

Izdelovalec:



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
v enoti urejanja prostora JV-40
za namen določanja obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

**na parcelah številke
612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del,
vse k.o. 1850-Ježni vrh,
v Občini Šmartno pri Litiji**

Številka ELP:
01/2021 ELP-T

Kraj in datum izdelave:
Litija, MAREC 2022

PODATKI O ELABORATU

Naslov lokacijske preveritve: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE v enoti urejanja prostora JV-40 za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

Številka ELP: **01/2021 ELP-T**

Izdelovalec: **AS TEPROM d.o.o.
Savska cesta 5, 1270 LITIJA**

Direktorica: **Melita POGLAJEN**

Pooblaščenica prostorska načrtovalka: **Ana ŠTIBELJ u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0969**

Odgovorni geodet: **Mag. JOŽE CESTNIK spec.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0222**

Sodelavka: **Tina ŽVEGELJ**

Datum izdelave: **MAREC 2022**

KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

- 2.1. Navedba identifikacijskih številčk oziroma nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 2.2. Navedba katastrskih občin in parcelnih številčk, ki so povezane z območjem LP
- 2.3. Seznam podatkovnih virov
- 2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 2.5. Pravne podlage
- 2.6. Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba LP

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE PRI DOLOČANJU OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

- 3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)
- 3.2. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 280. členom ZUreP-2)
- 3.3. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe (m²), delež spremembe glede na izvorno površino (%))
- 3.4. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

II. GRAFIČNI DEL

1. Geodetski načrt številka CJ 9-2019-GN
2. Prikaz izvirnega območja LP
3. Prikaz širitve in preoblikovanja območja LP
4. Prikaz območja LP po spremembi
5. Prikaz območja LP po spremembi na geodetskem načrtu - vektorski prikaz
6. Prikaz območja LP po spremembi na katastrskem načrtu - vektorski prikaz

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE PRI DOLOČANJU OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

1. UVOD

Lokacijska preveritev je izdelana na željo investitorke, ki želi razširiti in preoblikovati obstoječe območje poselitve »Av« na parcelnih številkah 612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh.

Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi obstoječega stavbnega zemljišča.

Z lokacijsko preveritvijo želi investitorka povečati stavbno zemljišče in ga tudi preoblikovati tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo obstoječe stavbe kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost obstoječe stavbe.

Prostorski izvedbeni akt na obravnavanem območju je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15-obvezna razlaga, 97/15-obvezna razlaga, 69/16-teh.popr., 53/17, 104/20) - v nadaljevanju OPN.

