

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA  
EUP VVR 02/1 OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH**

na parc. št. 459/5 – del, 461 – del, 877/2 – del, 877/1 – del, 459/7 – del,  
vse k.o. DVOR -1188

ID LP v PIS: 5184

## SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP VVR02/1 V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH, na parc. št. 459/5 - del, 461 - del, 877/2 - del, 877/1 - del, 459/7 - del, vse k.o. DVOR -1188
ID LP:	5184
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 52/22, 43/24)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	HLUPIČ Alenka, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0763 PA PPN
Žig:	 
Št. elaborata:	LP-1/2025
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba (podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)
Izvajalec postopka:	OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH AŠKERČEV TRG 15 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH
Izdelovalec elaborata LP :	NOVI PROJEKTI – NOVAK POLONCA s.p. SV. EMA 31 3253 PRISTAVA PRI MESTINJU
Odgovorni predstavnik podjetja:	NOVAK Polonca, dipl. inž. grad. 
Datum izdelave elaborata LP :	Januar 2025

## VSEBINA

**I. TEKSTUALNI DEL**

<b>TEKSTUALNI DEL.....</b>	<b>4</b>
<b>1.0 UVODNA POJASNILA .....</b>	<b>4</b>
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO .....	4
1.2 PRAVNA PODLAGA .....	5
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI.....	5
<b>2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>8</b>
<b>3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....</b>	<b>12</b>
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	12
<b>4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA.....</b>	<b>13</b>
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA .....	13
4.2 VARSTVENI REŽIMI .....	14
<b>5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>17</b>
5.1 IZVEDBENI DEL OPN .....	17
<b>6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3 .....</b>	<b>20</b>
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	20
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	20
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA .....	24
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE .....	24
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ .....	26
<b>7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE.....</b>	<b>27</b>

**Kazalo slik:**

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - DOF vir: <a href="https://ipi.eprstor.gov.si/jv/">https://ipi.eprstor.gov.si/jv/</a> .....	8
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir: <a href="https://ipi.eprstor.gov.si/jv/">https://ipi.eprstor.gov.si/jv/</a> .....	8
Slika 3:: FOTOGRAFIJA LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE .....	9
Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN .....	11
Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: PISO IN ZKN .....	11
Slika 6:PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE S PRIKAZANO UREDITVIJO .....	12
Slika 7: PRIKAZ GJI; vir: IObčina.....	13
Slika 8: OGROŽENA OBMOČJA - EROZIJSKO OBMOČJE; vir: Atlas voda.....	15
Slika 9: VAROVANO OBMOČJE (vir: atlas voda).....	15

**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 |

## Priloge:

- elaborat LP v digitalni obliki
- Geološko-geomehansko poročilo, GM-59/2025

**TEKSTUALNI DEL****1.0 UVODNA POJASNILA****1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO**

Elaborat se izdela za potrebe lokacijske preveritve, za določitev obsega, spremembe oblike 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 VVR02/1.

Parcele ki so obravnavane v tem postopku, so glede na veljavni prostorski akt opredeljene kot:

Parc. št.	k.o.	Namenska raba
459/5	DVOR -1188	Delno kmetijsko zemljišče – K1 in delno gozdno zemljišče – G
461	DVOR - 1188	Delno kot kmetijsko zemljišče – K1 in delno stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve - Ak
877/2	DVOR - 1188	stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve - Ak
877/1	DVOR - 1188	Nekategorizirana občinska cesta
459/7	DVOR - 1188	Kmetijsko zemljišče – K1 (pas med opuščeno in obstoječo nekategorizirano občinsko cesto)

Del stavbnega zemljišča se iz parc. št. 877/1, 877/2, 461, vse k.o. DVOR -1188, zaradi neugodne oblike in neugodne konfiguracije terena izvzame in se ga prestavi na parc. št. 459/6, in 459/7 k.o. DVOR -1188.

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stojita dva stanovanjska objekta (ID stavbe 261, 262) in tri zidanice (ID stavbe 260, 264, 266).

Investitor želi ob obstoječih objektih, na parc. št. 459/6 k.o. DVOR - 1188, za lastne potrebe 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,
- ZUreP-3            Zakon o urejanju prostora

**Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP VVR 02/1) 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 izdelava 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](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 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri jelšah (*Uradni list RS*, št. 55/18, 8/19, 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 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 m<sup>2</sup> 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.

