



## OBČINA TREBNJE ŽUPAN

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)

E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 3500 - 65/2019 – 32

Datum: 9. 9. 2020

### OBČINSKI SVET OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

*Gradivo pripravil:* Občina Trebnje, Oddelek za okolje, prostor in infrastrukturo  
Vida Šušterčič

*Pristojno delovno telo:* Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo  
Komisija za statutarna vprašanja in lokalno samoupravo

*Gradivo predlaga:* Alojzij Kastelic, Župan Občine Trebnje

*Poročevalec po pooblastilu župana Občine Trebnje Alojzija Kastelica:* mag. Janez Zakrajšek, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž. vodja oddelka za okolje, prostor in infrastrukturo  
Vida Šušterčič, univ. dipl. inž. geod.

### PREDLOG SKLEPA:

- I. Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki se nanaša na dele zemljišč parc. št. 1054, k.o. Poljane v Občini Trebnje in 1057, k.o. Poljane v Občini Šmartno pri Litiji.

Alojzij Kastelic  
ŽUPAN

### Priloge:

- Sklep o lokacijski preveritvi z obrazložitvijo
- Elaborat lokacijske preveritve

# Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

## I. NASLOV

### Naslov sklepa se glasi:

» Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi«

## II. UVOD

### 1. Razlogi za sprejetje odloka

Prostor Občine Trebnje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (v nadaljevanju OPN) (Ur.l.RS, št. 50/13, 35/14 – popr, 49/16 in 72/18). Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/19), ki se je začel uporabljati 1. junija 2018, dovoljuje za manjša odstopanja za določanje obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, za omogočanje začasne rabe prostora in individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev, postopek lokacijske preveritve.

### 2. Ocena stanja

Občina Trebnje je prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za parceli št. 1054, k.o. Poljane v Občini Trebnje in 1057, k.o. Poljane v Občini Šmartno pri Litiji.

Župan Občine Šmartno pri Litiji je s sklepom podelil pooblastilo Občini Trebnje za izvedbo lokacijske preveritve, na osnovi katerega Občina Trebnje samostojno vodi postopek lokacijske preveritve za obe parceli, od katerih ena leži v Občini Trebnje, druga pa v Občini Šmartno pri Litiji.

Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve, je Občina Trebnje začela s postopkom lokacijske preveritve. V skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 se je preveril Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Umarh d.o.o., z določbami ZUreP-a in občinskimi prostorskimi akti.

Investitor in lastnik zemljišča namerava na parceli št. 1054 k.o Poljane graditi novo stanovanjsko stavbo. Oblika stavbnega zemljišča je takšna, da glede na konfiguracijo terena in obstoječe objekte ne dopušča veliko možnosti za postavitve nove stanovanjske stavbe, kot jo potrebuje investitor. Gre za gručasto postavitve objektov, ki služijo kmetijski dejavnosti. Da bi zagotovili zadostne odmike od gospodarskih objektov (zaradi požarne varnosti, dostopa s kmetijskimi stroji, manipulativnih površin...) je potrebno stanovanjski objekt pomakniti čimbolj na južni del parcele št. 1054 k.o. Poljane. JZ del parcele, ki predstavlja stavbno zemljišče, leži na strmini in je kot zazidljiva površina neuporabna tako zaradi strmine kot zaradi oblike klina. Na južnem delu parcele št. 1054 pa je raven del in optimalen glede lege in odpiranja proti južni, osončeni strani. Del te ravne površine ni stavbno zemljišče, zato onemogoča optimalno postavitve predvidenega objekta. Problem je torej v obliki stavbnega zemljišča. Optimalna stavbna parcela pa se lahko formira le s preoblikovalnjem stavbnega zemljišča. Parcela, ki meji na južni del stavbnega zemljišča (parcela št. 1057, k.o. Poljane) pa leži v sosednji občini Šmartno pri Litiji. Lokacijska preveritev je torej na območju ene katastrske občine, a dveh občin. Spremenjen obseg stavbnega zemljišča bo zadostil vsem potrebnim pogojem in določb iz 31. člena ZUreP-2, kjer je določeno, da se mora ohranjati obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Občina Trebnje pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo za okolje in prostor pa je po pregledu elaborata podelilo identifikacijsko številko prostorskega akta – ID 1598.

