

Izdelovalec:



---

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**  
**v enoti urejanja prostora PO-59**  
**za namen določanja obsega**  
**stavnega zemljišča pri posamični poselitvi in**  
**za individualno odstopanje od določil OPN**  
**Občine Šmartno pri Litiji**  
**na parceli številka**  
**1085/8-del k.o. 1852-Poljane**  
**v Občini Šmartno pri Litiji**

---

Številka LP:

**2/2025 ELP-T, ID gradiva .....**

Kraj in datum izdelave:

**Litija, MAREC 2025**

## PODATKI O ELABORATU

Naslov lokacijske  
preveritve:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
v enoti urejanja prostora PO-59  
za namen določanja obsega stavbnega  
zemljišča pri posamični poselitvi in za  
individualno odstopanje od določil OPN  
Občine Šmartno pri Litiji**

Številka LP:

**2/2025 ELP-T, ID gradiva .....**

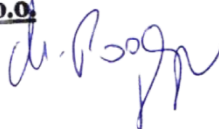
Izdelovalec:

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

Direktorica:

**Melita POGLAJEN**

**AS TEPROM d.o.o.**  
Savska cesta 5  
1270 Litija



Pooblaščenka  
prostorska  
načrtovalka:

**Ana ŠTIBELJ univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 0969**



Načrtovalka/  
sodelavka:

**Tina ŽVEGELJ**

Datum izdelave:

**MAREC 2025**

## KAZALO VSEBINE

### **I. TEKSTUALNI DEL**

#### **1. UVOD**

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2 Območje lokacijske preveritve
- 1.3 Seznam zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev
- 1.4 Sosednja zemljišča
- 1.5 Opis obstoječega stanja
- 1.6 Varovana območja in omejitve

#### **2. PRAVNI TEMELJ**

- 2.1 Povzetek veljavne strateške prostorske regulative
- 2.2 Povzetek veljavne izvedbene prostorske regulative
- 2.3 Državni prostorski izvedbeni akti
- 2.4 Varovana območja in omejitve

#### **3. DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

- 3.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 3.2 Utemeljitev

#### **4. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP**

- 4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov
- 4.2 Utemeljitev

### **II. GRAFIČNI DEL**

### **III. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE**

## **I. TEKSTUALNI DEL**

### **1. UVOD**

### **2. PRAVNI TEMELJ**

### **3. DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

### **4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP**

## 1. UVOD

### 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Na območju obravnave lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20).

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Šmartno pri Litiji (v nadaljevanju OPN) se območje lokacijske preveritve nahaja ob enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PO-59, ki ima predpisano namensko rabo prostora Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih.

Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi obstoječega stavbnega zemljišča in individualno odstopanje od določil prostorsko izvedbenih pogojev OPN Občine Šmartno pri Litiji.

Z lokacijsko preveritvijo želi pobudnica povečati stavbno zemljišče tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo za gradnjo zidanice in pomožnih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost zemljišča. Za potrebe izgradnje zidanice potrebuje pobudnica tudi individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.

Pobudnica želi v območju površin razpršene poselitve PO-59, na delu parcele številka 1085/8 k.o. 1852-Poljane, zgraditi zidanico kot širitev kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo).

Zemljišče parcele 1085/8 k.o. 1852-Poljane še ni pozidano.

Lokacija predvidene postavitve objektov se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča površin razpršene poselitve oz. posamične poselitve.

Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 549,83 m<sup>2</sup> in individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Šmartno pri Litiji in sicer, da se dopusti odstopanje od Priloge 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora v določilih za EUP PO-59 in sicer:

- dopusti se odstopanje v velikosti bruto etažne površine (poleg dovoljene bruto etažne površine do 60 m<sup>2</sup> za zidanice se dopusti tudi do 120 m<sup>2</sup> bruto etažne površine za zidanice),
- dopusti se odstopanje v višini objekta (poleg dopustne višine najvišje točke največ 6 m merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom se dopusti tudi višina najvišje točke največ 9 m v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P)),
- dopusti se odstopanje v velikosti bruto etažne površine (dopusti se v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P) velikost bruto etažne površine pritličja do 120 m<sup>2</sup> in klet do 120 m<sup>2</sup>),
- dopusti se zagotavljanje 5a vinograda oziroma sadovnjaka na drugih zemljiščih (dopusti se zagotoviti 5a vinograda oziroma sadovnjaka tudi v območju najboljših kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K1) ali najmanj 5a v območju drugih kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K2)).



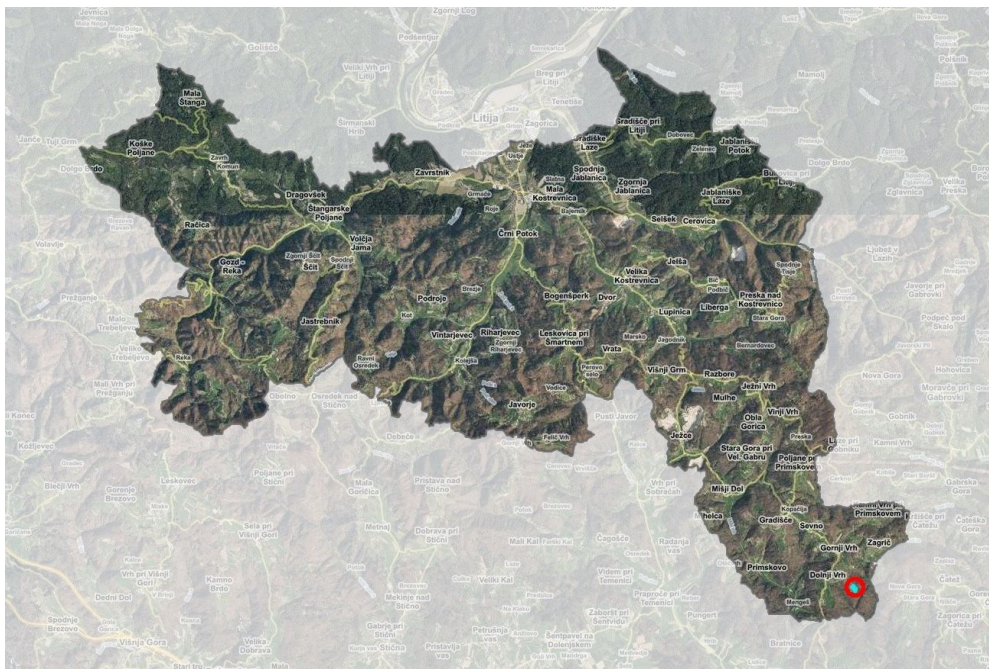
Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru in analize določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.

## 1.2 Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naselju Dolnji vrh blizu kategorizirane javne poti JP 709 181 Dolnji vrh - Zagrič.

Zemljišče na območju lokacijske preveritve je v zasebni lasti.

Zemljišče na območju lokacijske preveritve še ni pozidano in je travnato.



Slika 1: Prikaz območja LP označen z rdečim krogom v širšem območju (vir: PISO)



Slika 2: Prikaz območja LP označen z rdečo črto v prostoru (vir: PISO)



Območje lokacijske preveritve obsega del enote urejanja prostora (EUP) PO-59, ki ima predpisano namensko rabo prostora Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih in del enote urejanja prostora (EUP) PO-55, ki ima predpisano namensko rabo prostora K2 - druga kmetijska zemljišča.



Slika 3: Prikaz namenske rabe na območju LP in okolice označen z rdečo črto (vir: PISO)

Območje lokacijske preveritve je po podatkih dejanske rabe tal največji del trajni travnik (1300), manjši del kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1400) in še zelo majhen del gozd (2000).



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

### 1.3 Seznam zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev

Območje lokacijske preveritve obsega naslednje zemljišče oziroma dele zemljišča:

zap.št.	k.o.	parcela	lastnik	lastniški delež
1	1852-POLJANE	1085/8-del	zasebni lastnik	1/1

Podatki iz OPN za parcelo 1085/8-del k.o. 1852-Poljane:

- Enota urejanja prostora (EUP):  
PO-59  
PO-55
- Površina parcele:  
413,02 m<sup>2</sup> v PO-59 (vir: Prostorski portal RS)  
600,00 m<sup>2</sup> v PO-55 (vir: Prostorski portal RS)
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):  
Av - površine razpršene poselitve v vinogradniških območjih  
K2 - druga kmetijska zemljišča
- Boniteta zemljišča:  
38

### 1.4 Sosednja zemljišča

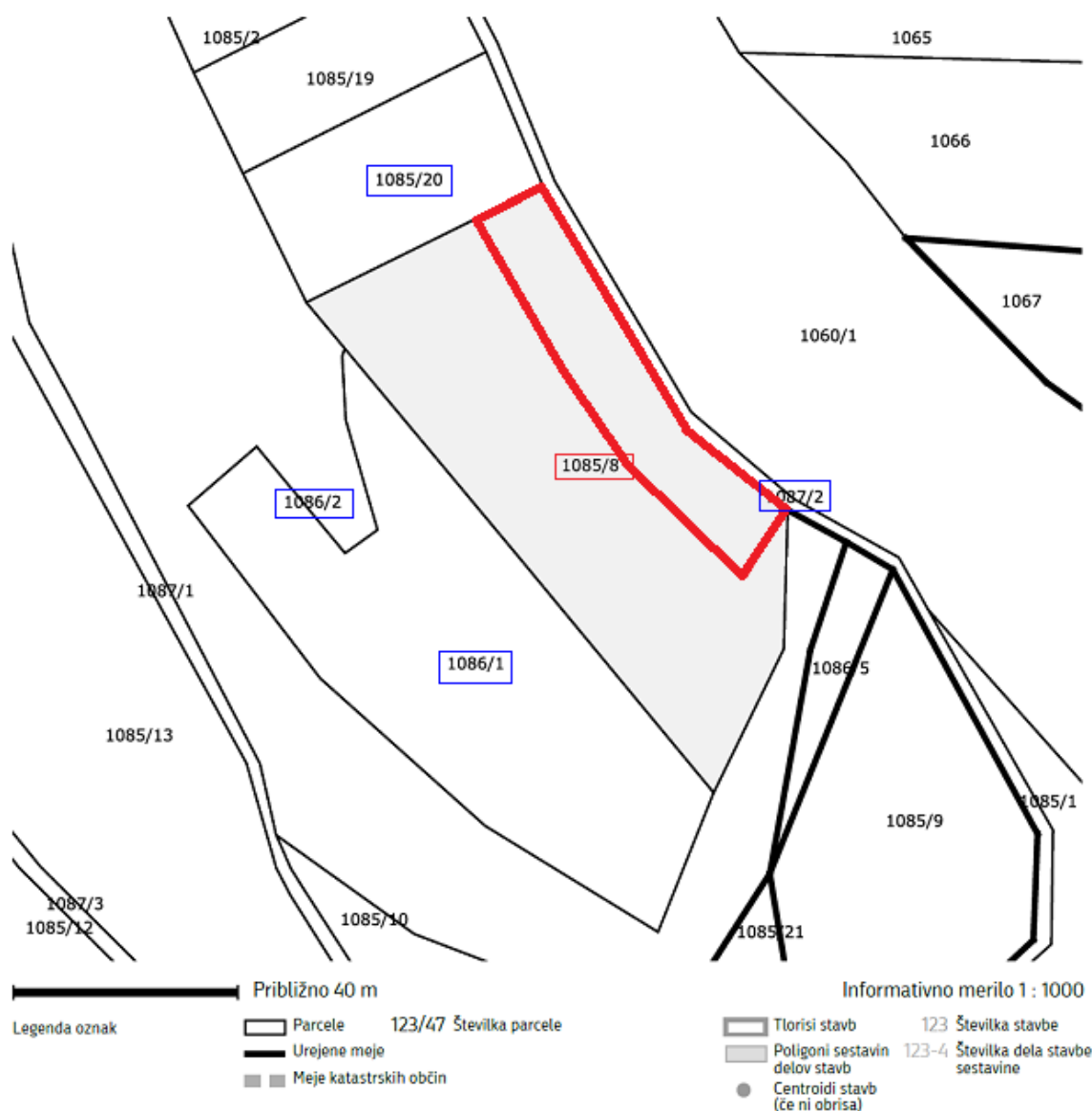
V razpredelnici so prikazana zemljišča, ki mejijo na območje lokacijske preveritve in njihovo lastništvo.

zap.št.	k.o.	parcela	lastnik	lastniški delež
1	1852-POLJANE	1085/20	zasebni lastnik	1/1
2	1852-POLJANE	1087/2	zasebni lastnik	1/1
3	1852-POLJANE	1086/2	zasebni lastnik	1/1
4	1852-POLJANE	1086/1	zasebni lastnik	1/1

Vsa zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve so v zasebni lasti.



**katastrska občina 1852 POLJANE, parcela 1085/8**



Slika 5: Prikaz lastništva na območju LP in v neposredni okolici, podatki iz ZK - LP označena z rdečo barvo in sosednja zemljišča označena z modro barvo (vir: E-prostor: Portal Prostor Geodetske uprave RS)

## 1.5 Opis obstoječega stanja

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naselju Dolnji vrh blizu kategorizirane javne poti JP 709 181 Dolnji vrh - Zagrič.

Zemljišče na območju lokacijske preveritve še ni pozidano in je travnato.

Prav tako ostalo zemljišče v območju EUP PO-59 še ni pozidano, razen enega dela severnega dela EUP PO-59.

Obstoječ teren v območje lokacijske preveritve je raven, na ostalem delu pa se obstoječ teren rahlo spušča.



Slika 6: Pogled na območje (vir: arhiv pobudnice)

## **1.6 Varovana območja in omejitve**

### **Varovana območja narave**

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na področju ohranjanja narave.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju Nature 2000 in tudi ne na ekološko pomembnem območju.

### **Varovana območja kulturne dediščine**

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na področju ohranjanja kulturne dediščine. Prav tako se ne nahaja na območju arheološkega najdišča in tudi ne v vplivnem območju spomenika.

### **Varovana območja gozdov**

Na območju lokacijske preveritve ni varovanih prvin s področja gozdov.

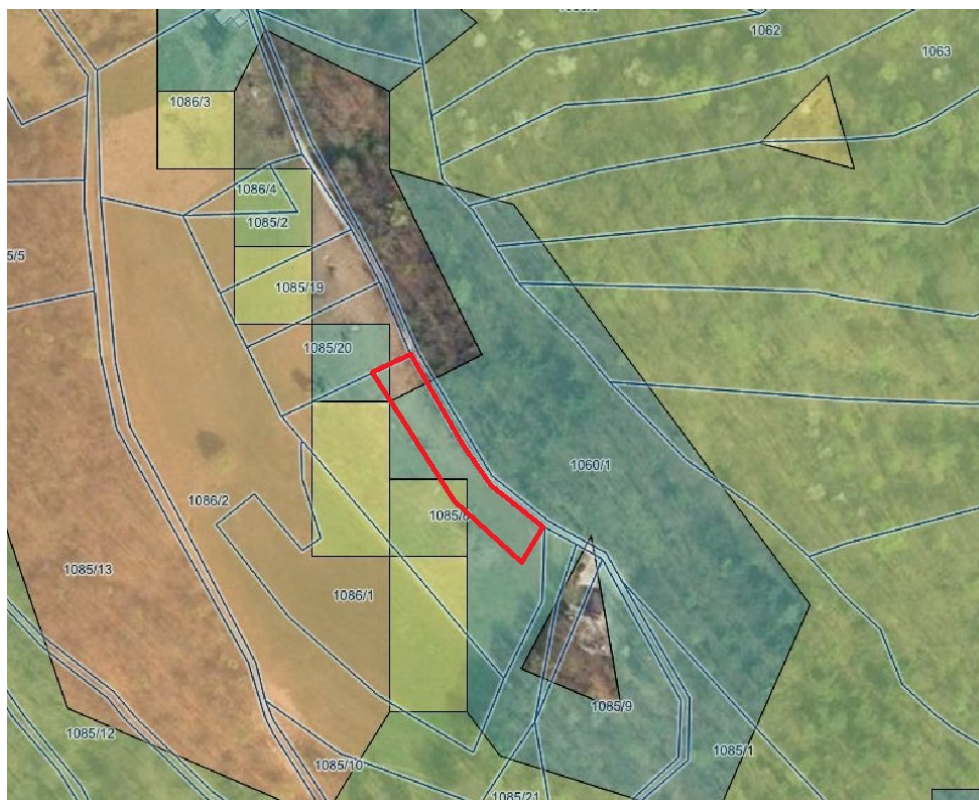
### **Varovana območja erozije**

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju erozije.

### **Varovana območja plazov**

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju, ki je območje majhne verjetnosti pojavljanja plazov.





Slika 7: Prikaz erozijskega območja veljavnega OPN na območju LP označen z rdečo črto (vir: PISO)

### **Varovana območja vode**

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na vodovarstvenem območju in tudi ne na poplavno ogroženem območju.

### **Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture - GJI**

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja v nobenem varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture - GJI.



Slika 8: Prikaz gospodarske infrastrukture GJI na območju LP označen z rdečo črto (vir: PISO)

## 2. PRAVNI TEMELJ

Pravna podlaga za izvedbo postopka lokacijske preveritve je 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). Ta v poglavju 2.5 Lokacijska preveritev (134. do 140. člen) določa namen, določa obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, postopek lokacijske preveritve, stroške lokacijske preveritve in posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Vsebinsko elaborata lokacijske preveritve natančneje določajo tudi Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.2, 8.12.2023).

### 2.1 Povzetek veljavne strateške prostorske regulative

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 18/08), povzetek relevantnih členov oziroma vsebine:

#### II. SPLOŠNE DOLOČBE

5. člen - zasnova razmestitve dejavnosti v prostoru s prioritetami in usmeritvami za doseg ciljev prostorskega razvoja občine

(1) Razvijala se bodo strnjena naselja. Intenzivni razvoj poselitve se usmerja na urbanizirano območje Šmartnega pri Litiji. Območje naselij Zavrstnik in Velika Kostrevnica je opredeljeno kot območje zmernega razvoja poselitve. Za ostala naselja se predvideva ohranjanje poselitve.

Omrežje naselij sestavljajo naslednja naselja:

FUNKCIJA NASELJA / SREDIŠČA	RANG NASELJA / SREDIŠČA
ostala naselja	Doljni vrh

(2) Območja razpršene gradnje se ohranjajo v obstoječem obsegu. V teh naseljih se prepletajo kmetijstvo, bivanje in druge oblike zaposlitve. Za območja razpršene gradnje se poudarja usmeritev ohranjanja obstoječih funkcij ter možnost širitve za potrebe kmetijstva.

#### III. USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE

6. člen - usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo

(3) Širitev ostalih strnjenih naselij je možna v primeru:

- da gre za gradnjo objektov, ki so namenjeni kmetijski dejavnosti oziroma dopolnilni dejavnosti, ki se opravlja ob kmetijski dejavnosti ali je z njo v neposredni zvezi;
- da je na območjih širitve zagotovljena možnost minimalnega komunalnega opremljanja (javni vodovod in kanalizacija) in da so območja dostopna preko javnega prometnega omrežja. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe;
- se območja širitve naselja navezujejo na obstoječe strnjene komplekse pozidave in z njimi tvorijo zaokroženo celoto naselja – za zaokrožitev se šteje, če vsaj 3/4 obsega parcele meji na obstoječe strnjeno poselitveno območje.



#### IV. ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

*Zasnova gospodarske javne infrastrukture v povezavi z zasnovo poselitve določa usmeritve za razvoj gospodarske javne infrastrukture in način njenega navezovanja na gospodarsko javno infrastrukturo državnega oziroma regionalnega pomena na območju občine. Komunalne, energetske in prometne objekte in naprave je dovoljeno obnavljati in graditi na celotnem območju občine.*

Skladnost s SPRO:

**DA**

**Predlagana širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi in individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji sta v skladu s cilji in usmeritvami, ki jih za območje lokacijske preveritve določa SPRO Šmartno pri Litiji.**

**Pobudnica želi v območju površin razpršene poselitve PO-59, na delu parcele številka 1085/8 k.o. 1852-Poljane, zgraditi zidanico kot širitev kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo).**

**Blizu območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječa zemljišča, ki so ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Urejeno imajo tudi odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.**

**Pobudnica bo zidanico prav tako priključila na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredila bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredila v skladu z določili 47. člena OPN.**

### **2.2 Povzetek veljavne izvedbene prostorske regulative**

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20), povzetek relevantnih členov oziroma vsebine:

#### *SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI (PIP)*

##### *8. člen - vrste dopustnih gradenj*

*(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju Občine Šmartno pri Litiji v zvezi z dopustnimi objekti in ureditvami dopustne naslednje vrste gradenj:*

- *gradnja novega objekta,*
- *dozidava ali nadzidava k obstoječemu objektu,*
- *rekonstrukcija,*
- *vzdrževanje objekta,*
- *odstranitev objekta.*

*(2) Gradnje novih stavb, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije objektov so dovoljene le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno oskrbo, opredeljeno v drugem in tretjem odstavku 23. člena tega odloka.*

*Rekonstrukcija objekta, dozidava, nadzidava in vzdrževanje objekta so dopustni samo za zakonito zgrajene objekte. Na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo enote urejanja, so dopustna vzdrževalna dela, odstranitev objektov in sprememba namembnosti, ki mora biti skladna z namensko rabo enote urejanja prostora.*

*(4) Na celotnem območju Občine Šmartno pri Litiji je dovoljena gradnja omrežij naslednje gospodarske javne infrastrukture, in sicer:*

- *cevovodi za pitno in odpadno vodo,*
- *elektroenergetski vodi,*

- komunikacijski vodi,
- plinovodi,
- posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- rekonstrukcije lokalnih cest.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Pobudnica želi zgraditi zidanico in pomožne objekte kot novogradnje. Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 8. člena OPN.**

9. člen (vrste nezahtevnih in enostavnih objektov)

*Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti grajeni v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost.*

Skladnost z OPN:

**DA**

**Nezahtevni in enostavni objekti bodo upoštevali določila 9. člena OPN.**

11. člen - odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov

*(1) Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb, nad in pod terenom, mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, če ni z regulacijskimi linijami ali z gradbeno linijo obstoječih objektov določeno drugače. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji objekt in ob pogoju, da so zagotovljeni požarno-varnostni odmiki med objekti.*

*(2) Gradnja novih gradbeno-inženirskih objektov mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 0,5 m, ob soglasju mejaša pa izjemoma tudi manj.*

*(3) Če so odmiki stavb manjši od zgoraj določenih, je treba predložiti pisno soglasje lastnikov sosednjih parcel.*

*(5) Če lastnika sosednjih zemljišč soglašata, se ograje postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od cestišča 2 m, razen če upravljavalec ceste soglaša z manjšim odkikom.*

*(6) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.*

*(8) Gradnja objektov na stavbnih zemljiščih ob gozdnih površinah je dopustna v oddaljenosti 25 m od gozdnega roba. Izjemoma je odmik lahko manjši, če so izvedeni vsi požarno-varnostni ukrepi in je pridobljeno soglasje pristojne gozdarske službe.*

Skladnost z OPN:

**DA**

**Odmiki objektov bodo upoštevali določila 11. člena OPN.**

12. člen - določanje velikosti objektov

*(1) Merila za določanje velikosti objektov opredeljujejo:*

*FZ – Faktor zazidanosti zemljišča namenjenega za gradnjo. Določen je za območja podrobnejših namenskih rab;*

*FI – Faktor izrabe zemljišča namenjenega za gradnjo. Določen je za območja podrobnejših namenskih rab;*

*FP – Faktor gradbene prostornine na zemljišču namenjenem za gradnjo;*

*DBP – Delež odprtih bivalnih površin na zemljišču namenjenem za gradnjo (izražen v odstotkih).*

(2) V skladu z okvirnimi urbanističnimi kriteriji glede dovoljenih gostot pozidave naj se glede zazidanosti upoštevajo normativi in standardi za posamezno dejavnost.

(3) Kadar za gradnjo višina objektov s tem odlokom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta toliko, kolikor znaša višina med koto pritličja in koto slemena najvišjega objekta na območju v oddaljenosti do 50 m od zemljišča namenjenega za gradnjo novogradnje, z izjemo cerkvenih zvonikov in drugih objektov (silosi, gasilski domovi).

Skladnost z OPN:

**DA**

**Objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede določanja velikosti objektov določenih za gradnjo na namenski rabi Av. Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 12. člena OPN.**

#### 13. člen - dopustna izraba prostora

*Preglednica 3: Faktor izrabe, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin*

*Podrobnejša namenska raba Av-razpršena poselitve v vinogradniškem območju*

*FI (faktor izrabe) /*

*FZ (faktor zazidanosti) 0,3*

*DBP (delež odprtih bivalnih površin) 10%*

Skladnost z OPN:

**DA**

**Predvideni objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede dopustne izrabe prostora določenih za gradnjo na namenski rabi Av. Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 13. člena OPN.**

#### 14. člen – tipologija objektov

*Preglednica 9: Tip zazidave CV*

Oznaka tipa objekta	CV
Tip objekta oziroma zazidave	kmetijsko – gospodarski objekti v vinogradniških območjih
Opis tipa objekta oziroma zazidave	<ul style="list-style-type: none"><li>- objekti za shranjevanje kmetijskih pridelkov in manjše kmetijske mehanizacije (zidanice, kašče, hrami)</li><li>- največja dovoljena bruto etažna površina do 30 m<sup>2</sup>, največja dovoljena bruto etažna površina za zidanice (CC-SI 12713) do 60m<sup>2</sup></li><li>- višinski gabarit: P ali v celoti ali delno vkopana klet (K+P), ki je lahko velika največ toliko kot bruto etažna površina etaže P; višina najvišje točke največ 6m merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom.</li></ul>
Oblikovanje fasade	oblikovanje fasad se izvede glede na funkcijo objekta.
Oblikovanje strehe	<ul style="list-style-type: none"><li>- simetrične dvokapnice z naklonom 30° do 45°stopinj;</li><li>- smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico;</li><li>- strehe morajo biti krite s kritino opečnih barv poljubne obdelave. Kritina ne sme biti trajno bleščeča.</li></ul>

(1) Razmerje stranic pomeni razmerje med krajšo in daljšo stranico osnovnega kubusa objekta, brez upoštevanja izsidkov, nadstrešnic, balkonov, podestov, stopnic, garaž oziroma drugih pritikin ter nezahtevnih in enostavnih objektov. Izzidki, nadstrešnice, balkoni, podesti,

stopnice, garaža oziroma druga pritiklina ter nezahtevni in enostavni objektov morajo ravno tako vsak posebej izpolnjevati zahteve glede minimalnega razmerja med krajšo in daljšo stranico.

(2) Ne glede na določila glede nadzemnih etaž oziroma višinskih gabaritov določenih v tem odloku je gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Predvideni objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede tipologije objektov določenih za gradnjo na namenski rabi Av.**

**Zidanica bo grajena kot tip objekta CV.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 14. člena OPN.**

16. člen - velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin

(2) Faktor odprtih zelenih površin določen za posamezno vrsto podrobnejše namenske rabe prostora stavbnih zemljišč vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin (npr. trg, ploščad, igrišče). Izjemoma je lahko tlakovanih površin tudi več, in sicer v primeru ureditve trga in večnamenske ploščadi, vendar ne več kot 80 %.

(5) Na vseh območjih se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi ali soliterji. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. V okolici objektov v javni rabi in na območjih stanovanj je prepovedano uporabljati visokoalergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(6) Če zaradi dopustne zazidanosti (FZ) na stavbni parceli ni možno posaditi s tem odlokom določenega števila dreves, je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih v ta namen določi pristojna občinska služba.

(8) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve zemljišča namenjenega za gradnjo.

(9) Število dreves, ki je zahtevano za posamezno podrobnejšo namensko rabo se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

(10) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Predvideni objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin določenih za gradnjo na namenski rabi Av.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 16. člena OPN.**

17. člen - urejanje okolice objektov

Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,2 m. Gradnja opornega zidu višjega od 1,2 m je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 2 m, mora biti oporni zid izveden v kaskadah. Oporni zid mora biti intenzivno ozelenjen in delno grajen iz kamna. Premostitve višinskih razlik ob objektih in stavbah z javnimi funkcijami morajo vključevati tudi neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

Skladnost z OPN:

**DA**



**Predvideni objekti bodo imeli urejeno okolico skladno z določili 17. člena OPN.**

18. člen - splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest in garaž

*Preglednica 13: Parkirni normativi*

DEJAVNOST OZIROMA NAMENSKA RABA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
Zidanice	/

(10) Ne glede na določila zapisana v preglednici 13, se za dejavnosti, razen bivanja, določijo parkirna mesta v fazi projektne dokumentacije glede na obseg in proces dela v novogradnji.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Predvideni objekti bodo imeli urejena parkirna mesta skladno z določili 18. člena OPN.**

20. člen - splošni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov

(1) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

– pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo kateri pripadajo.

(2) Drvarnice, ute in enoetažne pritlične lope morajo biti izdelane iz lesa. Ograje morajo biti žičnate, lesene ali kamnite in nižje od 2,2 m. Protihrupne ograje ob cestah so lahko tudi iz drugih materialov. Oporni zidovi do višine 1,2 m so dovoljeni le izjemoma, če ni možno drugače preprečiti polzenja terena.

(13) Za zaščito pred soncem se uporabljajo senčniki in markize. Dopustni so tudi nadstreški, izvedeni v rahlem naklonu, do 10 stopinj. Pri posameznem objektu morajo biti oblikovno usklajeni z ostalimi dodatki, npr. markizami. Iz nadstreškov mora biti urejen odtok padavinske vode. Na območjih kulturne dediščine je nadstrešek možen le, če to dopušča značaj objekta ali odprtega prostora.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Predvideni objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja in bodo v celoti upoštevali določila 20. člena OPN.**

21. člen - velikost in oblika zemljišča namenjenega za gradnjo

(1) Pri določitvi gradbenih parcel je potrebno upoštevati:

- parcela objekta oziroma zemljišče namenjeno gradnji mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta na takšni parceli objekta določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta;
- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (funkcionalni dostopi, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- dovoljeno pozidanost, dovoljen faktor izrabe in predpisan delež zelenih površin;
- zdravstveno-tehnične zahteve: odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti.

(2) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je možna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, primernih za gradnjo ter da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop.

(3) V primeru, da velikost parcele objekta oziroma minimalno zemljišče namenjeno gradnji objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- minimalne velikosti zemljišč namenjenemu gradnji objekta v podrobni namenski rabi z oznako A je 350 m<sup>2</sup>;

- *minimalne velikosti zemljišč namenjenemu gradnji objekta v podrobni namenski rabi z oznako Av je 250 m<sup>2</sup>.*

(7) *Ne glede na določila tega člena je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture.*

(8) *Šteje se, da so parcele ali deli parcel objekta oziroma zemljišče namenjeno gradnji objekta med seboj neposredno povezani, če se meje teh parcel stikajo ali če jih ločuje le občinska javna cesta ali drugo zemljišče lokalnega javnega dobra.*

Skladnost z OPN:

**DA**

**Pri gradnji objektov bodo upoštevani dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.**

**Umeščanje objektov bo podrejeno terenu. Oblikovanje objektov bo prilagojeno obstoječim objektom na območju obravnave.**

**Dostop do objektov bo omogočen iz obstoječe občinske ceste.**

**Gradbena parcela objektov ne bo manjša od 250 m<sup>2</sup>.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 21. člena OPN.**

## 22. člen - gradnja na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih

(1) *Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja se šteje za opremljeno:*

- *če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali*
- *če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.*

(2) *Gradnja stavb je dovoljena le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.*

(3) *Ne glede na določbe prejšnjega odstavka, je gradnja stavb dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo stavb zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi.*

(4) *V primeru iz prejšnjega odstavka zgrajene stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.*

(5) *Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.*

Skladnost z OPN:

**DA**

**Pobudnica želi v območju površin razpršene poselitve PO-59, na delu parcele številka 1085/8 k.o. 1852-Poljane, zgraditi zidanico kot širitev kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo).**

**Blizu območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječa zemljišča, ki so ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Urejeno imajo tudi odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.**

**Pobudnica bo zidanico prav tako priključila na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredila bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredila v skladu z določili 47. člena OPN.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 22. člena OPN.**

51. člen – erozijska, plazljiva in plazovita območja

(1) Erozijska, plazljiva in plazovita območja bodo ob pripravi državne evidence za tovrstna območja prikazana v Prikazu stanja prostora.

(2) Na plazljivem območju se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin in ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Na plazljivem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- vsi posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(4) Na erozijskem območju je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(5) Na plazovitem območju je prepovedano krčenje gozdov, izravnavanje terena ter preusmerjanje snežnih plazov iz ustaljenih naravnih poti na porasla, labilna ali drugače ogrožena zemljišča.

(6) Za vse posege na erozijska, plazljiva in plazovita območja je treba pridobiti mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora.

Skladnost z OPN:

**DA**

**Območje obravnave se ne nahaja na območju erozije. Se pa nahaja na plazljivo ogroženem območju, kjer velja majhna verjetnost pojavljanja plazov.**

**Pobudnica bo pred začetkom gradnje pridobila geološko geomehansko poročilo, v katerem bodo opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja.**

**Za posege v prostor bo treba upoštevati pogoje, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu.**

**Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 51. člena OPN.**

POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI (PIP)

78. člen - posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve

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

Vrste posegov v prostor in njihova namembnost

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 točki 1.1. tega odstavka, 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.

Dopustni nezahtevni in enostavni objekti iz seznama predpisa, ki opredeljuje vrste objektov glede na zahtevnost

**NEZAHTEVNI OBJEKTI:**

- ograje, nižje od 2,2 m;
- škarpe in podporni zidovi, če njihova višina ne presega 1,5 m;
- pomožni infrastrukturni objekti;
- zidanice.

**ENOSTAVNI OBJEKTI:**

a) objekti za lastne potrebe: od teh le nadstrešek in zajetje, vrtina ali vodnjak za lastno oskrbo s pitno vodo, če je njegova globina do 30 m;

b) pomožni infrastrukturni objekti:

- pomožni cestni objekti
- pomožni energetski objekti
- pomožni komunalni objekti
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja.

