Izdelovalec:

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

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
v enoti urejanja prostora ŠT-56
za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in za individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji
na parcelah številki 1313/1-del in 1308/1-del, obe k.o. 1848-Štanga v Občini Šmartno pri Litiji

Številka LP:
19/2025 ELP-T, ID gradiva 7249

Kraj in datum izdelave:
Litija, OKTOBER 2025, dopolnitev JUNIJ 2026

PODATKI O ELABORATU

Naslov lokacijske preveritve:	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE v enoti urejanja prostora ŠT-56 za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in za individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji**
Številka LP:	**19/2025 ELP-T, ID gradiva 7249**
Izdelovalec:	**AS TEPROM d.o.o.** **Savska cesta 5, 1270 LITIJA**
Direktorica:	**Melita POGLAJEN** AS TEPROM d.o.o. Savska cesta 5 1270 Litija
Pooblaščena prostorska načrtovalka:	**Ana ŠTIBELJ univ.dipl.inž.arh.** **PA PPN ZAPS 0969** ANA ŠTIBELJ UNIV.DIPL.INŽ.ARH. POOBLAŠČENA ARHITEKTKA, POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA PA PPN ZAPS 0969
Odgovorni geodet:	**ROBERT ROVŠEK dipl.inž.geod.** **IZS Geo-0137**
Načrtovalka/ sodelavka:	**Tina ŽVEGELJ**
Datum izdelave:	**OKTOBER 2025, dopolnitev JUNIJ 2026**

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 ODSTOPANJE 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 velja 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) - v nadaljevanju OPN.

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Šmartno pri Litiji (v nadaljevanju OPN) se območje lokacijske preveritve nahaja v in ob enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) ŠT-56, ki ima predpisano namensko rabo prostora A - površine razpršene poselitve.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje 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 pobudnik preoblikovati stavbno zemljišče tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo za obstoječe objekte in gradnjo novih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost zemljišča. Za potrebe izgradnje novih objektov potrebuje pobudnik tudi individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.
S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.
Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnimi drevesi. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.

Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.
Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.

Za potrebe gradnje bungalovov za kratkotrajno nastanitev potrebuje pobudnik tudi individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.
Zemljišče parcel številki 1308/1 in 1313/1 k.o. 1848-Štanga na katerih je predvidena prestavitev površin razpršene poselitve še ni pozidano.

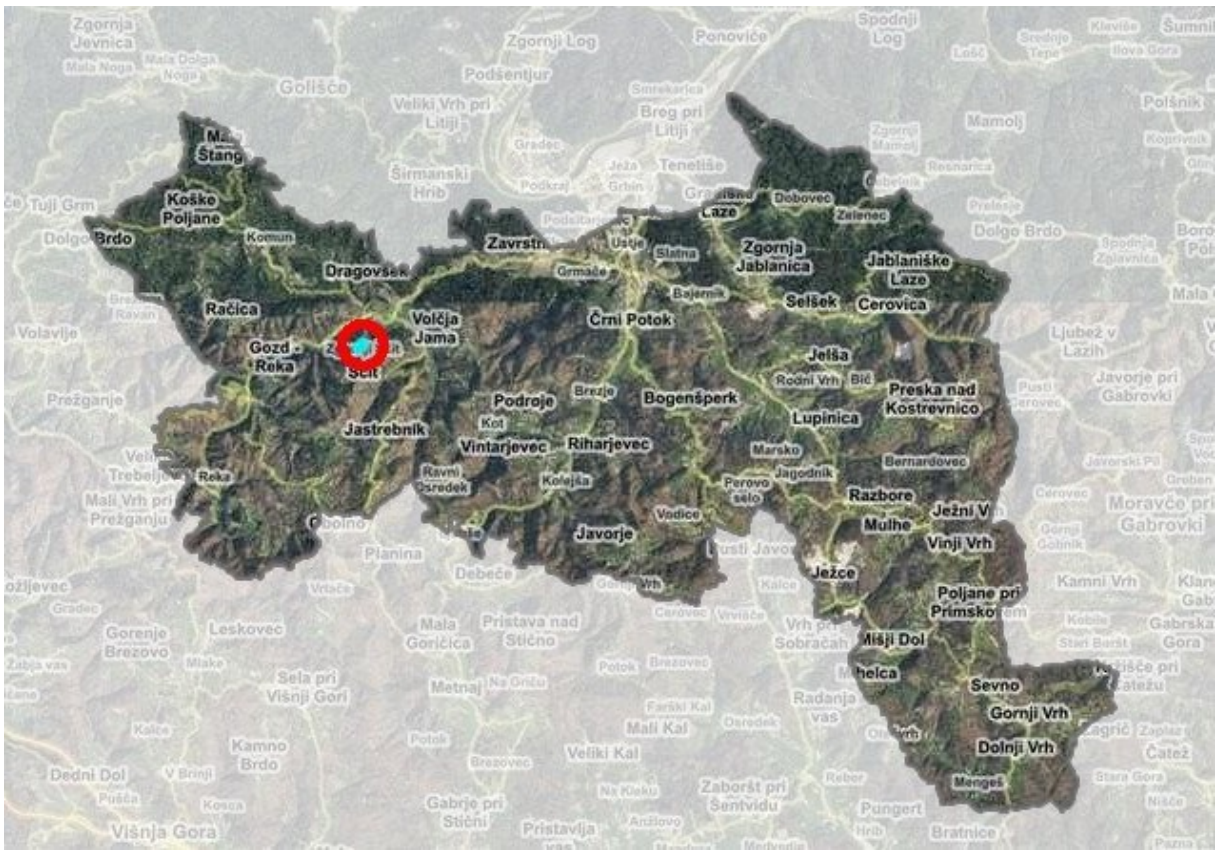
Pobudnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Šmartno pri Litiji in sicer, da se dopusti odstopanje od Priloge 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora v določilih za EUP ŠT-56 in sicer:

- dopusti se gradnja objektov 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- dopusti se oblikovanje objektov tipa G - svojstveni objekti.

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 Ščit blizu kategorizirane javne poti JP 709751 Tičar – Sp. Ščit – Zg. Ščit.
Zemljišče na območju lokacijske preveritve je v zasebni lasti.
Zemljišče na območju lokacijske preveritve ni pozidano in je zatraveno ter poraslo s sadnimi drevesi.



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 se nahaja v in ob EUP ŠT-56, v namenski rabi prostora A - površine razpršene poselitve, K2 - druga kmetijska zemljišča in G - gozdna 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 opredeljen kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222) in trajni travnik (1300).

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	1848-ŠTANGA	1313/1-del	zasebna lastnika	1/2 + 1/2
2	1848-ŠTANGA	1308/1-del	zasebna lastnika	1/2 + 1/2

Podatki iz OPN za parcelo 1313/1-del k.o. 1848-Štanga:

- <u>Enota urejanja prostora (EUP):</u>
  ŠT-56
- <u>Podrobnejša namenska raba (PNRP):</u>
  A - površine razpršene poselitve
  K2 - druga kmetijska zemljišča
- <u>Boniteta zemljišča:</u>
  27

Podatki iz OPN za parcelo 1308/1-del k.o. 1848-Štanga:

- <u>Enota urejanja prostora (EUP):</u>
  ŠT-56
- <u>Podrobnejša namenska raba (PNRP):</u>
  K2 - druga kmetijska zemljišča

G - gozdna zemljišča

- Boniteta zemljišča:
  27

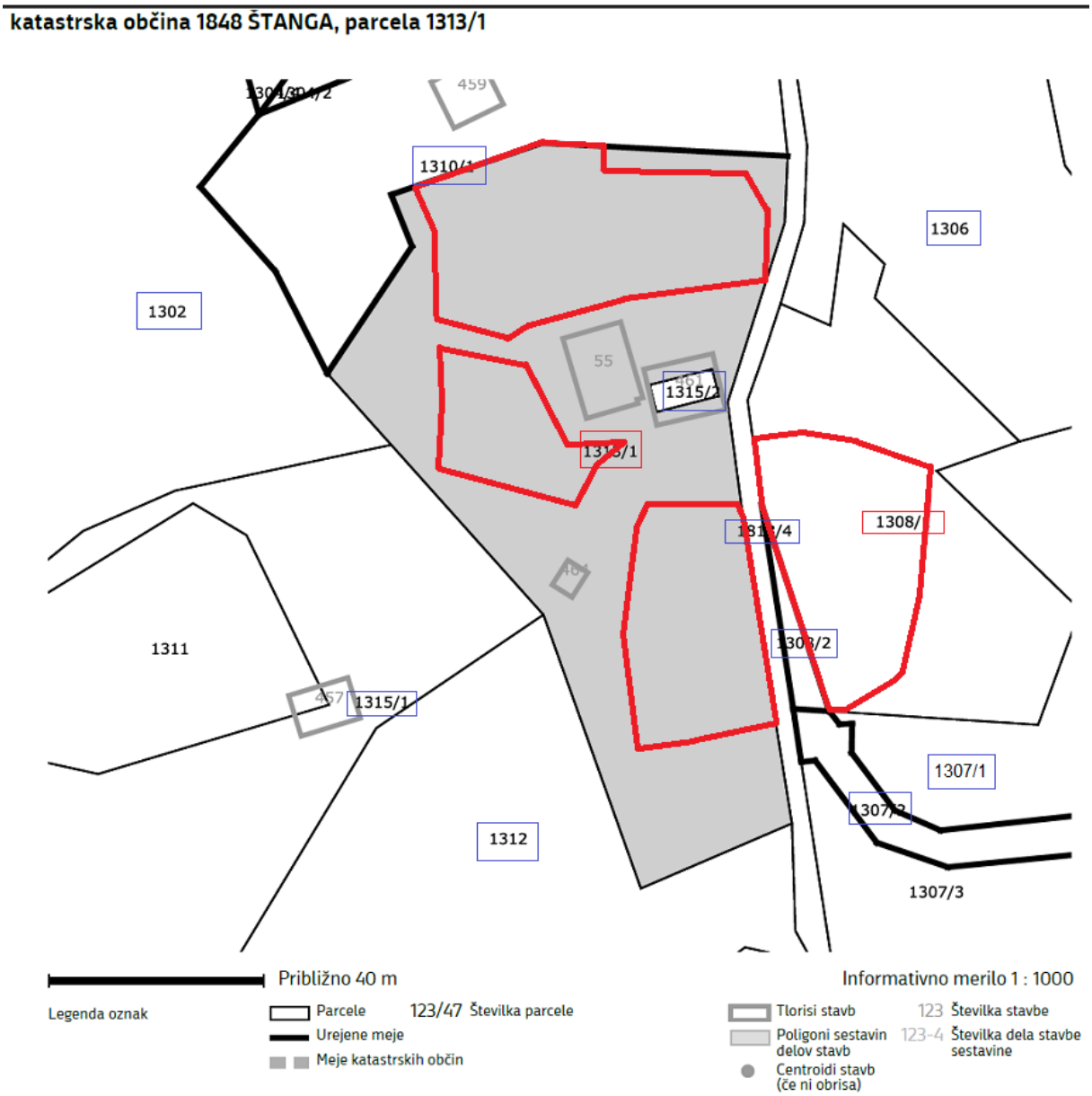
Slika 5: Prikaz namenske rabe na območju LP označen z rdečo črto (vir: PISO)

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	1848-ŠTANGA	1818/4	Občina Šmartno pri Litiji	1/1
2	1848-ŠTANGA	1308/2	Občina Šmartno pri Litiji	1/1
3	1848-ŠTANGA	1307/2	Občina Šmartno pri Litiji	1/1
4	1848-ŠTANGA	1310/1	zasebna lastnica	1/1
5	1848-ŠTANGA	1312	zasebna lastnica	1/1
6	1848-ŠTANGA	1307/1	zasebna lastnika	1/2 + 1/2
7	1848-ŠTANGA	1302	zasebni lastniki	1/100 + 6/100 + 11/100 + 29/100 + 4/100 + 49/100
8	1848-ŠTANGA	1315/1	zasebni lastnici	69/100 + 31/100
9	1848-ŠTANGA	1315/2	zasebna lastnika	1/2 + 1/2
10	1848-ŠTANGA	1306	zasebna lastnika	1/2 + 1/2

Vsa zemljišča, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve so v zasebni lasti in v lasti občine Šmartno pri Litiji.



Slika 6: 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 Ščit blizu kategorizirane javne poti JP 709751 Tičar – Sp. Ščit – Zg. Ščit.
Zemljišče na območju lokacijske preveritve je v zasebni lasti.
Zemljišče na območju lokacijske preveritve ni pozidano in je zatraveno ter poraslo s sadnimi drevesi.
Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnimi drevesi. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.

Slika 7: Pogled na območje LP - strmi del (vir: arhiv pobudnika)

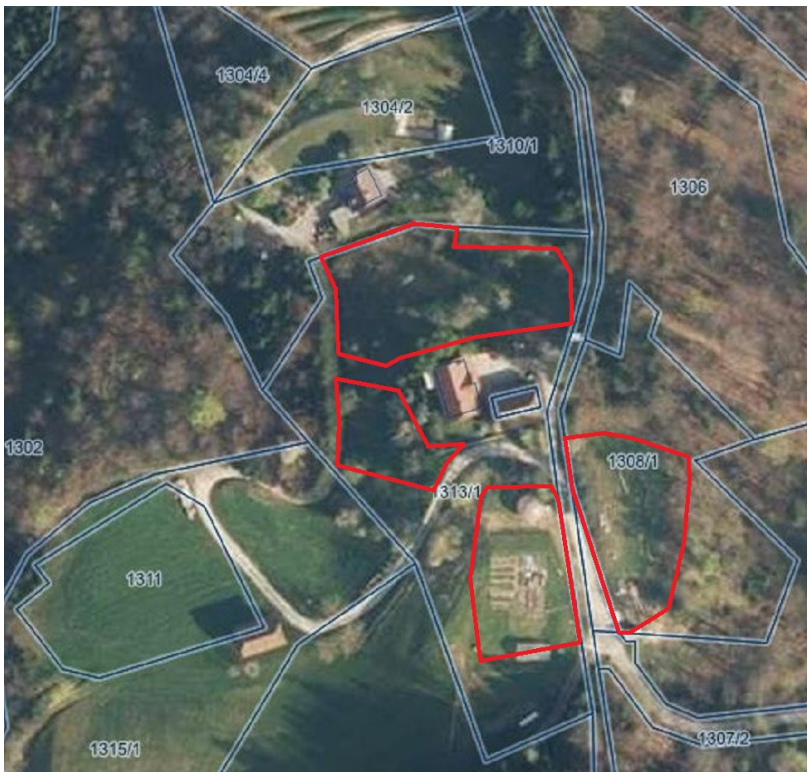
Slika 8: Pogled na območje LP - ravni del (vir: arhiv pobudnika)

Slika 9: Pogled na območje LP - ravni del (vir: arhiv pobudnika)

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.



Slika 10: Prikaz naravnih enot in zavarovanega območja veljavnega OPN (vir: PISO)

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.

Slika 11: Prikaz območja kulturne dediščine veljavnega OPN (vir: PISO)

Varovana območja gozdov

Na območju lokacijske preveritve ni varovanih prvin s področja gozdov.

Slika 12: Prikaz varstva gozdov veljavnega OPN (vir: PISO)

Varovana območje erozije

Območje lokacijske preveritve se nahaja na erozijskem območju E2 - zahtevni zaščitni ukrepi.

Slika 13: Prikaz erozijskega območja veljavnega OPN (vir: PISO)

Varovana območja plazov

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

Slika 14: Prikaz plazljivega območja veljavnega OPN (vir: PISO)

Varovana območja vode

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na vodovarstvenem območju in tudi ne na poplavno ogroženem območju. Čez del območja lokacijske preveritve poteka manjši hudourniški potok. Hudourniški potok se nahaja na predvidenem izvzetem delu stavbnega območja, tako da vpliva na predvidene nove gradnje objektov ne bo imel. Prav tako se potok nahaja nižje od predvidenega območja novih graden.

Slika 15: Prikaz območja hidrografije veljavnega OPN (vir: PISO)

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture - GJI

Območje lokacijske preveritve se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture - GJI in sicer v varovalnem pasu elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja.

Slika 16: Prikaz gospodarske infrastrukture GJI veljavnega OPN (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-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl. US). 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.

Vsebino 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 dosego 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	*Ščit*

(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:
a) 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;
b) 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;
c) 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.

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.

S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.

Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnimi drevesi. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.

Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.

Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.

Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda imajo urejeno v skladu z določili 47. člena OPN. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.

Pobudnik bo nove objekte prav tako priključil na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredil bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredil v skladu z določili 47. člena OPN.

Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.

Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- **Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.**

- **Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.**
- **Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.**
- **Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.**
- **Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.**
- **Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.**
- **Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.**
- **Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.**

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

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:

III. IZVEDBENI DEL
SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI (PIP)
8. člen - vrste dopustnih gradenj
Izvleček PIP iz OPN:
(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 za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,*
- *rekonstrukcije lokalnih cest.*

Skladnost z OPN:

DA

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.

S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.

Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnimi drevesi. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.

Pobudnik želi prilagoditi obliko stavbnega zemljišča tako, da bi pridobil dovolj veliko gradbeno parcelo za gradnjo novih objektov.

Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.

Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.

Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.

Na območju lokacijske preveritve je predvidena gradnja objektov kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (bivanje), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj.

Preoblikovanje obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili OPN.

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

Namenska raba ostaja nespremenjena, predvideno je samo preoblikovanje stavbnega zemljišča tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo obstoječih stavb in predvidenih novih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost obstoječih stavb.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda imajo urejeno v skladu z določili 47. člena OPN. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.
Pobudnik bo nove objekte prav tako priključil na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredil bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredil v skladu z določili 47. člena OPN.

11. člen - odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov
Izvleček PIP iz OPN:
(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 upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom.
(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 OPN.

12. člen - določanje velikosti objektov
Izvleček PIP iz OPN:
(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 upoštevala določila prostorskih izvedbenih pogojev glede določanja velikosti objektov določenih za gradnjo na namenski rabi A. Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale OPN.

13. člen - dopustna izraba prostora
Izvleček PIP iz OPN:
Preglednica 3: Faktor izrabe, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin
Podrobnejša namenska raba A-razpršena poselitev
FI (faktor izrabe) /
FZ (faktor zazidanosti) 0,4
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 A. Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale OPN.

16. člen - velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin
Izvleček PIP iz OPN:
(1) Zelene površine so nepozidana območja namenjena oddihu, rekreaciji in športu na prostem, v negrajenem okolju, ter ohranjanju naravnih vrednot. Zelene površine so oblikovane parkovne površine, zelene ločnice v prostoru, pokopališča in druge zelene površine, ki izboljšujejo kvaliteto bivanja v naselju. V območjih namenske rabe zelenih površin so dovoljeni minimalni posegi za urejanje dostopov, poti, odvodnjavanje in za postavitev parkovne opreme, spominskih in informativnih obeležij.
(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.

(7) Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je treba odstranjena drevesa nadomestiti praviloma na območju zemljišča namenjenega za gradnjo novega objekta, oziroma v skladu z določbo prejšnjega odstavka tega člena, v času gradnje. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na zemljišču namenjenem gradnji ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves. Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih in ostale vegetacije dreves:

- *v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je ø 2,0 m,*
- *odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m.*

(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 A.
Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale OPN.

17. člen - urejanje okolice objektov

Izvleček PIP iz OPN:

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 OPN.

21. člen - velikost in oblika zemljišča namenjenega za gradnjo

Izvleček PIP iz OPN:

(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 m2;*

(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 350 m2.
Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale OPN.

22. člen - gradnja na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih

Izvleček PIP iz OPN:

(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

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda imajo urejeno v skladu z določili 47. člena OPN. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.
Pobudnik bo nove objekte prav tako priključil na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredil bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredil v skladu z določili 47. člena OPN.
Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.
Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- **Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.**
- **Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.**
- **Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.**
- **Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.**
- **Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.**
- **Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.**
- **Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.**
- **Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.**

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

51. člen – erozijska, plazljiva in plazovita območja
Izvleček PIP iz OPN:
(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,*
- *odvzemanje 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 pa se nahaja na erozijsko ogroženem območju in na plazljivo ogroženem območju, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.

Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.

Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:
- **Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.**
- **Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.**
- **Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni**

projektant.
- **Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.**
- **Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.**
- **Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.**
- **Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.**
- **Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.**

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.
Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale OPN.

POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI (PIP)
78. člen - posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve
Izvleček PIP iz OPN:
(*1) Na območjih podrobnejše namenske rabe »A – površine razpršene poselitve« veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:*
Vrste posegov v prostor in njihova namembnost
Osnovna dejavnost
So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.
Spremljajoče dejavnosti
Kmetijske dejavnosti in nekatere poslovno storitvene dejavnosti.
Izključujoče dejavnosti
Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo.
Dopustne gradnje in druga dela
Dopustne so novogradnje, spremembe namembnosti, odstranitev objekta, rekonstrukcija, dozidave in nadzidave obstoječih objektov. Dovoljena je tudi gradnja gospodarske javne infrastrukture.
Vrsta objektov
Zahtevni, manj zahtevni:
11100 Enostanovanjske stavbe
11210 Dvostanovanjske stavbe
12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
12713 Stavbe za spravilo pridelka
12712 Stavbe za rejo živali
12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
24110 Športna igrišča.
Nezahtevni:
vsi objekti za lastne potrebe
pomožni kmetijsko-gozdarski objekti;
začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam
ograje, nižje od 2,2 metra;
škarpe in podporni zidovi, če njihova višina ne presega 1,5 m;

pomožni infrastrukturni objekti z izjemo baznih postaj;
spominska obeležja;
objekt za telekomunikacijsko opremo.
Enostavni objekti:
objekti za lastne potrebe;
pomožni kmetijsko-gozdarski objekti,
pomožni infrastrukturni objekti:
pomožni cestni objekti
pomožni energetski objekti
pomožni komunalni objekti
pomožni objekti za spremljanje stanja okolja.
vadbeni objekti: le igrišče za šport in
rekreacijo na prostem, kolesarska steza,
sprehajalna pot,
spominska obeležja,
urbana oprema z izjemo objektov za oglaševanje.
Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, pač pa
so lahko priključeni le na obstoječe priključke. Na zemljišču je dovoljeno postaviti največ tri enostavne ali nezahtevne objekte. Ograje so lahko samo lesene, žičnate ali kamnite.
Velikost in zmogljivost objektov
Višina objektov:
Stanovanjske stavbe višina slemena do 10,00 m od kote pritličja. Za nestanovanjske stavbe znaša višina 13,00 m od kote pritličja.
Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov.
Stopnja izkoriščenosti zemljišča
tip AE, D, C
FI /
FZ največ 0,4
DBP najmanj 10%
Energetska učinkovitost
V stavbah se mora zagotavljati najmanj 25% moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo: toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija in energija vetra, ali predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe.
Skladnost z OPN:
DA
Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.
S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.

Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnim drevjem. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.
Pobudnik želi prilagoditi obliko stavbnega zemljišča tako, da bi pridobil dovolj veliko gradbeno parcelo za gradnjo novih objektov.
Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.
Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.
Za potrebe gradnje bungalovov za kratkotrajno nastanitev potrebuje pobudnik individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.
Zemljišče parcel številki 1308/1 in 1313/1 k.o. 1848-Štanga na katerih je predvidena prestavitev površin razpršene poselitve še ni pozidano.
Pobudnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se 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 (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora v določilih za EUP ŠT-56 in sicer:

- **dopusti se gradnja objektov 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,**
- **dopusti se oblikovanje objektov tipa G - svojstveni objekti.**

S tem bodo predvideni objekti upoštevali vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo na namenski rabi A.
Predvidene gradnje bodo v celoti upoštevale 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 obravnavanem območju EUP ŠT-56 je bila že izvedena in sprejeta ena lokacijska preveritev, ki pa še ni bila vključena v veljavni OPN.
Izvedena lokacijska preveritev št. 21 (3503-6/2025) je dostopna na spletni strani občine Šmartno pri Litiji https://obcina.smartno.si/pomembnejse-objave/prostorski-akti/.

3. DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

3.1 Opis

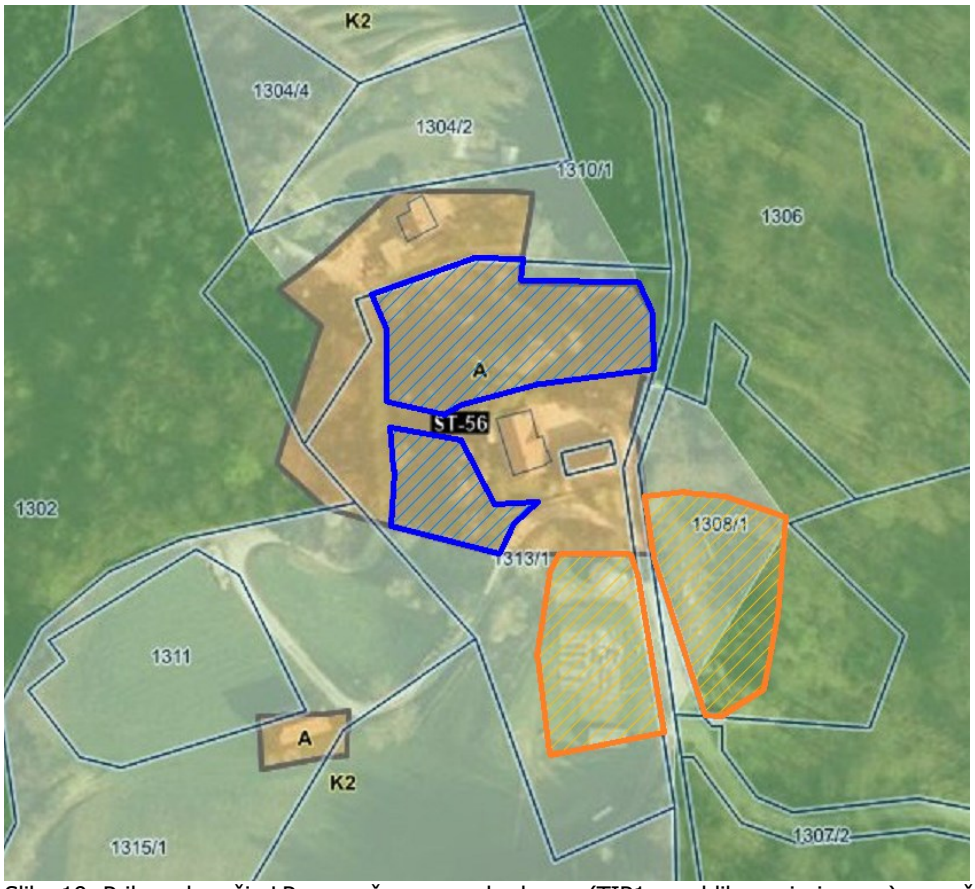
Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmartno pri Litiji opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A), EUP ŠT-56.
Na obravnavanem območju EUP ŠT-56 je bila že izvedena in sprejeta ena lokacijska preveritev, ki pa še ni bila vključena v veljavni OPN.
Izvedena lokacijska preveritev št. 21 (3503-6/2025) je dostopna na spletni strani občine Šmartno pri Litiji https://obcina.smartno.si/pomembnejse-objave/prostorski-akti/.
Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi obstoječega stavbnega zemljišča.
Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve EUP ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.
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 m2 glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvornega območja) je 5620,56 m2.
Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvedena lokacijska preveritev št. 21 (3503-6/2025)) je bila določena 6220,59 m2.
Po izvedbi pobudnikove lokacijske preveritve se velikost območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi ne bo spreminjala in bo ostala enako velika 6220,59 m2 kot je bila določena v izvedeni lokacijski preveritvi št. 21 (3503-6/2025).

OBVEZNI ATRIBUT		
TIP	POV	Parcele
Izvorno območje LP	5620,56 m2	1310/1-del, 1313/1-del, 1302-del, 1315/1-del, 1315/2, 1818/4-del, 1308/1-del, vse k.o. 1848-Štanga
Območje po izvedeni LP št.21	6220,59 m2	1304/2-del, 1310/1-del, 1313/1-del, 1302-del, 1315/1-del, 1315/2, 1818/4-del, 1308/1-del, vse k.o. 1848-Štanga
1 - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča	2226,00 m2	1313/1-del k.o. 1848-Štanga
2 - preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča	2226,00 m2	1313/1-del, 1308/1-del, obe k.o. 1848-Štanga
Novo območje LP	6220,59 m2	1304/2-del, 1310/1-del, 1313/1-del, 1302-del, 1315/1-del, 1315/2, 1818/4-del, 1308/1-del, vse k.o. 1848-Štanga

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Slika 17: Izsek iz veljavnega OPN - izvorno območje EUP ŠT-56 označeno z rdečo barvo (vir: PISO)

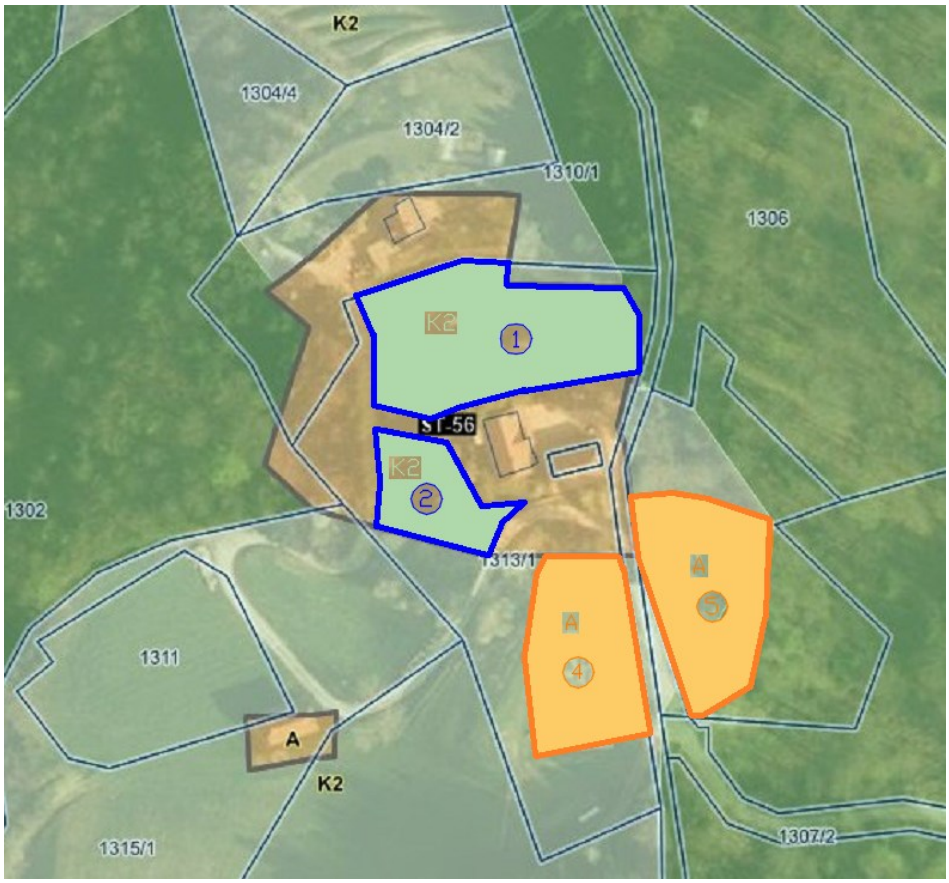
Slika 18: Prikaz območja EUP ŠT-56 označeno z rdečo barvo po izvedeni lokacijski preveritvi št. 21 (3503-3/2025) (vir: PISO)



