

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za območje posamične poselitve v EUP KA\_37 v občini Idrija

ID št. PA v zbirki PA

4745

naročnik

zasebni

izdelovalec



*studio***FORMIKA**

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

12/2024

kraj in datum

Cerknica, julij 2024  
dop. januar 2025



## KAZALO VSEBINE

---

NASLOVNI LIST.....	1
KAZALO VSEBINE.....	2
OBRAZLOŽITEV.....	2
1.1    NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	3
1.2    OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OBSTOJEČE STANJE .....	3
UTEMELJITEV .....	6
2.1    IDENTIFIKACIJSKE ŠTEVILKE OZ. NAZIVI (V PRIMERIH, KJER ID ŠT. ŠE NI DODELJENA) POVEZANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV .....	6
2.2    ZEMLJIŠČA, NA KATERE SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV .....	6
2.3    PODATKOVNI VIRI .....	6
2.4    DODATNA DOKUMENTACIJA, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA.....	7
2.5    NAMEN V SKLADU S 134. ČLENOM ZUREP-3, ZA KATEREGA SE PREDLAGA IZVEDBA LOKACIJSKE PREVERITVE .....	7
PODROBNA UTEMELJITEV.....	7
3.1    OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE .....	7
3.2    UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OPN.....	8
3.3    UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA 32. ČLENA (OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE) ZUREP-3, FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN PRAVNIH REŽIMOV NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE .....	9
GRAFIČNI DEL ELABORATA.....	13

### Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24)



## OBRAZLOŽITEV

### 1.1 Namen lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v Spodnji Kanomlji v občini Idrija.

Namera investitorja je, da se s postopkom lokacijske preveritve, zaradi ohranjanja posamične poselitve, preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. Investitor želi na zemljišču, ki je predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin, urediti dodatne stavbe za namen širitve obstoječe kmetije. Predvideno stanje bo skupaj z obstoječim predstavljalo zaokroženo celoto posamične poselitve.

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve, so v lasti investitorja. Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

### 1.2 Območje lokacijske preveritve in obstoječe stanje

Območje lokacijske preveritve je posamična poselitev v Spodnji Kanomlji, razloženem naselju, ki leži zahodno od Spodnje Idrije v dolini Kanomljice. Območje je opredeljeno z EUP KA\_37 in PNRP A – površine razpršene poselitve (slika 1).

Območje ima dostop do regionalne ceste III. reda 1370 - Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti.



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in okolice (o = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, julij 2024.

Posamična poselitev je opremljena z vodovodnim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij (slika 2). Padavinska odpadna voda je urejena s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.



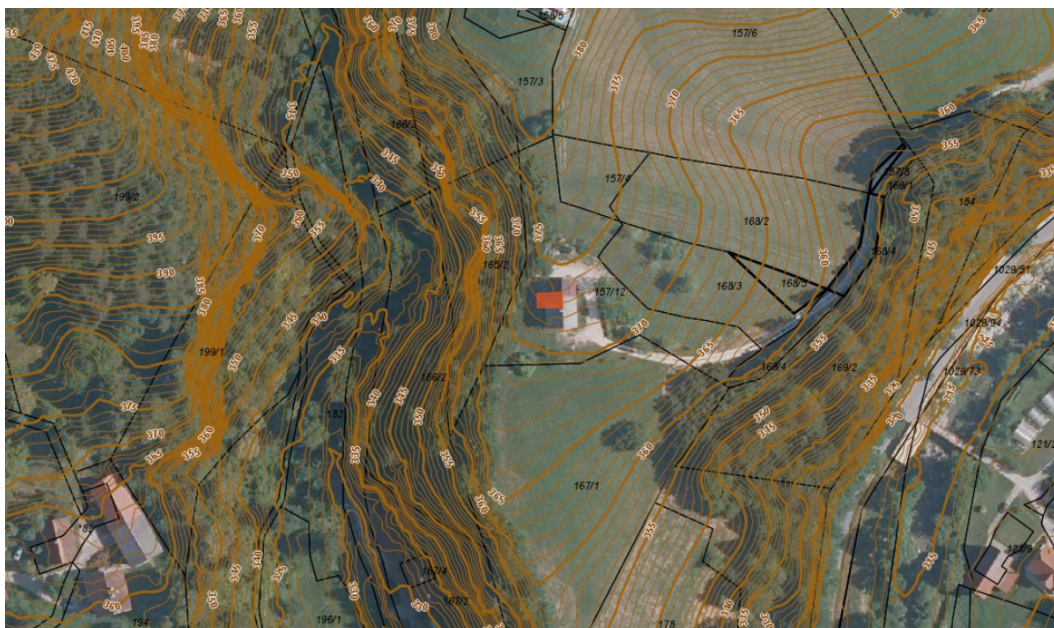
Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve in okolice (— elektroenergetsko omrežje, — elektronske komunikacije, — vodovodno omrežje, — kanalizacijsko omrežje). Vir: iObčina, julij 2024.

