

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI SEVERNO OD
NASELJA ŠMARTNO OB DRETI (OP-2)**

PROJEKT:

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI
PROSTORSKIH AKTOV:

ID: 2368



NAROČNIK:

zasebni



IZVAJALEC:

**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC :

**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
ZAPS KA-1562**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

21028-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, marec 2021, dopolnitev maj in junij 2021

Elaborat lokacijske preveritve pri posamični poselitvi

ELP

Št. projekta: 21028-00

Stran 1 / 14

Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Andreja Grahek, inž. kom.
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.
Jurij Salamon, mag. inž. str.
Damjan Mežič, mag. inž. energ.
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.
Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.
Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.
Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.
Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.
Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.
Blaž Salamon, mag. inž. arh.
Rok Gerbec, univ. dipl. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE ZAGORJE OB SAVI	4
1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	6
1.3 PREDVIDENA PRIKLJUČNA MOČ NAČRTOVANE STANOVANJSKE HIŠE	8
2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	9
3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI.....	9
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)	11
5. SEZNAM VIROV	14
6. GRAFIČNI DEL	14
7. PRILOGE	14

Legenda kratic:

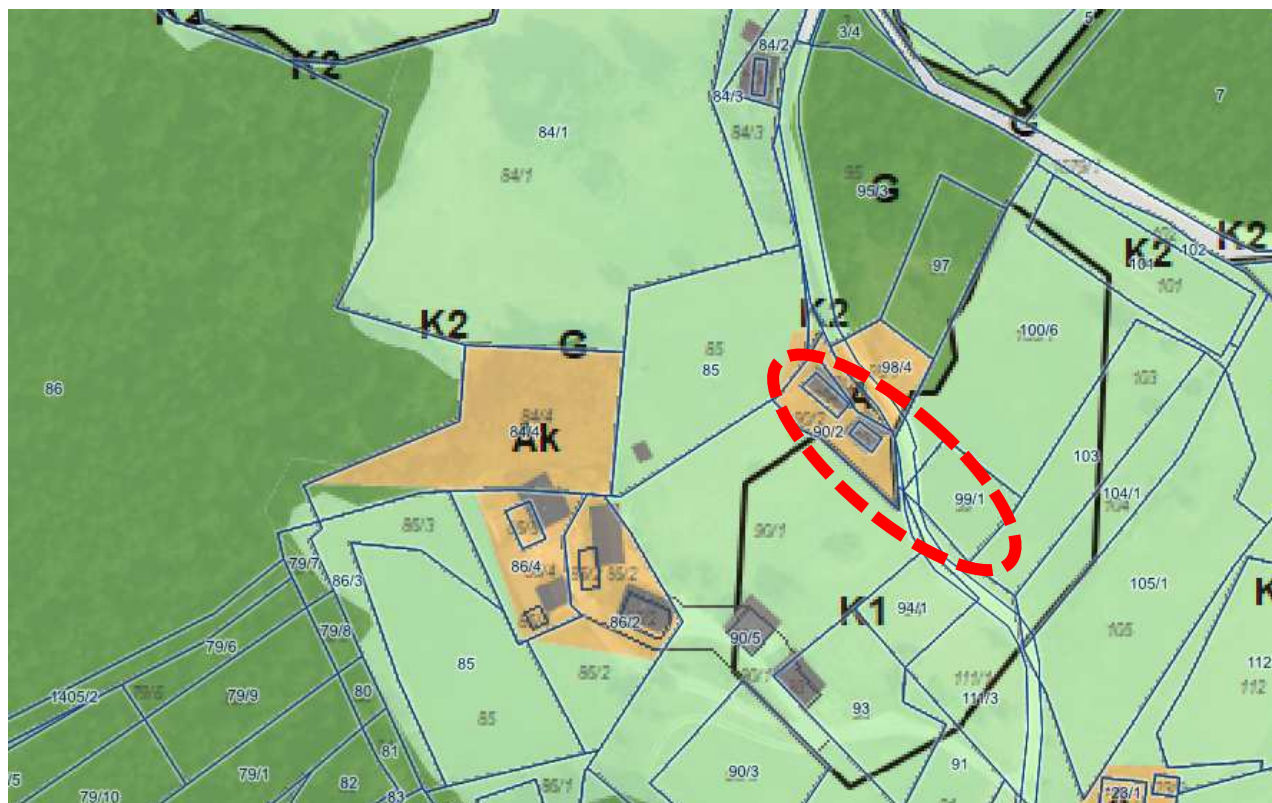
- OPN: Občinski prostorski načrt

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOST S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE ZAGORJE OB SAVI

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve, ki je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Nazarje (v nadaljevanju OPN) določeno s podrobnejšo namensko rabo prostora A (površine razpršene poselitve). Območje se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) OP-2, kot je določena v OPN Občine Nazarje. Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). Lokacijska preveritev se nanaša na območje kmetije Smartno ob Dreti 78, kjer želi naslednik na kmetiji zgraditi novo hišo, saj je obstoječa premajhna za celotno družino.



Slika 1: Shematski prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz veljavnega OPN Občine Nazarje (vir: OPN Občine Nazarje)

Stavbno zemljišče se preoblikuje na način, da se:

- na območju, kjer v naravi ni možno graditi (zaradi strmega terena in utesnjenosti lokacije) stavbno zemljišče izvzame (del zemljišč s parcelnimi številkami 90/2, 98/2, 95/1 vse k.o. (940) Šmartno ob Dreti in parcela s št. 85 k.o. (933) Homec.
- na območju vzhodno od izvirnega stavbnega zemljišča, pa se stavbno zemljišče za namen gradnje poveča (del zemljišč s parcelnima številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. (940) Šmartno ob Dreti.

Širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene (posamične) poselitve je skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Nazarje (Uradni list RS, št. 27/19), ki v 10. členu določa, da so razvojne potrebe Občine Nazarje usmerjene v:

- krepitev pomena podeželja ter ohranjanje tradicionalne poselitve, zlasti na območjih avtohtone razpršene poselitve,
- ohranjanje kmetijstva s spodbujanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetijah ...

V 53. členu Občinskega prostorskega načrta je zapisano, da je na območjih razpršene poselitve možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov in velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.