Skupna površina vseh nezahtevnih in enostavnih objektov, vključno s površino zahtevnih in manj zahtevnih objektov (stavb) na zemljišču namenjenem za gradnjo, ne sme presegati faktorja zazidanosti določenega s podrobnejšo namensko rabo prostora oziroma faktorja zazidanosti, ki je določen s podrobnimi izvedbenimi pogoji za posamezno enoto urejanja prostora.

Velikost in zmogljivost objektov

Stopnja izkoriščenosti zemljišča

tip CV

FI /

FZ največ 0,3

DBP najmanj 10%

Oblika objektov

Tip zazidave /

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) in ob upoštevanju zakonitosti tradicionalne gradnje v gravitacijskem območju.

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem osnovnega objekta.

Velikost in urejanje zelenih površin



Zasaditev dreves

Na zemljišču namenjenemu za gradnjo je treba zasaditi vsaj 1 drevo (dovoljene so avtohtone drevesne vrste).

Skladnost z OPN:

DA

**Pobudnica želi zgraditi zidanico in pomožne objekte.**

**Predvideni objekti bodo upoštevali določila prostorskih izvedbenih pogojev glede dopustne izrabe prostora, oblikovanja objektov, velikosti in urejanja zelenih površin določenih za gradnjo na namenski rabi Av.**

**Zidanica bo grajena kot tip objekta CV.**

**Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale določila 78. člena OPN.**

PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI (PIP)

Priloga 1 OPN

EUP	PIA	PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI	POLEG DEJAVNOSTI PREDELJENIH ZA POSAMEZNO NAMENSKO RABO PROSTORA SO DOPUSTNE TUDI NASLEDNJE DEJAVNOSTI	PNRPP (FI, DIDZP, FZ)	PNRPP (vrsta objekta)
PO-59	PPIP	Sprememba namembnosti objektov ni dopustna.		Av	Av (CV)

Skladnost z OPN:

DA

**Pobudnica želi zgraditi zidanico in pomožne objekte, kateri so dopustni v namenski rabi Av.**

**Pobudnica ne bo spreminjala namembnosti objektov, kar je skladno z določili Priloge 1 OPN.**

## 2.3 Državni prostorski izvedbeni akti

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

## 2.4 Izvedene lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN Občine Šmartno pri Litiji.

### 3. DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

#### 3.1 Opis

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmartno pri Litiji opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Av), EUP PO-59.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja) je 2749,17 m<sup>2</sup>.

Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Območje posamične poselitve predstavlja del parcelne številke 1085/8 k.o. 1852-Poljane, katera je v lasti pobudnice.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja) bi se povečala za 549,83 m<sup>2</sup>, kar je 20 % izvirno določenega stavbnega zemljišča.

Po izvedbi LP bi bilo novo območje veliko 3299,0 m<sup>2</sup>.

OBVEZNI ATRIBUT		
TIP	POV	Parcele
Izvirno območje LP	2749,17 m <sup>2</sup>	1086/3-del, 1085/2-del, 1085/19-del, 1085/20-del, 1087/2-del, 1085/8-del, vse k.o. 1852-Poljane
3 - širitev stavbnega zemljišča	549,83 m <sup>2</sup>	1085/8-del k.o. 1852-Poljane
Novo območje LP	3299,0 m <sup>2</sup>	1086/3-del, 1085/2-del, 1085/19-del, 1085/20-del, 1087/2-del, 1085/8-del, vse k.o. 1852-Poljane

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Skladno s prvo alinejo 134. členom ZUreP-3 se predlagana LP izvaja za namen ohranjanja posamične poselitve, s katero se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

### Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve:

- 32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve),
- 135. člen ZUreP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

Na podlagi 135. člena ZUreP-3 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 32. 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

stavnega zemljišča je lahko največ 20 % od površine izvirnega območja, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>.

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 135. člena ZUreP-3, vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN, pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

## **32. člen ZUreP-3**

### **Predlagana sprememba je skladna z določbami iz 32. člena ZUreP-3, saj:**

- gre za gradnjo novega objekta za izvajanje obstoječe dejavnosti (gre za širitev obstoječe dejavnosti),
- 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 na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

### **Predvidena je širitev obstoječe dejavnosti**

Skladnost:

**DA**

Pobudnica želi v območju površin razpršene poselitve zgraditi zidanico kot širitev kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo).

Na območju LP je tako predvidena gradnja objektov kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj.

Dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili OPN.

Namenska raba ostaja nespremenjena, predvidena je samo povečava stavbnega zemljišča tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo predvidenih objektov glede na geografske danosti in funkcionalnost zemljišča.

### **Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve**

Skladnost:

**DA**

Za predvidene objekte bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prav tako površine novega stavbnega zemljišča ne presegajo obsega obstoječega stavbnega zemljišča.



## **Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena**

Skladnost:

**DA**

Blizu območja LP se nahajajo obstoječa zemljišča, ki so ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Urejeno imajo tudi odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.

Pobudnica bo zidanico prav tako priključila na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredila bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredila v skladu z določili 47. člena OPN.

Pobudnica bo pred začetkom gradnje pridobila geološko geomehansko poročilo, v katerem bodo opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko in plazljivo ogroženega območja.

Za posege v prostor bo treba upoštevati pogoje, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu.

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.

## **Omogočajo fizične lastnosti zemljišča**

Skladnost:

**DA**

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naselju Dolnji vrh blizu kategorizirane javne poti JP 709 181 Dolnji vrh - Zagrič.

Zemljišče na območju LP še ni pozidano in je travnato.

Obstoječ teren v območju LP je raven, na ostalem delu parcele pobudnice pa se obstoječ teren rahlo spušča.

Pobudnica želi povečati stavbno zemljišče tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo za gradnjo zidanice in pomožnih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost zemljišča.

Širitev območja se tako izvede z namenom prilagoditve namenske rabe dejanskemu stanju na terenu.

Na SV delu je pobočje položnejše in zato primerno širjenju stavbnega zemljišča. Na tem delu so predvideni zidanica in pomožni objekti.

Upoštevane so fizične lastnosti zemljišča, območje je primerno za širitev in gradnjo, ob izvedbi predvidenih ukrepov glede erozije in plazljivosti, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu, katerega bo pobudnica pridobila pred začetkom gradnje.

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

Skladnost:

**DA**

S predvideno prostorsko ureditvijo v sklopu širitve območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvidena gradnja zidanice in pomožnih objektov ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečala hrup, zastrupitve tal ali vode, ipd..

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

Skladnost:

**DA**

Načrtovan poseg je skladen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20), ki določa, da se v odprtem prostoru ohranja avtohtona razpršena poselitve. Območja razpršene poselitve se ohranja kot poselitveni vzorec.

