

**A. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE
LOKACIJSKE PREVERITVE**

Investitor želi na naslovu Sela pri Hinjah 4, kjer že stoji domačija, na stavbnem zemljišču z namensko rabo A, zgraditi novo stanovanjsko hišo. Obstoječe stavbno zemljišče je za načrtovano gradnjo premajhno in neprimerno razporejeno, zato ga želi s postopkom lokacijske preveritve (135. člen Zakona o urejanju prostora, UL RS, št. 199/21, 18/23 –ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3) povečati in delno preoblikovati. Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega povečanja in preoblikovanja območja stavbnih zemljišč na navedeni lokaciji z določbami ZUreP-3.

Območje lokacijske preveritve: Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 1547/2, 1508/68 in 1607, vse k.o. 1440 Sela pri Hinjah. Obravnavano območje ima v OPN Žužemberk določeni enoti urejanja prostora z oznakama **KG**V z namensko rabo prostora K1 (najboljša kmetijska zemljišča) in **SH06** z namensko rabo prostora **A** (površine razpršene poselitve).

B. POSTOPEK PRIPRAVE

Pobudnik in naročnik izdelave elaborata lokacijske preveritve je zasebni investitor. Glede na izkazano pobudo se Elaborat lokacijske preveritve posreduje nosilcem urejanja prostora, ki v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Po končani javni objavi se sprejme stališče do predlogov in pripomb javnosti ter po potrebi izdela dopolnitev elaborata, ki se skupaj s sklepom o lokacijski preveritvi posreduje v sprejem Občinskemu svetu. Občina sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z laboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**C. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE
OZIROMA POSEGA**

Sprememba, ki je predmet lokacijske preveritve:

Območje obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje za lokacijsko preveritev) meri **2682 m²** in je opredeljeno kot **EUP SH06**, namenska raba je **A**. Na območju stoji

stanovanjska hiša s štirimi pripadajočimi pomožnimi kmetijsko-gospodarskimi in garažnimi objekti. Investitor želi na vzhodnem robu domačije zgraditi še eno stanovanjsko hišo, na lokaciji, kjer trenutno stoji pomožni objekt. Dostop do območja obravnave je predviden z javnega prometnega omrežja, lokalne ceste LC 289031 Lopata-Visejec-Ambrus.

Za gradnjo stanovanjske hiše je potrebno povečanje in delno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve in sicer:

- **preoblikovanje-izvzem** iz stavbnega zemljišča na zahodnem delu izvornega območja - **341 m²**, opredeli se namenska raba **K1** (kmetijsko zemljišče);
- opredeli se **ново stavbno zemljišče** z namensko rabo **A** (površine razpršene poselitve) na vzhodni strani domačije na površini **426 m²**, da se zagotovi dovolj velika parcela za gradnjo hiše, ki je sestavljena iz **preoblikovanja-širitve** v velikosti **340 m²** in **širitve** v velikosti **86 m²**.

Upoštevač izvzem in opredelitev novega stavbnega zemljišča **se izvorno območje zemljišča z namensko rabo A poveča za 86 m²**.

Tak obseg širitve stavbnega zemljišča je **skladen z zahtevami ZUreP-3**, saj je povečanje minimalno in ne presega 600 m² ter je manjše (86 m²) tudi od dopustnih 20 %, ki v tem primeru znaša 536,4 m².

**D. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA
OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE
GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA
IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S
PRAVNIMI REŽIMI**

ZUreP-3 določa **v 32. členu** naslednje pogoje glede ohranjanja posamične poselitve:

»(1) *Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.*

(2) *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;*
- *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.*

(3) *Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.«*

Nameravani poseg **je skladen z določbami 32. člena ZUreP-3**.

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrt Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25; v nadaljnjem besedilu: OPN). Nameravani poseg je **skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji** za tip GE **vo** (domačije v odprtem vaškem okolju) in z namensko rabo **A**, navedenimi v veljavnem OPN.

Poseg je načrtovan tako, da je funkcionalno povezan z obstoječimi objekti in površinami ter tako dopolnjuje obstoječo pozidavo. Obenem se poseg kar najbolj prilagaja obstoječemu reliefu in dejanski rabi zemljišč. Teren je stabilen, brez kakršnihkoli znakov erozijskih procesov in/ali plazenja. Na območju ni podzemne vode. Tudi zalednih voda ni, ker je hribina zakrasela in voda hitro ponikne. V naravi je območje evidentirano kot kmetijska površina – ekstenzivni oz. travniški sadovnjak. Negativnih vplivov na bližnje objekte se ne pričakuje. Nameravani poseg je skladen s **fizičnimi lastnostmi prostora**.

