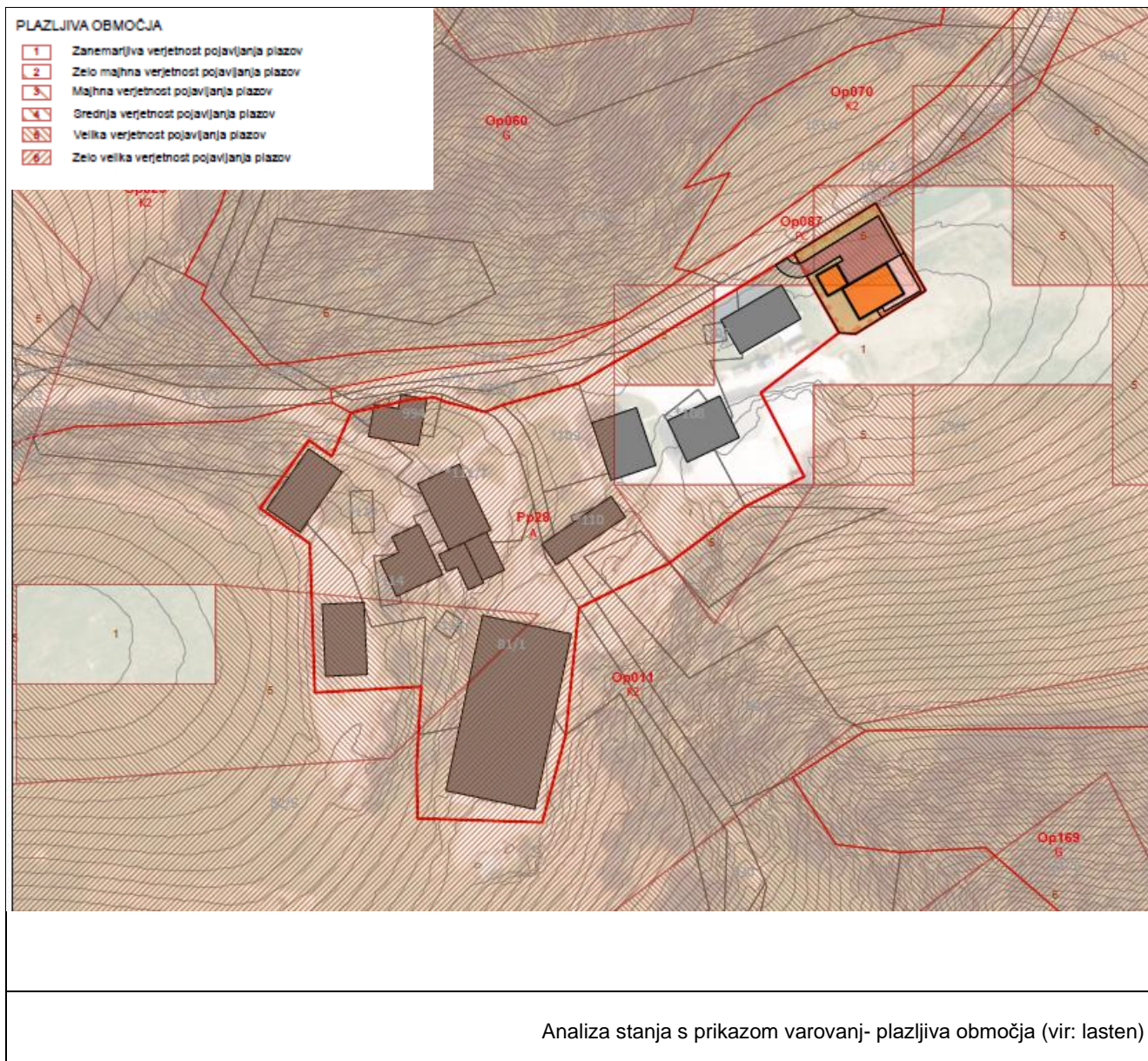
Ob upoštevanju predpisov s področja varovanja predvidena novogradnja ne bo imela bistvenih vplivov na kakovost podzemnih voda in čezmejnih vplivov.

S predvidenim povečanjem stavbnega zemljišča površin posamične poselitve na območju LP se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal. Po veljavni zakonodaji celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izdelati.

- **načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**

Območje LP se nahaja v celoti nahaja v hidrografskem območju (Porečje Save) in ekološko pomembnem območju: osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 80000). Nahaja se v bližini sakralne stavbe dediščine Pusti Hrib – Razpelo (EŠD 14769).





Območje LP se nahaja delno na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov. Prav tako se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Priložena je strokovna podlaga Geomehansko poročilo o sestavi tal, pogojih gradnje, temeljenju, odvodnji meteorne vode in eroziji za gradnjo enostanovanjske hiše za lokacijo parc. št. 79/1 (del), k. o. Podpoljane (izdelovalec Cestla, d.o.o., marec 2025, št. projekta 216/2025-CE) iz katere je razvidno, da je območje LP z geomehanskega stališča primerno za gradnjo (teren je stabilen in primerno nosilen, kar zagotavlja trajnost in varnost objekt, ob upoštevanju navodil za temeljenje bodo posedki minimalni).