Z javnim naznanilom sta župan Občine Trebnje Alojzij Kastelic in župan Občine Šmartno pri Litiji Rajko Meserko, naznanila javno razgrnitev pobude, sklepa in elaborata lokacijske preveritve, za določanje obsega stavbnih zemljišč na predmetnih parcelah. Javna razgrnitev je trajala od 20. 5. 2020 do 4. 6. 2020. Posebej se je obvestilo lastnike sosednjih parcel (skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2), kar pa je v tem primeru pobudnik lokacijske preveritve. V času javne razgrnitve ni bilo pripomb, kar posledično pomeni, da ni potrebno sprejemati stališča do pripomb in s stališči seznanjati občinskega sveta.

Postopek lokacijske preveritve vodi Vida Šušterčič, ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

### **Pravna podlaga za sprejem sklepa**

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (ZUreP-2)
- Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14-popr.)
- Statut Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 70/18)

### **3. Cilji in načela**

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parceli 1054 in 1057, obe k.o. 1852 Poljane v Občini Trebnje in Občini Šmartno pri Litiji, na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Občine Trebnje (Uradni list RS, št.: 50/13,35/14 – popr, 49/16 in 72/18) (v nadaljevanju OPN Trebnje) in Občinski prostorski načrt Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št.: 38/13, 67/14 in 69/16) (v nadaljevanju OPN Šmartno). V OPN Trebnje je za EUP RA016 vv določena namenska raba »A«, podrobneje »Ask«, ki se glede na določila ZUreP-2 šteje kot posamična poselitve. V elaboratu je predlagano preoblikovanje na način, da se v skladu s 127. in 128. členom omogoči sprememba poteka meje obstoječega stavbnega zemljišča na območju parcel št. 1054 in 1057, k.o. 1852 Poljane. Razširitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve Ask se opredeli na parc. št. 1057 – del, k.o. Poljane za 282 m<sup>2</sup>, na parc. št. 1054-del, k.o. Poljane pa se del stavbnega zemljišča spremeni v druga kmetijska zemljišča za površino 248 m<sup>2</sup>. Končno povečanje površine stavbnega zemljišča znaša 34 m<sup>2</sup>.

V 128. členu ZUreP-2 je določeno, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 4855 m<sup>2</sup>. Predlagana širitev velikosti 34 m<sup>2</sup> ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča (le 0,6%), kar je v skladu z določili drugega odstavka 128. člena ZUreP-2. Sklep se objavi v Uradnem listu RS in je obvezna podlaga v postopkih izdaje predodločb in gradbenih dovoljenj ter izvedbe posegov v prostor za katera gradbeno dovoljenje ni predpisano.

S sprejetim sklepom ima investitor pogoje, da si pridobi gradbeno dovoljenje na novo oblikovanem stavbnem zemljišču.

V kolikor investitor ne vložil popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje Sklepa o lokacijski preveritvi, le ta preneha veljati. Veljavnost Sklepa preneha tudi s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

### **4. Ocena finančnih in drugih posledic**

Pobudnik je na podlagi sklepa o določitvi stroškov lokacijske preveritve poravnal takso v višini 1.500,00 EUR. V skladu s 132. členom ZUreP-2 občina zaračuna nadomestilo stroškov, ki nastanejo v postopku lokacijske preveritve. Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Trebnje je bil objavljen v Uradnem listu RS, št.: 45/19.

### III. BESEDILO ČLENOV

#### PREDLOG

Na podlagi prve alineje 127. člena ter 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) je Občinski svet Občine Trebnje v skladu s 17. členom Statuta občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14-popr.) na svoji \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_ in Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji v skladu s 14. členom Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 70/18) na svoji \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_ sprejel

#### SKLEP

o lokacijski preveritvi  
za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

##### 1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na dele zemljišč parc. št. 1054, k.o. Poljane (1852) v Občini Trebnje in 1057, k. o. Poljane (1852) v Občini Šmartno pri Litiji.

