

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parcelah št. 638/3, 638/4, 638/5 in 636, k.o. Jablanica (1839)

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA
POSAMIČNI POSELITVI**

- na parcelah št. 638/3, 638/4, 638/5 in 636, k.o. Jablanica (1839)

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
telefax: 03/42 74 260
e-mail: info@planiranje.rc-celje.si

ŠTEV. PROJEKTA: 26/22

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

URŠA POGLAJEN
mag.inž.geod.geoinf.
IZS PI Geo 0524

SODELAVCI:

SELMA ČOSIĆ, inž.gradb.
LANA BAVCON, študentka FA UL

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH, univ.dipl.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Maj 2022

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	10
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	10
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	15

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječem objektu posamične poselitve na delu parcel št. 638/4 in 638/5, k.o. Jablanica (1839) zgraditi novo stanovanjsko stavbo.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene oz. posamične poselitve stoji stanovanjski objekt.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja delno zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je že delno pozidano. Del stavbnega zemljišča sega zahodno od ceste in ga želi investitor uporabljati kot kmetijsko zemljišče. Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Šmartno pri Litiji, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-2 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-2 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

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-2 Zakon o urejanju prostora.

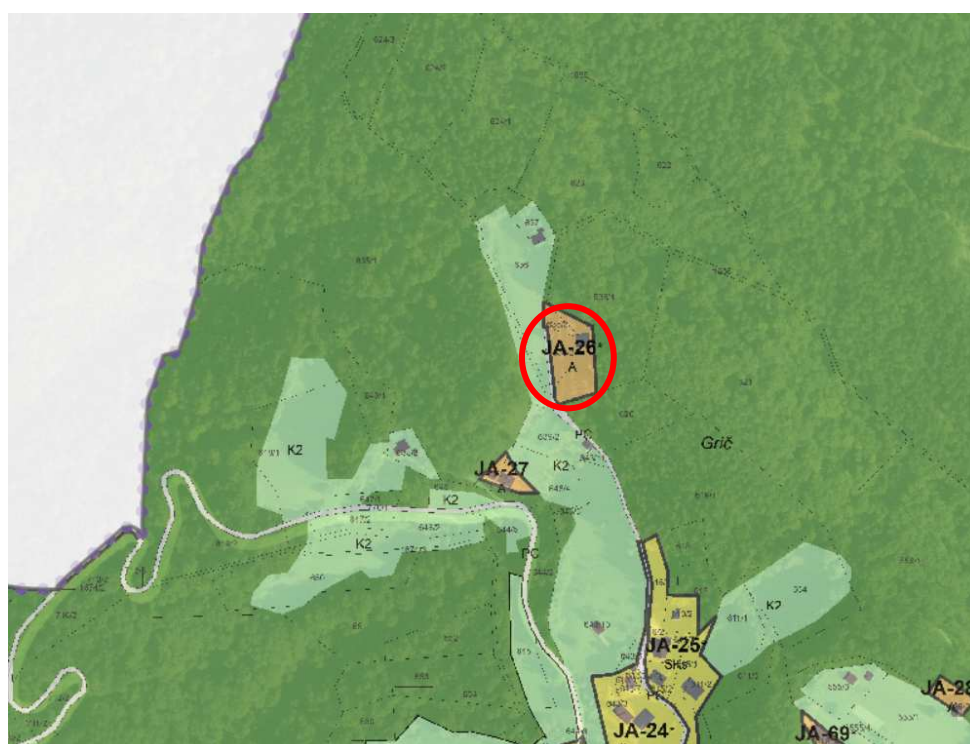
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15 – obvezna razlaga, 97/15 – obvezna razlaga, 69/16 – tehn. popr., 53/17 in 104/20) – v nadaljevanju OPN..

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega izvornega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: portal PISO, <https://www.geoprostor.net/piso>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Šmartno pri Litiji.

Katastrska občina:

- Jablanica (1839).

Parcele št.:

- 638/2, 638/3 del, 638/4 del, 620 del, 636 del, 1655 del in 1657/13 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmartno pri Litiji opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.

Enota urejanja prostora:

- JA-26.