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet pozidanega ter sorodnega zemljišča, trajnega travnika, kmetijskega zemljišča v zaraščanju in gozda (slika 3).



Slika 3: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1410 – kmetijsko zemljišče v zaraščanju; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: iObčina, julij 2024.

Obravnavano območje leži na približno 373 m n.v., na pobočju Kanomljišče doline, sicer neposredno ob hudourniški grapi (slika 4).



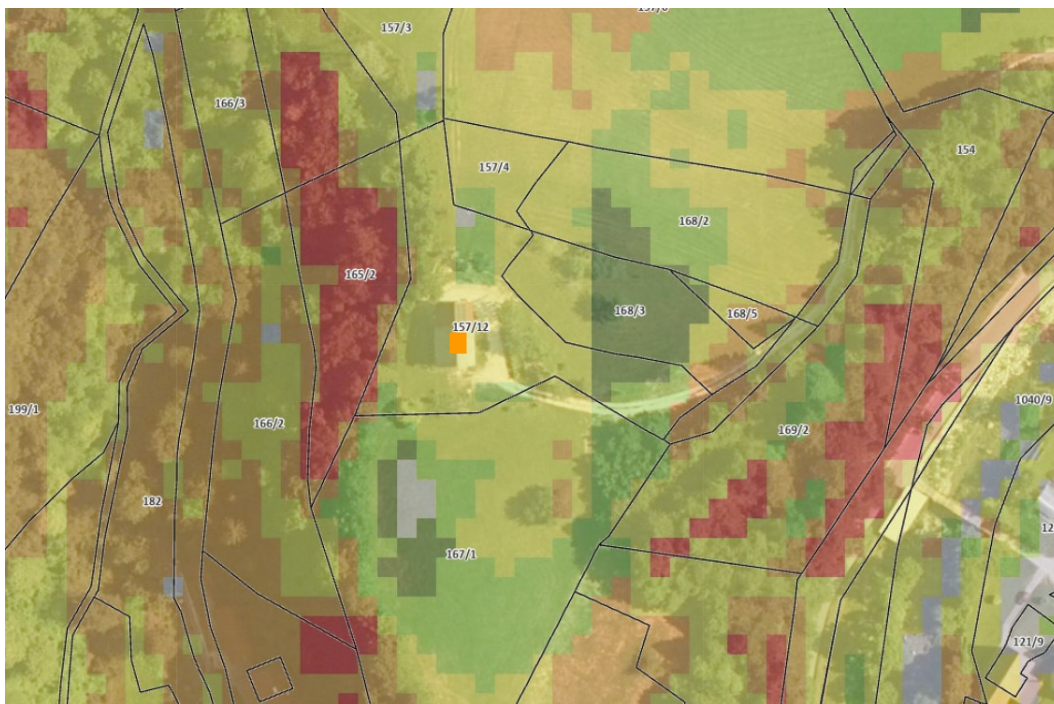
Slika 4: Potek terena na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, julij 2024.

Obravnavana posamična poselitev leži v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000). Z zahodnim robom sega tudi v območje državne hidrografske naravne vrednote Kanomljica s pritoki ter v območje požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost) (slika 5).



Slika 5: Območje NV Kanomljica s pritoki (levo) in območje požarno ogroženih gozdov (desno) na območju lokacijske preveritve in okolice (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: iObčina, julij 2024.

Obravnavana posamična poselitve leži v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (eVode, Erozijska območja – Opozorilna karta erozije NUV1 in Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000, januar 2025).



Slika 6: Verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov na širšem območju lokacijske preveritve (■ = območje lokacijske preveritve). Vir: eVode, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov 1: 25.000, januar 2025.

## UTEMELJITEV

2.1 Identifikacijske številke oz. nazivi (v primerih, kjer ID št. še ni dodeljena) 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 je v veljavi Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Idrija (Uradni list RS, št. 38/11, 53/11, 89/11, 99/11, 107/13, 12/14, 53/14, NPB1, 70/16, 40/17, 50/18 in 100/22).

