

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA POTREBE ŠIRITVE IN PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA  
EUP DŠM 01/1 V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH**

na parceli št. 1329/1 – del, 825 – del, 826 – del

k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH – 1200

**ID LP v PIS: 6620**

## SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ŠIRITVE IN PREOBLIKOVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP DŠM 01/1 V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH, na parceli št. 1329/1 – del, 825 – del, 826 – del, vse k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH – 1200
ID LP:	6620
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19,1/25-TP)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	HLUPIČ Alenka, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0763 PA PPN
Žig:	
	LP - 7/2025
Pobudnik/investitor:	Fizična oseba (podatek ni prikazan zaradi varstva osebnih podatkov)
Izvajalec postopka:	OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH AŠKERČEV TRG 15 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH
Izdelovalec elaborata LP :	NOVI PROJEKTI – NOVAK POLONCA s.p. SV. EMA 31 3253 PRISTAVA PRI MESTINJU
Odgovorni predstavnik podjetja:	Polonca NOVAK; dipl. inž. grad.
	
Datum izdelave elaborata LP :	avgust 2025

## VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

<b>TEKSTUALNI DEL.....</b>	<b>5</b>
<b>1.0 UVODNA POJASNILA.....</b>	<b>5</b>
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	5
1.2 PRAVNA PODLAGA .....	7
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI.....	7
<b>2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>10</b>
<b>3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA .....</b>	<b>13</b>
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	13
<b>4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA.....</b>	<b>14</b>
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA .....	14
4.2 VARSTVENI REŽIMI.....	15
<b>5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>18</b>
5.1 IZVEDBENI DEL OPN.....	18
<b>6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3.....</b>	<b>21</b>
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	21
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	21
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA.....	25
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE .....	25
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	26
<b>7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>27</b>

**Kazalo slik:**

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF.....	9
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - vir: <a href="https://ipi.eprostora.gov.si/jv/">https://ipi.eprostora.gov.si/jv/</a> .....	9
Slika 3: PREDVIDENA LOKACIJA OBJEKTA .....	9
Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN .....	11
Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: ZKN .....	12
Slika 6: FOTOGRAFIJA LOKACIJE PREDVIDENEGA OBJEKTA .....	13
Slika 7: PRIKAZ KOMUNALNE OPREME.....	14
Slika 8: IZ STRANI ELEKTRO CELJE POTRJENA SITUACIJA.....	15
Slika 9: FOTOGRAFIJA OBSTOJEČEGA CESTNEGA PRIKLJUČKA.....	15
Slika 10: VAROVANO OBMOČJE – EROZIJA vir: iObčina .....	17
Slika 11: VAROVANO OBMOČJE – PLAZLJIVA OBMOČJA vir: iObčina.....	17

**II. GRAFIČNI DEL**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve   | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKN   | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz z prikazano ureditvijo v prostoru   | M 1:1000 |

**Priloga:**

- GG poročilo št. 103/25, avgust 2025, izdelano iz strani GEOEKSPERT PODJETJE ZA UPORABNO GEOTEHNIKO Iva Resanović s.p. Ob Koprivnici 57, 3000 Celje - Robert Hobljaj univ. dipl. inž. rud. in geotehnol. IZS RG-0153.
- Mnenje KGZS
- ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI

**TEKSTUALNI DEL****1.0 UVODNA POJASNILA****1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO**

Elaborat se izdelava za potrebe lokacijske preveritve za potrebe širitve in preoblikovanja stavbnega zemljišča v občini Šmarje pri Jelšah.

Način urejanja na območju lokacije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah, (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19,1/25-TP) - v nadaljevanju OPN, ki na območju predmetne lokacije določa namensko rabo Ak – površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju in enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako DŠM 01/1

Parc. št. 1329/1 – del, 825 – del 826 – del vse k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH – 1200, so glede na veljavni prostorski akt opredeljene:

Parc. št.	Namenska raba	Predlagana sprememba
1329/1	Delno kmetijsko zemljišče – K1; delno stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve - Ak	Del stavbnega zemljišča se izvzame in se ga v enakem obsegu prestavi na za gradnjo ugodnejšo lokacijo
825	Kmetijsko zemljišče – K1	Širitev stavbnega zemljišča
826	Kmetijsko zemljišče – K1	Prestavitev stavbnega zemljišča cca 2m <sup>2</sup>

Na predmetnem območju razpršene poselitve, stojijo trije objekti; stanovanjski objekt ID stavbe 1200-781 in gospodarski objekt – hlev ID stavbe 1200-786, pomožni kmet, objekt ID stavbe 1200-785.

Ker gre za posamično poselitev, se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

Lokacijska preveritev predstavlja podlago za uskladitev dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora.

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-3 Zakon o urejanju prostora

**Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP DŠM 01/1) za namen gradnje novega stanovanjskega objekta.**

## 1.2 PRAVNA PODLAGA

Vrste in postopek LP določa Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3 in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen istega zakona določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z *Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev*, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018, ter skladno s *Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki* [https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna\\_pravila\\_OPIA\\_v1-2.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPIA_v1-2.pdf)
- Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo *Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve*, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Šmarke pri Jelšah - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19,1/25-TP)

## 1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

### 1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 135. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

### 1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 135. člena ZUreP-3)  
Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
2. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN
3. fizične lastnosti zemljišča
4. pravne režime na območju
5. ohranjanje posamične poselitve (135. člen v povezavi z 32. členom)

## ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitvevarjanja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- 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 obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

### 1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku, ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

#### 1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

#### 2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 139. členom ZUreP-3.

Občina Šmarje pri Jelšah ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 36/19*), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.500,00 €.

#### 3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

#### 4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

#### 5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

**6. Potrditev LP**

Občina predlaga Občinskem svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

**7. Objava sklepa**

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu.

**1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve**

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.



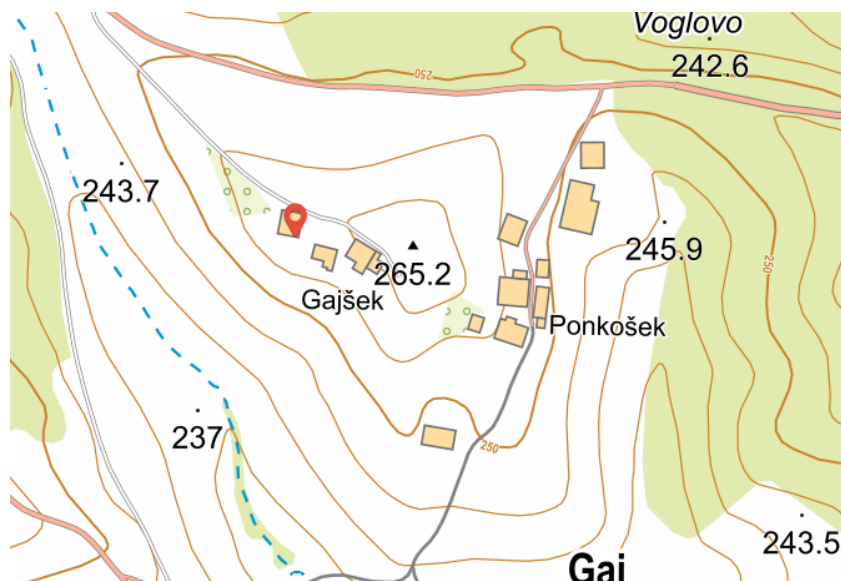
## 2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži v neposredni bližini centra občine Šmarje pri Jelšah cca 500 JV od občinskega središča - naselja Šmarje pri Jelšah.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.



Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU – DOF



Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - vir: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

**Občina:**

- OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

**Katastrska občina:**

- ŠMARJE PRI JELŠAH - 1200

**Parcele št. LP:**

- 1329/1 – del, 825 – del, 826 – 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)
- Opredeljena je še podrobnejša namenska raba območja in sicer površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak).
- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K1).

**Enota urejanja prostora:**

- DŠM 01

**Podenota urejanja prostora:**

- DŠM 01/1

**Vrsta predlagane spremembe:**

- **Širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča – **Ak** – površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju
- **Izvoz:** Območju kjer se izvzame stavbno zemljišče, se definira kmetijska namenska raba – kmetijsko zemljišče – **K1**

**Površina izvirnega območja:**

- 2611,94 m<sup>2</sup>

**Površina spremembe / širitve:**

- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| - Preoblikovanje – izvzem:  | - 320,00m <sup>2</sup> |
| - Preoblikovanje – širitev: | +320,00m <sup>2</sup>  |
| - Širitev:                  | +520,00 m <sup>2</sup> |

---

**Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča:****+520,00m<sup>2</sup>****Delež spremembe / širitve:**

- 19,90% glede na površino izvirnega območja

**Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:**

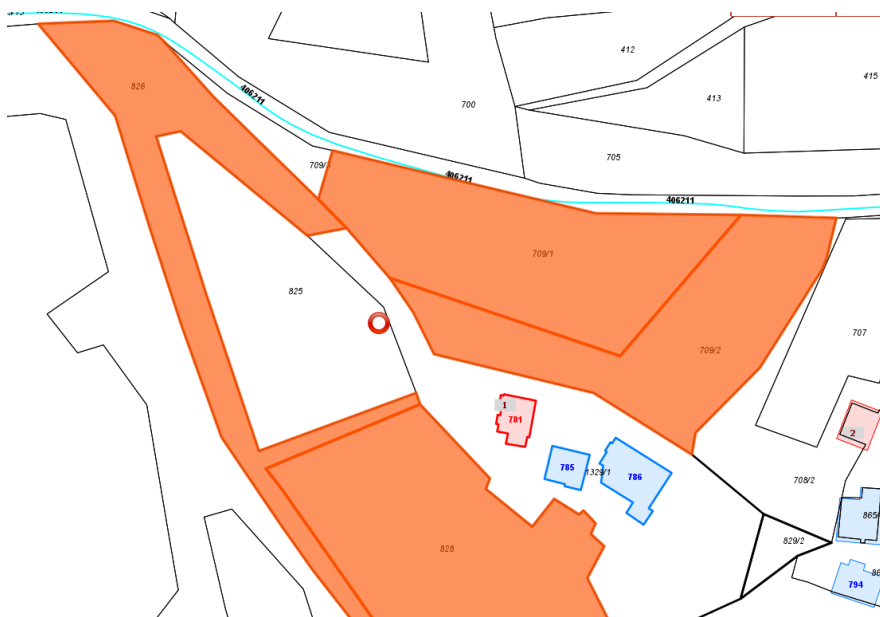
- 3131,94m<sup>2</sup>



Slika 4: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN

## 2.1 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	826
2	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	709/1
3	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	709/2
4	1200	ŠMARJE PRI JELŠAH	828



Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: ZKN

O javni razgrnitvi občina skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3, pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve, so sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.



### 3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

#### 3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na predmetni lokaciji, območju obravnavane razpršene poselitve, stojijo trije objekti; stanovanjski objekt ID stavbe 1200-781, gospodarski objekt – hlev ID stavbe 1200-786, ter pomožni kmet, objekt ID stavbe 1200-785.

Lokacija postavitve predvidene stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve.

Del stavbnega zemljišča se iz parc. št. 1329/1 k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH - 1200, zaradi neugodne oblike in neugodne konfiguracije terena izvzame in se ga prestavi delno na isti parceli, delno pa na parc. št. 825, 826 k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH – 1200. Na del parc. št. 1329/1 in 825 obe k.o. ŠMARJE PRI JELŠAH – 1200, se izvede tudi širitev stavbnega zemljišča.

Predlagano preoblikovanje območja posamične poselitve predstavlja izvzem in prestavitev stavbnega zemljišča in širitev stavbnega zemljišča v obsegu kot to določa zakon.

Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje in kmetovanje.



Slika 6: FOTOGRAFIJALOKACIJE PREDVIDENEGA OBJEKTA

## 4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

## 4.2 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje predmetne lokacije se dostopa preko obstoječega priključka iz javne kategorizirane občinske ceste – lokalna cesta LC 406 211.

Območje LP ne posega v varovalni pas javnih kategoriziranih občinskih cest.

Območje LP pripada območju EUP DŠM 01/1, kjer je mogoča priključitev na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, katero je že vzpostavljeno na obstoječi poselitvi.

Po podatkih vlagatelja se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A.

Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Meteorne vode, ter očiščene vode iz male čistilne naprave, se odvaja skladno s določili GG poročila.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta.

Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskega objekta bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od pristojnih upravljavcev infrastrukture.



Slika 7: PRIKAZ KOMUNALNE OPREME

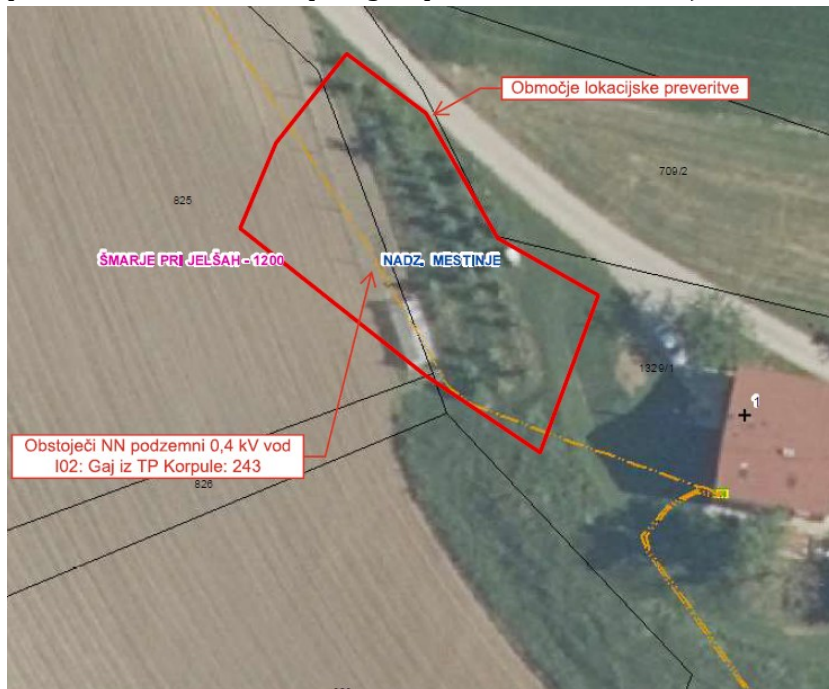
Čez predmetno območje poteka obstoječi NN podzemni el. en. vodi I02: Gaj (4x 150 mm<sup>2</sup>) iz transformatorske postaje TP Korpule: 243, katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša; za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje. Za posege v varovalni pas NN podzemnega el. en. voda so s strani Elektra Celje d.d. že bili izdani projektni pogoji 1566055 z dne 7.1.2026, katere je potrebno upoštevati v fazi nadaljnjega načrtovanja.

Za napajanje predvidene stanovanjske hiše se po podatkih investitorja predvideva 17 kW priključne



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A. Energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše je na razpolago na nizkonapetostnem podzemnem el. en. vodu I02: Gaj, kateri se napaja iz obstoječe transformatorske postaje TP Korpule: 243. Priključitev se bo izvedla v skladu z izdanimi prej navedenimi projektnimi pogoji in izdanem soglasju za priključitev na distribucijsko omrežje 1566698 z dne 8.1.2026. V fazi izdelave DGD projektne dokumentacije si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 8: iz strani Elektro Celje potrjena situacija



Slika 9: FOTOGRAFIJA OBSTOJEČEGA CESTNEGA PRIKLJUČKA

**Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.**

**4.3 VARSTVENI REŽIMI**

Izdelan je prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim.

Varovana območja in omejitve zajema:

- varstvo kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- gozdove,
- vodovarstvena območja,
- varstvo pred poplavami,
- plazljiva, plazovita in erozijsko nevarna območja.

**4.3.1 Kulturna dediščina**

Območje LP se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

- *razglašen nepremični spomenik – NE*
- *registrirana nepremična kulturna dediščina – NE*
- *izdana odločba o arheološkem najdišču – NE*
- *vplivnega območja spomenika – NE*
- *varstveno območje dediščine – NE*

vir: <https://gisportal.gov.si/portal/>

**4.3.2 Ohranjanje narave**

Območje LP se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

- *naravna vrednota – NE*
- *Ekološko pomembna območja (EPO) – NE*
- *Natura 2000 – NE*
- *Zavarovana območja – NE*

vir: <https://www.naravovarstveni-atlas.si/>

**4.3.3 Varovanje gozdov**

Območje LP se ne nahaja v območju varovanja gozdov.

**4.3.4 Varstvo voda**

Hidrografska območja:

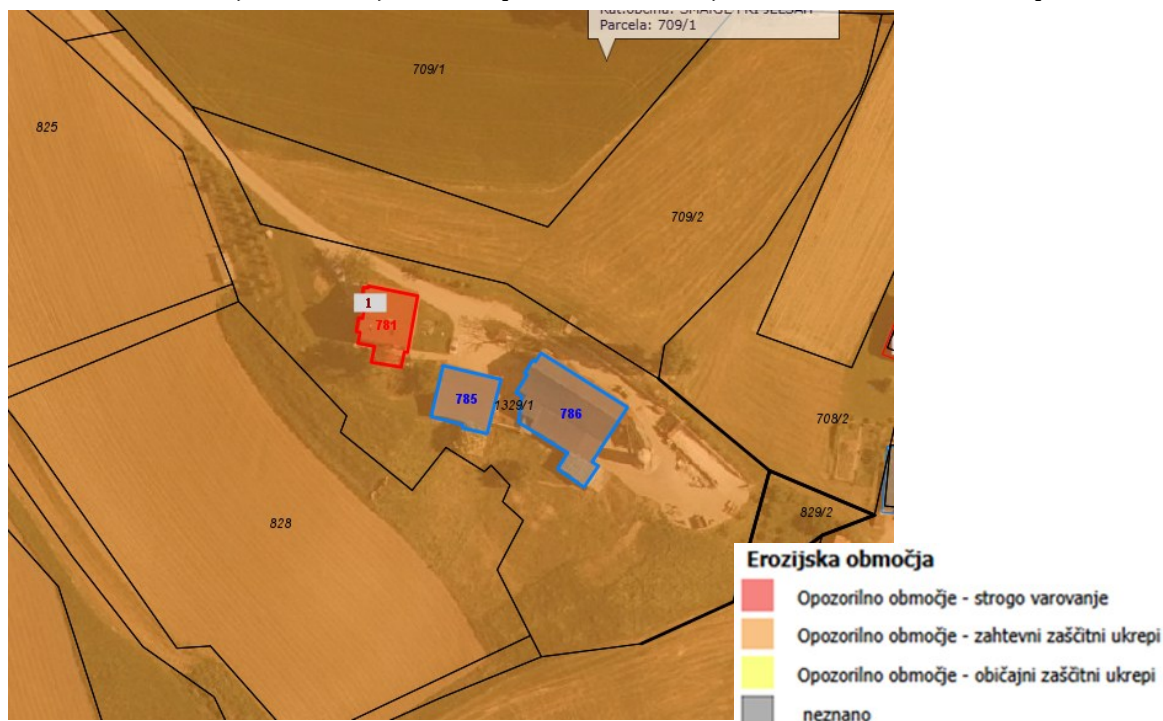
<b>OPIS OBMOČJA:</b>	Vodozbirna površina Mestinjščice
<b>IME OBMOČJA (4. NIVO):</b>	Mestinjšca
<b>IME OBMOČJA (3. NIVO):</b>	Sotla
<b>IME OBMOČJA (2. NIVO):</b>	Spodnja Sava
<b>IME OBMOČJA (1. NIVO):</b>	Porečje Save

Območje LP se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju priobalnega pasu površinskih voda. (Vir: *IObčina*)



## 4.3.5 Ogroženost območja

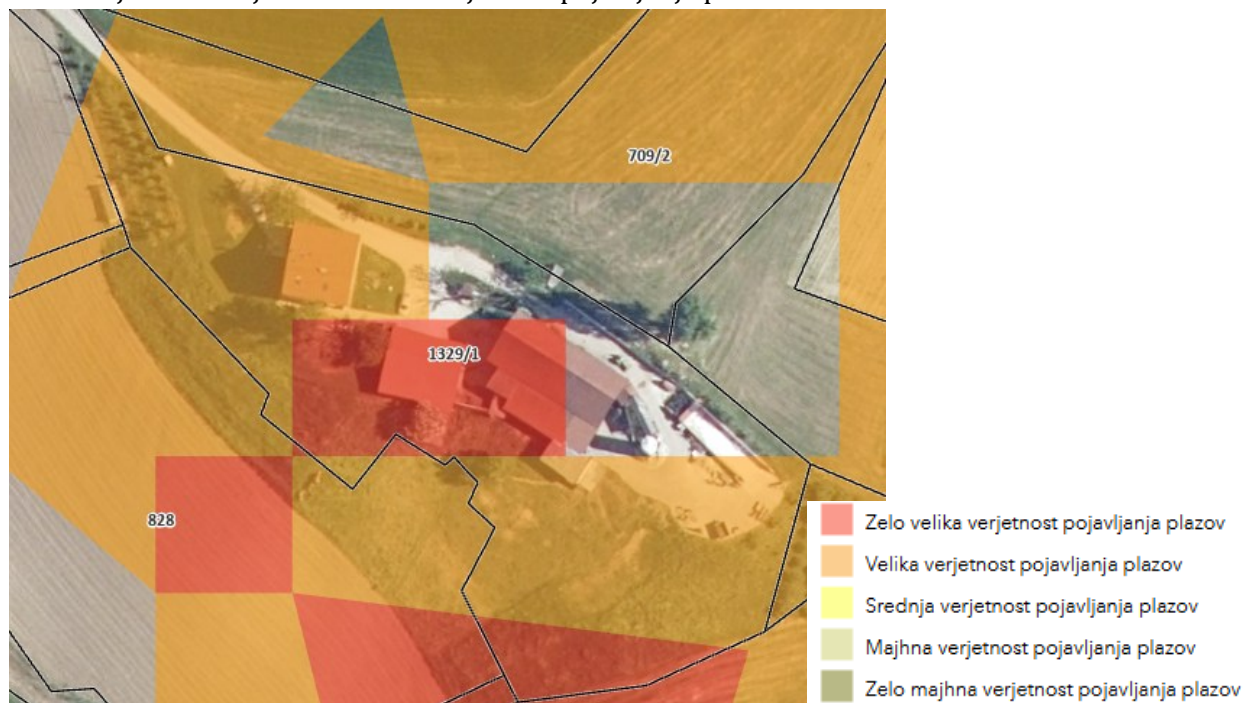
- Poplavno območje - NI
- Erozijska območja – DA - opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi



Slika 10: VAROVANO OBMOČJE – EROZIJA vir: iObčina

Območje LP se (po javno dostopnih podatkih) nahaja erozijskem območju, kjer so zahtevani zahtevni zaščitni ukrepi.

- Plazovita območja –NE
- Plazljiva območja – DA – zelo verjetnost pojavljanja plazov



Slika 11: VAROVANO OBMOČJE – PLAZLJIVA OBMOČJA vir: iObčina

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

Na podlagi pridobljenih podatkov opozorilne karte za Republiko Slovenijo je ugotovljeno, da obravnavano območje spada v območje zahtevnih erozijskih ukrepov in plazljivo območje, kjer je na lokaciji predvidene gradnje velika verjetnost pojavljanja plazov.

Iz GG poročila št. 103/25, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da mikro lokacija ni erozijsko žarišče, lokacija ni pod vplivom hudournih voda. Meteorne vode iz obravnavanih parcel in sosednjih parcel ne gravitirajo po pobočju. Obravnavana parcela leži na pobočju, v času ogleda ni bilo vidnih nobenih plazov. Na podlagi razpoložljive projektne dokumentacije je nadalje ugotavljeno, da obravnavano območje s hidrološkega stališča ni ogroženo.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta.

Projektna dokumentacija za gradnjo le-tega bo izkazovala ustreznost rešitev glede na zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti, posegov v varstvene režime, za kar bo potrebno pridobiti mnenja od mnenjedajalcev tangiranih področij.

<b>Predmetna LP s širitvijo oz. preoblikovanjem stavbnih zemljišč ob izvedbi ustreznih ukrepov nima bistvenega vpliva na varstvene režime.</b>
--

## 5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

**Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 1/25-TP*).

Na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve

### 5.1 IZVEDBENI DEL OPN

V OPN je način urejanja na EUP določen s prostorsko izvedbenimi pogoji. Izvedbeni del OPN zajema poleg splošnih določb, tudi posebna merila in pogoje, ki so vezani na posebnosti posamezne EUP.

NA	EUP	podEUP	PNRP	urb.tip	stavb.tipi	FZ	ZP	V maks.
odprti prostor	DŠM 01	DŠM 01/1	Ak	OP1/2	A1/1   A5/1	0,5	10	A1/1: (K) + P + 1 + m   A5/1: -

Pri arhitektonskem oblikovanju in umestitvi objektov so bila upoštevana določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP DŠM 01/1.

Opredeljen je tip objekta A1/1 tradicionalna prostostoječa hiša, za katerega veljajo naslednji PIP:

- Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m<sup>2</sup> in 400 m<sup>2</sup>.
- 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 OPN.
- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štiri - in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon streh obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°).
- Dopušča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne

ali ozelenjene. Ravne površine lahko obsegajo največ 25 % celotne površine (pravokotna projekcija) strehe.

- Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.
- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Fasade oziroma fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke in polkrožnih lesenih brun niso dovoljene.
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.
- Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

Glede na morfološke značilnosti pozidave je za opredeljeno EUP določen urbanistični tip OP1/2, 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 ograje 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 dvojčkih, stavbah v nizu.
- Pri podtipu razpršena pozidava (OP1/2) je potrebno upoštevati značilno postavitve objektov glede na teren ter medsebojno postavitve objektov znotraj posameznega sklopa stavb (npr. domačije). Praviloma mora biti daljša stranica stavbe na raščenem terenu postavljena vzporedno s plastnicami.

Predvideni objekt se priključi na obstoječe javno vodovodno in elektro omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode se odvaja v predvideno malo čistilno napravo.

Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se odvaja skladno z geološko geomehanskim poročilom. Iz GG poročila, ki je priloga tega elaborata je razvidno, da se odvod vseh vod, ki se morajo odvesti iz neposrednega območja objekta, reši, uredi in izvede kot kontroliran odvod v bližnji potok.

**Na območju LP, kamor se širi stavbno zemljišče in s tem EUP DŠM 01/1, veljajo splošna in posebna merila in pogoji veljavnega OPN. Ureditve na območju LP so v obstoječem projektu, projektirane skladno določili OPN. Ureditve na območju LP izpolnjujejo pogoje definirane v OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.**

## 6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

### 6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Glede na ZUreP-3, se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 135. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

### 6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena 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.

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
<b>Velikost izvirnega stavbnega zemljišča</b> posamične poselitve kot je določena v OPN (m <sup>2</sup> )	2611,94m <sup>2</sup>
<b>Površina povečanja</b> ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m <sup>2</sup> )	Preoblikovanje–izvzem: -320,00m <sup>2</sup>
	Preoblikovanje–širitev: +320,00m <sup>2</sup>
	Širitev: +520,00 m <sup>2</sup>
	<b>SPREMEMBA SKUPAJ:</b> +520,00 m <sup>2</sup>
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m <sup>2</sup> )	19,90%
<b>Boniteta</b> kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	53 - pridobljeno mnenje KGZS
<b>komentar k upoštevanju površinskega kriterija</b>	Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča se navezuje na obstoječe izvorno območje LP in upošteva površinski kriterij, saj povečanje ne presega 20% oz. 600m <sup>2</sup> .



Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

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, 8/19,1/25-TP)
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2 v povezavi s 307. členom ZUreP-3).	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 A), površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju (z oznako Ak), . Skladno z 307. členom ZUreP-3 se za površine posamične poselitve štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	Ne presega. Površina povečanja stavbnega zemljišča znaša 520,00m <sup>2</sup> .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Delež povečanja stavbnega zemljišča znaša 19,90%.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo trije objekti; stanovanjski objekt ID stavbe 1200-781 in gospodarski objekt – hlev ID stavbe 1200-786, pomožni kmet, objekt ID stavbe 1200-785. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - stanovanjski objekt – bivanje in kmetovanj.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta upošteva vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP DŠM 01/1. Opredeljen je tip objekta A1/1 in urbanistični tip OP1/2. S takšno postavitvijo objektov je ohranjen oz. izboljšan obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; stanovanjski objekti so priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, preko omrežja, ki je vzpostavljeno. Dostop je urejen preko cestnega priključka, ki se priključuje na javno kategorizirano občinsko cesto –LC 406 211. Hišne odpadne vode se preko internih revizijskih jaškov speljejo v MKČN. Iz GG poročila, ki je priloga tega elaborata je razvidno, da se odvod vseh vod, ki se morajo odvesti iz neposrednega območja objekta, reši, uredi in izvede kot kontroliran odvod v bližnji potok.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah ( <i>Uradni list RS</i> , št. 87/10), ki v 10. členu opredeli tangirano območje razpršene poselitve kot območje zmernega razvoja poselitve. Območja zmernega razvoja poselitve so pretežno ruralna območja, kjer se poselitev razvija v manjšem obsegu. Območje LP se nahaja <b>zunaj območij</b> varstvenih režimov: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kulturne dediščine,</li> <li>- območij varovanja narave,</li> <li>- varovalnih gozdov,</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poplavno ogroženih območij</li> <li>- ter vodovarstvenih območij</li> </ul> <p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si) in na območju kjer obstaja velika verjetnost pojavljanja plazov.</p> <p>Iz GG poročila št. 103/25, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da mikro lokacija ni erozijsko žarišče, lokacija ni pod vplivom hudournih voda. Meteorne vode iz obravnavanih parcel in sosednjih parcel ne gravitirajo po pobočju. Obravnavana parcela leži na pobočju, kjer v času ogleda ni bilo vidnih nobenih plazov. Na podlagi razpoložljive projektne dokumentacije je nadalje ugotovljeno, da obravnavano območje s hidrološkega stališča ni ogroženo.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, obravnavani objekta ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stanovanjski objekt.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so bile upoštewane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Stavbno zemljišče je določeno tako, da bo možna postavitev objekta v prostor na delu zemljišča tako, da bo daljša stranica objekta potekala vzporedno s platnicami.</p> <p>Novi objekt se umesti Z od obstoječih objektov, kateri se nahajajo na obravnavanem izvornem območju.</p> <p>Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</p>

**LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.**

### 6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA

Teren, kjer je predvidena gradnja je v nagibu in se spušča proti severu pod kotom do največ 16°. Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev. Posega se izven območij varstva voda, izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in sami gradnji je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN in navodila iz GG poročila št. 103/25, avgust 2025, izdelano iz strani GEOEKSPERT PODJETJE ZA UPORABNO GEOTEHNIKO.

**Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.**

### 6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

32. člen ZUreP-3 določa, da obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- 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 obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V ZUreP-3 se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP DŠM01/1, z namensko rabo površine razpršene poselitve – A; podrobnejša namenska raba površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju - Ak.

a) ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Na območju LP stojita dva stanovanjskega objekta, kar nima negativnega vpliva na obstoječ arhitekturni in topološki vzorec.

b) komunalna opremljenost in dostop

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

c) vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Stanovanjski objekt ne bo povzročal bistvenega vpliva na okolje. Odvajanje meteornih vod iz utrjenih površin bo izvedeno skladno s predpisi in že pridobljenim GG poročilom.

**Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3**

**6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. dokumenta: 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024.

K predvidenemu preoblikovanju – širitvi stavbnega zemljišča je pridobljeno mnenje KGZS iz katerega je razvidno da se zaradi predvidenega preoblikovanja oz. širitve stavbnega zemljišča, ne bo bistveno zmanjšal obseg pridelave kmetijskih pridelkov na kmetiji. Kmetovanje ima sedaj lastne oskrbe, naslednik pa želi kmetijo prevzeti in nadaljevati tradicijo kmetovanja. Pomen pridobitve novega zazidalnega območja je poskrbeti za prihodnje generacije in jim tako omogočiti življenje na podeželju ohranjati tradicionalni vzorec poselitve tega območja, ohranjanje kulturne krajine in tudi delovnih mest na kmetiji.

**7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE**

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

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS*, št. 55/18, 8/19,1/25-TP))
- ZUreP-2 (*Uradni list RS*, št. 63/2018)
- ZUreP-3 (*Uradni list RS*, št. 199/2021)
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- vektorski podatki o namenski rabi prostora (<https://dokumentipis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- OPN Šmarje pri Jelšah, kartografski del (portal IObcina; <https://www.iobcina.si/>)
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si> )

**II. GRAFIČNI DEL**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča | M 1:1000 |
| 2. Grafični prikaz območja lokacijske preveritve   | M 1:1000 |
| 3. Grafični območja na izseku iz ZKN   | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz z prikazano ureditvijo v prostoru   | M 1:1000 |

Priloga:

- GG poročilo št. 103/25, avgust 2025
- Mnenje KGZS
- ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI