

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 15
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 9.11.2021

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko 2617 (parcele št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica in 1171/3, k.o. Sladka Gora)

GRADIVO PRIPRAVILA: Oddelek za okolje in prostor

GRADIVO PREDLAGA: Matija Čakš, župan

POROČEVALEC: Peter Planinšek, vodja oddelka za okolje in prostor

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko 2617 (parcele št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica in 1171/3, k.o. Sladka Gora)

Priloge:

- Obrazložitev
- Elaborat LP

ŽUPAN:
Matija ČAKŠ,
dr. vet. med. spec. hijatrike



Obrazložitev k _____ točki dnevnega reda

Sklep o Lokacijski preveritvi- ident. št. 2617 na parcel. št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica in 1171/3, k.o. Sladka Gora

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/2017), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal **lokacijsko preveritev** (v nadaljevanju **LP**) kot instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjše odstopanje od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Instrument LP je predviden za tri namene:

1. določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128.čl.ZUreP-2)
2. individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (129.čl.ZUreP-2)
3. omogočanje začasne rabe prostora (130.čl.ZUreP-2)

Občina mora za izvajanje LP izpolnjevati dva predhodna pogoja in sicer, da ima zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista, ter da ima sprejet odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek LP. Plačilo stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

Odlok o določitvi stroškov LP je OS sprejel na 5. redni seji dne 23.5.2019. Pogoje za opravljanje nalog Občinskega urbanista pa izpolnjuje naš Vodja oddelka za okolje in prostor.

Postopek za izvedbo LP je zakonsko predpisan in ga izvede pristojni oddelek občinske uprave pod vodenjem občinskega urbanista.

Za vsako LP mora zainteresirani vlagatelj predložiti ustrezen elaborat LP, ki ga lahko izdela, za prostorsko načrtovanje, pooblaščen organizacija. Občina le tega pošlje v potrditev Ministrstvu za okolje in prostor (MOP) in drugim pristojnim nosilcem urejanja prostora, ki na elaborat podajo svoja mnenja. MOP vsaki LP dodeli identifikacijsko številko, ki jo vnese v register lokacijskih preveritev. Občina mora poskrbeti tudi za javno razgrnitev pobude in elaborata, ki mora trajati najmanj 15 dni. Ko so vsi postopki in usklajevanja zaključeni, pristojna služba občinske uprave pripravi gradivo in predlog sklepa o LP za obravnavo in odločanje na Občinskem svetu.

Pri tokratni LP gre za razširitev stavbnega zemljišča za potrebe gradnje stanovanjske hiše. Širši pomen pridobitve zazidalnega območja je poskrbeti za prihodnje generacije, da bo lahko živela na podeželju in poskrbela za poseljenost območja ter ohranitev kulturne pokrajine podeželja, v tem primeru tudi za ohranjanje vinogradniškega območja Sladka Gora. Izdelovalec elaborata je upošteval zakonsko omejitev, da se sme stavbno zemljišče razširiti največ za 20% obstoječe zazidljive površine posamične poselitve, oziroma največ za 600m² (LP je možno uporabiti namreč le za določanje obsega **površin posamične poselitve**. Gre za območja, ki so v prostorskem aktu označena z tipom **A**. To so dejansko območja posameznih domačij, ki ležijo izven strnjenih območij naselij).

K elaboratu so bila pridobljena vsa potrebna mnenja, vključno z MOP. Podrobnejši podatki z grafičnim prikazom so razvidni iz priloženega elaborata LP.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlagani sklep sprejme in s tem investitorju omogoči nadaljevanje postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja.



Peter Planinšek
Vodja oddelka za okolje in prostor

PREDLOG

Na podlagi 127. do 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2) in 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Ur.l. RS, št. 57/17, 54/19) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na ____ redni seji dne ____ sprejel naslednji

SKLEP

o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 2617 v naselju Sladka Gora (parc. št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica in 1171/3, k.o. Sladka Gora)

1. člen

Lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 2617 se nanaša na zemljiške parcele št. 976 in 977, k.o. 1183 – Lemberg okolica in 1171/3, k.o. 1186- Sladka Gora v Občini Šmarje pri Jelšah v velikosti 600,00 m², ki ga določajo naslednje koordinate:

	x	y
T1	125485.161	541018.229
T2	125501.474	541033.100
T3	125485.859	541050.630
T4	125457.525	541048.655
T5	125466.340	541036.530
T6	125467.577	541037.484
T7	125471.128	541033.322
T8	125477.720	541038.810
T9	125487.758	541028.053

2. člen

Na delu zemljišča iz prvega člena tega sklepa se omogoči širitev obstoječega stavbnega zemljišča (posamične poselitve po 280. členu ZUreP-2, PNRP z oznako Ak), katere velikost je 5.777,36 m² za gradnjo nove enostanovanjske hiše skladno z določili Odloka o OPN (Občinski prostorski načrt občine Šmarje pri Jelšah, Uradni list RS, št. 55/18), ki se nanašajo na obstoječo posamično poselitve, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko.

3. člen

(1) V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2, se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.

(2) Občina Šmarje pri Jelšah podatke o lokacijski preveritvi posreduje Upravni enoti Šmarje pri Jelšah in Republiki Sloveniji, Ministrstvu za okolje in prostor.

(3) Občina Šmarje pri Jelšah podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah občinskega

prostorskega načrta pa spremembo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

V skladu s četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2, Občina Šmarje pri Jelšah vodi evidenco lokacijskih preveritev.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Št. _____
Šmarje, dne _____ 2021

MATIJA ČAKŠ, župan
dr. vet. med., spec. bujatrike

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

- na parcelah št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica (1183)
ter 1171/3, k.o. Sladka Gora (1186)

ID LP v PIS: 2617



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parcelah št. 976 in 977, k.o. Lemberg okolica (1183) ter 1171/3, k.o. Sladka Gora (1186)

NAROČNIK: ZASEBNI

IZDELAL:



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

ŠTEV. PROJEKTA: 43/21

ID LP v PIS: 2617

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

ZVONIMIR ŠILEC
inž.geod.
IZS Geo 0066

SODELAVCI:

SELMA ČOSIĆ, inž.gradb.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

avgust 2021, dopolnitev oktober 2021

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	11
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	14

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih na delu parcele št. 976, k.o. Lemberg okolica (1183) zgraditi novo stanovanjsko stavbo kot prevzemnik kmetije.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov, ob območju širitve tudi gospodarsko bivalni objekt.

Lokacija predvidene postavitve stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki je pretežno pozidano. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

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

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

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

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- EUP enota urejanja prostora
- pEUP podenota urejanja prostora
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- PNRP podrobnejša namenska raba prostora,
- ZPNačrt Zakon o prostorskem načrtovanju
- ZUreP-2 Zakon o urejanju prostora.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga) – v nadaljevanju OPN.

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

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



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Šmarje pri Jelšah, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Šmarje pri Jelšah.

Katastrska občina in parcele št:

- Lemberg okolica (1183): 981/1 del
- Sladka Gora (1186): 189 del, *35, 29 del, 28/1 del, 28/2 del, 30/3 del, 27 del, 14 del, 13 del, 1171/3 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
- Opredeljena je še podrobnejša namenska raba območja in sicer površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak).

Enota urejanja prostora:

- VSG 01

Podenota urejanja prostora:

- VSG 01/1

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

- 5776,36 m².



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



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

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Šmarje pri Jelšah

Katastrska občina in parcele št:

- Lemberg okolica (1183): 976 del, 977 del
- Sladka Gora (1186): 1171/3 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Enota urejanja prostora:

- VSG 01

Podenota urejanja prostora:

- VSG 01/6

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 600,00 m².

Površina izvirnega območja:

- 5777,36 m².

Delež spremembe / širitve:

- 10,38 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 6377,36 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

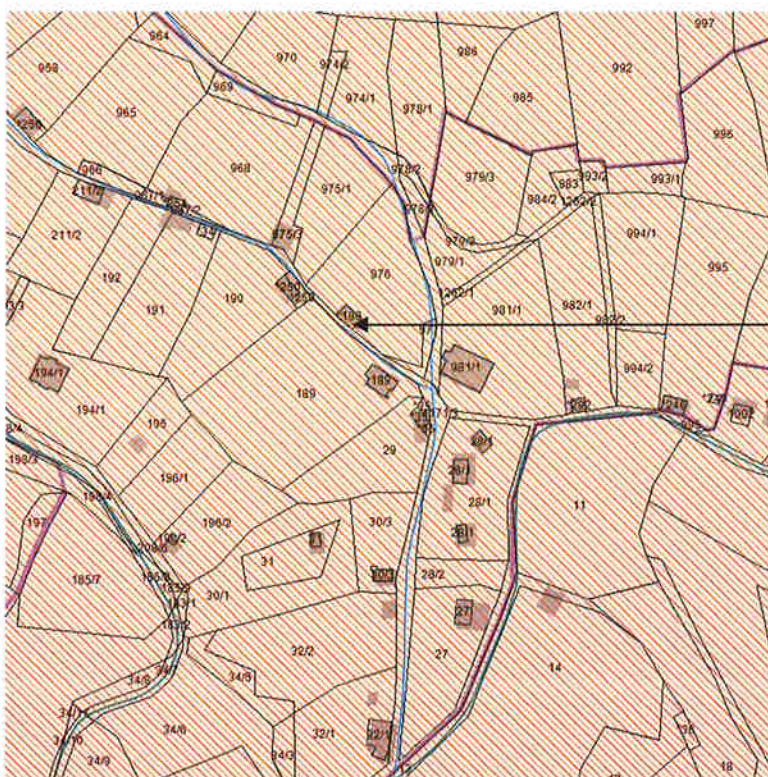
Lokacija je v vplivnem območju spomenika Sladka Gora - Cerkev Matere božje EŠD 651.