##### 2. člen

(1) Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2) omogoči sprememba poteka meje obstoječega stavbnega zemljišča na območju parcel št. 1054 in 1057, k.o. 1852 Poljane. Razširitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve Ask se opredeli na parc. št. 1057 – del, k.o. Poljane za 282 m<sup>2</sup>, na parc. št. 1054-del, k.o. Poljane pa se del stavbnega zemljišča spremeni v druga kmetijska zemljišča za površino 248 m<sup>2</sup>. Končno povečanje površine stavbnega zemljišča znaša 34 m<sup>2</sup>.  
(2) Gradnja stanovanjske hiše na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko, se omogoči po določenih prostorsko izvedbenih pogojih, ki jih določata OPN Trebnje in OPN Šmartno pri Litiji.

##### 3. člen

(1) Obseg in oblika stavbnega zemljišča se prilagodi tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ga je izdelalo podjetje UMARH d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, št. naloge 19-LP-05 (september 2019).  
(2) Grafični prikaz preoblikovanja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga sklepa.

##### 4. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 1598.

##### 5. člen

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

Št.:

Trebnje, dne \_\_\_\_\_.2020

Alojzij Kastelic  
Župan Občine Trebnje

Št.:

Šmartno pri Litiji, dne \_\_\_\_\_.2020

Rajko Meserko  
Župan Občine Šmartno pri Litiji

#### IV. OBRAZLOŽITEV

1. člen določa, da se s sklepom potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na dele zemljišč parc. št. 1054, k.o. Poljane (1852) v Občini Trebnje in 1057, k. o. Poljane (1852) v Občini Šmartno pri Litij.
2. člen podrobno pojasnjuje, kako se po namenski rabi spremenita parceli, ki sta predmet lokacijske preveritve. Lokacijske preveritve se lahko pripravijo za prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, kar pomeni le na območjih razpršene poselitve (A). Razširitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve Ask se opredeli na parc. št. 1057 – del, k.o. Poljane za 282 m<sup>2</sup>, na parc. št. 1054-del, k.o. Poljane pa se del stavbnega zemljišča spremeni v druga kmetijska zemljišča za površino 248 m<sup>2</sup>. Končno povečanje površine stavbnega zemljišča znaša 34 m<sup>2</sup>. Zakonska osnova sta 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2. Določa tudi, da se prostorsko izvedbeni pogoji za gradnjo glede na veljavne prostorske akte ne spreminjajo.
3. člen določa, da se grafični del oz. oblika stavbnega zemljišča prilagodi tako, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ga je izdelalo podjetje UMARH d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, št. naloge 19-LP-05 (september 2019). Grafični prikaz preoblikovanja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki priloga v nadaljevanju obrazložitve sklepa.
4. člen navaja identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 1598, ki je bila za predmetno lokacijsko preveritev določena v skladu z ZUreP – 2 s strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja.
5. člen določa kdaj da sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu, potem, ko ga sprejmeta Občinski svet Občine Trebnje in Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji.

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1054 in 1057, OBE  
K.O. 1852 POLJANE**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.

Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

Številka elaborat:

19-LP-05

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, september 2019

Elaborat: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1054 in 1057, OBE K.O. 1852 POLJANE**

Pripravljavec prostorskega akta: **Občina Trebnje**  
Goliev trg 5, 8210 Trebnje  
in  
**Občina Šmartno pri Litiji**  
Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji

Izdelovalec elaborata: **Umarh d. o. o.**  
Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

**UMARH**  
PTUJ d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec (PPN): **Urška Berlič, univ. dipl. inž. Arh.**

ZAPS 1715-A

Žig:

Podpis

**URŠKA BERLIČ**  
**univ.dipl.inž.arh.**

pooblaščenka arhitektka  
ZAPS 1715 A

**I. TEKSTUALNI DEL****1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga LP

**2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve**

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

**II. GRAFIČNI DEL**

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve



## 1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.1 Navedba identifikacijskih številka oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1054 in 1057, OBE K.O. 1852 POLJANE