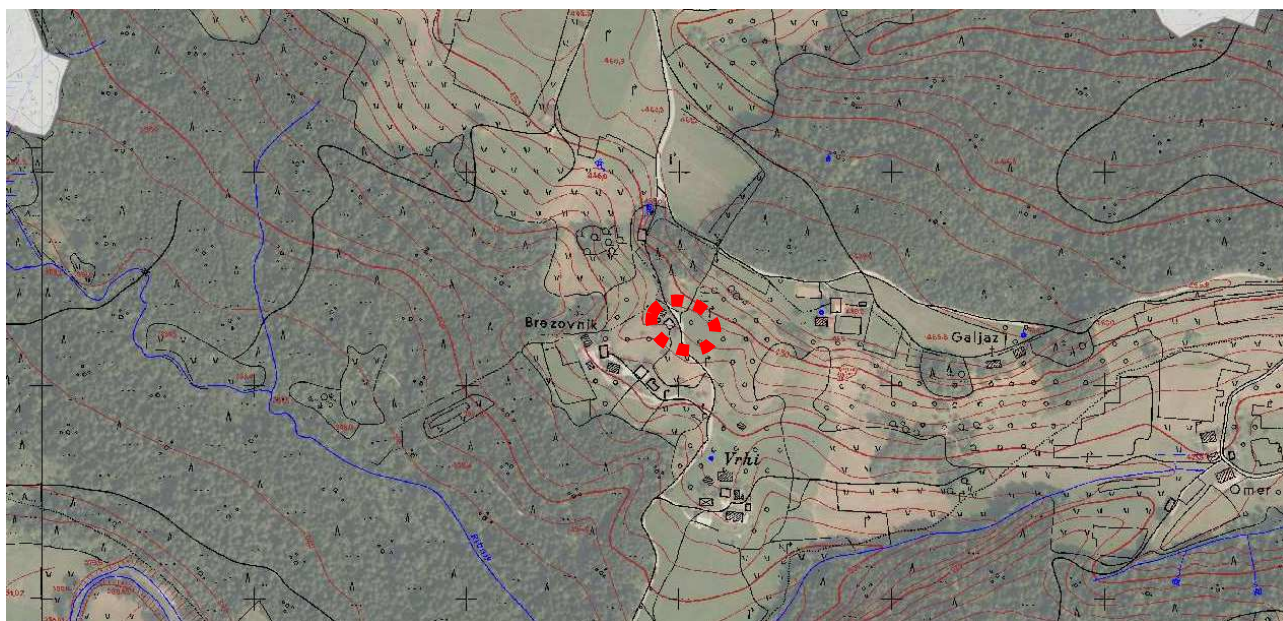
Opis skladnosti

Izboljšanje bivalnih razmer na kmetiji Šmartno ob Dreti 78 bo prispevalo k ohranjanju poselitve na območju razpršene poselitve, ohranitvi kulturne krajine in zlasti obdelanosti kmetijskih površin, saj bo za to skrbel naslednik kmetije. Ker v obstoječi stanovanjski hiši v sklopu kmetije ni prostorskih možnosti za bivanje celotne družine, se predlaga izvedba lokacijske preveritve, s katero bo omogočena gradnja nove stanovanjske stavbe za potrebe kmetije. Pri umestitvi nove stavbe bodo upoštevane tipološke, morfološke in programske značilnosti razpršene poselitve.

1.2 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Opis območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju Zadrebke doline, približno 1 km severno od naselja Šmartno ob Dreti. Območje se nahaja na nadmorski višini ca. 440 m, teren je razgiban in pada v smeri proti jugu.



Slika 2: Prikaz terena na širšem območju obravnave (vir: PISO, marec 2021)

V okolici prevladujejo kmetije oz. stanovanjske stavbe s pomožnimi oz. gospodarskimi objekti, ki so na razgibanem terenu umeščene kot gruščasti zaselki ali posamične kmetije.

Varstveni režimi

Po podatkih iz javno dostopnih evidenc na obravnavani lokaciji ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, upravljanja z vodami, itd.

Na območju, kjer je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe je po podatkih iz opozorilne karte plazljivih območij zanemarljiva oz. majhna verjetnost pojavljanja plazov (zajem podatkov iz PISO, februar 2021).

Boniteta zemljišča, kjer je predvidena gradnja nove hiše za potrebe kmetije **znaša 35** (vir podatka: PISO, februar 2021). Na območju lokacijske preveritve, kjer je boniteta višja od 40 **je v naravi zgrajena lokalna cesta**. Hiše ni možno načrtovati na drugi-nekmetijski namenski rabi prostora, saj terenske razmere tega ne omogočajo.

V zvezi z mnenjem Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 3505-48/2021/3 z dne 24. 5. 2021, v katerem ministrstvo predlaga širitev na zemljišča s parcelnimi številkami 100/6, 95/1 in 90/5, vse k.o. Šmartno ob Dreti ter 85, k.o. Homec podajamo sledeča pojasnila.