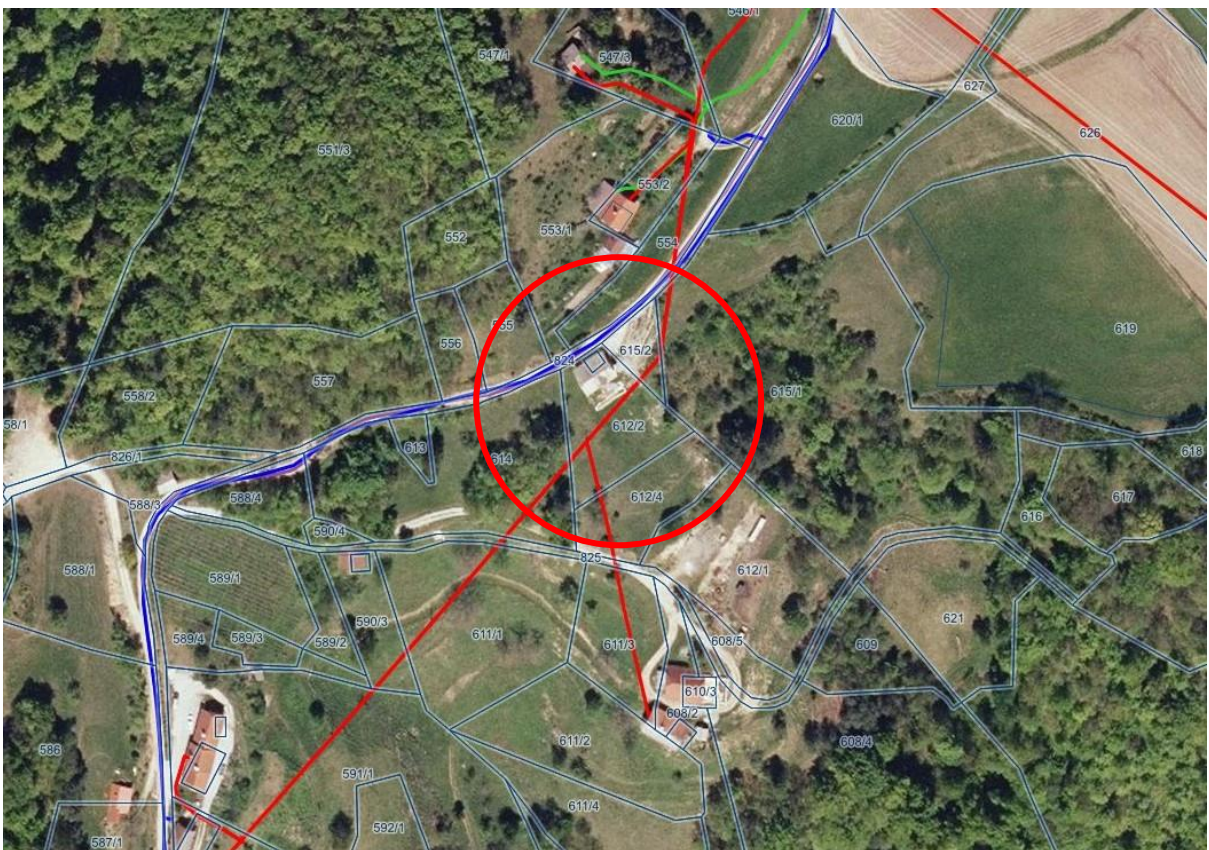
Z lokacijsko preveritvijo se predvidi širitev in preoblikovanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.