Slika 19: Prikaz območja LP - označeno z modro barvo (TIP1 preoblikovanje-izvzem), označeno z oranžno barvo (TIP2 preoblikovanje-širitev) (vir: PISO)

Slika 20: Prikaz novega območja EUP ŠT-56 označeno z rdečo barvo (vir: PISO)

Na območju izvzema (TIP1) označeno s številkama 1 in 2 je namesto namenske rabe A - površin razpršene poselitve predvidena namenska raba K2 - druga kmetijska zemljišča.
Na območju preoblikovanja (TIP2) označeno s številkama 4 in 5 je namesto namenskih rab K2 - druga kmetijska zemljišča in G - gozdna zemljišča predvidena namenska raba A - površine razpršene poselitve.



Slika 21: Prikaz območja LP - prikaz nove namenske rabe označeno s svetlo zeleno barvo druge kmetijske površine (K2), s temno zeleno barvo gozd (G) in oranžno barvo površine razpršene poselitve (A) (vir: PISO)

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.

3.2 Utemeljitev

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve:

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

Zakon o urejanju prostora – ZureP-3:

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 izvorne poselitve, ki je določen v veljavnem OPN. S tem občina omogoči hitrejše 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 stavbnega zemljišča je lahko največ 20 % od površine izvornega območja, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m2.

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:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Povečanje oziroma preoblikovanje za gradnjo objektov za izvajanje obstoječe dejavnosti (širitev obstoječe dejavnosti)
Skladnost:
DA
Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.
Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.
Izvorno območje lokacijske preveritve ŠT-56 je opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako A, kjer so že izvedene prostorske ureditve za bivanje in spremljajoče dejavnosti ter tudi potrebe kmetijske dejavnosti. Na izvornem območju posamične poselitve na sosednjem zemljišču območja lokacijske preveritve se nahaja sosedova stanovanjska hiša s pomožnimi objekti, na pobudnikovem zemljišču pa se nahaja obstoječa kmetija, ki obsega stanovanjsko stavbo, večjo kmetijsko stavbo in manjši pomožni kmetijski objekt. Kmetijska dejavnost je torej že obstoječa, izvorna dejavnost.

Namenska raba ostaja nespremenjena, predvideno je samo preoblikovanje stavbnega zemljišča tako, da bo oblika in lega območja omogočala optimalno rabo obstoječih stavb in predvidenih novih objektov kot je mogoče glede na geografske danosti in funkcionalnost obstoječih stavb.
Preoblikovanje območja se izvede z namenom prilagoditve namenske rabe dejanskemu stanju na terenu.
Preoblikovanje obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladno z določili OPN.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve
Skladnost:
DA
Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v naselju Ščit. Na širšem območju je tradicionalno prisoten vzorec razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja značilno avtohtono obliko poselitve tega prostora. Ohranjanje takšnih območij je ključno za varovanje obstoječega poselitvenega vzorca ter za ohranitev kulturne krajine, ki se je skozi stoletja oblikovala v sožitju s kmetijsko rabo in naravnimi danostmi.
Poselitev je prilagojena konfiguraciji terena, prometnim povezavam in naravnim značilnostim prostora, zato se objekti umeščajo premišljeno in v merilu, ki ne izstopa iz krajinskega okvirja. Takšen prostorski vzorec zagotavlja prepoznavno identiteto območja ter ohranja tradicionalno razmerje med grajenim in odprtim prostorom.
Preoblikovana določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni poselitveni vzorec ter omogoča nadaljnji razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti in bivanja. Predvideni poseg se funkcionalno navezuje na obstoječo kmetijo, sledi logiki zaokroževanja stavbnega zemljišča in ne ustvarja novega, ločenega poselitvenega jedra.
Novi objekti bodo locirani v neposredni navezavi na obstoječe stavbe kmetije ter umeščeni tako, da bo zagotovljena funkcionalna povezanost z obstoječo kmetijo. Orientacija objektov bo prilagojena konfiguraciji terena, obstoječi zazidavi in naravnim danostim prostora (osončenost, prevladujoče smeri vetra), s čimer se bo zagotovila racionalna raba prostora.
Pri oblikovanju bodo upoštevani tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN, ki sledijo značilnostim lokalne arhitekturne tipologije, s čimer bo zagotovljena skladnost z obstoječo prostorsko strukturo in ohranjena prepoznavna podoba krajine.
S predlaganim preoblikovanjem območja razpršene poselitve za načrtovano gradnjo objektov se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena
Skladnost:
DA
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti že priključeni na vodovodno omrežje in električno omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda imajo urejeno v skladu z določili 47. člena OPN. Prav tako imajo urejen dostop do kategorizirane občinske ceste.
Pobudnik bo nove objekte prav tako priključil na obstoječo komunalno infrastrukturo (vodovodno omrežje, električno omrežje), uredil bo dostop do kategorizirane občinske ceste. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo uredil v skladu z določili 47. člena OPN.

Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.
Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.
- Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.
- Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.
- Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.
- Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.
- Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.
- Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.
- Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.

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

Omogočajo fizične lastnosti zemljišča

Skladnost:

DA

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.
S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.
Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnim drevjem. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.
Pobudnik želi prilagoditi obliko stavbnega zemljišča tako, da bi pridobil dovolj veliko gradbeno parcelo za gradnjo novih objektov.
Preoblikovanje območja se izvede z namenom prilagoditve namenske rabe dejanskemu stanju na terenu.
Območje stavbnega zemljišča se preoblikuje tako, da se pridobijo potrebne funkcionalne in prometne površine za nove objekte. Območje preoblikovanja se fizično nahaja na delu, kjer je v javni evidenci dejanska raba zemljišča določena kot kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče.

Območje preoblikovanja se neposredno dotika izvornega območja, s tem je izpolnjen pogoj, da je območje preoblikovanja funkcionalno povezano z izvornim območjem.
Teren na območju izvzema se nahaja na severnem delu pobudnikovega izvornega območja in ni primeren za gradnjo zaradi strmega pobočja, in v naravi predstavlja travnato brežino poraslo s sadnim drevjem.
Na južnem delu je pobočje položnejše in zato primerno preoblikovanju - širjenju stavbnega zemljišča. Na tem delu so predvideni novi objekti.
Upoštevane so fizične lastnosti zemljišča, območje je primerno za preoblikovanje in gradnjo, ob izvedbi predvidenih ukrepov glede erozije in plazljivosti, ki so določeni v geološko-geomehanskem poročilu številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p..
Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.
- Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.
- Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.
- Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.
- Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.
- Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.
- Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.
- Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.

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

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

Skladnost:

DA

S predvideno prostorsko ureditvijo v sklopu preoblikovanja območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvidena gradnja novih 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 poselitev. 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 postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov. Kolikor ni možnosti v naselju se omogoči širitev ob robu kmetije.
Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in območij kulturne dediščine. Nahaja se tudi zunaj območij veljavnih DPN ali DPN v pripravi.
Območje obravnave pa se nahaja na erozijsko ogroženem območju in na plazljivo ogroženem območju, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.
Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.
Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.
- Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.
- Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.
- Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.
- Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.
- Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.
- Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.
- Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.
Predvideno preoblikovanje obstoječega območja posamične poselitve bo izvedeno v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladno tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le ta v OPN in pri pripravi Elaborata LP bila upoštevana.

