

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije: **zaselek Gorenje Visoko**

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **7622**

številka dokumentacije: **ELP 1/2026**

kraj in datum izdelave dokumentacije: **Nova Gorica, januar 2026, dopolnitev april 2026, avgust 2026**

lokacija:

**Mestna občina Nova Gorica, naselje Vitovlje, zaselek Gorenje Visoko
deli parcel št. 3131/8, 3131/4 in 2310/22 k.o. 2311 Vitovlje
podenota urejanja prostora VI-09/053**

investitor:

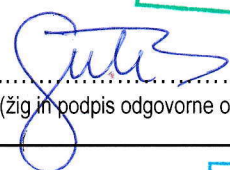
izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica

odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.




.....
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si

identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158




.....
(podpis, osebni žig)

VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

I.	BESEDILO ELABORATA.....	1
1.	Namen lokacijske preveritve	1
2.	Opis investicijske namere	1
3.	Zakonske podlage lokacijske preveritve.....	2
4.	Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve	2
5.	Podatki o izvornem območju posamične poselitve.....	3
6.	Območje lokacijske preveritve	4
6.1.	Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve.....	4
6.2.	Parcele znotraj območja LP in parcele, ki mejijo na območje LP	6
7.	Varovana območja in varovalni pasovi na območju LP, nosilci urejanja prostora	6
8.	Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve	7
9.	Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3.....	10
9.1.	ZUreP-3 – 23., 135. člen, 307. člen.....	10
9.2.	ZUreP-3 –23. in 32. člen	10
10.	Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve.....	13
11.	Prikaz spremenjene oblike območja stavbnega zemljišča posamične poselitve VI-09/053.....	13
12.	Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije	14
II.	GRAFIČNI PRIKAZ	
	- Grafični prikaz območja LP	
III.	GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)	
	- Območje lokacijske preveritve	
	- Namen in tip preoblikovanja	
	- Izvorno območje za lokacijsko preveritev	
	- Izsek iz ZKN za parcele na območju lokacijske preveritve	

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument določanja natančne oblike in obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve z oznako VI-09/053 po Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica. Območje lokacijske preveritve tangira stavbna zemljišča zaselka Gorenje Visoko, ki spada pod naselje Vitovlje.

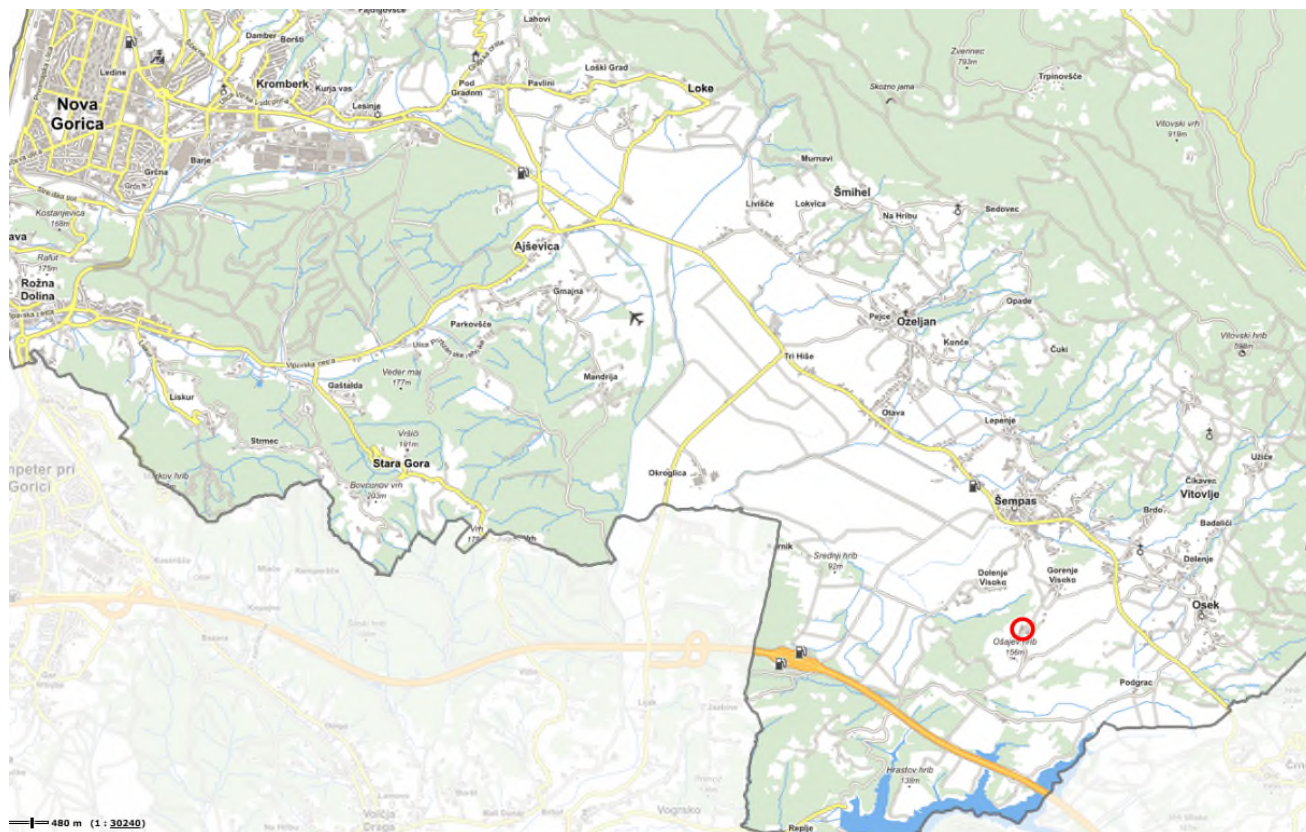
Pobudnika imata v lasti 263m² stavbnega zemljišča, premajhnega in neustrezne oblike za novogradnjo stanovanjske hiše. Namen lokacijske preveritve je s preoblikovanjem stavbnega zemljišča zaselka pridobiti stavbno zemljišče ustrezne površine in oblike za gradnjo stanovanjske hiše ter hkrati na delu vzhodnega roba zaselka izločiti del kmetijskih in gozdnih površin (glede na dejansko rabo) iz oboda stavbnega zemljišča.