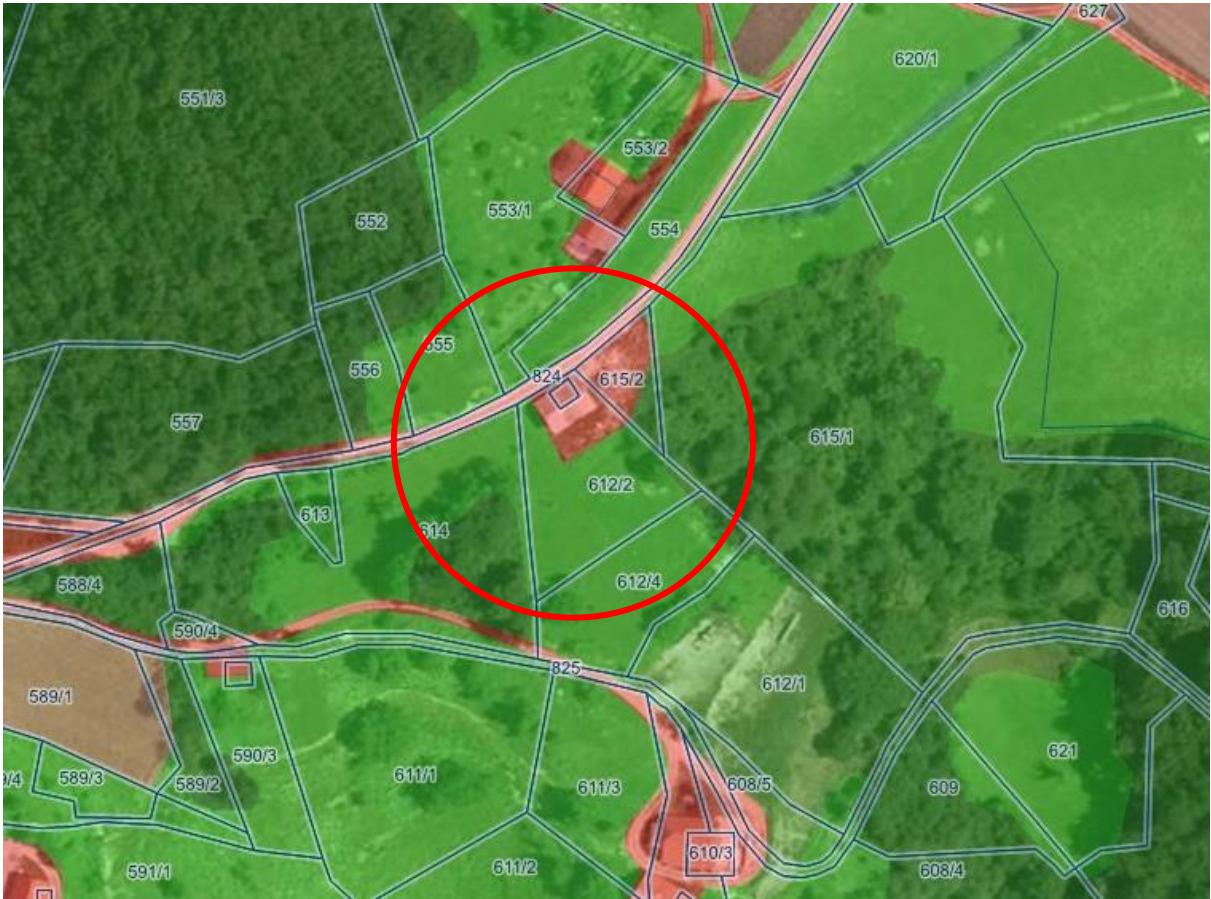
Slika 1: Informativni prikaz območja LP označen z rdečim krogom (vir: PISO)



Slika 2: Prikaz namenske rabe na območju LP in okolice označen z rdečim krogom (vir: PISO)



Slika 3: Prikaz gospodarske infrastrukture na območju LP označen z rdečim krogom (vir: PISO)



Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišča na območju LP označen z rdečim krogom (vir: PISO)

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) delno pozidano in sorodno zemljišče (3000), delno trajni travnik (1300) in delno drevesa in grmičevje (1500).

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. Navedba identifikacijskih številok oziroma nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Identifikacijska številka oz. naziv: **01/2021 ELP-T ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za parcele številke 612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh**

Povezani prostorski akti: **Občinski prostorski načrt Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15-obvezna razlaga, 97/15-obvezna razlaga, 69/16-teh.popr., 53/17, 104/20)**

Na območju lokacijske preveritve iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

2.2. Navedba katastrskih občin in parcelnih številok, ki so povezane z območjem LP

Katastrska občina: **1850-Ježni vrh**
Parcelne številke: **612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del**

2.3. Seznam podatkovnih virov

- Prostorski informacijski sistem (PISO): Občina Šmartno pri Litiji
https://www.geoprostor.net/piso_int/ewmap.asp?obcina=SMARTNO_PRI_LITIJI
- ZKP - zemljiškokatastrski prikaz – grafični podatki zemljiškega katastra na območju občine Šmartno pri Litiji
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN - vir: PISO

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Geodetski načrt, številka načrta CJ 9-2019-GN, izdelovalec: Geodetski biro Jože Cestnik s.p. iz Trbovelj

2.5. Pravne podlage

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve:

- 31. člen ZUreP-2 (ohranjanje posamične poselitve),
- 128. člen ZUreP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

Zakon o urejanju prostora – ZureP-2:

Na podlagi 128. člena ZUreP-2 se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev OPN, lahko preveri investicijska namera za gradnjo, ki omogoči povečanje ali zmanjšanje ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg izvirne poselitve, ki je določen v veljavnem OPN. S tem občina omogoči hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in izvedbo določenih gradbenih namer.