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 m2 glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Omogočajo fizične lastnosti zemljišča

Skladnost:

DA

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve ŠT-56, na delu parcele številka 1313/1 k.o. 1848-Štanga, izvzeti del površin razpršene poselitve in ga prestaviti na del parcel številki 1313/1, 1308/1, obe k.o. 1848-Štanga.

S tem želi preoblikovati obstoječe zemljišče površin razpršene poselitve tako, da bo bolj funkcionalno uporabno za obstoječe objekte kot tudi za nove objekte.

Večji del obstoječega zemljišča, ki se nahaja v območju površin razpršene poselitve, je v strmem naklonu in poraslo s sadnim drevjem. Na tem delu je obstoječe zemljišče neprimerno za gradnjo. Obstoječe zemljišče na katerem je predvidena predstavitev površin razpršene poselitve je v naravi ravno in zatraveno, zato je bolj primerno za gradnjo novih objektov.

Pobudnik želi prilagoditi obliko stavbnega zemljišča tako, da bi pridobil dovolj veliko gradbeno parcelo za gradnjo novih objektov.

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

Območje stavbnega zemljišča se preoblikuje tako, da se pridobijo potrebne funkcionalne in prometne površine za nove objekte. Območje preoblikovanja se fizično nahaja na delu, kjer je v javni evidenci dejanska raba zemljišča določena kot kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče.

Območje preoblikovanja se neposredno dotika izvornega območja, s tem je izpolnjen pogoj, da je območje preoblikovanja funkcionalno povezano z izvornim območjem.

Teren na območju izvzema se nahaja na severnem delu pobudnikovega izvornega območja in ni primeren za gradnjo zaradi strmega pobočja, in v naravi predstavlja travnato brežino poraslo s sadnim drevjem.

Na južnem delu je pobočje položnejše in zato primerno preoblikovanju - širjenju stavbnega zemljišča. Na tem delu so predvideni novi objekti.

Upoštevane so fizične lastnosti zemljišča, območje je primerno za preoblikovanje in gradnjo, ob izvedbi predvidenih ukrepov glede erozije in plazljivosti, ki so določeni v geološko-geomehanskem poročilu številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p..

Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.

- Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.
- Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.
- Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.
- Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.
- Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.
- Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.
- Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.

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

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 poselitev. 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 postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov. Kolikor ni možnosti v naselju se omogoči širitev ob robu kmetije.

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

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

Pobudnik je pridobil geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 izdelovalca GEOBIZ Jaka Bizjak s.p., v katerem so opredeljeni omilitveni ukrepi glede erozijsko ogroženega območja in plazljivo ogroženega območja, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov.

Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GG 101/25:

- Glede na geološko sestavo tal in ocenjene koeficiente vodoprepustnosti ocenjujemo, da so tla na območju predvidene gradnje dobro vodoprepustna.

- Odvodnjavanje meteornih voda z novih objektov, zaradi oblike, ni posebej predvidena. Meteorna voda se bo tako razpršeno zlivala po investitorjevem ozemlju. Zaradi dobrih ponikalnih lastnosti tal bo voda hitro poniknila. Tak način odvodnjavanja je glede na situacijo ustrezen.
- Prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi v ponikalnico. Pri lokaciji ponikalnice je potrebno zagotovite, da ta ne ogroža nobenega od objektov. Dimenzije in lokacijo ponikalnice določi odgovorni projektant.
- Na tej lokaciji izpusti voda ne bodo imeli negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja in plazljivost.
- Meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje preperinskega sloja.
- Tekom gradnje naj se izvaja geomehanski nadzor. Ta bo preveril ustreznost temeljnih tal. Preveri naj se tudi utrjenost morebitne tamponske blazine vsaj z meritvami dinamičnega deformacijskega modula Evd.
- Vizualno naj se spremlja obravnavano območje novogradnje. Pozornost naj se posveča predvsem pojavom morebitne nestabilnosti, kot so posedki, odlomni robovi, premiki vrhnjih slojev tal ter pojave stoječe vode.
- Morebitne dodatne ukrepe tekom gradnje poda geomehanski nadzor.

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane splošne smernice z področja upravljanja z vodami – vsebine priloge št. 8.
Predvideno preoblikovanje obstoječega območja posamične poselitve bo izvedeno v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladno tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le ta v OPN in pri pripravi Elaborata LP bila upoštevana.

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 m2
Skladnost:
DA
Ne presega.
Ne gre za širitev stavbnega zemljišča, ampak samo za preoblikovanje le tega.
Preoblikuje se stavbno zemljišče v velikosti 6220,59 m2.
Izvzem stavbnega zemljišča zajema velikost 2226,00 m2 in se v enaki velikosti 2226,00 m2 prestavi na drugo območje.

Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega
Skladnost:
DA
Ne presega.
Ne gre za širitev stavbnega zemljišča, ampak samo za preoblikovanje le tega.
Preoblikuje se stavbno zemljišče v velikosti 6220,59 m2.
Izvzem stavbnega zemljišča zajema velikost 2226,00 m2 in se v enaki velikosti 2226,00 m2 prestavi na drugo območje.

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 je bila že izvedena in sprejeta ena lokacijska preveritev, ki pa še ni bila vključena v veljavni OPN.
Izvedena lokacijska preveritev št. 21 (3503-6/2025) je dostopna na spletni strani občine Šmartno pri Litiji https://obcina.smartno.si/pomembnejse-objave/prostorski-akti/.

4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP

4.1 Opis odstopanj od določb veljavnih prostorskih aktov

Pobudnik želi na območju prestavljenih površin razpršene poselitve, na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi stanovanjsko hišo in na delu parcele številka 1308/1 k.o. 1848-Štanga zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.
Pobudnik želi imeti možnost tudi na delu parcele 1313/1 k.o. 1848-Štanga namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.
Za potrebe gradnje bungalovov za kratkotrajno nastanitev potrebuje pobudnik individualno odstopanje od določil OPN Občine Šmartno pri Litiji.

Pobudnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za **doseganje gradbenega namena, gradnjo bungalovov za kratkotrajno nastanitev**, to je širitev spremljajoče dejavnosti (kmetijska dejavnost), dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Šmartno pri Litiji in sicer, da se dopusti odstopanje v Prilogi 1: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora v določilih za EUP ŠT-56 in sicer:

- **dopusti se odstopanje v vrsti gradnje objektov**,
- **dopusti se odstopanje v oblikovanju tipa objektov**.

Po izvedbi lokacijske preveritve bi bilo v Prilogi 1 OPN v EUP ŠT-56 dopustno poleg določil iz 78. člena - posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na površinah razpršene poselitve OPN še:

- dopusti se gradnja objektov 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- dopusti se oblikovanje objektov tipa G - svojstveni objekti.

Slika 21: Prikaz območja LP označen z rdečo barvo, kjer so predvidena individualna odstopanja od OPN Šmartno pri Litiji (vir: PISO)

Skladno z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, s prvim odstavkom, z drugo alinejo drugega odstavka, s tretjo alinejo tretjega odstavka in četrtim odstavkom 136. členom ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v OPN Občine Šmartno pri Litiji.

4.2 Utemeljitev

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve:

- 134. člen ZUreP-3 (namen 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.

ZUreP-3 v 136. členu (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev) določa:

(1) 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.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine,
- **nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.,**
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev,
- gre za nadomestno gradnjo,
- **investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov,**

- gre za poseg v prostor, ki se izvede kot vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist in ne gre za poseg z vplivi na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- **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.**

134. člen ZUreP-3

Predlagana sprememba je skladna z določbami iz 134. člena ZUreP-3, saj:

- ni v nasprotju z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

Doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN

Skladnost:

DA

S predlaganim individualnim odstopanjem se bo lahko doseglo gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta OPN Občine Šmartno pri Litiji, to je gradnja bungalovov za kratkotrajno nastanitev.

Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.

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.