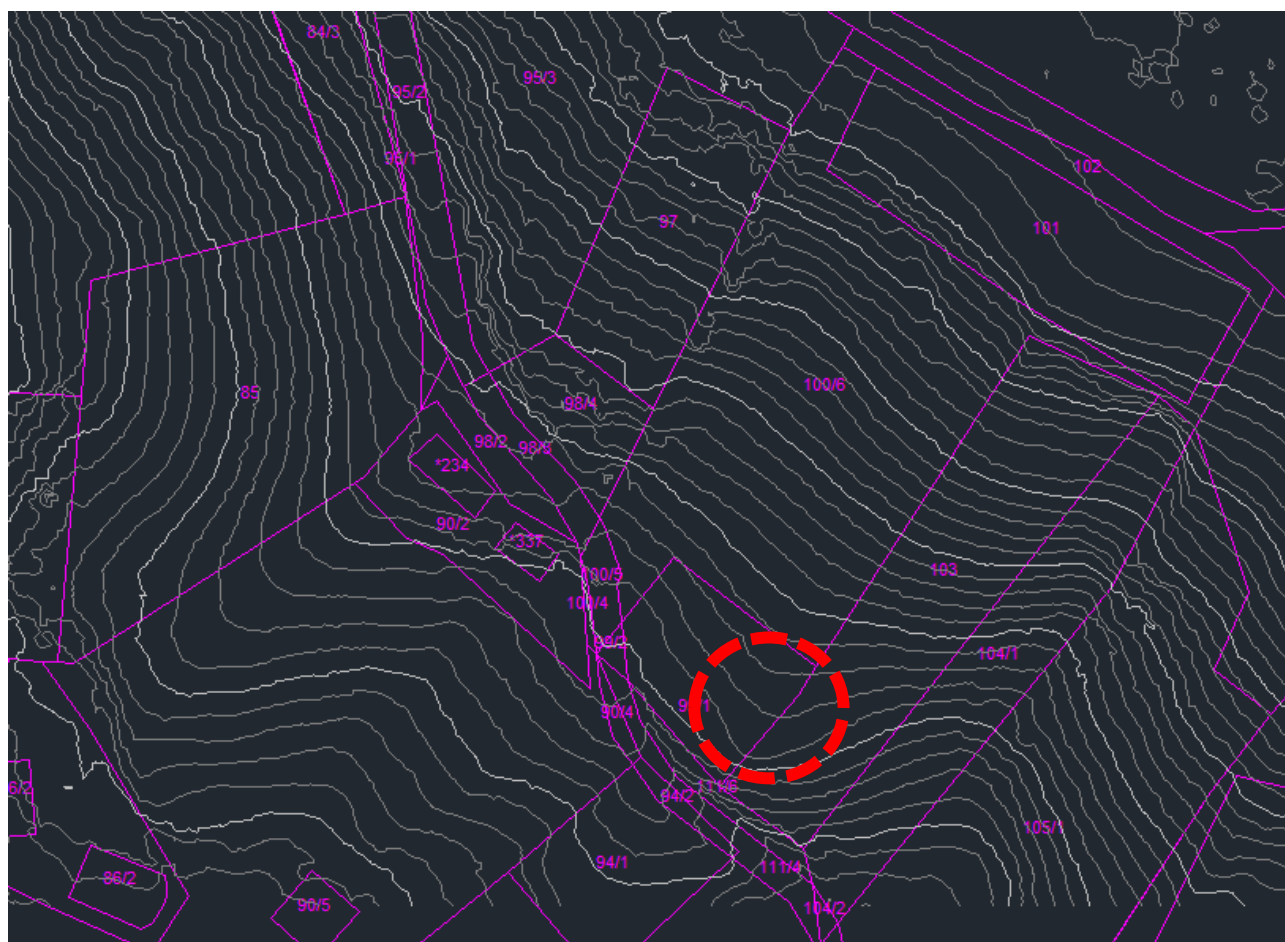
1. Na zemljiščih, ki jih predlaga ministrstvo je teren zelo strm in za gradnjo neprimeren, kar je razvidno tudi iz spodnjega lidar posnetka. Zaradi navedenega je na severnem in zahodnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča tudi predlagan izvzem stavbnega zemljišča. Lokacija za gradnjo hiše za potrebe kmetijskega gospodarstva je v elaboratu tako predlagana na nekoliko položnejšem terenu, ki z vidika gradbenih posegov še omogočajo racionalno gradnjo in ne bodo negativno vplivali na stabilnost zemljine.

2. Na zemljiščih, ki jih predlaga ministrstvo so bile po podatkih investitorja izvedene drenaže, ki bi jih z gradnjo hiše za potrebe kmetijskega gospodarstva uničili in s tem povečali plazljivost terena.

3. Čez zemljišča, ki jih predlaga ministrstvo poteka daljnovod (slika 3), ki predstavlja omejitveni faktor za širitev stavbnega zemljišča.

4. Boniteta zemljišča s parcelno številko 85, k.o. Šmartno ob Dreti (eden izmed predlogov ministrstva) je bistveno višja (znaša 52) od bonitete zemljišč s parcelnimi številkami 99/1 in 103, k.o. Šmartno ob Dreti, kjer je v elaboratu predlagana gradnja hiše za potrebe kmetijskega gospodarstva. Prav tako je po podatkih investitorja, ki mu je v interesu varovati kakovostna kmetijska zemljišča, saj ta predstavljajo vir njegovega dohodka, na območju, kjer je v elaboratu predlagana gradnja hiše tudi dejansko zemljina s slabšim pridelovalnim potencialom (lapornata tla), kot na zemljiščih, ki jih predlaga ministrstvo.

Dodatno pojasnjujemo še, da je poseg na zemljiščih s parcelnimi številkami 99/1 in 103, obe k.o. Šmartno ob Dreti predlagan v skladu Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč (MKGP, januar 2021), saj je boniteta zemljišč nižja od 40 in se nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva, za kar je bil predložen obrazec kmetijsko svetovalne službe. Prav tako je izvedba lokacijske preveritve skladna z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) in je Ministrstvo za okolje in prostor nanjo že podalo pozitivno mnenje.