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega OPN, upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. Obseg povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnega zemljišča je lahko največ 20 % od površine izvirnega območja, vendar ne več kot 600m².

Pogoj za izvedbo lokacijske preveritve je, da ima občina sprejet OPN oziroma prostorski akt, ki šteje za OPN.

Spremembe obsega posamične poselitve, ki nastanejo s postopkom lokacijske preveritve, občina na podlagi 128. člena ZUreP-2, vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN, pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

2.6. Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga LP

Namen lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

3. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE PRI DOLOČANJU OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

2.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)

Podatki iz OPN za parcelo 612/2 k.o. 1850-Ježni vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP):
JV-40, GD-58
- Površina parcele:
1389 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih
K2v - druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju

Podatki iz OPN za parcelo 612/3 k.o. 1850-Ježni vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP):
JV-40
- Površina parcele:
33 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih

Podatki iz OPN za parcelo 615/2 k.o. 1850-Ježni vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP):
JV-40, JV-54, GD-58
- Površina parcele:
383 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih
PC - površine cest
K2v - druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju

Podatki iz OPN za parcelo 614 k.o. 1850-Ježni vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP):
JV-40, JV-54, GD-58
- Površina parcele:
3848 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih
PC - površine cest
K2v - druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju

Podatki iz OPN za parcelo 824 k.o. 1850-Ježni vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP):
JV-40, JV-54, GD-58
- Površina parcele:
8337 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih
PC - površine cest
K2v - druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju

2.2. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitve ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitve (v skladu z 280. členom ZUreP-2)



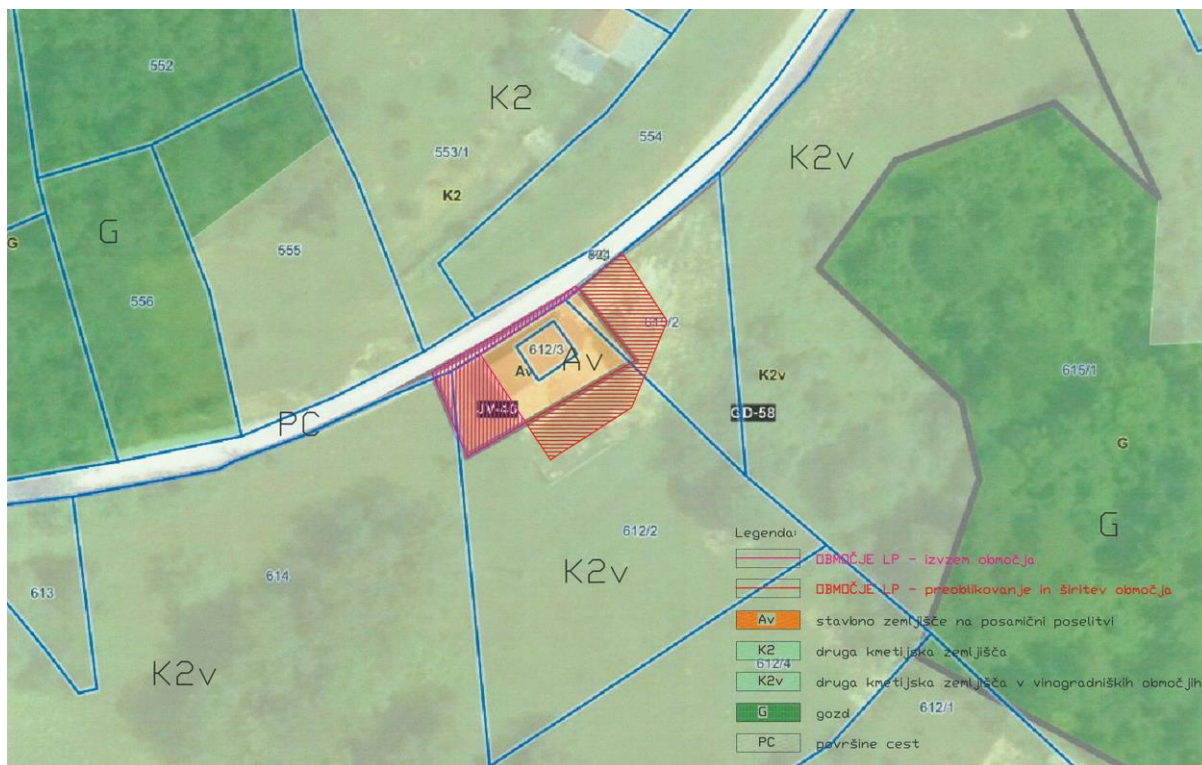
Slika 5: Izsek iz veljavnega OPN – izvorno območje EUP JV-40 Av označen z rdečim krogom (vir: PISO)