Povezani prostorski akti: Občinski prostorski Občine Trebnje s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št.: 50/13, 35/14-popr, 49/16, 72/18); v nadaljevanju OPN Trebnje  
Občinski prostorski načrt Občine Šmartno pri Litiji s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS št. 38/2013, 67/2014, 69/2016); v nadaljevanju OPN Šmartno pri Litiji

Na območju OPN Trebnje in OPN Šmartno pri Litiji še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

### 1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 1852 Poljane  
Parcelna številka: 1054, 1057

### 1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Trebnje  
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TREBNJE>
- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Šmartno pri Litiji  
[https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SMARTNO\\_PRI\\_LITIJU](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SMARTNO_PRI_LITIJU)
- ZKP – zemljiškokatastrski prikaz – grafični podatki zemljiškega katastra na območju občine Trebnje in Šmartno pri Litiji, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: OPN Šmartno pri Litiji in OPN Trebnje
- Geodetski načrt št. 90310-38/2018 podjetja Geoplan - Rovšek z dne 19. 5. 2018, odgovorni geodet Robert Rovšek IZS Geo0137

### 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- IZP načrtovane gradnje na območju lokacijske preveritve

### 1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi na parceli št. 1054 in 1057, k.o. Poljane.

## 2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Podatki iz OPN Trebnje za parcelo št. 1054, k.o. Poljane

- Enota urejanja prostora (EUP): RA016 vv
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): Ask – površina razpršene poselitve za kmetije in stanovanja
- Površina parcele: 4395 m<sup>2</sup> (vir: Zemljiški kataster)

Podatki iz OPN Šmartno pri Litiji za parcelo št. 1057, k.o. Poljane

- Enota urejanja prostora (EUP): PO\_69\_1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K2v – Druga kmetijska zemljišča v vinogradniškem območju
- Površina parcele: 78249 m<sup>2</sup> (vir: Zemljiški kataster)

Podatki iz OPN Trebnje za obravnavano območje razpršene poselitve Ask

- Ask – površina razpršene poselitve za kmetije in stanovanja
- Enota urejanja prostora (EUP): RA016 vv

- Obsega parcele:
  - 1054 (del), 1055 (del), 1056 (del); k.o. Poljane, občina Trebnje
  - 1057 (manjši del – 30 m<sup>2</sup>); k.o. Poljane, občina Šmartno pri Litiji
- Površina območja: 4855 m<sup>2</sup>
- Predlog elaborata lokacijske preveritve: Širitev stavbnega zemljišča na parcelo št. 1057 (k.o. Poljane, občina Šmartno pri Litiji), zmanjšanje stavbnega zemljišča na parceli št. 1054 (k.o. Poljane, občina Trebnje)

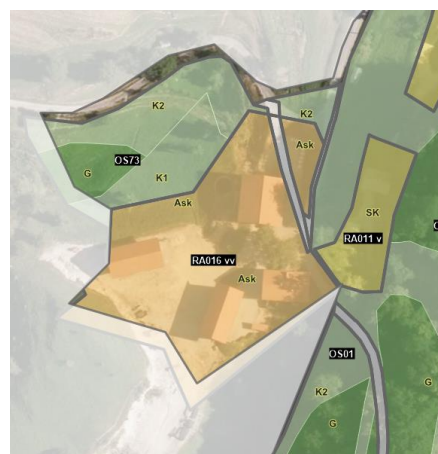
## 2. Grafični izsek območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja na meji med občino Trebnje in občino Šmartno pri Litiji. Hiša se upravno navezuje na občino Trebnje (naselje Razbore, šolski okoliš, infrastruktura...), zato je bil ta del naknadno premaknjen iz občine Šmartno pri Litiji v občino Trebnje. Meja je bila določena po parcelnih mejah. Lokacija za novo hišo, ki je edina možna in bi bila optimalna in za gradnjo novega stanovanjskega objekta, leži na meji med dvema občinama.



*PISO Občina Šmartno pri Litiji*

*Prikaz območja z namensko rabo*



*Piso Občina Trebnje*

Obraunavano območje razpršene poselitve obsega kmetijsko gospodarstvo. Zaščitena kmetija obsega skoraj 30 ha obdelovalnih in gozdnih površin. Mladi gospodar vodi kmetijo od leta 2008, posodablja kmetijo in gospodarske objekte. Namerava zgraditi tudi novo enostanovanjsko stavbo, ki bo ustrezna za bivanje šestčlanske mlade družine.