Podenota urejanja prostora:

- ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 2531,48 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geopedia.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Šmartno pri Litiji.

Katastrska občina:

- Jablanica (1839).

Parcele št.:

- **Širitev:** 638/3 del, 638/4 del, 638/5 del.
- **Izvezem:** 636 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot gozdna zemljišča (G).
- **Izvezem:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- EUP JA-68.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na zahodnem delu parcele št. 636 predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 396,50 m² (sprememba iz A v K2). Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča v velikosti 396,50 m² se nadomesti vzhodno od obstoječih objektov na parcelah št. 638/3, 638/4 in 638/5. Na vzhodni strani se predlaga tudi širitev stavbnega zemljišča v velikosti 506,29 m² na parcelah št. 638/4 in 638/5 (vse k.o. Jablanica).

Površina spremembe:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - 1a širitev – nadomestitev izvzete površine: | + 396,50 m ² |
| - 1b širitev: | + 506,29 m ² |
| - 2 izvezem: | - 396,50 m ² |
| <hr/> | |
| - Sprememba stavbnega zemljišča: | + 506,29 m ² (povečanje). |

Površina izvornega območja:

- 2531,48 m².

Delež spremembe / širitve:

- 20 % glede na površino izvornega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 3037,77 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Nahaja se na območju varstva kulturne dediščine, Gradišče pri Litiji - Arheološko območje Roven.

Dostop do območja posamične poselitve je z javne poti JP 710161 Gradišče.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka priključek vodovodnega, elektro in komunikacijskega omrežja. Javne kanalizacije na območju ni.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali v pripravi.



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (iObčina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:



Erozijsko območje – območje zahtevnih zaščitnih ukrepov



Slika 5: Podatki o prikazu stanja prostora (iObčina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:



Območje varstva kulturne dediščine – arheološka dediščina, spomenik

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za namen določanja natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi in obsega širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stanovanjska stavba.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta. Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja delno zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je delno pozidano.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo na vzhodni strani obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, v neposredni bližini obstoječega objekta. Zahodno od javne ceste je se nahaja del opredeljenega stavbnega zemljišča, ki pa se uporablja kot kmetijsko zemljišče. Predvidi se preoblikovanje - izvem in nadomestitev na vzhodni strani.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP JA-26 ki se razširi in preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Za oblikovanje nizkih prostostojećih objektov, kot je predlagana stanovanjska prostostoječa stavba, je v OPN opredeljen dopusten tip objekta z oznako AE, za katerega veljajo zlasti naslednji PIP, skladno s katerimi se objekt oblikuje:

- Stanovanjska prostostoječa stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami,
- višinski gabarit: do P+1+M oziroma v primeru nagnjenega terena relativna višina slemena novega objekta ne sme presegati relativne višine slemena sosednjih obstoječih objektov iste namembnosti premaknjene vzporedno s potekom terena,
- Strehe in strešne kritine (nakloni, material, sleme): Barve naj se uskladijo s prevladujočim tipom v enoti urejanja prostora. V primeru namernega kontrasta je potrebno drugačno obliko arhitekturno strokovno utemeljiti. Minimalno 60 % manj zahtevnega objekta mora biti prekrito z dvokapno streho enakega naklona kot je značilen za enoto urejanja prostora v kateri se gradi, preostali del je lahko prekrit praviloma z ravno ali izjemoma drugače oblikovano streho. Streha prizidkov mora biti prekrita z dvokapno streho enakega naklona kot osnovni objekt oziroma z ravno streho. Dovoljeni so strešna okna, dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha, čopi, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči.

Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove, s slemenom po daljši stranici. Objekt se locira s slemenom vzporedno s plastnicami terena, enako kot že obstoječi objekt posamične poselitve. Predviden objekt se priključi na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje iz obstoječega omrežja, ki je že na posamični poselitvi.

S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.



Slika 6: prikaz območja lokacijske preveritve

Dostop do območja posamične poselitve je z javne poti JP 710161 Gradišče. Dostop do območja novogradnje se zaradi terenskih značilnosti uredi iz javne poti ob obstoječem dovozu k posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z geološko geomehanskim poročilom.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati geološko geomehansko poročilo.