2. Opis investicijske namere

Pobudnika želita na zemljišču parcele št. 3131/6 ter na delu zemljišč št. 3131/8 in 3131/4, vse k.o. Vitovlje, zgraditi stanovanjsko hišo za svojo družino.

Zaselek Gorenje Visoko je sestavljen iz več delov poselitve, ki se nizajo ob javni poti na gričevnatem območju med državno cesto Nova Gorica – Ajdovščina na severu in hitro cesto Vrtojba – Razdrto na jugu. Zahodni del podenote urejanja prostora VI-09/053 (izvorno območje lokacijske preveritve) je v naravi pretežno strnjena pozidava stanovanjskih in gospodarskih stavb večinoma starejšega datuma (začetek 20. stoletja, nekatere stavbe so še starejše), večina stavb je obnovljenih, nekatere so opuščene oziroma ne stalno naseljene. Osrednji vzhodni del podenote zaseda obsežna moderna stanovanjska hiša, na severovzhodnem delu enote stoji stanovanjska hiša iz 70. let 20. stoletja z gospodarskim poslopjem, na jugozahodnem delu, v neposredni bližini predvidenih gradenj, se nahaja trenutno nenaseljena stanovanjska stavba iz 80. let 20. stoletja.

Pobudnika posedujeta nekaj zemljišča na izvornem območju, sicer pa zemljišča južno in jugozahodno od izvornega območja LP.



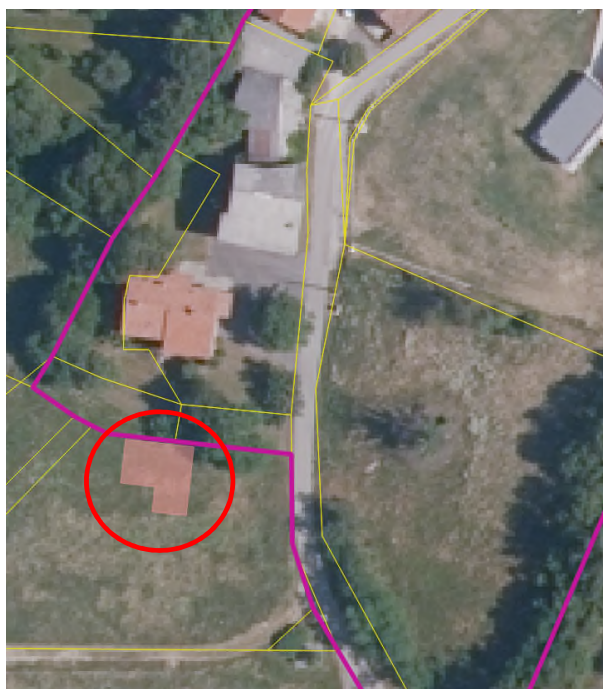
Vir: portal PISO

○ prikaz lege zaselka na karti občine



Vir: portal GURS

prikaz posamične poselitve z označeno lego
predlagane lokacije umestitve stanovanjske hiše



prikaz želene umestitve stanovanjske hiše

— obod izvirnega območja (stavnega zemljišča)



pogled na parcelo št. 3131/4 k.o. Vitovlje z označeno okvirno
lokacijo predvidene hiše



okvirna umestitev predvidene hiše na bodočo
gradbeno parcelo

— obod predvidene gradbene parcele
po izvedbi lokacijske preveritve (okvirno 593m²)

3. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) – **ZUreP-3**: določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi: 135. in 32. člen.

Mestna občina Nova Gorica ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur. l. RS št. 65/2018).

4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

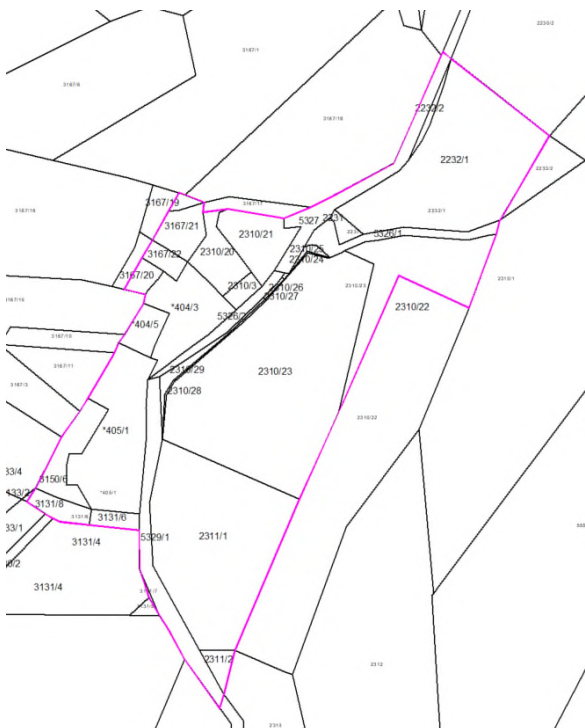
Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 - uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 31/20, 110/25 in 1060/26) - v nadaljevanju OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na podenoto urejanja prostora VI-09/053.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju podenote VI-09/053: /

5. Podatki o izvornem območju posamične poselitve

Izvirno območje lokacijske preveritve je podedota urejanja prostora VI-09/053, po namenski rabi stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo **A - površine razpršene poselitve** oziroma skladno z določili ZUreP-3 **območje posamične poselitve**. Meri 16364m².