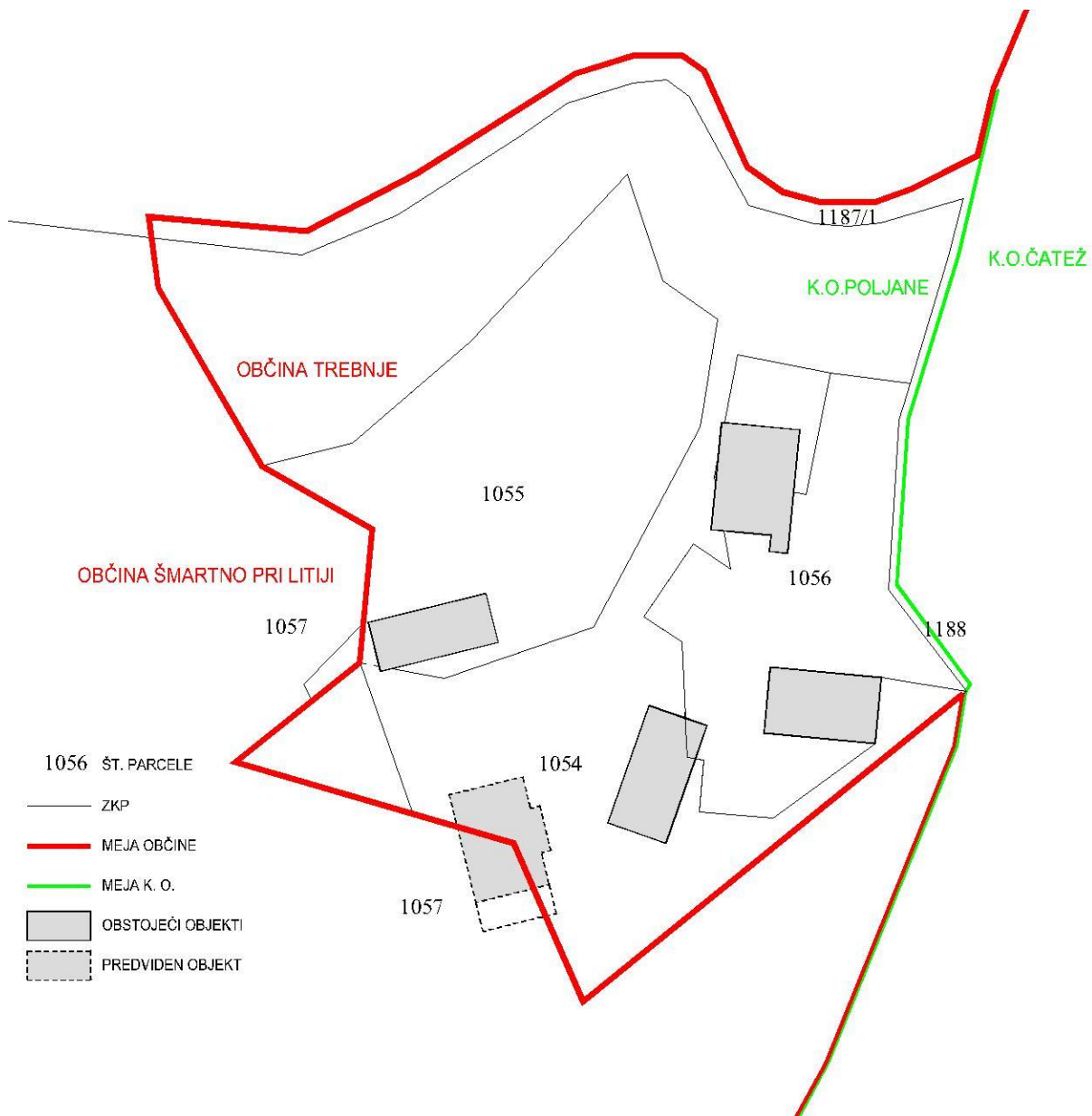
Kmetija ima tipično gruščasto razporeditev objektov, ki so razporejeni okrog osrednjega dvorišča na način, ki ga omogoča razgiban teren in kot zahteva funkcionalnost objektov in dostopi do njih. Območje razpršene poselitve je bilo določeno tako, da se zajete vse stavbe kmetije, ne omogoča pa širitve z novo stanovanjsko stavbo. Teren omogoča gradnjo stanovanjske stavbe le na JZ delu območja razpršene poselitve. Od obstoječih objektov v JZ delu (kozolec – toplar in gospodarski objekt) so potrebni zadostni odmiki zaradi dostopa s traktorjem in manipulativnih površin ter zaradi požarne varnosti. Za racionalno in optimalno postavitve stanovanjske stavbe je torej potrebna razširitev območja razpršene poselitve v JZ delu oz. določitev oblike območja, ki omogoča gradnjo objekta.