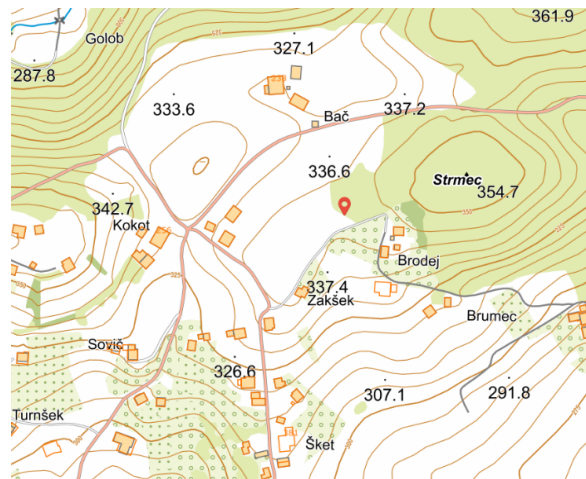
## 2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži v osrednjem delu Občine Šmarje pri Jelšah, približno 1.500 m severno od občinskega središča - naselja Šmarje pri Jelšah.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.



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



Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir:  
<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>





Slika 3:: FOTOGRAFIJA LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE

**Občina:**

- OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

**Katastrska občina:**

- k.o.: DVOR - 1188

**Parcele št.:**

- 459/5 – del, 461 – del, 877/2 – del, 877/1 – del, 459/7 – 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 preoblikovanje/širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K1)

**Enota urejanja prostora (EUP):**

- VVR02

**Podenota urejanja prostora:**

- VVR02/1

**Vrsta predlagane spremembe:**

- **Preoblikovanje/širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje območja stavbnega zemljišč – **Ak**

**Površina izvirnega območja:**

- 3760,39m<sup>2</sup>

**Površina spremembe / širitve:**

Preoblikovanje – izvzem 1:	- 85,00m <sup>2</sup>
Preoblikovanje – širitev 1:	+85,00m <sup>2</sup>
Preoblikovanje – izvzem 2:	-385,00m <sup>2</sup>
Preoblikovanje – širitev 2:	+360,00m <sup>2</sup>

- 
- **Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča:** **-25,00m<sup>2</sup>** (izvzeti del, ki je v cesti, se ne prestavi)

**Delež spremembe / širitve:**

- - 0,61% glede na površino izvirnega območja

**Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:**

- 3735,39m<sup>2</sup>



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

## 2.1 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1188	DVOR	459/1
2	1188	DVOR	459/3
3	1188	DVOR	463
4	1188	DVOR	469/2
5	1188	DVOR	476/2
6	1188	DVOR	877/3
7	1188	DVOR	468/1



Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: PISO IN ZKN



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 (ID stavbe 261, 262) in tri zidanice (ID stavbe 260, 264, 266).

Lokacija postavitve predvidene stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Del stavbnega zemljišča se iz parc. št. 877/1, 877/2, 461, vse k.o. DVO - 1188, zaradi neugodne oblike in neugodne konfiguracije terena izvzame in se ga prestavi na parc. št. 459/6, in 459/5 k.o. DVOR -1188.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje.



*Slika 6:PRIKAZ LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE S PRIKAZANO UREDITVIJO*

## 4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje izvornega zemljišča se dostopa iz obstoječega cestnega priključka na javno nekategorizirano občinsko cesto – parc. št. 459/6 k.o. DVOR 1188, katera je v lasti in upravljanju Občine Šmarje pri Jelšah in se navezuje na javno kategorizirano občinsko cesto JP 906 261.

Na obravnavanem območju je potekala nekategorizirana občinska cesta po parceli št. 877/2 k.o. DVOR - 1188. Občina Šmarje pri Jelšah je z spremenila potek trase ceste, novo cesto asfaltirala, z geodetskim postopkom uredila vris nove trase ceste v zemljiški kataster in novo nastalo parcelo s parc. št. 859/7 k.o. DVOR - 1188 prenesla v last občine. Po spremembi trase ceste, je bila parc. št. 877/2 k.o. DVOR – 1188, prenesena v last vlagatelja, površina parcele je zatravljena in sedaj predstavlja zelene površine objekta ID stavbe 260.

