


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
EUP VKV 05/02 OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH**

na parceli št. ***48, 592** – del k.o.: **GRLIČE – 1191**

ID LP v PIS:

SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PREOBLIKOVANJA-ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP VKV 05/02 V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH, na parceli št. *48, 592 - del k.o.: GRLIČE - 1191
ID LP:	
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri jelšah (<i>Uradni list RS, št.</i> <i>55/18, 8/19, 52/22</i>)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	HLUPIČ Alenka, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0763 PA PPN
Žig:	 
Št. elaborata:	31/24
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba <i>(podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)</i>
Izvajalec postopka:	OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH AŠKERČEV TRG 15 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH
Izdelovalec elaborata LP :	ARHITEKTURICA d.o.o. Spodnje Preloge 35, 3210 SLOVENSKE KONJICE
Odgovorni predstavnik podjetja:	TOMAŽ ŠTRUC, uni. dipl. inž. arh.
Žig:	
Datum izdelave elaborata LP :	JULIJ 2024

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

TEKSTUALNI DEL.....	4
1.0 UVODNA POJASNILA.....	4
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	4
1.2 PRAVNA PODLAGA.....	5
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI.....	5
2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	8
3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	12
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	12
4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA	13
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	13
4.2 VARSTVENI REŽIMI	14
5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	16
5.1 IZVEDBENI DEL OPN	16
6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	19
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	19
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	19
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA	23
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE.....	23
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	25
7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE.....	26

Kazalo slik:

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF vir: https://ipi.eprstor.gov.si/jv/	9
Slika 2:ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir: https://ipi.eprstor.gov.si/jv/	9
Slika 3:PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN.....	10
Slika 4: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: PISO IN ZKP.....	11
Slika 5:PRIKAZ DOVOZA IN LOKACIJA PREDVIDENE GRADNJE.....	12
Slika 6: PRIKAZ GJI; vir: IObčina.	13

II. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKP | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz z prikazano ureditvijo v prostoru | M 1:1000 |

TEKSTUALNI DEL

1.0 UVODNA POJASNILA

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Elaborat se izdelava za potrebe lokacijske preveritve, za določitev obsega, spremembe oblike in povečanja stavbnega zemljišča na lokaciji, ki se nahaja v občini Šmarje pri Jelšah.

Način urejanja na območju lokacije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarke pri Jelšah, (*Uradni list RS, št. 55/18, 8/19-obvezna razlaga, 52/22*) - v nadaljevanju OPN, ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo Ak – površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako VKV 05/02.

Parc. št. *48, 592 – del k.o.: GR LIČE – 1191, sta glede na veljavni prostorski akt opredeljeni kot kmetijsko zemljišče, kamor se iz obstoječega območja razpršene poselitve razširi stavbno zemljišče, za namen gradnje stanovanjskega objekta.

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stojita dva stanovanjska objekta, katera sta evidentirana pod ID številko 91 in 29. Ob stanovanjskih objektih se nahaja pet gospodarskih objektov, kateri so evidentirani pod ID številkami 31, 32, 33, 90 in 89.

Investitor želi ob obstoječih objektih, na parc. št. *48, 592 – del k.o. GR LIČE – 1191, zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Ker gre za posamično poselitev, se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 ((*Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24*) pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora |

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP VKV 05/02) za namen gradnje stanovanjskega objekta.

1.2 PRAVNA PODLAGA

Vrste in postopek LP določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (*Uradni list RS*, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z *Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev*, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2021, ter skladno s *Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki* https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPIA_v_1-2.pdf
- Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo *Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve*, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Šmarke pri Jelšah, (*Uradni list RS*, št. 55/18, 8/19-obvezna razlaga, 52/22, 43/24)

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- 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.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 135. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 135. člena ZUreP-3)
Z lokacijsko preveritvijo se lahko 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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN

3. fizične lastnosti zemljišča
4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (135. člen v povezavi z 32. členom)

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitev 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;
- 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.

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku, ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 139. členom ZUreP-3.

Občina Šmarje pri Jelšah ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS*, št. 36/19), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.500,00 €.

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskem svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu.