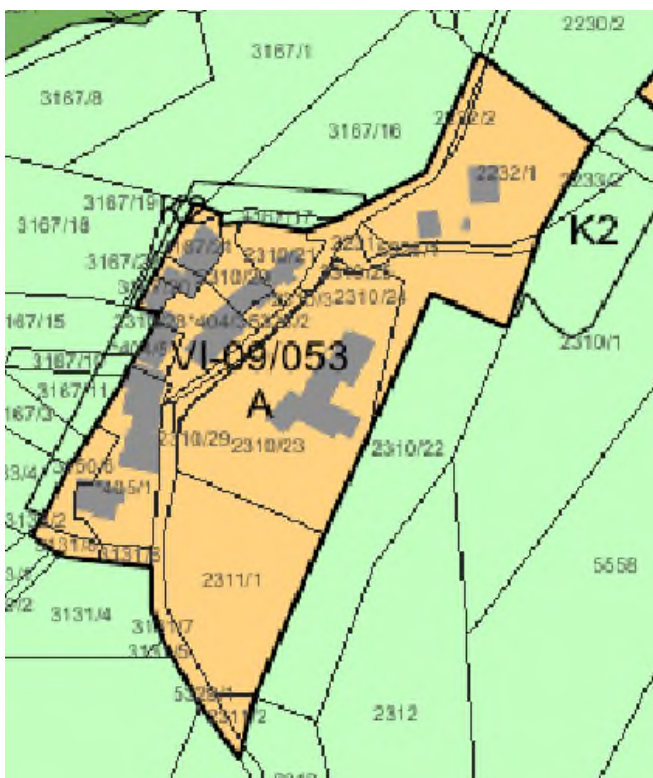


prikaz oboda izvornega območja na zemljiško katastrskem načrtu (ZKN)

— obod izvirnega območja

Izvorno območje obsega parcele oziroma dele parcel št. k.o. 2311 Vitovlje:

2310/29, *404/5, 5329/1, *405/1, 3167/19, 5327,
3131/6, 5326/2, 2310/20, 2310/26, 2310/27,
3167/20, 2310/3, 5326/1, 2310/24, 3167/21,
2310/23, 2310/28, 3150/6, 2232/1, 2310/21,
*404/3, 2310/22, 3131/8, 3167/22, 2231, 2311/2,
2311/1, 2232/2, 2310/25.



Vir: portal GURS, portal PIS

izsek iz karte »prikaz območij enot urejanja
prostora ter osnovne oziroma podrobnejše
namenske rabe prostora« OPN

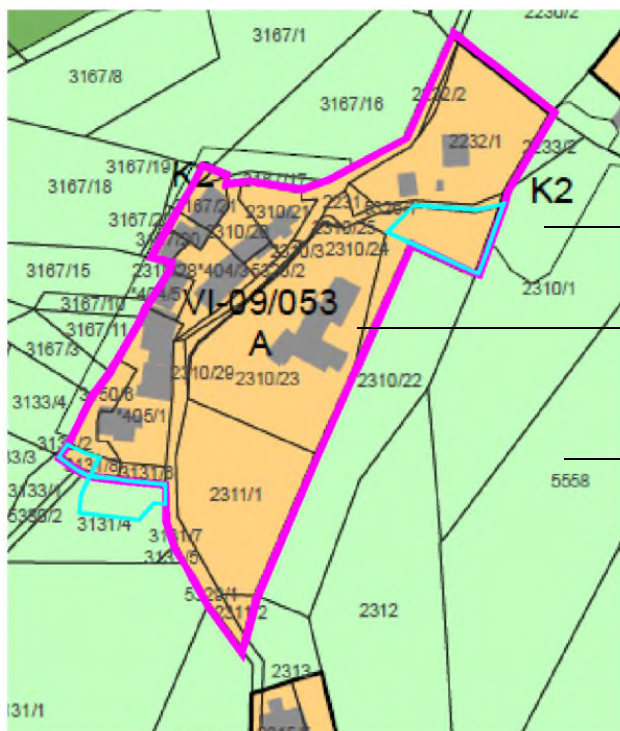
A	Površine razpršene poselitve
	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
K1	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
G	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Gozdna zemljišča

Vir: portal PISO

6. Območje lokacijske preveritve

6.1. Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve obsega dele parcel št. 3131/4, 3131/8 in 2310/22 k.o. Vitovlje.



prikaz izvirnega območja in območja LP na prikazu osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora OPN

kmetijsko zemljišče K2

stavbno zemljišče

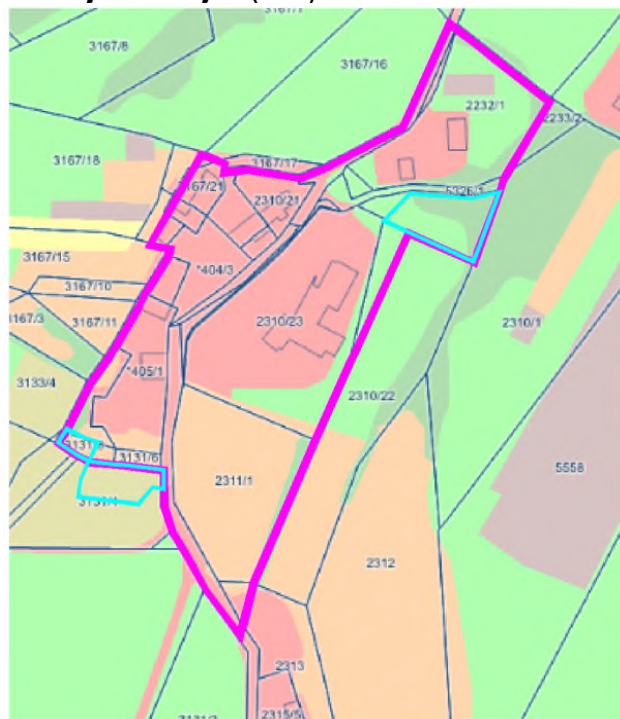
kmetijsko zemljišče K1

obod izvirnega območja

obod območja LP

Vir: portal PISO

prikaz izvirnega območja in območja LP na karti kmetijskih zemljišč (raba) in ZKN



Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč

- Njiva oziroma vrt (1100)
- Hmeljišče (1160)
- Trajne rastline na njivskih površinah (1180)
- Rastlinjak (1190)
- Vinograd (1211)
- Matičnjak (1212)
- Intenzivni sadovnjak (1221)
- Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
- Oljčnik (1230)
- Ostali trajni nasadi (1240)
- Trajni travnik (1300)
- Barjanski travnik (1321)
- Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- Plantaža gozdnega drevja (1420)
- Drevesa in grmičevje (1500)
- Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
- Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem (1800)
- Gozd (2000)
- Pozidano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA

Vir: portal PISO



prikaz predlaganega preoblikovanja
stavbnega zemljišča posamične
poselitve na letalskem posnetku