2.3. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe (m²), delež spremembe glede na izvorno površino (%))

Investitorica ima zgrajen obstoječ objekt, ki ga je dozidala, nadzidala in rekonstruirala. Z dozidavo in nadzidavo ter rekonstrukcijo se je obstoječ objekt spremenil. V ta namen investitorica potrebuje prilagoditev in povečavo oblike stavbnega zemljišča s PNRP Av tako, da se parcelam 614, 612/2 in 824, vse k.o. 1850-Ježni vrh izvzame del stavbnega zemljišča in se ta izvzeti del stavbnega

zemljišča doda parcelam 612/2 in 615/2, obe k.o. 1850-Ježni vrh. S tem se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje.

Poleg tega pa se parcelama 612/2 in 615/2, obe k.o. 1850-Ježni vrh doda 20% novega stavbnega zemljišča.



Slika 6: Prikaz območja LP - označeno z roza (izvzem), označeno z rdečo (preoblikovanje in širitev) (vir: PISO)

Velikost stavbnega zemljišča se bo preoblikovala in povečala za največ 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presehalo 600 m².

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve. Ker je izvorno območje površine razpršene poselitve veliko 250,32 m², predstavlja povečanje za do 20% povečanje, kot ga potrebuje investitorka.

Območje posamične poselitve predstavljajo parcele oziroma deli parcel številke 612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh, ki so v lasti več lastnikov.

Predvideno je preoblikovanje in povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča. Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 250,32 m².

Velikost stavbnega zemljišča bi se povečala za 50,05 m², kar je za 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča.

Po preoblikovanju in povečanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, bi stavbno zemljišče, po lokacijski preveritvi, predstavljalo parcele številke 612/3, 612/2-del, 615/2-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh.

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	250,32 m ²	612/3, 612/2-del, 615/2-del, 614-del, 824-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh
Izvem stavbnega zemljišča	93,23 m ²	614-del, 824-del, 612/2-del vse k.o. 1850-Ježni vrh
Preoblikovanje + Povečanje stavbnega zemljišča	93,23 m ² + 50,05 m ² <hr/> 143,28 m ²	612/2-del, 615/2-del, obe k.o. 1850-Ježni vrh
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	300,37 m ²	612/3, 612/2-del, 615/2-del, vse k.o. 1850-Ježni vrh

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

2.4. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

Predlagana sprememba je skladna z določbami iz 31. člena ZUreP-2, saj:

- gre za širitev obstoječe dejavnosti,
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,
- je namera skladna s pravnimi režimi in varstveni usmeritvami.

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Namenska raba ostaja nespremenjena, predvidena je samo povečava stavbnega zemljišča in njegovo preoblikovanje tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo obstoječe stavbe kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost obstoječe stavbe.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Območje obravnave se nahaja ob glavni cesti Obla Gorica - Stara gora - Sv* in predstavlja samo obstoječ objekt z dvoriščem, manipulacijsko površino in dovozno potjo.

Na obravnavanem območju se ne nahajajo sosednji obstoječi objekti. Najbližji obstoječ sosednji objekt je oddaljen cca. 30 m od območja obravnave. Ostali sosednji objekti so oddaljen več kot 70 m od območja obravnave.