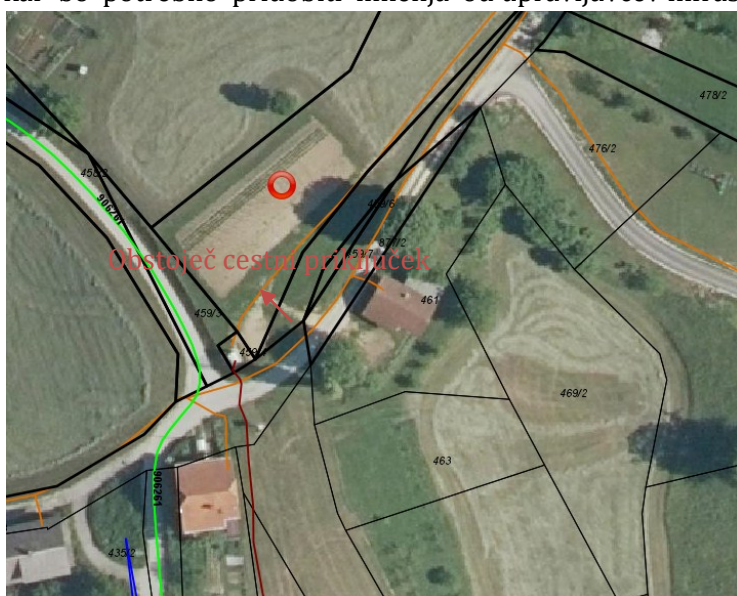
Območje LP ne posega v varovalni pas javnih kategoriziranih občinskih cest.

Območje LP pripada območju EUP VVR 02/1, 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 odvaža v ponikanje ali drugače primerno uredi.

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.

Preoblikovanje 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.

#### LEGENDA

- Lokalna cesta
- Javna pot
- Vodooskrbna cev
- Telekomunikacijski vod

**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:

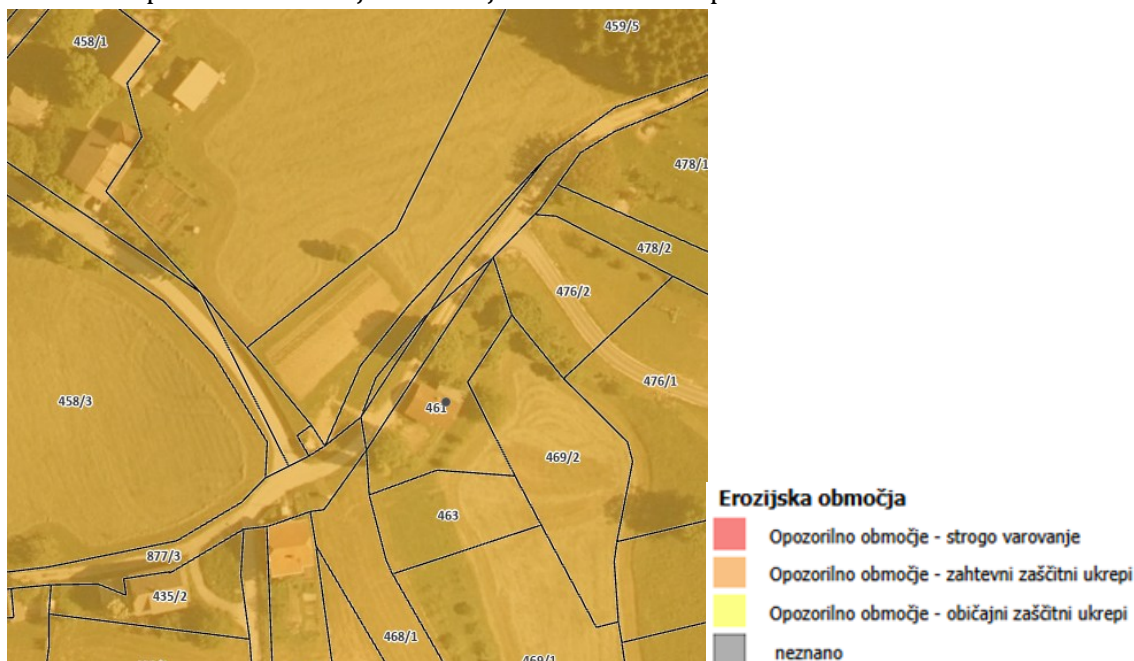
IME OBMOČJA (4. NIVO):	Mestinjščica
OPIS OBMOČJA:	Vodozbirna površina Mestinjščice
IME OBMOČJA (3. NIVO):	Sotla
IME OBMOČJA (2. NIVO):	Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO)	Porečje Save