Območje se nahaja na območju varstva kulturne dediščine, Gradišče pri Litiji - Arheološko območje Roven. Izdelano je Prvo strokovno poročilo o arheoloških raziskavah na Gradišču pri Litiji, parc. št. 638/1, k.o. Jablanica (20- 0411 Gradišče pri Litiji - Zaman), izdelal Samo Hvalec s.p., št. 20-0411, december 2020, ki ugotovi, da na lokaciji ni bilo antropogenih dejavnosti. Prav tako beležimo popolno odsotnost najdb. Upoštevajoč logiko prazgodovinske višinske poselitve lahko predvidevamo, da je bila morebitna prazgodovinska naselbina locirana na najvišjem platoju hriba Gradišče, na območju Roven, lokacija naših raziskav pa v tem času in tudi v mlajših obdobjih ni igrala posebne vloge. Pri vseh posegih na območje je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje in mnenje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

V povezavi s 128. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 128. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15 – obvezna razlaga, 97/15 – obvezna razlaga, 69/16 – tehn. popr., 53/17 in 104/20).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmartno pri Litiji opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 506,29 m ² . Območje se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20% izvirnega območja; širitev znaša 20% glede na površino izvirnega območja, ki predstavlja površino posamične poselitve.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 31. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stoji več stanovanjskih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za

	<p>gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP JA-26, ki se razširi in preoblikuje z lokacijsko preveritvijo (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve).. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja posamične poselitve je z javne poti JP 710161 Gradišče.</p> <p>Predviden objekt se priključi na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje iz obstoječega omrežja, ki je že na posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikalnico oz. se drugače ustrezno uredi skladno z geološko geomehanskim poročilom.</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>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 Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 18/08), ki v 5. členu opredeli razpršeno poselitev kot tip poselitve z nizko gostoto poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati geološko geomehansko poročilo.</p> <p>Območje se nahaja na območju varstva kulturne dediščine, Gradišče pri Litiji - Arheološko območje Roven. Izdelano je Prvo strokovno poročilo o arheoloških raziskavah na Gradišču pri Litiji, parc. št. 638/1, k.o. Jablanica (20- 0411 Gradišče pri Litiji - Zaman), izdelal Samo Hvalec s.p., št. 20-0411, december 2020, ki ugotovi, da na lokaciji ni bilo antropogenih dejavnosti. Prav tako beležimo popolno odsotnost najdb. Upoštevajoč logiko prazgodovinske višinske poselitve lahko predvidevamo, da je bila</p>

	<p>morebitna prazgodovinska naselbina locirana na najvišjem platoju hriba Gradišče, na območju Roven, lokacija naših raziskav pa v tem času in tudi v mlajših obdobjih ni igrala posebne vloge. Pri vseh posegih na območje je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje in mnenje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena. Objekt bo lociran na rahlo nagnjenem terenu, ki pada proti zahodu proti cesti. Nov objekt ne načinja sklenjenih kmetijskih površin, saj se nahaja ob gozdnem robu.</p> <p>Objekt se locira s slemenom vzporedno s plastnicami terena, enako kot že obstoječi objekt posamične poselitve</p> <p>Dostop do območja posamične poselitve je z javne poti JP 710161 Gradišče. Dostop do območja novogradnje se zaradi terenskih značilnosti (naklona terena) uredi iz javne poti ob obstoječem dovozu k posamični poselitvi.</p> <p>Upošteva se ustrezne odmike objekta od roba gozda glede na višino drevja.</p> <p>Zahodno od ceste je ozko območje stavbnega zemljišča, na katerim ni dovolj razpoložljivega prostora za gradnjo novega objekta. V dejanski rabi so tu kmetijske površine, ki se uskladijo in spremenijo iz stavbnih v kmetijska zemljišča.</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal UBAR 3G GEODETSKI BIRO, št. UBAR 58-2021, z dne 2.8.2021),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Šmartno pri Litiji, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal PISO, <https://www.geoprostor.net/piso>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal PISO, <https://www.geoprostor.net/piso>).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000