2.2 Zemljišča, na katere se nanaša lokacijska preveritev

št. katastrske občine	ime katastrske občine	parc. št.	št. bonitetnih točk
2352	Spodnja Kanomlja	157/12	30
		165/2	28
		167/1	22
		168/3	30

Vir št. bonitetnih točk po GURS: iObčina, julij 2024.

2.3 Podatkovni viri

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- Atlas voda, <https://geohub.gov.si/>
- GURS, e-Geodetski podatki, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- MNVP, prostorski informacijski sistem eProstor, dostop do podatkov o prostorskih aktih, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- iObčina, <https://gis.iobcina.si/>



## 2.4 Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

/

## 2.5 Namen v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

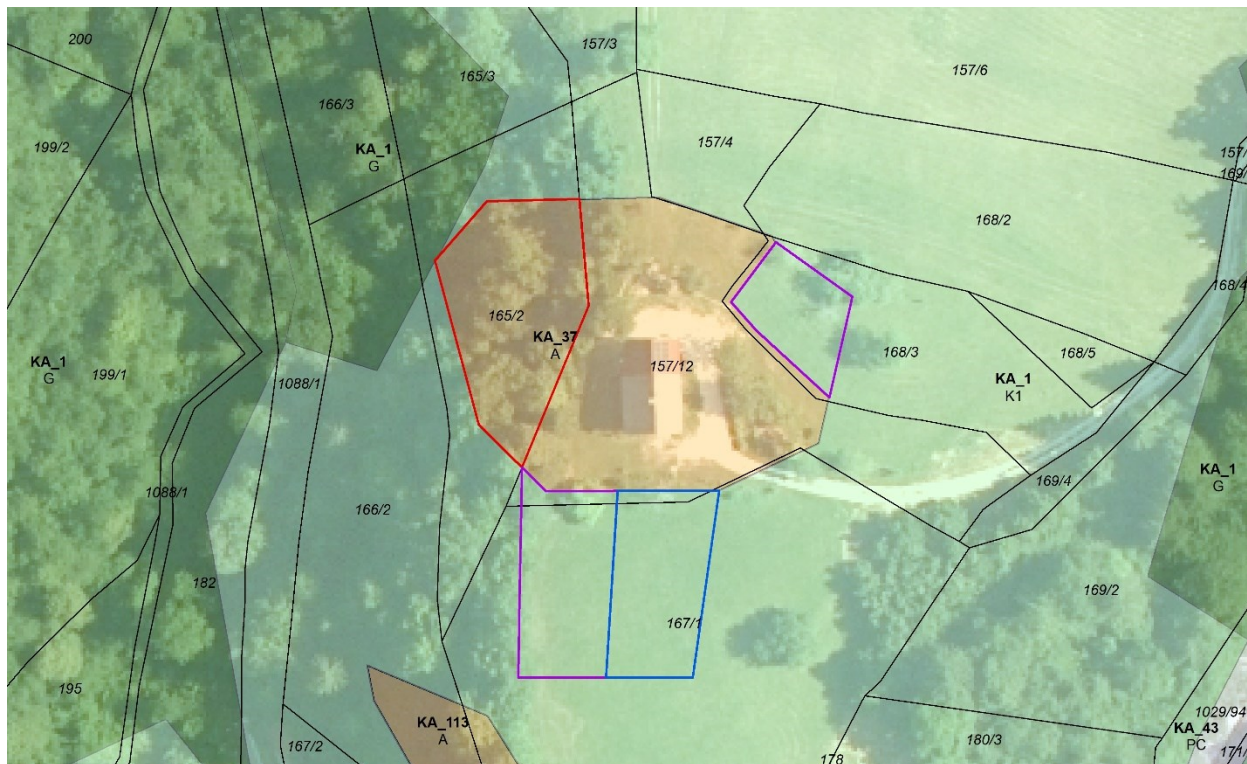
- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

## PODROBNA UTEMELJITEV

### 3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Površina izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP KA\_37 obsega **2.692 m<sup>2</sup>**.

Za potrebe investicijske namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 834,28 m<sup>2</sup> in na račun izvzema poveča za skupno 833,77 m<sup>2</sup> ter poveča še za 538,66 m<sup>2</sup> oz. za 20,0 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.



Slika 7: Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v EUP KA\_37 v občini Idrija (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; rdeči poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča). Vir: vektorski sloj OPN Občine Idrija, MNVP, julij 2024.