1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

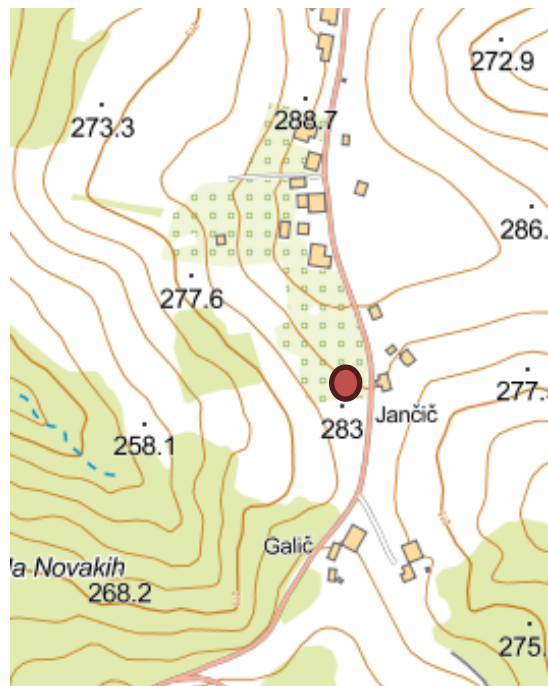
Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje določitve obsega stavbnega zemljišča se nahaja na V delu Občine Šmarje pri Jelšah na meji z Občino Rogaška Slatina.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - DOF vir:
<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>



Slika 3: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir:
<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>



Slika 2: FOTOGRAFIJA LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE

Občina:

-OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Katastrska občina:

-k.o.: GRLIČE – 1191

Parcele št.:

-*48,592 – del

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah, opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A)
- Opredeljena je še podrobnejša namenska raba območja in sicer površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak).
- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K2)

Enota urejanja prostora:

- VKV 05

Podenota urejanja prostora:

- VKV 05/02

Vrsta predlagane spremembe:

- **Širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišč – Ak

Površina izvirnega območja:

- 2356,96m²

Površina spremembe / širitve:

- širitev : +470,00m²

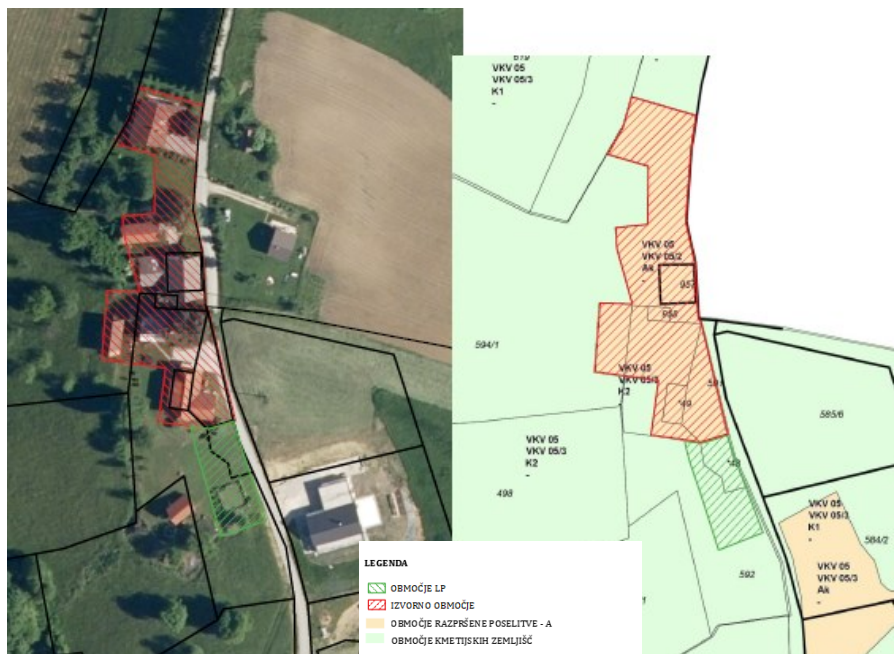
- Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: +470,00m²

Delež spremembe / širitve:

- 19,94% glede na površino izvirnega območja

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

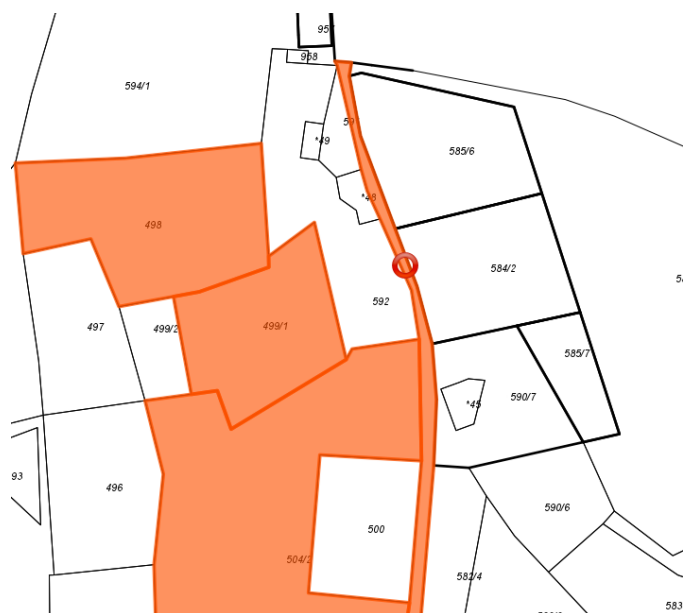
- 2826,96m²



Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN

2.1 SEZNAM SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1191	GRLIČE	498
2	1191	GRLIČE	499/1
3	1191	GRLIČE	504/2
4	1191	GRLIČE	933



Slika 5: PRIKAZ SOSEDNJIH PARCEL VIR: PISO IN ZKP

O javni razgrnitvi občina skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3, pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stojita dva stanovanjska objekta, katera sta evidentirana pod ID številko 91 in 29. Ob stanovanjskih objektih se nahaja pet gospodarskih objektov, kateri so evidentirani pod ID številkami 31, 32, 33, 90 in 89.

Lokacija postavitve predvidene stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predlagano je širitev območja stavbnega zemljišča, J od obstoječega območja razpršene poselitve.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje.



Slika 6: PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE

4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje izvirnega zemljišča se dostopa iz obstoječega cestnega priključka na javno kategorizirano občinsko cesto – javna pot JP 906 991.

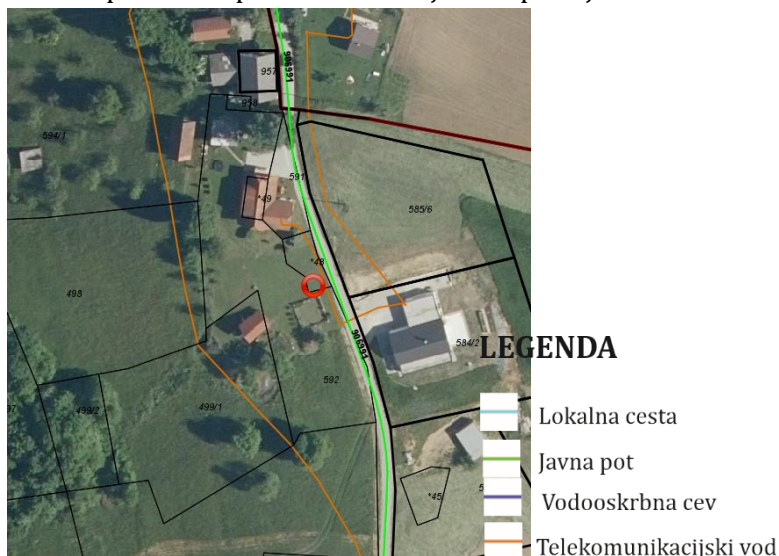
Območje LP posega v varovalni pas javne kategorizirane občinske ceste JP 906 991, ki glede na določila Odloka o občinskih cestah v Občini Šmarje pri Jelšah (*Ur.l. RS, št.59/15*), znaša 3m, za kar se pridobi soglasje pristojnega upravljalca ceste.

Območje LP pripada območju EUP VKV 05/02, kjer je mogoča priključitev na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, ki je že vzpostavljeno na obstoječi poselitvi.

Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Meteorne vode, ter očiščene vode iz male čistilne naprave, pa se odvaja v ponikanje ali drugače primerno uredi, za kar se v postopku projektiranja izdelava geološko – geomehansko poročilo.

Glede na podatke GURS-a, čez območje lokacijske preveritve poteka telekomunikacijski vod katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljena, se skladno s projektnimi pogoji upravljalca omrežja Telekom d.o.o., telekomunikacijski vod prestavi ali ustrezno zaščiti.

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskega objekta bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od upravljavcev infrastrukture.



Slika 7: PRIKAZ GJI; vir: IObčina.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturo opremljanje.

4.2 VARSTVENI REŽIMI

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

Varovana območja in omejitve zajema:

- varstvo kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- gozdove,
- vodovarstvena območja,
- varstvo pred poplavami,
- plazljiva, plazovita in erozijsko nevarna območja.