Na obravnavanem območju ni območij erozijskih, poplavnih ali plazovitih območij, območij varstva kulturne dediščine in varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom. Obravnavan poseg se nahaja na območju srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov. Na obravnavanem in širšem območju je opredeljeno območje varstva narave z oznako EPO - ID 80000 (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri). Na obravnavanem območju ni v veljavi ali v pripravi noben državni prostorski načrt. Nameravani posegi oz. predlagana odstopanja **niso v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju**.

**E. POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z
DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN**

Preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča sta skladni z ZUreP-3 (32. in 135. člen), s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz veljavnega OPN in upoštevata fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju ter sta dopustni.

Naročnik: **Zasebni investitor**

Pripravljaavec: **Občina Žužemberk**

Izdelaovalec: **Acer Novo mesto d. o. o.**

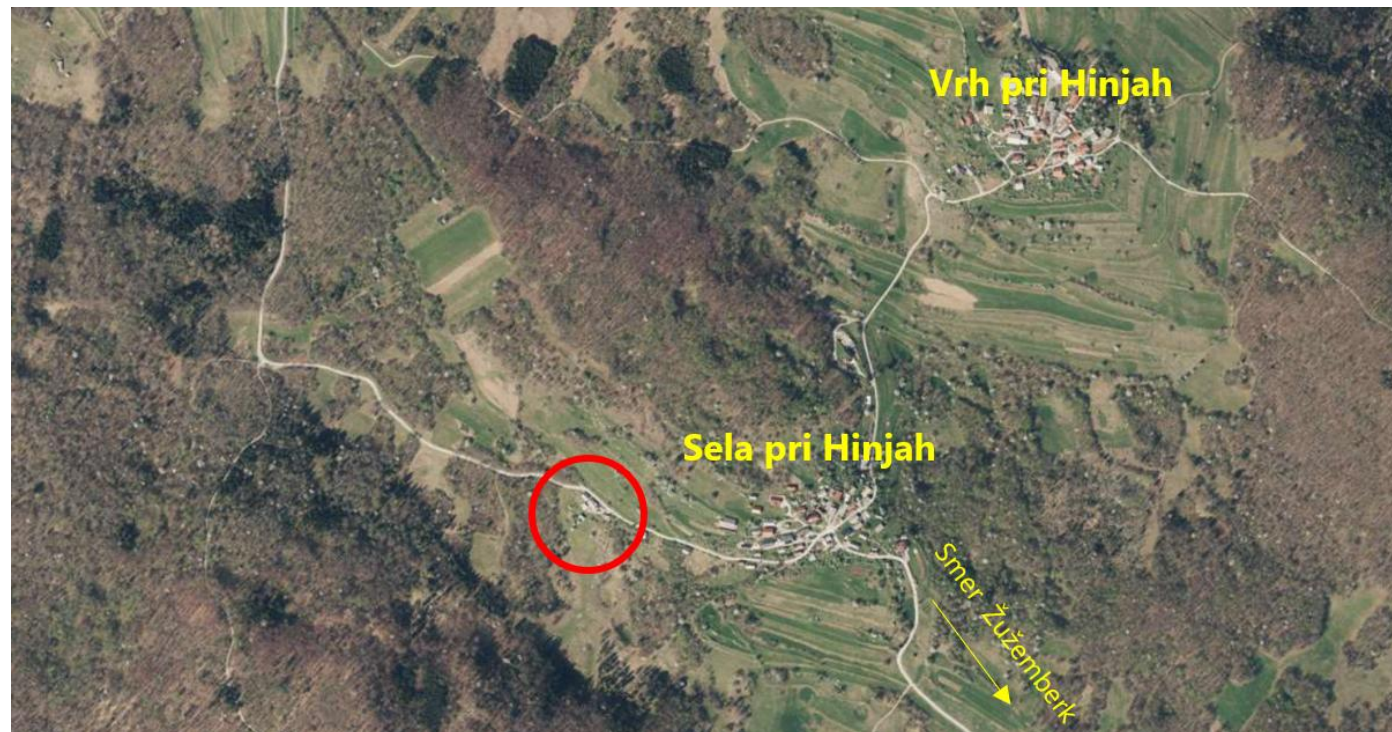
**Elaborat lokacijske preveritve
v enotah urejanja prostora
SH06 in KGV**