Preglednica 1: Bilanca preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

EUP	KA_37			
površina izvirnega stavbnega zemljišča (m <sup>2</sup> )	preoblikovanje stavbnega zemljišča		površina povečanja stavbnega zemljišča (m <sup>2</sup> )	% izvirne površine stavbnega zemljišča
	površina izvzema (m <sup>2</sup> )	površina povečanja (m <sup>2</sup> )		
2.692		+ 299,40	+ 538,66	20,0
		+ 534,37		
		skupaj + 833,77		
	- 834,28			
	razlika - 0,51			

Preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča posamične poselitve posega na zemljiško parc. št. 165/2-del, k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja. Površina izvzema se vrne v primarno kmetijsko rabo v EUP KA\_1 s PNRP K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

Preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča posega v EUP KA\_1 s PNRP K1, na zemljiške parc. št. 157/12-del, 167/1-del in 168/3-del, vse k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja.

Povečanje stavbnih zemljišč prav tako posega v EUP KA\_1 s PNRP K1, na zemljiški parc. št. 157/12-del in 167/1-del, obe k.o. 2352 – Spodanja Kanomlja.

### 3.2 Utemeljitev upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Idrija opredeljeno s PNRP A – površine razpršene poselitve. Za to območje so relevantni PIP:

#### 62. člen (površine razpršene poselitve (A))

NAMEMBOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
<p>(1) Dopustne dejavnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bivanje,</li> <li>- kmetijstvo,</li> <li>- gozdarstvo,</li> <li>- pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.</li> </ul> <p>(2) Dopustni objekti in naprave</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eno- in dvostanovanjske stavbe,</li> <li>- kmetijsko gospodarski objekti,</li> <li>- pod posebnimi pogoji tudi objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetiji (npr. stavbe za kratkotrajno nastanitev),</li> <li>- pomožni objekti v skladu z 12. členom.</li> </ul> <p>(3) Posebni pogoji za dopustne dejavnosti in objekte ter spremljajoče dejavnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovolj veliko zazidljivo zemljišče, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti;</li> <li>- ustrezni odmiki med objekti ter zadostne površine za dovoz in manipulacijo z dostavnimi vozili;</li> <li>- dejavnost ne vpliva moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšuje pogojev bivanja;</li> <li>- gradnja hlevov za domače živali mora biti zasnovana in umeščena tako, da smrad, hrup in mrčes ne motijo okoliških prebivalcev.</li> </ul>
VELIKOST
<p>(4) Višinski gabariti objektov</p> <p>Dopustni višinski gabariti enostanovanjskih objektov je največ P+2+M, kota slemena je do 13,00 m. Če se nahaja objekt na strmem terenu, je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Kota slemena je do 13,00 m nad terenom, merjeno od kote terena na nevkopani strani. Kadar so gabariti okoliških stavb večji, se stavba prilagaja okoliškemu gabaritom.</p>



V 62. členu (površine razpršene poselitve) je navedeno, da so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti: bivanje, kmetijstvo in gozdarstvo; pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrtne dejavnosti, poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem, dopolnilne dejavnosti na kmetijah v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Dopustno je graditi eno- in dvostanovanjske stavbe, kmetijsko gospodarske objekte, pod posebnimi pogoji tudi objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetiji (npr. stavbe za kratkotrajno nastanitev) ter pomožne objekte v skladu z 12. členom OPN.

Investitor želi na območju lokacijske preveritve urediti dodatne stavbe za namen širitve obstoječe kmetije, kar je skladno s PIP.

Ureditev stavb in objektov za namen bivanja, kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji na obravnavanem območju lahko zadosti posebnim pogojem za dopustne dejavnosti in objekte ter spremljajoče dejavnosti:

- območje lokacijske preveritve bo predstavljalo dovolj veliko zazidljivo zemljišče, ki bo zagotavljalo potrebne površine za normalno funkcioniranje objektov vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objektov in dejavnosti;
- s predvideno prostorsko ureditvijo se lahko zagotovijo ustrezni odmiki med objekti ter zadostne površine za dovoz in manipulacijo z dostavnimi vozili;
- dejavnosti ne bodo vplivale moteče na osnovno namensko rabo in ne bodo poslabšale pogojev bivanja.