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



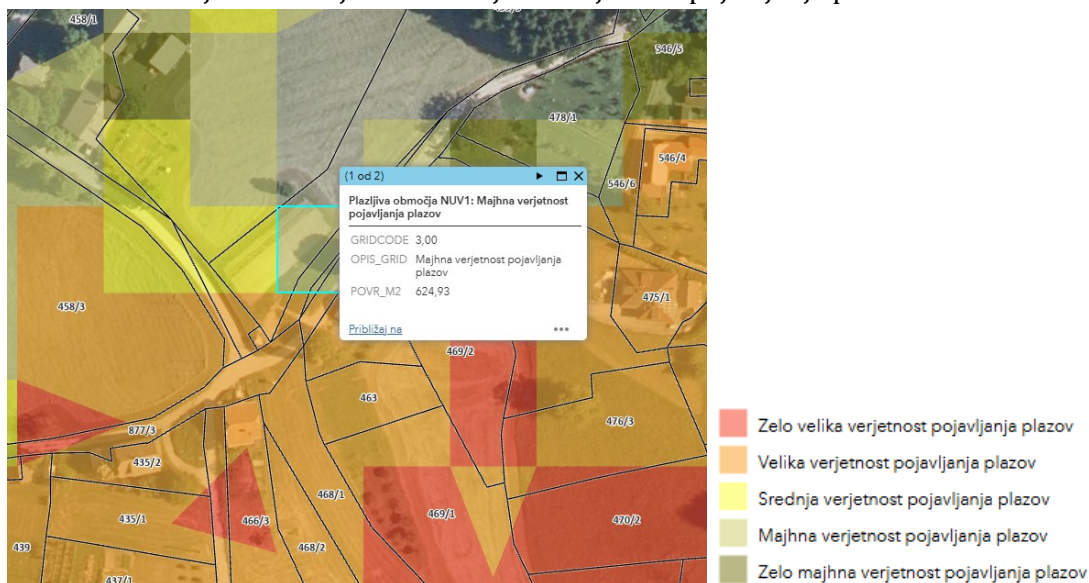
## 4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje – NE
- Erozijska območja – DA - opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi - opozorilna območja varovanj in zaščitnih ukrepov



Slika 8: OGROŽENA OBMOČJA - EROZIJSKO OBMOČJE; vir: Atlas voda

- Plazovita območja –NE
- Plazljiva območja – DA – Majhna verjetnost pojavljanja plazov



Slika 9: VAROVANO OBMOČJE (vir: atlas voda)

Na podlagi pridobljenih podatkov opozorilne karte za Republiko Slovenijo je bilo ugotovljeno, da obravnavano območje spada v območje zahtevnih erozijskih ukrepov.

Iz GG poročila št. GM 59/2025, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da je teren na obravnavanem območju izravnano, da sama lokacija predvidene gradnje (parc. št. 459/5 k.o. DVOR – 1188) ni izvor plavin, ni pod vplivom hudourniških voda in ni plazljiva. Glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, je geolog podal zaključek, da je obravnavano območje izravnano in stabilno.

Preoblikovanje 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 POTRJEJNE LOKACIJSKE PREVERITVE**

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS*, št. 87/10) – identifikacijska številka prostorskega akta: 210;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS*, št. 55/18) – identifikacijska številka prostorskega akta: 902;
- Obvezna razlaga 58. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS*, št. 8/19);
- Razveljavitev obvezne razlage Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS*, št. 54/19);
- Tehnični popravek, Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah izvedbeni del (*Uradni list RS*, št. 64/19);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 2 (*Uradni list RS*, št. 52/22) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1998;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 5 – tehnični popravek (*Uradni list RS*, št. 43/24) – identifikacijska številka prostorskega akta: 4215;
- 

**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	VVR 02	VVR 02/1	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 VVR 02/1. 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 m<sup>2</sup> in 400 m<sup>2</sup>.
- 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 raščenege 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 silhete 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 silhete 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 postavitvev objektov glede na teren ter medsebojno postavitvev objektov znotraj posameznega sklopa stavb (npr. domačije). Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščenem terenu postavljena vzporedno s plastnicami.

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 št. GM-59/2025, katerega je izdelal BLAND.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje; pooblaščen inž. Dr.AndrejBLAŽIČ, RG-0119.

Iz GG poročila, ki je priloga tega elaborata je razvidno, da je glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti meljastega peska, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Materiali na tej lokaciji so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika.