— obstoječi obod
stavbnega zemljišča

— predlagani obod
območja LP

1.....predlagana vključitev v stavbno
zemljišče

2,3.....predlagana izključitev iz
stavbnega zemljišča



prikaz predlaganega izvzema iz stavbnega zemljišča
št. 3 glede na dejansko rabo zemljišč

— meje med dejanskimi rabami

Vir: portal GURS, portal MKM

Vključitve v obod posamične poselitve (vse parcele je v k.o. Vitovlje)	Izključitve iz oboda posamične poselitve (vse parcele so v k.o. Vitovlje)
Površina 1 preoblikovanje – širitev območja stavb. zemljišča - del parcele št. 3131/4, velikost 416,51 m² - po namenski rabi K1 – najboljša kmetijska zemljišča, boniteta 67 - v naravi zatravljena površina, posajena z mladimi oljkami - namen: omogočanje gradnje stanovanjske hiše	Površina 2: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča - del parcele št. 3131/8, velikost 96,87 m² - po namenski rabi A – območje razpršene poselitve, boniteta 71 - v naravi zatravljena površina - namen: prilagoditev oboda stavbnih zemljišč, zahodni del parcele je po obliki manj primeren za vključitev v gradbeno parcelo predvidene hiše - namenska raba po preoblikovanju: K1 – najboljša kmetijska zemljišča Površina 3: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča - del parcele št. 2310/22, velikost 701,81 m². Od tega kmetijsko zemljišče po dejanski rabi 319,64m². - po namenski rabi A - območje razpršene poselitve, boniteta 54 - v naravi z robido zaraščena travnata površina pobočja, gozd - namen: prilagoditev oboda stanju na terenu, poravnava namenske rabe na parcelno stanje in dejansko rabo kmetijskih zemljišč - namenska raba po preoblikovanju: K1 – najboljša kmetijska zemljišča (319,64m²) in K2 – druga kmetijska zemljišča (382,17m²).
preoblikovanje – širitev 416,51 m ²	skupaj preoblikovanje – izvzem 798,68,20 m ² , od tega izvzem kmetijskih zemljišč po dejanski rabi 416,51m ²

območja glede na ogroženost pred plazovi. Območje lokacijske preveritve in tudi izvorno območje se nahajata znotraj oboda z oznako PL-2: NEPLAZLJIVO – PRETEŽNO STABILNO.

8. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve

Za podenoto urejanja prostora VI-09/053 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN. Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz izvedbenega dela OPN je prikazana v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki določajo obliko in velikost gradbenih parcel za stanovanjsko hišo in možnost priključevanja na omrežja gospodarske javne infrastrukture: odmike od parcelnih mej, odmike med stavbami, odmike od javne poti, velikost gradbene parcele, upoštevanje faktorjev, obveznost gradnje na komunalno opremljenem zemljišču ter ohranjanje tipologije zaselka in oblikovanje stavb.

Ker bo po izvedbi lokacijske preveritve stavba stala na območju s podrobnejšo namensko rabo »A«, je preverjena možnost upoštevanja pogojev za gradnjo na tej podrobnejši namenski rabi.

Znak ✓ pomeni, da je investicijsko namero v prostor možno umestiti upoštevajoč pogoje, kar je v primeru umeščanja, odnikov in velikosti stavbe oziroma gradbene parcele preverjeno v risbi »Grafični prikaz«. Če je potrebno, je v tabeli dodana obrazložitev.

izvedbeni pogoji iz OPN - povzetki	obrazložitev skladnosti
39. člen (vrste dopustnih gradenj)	
(1) Novogradnja je načeloma dopustna če OPN ali drugi predpisi ne določajo drugače.	✓ V postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje (v nadaljevanju DGD) bo potrebno upoštevati pogoje iz OPN in drugih predpisov.
44. člen (odmiki od sosednjih zemljišč in objektov)	
(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in redna raba objektov v okviru gradbene parcele.	✓ V bližini predvidene gradnje je najbližja sosednja stavba od severne meje zemljišč investitorjev oddaljena 7,3 m – 8,6m.
(2) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) pri novi manj zahtevni stavbi mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m.	✓
(5) Pri gradnji novih stavb je treba zagotoviti odmike od sosednjih stavb. Odmik od stanovanjskih stavb mora biti najmanj za višino kapi višje stavbe, če se gradi južno od obstoječe stavbe pa vsaj 1,5 višine kapi nove stavbe.	✓ Obstoječa stanovanjska stavba severno od parcel investitorjev na parceli št. *405/1 k.o. Vitovlje je etažnosti P+1 (ocenjena višina kapi cca 7m), oddaljenost od parcelnih mej parcel investitorjev, ki bodo vključene v gradbeno parcelo, znaša cca 7,3 m – 8,6 m (meritev PISO). V grafičnem prikazu je predvidena stanovanjska hiša ob obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. *405/1 k.o. Vitovlje oddaljena cca 13,5m.
46. člen (oblikovanje objektov)	
(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. (5) Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Barve, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd.), niso dovoljene.	✓
48. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)	
(1) Pri novo zgrajenem objektu je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. (8) Potrebno je zagotavljati tudi mesta za hrambo koles in mesta za parkiranje koles, ki morajo biti razpoložljiva, zaščiteni, varna in lahko dostopna.	✓
49. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
Minimalno število parkirnih mest za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe: 2 PM/stanovanje	✓
51. člen (velikost in oblika gradbene parcele)	
(1) Pri določitvi gradbenih parcel je potrebno upoštevati: - namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (na primer vrsta objekta in načrtovana	✓ Pogoje bo potrebno upoštevati v postopku priprave DGD. Minimalna površina gradbene parcele na