136. člen ZUreP-3

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

- ni v nasprotju s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3,
- ni v nasprotju z drugo alinejo drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,
- ni v nasprotju s tretjo alinejo tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3,
- ni v nasprotju s četrtim odstavkom 136. člena ZUreP-3.

Prvi odstavek 136. člena ZUreP-3:
Investicijska namera
Skladnost:
DA
Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev.
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.
Zaradi objektivnih okoliščin pobudnikova investicijska namera ne more izpolniti posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, zato predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.
S predlaganim individualnim odstopanjem bo lahko pobudnik zagotovil investicijsko namero, gradnjo bungalovov za kratkotrajno nastanitev.

Drugi odstavek 136. člena ZUreP-3:
Objektivne okoliščine
Skladnost:
DA
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.
Skladnost:
DA
Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev. Gre za objekte, ki so manjših gabaritov, pritlični in izvedeni v lahko montažni konstrukciji z uporabo naravnih in trajnostnih materialov (pretežno lesene konstrukcije, energetsko učinkoviti panelni sistemi, suhi načini gradnje).
Bungalovi so zasnovani tako, da:
- se arhitekturno prilagajajo obstoječim objektom in krajinskim značilnostim območja,
- ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora,
- predstavljajo tehnološko drugačno rešitev od klasične zidane stanovanjske gradnje,
- omogočajo trajnostno rabo prostora in manjši vpliv na okolje, saj so montažni, demontažni in energetsko varčni.

OPN Šmartno pri Litiji ne predvideva tipologije bungalovov v okviru dovoljenih vrst objektov na tem območju.
Pri pripravi OPN niso bile obravnavane lahke montažne nastanitvene enote kot dopolnilna raba znotraj stanovanjskih območij, zato je za njihovo umestitev treba izvesti lokacijsko preveritev.

Objektivna okoliščina, ki utemeljuje lokacijsko preveritev po tej alineji je:
- nameravana uporaba novih gradbenih materialov in tehničnih rešitev, ki ob pripravi veljavnega OPN niso bile predvidene in zato niso vključene v dopustne vrste objektov,
- v času priprave OPN takšen model lahke modularne gradnje za turistične

namene še ni bil prostorsko obravnavan kot dopolnilna raba v stanovanjskih območjih,
- s tem se vzpostavlja nov tip funkcionalne enote, ki ne presega dopustne rabe prostora, temveč jo dopolnjuje z novimi tehničnimi pristopi.

Gre torej za objektivno spremenjene okoliščine v tehnološkem razvoju gradnje, ki so nastale po sprejemu OPN in opravičujejo izvedbo lokacijske preveritve.

Predvideni poseg je v skladu z načeli urejanja prostora, saj:
- ne spreminja osnovne namenske rabe zemljišča (ostaja stavbno zemljišče),
- ne povečuje gostote pozidave preko dopustnih normativov,
- ne zahteva novih komunalnih priključkov nad zmogljivostjo obstoječega omrežja,
- ohranja razmerje med pozidanim in zelenim delom območja,
- ne vpliva na varstvene režime ali prostorske omejitve v območju.

Poleg tega ima poseg pozitivne prostorske in razvojne učinke:
- omogoča racionalnejšo in sodobno rabo prostora z uporabo trajnostnih tehnologij,
- spodbuja lokalni trajnostni turizem v občini,
- prispeva k razvoju dejavnosti na obstoječem stavbnem zemljišču,
- ter ne nasprotuje javnemu interesu in ciljem prostorskega akta.

Na podlagi navedenega se šteje, da je izvedba lokacijske preveritve po drugi alineji 136. člena ZUreP-3 utemeljena, saj:
- gre za odstopanje, ki izhaja iz novih tehničnih in tehnoloških rešitev,
- ob sprejemanju OPN te rešitve niso bile poznane ali predvidene,
- predvideni poseg je v celoti skladen s prostorskimi in okoljskimi pogoji območja,
- ter omogoča trajnostno in prostorsko usklajeno dopolnitev obstoječe gradnje.

S tem se vzpostavi pravna in prostorska podlaga za dopustitev gradnje bungalovov kot individualno odstopanje od določb OPN, brez potrebe po njegovi spremembi.

Tretji odstavek 136. člena ZUreP-3:
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov

Skladnost:
DA

Pobudnik želi postaviti več manjših bungalovov za kratkotrajno nastanitev.
Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi pobudnikovi objekti v sklopu turistične kmetije z oddajanjem sob. Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom.
Bungalovi bodo:
- manjšega tlorisa, pritlični in arhitekturno podrejeni glavni stavbi,
- izvedeni iz lahkih montažnih materialov,
- priključeni na obstoječo infrastrukturo (voda, elektrika, kanalizacija),
- dostopni po obstoječi dovozni javni poti,
- prostorsko in funkcionalno povezani z obstoječim objektom in njegovo rabo.

Utemeljitev skladnosti z določbo zakona:
a) Narava objektov:
Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.
Njihov namen je dopolnitev obstoječe rabe zemljišča z dejavnostjo, ki:
- se vsebinsko povezuje z obstoječo stanovanjsko in kmetijsko rabo,
- ne zahteva novih ureditev zunaj obstoječih parcel,
- ne vpliva na spremembo osnovne namenske rabe (zemljišče ostaja stavbno).

b) Neogrožanje javnega interesa:
Z izvedbo bungalovov ni ogrožen javni interes, ker:
- se ne posega v javno infrastrukturo, prometne površine ali varovana območja,
- se ne povečujejo prostorske obremenitve (promet, parkirišča, hrup) preko dopustne meje,
- objekti ne posegajo v območja naravnih in kulturnih enot,
- se ohranja značaj poselitve in bivalna kakovost sosednjih zemljišč,
- vsi priključki in dostopi se zagotavljajo znotraj obstoječega zemljišča.

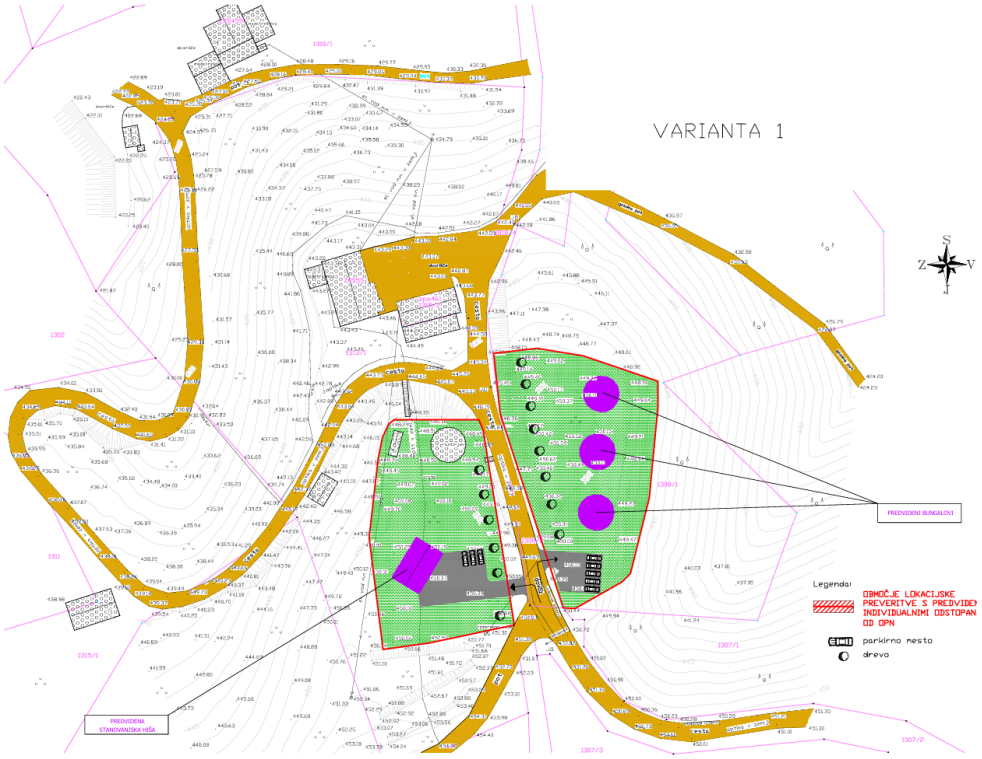
S tem je izpolnjen ključni zakonski pogoj – da investicijska namera ne poslabšuje prostorskih ali okoljskih razmer.
c) Ni poslabšanja prostorskih in okoljskih razmer:
Predvideni objekti bodo majhnih gabaritov, vizualno podrejeni obstoječim pobudnikovim objektom in vključeni v obstoječo prostorsko kompozicijo.
Gradnja ne zahteva sprememb reliefa, ne povzroča povečanja pozidanih površin izven dopustnih normativov in e vpliva na odvodnjavanje, osončenost ali zeleni fond.
Bungalovi bodo umeščeni ob obstoječem stavbnem zemljišču, z minimalnim vplivom na okolico, kar pomeni, da se prostorske in okoljske razmere ne poslabšujejo, temveč se zemljišče racionalneje izrabi.