(Prilagoditev oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. 1547/2, 1508/68 in 1607, k. o. 1440 Sela pri Hinjah)

Identifikacijska številka: ____

POVZETEK ZA JAVNOST

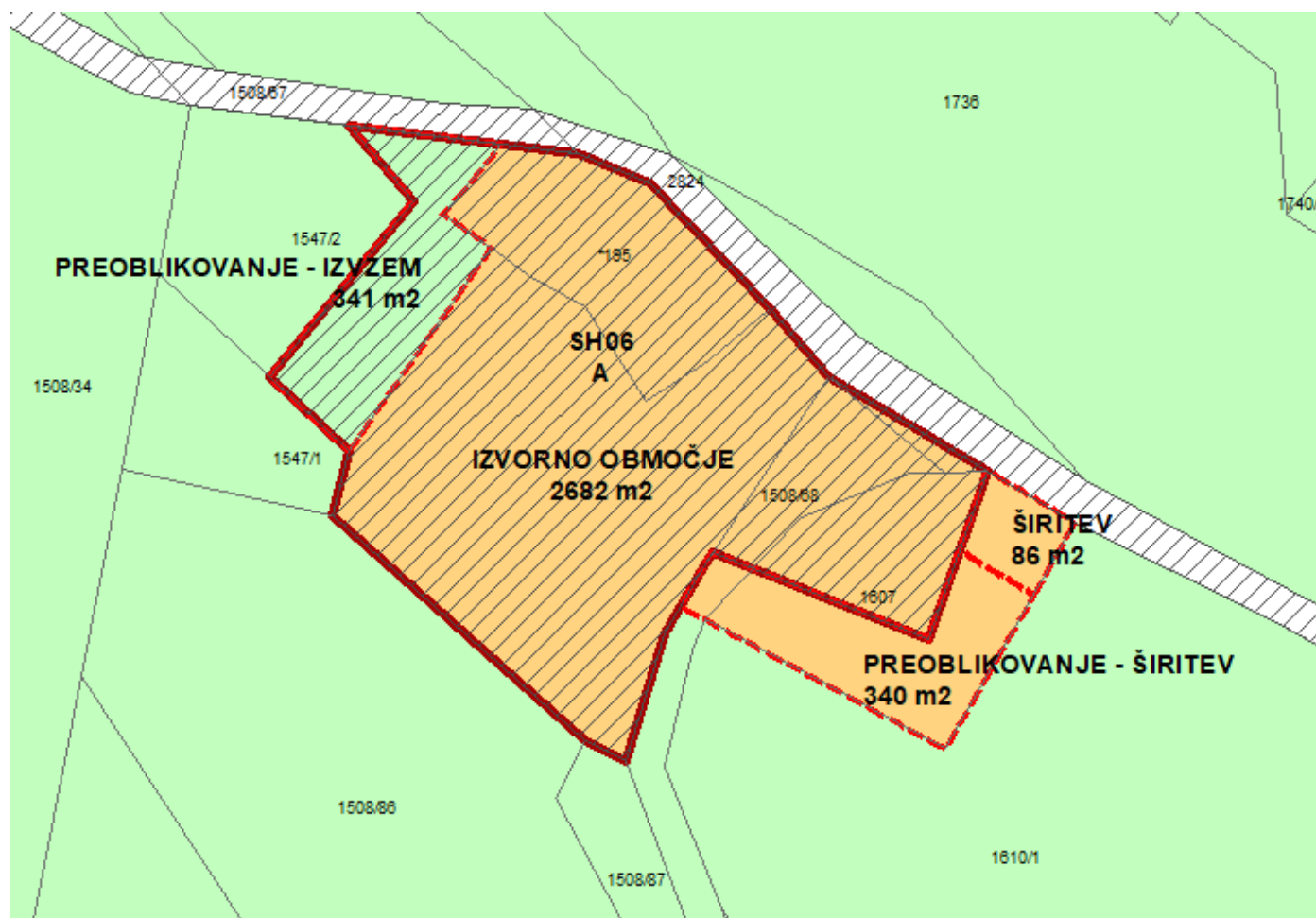
Datum: februar 2026



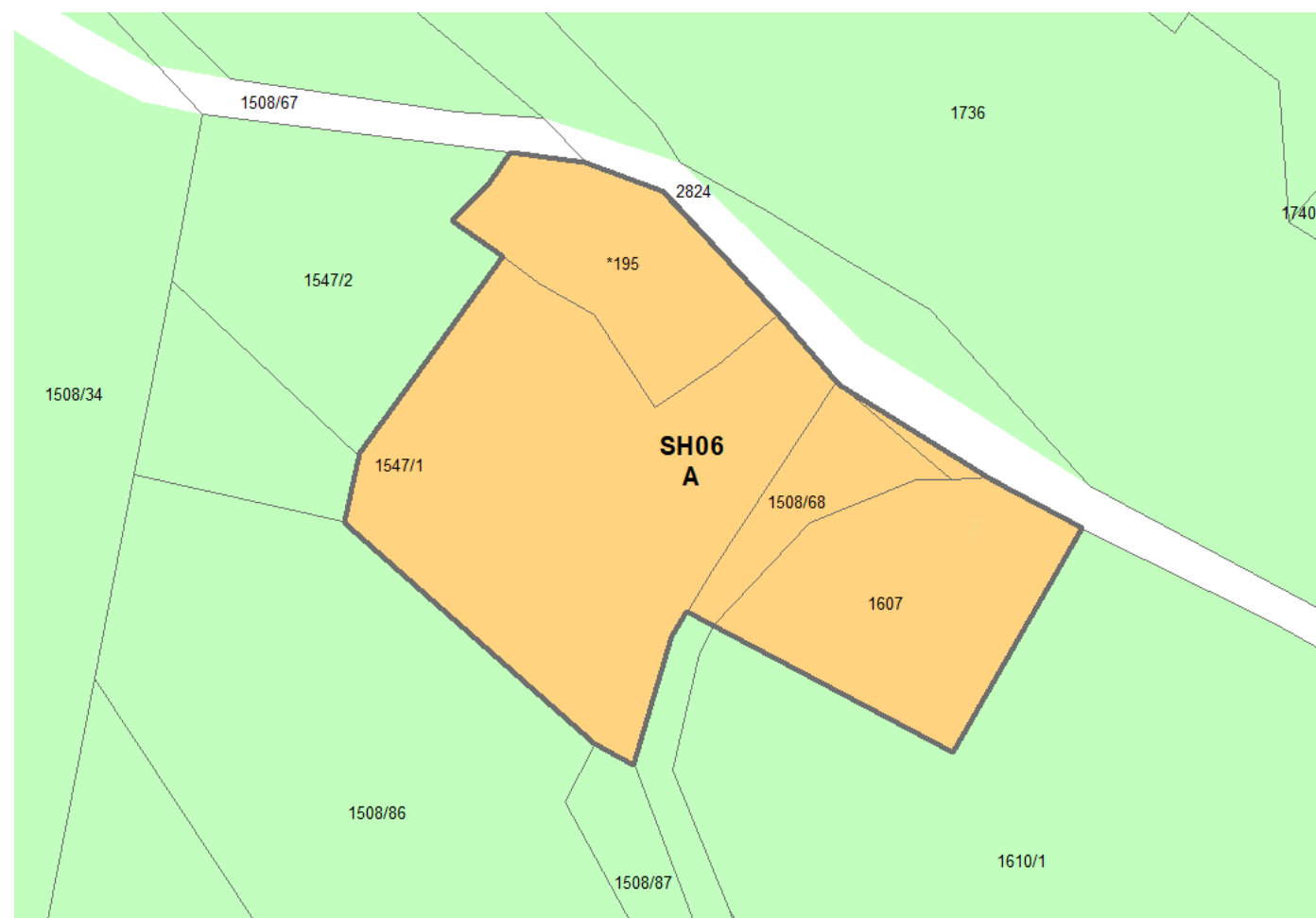
Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve.



Slika 2: Pogled na obravnavano območje razpršene poselitve- na desni strani v ozadju je obstoječ stanovanjski objekt, levo od njega pa obstoječ pomožni objekt, kjer je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta.



Slika 3: Predlog preoblikovanja območja EUP SH06 in namenske rabe A (s sivo šrafuro so prikazana obstoječa stavbna zemljišča). Izvzeto območje se priključi EUP KGV.



Slika 4: Predlog novo oblikovanega območja EUP SH06 in namenske rabe A.