dejavnost, možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest, utrjene in zelene površine ob objektu, trajno namenjene njegovi redni rabi, možnost postavitve pomožnih objektov); - tlorisno zasnovo objektov - prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; - možnost zagotavljanja zdravstveno tehničnih zahtev (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, svetlobno-tehnične zahteve, prevetritev, intervencijske poti) in varstva pred požarom; - krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; - naravne in ustvarjene sestavine prostora; - namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;	zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo A v OPN ni predpisana. Oblika in velikost predlaganega stavbnega zemljišča omogočata vzpostavitev gradbene parcele stanovanjske hiše.
52. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)	
(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.	✓ Za potrebe stavbe je predvidena izgradnja priključka na javno pot, na javno vodovodno omrežje, na elektroenergetsko omrežje in TK omrežje.
(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme, ki mora biti v skladu s področno zakonodajo.	✓ Predvidena je samooskrba za potrebe ravnanja s komunalnimi odpadnimi in padavinskimi odpadnimi vodami.
54. člen (obvezno priključevanje na komunalno opremo)	
(1) Objekte, ki se gradijo, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.	✓ Predvidena stavba bo priključena na vso komunalno opremo in drugo javno infrastrukturo, ki se nahaja v neposredni bližini: na javni vodovod, na javno pot, na javno elektroenergetsko omrežje in na TK omrežje.
(3) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.	✓ Naselje Vitovlje je vključeno v sistem zbiranja in odvažanja odpadkov, bodoči uporabniki predvidene stavbe bodo uporabljali najbližje mesto za komunalne odpadke.
(4) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.	✓ V bližini predvidene gradnje ni javnega kanalizacijskega omrežja, niti izgradnja le-tega ni predvidena v tekočem ali naslednjem letu. Zato je predvidena samooskrba za potrebe ravnanja s komunalnimi odpadnimi in padavinskimi odpadnimi vodami.
(5) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.	✓ V bližini predvidene gradnje ni javnega kanalizacijskega omrežja. Zato je predvidena samooskrba za potrebe ravnanja s komunalnimi odpadnimi in padavinskimi odpadnimi vodami.
56. člen (naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave)	
Območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z odloki ali določeni s posebnimi predpisi, se varujejo v skladu z določili predpisov, ki jih ta odlok povzema. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.	✓ Območje LP se nahaja na ekološko pomembnem in območju varstva narave. Na elaborat LP in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca varovanih območij.
66. člen (erozijska in plazljiva območja)	
(2) Na erozijskih in plazljivih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ali dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora. Omogočiti je potrebno varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine. Gradnja objektov in izvajanje dejavnosti morajo biti usklajene z omejitvami iz področne zakonodaje.	✓ Območje lokacijske preveritve in izvorno območje se nahajata na erozijskem območju – zahtevni zaščitni ukrepi. Glej tudi obrazložitev v poglavju 9.1, naslov »Fizične lastnosti zemljišča«!
(6) Iz vidika plazljivosti so določenih pet razredov stabilnosti terena:	✓ Območje LP se ne nahaja na plazljivem

– zelo velika verjetnost pojavljanja plazov; – velika verjetnost pojavljanja plazov; – srednja verjetnost pojavljanja plazov; – majhna verjetnost pojavljanja plazov; – zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov.	območju NUV1. Na opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov so deli območja LP opredeljeni kot območja zelo majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov (Atlas voda).
(7) Za posege na območja srednje, velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov je potrebna izdelava geotehničnega elaborata, razen na območjih, ki so bila z vidika stabilnosti že presojana v strokovnih podlagah in je to navedeno v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih na enoto urejanja prostora.	Deli območja LP, ki so v Atlasu voda opredeljeni kot območja srednje verjetnosti pojavljanja plazov so površine, na katerih posegi niso predvideni, posegi so predvideni le na delu parcele št. 3131/4 k.o. Vitovlje.
(8) Za vse posege v erozijskih in plazljivih območjih je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.	✓ Na elaborat lokacijske preveritve je pridobljeno mnenje Ministrstva za okolje in prostor. Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja in zagotovljeni zaščitni ukrepi, s katerimi se preprečuje negativni vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda v skladu z ZV-1 in s predpisi s področja varstva okolja. Za gradnjo predvidene hiše bo skladno s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.
74. člen (zagotavljanje ustreznega osončenja)	
(2) Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša: – dne 21. decembra najmanj eno uro, – dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure. (4) Novogradnja objekta ne sme vplivati na zagotavljanje minimalnega časa neposrednega osončenja obstoječih stavb v okolici oziroma razmer poslabšati.	✓ Pri zasnovi bivalnih stanovanjskih prostorov novogradnje je pogoje možno zagotoviti z ustrezno razporeditvijo teh prostorov. Obstoječi stanovanjski hiši v bližini območja LP je pogoje možno zagotoviti z ustreznim odmikom novogradnje.
79. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)	
Osnovna dejavnost je bivanje.	✓
Faktor zazidanosti: največ 0,8. Etažnost največ P+2	✓ Pogoji bodo upoštevan pri pripravi DGD. Predvidena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča upoštevanje faktorja zazidanosti.
Smer slemena osnovnega kubusa stavbe mora biti vzporedna z daljšo stranico, na osnovnih kubusih stavb so dovoljene dvokapnice z enakim naklonom strešin – položen naklon streh med 15° in 35°. Izjema je dopustna, če se z grafično analizo okolice, ki jo mora vsebovati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja utemelji skladnost oblikovanja strehe s tipologijo objektov enote urejanja prostora v katero se stavba umešča.	✓ Pogoji bodo upoštevan pri pripravi DGD.
96. člen (gradnja in urejanje cest)	
(5) Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je potrebno več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.	✓ Na elaborat LP in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca javne poti.
98. člen (gradnja in urejanje kanalizacijskega omrežja)	
(2) Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na območjih, kjer ponikanje zaradi značilnosti tal ni možno, se padavinska voda odvaja v kanalizacijo na podlagi pogojev pristojnega organa oziroma upravljavca kanalizacijskega sistema, pri čemer naj se čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadrži na lokaciji, s posebnimi ureditvami na zelenih površinah gradbene parcele.	✓ Javne kanalizacije v zaselku ni. Predvidena je gradnja male čistilne naprave in ureditev razpršenega ponikanja za potrebe predvidene stavbe. Lokacija čistilne naprave in ponikovalnega (irigacijskega) polja je načrtovana v sklopu predvidenega stavbnega zemljišča.