Investicijska namera je v skladu z razvojnimi usmeritvami občine, ki vključujejo spodbujanje dopolnilnih dejavnosti in trajnostne rabe prostora.
Predvideni bungalovi omogočajo:
- večjo funkcionalno vrednost obstoječega zemljišča,
- povečanje gospodarske vitalnosti podeželja,
- nov tip trajnostne turistične infrastrukture, ki ne posega agresivno v prostor.

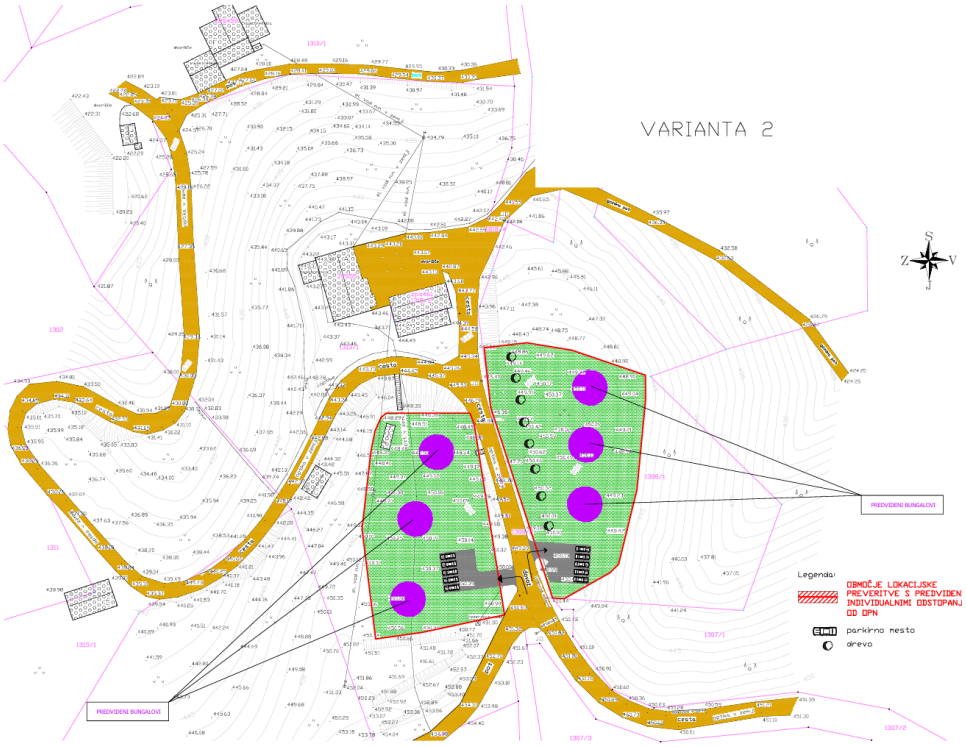
Na podlagi navedenega se ugotavlja, da:
- predlagani bungalovi predstavljajo objekte dopolnilne rabe, funkcionalno povezane z obstoječimi pobudnikovimi objekti,
- njihova izvedba je vsebinsko skladna s tretjo alinejo tretjega odstavka 136. člene aZUreP-3,
- ne spreminjajo osnovne namenske rabe prostora,
- ne ogrožajo javnega interesa in ne poslabšujejo prostorskih ali okoljskih razmer,
- zato so lahko predmet lokacijske preveritve kot preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča.

Investicijska namera predvideva izvedbo manjših pritličnih bungalovov kot objektov dopolnilne rabe obstoječim pobudnikovimi objekti.
Ti objekti niso predvideni v prostorsko izvedbenem aktu, vendar so funkcionalno

povezani z obstoječo gradnjo in ne spreminjajo osnovne namenske rabe zemljišča. Predvideni poseg ne povzroča poslabšanja prostorskih in okoljskih razmer ter ne ogroža javnega interesa.
Zato je lokacijska preveritev utemeljena po tretjem odstavku, tretji alinejo 136. člena ZUreP-3.



Slika 19: Prikaz variantne ureditve 1 na območja LP, kjer so predvidena individualna odstopanja od OPN Šmartno pri Litiji (vir: PISO)



Slika 20: Prikaz variantne ureditve 2 na območja LP, kjer so predvidena individualna odstopanja od OPN Šmartno pri Litiji (vir: PISO)

Četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

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.

Pobudnik želi v območju površin razpršene poselitve zgraditi stanovanjsko hišo in bungalove za kratkotrajno nastanitev.

Pobudnik želi imeti možnost tudi namesto stanovanjske hiše zgraditi bungalove za kratkotrajno nastanitev, če bi se njegova dejavnost razširila.

Predvideni bungalovi za kratkotrajno nastanitev po svojem namenu ne bodo samostojni objekti s samostojno rabo, temveč bodo predstavljali objekte dopolnilne rabe k obstoječim pobudnikovim objektom. Pobudnik ima registrirano turistično kmetijo z oddajanjem sob.

Na območju LP je tako predvidena gradnja objektov kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve, kar bo omogočalo njun obstoj in nadaljnji razvoj.

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Prav tako, razen predlagane dopustnosti odstopanja v vrsti gradnje objektov in v oblikovanju tipov objektov 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

Z individualnim odstopanjem od PIP bo dosežen investicijski namen. Z individualnim odstopanjem od PIP bo še vedno omogočen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta (upoštevan bo namen stavbe, FZ, FI, FZP, tip zazidave…) ob hkratnem upoštevanju drugih PIP kot jih določa veljavni PA (lega objekta, oblikovanje zelenih površin in okolice, priključevanje na GJI, ohranjanje kulturne dediščine, varstvo voda itd.).

Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Skladnost:

DA

Predlog individualnega odstopanja od PIP se nanaša le na zemljišče s parcelnima številkama 1313/1-del in 1308/1-del, obe k.o. 1848-Štanga (območje preoblikovanja-širitve), kar ne vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja prav tako ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo javno pot.

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 velike

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	1, 2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	0,00 m2	Površina območja v m2

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	POV
TIP	1 - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča	2226,00 m2
TIP	2 - preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča	2226,00 m2
POV	1 - 2	0,00 m2

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	1	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	2226,00 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	ŠT-56	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	5620,59 m2	Površina območja v m2

4. Območje po izvedeni LP št. 21 (3503-6/2025) (shp)

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	ŠT-56	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	6220,59 m2	Površina območja v m2

5. 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 - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl. US)
- 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)
- Geodetski načrt številka (Geoplan-geodetske storitve Robert Rovšek s.p.)
- Geološko-geomehansko poročilo številka GG 101/25 (GEOBIZ Jaka Bizjak s.p.)

Spremljajoče gradivo:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Javno naznanilo
- Skladnost LP - mnenje urbanist
- Izpis iz poslovnega registra
- Predlog za vpis spremembe v SRG