

SKIBIN & SKIBIN
BABNA REKA 17

3223 LOKA PRI ŽUSMU

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

- na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka

ID LP v PIS:



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

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

- na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka

NAROČNIK: SKIBIN & SKIBIN
Babna Reka 17
3223 Loka pri Žusmu

IZDELAL:



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

ŠTEV. PROJEKTA: 6/26

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

ANDREJ VRBOVŠEK
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0414

SODELAVCI:

FILIP KOTNIK,
mag.prost.načrt.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

februar 2026

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	15
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	18

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi na delu parcele št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka zgraditi nov gospodarski objekt za namene kmetijstva.

Na območju domačije z opredeljenima dvema ločenima stavbnima zemljiščema razpršene poselitve (dve izvorni območji) stoji eden stanovanjski objekt, dve zidanici in dva kmetijsko-gospodarska objekta.

Lokacija postavitve novega gospodarskega objekta v kmetijske namene, se delno nahaja zunaj meja opredeljenih stavbnih zemljišč razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki sta delno pozidani. Predmet lokacijske preveritve je širitev dveh opredeljenih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki sta kot izvorno določeni v občinskem prostorskem načrtu.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Šmarje pri Jelšah, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MNVP, 19. 9. 2024). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

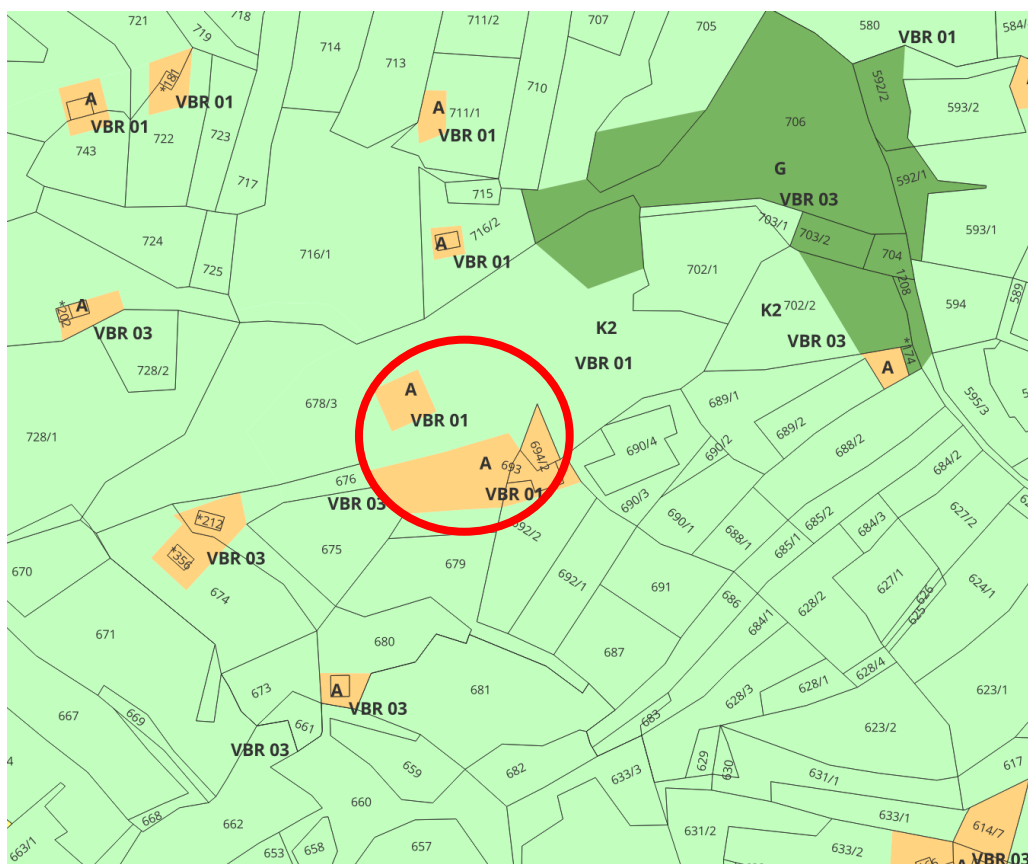
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18; Uradni list RS, št. 8/19; Uradni list RS, št. 54/19; Uradni list RS, št. 64/19; Uradni list RS, št. 52/22; Uradni list RS, št. 43/24; Uradni list RS, št. 1/25; Uradni list RS, št. 44/25) – v nadaljevanju OPN.

OPN ima v zbirki prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema identifikacijske številke 902, 1998, 4215, 3877 in 2706.

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



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Šmarje pri Jelšah).

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Šmarje pri Jelšah.