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

Preko območja poteka javni vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje.

Po vzhodnem robu zemljišča poteka javna pot JP 906011 Orehova vas-Sladka Gora, po južnem robu JP 906831 Torklja.

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



Slika 4: Podatki o prikazu stanja prostora (portal i-občine, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:



Erozijsko območje – območje zahtevnih erozijskih ukrepov



Območje kulturne dediščine



Lokalne ceste



Javne poti

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stanovanjski in gospodarski objekti, ob območju širitve tudi gospodarsko bivalni objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti, gradnjo novega stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetije s KMG-MID 100295507.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo na severozahodni strani obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, ob gospodarsko bivalnem objektu, ki se bo odstranil.

Dostop do območja novogradnje je z javne poti JP 906831 Torklja, ki poteka po južnem robu zemljišča. Dostop je izveden do obstoječega gospodarsko bivalnega objekta, ki se odstrani.

Predvideni objekt se priključi na obstoječi vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.

Na južnem delu parcele poteka ob javni poti vodovodno omrežje DN63. V kolikor ne bo možno doseči minimalne odmike predvidenega objekta od javnega vodovoda, bo potrebno predvideti prestavitev obstoječega cevovoda.

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

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.

V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetski vodi z varovalnim pasom 10 m na vsako stran od osi.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VSG 01/1, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Opredeljen je tip objekta A1/1 tradicionalna prostostoječa hiša, za katerega veljajo naslednji PIP:

- Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m² in 400 m².
- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,4, v primeru stanovanjskih dvojčkov pa vsaj 1:2. Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno, kadar jih ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenege terena oziroma ni prostorskih možnost. Tloris je lahko tudi sestavljen (npr. v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih, oziroma na način, ki je značilen za okolico.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ (K) + P + 1 + M, pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena, upoštevati je potrebno tudi vertikalni gabarit naselja, tako da novi objekti ne izstopajo iz silhuete naselja (višinski gabarit objektov praviloma ne sme presegati prevladujočega višinskega gabarita obstoječih stavb za več kot pol etaže, pri čemer se ne upošteva dominant). Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo, s katero bo utemeljeno, da stavba višinsko ne izstopa iz silhuete naselja ali krajine oziroma so upoštevani pogoji iz 15. člena tega odloka.

Glede na morfološke značilnosti pozidave je za opredeljeno EUP določen urbanistični tip OP1/1, za katerega veljajo posebna merila in pogoji glede lege in razmestitve objektov:

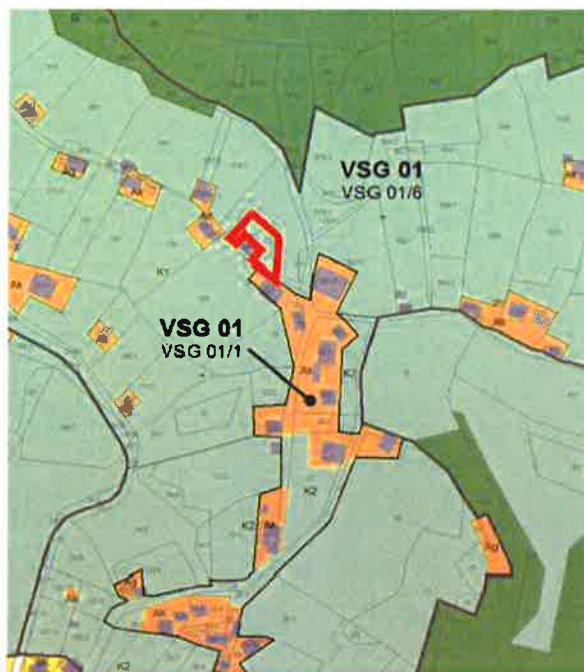
- Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni pri gradnji manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Ograje, škarpe in podporni zidovi (razen ograje, škarpe in podporni zidovi ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi), parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje (razen

ograde ob javnih cestah, pri katerih se odmik glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi) se lahko gradi tudi na meji, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem sporazumejo (pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč).