Zaključek: predlagana velikost in oblika stavbnega zemljišča ter pogoji OPN omogočajo gradnjo stanovanjske hiše s pripadajočo komunalno in zunanjo ureditvijo.

9. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3

9.1. ZUreP-3 – 23., 135. člen, 307. člen

Podrobnejša namenska raba izvirnega območja je določena v OPN kot A – površine razpršene poselitve, ki je bilo v OPN določeno skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2), torej se glede na določila 280. člena ZUreP-2 in posledično 307. člena ZUreP-3 šteje kot **območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

Predlagana prilagoditev oblike stavbnega zemljišča je potrebna zaradi omogočanja gradnje stanovanjske stavbe ob robu obstoječe stanovanjske pozidave zaselka ob hkratni prilagoditvi mej stavbnega zemljišča na manjšem severovzhodnem delu zaselka. Investicijska namera je opisana v poglavju 2. Predlog natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča posamične poselitve je prikazan in obrazložen v poglavju 6.

Fizične lastnosti zemljišča (135. člen)

Teren na delu območja lokacijske preveritve, kjer je predvidena gradnja hiš (del parcele 3131/4 k.o. Vitovlje), je skoraj raven, malenkostno je nagnjen proti jugu. Nahaja se ob robu obstoječe pozidave in v neposredni bližini javne poti, ki poteka skozi zaselek.

Teren ob lokaciji predvidene širitve, za katerega je predlagana izključitev iz oboda stavbnega zemljišča (del parcele št. 3131/8 k.o. Vitovlje), je podoben: gre za zatravljeno površino z blagim padcem proti zahodu.

Teren na SV delu zaselka, za katerega je predlagana izključitev iz oboda stavbnega zemljišča (del parcele št. 2310/22 k.o. Vitovlje), je del blagega travnatega pobočja in gozda, teren pada proti vzhodu.

Izvedbeni pogoji iz OPN (135. člen) za podrobnejšo namensko rabo A so bili pri opredelitvi oblike in obsega stavbnega zemljišča upoštevani. Obrazložitev upoštevanja pogojev OPN je navedena v poglavju 8.

Pravni režimi (23. in 135. člen)

Varovana območja in varovalni pasovi so navedeni v poglavju 7, ustreznost upoštevanja pravnih režimov bo preverjeno s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

Glej opise in pogoje za izvedbo gradnje v poglavju 9.2.6.!

Obseg predlaganega povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve (135. člen)

Elaborat lokacijske preveritve predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve in zmanjšanje stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče posamične poselitve bo zmanjšano za 382,17m², oziroma za 2,3%.

9.2. ZUreP-3 –23. in 32. člen

9.2.1. posamična poselitev, dejavnost

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za potrebe gradnje stanovanjske stavbe, pripadajočih komunalnih objektov in zunanje ureditve. V pod enoti urejanja prostora VI-09/053 stoji sedem stanovanjskih in 5 gospodarskih stavb. Predmet lokacijske preveritve je tudi manjše zmanjšanje površine posamične poselitve na pobudo lastnika parcele zaradi uskladitve stanja na terenu z namensko rabo.

9.2.2. ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

Predvidena novogradnja bo umeščena v neposredni bližini oboda trenutnega stavbnega zemljišča, najbližja predvidena stavba bo od najbližje obstoječe stavbe zaselka oddaljena cca 13,5m proti jugu. Oblikovanje predvidenih stavb bo upoštevalo pogoje iz OPN.

9.2.3. komunalna opremljenost območja posamične poselitve

priključevanje na javno cesto

Za potrebe izvedbe investicijske namere je predvidena ureditev priključka na javno pot št. 784512. Parcela pobudnikov meji na javno pot.



Vir: portal PISO

javna kanalizacija

Javnega kanalizacijskega omrežja na izvornem območju lokacijske preveritve kakor tudi na širšem območju obravnavane lokacije ni. Za potrebo tretiranja odpadnih komunalnih vod je predvidena gradnja male čistilne naprave, očiščene odpadne vode bodo razpršene ponikale v irigacijskem polju. Vode s strešin predvidene stavbe bodo vodene v zadrževalnik s prelivom v opisano irigacijsko polje.

oskrba z vodo

Javni vodovod poteka skozi zaselek, delno po javni poti, v neposredni bližini načrtovane gradnje stanovanjske hiše (modra linija) pa po lastniški parceli.



Vir: portal PISO

priklučevanje na elektroenergetsko omrežje in opremljenost z javno razsvetljavo

Zaselek je opremljen z javno razsvetljavo (prikaz spodaj).



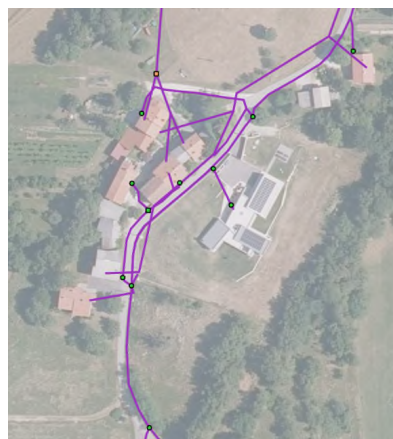
Vir: portal PISO



Zaselek je opremljen s priključki na javno elektroenergetsko omrežje (rdeče linije).

priklučevanje na TK omrežje

Zaselek je opremljen s priključki na podzemno TK omrežje (upravljavec Telekom) kot prikazuje slika.



Vir: portal PISO

komunalni odpadki

Mestna občina Nova Gorica ima urejeno zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov. Prebivalci zaselka odpadke odvažajo na najbližji ekološki otok, ki se nahaja ob javni poti.

9.2.4. fizične lastnosti zemljišča

Glej poglavje 9.1!

9.2.5. vplivi na okolje in obstoječo poselitev

Vplivov na sosednja zemljišča in stavbe ne bo, umestitev predvidene hiše bo upoštevala pogoje glede medsebojne oddaljenosti med stanovanjskimi stavbami in pogoje glede odmika stavb od parcel drugih lastnikov.

