

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA IN POVEČANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
EUP DZP 01/1 OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH**

na parc. št. 198-del, 203/1-del

k.o. VRŠNA VAS – 1222

ID LP v PIS: 7369

SPLOŠNI PODATKI

Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA POTREBE PREOBLIKOVANJA IN POVEČANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA-EUP DZP 01/1 V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH, na parc. št. 198, 203/1 k.o. VRŠNA VAS – 1222
ID LP:	7369
Povezani prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 54/19, 64/19, 52/22, 43/24, 1/25, 44/25)
Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo elaborata LP:	HLUPIČ Alenka, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0763 PA PPN
Žig:	 
Št. elaborata:	462/2026
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 :	ARHITEKTURICA d.o.o. Spodnje Preloge 35, 3210 SLOVENSKE KONJICE
Odgovorni predstavnik podjetja:	TOMAŽ ŠTRUC, uni. dipl. inž. arh.
Datum izdelave elaborata LP :	MAREC 2026

VSEBINA**I. TEKSTUALNI DEL**

TEKSTUALNI DEL.....	4
1.0 UVODNA POJASNILA	4
1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	4
1.2 PRAVNA PODLAGA	5
1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI.....	5
2.0 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	8
3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	12
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	12
4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	13
4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	13
4.2 VARSTVENI REŽIMI	15
5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	18
5.1 IZVEDBENI DEL OPN	18
6.0 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	24
6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE.....	24
6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	24
6.3 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA	29
6.4 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE	30
6.5 VAROVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	31
7.0 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE.....	32

Kazalo slik:

Slika 1: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU - DOF vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/	8
Slika 2: ŠIRŠI PRIKAZ V PROSTORU-TOPOGRAFIJA; vir: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/	8
Slika 3:: FOTOGRAFIJA LOKACIJE PREDVIDENE GRADNJE.....	8
Slika 5: PRIKAZ SOSEDNIH PARCEL VIR: iObcina IN ZKN	11
Slika 6: PRIKAZ GJI; vir: IObčina.....	13
Slika 7: OGROŽENA OBMOČJA - EROZIJSKO OBMOČJE; vir: Atlas voda.....	16
Slika 8: VAROVANO OBMOČJE (vir: atlas voda).....	16

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 ZKP | M 1:1000 |
| 4. Grafični prikaz prikazano ureditvijo v prostoru | M 1:1000 |

Priloge:

- 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 določitev spremembe oblike in velikosti stavbnega zemljišča na lokaciji, ki se nahaja v občini Šmarje pri Jelšah.

Način urejanja na območju lokacije določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Ur. l. RS, št. 55/18, 64/19- popr., 52/22, 43/24-popr., 1/25, 44/25*) - 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 DZP 01/1.

Parcela ki je obravnavana v tem postopku, je glede na veljavni prostorski akt opredeljena kot:

Parc. št.	k.o.	Namenska raba
198	VRŠNA VAS – 1222	najboljše kmetijsko zemljišče – K1, širitev stavbnega zemljišča
203/1	VRŠNA VAS – 1222	Delno stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve – A – neizkoriščeno stavbno zemljišče se izvzame

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stoji stanovanjski objekt ID 220-1222 in več gospodarskih objektov kateri služijo kmetijskemu gospodarstvu.

Investitor želi svojemu nasledniku omogočiti gradnjo stanovanjskega objekta z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...), kar pa na obstoječem stavbnem zemljišču ni mogoče, zato se obstoječe stavbno zemljišče poveča v obsegu kot ga dovoljuje zakon.

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, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25*), pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...).

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskega objekta, kateri bo predstavljal dom mladi družini, ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

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,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (k EUP DZP 01/1) za namen gradnje stanovanjskega objekta, kateri bo služil mladi družini.

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, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/2523/24).

- 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_v_1-2.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, 52/22, 43/24, 1/25, 44/25)

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 m² 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)

Skladno z 32. členom ZUreP-3, se obstoječa posamična poselitve ohranja 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 južnem delu Občine Šmarje pri Jelšah, približno 4.000m JV od 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 vir:
<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>



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

Občina:

- OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Katastrska občina:

- k.o. VRŠNA VAS – 1222

Parcele št.:

- 198 – del, 203/1- 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 preoblikovanje/širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K1)

Enota urejanja prostora:

- DZP 01

Podenota urejanja prostora:

- DZP 01/1

Vrsta predlagane spremembe:

- **Preoblikovanje/širitev:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišč – **Ak**

Površina izvirnega območja:

- 4.999,15m²

Površina spremembe / širitve:

Preoblikovanje - izvzem:	-280,00m ²
Preoblikovanje – širitev:	+280,00m ²
Širitev:	+600,00m ²

- Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: +600,00m²

Delež spremembe / širitve:

- 12,00% glede na površino izvirnega območja

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

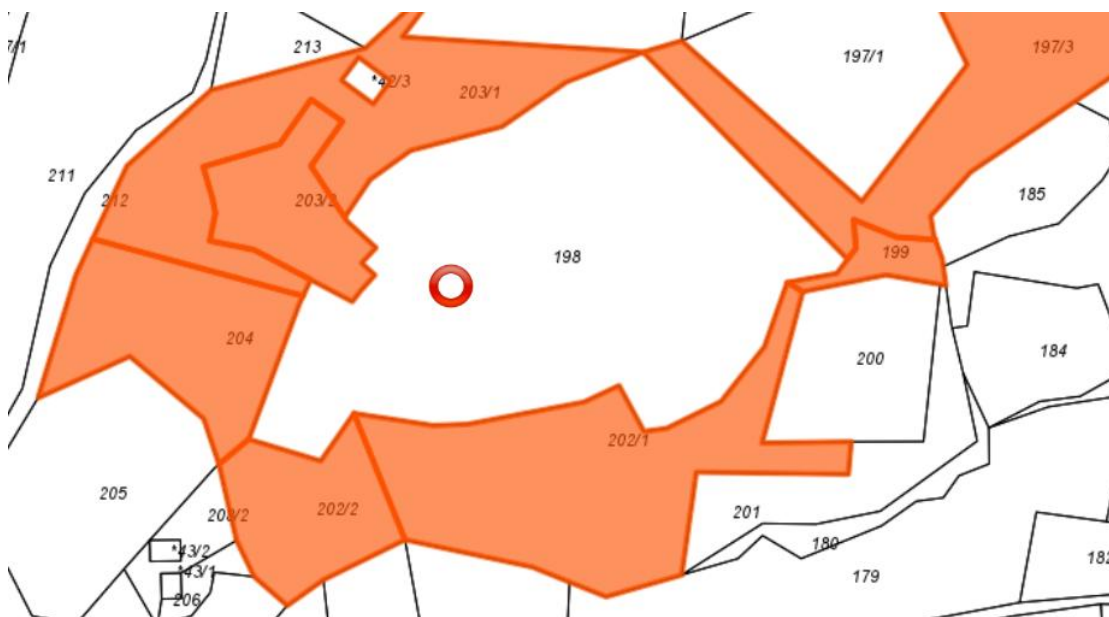
- 5.599,15m²



Slika 3: PRIKAZ OBMOČJA LP NA DOF IN NA IZSEKU OPN

2.1 SEZNAM SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka
1	1222	VRŠNA VAS	204
2	1222	VRŠNA VAS	202/2
3	1222	VRŠNA VAS	202/1
4	1222	VRŠNA VAS	199
5	1222	VRŠNA VAS	197/3
6	1222	VRŠNA VAS	203/1
7	1222	VRŠNA VAS	203/2



Slika 4: PRIKAZ SOSEDNIJH PARCEL VIR: iObcina IN ZKN

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

3.0 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stoji stanovanjski objekt ID 220-1222 in več gospodarskih objektov kateri služijo kmetijskemu gospodarstvu.

Investitor želi svojemu nasledniku omogočiti gradnjo stanovanjskega objekta z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...), kar pa zaradi premajhnega obsega stavbnega zemljišča ni mogoče.

Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje.



Slika 5: PRIKAZ PREDVIDENE UREDITVE V PROSTORU

4.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

Na območje izvornega zemljišča se dostopa iz obstoječega kmetijskega cestnega priključka na javno kategorizirano občinsko cesto JP 907 371.

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

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

Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se skladno s priloženim GG poročilo odvaja v bližnji površinski odvodnik.

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 6: PRIKAZ GJI; vir: IObčina.



Slika 7: predvidena lokacija stanovanjskega objekta



Slika 8: obstoječ cestni priključek; vir: Google street

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

4.2 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.

4.2.1 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/>

4.2.2 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/>

4.2.3 Varovanje gozdov

Območje LP se ne nahaja v območju varovanja gozdov.

4.2.4 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO):	Mestinjščica
OPIS OBMOČJA:	Vodozbirna površina Mestinjščice
IME OBMOČJA (3. NIVO):	Sotla
IME OBMOČJA (2. NIVO):	Spodnja Sava
IME OBMOČJA (1. NIVO)	Porečje Save

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

4.2.5 Ogroženost območja

- Poplavno območje – NE
- Erozijska območja – NE

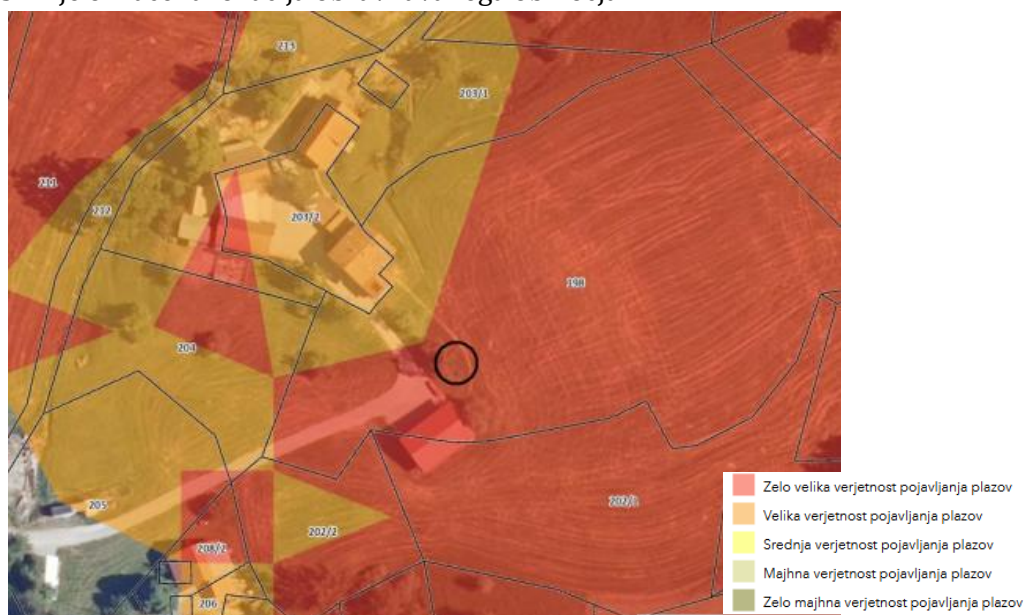
Na podlagi pridobljenih podatkov opozorilne karte za Republiko Slovenijo je bilo ugotovljeno, da obravnavano območje ne spada v območje erozijskih ukrepov. Na spodnji sliki je označena lokacija obravnavanega območja na opozorilni karti erozije.



Slika 9: OGROŽENA OBMOČJA - EROZIJSKO OBMOČJE; vir: Atlas voda

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

Na podlagi pridobljenih podatkov opozorilne karte za Republiko Slovenijo je bilo ugotovljeno, da obravnavano območje spada v območje zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Na spodnji sliki je označena lokacija obravnavanega območja.



Slika 10: VAROVANO OBMOČJE – plazljivo območje (vir: atlas voda)

Širitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta kateri bodo služil kot dom mladi družini.

Iz GG poročila št. GM – 229/2025, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da se na obravnavani lokaciji v preperinski nahaja glineno meljna zemljina, da se teren na obravnavanem območju se spušča proti jugozahodu pod kotom največ 18°. Pri izvajanju temeljenja, začasnih in trajnih izkopov se je potrebno držati smernic navedenih v geološkem poročilu.

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

- Dno temeljev je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 80 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem območju znaša globina zmrzovanja.
- Dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta..

Temeljenje naj se izvede na temeljni plošči. V primeru, če se izkop izvrši do kompaktne podlage, naj se teren pripravi samo s podložnim betonom. V drugem primeru naj podlaga pripravi s tamponskim nasutjem debeline 0.6 m, ki se izvaja v plasteh 0.2 – 0.3 m in vsako plast sproti utruje, vse do nivoja temeljev oz. temeljne plošče.

Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter urediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal oz. o preračunu armature temeljev.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, za gradnjo stanovanjskega objekta z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...).

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.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč ob izvedbi ustreznih ukrepov nima bistvenega vpliva na varstvene režime.
--

5.0 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE in POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 87/10*) – identifikacijska številka prostorskega akta: 210;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 55/18*) – identifikacijska številka prostorskega akta: 902;
- Obvezna razlaga 58. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 8/19*);
- Razveljavitev obvezne razlage Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 54/19*);
- Tehnični popravek, Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 64/19*);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 2 (*Uradni list RS, št. 52/22*) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1998;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 5 – tehnični popravek (*Uradni list RS, št. 43/24*) – identifikacijska številka prostorskega akta: 4215;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 3 (*Uradni list RS, št. 44/25*) – identifikacijska številka prostorskega akta: 2706
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 1/25*); identifikacijska številka prostorskega akta: 3877
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del – spremembe št. 3

5.1 OPIS SLADNOSTI S STRATEŠKIM AKTOM OPN**13. člen (razvoj poselitve)**

Razčlenjen gričevnat svet je pogojeval razpršen vzorec poselitve. Razen redkih izjem, so naselja razložena po slemenih, pobočjih in dolinah. Šmarje pri Jelšah je strnjeno mestno naselje. Kot gručasta lahko opredelimo naslednja naselja: Zadrže, Šerovo, Mestinje, Spodnje Mestinje, Šentvid pri Grobelnem, Završe pri Grobelnem, Grobelno - del, Zibiška vas. V jedru gručasta so naselja: Močle, Dvor, Zibika, Bodrišna vas, Gornja vas, Zgornje Tinsko. Spodnje Tinsko je dokaj strnjeno naselje, Dragomilo je razloženo naselje z obcestnim jedrom, Stranje pa obcestno slemensko naselje. Vsa ostala naselja so razložena. Na površinah stavbnih zemljišč izven območij urejanja se bo dopuščalo ohranjanje in delno dopolnjevanje obstoječih objektov in dejavnosti, namembnost teh površin je stanovanjska, kmetijska, možne pa so tudi turizem, gostinstvo, oskrba in storitve.

16. člen (gradnja zunaj poselitvenih območij)

V Občini Šmarje pri Jelšah bo, izjemoma in pod določenimi pogoji, možna gradnja tudi zunaj poselitvenih območij. Z urejanjem poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se ustvarja prepoznaven red v prostoru in racionalno prostorsko organizacijo dejavnosti ali zagotavlja ustrezne specifične površine (kmetijski kompleksi, turizem, počitniško naselje,...). Pri urejanju poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se bo upoštevala velikost in razporeditev stavb v prostoru ter stopnja pravilnosti v oblikovanju (izoblikovanost). Poseben poudarek je tudi na uskladitvi stanja objektov, ki so bili zgrajeni pred letom 1967 ali po njem z gradbenim dovoljenjem.

Poseljene površine zunaj poselitvenih območij in način njihovega urejanja bo opredeljen glede na značilnosti obstoječe gradnje, predvsem pa na osnovi analize lokacije in lege, krajinskih značilnosti, strukture in členjenosti, funkcij stavbnih enot in stavbne tipologije. V primeru, da je poseljena površina, ali že do sedaj načrtovana površina za poselitev zunaj poselitvenega območja, spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z:

- *obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov,*
- *nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in*
- *novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno že ali načrtovano opremljenega območja.*

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se preoblikuje in razširi z namenom izboljšanja pogojev za umestitev novega stanovanjskega objekta in posledično ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje) ter obstoječega poselitvenega vzorca razpršene poselitve v odprtem prostoru Občine Šmarje pri Jelšah.

Načrtovana ureditev je skladna s 13. in 16. členom SPRO Šmarje pri Jelšah, ki dopuščata ohranjanje in dopolnjevanje obstoječih objektov in dejavnosti na stavbnih zemljiščih izven območij naselij. Z načrtovanim posegom se bo ohranila prepoznavnost krajinskih območij in njihove posebne značilnosti: arhitekturna krajina, krajinski vzorec, naravna krajina.

Načrtovana gradnja ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino, saj je predvideno le povečanje stavbnega zemljišča zaradi lažje umestitve novega objekta v prostor.

Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora. Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine, saj predvidena ureditev (gradnja novega stanovanjskega objekta) predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na območju posamične poselitve.

5.2 OPIS SLADNOSTI S IZVEDBENIM DELOM 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	DZP 01	DZP 01/1	Ak	OP1/2	A1/1 A5/1	0,5	10	A1/1: (K) + P + 1 + m A5/1: -

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP DZP 01/1. 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 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.

(28) površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak)

(28.1) vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- **bivanje (do dve stanovanji na stavbo)**
 - kmetijstvo do 40 GVŽ
-

(28.2) vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- *dopolnilne dejavnosti kmetij*
- *dejavnost gospodinjstev*
- *dejavnost članskih organizacij*
- *oddajanje zasebnih sob gostom*
- *izobraževanje*
- *zdravstvo in socialno varstvo*
- *kulturne in razvedrilne dejavnosti*
- *trgovina, poslovne, športnorekreacijske in manjše predelovalne dejavnosti*

(28.3) vrste objektov glede na namen

- ***stanovanjske stavbe***
- *nestanovanjske kmetijske stavbe (vključno z zidanicami in vinskimi kletmi)*
- *gasilski domovi*
- *stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetij*
- *garažne stavbe in parkirišča*

(28.4) vrste pomožnih objektov glede na namen

- *pomožni objekti za lastne potrebe*
- *pomožni kmetijsko-gozdarski objekti*
- *ograje*
- *škarpe in podporni zidovi*
- *začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitev potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor*
- *urbana oprema*
- *otroška in druga javna igrišča*
- *javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine*

Posebni pogoji za oblikovanje pomožnih objektov za lastne potrebe

- *Razmerje stranic pri tlorisnem gabaritu mora biti vsaj 1:1,2*
- *Pri samostojno stoječih pomožnih objektih je dovoljena tudi ravna streha ali streha v minimalnem naklonu. Strešne frčade niso dopustne.*
- *Izvedba frčad ni dopustna.*
- *Ute oziroma senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot paviljone.*

Predvideni objekt tipa A1/1 – tradicionalna prostostoječa hiša, bo načrtovana kot enostaven, podolgovat volumen tlorisne velikosti cca 120 m², etažnosti P + M. Etažnost bo sledila prevladujočemu vertikalnemu gabaritu obstoječih stavb v EUP, pri čemer višina objekta ne bo presegala značilnega merila okoliške zazidave oz. izstopala iz silhuete naselja ali krajine. Zasnova objekta bo izhajala iz značilne tipologije razpršene podeželske pozidave v območju, kjer prevladujejo prostostoječe hiše z dvokapnimi strehami in umirjeno fasadno členitvijo. Fasada bo oblikovana umirjeno, z uporabo svetlih naravnih - zemeljskih tonov, ter enostavno razporeditvijo pokončnih odprtín. Tloris objekta bo podolgovat z razmerjem stranic najmanj 1 : 1,4, kar ustreza tradicionalnemu oblikovnemu vzorcu obravnavanega območja. Predvidena je

dvokapna streha s slemenom v smeri daljše stranice objekta, naklona med 38° in 45°, pokrita z opečno kritino.

Predvidena gradnja ne pomeni uvajanja novega tipa zazidave ali spremembe značilne morfologije območja, temveč nadaljuje uveljavljen tipološki vzorec razpršene poselitve. Zaradi uporabe zemeljskih barvnih tonov, spoštovanja prostorskih razmerij, je mogoče oceniti, da objekt ohranja identitetne značilnosti prostora in prispeva k njegovi arhitekturni urejenosti. Z vidika prostorskega razvoja je zato mogoče ugotoviti, da predvidena gradnja zagotavlja ohranitev prepoznavne morfološke strukture in kakovostno nadgradnjo obstoječega arhitekturnega vzorca posamične razpršene poselitve.

Predviden objekt ima možnost priključitve na obstoječe javno vodovodno, cestno omrežje in elektro omrežje, izvedeno na obstoječi posamični poselitvi.

Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti glineno meljne zemljine, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Javno kanalizacijsko omrežje na tem območju ni vzpostavljeno, zato se za čiščenje komunalnih odpadnih vod predvideva mala komunalna čistilna naprava. Odvodnjavanje meteornih voda in v MKČN fekalnih voda, naj se skladno s priloženim GG poročilom, izvede v bližnji površinski odvodnik.

Na območju LP, kamor se širi stavbno zemljišče in s tem EUP DZP 01/1, veljajo splošna in posebna merila in pogoji veljavnega OPN.

Predvidene ureditev bo načrtovana in izvedena tako, da bodo upoštevani vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ter upoštevanja varstvenih režimov, omejitev in pogojev glede varovanja zdravja) iz veljavnega OPN Šmarje pri Jelšah.

Načrtovana ureditev je skladna z določili OPN Šmarje pri Jelšah, ki predstavlja izvedbeni prostorski akt.

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 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

DOLOČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
Velikost izvirnega stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m ²)	4999,15m ²
Površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m ²)	Preoblikovanje - izvzem: -280,00m ² Preoblikovanje - širitev: +280,00m ² Širitev: +600,00m ²
	Skupaj sprememba površine stavbnega zemljišča: 600,00m²
Odstotek povečanja oz. zmanjšanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi določeno v OPN ((m ²))	12,00%
Boniteta kmetijskega zemljišča, na katero se širi stavbno zemljišče	51 – pridobljeno mnenje KGZS
komentar k upoštevanju površinskega kriterija	Širitev/preoblikovanje se »drži« izvirnega območja LP in ne presega 20% oz. 600m ² .

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, 54/19, 64/19, 52/22, 43/24, 1/25, 44/25)
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 ² .	Ne presega. Površina stavbnega zemljišča se poveča za 600,00m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Površina stavbnega zemljišča se poveča za 12,00%.
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.	<p>Da.</p> <p>Na obravnavanem območju razpršene poselitve, stoji stanovanjski objekt ID 220-1222 in več gospodarskih objektov kateri služijo kmetijskemu gospodarstvu.</p> <p>Investitor želi ob obstoječih objektih kmetije, stavbno zemljišče povečati, saj mu obstoječe površine ne omogočajo gradnje stanovanjskega objekta, kateri bo služil za stalno bivanje mladi družini.</p> <p>Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta s pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...).</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<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 DZP 01/1 in s svojo obliko in namenom ohranja oz. izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p> <p>Opredeljen je tip objekta A1/1 in urbanistični tip OP1/2.</p> <p>S predvidenim posegom se ohranja območje razpršene poselitve. Obstoječa grajena struktura se na komunalno opremljenem območju funkcionalno dopolni. V prostor bo lociran objekt po vzorcu obstoječe pozidave. Za gradnjo bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v območju avtohtone razpršene poselitve. Po umestitvi novega stanovanjskega objekta v prostor, se bo ob upoštevanju pogojev iz OPN Šmarje pri Jelšah (glede umestitve novega objekta v prostor ter pogojev glede velikosti in oblikovanja objekta), obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec ohranil oziroma izboljšal. Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.</p> <p>S širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja oz. še izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</p>
Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko	<p>Da.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; predvideni objekt ima možnost priključitve na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje, preko omrežja, ki je že vzpostavljeno na obstoječi posamični poselitvi.</p>

obstojećih dovozov.	<p>Komunalne odpadne vode se bo odvajalo v predvideno malo čistilno napravo.</p> <p>Padavinske vode in čiste vode iz čistilne naprave se skladno s priloženim GG poročilo odvaja v bližnji površinski odvodnik.</p> <p>Dostop na izvorno območje je preko obstoječega cestnega priključka na javno kategorizirano občinsko cesto JP 907 371.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (<i>Uradni list RS, št. 87/10</i>), 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. Načrtovana ureditev je skladna s 13. in 16. členom SPRO Šmarje pri Jelšah, ki dopuščata ohranjanje in dopolnjevanje obstoječih objektov in dejavnosti na stavbnih zemljiščih izven območij naselij. Z načrtovanim posegom se bo ohranila prepoznavnost krajinskih območij in njihove posebne značilnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - arhitekturna krajina - krajinski vzorec - naravna krajina. <p>Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine, saj predvidena ureditev predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na območju posamične poselitve.</p> <p>Območje LP se nahaja <u>zunaj območij</u> varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kulturne dediščine, - območij varovanja narave, - varovalnih gozdov, - poplavno ogroženih območij - ter vodovarstvenih območij <p>Območje LP se nahaja na območju varstvenih režimov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erozijsko območje - zahtevni zaščitni ukrepi - opozorilna območja varovanj in zaščitnih ukrepov - plazljiva območja – zelo velika verjetnost pojavljanja plazov <p>Vsi posegi na obravnavnem območju se izvajajo skladno z GG poročilom št. GM – 262/2025, december 2025, katero je priloga tega elaborata.</p> <p>V kolikor bi se pri izvedbi gradbenih izkopov pojavile razmere, ki bi se razlikovale od v GG poročilu definiranega stanja, je potrebno lokacijo ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal, v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od predvidenega, ter urediti način temeljenja.</p> <p>Iz navedenega je razvidno da so fizične lastnosti zemljišča na območju lokacijske preveritve upoštevane, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev.</p>

	<p>Poseg se bo izvajal izven območij varstva voda, izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.</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, 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 gradnjo stanovanjskega objekta.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Stavbno zemljišče je določeno tako, da bo možna postavitve objekta v prostor na izravnanim delu zemljišča.</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 rahlem nagibu proti jugozahodu pod kotom največ 18°. Iz GG poročila št. GM – 262/2025, december 2025, katero je priloga tega elaborata je razvidno, da se na obravnavani lokaciji v preperinski plasti nahaja glineno meljna zemljina

V kolikor se pri izvedbi gradbenih izkopov pojavile razmere, ki bi se razlikovale od v GG poročilu definirane stanja, je potrebno lokacijo ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal, v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od predvidenega, ter urediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim.

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 geološko-geomehanska sestava tal.

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 DZP 01/1, 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 je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...), kar ne bo imelo 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

Predviden stanovanjski objekt z pripadajočimi pomožnimi objekti (garaža, nadstrešek...), ne bo povzročal bistvenega vpliva na okolje.

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.

Iz dokumenta izdanega iz stran KGZS je razvidno, da kmetija katera želi omogočiti nasledniku gradnjo stanovanjskega objekta, obsega 1,56ha obdelovalnih kmetijskih zemljišč. Do obravnavane lokacije je dostop z JZ strani. Zemljišče se trenutno uporablja del kot travnik, del kot vinograd, vendar ne predstavlja bistvenega pomena za kmetijsko proizvodnjo in predlagana sprememba, iz vidika varovanja kmetijskih zemljišč ni bistveno obremenjujoča. Kmetovanje na kmetiji ima že sedaj funkcijo samooskrbe in s predvideno gradnjo se želi to tudi ohraniti.

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 ter ohranitev in vzpostavitev novih delovnih mest.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Predviden objekt bo oblikovan in v prostor umeščen v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Šmarje pri Jelšah.

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 strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (*Uradni list RS, št. 87/10*)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (*Uradni list RS, št. 55/18, 8/19-obvezna razlaga, 54/19-razveljavitev obvezne razlage, 64/19-tehnični popravek in 52/22*)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eprostor.gov.si/pisevt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Geografski informacijski sistem iObčina: Občina Šmarje pri Jelšah, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ŠmarjePriJelsah>
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- 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 |

ELABORAT LP V DIGITALNI OBLIKI