Na območju lokacijske preveritve se lahko uredijo predvidene stavbe v višinskih gabaritih kot jih navajajo PIP. Prav tako se pri nadaljnjem projektiranju stavb lahko smiselno upoštevajo določila glede lege objektov na zemljišču (16. člen), določanja velikosti (17. člen) in oblikovanja objektov (18. člen), zelenih površin in oblikovanja okolice objektov (19. člen) ter priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (22. – 35. člen).

Glede na razpoložljiv prostor je mogoče zagotoviti ustrezno prostorsko ureditev in umestitev novih stavb z zahtevanim številom parkirnih mest (26. člen) ter potrebne odmike od sosednjih zemljišč in objektov za zagotavljanje požarne varnosti. Pri tem se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec.

Obravnavano območje ima dostop do regionalne ceste III. reda 1370 - Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti. Območje je komunalno opremljeno. Predvidene stavbe bodo preko obstoječih ali novih priključkov priključene na obstoječe vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda se bo urejala s ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Iz navedenega izhaja, da bo investicijska namera, zaradi katere se preoblikuje in poveča obseg stavbnih zemljišč posamične poselitve, lahko upoštevala vse PIP veljavnega OPN.

### 3.3 Utemeljitev upoštevanja 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) ZUreP-3, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na območju lokacijske preveritve

»

*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.*



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;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

«

Obravnavana posamična poselitev leži v Spodnji Kanomlji, razloženem podeželskem naselju, ki leži zahodno od Spodnje Idrije v dolini Kanomljice. Zaradi privlačnosti doline Kanomljice, številnih naravnih in kulturnih danosti ter želje po finančno stabilnejšem okolju za življenje in delo, načrtujejo razvoj obstoječe kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji.

Na obravnavanem območju stoji dotrajana hiša, ki je bila od nekdaj namenjena bivanju in kmetijski dejavnosti. Zaradi privlačnosti kraja se je že v preteklosti del hiše namenil tudi kratkotrajnim namestitvam. Investitor želi obstoječe dejavnosti revitalizirati in nadaljevati. Tako se preoblikovanje in povečanje stavbnih površin izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe osnovne dejavnosti bivanja, kmetijstva ter tudi spremljajočih dejavnosti, kar je v skladu s strateškim delom OPN Občine Idrija, ZUreP-3 in SPRS 2050.

Zasnova prostorskega razvoja občine Idrija opredeljuje Spodnjo Kanomljo kot lokalno središče pretežno ruralnega značaja, ki zadovoljuje osnovne potrebe lokalnega prebivalstva ter, kjer se poleg kmetijske dejavnosti razvijajo tudi ostale dejavnosti (turistične, oskrbne in gospodarske). Usmeritve za razvoj območij razpršene poselitve pa navajajo, da se na območju razpršene poselitve dovoljujejo tudi objekti oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter dejavnosti nastanitvenih kapacitet tako, da se smiselno vključujejo v obstoječi poselitveni vzorec.

ZUreP-3 v 3. členu opredeljuje poselitev kot sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti v poselitvenih območjih. SPRS 2050 pa v segmentu »Urejanje in razvoj naselij« navaja, da se v »podeželskih naseljih, v katerih se razvija turizem, vzdržuje in ustvarja oblikovna prepoznavnost – ohranja se tradicionalna sestava ter izboljšujejo infrastruktura in storitve trajnostne mobilnosti. Pri modernizaciji kmetijske dejavnosti se posebna pozornost namenja dopolnjevanju kmetijske in turistične dejavnosti« /.../ »kjer je mogoč razvoj turizma v povezavi s primarnimi dejavnostmi ter glede na kulturno dediščino, biotsko raznovrstnost in krajino.«

Posamična poselitev leži na travnatem pobočju na približno 373 m n.v., neposredno ob z gozdom porasli hudourniški grapi. Na stavbnih površinah stoji stanovanjska hiša. Zahodno od hiše so sicer proste stavbne površine, ki pa so neprimerne za pozidavo, saj segajo v strmo hudourniško grapo (slika 4). Zemljišča, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin ležijo na padajočem travnatem terenu pretežno južne, delno tudi vzhodne orientacije. Preoblikovanje in povečanje posamične poselitve sledi fizičnim lastnostim zemljišča – naklonu in orientaciji terena ter poteku poti. Predlagan je izvzem stavbnih površin zahodno od stanovanjske hiše (gre za pas izrazito strmega terena v hudourniški grapi), povečanje pa na padajočem terenu vzhodno, večinoma pa južno od hiše, kjer teren počasneje pada. Nove stavbe se bodo z dostopom in parkirnimi mesti navezovala na obstoječo pot preko obstoječega dovoza.