– Določila prejšnje alineje ne veljajo v primerih, ko se z umestitvijo stavb upošteva obstoječe gradbene linije. Določil prejšnje alineje ni potrebno upoštevati tudi pri gradnji objekta na mestu prej odstranjenega zakonito zgrajenega objekta, kadar se bistveno ne spreminja namembnosti objekta. Tak objekt se lahko v istih ali manjših gabaritih kot dosedanji objekt zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč je dovoljena tudi gradnja stavb na/ob parcelno mejo na skupni parcelni meji pri dvojkah, stavbah v nizu.

– Pri podtipu *slemenska pozidava (OP1/1)* je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren (sleme, greben ipd.) in glavno komunikacijo. Upoštevati je potrebno prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50 % stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).

Lokacija je v vplivnem območju spomenika Sladka Gora - Cerkev Matere božje EŠD 651, pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje. Prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno, se ohranja z upoštevanjem vseh določil prostorskih izvedbenih pogojev OPN za oblikovanje, določenih za gradnjo na obravnavanem območju.



Slika 5: prikaz območja lokacijske preveritve

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

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

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19 – obvezna razlaga).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Ak). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 600,00 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 10,38 % glede na površino izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov, ob območju širitve tudi gospodarsko bivalni objekt. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

<p>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p>	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VSG 01/1, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo.</p> <p>Opredeljen je tip objekta A1/1 in urbanistični tip OP1/1.</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja novogradnje je z javne poti JP 906831 Torklja, ki poteka po južnem robu zemljišča. Dostop je izveden do obstoječega gospodarsko bivalnega objekta, ki se odstrani.</p> <p>Predvideni objekt se priključi na obstoječi vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja v ponikovalnico skladno z geološko geomehanskim poročilom oz. se drugače ustrezno uredi.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za stanovanjski objekt.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10), ki v 10. členu opredeli tangirano območje kot območje intenzivnega vinogradništva, katerega vloga se razvija in ohranja. Predlagana širitev in gradnja za prevzemnika kmetije na območju predstavljata ohranjanje obstoječih vinogradov in s tem kulturne krajine.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij.</p> <p>Lokacija je v vplivnem območju spomenika Sladka Gora - Cerkev Matere božje EŠD 651, pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji potrebno</p>

	<p>upoštevati kulturnovarstvene pogoje. Prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno, se ohranja z upoštevanjem vseh določil prostorskih izvedbenih pogojev OPN za oblikovanje, določenih za gradnjo na obravnavanem območju.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje projektiranje in izvajanje gradnje mora opredeliti geološko geomehansko poročilo.</p> <p>V območju lokacijske preveritve potekajo obstoječi NN nadzemni elektro energetski vodi z varovalnim pasom 10 m na vsako stran od osi. Elektro omrežje se ustrezno preuredi (prestavi) po pogojih upravljavca.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Novi objekt se umesti severovzhodno od obstoječega (gospodarsko bivalnega, ki se odstrani), orientira vzporedno s plastnicami terena in cesto, smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico, enako kot okoliški objekti. Zemljišče je tik ob javni poti, nov objekt se umesti na severni strani zaselka kot razširitev gručaste obcestne pozidave.</p> <p>Lokacija je neposredno ob obstoječi javni poti s katere je izveden dovoz.</p> <p>Območje lokacijske preveritve – širitve se stikuje tudi s stavbnim zemljiščem razpršene poselitve, ki je na parceli št. *180 in 976, k.o. Lemberg okolica in ga poveže z izvornim območjem za lokacijsko preveritev.</p> <p>Upošteva se odmike od obstoječega komunikacijskega in vodovodnega omrežja, ki poteka v južnem delu parcele ob javni poti, elektro in vodovodno omrežje se po potrebi ustrezno preuredi (prestavi) po pogojih upravljavca.</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal Mejaš d.o.o., št. 2021/11, dne 28. 4. 2021),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Šmarje pri Jelšah, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal i-občine, <https://www.iobcina.si/>).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:500