Izvirno območje namenske rabe Av (površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih) obdajajo kmetijske površine in sicer K2v (druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju).

Ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve v vinogradniških območjih opredeljuje (2) točka 78. člena Odloka (OPN Občine Šmartno pri Litiji), ki se glasi:

» (2) Na območjih podrobnejše namenske rabe »Av – površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih« veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Dopustni objekti in dejavnosti: Gradnja zidanic in gospodarskih objektov za spravilo pridelka je dovoljena ob pogoju, da je investitor lastnik najmanj 5a vinograda oziroma sadovnjaka v območju najboljših kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K1v) ali najmanj 5a v območju drugih kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K2v), ki so vključena v vinogradniško območje.

Dopustne gradnje in druga dela: Novogradnje tipa CV. Na obstoječih objektih, ki niso tipa CV, so dopustni rekonstrukcija, vzdrževalna dela ter odstranitev objektov.

Nadzidave in dozidave so dovoljene na zakonito zgrajenih stavbah.

Velikost vinograda je lahko manjša od velikosti določene v Odloku, v primeru da gre za vzdrževalna dela in rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov. Za vsakršno gradnjo na zemljiščih Av je potrebno predhodno pridobiti mnenje Kmetijske svetovalne službe o proizvodni sposobnosti zemljišča. Dovoljena je tudi gradnja gospodarske javne infrastrukture.

Oblikovanje objektov: Objekti tipa CV se morajo v prostor umeščati v skladu z obstoječo morfologijo pozidave območja enote urejanja prostora (položaj glede na relief, smer slemena) ob upoštevanju zakonitosti tradicionalne gradnje v gravitacijskem območju.»

Investitorica ima zgrajen obstoječ objekt, ki ga je dozidala, nadzidala in rekonstruirala. Z dozidavo in nadzidavo ter rekonstrukcijo se je obstoječ objekt spremenil.

Obstoječ objekt je objekt, ki ni tipa CV.

Obstoječ objekt še vedno sledi usmeritvam za ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve v vinogradniških območjih.

Ker je del obstoječega stavbnega zemljišča reliefno neustrezen je onemogočena racionalna in funkcionalna zasnova objekta. S preoblikovanjem in razširitvijo stavbnega zemljišča bi dobili primerno površino.

Nova določitev stavbnega zemljišča bo upoštevala določila (2) točke 78. člena Odloka (OPN Občine Šmartno pri Litiji), saj se obstoječ objekt ne bo spreminjal, prav tako bo še vedno zagotovljenih najmanj 5a v območju drugih kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K2v), ki so vključena v vinogradniško območje.

Obstoječ objekt upošteva zakonitosti tradicionalne gradnje v gravitacijskem območju (objekt je grajen glede na relief terena, sleme je po daljši stranici objekta in je vzporedno s plastnicami terena).

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj je obstoječ objekt priključen na vodovodno omrežje in električno omrežje.

Prav tako ima obstoječ objekt urejeno dovozno pot.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

S predvidenim povečanjem in preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj obstoječ objekt ne povzroča emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Območje obravnave se nahaja zunaj območja varstvenih režimov: kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, erozijskih območij, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Nahaja se tudi zunaj območij veljavnih DPN ali DPN v pripravi.

Obstoječ objekt je zgrajen v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev določenih v OPN, zaradi česar je skladen tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju.



Slika 7: Prikaz varstvenih režimov na območju LP označeno z rdečim krogom (vir: PISO)

II. GRAFIČNI DEL

1. Geodetski načrt številka CJ 9-2019-GN
2. Prikaz izvirnega območja LP
3. Prikaz širitve in preoblikovanja območja LP
4. Prikaz območja LP po spremembi
5. Prikaz območja LP po spremembi na geodetskem načrtu - vektorski prikaz
6. Prikaz območja LP po spremembi na katastrskem načrtu - vektorski prikaz