*Fotografija mesta načrtovane gradnje, pogled proti severu*



*DOF posnetek območja lokacijske preveritve*



Prikaz lege objektov in meje med občino Trebnje in Občino Šmartno pri Litiji

### 3. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (stanovanjski objekt) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Velikost stavbnega zemljišča bi se povečala samo za 34 m<sup>2</sup>, kar je 0,7% stavbnega zemljišča, ki ga predstavljajo deli parcel 1054, 1055 in 1056, vse k.o. Poljane. Površina območja razpršene poselitve znaša 4855 m<sup>2</sup>. Predvideno je zmanjšanje na zahodnem delu za 248 m<sup>2</sup> in povečanje za 282 m<sup>2</sup> na JZ strani na parcelo št. 1057 k.o. Poljane, ki se nahaja v občini Šmartno pri Litiji. Iz območja se izvzame del zemljišča, ki je v naravi strm pašnik. Ta trikotni del ni smiselni del stavbnega zemljišča zaradi oblike in zaradi konfiguracije terena. Zato predlagamo območje stavbnega zemljišča kot je prikazano v nadaljevanju.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča

	Površina (m <sup>2</sup> )	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	4855 m <sup>2</sup>	1054-del, 1055-del, 1056-del, 1057-del
Zmanjšanje stavbnega zemljišča	249 m <sup>2</sup>	1054-del
Povečanje stavbnega zemljišča	281 m <sup>2</sup>	1057-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča	4887 m <sup>2</sup>	1054-del, 1055-del, 1056-del, 1057-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča (celota)

	Površina (m <sup>2</sup> )		Parcele	
	OPN Trebnje	OPN Šmartno	OPN Trebnje	OPN Šmartno
Obstoječe stavbno zemljišče	4825	30	1054-del, 1055-del, 1056-del	1057-del
Zmanjšanje stavbnega zemljišča	218	30	1054-del	1057-del
Povečanje stavbnega zemljišča	0	282	/	1057-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča	4606	282	1054-del, 1055-del, 1056-del	1057-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča (razdeljeno na OPN Trebnje in OPN Šmartno pri Litiji)

4. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Namenska raba ostaja nespremenjena, predvidena je nova enostanovanjska stavba za lastnika kmetijskega gospodarstva in njegovo družino. Sprememba je potrebna za ohranjanje obstoječe kmetijske dejavnosti in za omogočanje bivanja v sodobni, energetske in funkcionalno ustrezni stanovanjski stavbi.

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

Obravnavano kmetijsko gospodarstvo se nahaja ob cesti Čatež – Primskovo in predstavlja več objektov (stanovanjska stavba, hlev s senikom, kozolec, večnamenski gospodarski objekt), ki so postavljeni v gručo, z osrednjim dvoriščem in ustreznimi dovoznimi manipulativnimi površinami. Takšna postavitve je značilna za dolenske vasi in osamele kmetije in izhaja iz geografskih omejitev (strm teren, hribi, ceste).

Za stanovanjski objekt poteka postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, zasnova objekta je usklajena z OPN Šmartno pri Litiji in z OPN Trebnje. Predpisi občin glede zasnove objekta in tudi želja investitorja je tipična dolenska kmečka hiša. Razmerje stranic nove stanovanjske stavbe bo 1: 1,6, etažnost P+M, streha bo simetrična enokapnica z izstreškom (frčado) nad vhodom. Na južni strani hiše je predvidena terasa.