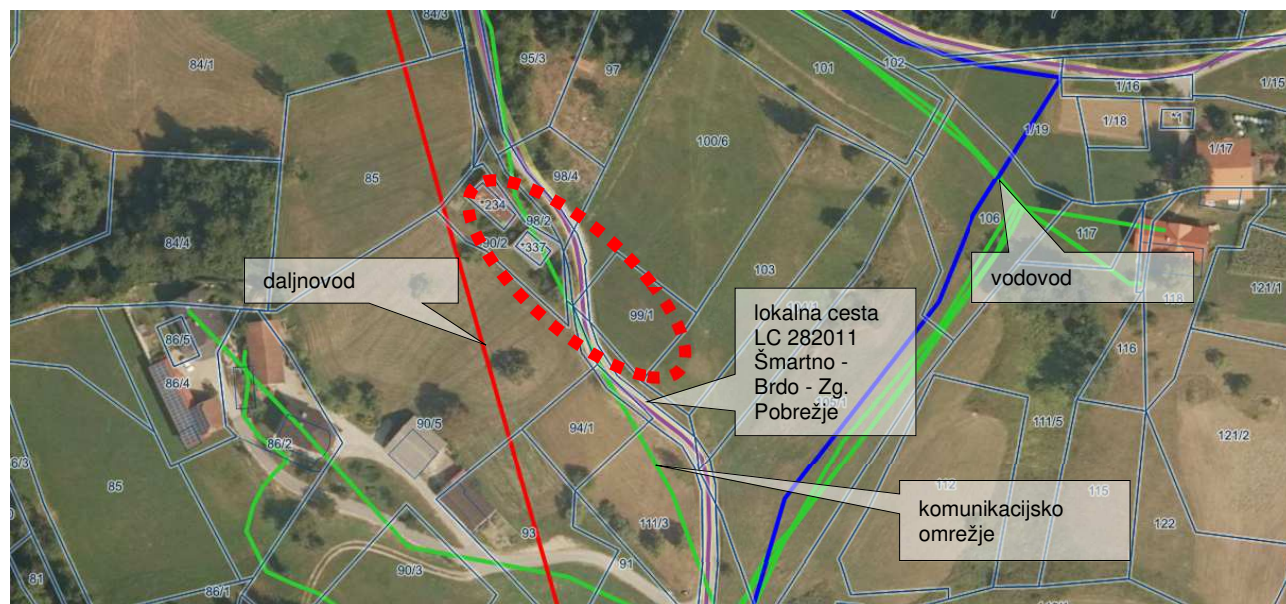
Slika 3: Strm teren na širšem obravnavanem območju in nekoliko položnejši na mestu, kjer je načrtovana nova hiša

Obstoječa infrastruktura

Dostop do obravnavane lokacije je preko obstoječe lokalne ceste LC 282011 Šmartno - Brdo - Zg. Pobrežje.

V neposredni bližini obravnavanega območja je zgrajeno javno vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje. Odvajanje komunalnih odpadnih voda se ureja individualno.

Prikaz gospodarske javne infrastrukture, ki je evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture je razviden iz spodnje slike.



Slika 4: Prikaz obstoječe javne infrastrukture, evidentirane v katastru gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO, februar 2021)

1.3 PREDVIDENA PRIKLJUČNA MOČ NAČRTOVANE STANOVANJSKE HIŠE

Predvidena priključna moč načrtovane stanovanjske hiše je 3 x 25 A oziroma 17 kW.

2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZureP-2) se nanaša na območje razpršene poselitve (A) in na enoto urejanja prostora (EUP) OP-2, določeno v OPN Občine Nazarje.

Območje lokacijske preveritve zajema del zemljišč s parcelnimi številkami 90/2, 98/2, 95/1, 99/2, 99/1, 100/4, 100/5, 103 vse k.o. (940) Šmartno ob Dreti in parcela 85 k.o. (933) Homec.