Z omogočanjem gradenj na tovrstnih območjih se ohranja poseljenost prostora in s tem ohranja kulturno krajino, ki je sicer lahko prepuščena hitremu stihijskemu zaraščanju z gozdom. Za potrebe razvoja kmetij oziroma dopustnih dejavnosti v prostoru, se na območju razpršene poselitve omogočajo novogradnje ter postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, območij kulturne dediščine in erozijsko ogroženih območij. Nahaja se tudi zunaj območij veljavnih DPN ali DPN v pripravi.

Območje obravnave pa se nahaja na plazljivo ogroženem območju, kjer velja majhna verjetnost pojavljanja plazov.

Pobudnica bo pred začetkom gradnje pridobila geološko geomehansko poročilo, v katerem bodo opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja.

Za posege v prostor bo treba upoštevati pogoje, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu.

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.

Predvidena širitev obstoječega območja posamične poselitve bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN in pri pripravi Elaborata LP bile upoštevane.

### **135. člen ZUreP-3**

#### **Predlagana sprememba je skladna z določbami iz 135. člena ZUreP-3, saj:**

- pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju,
- z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

#### **Omogočajo fizične lastnosti zemljišča**

Skladnost:

**DA**

Območje lokacijske preveritve se nahaja v naselju Dolnji vrh blizu kategorizirane javne poti JP 709 181 Dolnji vrh - Zagrič.

Zemljišče na območju LP še ni pozidano in je travnato.

Obstoječ teren v območje LP je raven, na ostalem delu parcele pobudnice pa se obstoječ teren rahlo spušča.

Pobudnica želi povečati stavbno zemljišče tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo za gradnjo zidanice in pomožnih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost zemljišča.

Širitev območja se tako izvede z namenom prilagoditve namenske rabe dejanskemu stanju na terenu.

Na SV delu je pobočje položnejše in zato primerno širjenju stavbnega zemljišča. Na tem delu so predvideni zidanica in pomožni objekti.

Upoštewane so fizične lastnosti zemljišča, območje je primerno za širitev in gradnjo, ob izvedbi predvidenih ukrepov glede erozije in plazljivosti, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu, katerega bo pobudnica pridobila pred začetkom gradnje.

### **Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi**

#### Skladnost:

#### **DA**

Načrtovan poseg je skladen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20), ki določa, da se v odprtem prostoru ohranja avtohtona razpršena poselitve. Območja razpršene poselitve se ohranja kot poselitveni vzorec.

Z omogočanjem gradenj na tovrstnih območjih se ohranja poseljenost prostora in s tem ohranja kulturno krajino, ki je sicer lahko prepuščena hitremu stihijskemu zaraščanju z gozdom. Za potrebe razvoja kmetij oziroma dopustnih dejavnosti v prostoru, se na območju razpršene poselitve omogočajo novogradnje ter postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, območij kulturne dediščine in erozijsko ogroženih območij. Nahaja se tudi zunaj območij veljavnih DPN ali DPN v pripravi.

Območje obravnave pa se nahaja na plazljivo ogroženem območju, kjer velja majhna verjetnost pojavljanja plazov.

Pobudnica bo pred začetkom gradnje pridobila geološko geomehansko poročilo, v katerem bodo opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja.

Za posege v prostor bo treba upoštevati pogoje, ki bodo določeni v geološko geomehanskem poročilu.

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštewane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.

Predvidena širitev obstoječega območja posamične poselitve bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN in pri pripravi Elaborata LP bile upoštewane.

### **Občina ima sprejet OPN**

Skladnost:

**DA**

Občina Šmartno pri Litiji ima sprejet Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20).

### **PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oziroma šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3)**

Skladnost:

**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 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

### **Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m<sup>2</sup>**

Skladnost:

**DA**

Ne presega.

Širitev stavbnega zemljišča ne presega 600 m<sup>2</sup>.

Širitev je velikosti 549,83 m<sup>2</sup>.

### **Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega**

Skladnost:

**DA**

Ne presega.

Širitev stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 20 % 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**

Skladnost:

**DA**

Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

## **4. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP**

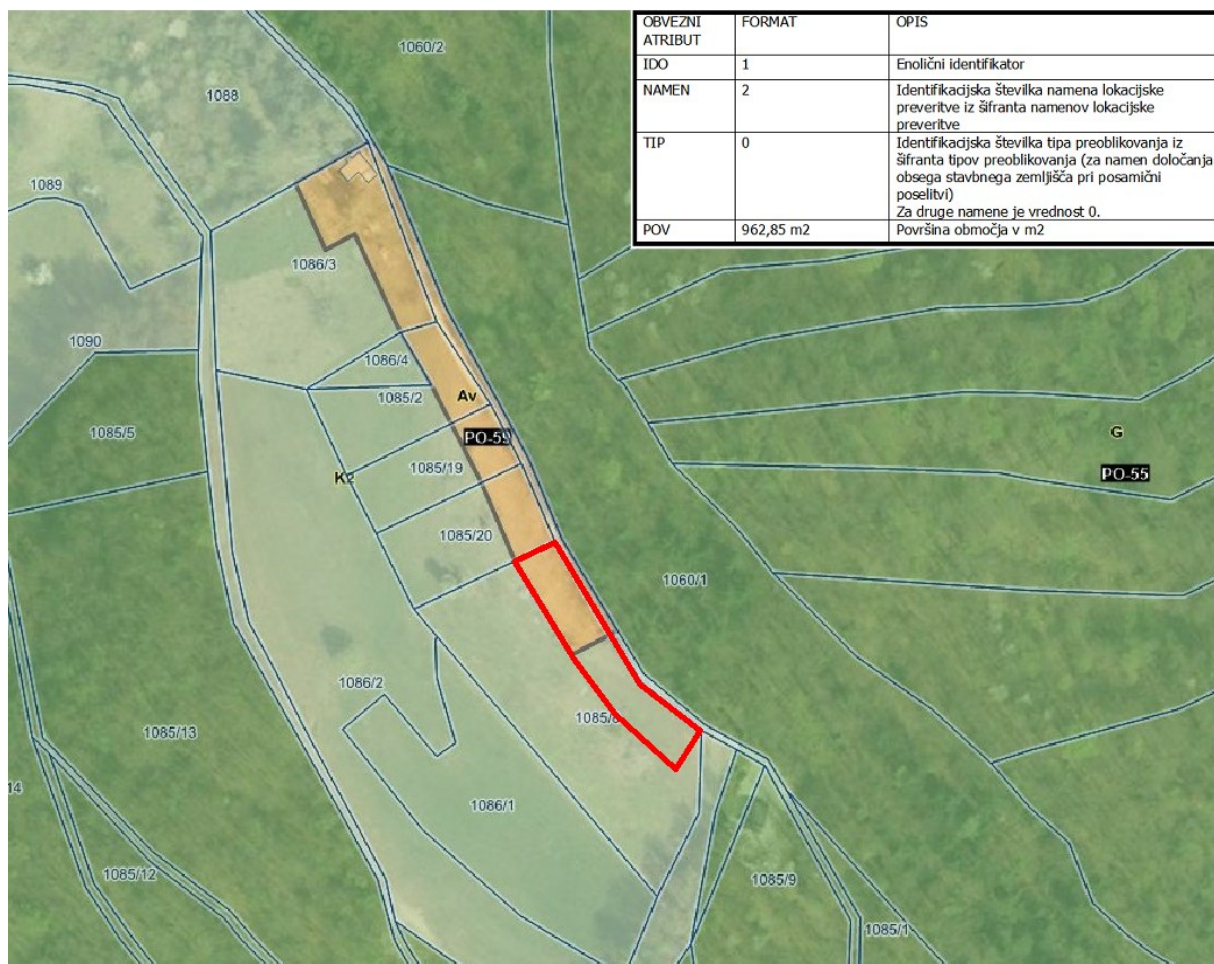
### **4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov**