Trenutno stanje stavbnih zemljišč ne omogoča izvedbe investicijske namere. Preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč posamične poselitve glede na prostorske danosti, bi omogočilo izvedbo investicijske namere, nadaljevanje obstoječe dejavnosti na tem območju (bivanje, kmetijstvo) ter ohranjanje same posamične poselitve.

Z načinom preoblikovanja in povečanja stavbnih površin se ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – posamična poselitev v gruči, ki je funkcionalno, pomensko in oblikovno zaokrožena



celota. Oblikovanje stavb po določenih prostorskega akta, pa bo prispevalo k ohranjanju arhitekturnega vzorca 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;*

«

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop do regionalne ceste Dolenja Trebuša-Spodnja Idrija preko nekategorizirane poti, je komunalno opremljena in dopušča priklop tudi novim stavbam. Na severni strani posamične poselitve poteka elektroenergetsko omrežje, na vzhodni pa vodovodno omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Padavinska odpadna voda se ureja s čiščenjem in ponikanjem na zemljiščih posamične poselitve. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.

Za predvidene stavbe se bo dostop na cesto zagotavljal preko obstoječega dovoza in obstoječe poti, stavbe bodo preko novih priključkov priključene na obstoječa omrežja GJI. Oskrbo z drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Sanitarna odpadna voda se bo odvajala v novo malo komunalno čistilno napravo. Zbiranje in odvajanje padavinske odpadne vode s strešin se izvede preko strešnega odvodnjavanja s ponikanjem v ponikovalnice, prav tako iz utrjenih povoznih površin. Padavinske odpadne vode s strešin se pred ponikanjem očistijo preko peskolovov, z utrjenih in povoznih površin pa preko lovilcev olj in maščob. Ravnanje z odpadki (ločeno zbiranje in odvoz) je sistemsko urejeno na nivoju celotne občine, mesto za posode za ločene frakcije komunalnih odpadkov se predvidi na dostopnem mestu.

»

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

«

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Predvidene stavbe bodo komunalno opremljene v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

»

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

«

Obravnavana posamična poselitev leži v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000), v erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (eVode, Erozijska območja – Opozorilna karta erozije NUV1, julij 2024) ter v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (eVode, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000).

Posamična poselitev po preoblikovanju in povečanju stavbnih površin ne sega v območje državne hidrografske naravne vrednote Kanomljica s pritoki in ne v območje požarno ogroženih gozdov (srednja ogroženost).

Direkcija RS za vode v Mnenju s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP KA\_37 v Občini Idrija, št. 35028-152/2024-2 s 6. 1. 2025, navaja, da je navedeni elaborat lokacijske preveritve, (izdelan v juliju 2024), skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami.



Mnenje navaja tudi, da »je obravnavano območje erozijsko ogroženo, kjer so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi« in »Po tem, ko je bil Elaborat že izdelan in oddan, je naslovni organ objavil natančnejšo opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1 : 25000, ki je dosegljiva za pregled in prenos na portalu eVode. Glede na omenjeno karto leži predmetno zemljišče v območju zelo majhne, majhne in srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Območje obravnave leži neposredno ob z gozdom porasli hudourniški grapi, vendar predvidena sprememba ne posega v območje vodnega zemljišča, del, ki sega v priobalni pas pa je predviden za izvzem iz stavbnega zemljišča. Skladno z zgoraj ugotovljenim, **bo treba v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov, pridobiti informacijo o pogojih gradnje in vodno soglasje/mnenje, kjer bodo predvideni ustrezni ukrepi za zagotovitev stabilnosti terena.**«

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne zakonodaje s področja upravljanja z vodami, usmeritev in pogojev za ohranjanje biotske raznovrstnosti ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

POVZETEK KRITERIJEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (135. člen ZUreP-3)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi z 280. členom ZUreP2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Z izpolnjevanjem pogojev** glede upoštevanja 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve, prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov na tem območju ter drugega odstavka 135. člena ZUreP-3 – velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, se poveča za 538,66 oz. 20,0 % glede na izvirno določen obseg v OPN – smatramo, da **je nova določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi utemeljena in s tem dopustna.**



---

## GRAFIČNI DEL ELABORATA

---

datoteka	format	opis
nam_lp_tip	shapefile	nameni lokacijske preveritve in tip peoblikovanja
obm_lp_izv	shapefile	izvorno območje
parcele	shapefile	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske prevritve