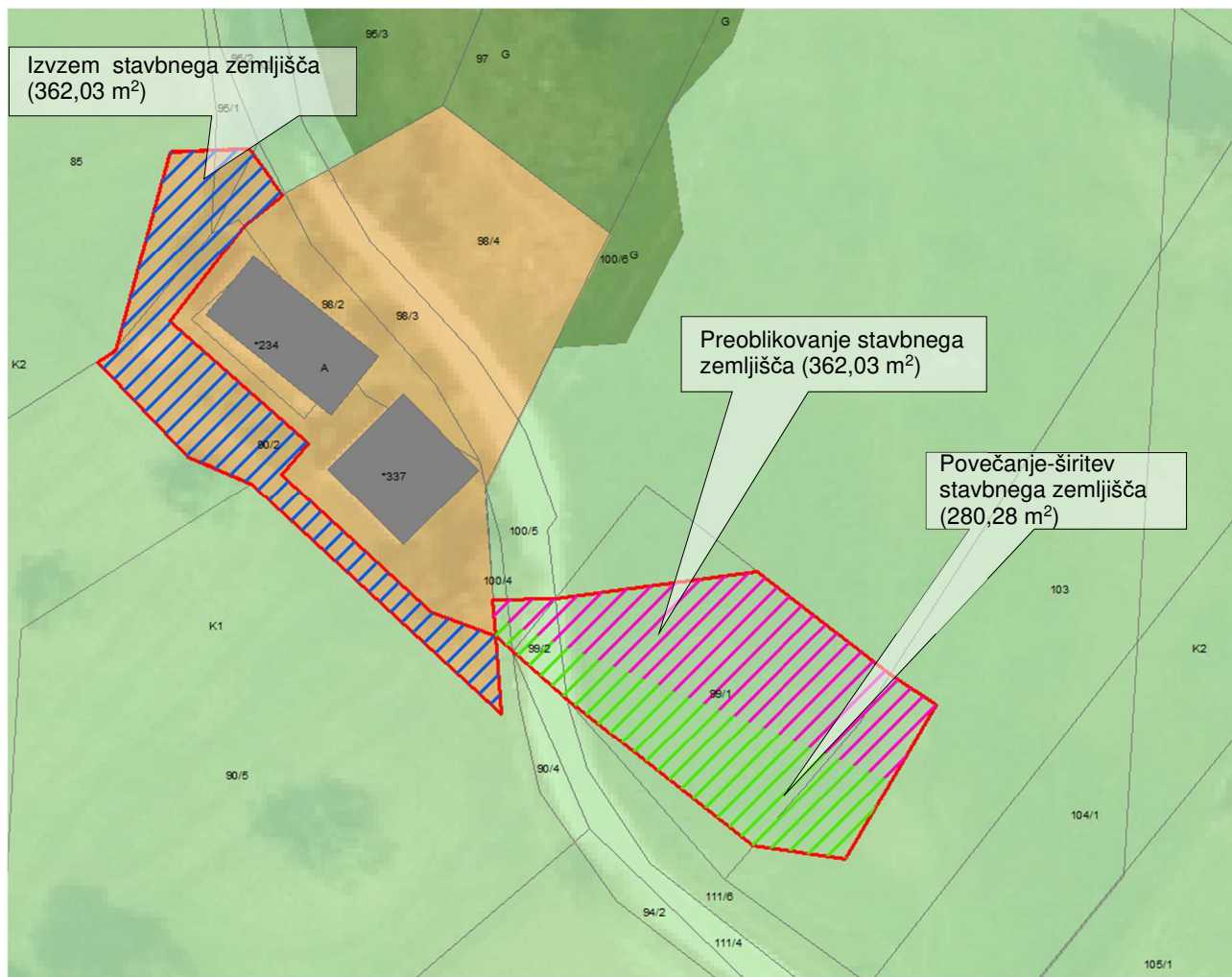
Velikost izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A) je 1422,43 m².

3. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje na sledeč način:

- v zahodnem delu izvorno določenega stavbnega zemljišča (parc. št. 90/2, 98/2, 95/1 vse k.o. Šmartno ob Dreti in parcela 85 k.o. Homec), kjer je strm teren, ki ni primeren za gradnjo, se predlaga izvzem stavbnega zemljišča (A) v velikosti 362,03 m² (sprememba iz A v K2),
- površina izvzetega stavbnega zemljišča (362,03 m²) se nadomesti vzhodno od izvornega stavbnega zemljišča, na delih zemljišč s parcelnimi številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. Šmartno ob Dreti. Hkrati se na zemljišču s parcelnimi številkami 100/4, 100/5, 99/2, 99/1, 103 vse k.o. Šmartno ob Dreti stavbno zemljišče poveča za 280,28 m², kar v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZureP-2 predstavlja 19,7 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča iz OPN Občine Nazarje.

Nova površina stavbnega zemljišča (A) tako znaša 1702,71 m².



Slika 5: Prikaz preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča na izseku iz OPN Občine Nazarje (vir: OPN)

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2)

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb iz:

- 31. člena ZUreP-2 (ohranjanje posamične poselitve) ter
- 128. člena ZureP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

31. člen ZUREP-2 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti (širitev obstoječih dejavnosti)</p> <p>– se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,</p> <p>– je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,</p>	<p>DA</p> <p>Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča za gradnjo nove hiše naslednika kmetije. Ta v sklopu obstoječe kmetije Šmartno ob Dreti 78 nima prostorskih možnosti in ustreznih terenskih razmer za gradnjo, obstoječa hiša pa je za vse generacije premajhna.</p> <p>Tako se z lokacijsko preveritvijo omogoča razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti ter bivanje, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter ohranja kulturna krajina.</p> <p>DA</p> <p>Z gradnjo novega objekta ne bo porušen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec poselitve. Lega, velikost, oblikovanje stavbe, itd. bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN Občine Nazarje za območje razpršene poselitve.</p> <p>DA</p> <p>Gre za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na območju obstoječe razpršene (posamične poselitve), ki že ima zagotovljeno vso potrebno infrastrukturo za delovanje, vključno z urejenim dostopom preko obstoječe lokalne ceste.</p>

31. člen ZUREP-2 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal in</p> <p>– so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>DA Vpliv na okolje se ne bo bistveno povečal, saj se lokacijska preveritev izvaja le z namenom gradnje nove hiše, ki v sklopu stavbnega zemljišča obstoječe kmetije nima prostorskih možnosti za gradnjo (neprimeren teren in že pozidano območje). Poleg tega gre za območje obstoječe razpršene (posamične) poselitve in poseg predstavlja le majhno povečanje obstoječega stavbnega zemljišča.</p> <p>DA Na obravnavanem območju ni evidentiranih pravnih režimov in varstvenih usmeritev, tako da načrtovani poseg ne more biti v nasprotju z njimi. V zvezi z Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, izdal MKGP pod št. dokumenta 35005-1/2021 z dne 11. 1. 2021 dodatno pojasnjujemo, da boniteta zemljišča, kjer je predvidena gradnja nove hiše znaša 35. Na majhnem delu območja lokacijske preveritve, ki presega boniteto 40, pa je v naravi zgrajena lokalna cesta in torej ne gre za kmetijsko zemljišče (po dejanski rabi).</p>

128. člen ZUREP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUreP-2
<p>– Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.</p> <p>– Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p>DA</p> <p>Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo izvzeto na območju, kjer terenske razmere in prostorska utesnjenost lokacije ne omogočajo gradnje nove hiše. Nekoliko razširjeno pa je stavbno zemljišče na območju, ki je z vidika konfiguracije terena najprimernejše za gradnjo in bo omogočalo optimalno delovanje kmetije.</p> <p>Pravni režimi na obravnavanem območju niso evidentirani.</p> <p>DA</p> <p>Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 1422,43 m², se le-to poveča za 280,28 m². To predstavlja 19,7 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča in manj kot 600 m².</p>

5. SEZNAM VIROV

- Namenska raba prostora (vir: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Nazarje, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2019)
- Zemljiško katastrski prikaz (ZKP) (vir: e-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, februar 2021)
- Kataster stavb (vir: e-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, februar 2021)

6. GRAFIČNI DEL

V digitalni obliki so priloženi:

- območje lokacijske preveritve (shp)
- izvorno območje lokacijske preveritve (shp)
- izsek iz zemljiško katastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (shp)
- končna namenska raba prostora (shp)
- grafični prikaz območja lokacijske preveritve (TIFF, TFW in PDF)

7. PRILOGE

V digitalni obliki je priložena:

- Okvirni prikaz načrtovanih ureditev v prostoru (M: 1: 500)