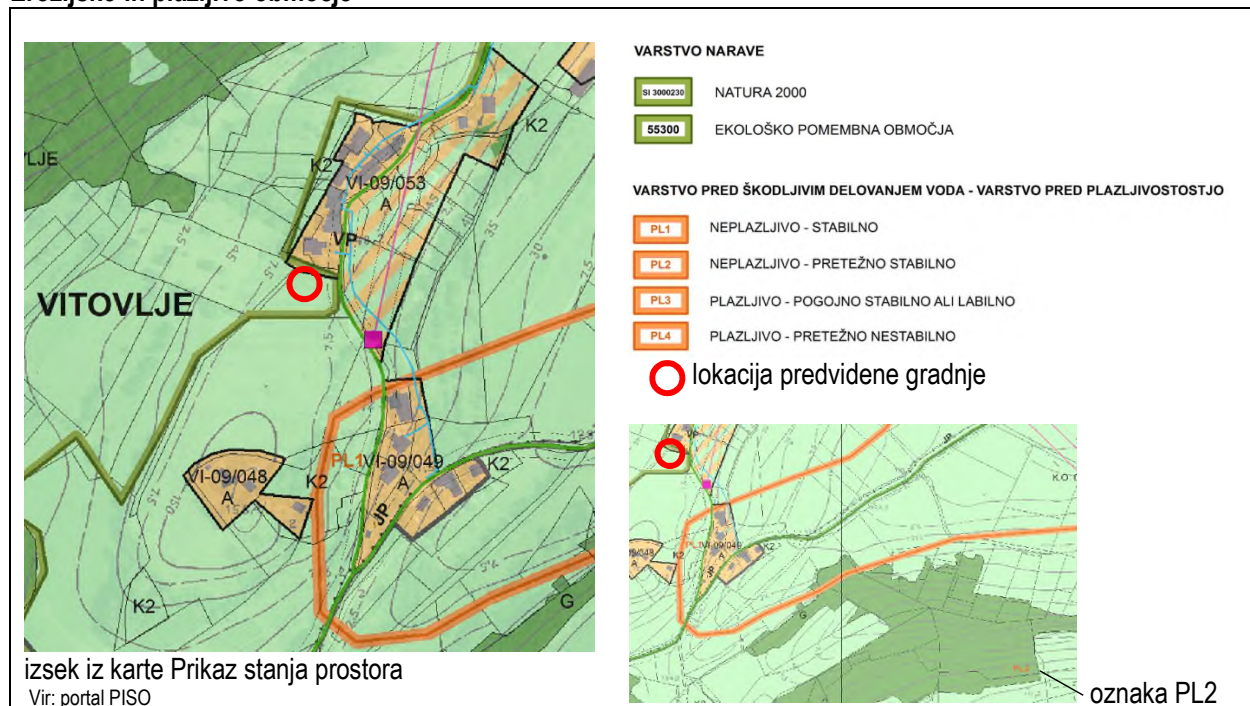
Predvidena hiša bo opremljena z zadrževalnikom strešnih vod, malo čistilno napravo in irigacijskim poljem, vplivov na okolje zaradi predvidene gradnje ne bo.

9.2.6. skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Območje LP se nahaja na erozijskem območju (Atlas voda), robni del izvornega območja tudi na plazljivem območju (Atlas voda).

Območje LP in izvorno območje LP se nahajata na območju varovanja narave Natura 2000 in na ekološko pomembnem območju (Atlas okolja).

Erozijsko in plazljivo območje



Analiza stabilnosti terena je opredeljena tudi v strokovni podlagi »Ocena ogroženosti območja Mestne občine Nova Gorica pred zemeljskimi plazovi« (Geoinženiring d.o.o., št. 643/2002-10-08-2009, 10. avgust 2009), v kateri je območje LP opredeljeno kot LP2 – PRETEŽNO STABILNO.

Pri izvedbi čistilne naprave in irigacije mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja in zagotovljeni zaščitni ukrepi, s katerimi se preprečuje negativni vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda v skladu z ZV-1 in s predpisi s področja varstva okolja.

Za gradnjo predvidene hiše bo skladno s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

Območje varstva narave

Območje LP se nahaja na območju Nature 2000 in na območju varstva narave in na Ekološko pomembnem območju. Na delu LP, kjer je predvidena vzpostavitev stavbnega zemljišča, je urejen oljčnik.

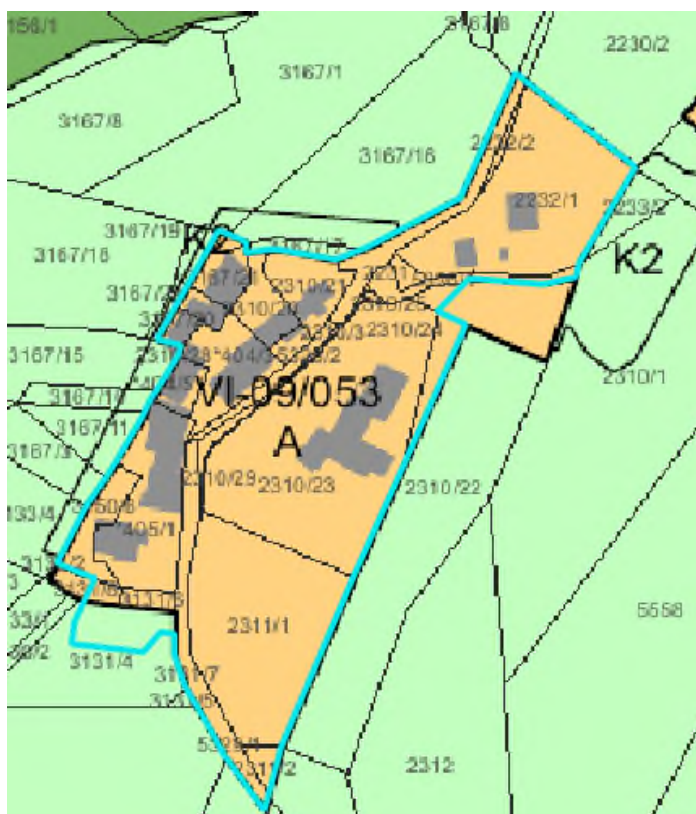
Za območje LP in izvorno območje v OPN ni posebnih pogojev za varstvo narave.