**Na območju LP, kamor se širi stavbno zemljišče in s tem EUP VVR 02/1 , 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 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
<b>Velikost izvirnega stavbnega zemljišča</b> posamične poselitve kot je določena v OPN (m <sup>2</sup> )	3760,39m <sup>2</sup>
<b>Površina povečanja</b> ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m <sup>2</sup> )	Preoblikovanje – izvzem 1: - 85,00m <sup>2</sup>
	Preoblikovanje – širitev 1: +85,00m <sup>2</sup>
	Preoblikovanje – izvzem 2: -385,00m <sup>2</sup>
	Preoblikovanje – širitev 2: +360,00m <sup>2</sup>
	Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: <b>-25,00m<sup>2</sup></b>
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m <sup>2</sup> ))	-0,61%
<b>Boniteta</b> kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	Preoblikovanje – izvzem: 48 Preoblikovanje – širitev: 46
<b>komentar k upoštevanju površinskega kriterija</b>	Širitev/preoblikovanje se »drži« izvirnega območja LP in ne predstavlja povečanja oz. zmanjšanja površin stavbnega zemljišča.

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 (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 54/19, 64/19, 52/22, 43/24)
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 <sup>2</sup> .	Ne presega.  Površina stavbnega zemljišča se zmanjša za 25m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega.  Površina stavbnega zemljišča se zmanjša za 0,61%.
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.	Da. Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stojita dva stanovanjska objekta (ID stavbe 261, 262) in tri zidanice (ID stavbe 260, 264, 266).  Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VVR 02/1 in s svojo obliko in namenom ohranja oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.  Opredeljen je tip objekta A1/1 in urbanistični tip OP1/2.  Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem se ohranjeni oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. 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.  Dostop na izvorno območje je preko obstoječega cestnega priključka na javno nekategorizirano občinsko cesto na parc. št. 459/6 k.o. DVOR - 1188, katera se navezuje na javno kategorizirano občinsko cesto JP 906 261.  Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v predvideno malo čistilno napravo.  Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom št. GM-59/2025, katerega je izdelal BLAND.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje; pooblaščen inž. Dr. Andrej BLAŽIČ; RG-0119., katero je priloga tega elaborata.  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
Načrtovani posegi v prostor so skladni s	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Odlokom o

pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>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 zmernega razvoja poselitve. Območja zmernega razvoja poselitve so pretežno ruralna območja, kjer se poselitev razvija v manjšem obsegu.</p> <p>Območje LP se nahaja <b><u>zunaj območij</u></b> varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kulturne dediščine,</li> <li>- območij varovanja narave,</li> <li>- varovalnih gozdov,</li> <li>- poplavno ogroženih območij</li> <li>- ter vodovarstvenih območij</li> </ul> <p>Območje LP se nahaja na območju varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erozijsko območje - zahtevni zaščitni ukrepi - opozorilna območja varovanj in zaščitnih ukrepov</li> <li>- plazljiva območja - Majhna verjetnost pojavljanja plazov</li> </ul> <p>Iz GG poročila št. GM 59/2025, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da je teren na obravnavanem območju izravnano, da sama lokacija predvidene gradnje (parc. št. 459/5 k.o. DVOR – 1188) ni izvor plavin, ni pod vplivom hudourniških voda in ni plazljiva. Glede na geometrijske in geotehnične značilnosti območja, kjer bo objekt lociran, je geolog podal zaključek, da je obravnavano območje izravnano in stabilno.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal	<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>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Stavbno zemljišče je določeno tako, da bo možna postavitev objekta v prostor na (bolj) izravnanim delu zemljišča tako, da bo daljša stranica objekta potekala vzporedno s platnicami.</p> <p>Novi objekt se umesti SZ od obstoječih objektov, kateri se nahajajo na obravnavanem izvornem območju.</p> <p>Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</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 SV 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 VVR 02/1, 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.

V postopku lokacijske preveritve, se stavbno zemljišče samo preoblikuje. Na delu kjer zaradi neugodne oblike in lokacije gradnja ni mogoče, se stavbno zemljišče izvzame in se ga v enakem obsegu prestavi. Območje kjer se stavbno zemljišče izvzame ima določeno višjo boniteto (48), od območja kamor se stavbno zemljišče prestavi (46)

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Predviden objekt bo oblikovan in v prostor umeščen v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Šmarje pri Jelšah.

## 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 strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 87/10*)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 55/18, 8/19-obvezna razlaga, 54/19-razveljavitev obvezne razlage, 64/19-tehnični popravek in 52/22*)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, [https://pis.eprostora.gov.si/pisevt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled\\_prostorskih\\_aktov.xhtml](https://pis.eprostora.gov.si/pisevt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml)
- Geografski informacijski sistem iObčina: Občina Šmarje pri Jelšah, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ŠmarjePriJelsah>
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, <https://ipi.eprostora.gov.si/jv/>
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>)

Opomba:

Občina v času izdelava ELP še ni imela 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 z prikazano ureditvijo v prostoru   | M 1:1000 |