Poročilo je bilo marca 2025 dopolnjeno in sicer je dodatno obrazloženo odvodnjavanje meteorne vode in prečiščene fekalne vode ter podane usmeritve za gradnjo:

- odvodnjo meteornih vod s strešin in utrjenih površin naj se odvaja v podtalje preko ponikovalnega polja,
- po končani gradnji bo potrebna takojšnja hortikultura ureditev celotnega območja, da se

prepreči nastanek erozijskih poškodb.

Skladno z mnenjem DRSV (št. 35028-72/2025-4, izdano 23.4.2025) je pri poseganju in nadaljnjih fazah treba upoštevati izdelano strokovno podlago z usmeritvami, za predmetni poseg pridobiti vodno soglasje/mnenje DRSV ter zagotoviti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja in zagotoviti zaščitne ukrepe, s katerimi se preprečuje negativni vpliv na stanje voda.

Drugih pravnih režimov in varstvenih usmeritev na območju LP ni, prav tako na območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oz. državnih prostorskih aktov v pripravi.

Predvidena gradnja je skladna z OPN, saj prispeva k ohranitvi razpršene poselitve na območju Slemen. Skladnost z določili prostorsko izvedbenih pogojev je obrazložena v 2. alineji tega poglavja.

7. OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 17. člena Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20) je Občinski svet Občine Ribnica na _____ seji, dne _____ sprejel

SKLEP

o potrditvi lokacijske preveritve za širitev obsega stavbnih zemljišč na delu zemljišča s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615) zaradi ohranjanja posamične poselitve na območju EUP Pp28 v občini Ribnica – ID 4618

1. člen

S tem sklepom se potrdi širitev obsega stavbnih zemljišč na delu zemljišča s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615) zaradi ohranjanja posamične poselitve na območju EUP Pp28 v občini Ribnica v skladu z Elaboratom lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k. o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica, ki ga je izdelal arhitekturni biro AUO V prostoru, Postojnska cesta 16b, 6257 Pivka, št. proj. 2024-008-LE, maj 2024, Maj 2024, dop. februar 2025, dop. marec 2025, dop. maj 2025, pooblaščen arhitektka in pooblaščen prostorska načrtovalka Maja Burkeljca, ZAPS 1272 PA PPN. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je ID: 4618.

2. člen

Lokacijska preveritev se nanašana na širitev stavbnih zemljišč na zemljišču s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615). Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča na območju EUP Pp28 v občini Ribnica v M 1:1000 .

3. člen

Za potrebe novogradnje enostanovanjske stavbe s pomožnimi objekti se izvorno stavbno zemljišče posamične poselitve v EUP Pp28 na zemljišču s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615) poveča in sicer se izvorno stavbno zemljišče v obsegu 9.212 m² poveča za 600 m² (6,5%) na skupaj 9.812 m². Za EUP Pp28 veljajo prostorski izvedbeni pogoji kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ribnica (Uradni list RS, št. 85/12, 55/16, 24/19 in 39/19 – v nadalj. OPN Ribnica) in pogoji, ki izhajajo iz mnenja s področja upravljanja z vodami.

4. člen

Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 4618. Ta sklep se po kratkem postopku ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN Ribnica vključi v OPN Ribnica.

Do začetka uporabe elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora na pristojno ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS. Ta sklep preneha veljati dve leti po uveljavitvi, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Številka: _____

Občina Ribnica

Datum: _____

Samo POGORELC, župan

8. PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV IN PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

Podatki za evidenco lokacijskih preveritev

Naziv LP	Lokacijska preveritev na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k. o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica
Identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	4618
Elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k. o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica
Datum pričetka javne objave	3.12.2025
Sklep o LP	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za širitev obsega stavbnih zemljišč na delu zemljišča s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615) zaradi ohranjanja posamične poselitve na območju EUP Pp28 v občini Ribnica – ID 4618
Datum in številka sklepa	
Naziv uradnega glasila občine, v katerem je bil sklep objavljen	
Datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	
Datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	

Podatki za posredovanje na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor

Naziv LP	Lokacijska preveritev na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k. o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica
Elaborat LP	Elaborat lokacijske preveritve na delu zemljišča s parc. št. 79/1, k.o. Podpoljane (1615) v občini Ribnica
Sklep o LP	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za širitev obsega stavbnih zemljišč na delu zemljišča s parc. št. 79/1 k. o. Podpoljane (1615) zaradi ohranjanja posamične poselitve na območju EUP Pp28 v občini Ribnica – ID 4618
Datum sklepa LP	
Naziv uradnega glasila občine, v katerem je bil sklep objavljen	
Datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	
Datum začetka veljavnosti sklepa o LP	