Na DGD bo potrebno pridobiti mnenje Zavoda RS za varstvo narave.

9.2.7. skladnost s pogoji strateškega dela OPN za ohranjanje posamične poselitve

Ugotovitve glede območij razpršene poselitve so zapisane v 10. členu OPN, ki med drugim ugotavlja, da razpršena poselitve na območju Vipavske doline vključuje tudi zaselke, ki spadajo pod naselje Vitovlje.

Usmeritve za razpršeno poselitev so zapisane v 15. členu OPN, navajam besedilo člena:



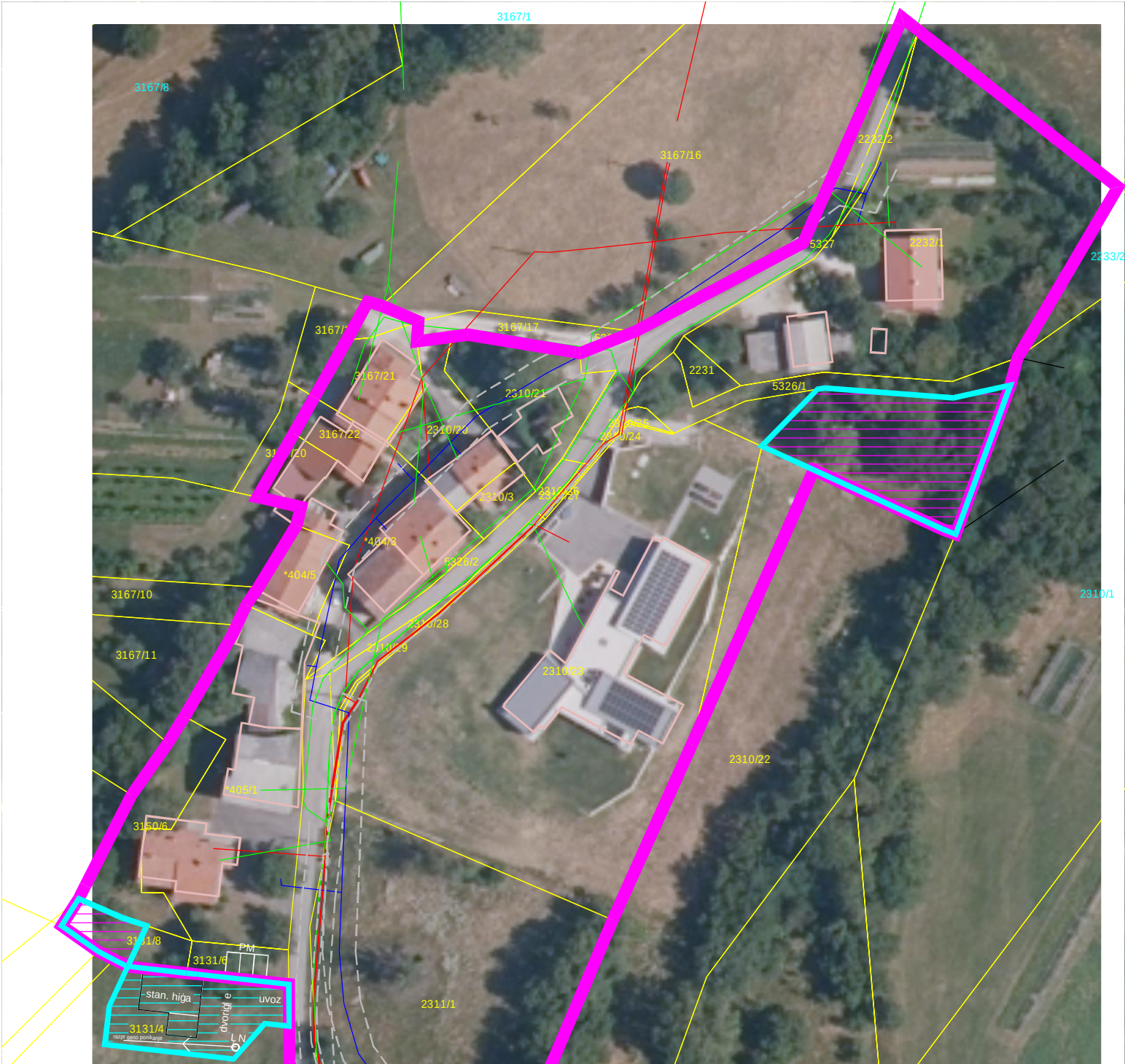
Prikaz predloga spremenjene oblike
območja stavbnega zemljišča posamične
poselitve VI-09/053 na karti namenske
rabe OPN

— spremenjena oblika
območja stavbnega zemljišča, predlagana
v elaboratu

Vir: portal PIS

12. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 - uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 31/20, 110/25 in 1060/26)
- elaborat »Ocena ogroženosti območja Mestne občine Nova Gorica pred zemeljskimi plazovi« (Geoinženiring d.o.o., št. 643/2002-10-08-2009, 10. avgust 2009).
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletni portal MKM
- podatki pobudnikov



preoblikovanje - giritev območja stavbnega zemljišča

preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča

Površina območja LP in površina izvornega območja LP se nahajata:
- znotraj erozijskega območja - zahtevni zaščitni ukrepi in
- znotraj območja Natura 2000 (podrobnejše navedbe v tekstu)
- znotraj ekološko pomembnega območja

varovalni pas vodovoda
varovalni pas podzemnega NN voda
varovalni pas podz. TK voda
rob varovalnega pasu javne ceste

PRIKAZANA JE OKVIRNA UMEMITEV STAVBE

obstoječi i obod stavbnega zemljišča (izvorno območje je lokacijske preveritve)
predlagani obod stavbnega zemljišča
kataster stavb
ZKN

studio CRTA		Studio I. RTA, arhitekt Blanka Ćuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@t-2.si, 041 640 213	
GT. PROJEKTA	LP 01/2026	januar 2026, dop. april 2026, avgust 2026	
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE		
IME DOKUMENTACIJE	ZASELEK GORENJE VISOKO		
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		M 1:1000
ODG. PROSTORSKA. NAČRTOVALKA	Blanka Ćuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158		