Katastrska občina:

- 1224 Babna Reka

Parcele št.:

- Izvorno območje a: 676, 678/3, 692/2, 693 in 694/2.
- Izvorno območje b: 678/3.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območji, ki sta v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah opredeljeni kot površine razpršene poselitve (z oznako Ak). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

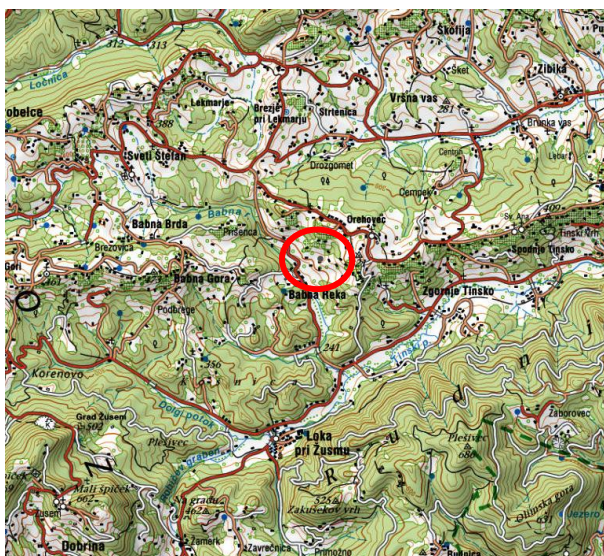
- VBR 01.

Podenota urejanja prostora:

- VBR 01/12.

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

- Izvorno območje a: 2127,56 m².
- Izvorno območje b: 424,37 m².



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



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

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Šmarje pri Jelšah.

Katastrska občina:

- 1224 Babna Reka.

Parcele št.:

- Širitev 1: 678/3 del,
- Širitev 2: 678/3 del.

Podrobnejša namenska raba:

- območje na katerega posega širitev iz obeh izvornih območij stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- VBR 01.

Podenota urejanja prostora:

- VBR 01/12.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območij posamične poselitve predstavlja širitev območij stavbnega zemljišča,
- na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče **a** razširi proti severu v velikosti 425,51 m². Izvorno stavbno zemljišče **b** pa se razširi proti severovzhodu v velikosti 84,87 m². Posledično se predhodno ločeni stavbni zemljišči, sedaj združita v eno, v skupni velikosti 3062,31 m².

Površina spremembe:

- | | |
|---|---------------------------|
| - širitev 1: | + 425,51 m ² |
| - širitev 2: | + 84,87 m ² |
| <hr/> | |
| - Skupna sprememba stavbnega zemljišča: | ± 510,38 m ² . |

Površina izvornega območja:

- Izvorno območje a: 2127,56m²,
- Izvorno območje b: 424,37 m².

Delež spremembe / širitve:

- 20 % glede na površino izvornega območja (v obeh primerih).

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- | | |
|---|--|
| - Stavbno zemljišče a (+ širitev 1): 2553,07 m ² , | |
| - Stavbno zemljišče b (+ širitev 2): 509,24 m ² . | |
| <hr/> | |
| - Skupno: 3062,31 m ² . | |

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, naravnih vrednot in vodovarstvenih območij.

Nahaja se na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si).



Slika 4: Prikaz plazljivih območij (vir: www.evode.gov.si)

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 907701 Babna Reka, ki poteka do območja posamične poselitve. Javna pot poteka severno od območja lokacijske preveritve. Do območja predvidenega novega objekta je že izveden dovoz.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka vodovodno in električno omrežje.

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

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območij obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor želi na delu parcele št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka zgraditi nov gospodarski objekt v namene kmetijstva (predelava kmetijskih pridelkov). Obstoječemu objektu, h kateremu se bo prizidal nov predviden objekt, se spremeni namembnost v stavbo za predelavo kmetijskih pridelkov ter prizidajo stopnice. S tem se bo poenotila namembnost obeh objektov. Na območju opredeljenih dveh stavbnih zemljiščih razpršene poselitve (izvornih območij) sicer stoji stanovanjski objekt, dve zidanci in več kmetijsko-gospodarskih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - kmetijstvo, gradnjo novega gospodarskega objekta v kmetijske namene.

Lokacija postavitve nove gospodarske stavbe se delno nahaja zunaj meja opredeljenih stavbnih zemljišč razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki sta delno pozidani. Predmet lokacijske preveritve je širitev dveh stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki sta kot izvorno določeni v občinskem prostorskem načrtu.

Nov objekt se umesti vzhodno od obstoječega gospodarskega objekta na izvornem območju **b**, v bližini ceste (lokalne poti). Nov objekt bo prizidek obstoječega objekta, kateremu se spremeni namembnost, s čimer se posledično poenoti njuna namembnost.

Umestitev in oblikovanje objektov

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 VBR 01, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

12. člen OPN Šmarje pri Jelšah definira naslednje vrste gradenj, ki so dovoljene na opredeljeni namenski rabi Ak:

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

Opredeljen je tip objekta A5/1 manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave, za katerega veljajo naslednji PIP:

Tlorisna površina stavbe je praviloma do 500 m². Tlorisni gabarit stavb zazidane površine do 40 m² mora biti podolgovat, med 40 m² in 80 m² podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m² pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5. Če je za EUP oziroma podEUP to značilno, je tloris lahko tudi sestavljen (v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tlorisni gabarit toplarja mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:2, pri čemer mora biti širina med 8 in 9 m. Višinski gabarit stavbe je lahko največ (K) + P z možnostjo izrabe podstrešja. Višina kapu na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena. Ne glede na določila te alineje in višinski gabarit iz Preglednice 1 v 7. členu mora biti višina slemena pri toplarjih minimalno 10 m.

Arhitektonsko oblikovanje naj upošteva kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti. Na območjih z namenskima rabama K1 in K2 morajo biti objekti zgrajeni v leseni izvedbi in postavljeni na točkovnih temeljih. Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza določilom iz te točke.

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 26° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP oziroma okolici. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP oziroma okolice, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°). Pri toplarjih ter vseh objektih na območjih z namenskima rabama K1 in K2 mora biti naklon streh v razponu od 40° do 45°. Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri nadstreških in za potrebe tehnologije se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in pultnih frčad.

Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). 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. Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni. Toplarji so lahko opaženi le v zatrepih, med podpornimi stebri morajo biti podolžne late.

Dovoljena je postavitev 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. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomenik, postavitev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitev naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

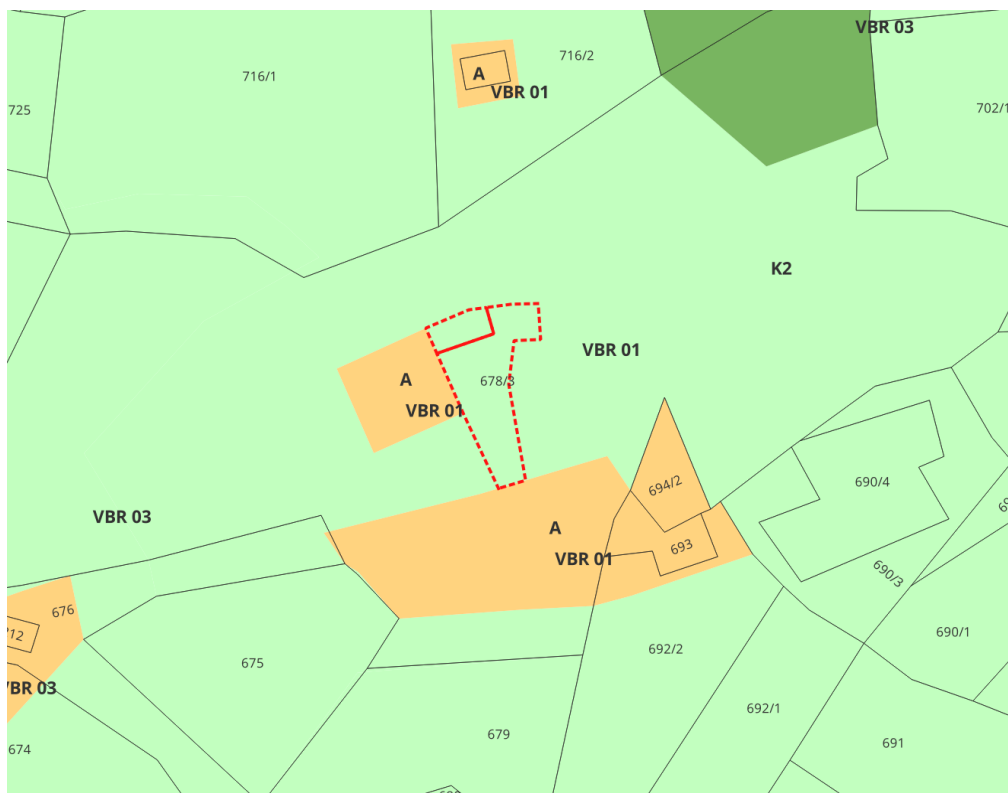
Umesti se objekt kot prizidek podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 24 oziroma 15 x 11 m (24 m dolžine na delu, ki je obrnjen v stran od ceste ter 15 m dolžine na delu, ki je obrnjen proti cesti), tlorisne površine približno 198 m². Objekt bo orientiran skladno z obstoječimi objekti in vzporedno s plastnicami terena ter vzporedno s cesto. Ohranja gručasto zasnovo. Etažnost je pritličje in izraba podstrešja (možnost izrabe kleti). Streha bo dvokapnica s predvidenim naklonom 38°.



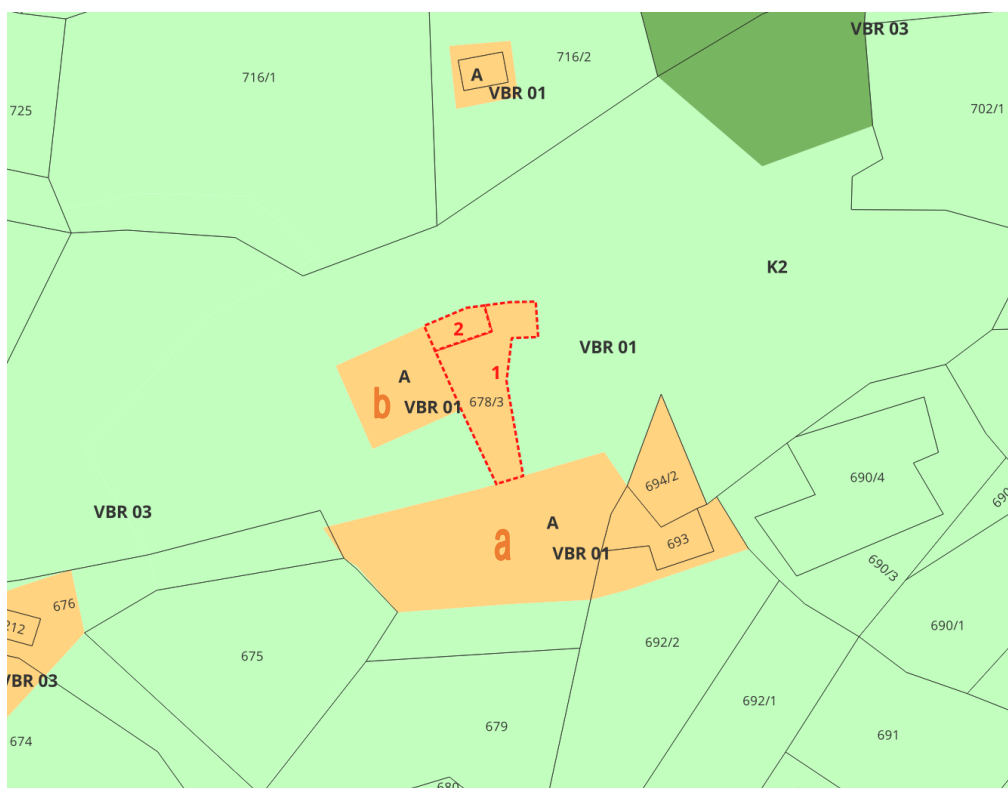
Slika 6: prikaz območja obstoječega objekta, kateremu se predvidi prizidek (vir: www.evode.gov.si)



Slika 7: prikaz območja domačije z lokacijo predvidenega objekta (vir: www.google.com/maps)



Slika 9: prikaz območja lokacijske preveritve



- [---]** območje lokacijske preveritve:
- 1** širitev izvornega območja **a**
 - 2** širitev izvornega območja **b**

Slika 10: prikaz območja lokacijske preveritve po spremembah

Dovoz in dostop

Dostop do območja lokacijske preveritve je po obstoječi javni poti JP 907701 Babna Reka., ki poteka severno od območja posamične poselitve. Do predvidenega objekta je omogočen neposredni dostop z obstoječega dovoza iz javne poti JP 907701 Babna Reka.

Pogoji s področja geologije

Nahaja se delno na območju zelo velike in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si).

Izdelano je Geološko-geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. načrta GM 162-2025, julij 2025), ki ugotavlja, da se na obravnavani trasi v preperinski plasti nahaja melj in meljast grušč. Teren na obravnavanem območju se spušča proti severu pod kotom do največ 32°. Pri izvajanju temeljenja, začasnih in trajnih izkopov se je potrebno držati smernic navedenih v tem geološkem poročilu. Ker se parcela nahaja na območju z zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, je potreben geomehanski nadzor, da se zagotovi temeljenje objekta na nivo nepodajne podlage.

Pogoji za izvajanje zemeljskih del:

Pri izvajanju zemeljskih del oteženega dela ni za pričakovati. Izkope je mogoče opraviti strojno. Izkopi se bodo izvajali v melju in meljastem grušču 2. kategorije izkopa in v laporovcu 4. kategorije izkopa. Izdelava izkopov: Pri izvajanju izkopov je potrebnočasne in plitve izkope (do 1.0 m) izvesti z naklonom 1:1.5 oz. 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, v nasprotnem primeru je potrebno globlje in bolj strme izkope ustrezno zavarovati s podpornimi ukrepi, oz. preračunati stabilnost le teh. Trajne naklone vkopanih brežin v raščen teren zemljine (gline, melji, peščene gline) se izvedejo v naklonu 1:2 oziroma pod kotom 26°. Pri izvajanju izkopov v kamninah so lahko nakloni večji, vendar je potrebno kamnino ustrezno očistiti in zavarovati pred erozijskimi procesi.

Smernice za temeljenje:

Globina temeljenja

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

1: 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.

2: Dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.

Izvedba temeljenja

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 utrjuje, vse do nivoja temeljev oz. temeljne plošče. Na spodnjem delu objekta naj se temelji poglobijo v sloj laporovca. Na planumu nasutja je za temeljenje potrebno doseči Evd ≥ 40 MPa.

Izvedba temeljev oz. temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna tamponskega nasutja). Na vkopanih delih objekta (v primeru kleti) je potrebno do nivoja terena izvesti AB oz. ojačano steno.

Končno debelino kamnitega nasutja in morebitno poglobitev temeljenja ter morebitne ukrepe za stabilizacijo območja oceni geomehanski nadzor na podlagi oglada izkopa in materialov v temeljnih tleh.

Opozorila:

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.

Vodovod in kanalizacija

Predvideni objekt se lahko priključi na vodovod iz lastnega zajetja, ki je že na posamični poselitvi.

Po mnenju geološkega-geomehanskega poročila je glede na lego terena zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti melja in meljastega grušča, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno.

Odvodnjavanje meteornih voda se naj izvede v bližnji površinski odvodnik.

Energetsko in komunikacijsko omrežje

Predviden objekt se lahko priključi na obstoječe elektro omrežje, ki je že na območju posamične poselitve.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

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

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18; Uradni list RS, št. 8/19; Uradni list RS, št. 54/19; Uradni list RS, št. 64/19; Uradni list RS, št. 52/22; Uradni list RS, št. 43/24; Uradni list RS, št. 1/25; Uradni list RS, št. 44/25).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen 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 Ak). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče a razširi proti severu v velikosti 425,51 m ² . Izvorno stavbno zemljišče b pa se razširi proti severovzhodu v velikosti 84,87 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Pri obeh izvornih območjih znaša širitev stavbnega zemljišča 20% izvirnega obsega.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvornem območju 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 izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenih stavbnih zemljišč razpršene poselitve (izvirnega območja) stoji stanovanjski objekt, dve zidanici in dvojne kmetijsko-gospodarskih objektov. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – kmetijstvo, gradnjo novega

	kmetijskega objekta.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VBR 01 katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve). Opredeljen je tip objekta A5/1 manjši gospodarski objekt na območju tradicionalne pozidave. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 907701 Babna Reka, ki poteka do območja posamične poselitve. Javna pot poteka severno od območja lokacijske preveritve. Dostop do novogradnje je preko obstoječega zasebnega dovoza iz obstoječe javne poti. Predvideni objekt se lahko priključi na obstoječe elektro omrežja in vodovod, ki sta že na posamični poselitvi. Po mnenju geološkega-geomehanskega poročila je glede na lego terena zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti melja in meljastega gruščja, tako da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Odvodnjavanje meteornih voda se naj izvede v bližnji površinski odvodnik.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	Da. 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.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij, naravnih vrednot in vodovarstvenih območij. Nahaja se na območju zelo velike in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si). Izdelano je Geološko-geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. načrta GM 162-2025, julij 2025), ki ugotavlja, da se na obravnavani trasi v preperinski plasti nahaja melj in meljast grušč.

	Teren na obravnavanem območju se spušča proti severu pod kotom do največ 32°. Pri izvajanju temeljenja, začasnih in trajnih izkopov se je potrebno držati smernic navedenih v tem geološkem poročilu. Ker se parcela nahaja na območju z zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, je potreben geomehanski nadzor, da se zagotovi temeljenje objekta na nivo nepodajne podlage. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Predvideni objekt se umesti v nadaljevanju obstoječega gospodarskega, neposredno ob javni poti, s katere je na severni strani izveden dovoz in dostop. Izvede se kot prizidava in uredi kot celovit objekt za namembnost predelava kmetijskih pridelkov. Celoten (nov in preurejen) objekt je podolgovate tlorisne zasnove dimenzije. Objekt se orientira skladno z obstoječimi objekti in vzporedno s plastnicami terena ter vzporedno s cesto. Ohranja gručasto zasnovo domačije. Etažnost je pritličje in izkoriščeno podstrešje. Streha je dvokapnica s predvidenim naklonom 38°. Preko območja posega ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.

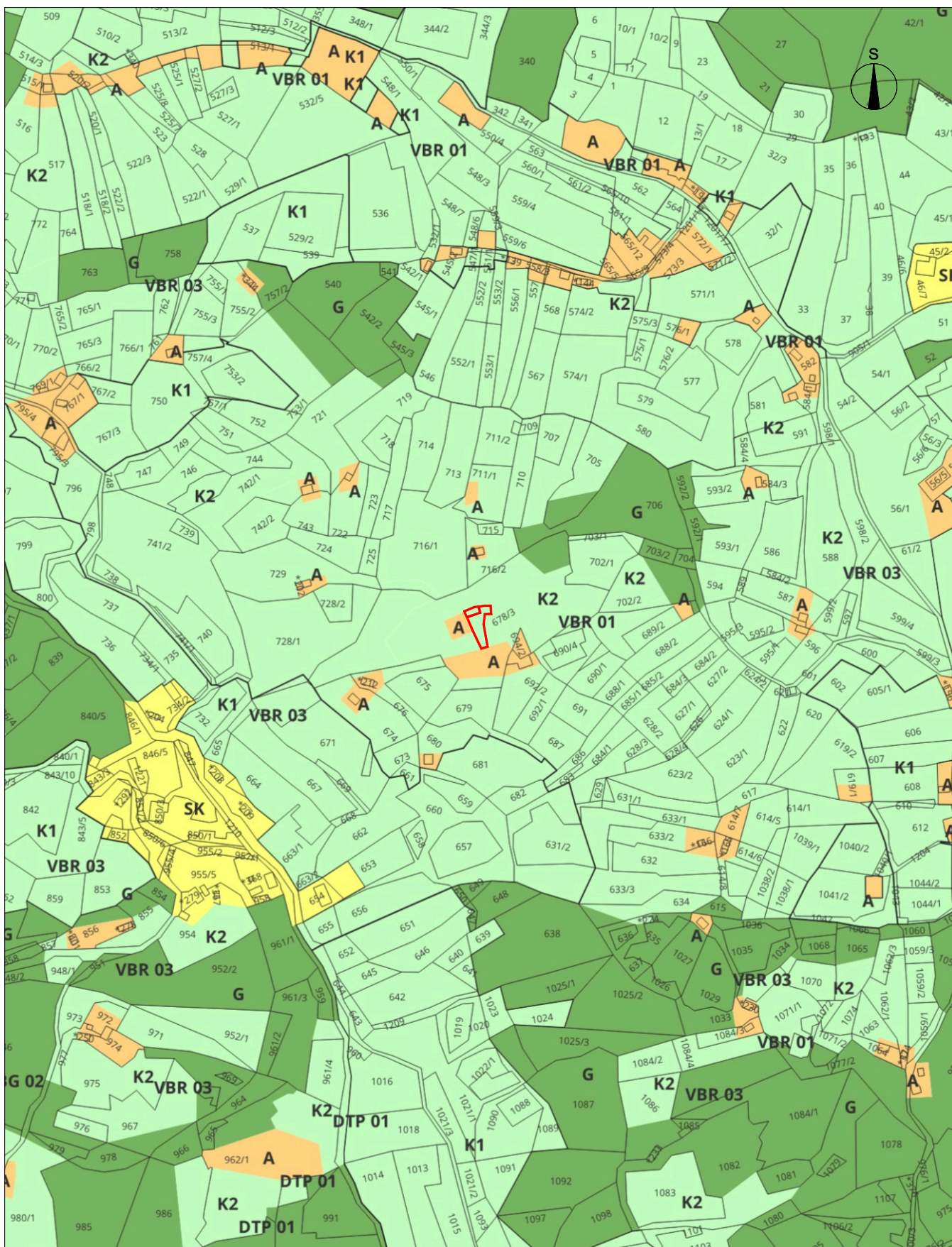
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod., št. vloge 080-2023-2/25, 18. 3. 2025),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Šmarje pri Jelšah, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal e-vode, www.evode.gov.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),
- Geološko - geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. GM 162 - 2025, julij 2025).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

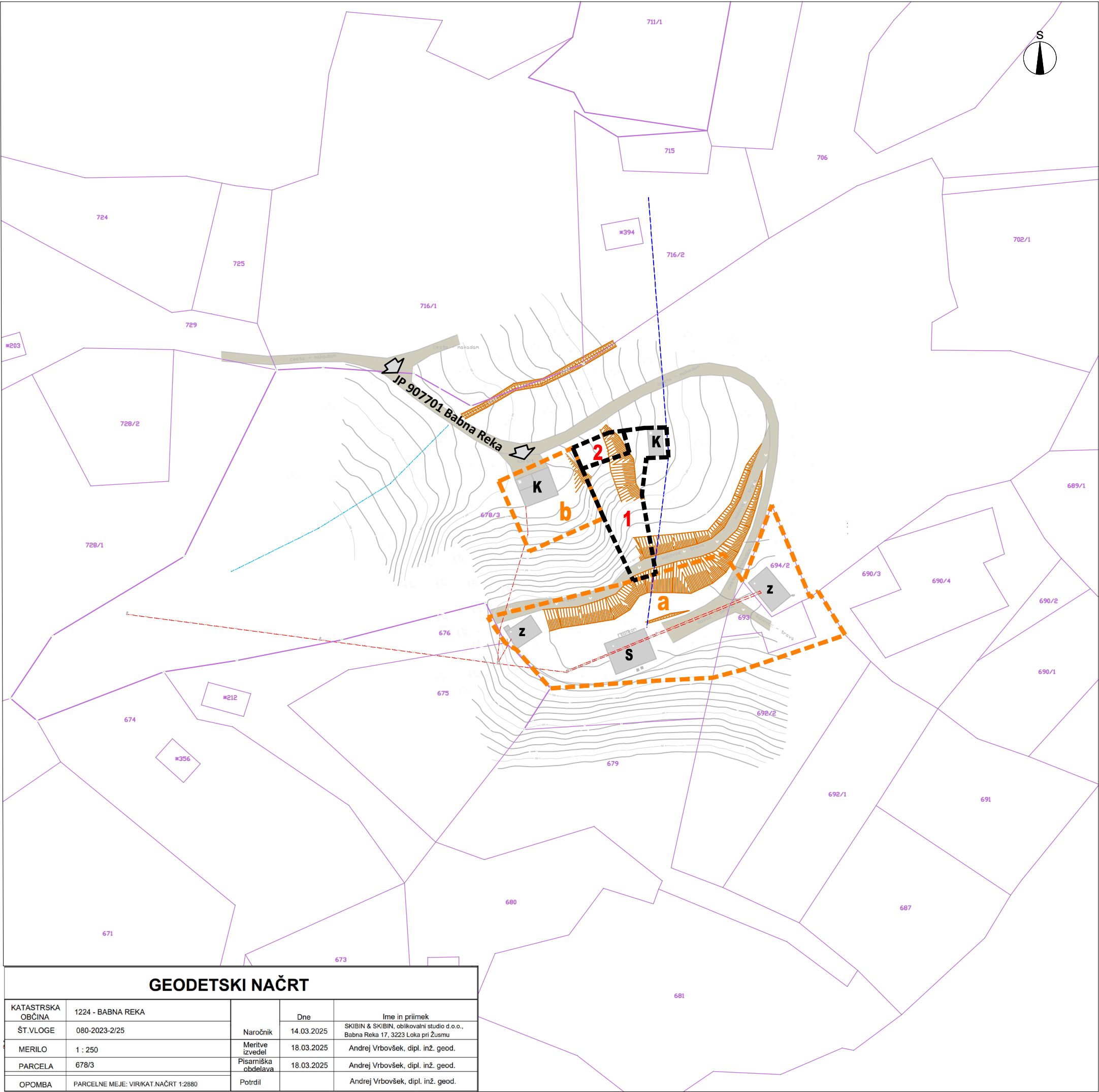
Št. projekta: 6/26
Datum: februar 2026

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE M 1:5000



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE



LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO

MEJE
območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorni območji 1 in 2)
območje lokacijske preveritve:
1 širitev izvornega območja **a**
2 širitev izvornega območja **b**

PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)
parcelne meje
urejene parcelne meje

OBJEKTI
objekti (vir: geodetski načrt)
stanovanjski objekt
kmetijski gospodarski objekt
zidanica

PROMET
dostop in dovoz na območje ceste, dovozi

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE (vir: geodetski načrt)
vodovod
meteorna voda (vodotok)
elektro omrežje

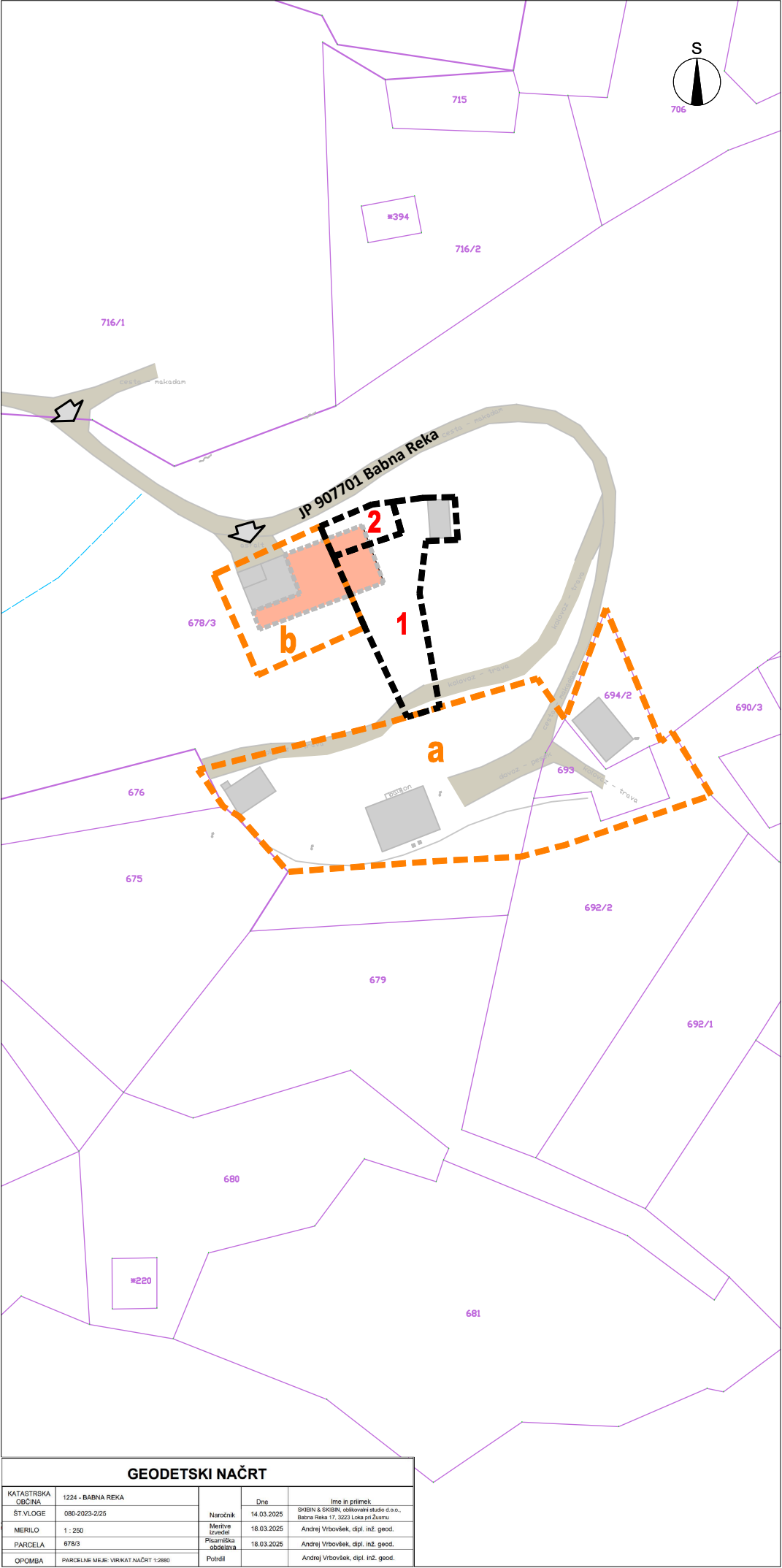
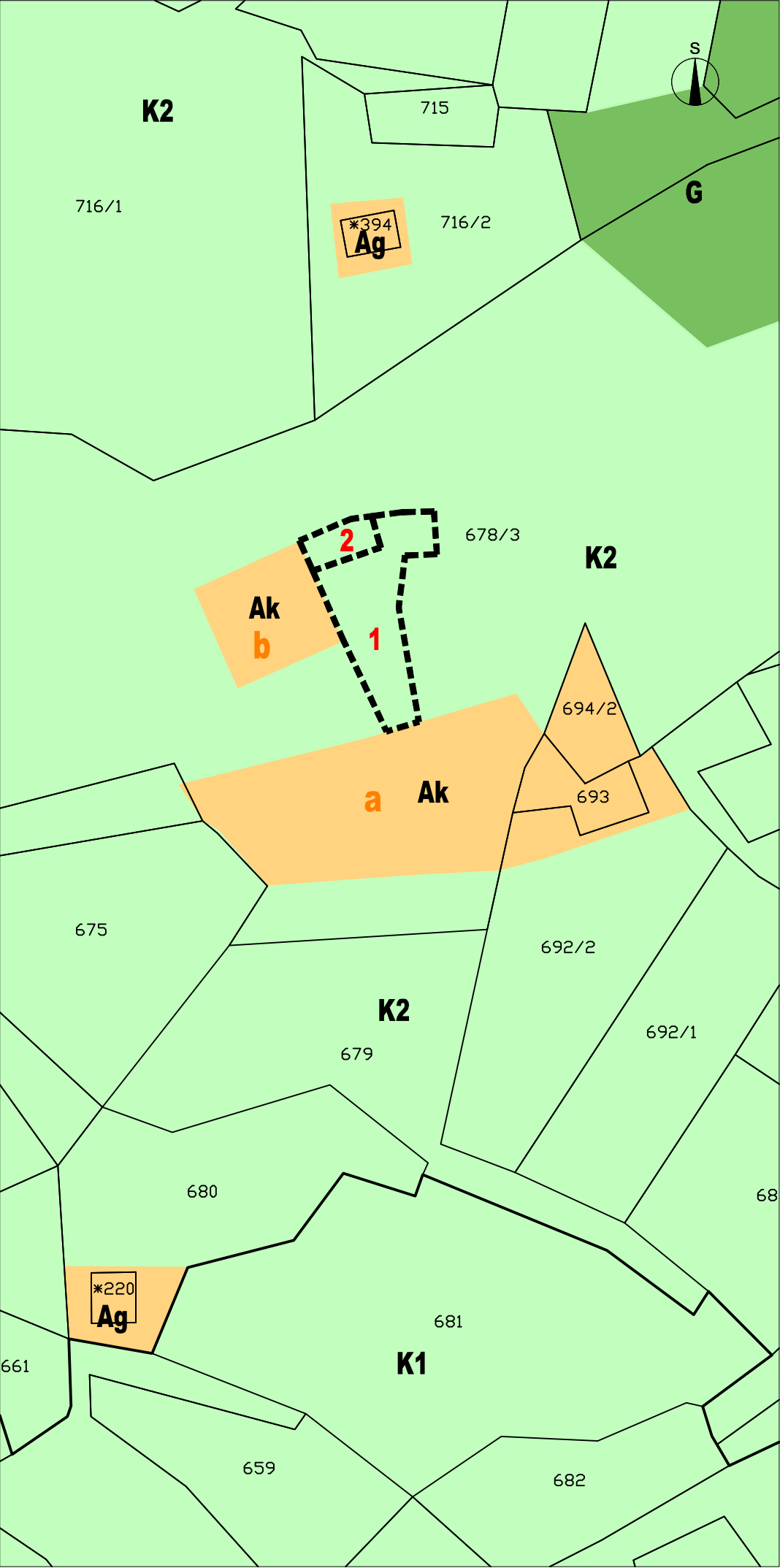
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 6/26
Datum: februar 2026

GEODETSKI NAČRT

KATASTRSKA OBČINA	1224 - BABNA REKA		Dne	Ime in priimek
ŠT.VLOGE	080-2023-2/25	Naročnik	14.03.2025	SKIBIN & SKIBIN, oblikovalni studio d.o.o., Babna Reka 17, 3223 Loka pri Žusmu
MERILO	1 : 250	Meritve izvedel	18.03.2025	Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.
PARCELA	678/3	Pisarniška obdelava	18.03.2025	Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.
OPOMBA	PARCELNE MEJE: VIR/KAT.NAČRT 1:2880	Potrdil		Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE

območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)

območje lokacijske preveritve:

1

širitev izvornega območja **a**

2

širitev izvornega območja **b**

PARCELNE MEJE

parcelne meje (vir: geodetski načrt)

parcelne meje (vir: <https://egp.gu.gov.si>)

OBJEKTI

objekti (vir: geodetski načrt)

okvirna postavitev nove gospodarske stavbe

PROMET

dostop in dovoz na območje ceste, dovozi

NAMENSKA RABA PROSTORA

površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (izvorno območje)

površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu

K1

najboljše kmetijsko zemljišče

K2

drugo kmetijsko zemljišče

G

gozd

VODA

meteorna voda (vodotok)

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 6/26
Datum: februar 2026

GEODETSKI NAČRT				
KATASTRSKA OBČINA	1224 - BABNA REKA	Dne	Ime in priimek	
ŠT VLOGE	086-2023-2/25	Naročnik	14.03.2025	SKIBIN & SKIBIN, arhitekturni studio d.o.o., Babna Reka 17, 3223 Loka pri Žužem
MERILO	1 : 250	Metrike izdelal	18.03.2025	Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.
PARCELA	876/3	Priporočila obdelava	18.03.2025	Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.
OPOMBA	PARCELNE MEJE: VIRIKAT NAČRT 1:2880	Potrdil	Andrej Vrbovšek, dipl. inž. geod.	