Pobudnica z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za doseganje gradbenega namena, gradnje zidanice, dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Šmartno pri Litiji in sicer, da se dopusti odstopanje od Priloge 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora v določilih za EUP PO-59 in sicer:

- dopusti se odstopanje v velikosti bruto etažne površine (poleg dovoljene bruto etažne površine do 60 m<sup>2</sup> za zidanice se dopusti tudi do 120 m<sup>2</sup> bruto etažne površine za zidanice),
- dopusti se odstopanje v višini objekta (poleg dopustne višine najvišje točke največ 6 m merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom se dopusti tudi višina najvišje točke največ 9 m v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P)),
- dopusti se odstopanje v velikosti bruto etažne površine (dopusti se v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P) velikost bruto etažne površine pritličja do 120 m<sup>2</sup> in klet do 120 m<sup>2</sup>),
- dopusti se zagotavljanje 5a vinograda oziroma sadovnjaka na drugih zemljiščih (dopusti se zagotoviti 5a vinograda oziroma sadovnjaka tudi v območju najboljših kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K1) ali najmanj 5a v območju drugih kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K2)).

Po izvedbi LP bi bilo v EUP PO-59 dopustno poleg določil iz preglednice 9: Tip zazidave CV še:

- največja dovoljena bruto etažna površina za zidanice (CC-SI 12713) do 120m<sup>2</sup>,
- višina najvišje točke največ 9 m merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P),
- v primeru gradnje višinskega gabarita kleti in pritličja (K + P) dovoljena velikost bruto etažne površine pritličja do 120 m<sup>2</sup> in klet do 120 m<sup>2</sup>,
- dovoljeno zagotavljanje 5a vinograda oziroma sadovnjaka na drugih zemljiščih tudi v območju najboljših kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K1) ali najmanj 5a v območju drugih kmetijskih zemljišč (podrobnejša namenska raba prostora K2).



Slika 10: Prikaz območja LP označen z rdečo barvo, kjer so predvidena individualna odstopanja od OPN Šmartno pri Litiji (vir: PISO)

## 4.2 Utemeljitev

### Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve:

- 136. člen ZUreP-3 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev).

### Zakon o urejanju prostora – ZureP-3:

ZUreP-3 v 134. členu določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

V 136. členu (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev) nadalje določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.



### 136. člen ZUreP-3

#### **Predlagana sprememba je skladna z določbami iz 136. člena ZUreP-3, saj:**

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

#### **Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine**

##### Skladnost:

##### **DA**

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Šmartno pri Litiji.

Pobudnica želi v območju površin razpršene poselitve zgraditi zidanico kot širitev kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo).

Na območju LP je tako predvidena gradnja objektov kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe kmetijske dejavnosti (vinogradništvo, sadjarstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj.

Gradnja zidanice bo tako omogoča boljše pogoje za opravljanje kmetijske dejavnosti (vinogradništvo in sadjarstvo).

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Prav tako, razen predlagane dopustnosti odstopanja pri bruto etažni površini, višini objekta v primeru višinskega gabarita K + P in zagotavljanju 5a vinograda oziroma sadovnjaka na drugih površinah, ne spreminja nobenih drugih parametrov določenih v OPN za to območje. Zato individualno odstopanje ni v nasprotju s konkretnimi interesi in cilji prostorskega razvoja Občine Šmartno pri Litiji, kot so določeni v izvedbenem delu OPN.

#### **Gradbeni namen prostorskega akta**

##### Skladnost:

##### **DA**

S predlaganim individualnim odstopanjem se bo lahko doseglo gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN Občine Šmartno pri Litiji, to je izgradnja zidanice na tem območju. Pri tem se bo upoštevalo tudi druge prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve. Gradbeni namen bo dosežen s kakovostnejšo vsebino in na bolj učinkovit način, kot bi bil sicer.

Nameravana gradnja v širšem smislu ne bo spremenila načrtovanega videza območja.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala razmer na območju in ne bo povzročala motečega vpliva na podobo območja. V neposredni okolici se bodo v bodoče prav tako nahajali objekti predvideni za kmetijsko dejavnost (vinogradništvo, sadjarstvo).

## **Možnost pozidave sosednjih zemljišč**

Skladnost:

**DA**

Gradnja objektov ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj bodo bili vsi posegi predvideni na zemljišču, ki so v lasti pobudnice, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPN Občine Šmartno pri Litiji. Vsa sosednja zemljišča ob lokacijski preveritvi so v zasebni lasti.

## **Pravni režimi oziroma državne prostorski izvedbeni akti**

Skladnost:

**DA**

Predlagano individualno odstopanje, po mnenju pripravljavca elaborata lokacijske preveritve, ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju.

Na območju je veljaven sledeči pravni oziroma varstveni režim Zakon o vodah (ZVO, Uradni list RS, št. 67/02 in spremembe), saj se območje LP nahaja v območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

S predlaganim individualnim odstopanjem se ne bodo spremenile karakteristike in siceršnji omilitveni oziroma varstveni ukrepi, ne glede na dopustitev individualnega odstopanja od PIP.

Skladnost s pravnimi režimi, ki veljajo na območju se bo skladno s 138. členom ZUreP-3 preverjalo pri pristojnih nosilcih urejanje prostora, saj bo občina, skladno s 3. odstavkom, pozvala morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena), saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

## II. GRAFIČNI DEL

1. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve (pdf)
2. Nameni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja (shp)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega pravilnega poligona, v državnem koordinacijskem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	549,83 m2	Površina območja v m2

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	962,85 m2	Površina območja v m2

### 3. Izvorno območje (shp)

Podatek je pripravljen v obliki enovitega pravilnega poligona, v državnem koordinacijskem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110 A	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	PO-59	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	3299,0 m2	Površina območja v m2

### 4. Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (shp)

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

### **III. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE**

#### Zakonodajni okvir:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP),
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.2, 8.12.2023),
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, MOP, november 2018.

#### Prostorsko zakonodajni okvir:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 18/08),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 38/13, 67/14, 29/15, 97/15, 69/16, 53/17, 104/20).

#### Strokovne podlage:

- Izpis podatkov o parcelah (Geodetska pisarna RS, kataster nepremičnin)

#### Spremljajoče gradivo:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Javno naznanilo
- Skladnost LP – mnenje urbanist