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

Na parceli je starejša stanovanjska stavba, ki je komunalno opremljena, predviden novi objekt se bo priključeval na obstoječe priključke. Za gradnjo nove stanovanjske stavbe so že pridobljena pozitivna mnenja upravljavcev infrastrukture. Dostop do javne ceste se bo zagotavljal preko obstoječega dovoza na parceli 1056, k.o. Poljane.

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

Investitor je v zadnjih letih rušil dotrajane in neustrezne objekte ter zgradil nov večnamenski gospodarski objekt. Kozolec je prestavil severno z namenom pridobitve površine za stanovanjsko stavbo. V sklopu teh posegov je že urejal okolico. Dele parcele 1057 k.o. Poljane je tudi uredil na način, ki omogoča ozelenitev s travinjem (terasasta ureditev, razporeditev zemlje, setev trave). Investitor namerava v okviru zunanje ureditve ohraniti in urediti čim več zelenih površin in urejeno zeleno okolje okrog objektov. S to ureditvijo se tudi ureja in ohranja dostop do gozdov južno od območja lokacijske preveritve. Območje na parceli 1057 z namensko rabo K2 so pašniki, ki se v celoti ohranjajo.

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

Na območju lokacijske preveritve ni določenih zavarovanih in zaščitnih območij, varstvenih in pravnih režimov, ki bi določali in omejevali urejanje tega prostora. V fazi pridobivanja projektnih pogojev in mnenj so bili podani pogoji glede varovanja gozda in ohranjanju dostopa do gozda. Določitev nove oblike stavbnega zemljišča in pomik objekta proti jugu ne vpliva na dostope do gozda, ki so že urejeni in utrjeni. Vplivi na naravo in okolje se zaradi spremenjene oblike stavbnega zemljišča ne bodo poslabšali. Erozija: Zaradi stabilne geološke sestave ni zahtevanih dodatnih protierozijskih zaščitnih ukrepov.

#### ***Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča***

Obravnavano območje razpršene poselitve je omejeno z naravnimi robovi in s cesto. Leži med tremi vzpetinami, vmes potekajo cestne povezave med naselji. Pri gradnji stanovanjske stavbe je potrebno prostore načrtovati tako, da so bivalni prostori smiselno razporejeni glede orientacije, dostopov, osvetlitve.

Legi predvidene stanovanjske stavbe je v zavetju hribov. Predvidena lega omogoča ugodno energetske zasnovo, saj se bivalni prostori odpirajo proti jugu. To je edina stran, ki ni omejena s hribom in kjer se odpira pogled proti dolini. Proti jugu so načrtovani bivalni prostori in ob stavbi tudi terasa. Takšna zasnova omogoča kvalitetno bivanje in energetske učinkovitost stavbe. Omejitve, ki jih določa meja parcele, meja območja stavbnega zemljišča in hkrati meja med dvema občinama so upravne, umetne omejitve. Naravne omejitve so drugačne, zato načrtovana lega objekta pomeni edino racionalno in optimalno lokacijo.



*Pogled na lokacijo v smeri od zahoda proti vzhodu.*



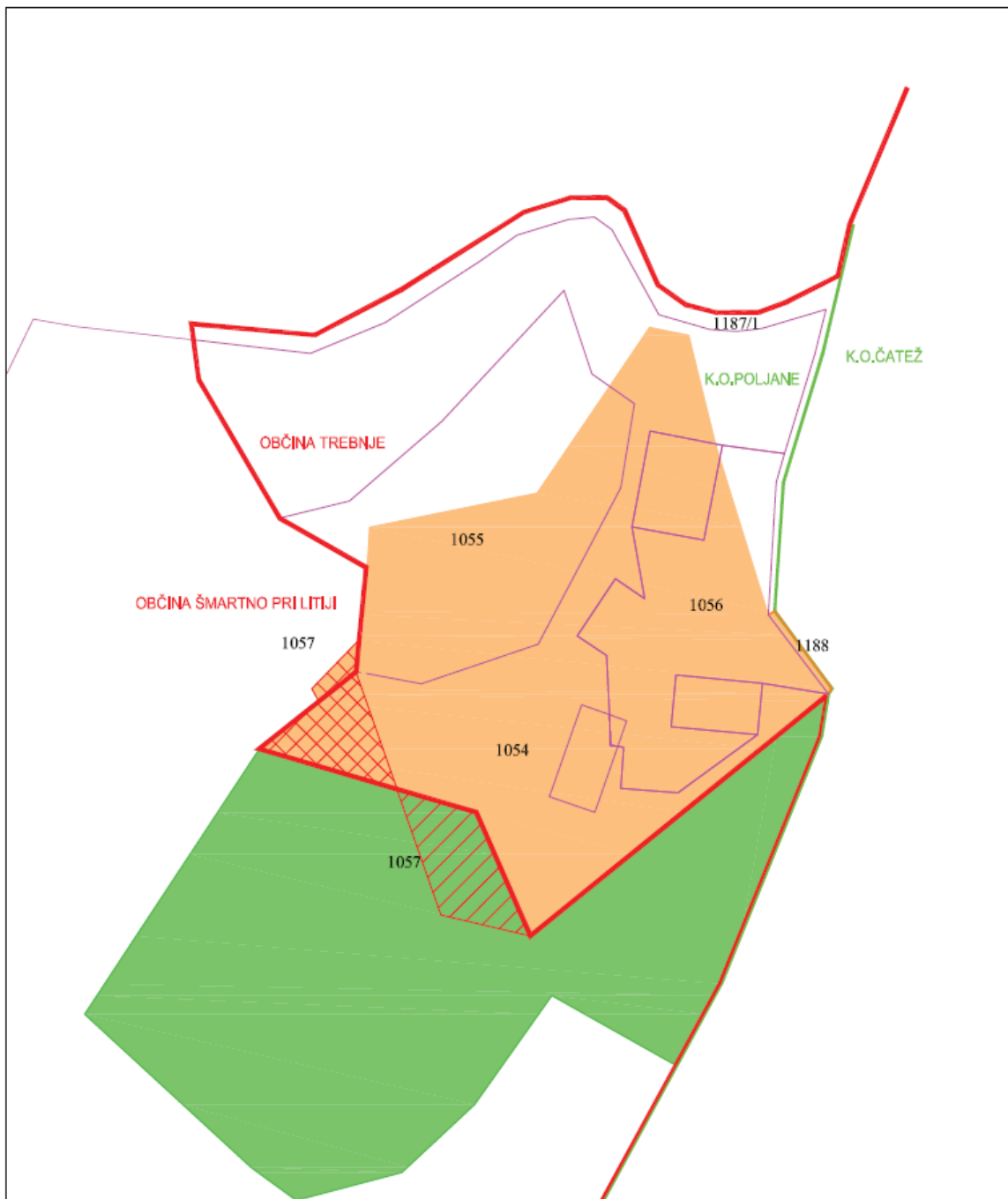
*Pogled na lokacijo iz sredine stavbnega zemljišča proti jugozahodu.*



*Pogled s hriba na obstoječe objekta kmetijskega gospodarstva*

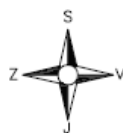
1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve

**Prikaz novega območja**



LEGENDA:

- Izsek iz z k prikaza
- Meja občine
- Meja k.o.
- 1056 Parcelna številka



Podrobnejša namenska raba iz OPN:

- Izvorna površina posamične poselitve - A
- Kmetijsko zemljišče
- Območje izvzetega stavbnega zemljišča
- Območje dodanega stavbnega zemljišča



**UMARH d.o.o.**

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARCELI ŠT. 1054 in 1057, OBE K.O. 1852 POLJANE**

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Ulica 5, prekomorske 7, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ SPREMEM OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorni prostorski načrtovalec:  
URŠKA BERLIČ, u.d.l.a.  
ZAPS 1715 A

št. projekta:  
19-LP-05

datum:  
SEPTEMBER 2019

merilo:  
1:1000

list: **3**