4.2.1 Kulturna dediščina

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- *razglašen nepremični spomenik – NE*
- *registrirana nepremična kulturna dediščina – NE*
- *izdana odločba o arheološkem najdišču – NE*
- *vplivnega območja spomenika – NE*
- *varstveno območje dediščine – NE*

vir: <https://gisportal.gov.si/portal/>

4.2.2 Ohranjanje narave

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- *naravna vrednota – NE*
- *Ekološko pomembna območja (EPO) – NE*
- *Natura 2000 – NE*
- *Zavarovana območja – NE*

vir: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>

4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP se ne nahaja v območju varovanja gozdov.

4.2.4 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO):	Mestinjščica
OPIS OBMOČJA:	Vodozbirna površina Mestinjščice
IME OBMOČJA (3. NIVO):	Sotla
IME OBMOČJA (2. NIVO):	Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO)	Porečje Save

Območje LP se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju priobalnega pasu površinskih voda.(Vir: *IObčina*)

4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje - NI
- Erozijska območja - NE
- Plazovita območja - NI
- Plazljiva območja - DA - velika verjetnost pojavljanja plazov



Slika 8: VAROVANO OBMOČJE – PLAZLJIVOST (vir: atlas voda)

Območje LP se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na erozijskem območju. Predviden objekt pa bo lociran na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov. Investitor bo v postopku izdelave DGD, dal izdelati geomehansko poročilo, iz katerega bo razviden način temeljenja objekta. Pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti ali poseganja v prostor na plazljivih območjih se podrobneje določijo v soglasju, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda, na podlagi podrobnejše geološke oziroma hidrogeološke analize oziroma elaborata.

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta. Projektna dokumentacija za gradnjo le-tega bo izkazovala ustreznost rešitev glede na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti, posegov v varstvene režime, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od mnenjedajalcev tangiranih področij.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč ob izvedbi ustreznih ukrepov nima bistvenega vpliva na varstvene režime.

5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga*).

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve

5.1 IZVEDBENI DEL OPN

V OPN je način urejanja na EUP določen s prostorsko izvedbenimi pogoji. Izvedbeni del OPN zajema poleg splošnih določb, tudi posebna merila in pogoje, ki so vezani na posebnosti posamezne EUP.

NA	EUP	podEUP	PNRP	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.
odprti prostor	VKV05	VKV 05/02	Ak	OP1/2	A1/1 A5/1	0,5	10	A1/1: (K) + P + 1 + m A5/1: -

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VKV 05/02. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Opredeljen je tip objekta A1/1 tradicionalna prostostoječa hiša, za katerega veljajo naslednji PIP:

- Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m² in 400 m².
- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,4, v primeru stanovanjskih dvojčkov pa vsaj 1:2. Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno, kadar jih ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnosti. Tloris je lahko tudi sestavljen (npr. v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih, oziroma na način, ki je značilen za okolico.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ (K) + P + 1 + M, pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena, upoštevati je potrebno tudi vertikalni gabarit naselja, tako da novi objekti ne izstopajo iz silhuete naselja (višinski gabarit objektov praviloma ne sme presegati prevladujočega višinskega gabarita obstoječih stavb za več kot pol etaže, pri čemer se ne upošteva dominant). Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo, s katero bo utemeljeno, da stavba višinsko ne izstopa iz silhuete naselja ali krajine oziroma so upoštevani pogoji iz 15. člena OPN.
- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri- in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon streh obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni

del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°).

- Dopušča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene. Ravne površine lahko obsegajo največ 25 % celotne površine (pravokotna projekcija) strehe.
- Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.
- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Fasade oziroma fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke in polkrožnih lesenih brun niso dovoljene.
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.
- Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

Glede na morfološke značilnosti pozidave je za opredeljeno EUP določen urbanistični tip OP1/2, za katerega veljajo posebna merila in pogoji glede lege in razmestitve objektov:

- Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen ograje ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).
- Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije.
- Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosedanji objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov

- sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojčkih, stavbah v nizu.
- Pri podtipu razpršena pozidava (OP1/2) je potrebno upoštevati značilno postavitve objektov glede na teren ter medsebojno postavitve objektov znotraj posameznega sklopa stavb (npr. domačije). Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščenem terenu postavljena vzporedno s plastnicami.

Za potrebe obstoječega objekta, je že izveden dostop iz javne kategorizirane občinske ceste preko obstoječega cestnega priključka.

Predvideni objekt se priključi na obstoječe javno vodovodno in elektro omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.

Na območju LP, kamor se širi stavbno zemljišče in s tem EUP VKV 05/02 , veljajo splošna in posebna merila in pogoji veljavnega OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno določili OPN. Skladnost posegov z OPN, se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Glede na ZUreP-3, se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 135. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
Velikost izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m ²)	2356,96m ²
Površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m ²)	Širitev: +470,00m ²
	Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: +470,00m ²
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m ²))	19,94%
Boniteta kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	39
komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvirnega območja LP in predstavlja manj kot 20% dopustne širitve in obsega manj kot 600 m ² povečanja

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (<i>Uradni list RS</i> , št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2 v povezavi s 307. členom ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A), površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev ne presega 600m ² ; povečanje stavbnega zemljišča je v površini 470,00m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev / preračunano skupaj izvzem in širitev; širitev znaša 19,94% glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	<p>Da.</p> <p>Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stojita dva stanovanjska objekta, katera sta evidentirana pod ID številko 91 in 29. Ob stanovanjskih objektih se nahaja pet gospodarskih objektov, kateri so evidentirani pod ID številkami 31, 32, 33, 90 in 89.</p> <p>Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VKV 05/02 in s svojo obliko in namenom ohranja oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p> <p>Opredeljen je tip objekta A1/1 in urbanistični tip OP1/2.</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem se ohranjeni oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predviden stanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, preko omrežja, ki je že vzpostavljeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Dostop na izvorno območje je preko obstoječega cestnega priključka, ki se priključuje na javno kategorizirano občinsko cesto – javna pot JP 906 991.</p> <p>Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v predvideno malo čistilno napravo.</p> <p>Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.</p> <p>Glede na podatke GURS-a, čez območje lokacijske preveritve poteka telekomunikacijski vod katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu. V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, se skladno s projektnimi pogoji upravljalca omrežja Telekom d.o.o., telekomunikacijski vod prestavi ali ustrezno zaščiti</p>

<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (<i>Uradni list RS, št. 87/10</i>), ki v 10. členu opredeli tangirano območje razpršene poselitve kot območje zmerne razvoja poselitve. Območja zmerne razvoja poselitve so pretežno ruralna območja, kjer se poselitev razvija v manjšem obsegu.</p> <p>Območje LP se nahaja <u>zunaj območij</u> varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulturne dediščine, - območij varovanja narave. - varovalnih gozdov, - poplavno ogroženih območij - ter vodovarstvenih območij - erozijsko območje <p>Območje se nahaja se na</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plazljiva območja – velika verjetnost pojavljanja plazov <p>Pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal</p>	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za stanovanjski objekt.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.</p> <p>Novi objekt se umesti J od obstoječih stanovanjskih objektov, kateri se nahajajo na obravnavanem izvornem območju.</p> <p>Predviden objekt se orientira tako da je sleme predvidenega objekta vzporedno s plastnicami terena in vzporedno z daljšo stranico. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren, ter medsebojno postavitvev objektov.</p>

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Teren, kjer je predvidena gradnja je v zelo rahlem nagibu proti J strani. Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev. Posega se izven območij varstva voda, izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in sami gradnji je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN in geološko-geomehanska sestava tal.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

32. člen ZUreP-3 določa, da 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.

V ZUreP-3 se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP VKV 05/02 z namensko rabo površine razpršene poselitve – A; podrobnejša namenska raba površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju - Ak.

a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP je predvidena stanovanjskega objekta, kar ne bo imelo negativnega vpliva na obstoječ arhitekturni in topološki vzorec.

b) komunalna opremljenost in dostop

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Stanovanjski objekt ne bodo povzročal bistvenega vpliva na okolje. Odvajanje meteornih vod iz utrjenih površin bo izvedeno skladno s predpisi, za kar po potrebnosti pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3

6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. dokumenta: 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024.

7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-2 (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS*, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumentipis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- OPN Šmarje pri Jelšah, kartografski del (portal IObčina; <https://www.iobcina.si/>)
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>)

Opomba:

Občina še nima izvedene tehnične posodobitve OPN-a, zato pride do odstopanj, ker je NRP prilagojen na podlago ZKP in ne na ZKN.

II GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKN | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz prikazano ureditvijo v prostoru | M 1:1000 |

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI