

Naloga: **Stanovanjski objekt na kmetiji**  
na parc. št. 703/4 in 709/1, obe k.o. 846-Gradišče

Faza: **Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-105**  
za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN

ID PA: **3657**

Naročnik:

Izdelovalec: **SITUS d.o.o.**  
agencija za prostorski inženiring  
Gorkega 1, 2000 Maribor

Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**  
PA PPN 0880

Odg. geodet:

Številka naloge: **20230221**

Datum: **junij 2023, dopolnitev november 2023**

Direktor: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**

# KAZALO VSEBINE

<b>Kazalo vsebine</b>	<b>2</b>
<b>Uvod</b>	<b>3</b>
Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	3
<b>Namen in razlogi za pripravo ELP</b>	<b>4</b>
Namen lokacijske preveritve	4
Veljavni prostorski akt	4
Razlog za pripravo elaborata	4
Opredelitev zemljišč	5
<b>Izhodišča</b>	<b>6</b>
Naravne danosti	6
Ustvarjene strukture	7
Območja varovanj in omejitev	8
<b>Obrazložitev</b>	<b>9</b>
Opis načrtovanega posega	9
Izvirno območje lokacijske preveritve	9
Območje lokacijske preveritve	9
Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ	10
<b>Podrobna utemeljitev</b>	<b>11</b>
Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3	13
Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOSG	15
Postavitev v prostor	17
<b>Zaključek</b>	<b>18</b>
<b>Podlage in viri</b>	<b>19</b>
Pravna podlaga in ostala dokumentacija	19
Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	19
Seznam podatkovnih virov	19
<b>Priloge</b>	<b>20</b>
Besedilo	20
Grafika	20
Shape	20

## UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZureP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Zakon o urejanju prostora dovoljuje instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen ZUreP-3) ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

### **Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljiščaposomezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

# NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP

Stranka želi na EUP = OP-105 oziroma na parcelah št. 703/4 in 709/1, obe k.o. 846-Gradišče, rekonstruirati gospodarski objekt in mu spremeniti namembnost v stanovanjsko.

## Namen lokacijske preveritve

S predlagano lokacijsko preveritvijo se na podlagi 135. člena ZUreP-3 zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in po potrebi določi prostorske izvedbene pogoje.

V neposredni bližini obstoječega objekta na območju razpršene poselitve v enoti urejanja OP-105 že stojijo stanovanjski in kmetijski objekti. Izvorno območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ima površino 2.087,83 m<sup>2</sup>.

Obstoječi objekt se nahaja na parc. št. 703/4, k.o. 846-Gradišče zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve pNRP = Aa (po 280. členu ZUreP-2: posamične poselitve), območje je opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč. Predmet lokacijske preveritve je (2) širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 364,31 m<sup>2</sup> na parc. št. 703/4, 704/4, 704/6, 709/1 in 1579/23, vse del, in preoblikovanje stavbnega zemljišča - prenos 225,75 m<sup>2</sup> (1, 3) s parc. št. 710/1, 711/3 in 711/4 na (4) parc. št. 703/4, 704/4, 704/6, 709/1 in 1579/23 v površini 220,65 m<sup>2</sup>. Širitev v površini 364,31 m<sup>2</sup> predstavlja 17,45 % obstoječega stavbnega zemljišča.

## Veljavni prostorski akt

Posege v prostor na območju lokacijske preveritve določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/07).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

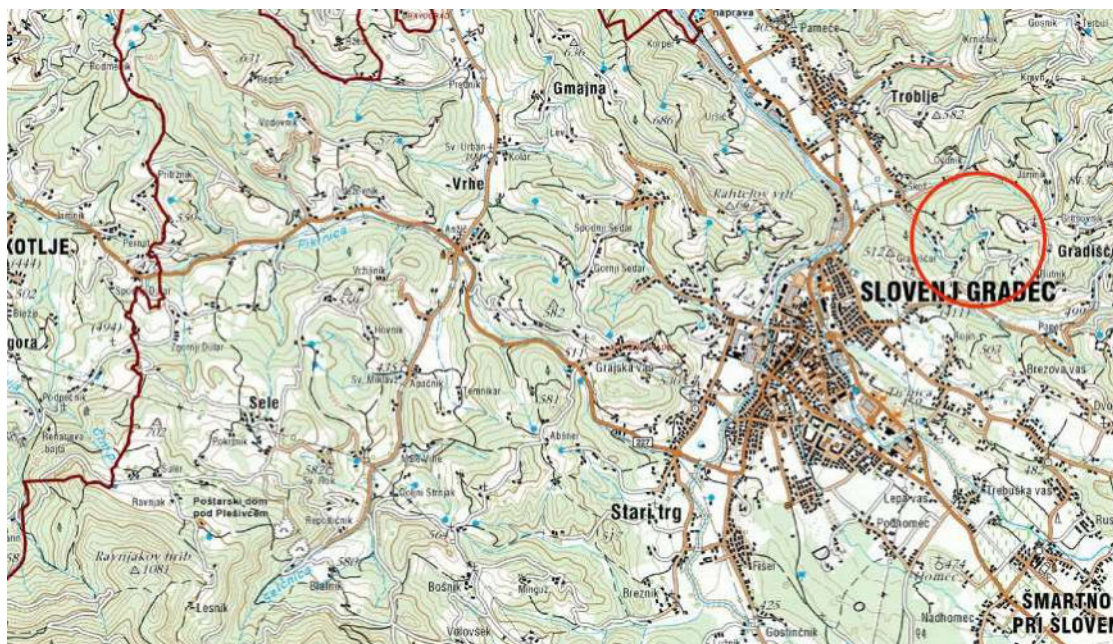
## Razlog za pripravo elaborata

Na kmetiji potrebujejo stanovanjsko hišo za naslednika. Iz osebnih razlogov (prehitra širitev družine) so kar enega od gospodarskih objektov, ki je bil v gradnji, dokončali kot stanovanjsko hišo. Objekt v neposredni bližini domačije je bil preoblikovan za bivanje (pritlična etaža in mansarda). Za spremembo namembnosti objekta je potrebno zagotoviti stavbno zemljišče, čemur služi predmetni postopek lokacijske preveritve.



## Opredelitev zemljišč

Obravnavana zemljišča enote urejanja prostora OP-105 so locirana dober kilometer severovzhodno od mesta Slovenj Gradec v bregu za Gradiščem ob javni poti JP879032 Gradiški križ - Rutnik - odcep Ogrizan. Iz vpogleda v kartografski del OPN Mestne občine Slovenj Gradec izhaja, da ležijo zemljišča predmetne EUP na območju razpršene poselitve Aa, obkroža jih območje podrobnejše namenske rabe prostora K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč, na vse strani pa je zaprto z G - območjem gozda.



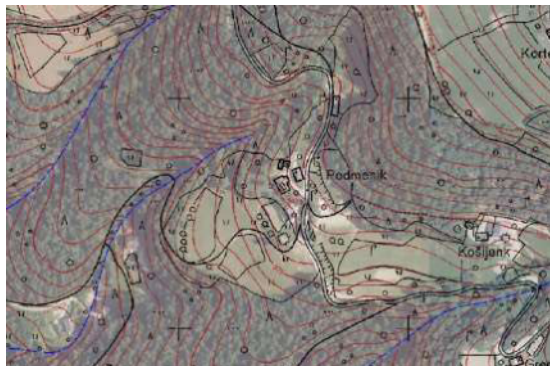
*Mesto lokacijske preveritve se nahaja severovzhodno od občinskega središča.*



*Mimo enote urejanja prostora vodi javna pot JP879032 Gradiški križ - Rutnik. Izhodiščno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče, pozidano s stanovanjskima in kmetijskima objektoma. Objekt, namenjen bivanju, leži vzhodno na temeljih gospodarskega objekta na kmetijskem zemljišču.*

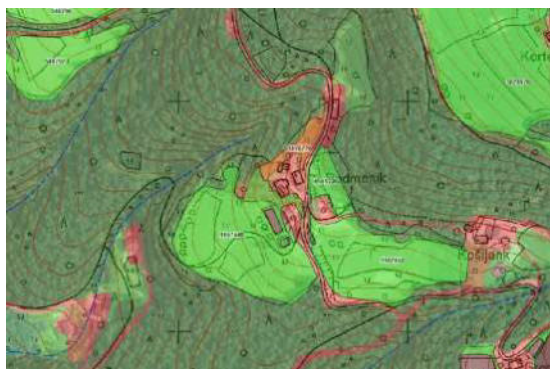
# IZHODIŠČA

## Naravne danosti



Predmetni objekt leži vzhodno od Gradišča, na južno orientiranem bregu, severo vzhodno nad robom mesta Slovenj Gradec na višini ca 535 - 545 m.n.v.

### *Umeščenost v prostor*



Poselitev na tem območju izkazuje že franciscejski kataster (Podmenik).

Stavbišče v strmem bregu je obkroženo s trajnimi travniki, na jugozahodu meji na njivo, na severu pa na travniški sadovnjak.

### *Dejanska raba prostora*



Povprečna letna temperatura zraka: 8 - 10 °C;  
Povprečna letna višina padavin: 1.200 - 1.300 mm;  
Povprečno število dni s snežno odejo: sp. meja 50 dni;  
Najvišja višina snežne odeje: 75-100 cm  
Povprečno letno trajanje sončnega obsevanja: 1800 - 2050 ur  
Hitrost vetra: 1 - 2 m/s.

### *Podnebje*



## Ustvarjene strukture



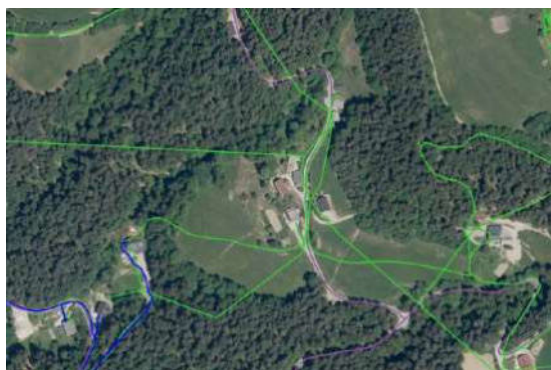
Izvirnemu območju je določena EUP z nazivom OP-105 in osnovno namensko rabo stavbno zemljišče (pNRP = Aa, površine avtohtone razpršene poselitve). Neposredno okolico predstavljajo druga kmetijska zemljišča (pNRP = K2, BT = 26).

### *Podrobnejša namenska raba prostora*



Na predmetnem območju stojita dve stanovanjski stavbi - enostanovanjska hiša iz leta 1974 (št. stavbe 327, HŠ 42), enostanovanjska stavba iz leta 1998 (št. stavbe 333, HŠ 42a) ter kmetijski objekt (hlev) iz leta 1948 (št. stavbe 328) in pomožni kmetijski objekt iz leta 1985 (št. stavbe 763).

### *Pozidanost območja*



Dostop do "kmetije" je zagotovljen po občinski cesti JP879032 Gradiški križ - Rutnik.

Stavbe imajo vodovodni priključek, odvajanje fekalne in padavinske vode se rešuje individualno. Do stavbišča sta speljana distribucijski elektroenergetski in telekomunikacijski vod.

### *Gospodarska javna infrastruktura*

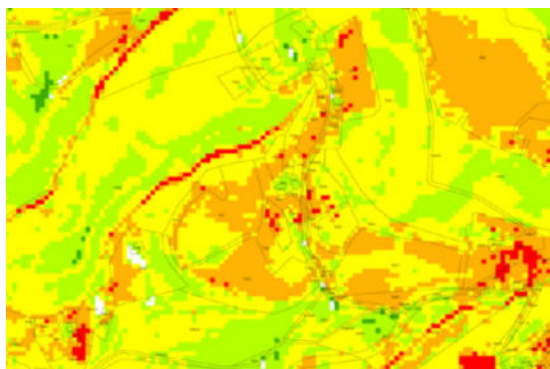
## Območja varovanj in omejitev



Predmetna lokacija leži izven območij varstva naravne in kulturne dediščine, izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi, izven vodovarstvenih ali poplavno ogroženih območij.

---

### *Varovanja*



Na podlagi aplikacije geohazard velja za območje zelo majhna do srednja nevarnost pobočnih masnih premikov in majhna do visoka stopnja erozijske nevarnosti.

Celotna občina leži na potresno manj aktivnem območju (projektni pospešek tal vrednosti 0,1).

---

### *Omejitve*



Po delitvi tipov strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane je širše območje kmetijskih zemljišč uvrščeno med pomembna območja, po podtipu pa predstavlja manjše zaplate.

---

### *Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane*

# OBRAZLOŽITEV

## Opis načrtovanega posega

Investitor se je iz racionalnih razlogov odločil, da je primerneje rekonstruirati obstoječi gospodarski objekt in mu spremeniti namembnost, kot pa bi bila časovno neprimerno zamudnejša gradnja novega objekta za bivanje, saj ni imel dovolj stavbnih zemljišč.

## Izvorno območje lokacijske preveritve

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja enota urejanja prostora z oznako OP-105 na delu parcel št. \*50/1, 710/1, 710/2, 711/3, 711/4 in 1579/24, vse k.o. 846-Gradišče. Velikost stavbnega zemljišča znaša 2.087,83 m<sup>2</sup>. Gre za območje posamične poselitve, postavljeno v strmem, južno orientiranem bregu severovzhodno nad mestom Slovenj Gradec. Enota urejanja prostora leži na višini med ca 535 in 540 m.n.v..

## Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavljajo deli parc. št. 703/4, 704/4, 704/6, 709/1, 710/1, 711/3, 711/4 in 1579/23, vse k.o. 846-Gradišče.

Iz vpogleda v kartografski del OPN Mestne občine Slovenj Gradec izhaja, da ležijo predmetna zemljišča na območju podrobnejše namenske rabe prostora A - avtohtona razpršena poselitve in K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč.

Na EUP z oznako OP-105 in površino 2.087,83 m<sup>2</sup> je predlagan izvzem stavbnega zemljišča na jugu (1 - 97,23 m<sup>2</sup>) in severu (3 - 128,52 m<sup>2</sup>) ter delni prenos na vzhod (4 - 220,65 m<sup>2</sup>). Predlagana je tudi širitev na vzhod (2 - 364,31 m<sup>2</sup>, ki predstavlja 17,45 % izvornega območja lokacijske preveritve). Preoblikovana in razširjena EUP bi imela površino 2.447,04 m<sup>2</sup> in ležala na nadmorski višini med ca 535 in 545 m.n.v..

FID	TIP	PNRP_ID	EUP_OZN	BT	POV (m <sup>2</sup> )
1	1	1110	OP-105	26	97,23
2	3	1110	OP-105	26	364,31
3	1	1110	OP-01	26	128,52
4	2	3010	OP-01	26	220,65
površina stavbnega zemljišča - obstoječe					2.087,83
površina stavbnega zemljišča - predlog preoblikovanja in širitve					2.447,04

Legenda (TIP)      1 - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (225,75 m<sup>2</sup>)  
                         2 - preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (220,65 m<sup>2</sup>)  
                         3 - širitev stavbnega zemljišča (364,31 m<sup>2</sup> = 17,45 %)

## Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ



*Prikaz izvornega območja LP (siva obroba) in območja LP (rdeča obroba: 1, 3 - preoblikovanje - izvzem; modra obroba: 4 - preoblikovanje - širitev; zelena obroba: 2 - širitev)*



## PODROBNA UTEMELJITEV

Kmetijska proizvodnja na območju v neposredni bližini občinskega središča se opušča, zato je toliko bolj pomembno ohranjanje posameznih kmetij. Na območju enote urejanja prostora z oznako OP-105 stojita dve stanovanjski hiši in dva gospodarska objekta. Tretjega so začeli graditi, pa iz družinskih razlogov (širitev družine, zagotovitev možnosti bivanja naslednika) dokončali kot stanovanjskega. Mlada generacija se je k sreči odločila, da ostane doma in ohrani življenje območja.



Obcestna lokacija v bregu je obdana s travniki in gozdovi in tako tesno povezana z naravo. Pogled sega proti zahodu in Mislinjski dolini. Občinska cesta (javna pot) poteka neposredno pod hišo. Lega na južno orientiranem bregu ni zahtevna, saj je bila za gradnjo gospodarskega objekta izkoriščena edina "ravnica". Izbrana lokacija za širitev stavbnega zemljišča je namenjena zagotovitvi pogojev za načrtovano rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta.





Načrtovani gospodarski objekt je imel pritličje in neizrabljeno pritličje, dostopno z juga. V nespremenjenem gabaritu se pritlična etaža nameni bivanju. Z vgradnjo stropne plošče in dvigom strehe na normalno kapno višino (streha je predstavljala strop nad objektom) ter ohranjenim naklonom strešine je omogočena tudi funkcionalna izraba podstrešja. Zaradi ohranjanja gabarita stavbe in naklona strehe se zagotavlja skladnost z obstoječimi objekti v bližini oziroma s celotno enoto urejanja prostora.





## Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3

Lokacijska preveritev na izvornem območju, ki ga predstavlja OP-105, služi ohranjanju posamične poselitve in vzdrževanju kulturne krajine. Načrtovanje prenove kmetijskega gospodarskega objekta zaradi spremenjene - bivalne funkcije objekta odgovarja naslednjim pogojem:

(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Območje obstoječe posamične poselitve zajema dve stanovanjski hiši in več kmetijskih gospodarskih in pomožnih objektov. Za enega od obstoječih kmetijskih objektov je predvidena rekonstrukcija objekta za namen bivanja, za izvedbo katere pa je potrebno povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča.

(2) 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;*

Območje razpršene poselitve na EUP z oznako OP-105 je namenjeno bivanju in kmetijstvu. Sprememba gospodarskega objekta v stanovanjskega ohranja obstoječo poselitev na lokaciji in ne vnaša nove dejavnosti.

*- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;*

S predlaganim posegom se obstoječi vzorec posamične poselitve ohranja. Na predmetnem območju je obstajala kmetija že za časa monarhije.

Rekonstruirani objekt ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec obstoječe, avtohtone poselitve: stanovanjska stavba ima primerljive horizontalne in vertikalne gabarite (vzdolžno obliko, etažnost P + M), strmo temno streho in svetlo barvo ometane fasade kot ostali objekti v predmetni EUP.

*- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;*

Obstoječo komunalno opremo predstavlja vodovodni priključek, zaradi odmika od aglomeracij se odvajanje fekalne in padavinske vode rešuje individualno. Do stavbišča sta speljana distribucijski elektroenergetski in telekomunikacijski vod. Priključitev na obstoječe vode je tako možna.

Dovoz do objekta se vrši preko obstoječega dovoza na javno cesto.

*- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

Obstoječi gospodarski objekt, ki se rekonstruira in se mu spremeni namembnost, leži na izravnanim platoju na jugozahodno orientiranem pobočju Pohorja. Zaradi evidentirane nevarnosti ploskovne erozije in pobočnih masnih premikov na predmetnem zemljišču je bilo izdelano geološko-geotehnično poročilo že za prvotni gospodarski objekt, za potrebe rekonstrukcije in spremembe namembnosti pa je bilo pridobljeno še novo geološko-geotehnično poročilo, ki povečanje obtežbe zaradi rekonstrukcije stavbe oceni kot zanemarljivo.

*- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal;*

Ohranitev obstoječih dejavnosti na enoti urejanja prostora OP-105 ne predstavlja povečanega vpliva na okolje, rekonstrukcija s spremembo namembnosti pa je obenem nujno potrebna za obstoj predmetne posamične poselitve.

*- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

Na območju ni veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih načrtov.

Predmetna lokacija leži izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda in vodnih virov, varovanih gozdov ali območij kmetijskih zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

*- Na območjih razpršene poselitve z avtohtonim vzorcem poselitve se le-ta ohranja in dopolnjuje. Nova gradnja objektov, stavb in komunalne opreme je možna ob ohranjanju namembnosti in programskih značilnosti območja.*

Z rekonstrukcijo obstoječega kmetijskega gospodarskega objekta in njegovo spremembo namembnosti za bivanje se značilnosti predmetnega območja razpršene poselitve ohranjajo in obnavljajo.

*- Za postavitev in gabarite objektov je potrebno upoštevati obstoječe strukture, kakovostne prostorske danosti, pristojne varovalne režime in ne ovirati dejavnosti, ki se vršijo na tem prostoru.*

Obstoječe strukture se upoštevajo skozi rekonstrukcijo obstoječega objekta, katerega oblikovanje povzema lastnosti sosednjih stavb. Postavitev neposredno ob cesto izkorišča obstoječo situacijo, etažnost, gabariti in streha se zgledujejo po prostorskih izvedbenih pogojih in neposredni okolici, za katero ni predpisanih varovalnih režimov. Gradnja za naslednika na kmetiji služi ohranjanju dejavnosti predmetnega prostora.

## **Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN MOSG**

### Dopustne dejavnosti in objekti (125. člen OPN)

*Na območju avtohtone razpršene poselitve so osnovne dejavnosti bivanje, kmetijstvo, lov in gozdarstvo, spremljajoče pa gostinstvo, obrtništvo, storitve, poslovne dejavnosti, rekreacijske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter dopolnilne dejavnosti na kmetiji.*

*Pod dopustne vrste objektov spadajo enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, gostilne, restavracije in točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, garažne stavbe, industrijske stavbe (od tega le: delavnice, klavnice, pekarnice, mizarne in podobne delavnice, ki so namenjene opravljanju dopolnilne dejavnosti na kmetiji), stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe...*

Predviden stanovanjski objekt s stanovanjem v pritličju in podstrešju je tako po dejavnosti (bivanje) kot vrsti objekta (enostanovanjska stavba) usklajen s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

### Parcelacija (78. in 125. člen OPN)

*Pri določitvi parcel je treba upoštevati namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli s potrebnimi površinami za uporabo in vzdrževanje (vključno parkirna mesta, FZP, ZI...), PIP glede oblikovanja, lege, velikosti objektov, PIP glede priključevanja objektov na GJI in javno dobro, položaj, namembnost in velikost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih, pravilno umestitev bodočega objekta v prostor glede na naravne danosti in ustvarjene razmere, zdravstveno tehnične zahteve (odmiki, osončenje...), požarno varnostne predpise, površino vsaj 500 m<sup>2</sup>...*

Stanovanjska stavba je postavljena na temelje nedograjenega gospodarskega objekta. Funkcija slednjega je zahtevala dovolj funkcionalnega zemljišča in odmika od obstoječe kmečke hiše, da odgovarja tudi novi dejavnosti - bivanju.

### Gabariti in oblikovanje (38., 73. in 125. člen OPN)

*Poselitev v odprtem prostoru je pomembna za ohranjanje krajinske slike podeželja, zato se urbanistično in arhitekturno oblikovanje po avtohtonih vzorcih ohranja v celotnem odprtem prostoru karavanškega in pohorskega dela občine, v dolinskem pa se podreja obstoječemu urbanističnemu vzorcu.*

*Vse nove objekte se prilagodi splošnim identitetnim značilnostim objektov v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, strukturi in barvi fasad in streh, načinu ureditve odprtih bivalnih površin, oblikovanju ograj, opornih zidov, urbane opreme in drugih oblikovnih značilnostih prostora. Pri oblikovanju objektov se uporabi sodobne in trajnostne pristope.*

*Za območje velja avtohtoni vzorec posamične poselitve na pohorskem delu občine: Stanovanjska stavba ima pravokoten tloris razmerja od 1:1,5 do 1:2,0; etažnost: P+M; višinski gabarit: višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih stavb enake namembnosti znotraj EUP; fasade in zatrepi so ometani ali leseni, ostrešja, stavbno pohištvo, ograje in morebitni zunanji hodniki pa leseni; fasade so oblikovane v navidezni simetriji s poudarjenim vhodom; dodatki na pročeljih niso dovoljeni; strehe so simetrične dvokapnice naklona vsaj 45°, lahko z delnimi čopi; oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov je usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi stavbami v oddaljenosti do 150 m znotraj EUP.*

Objekt se kljub novi namembnosti po velikosti (lokacija na obstoječih temeljih gospodarskega objekta) in izgledu (povzeta tipologija že zgrajenih objektov) prilagaja pozidani strukturi v enoti urejanja prostora. Predviden je dvig kolenčnega zidu zaradi bivanja v mansardi, horizontalni gabariti se ne spremenijo. Zaradi skladnosti stavb znotraj EUP se ohrani naklon strehe, kot je na sosednjih objektih, zaradi strmega terena pa izvedejo tudi oporni zidovi po vzorcu z druge strani ceste.

#### Spremembe namembnosti objektov (67. člen OPN)

*Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne s podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno za posamezno enoto urejanja prostora. Umeščanje izključujočih dejavnosti, ki so določene v podrobnih prostorsko izvedbenih pogojih glede na območje podrobnejše namenske rabe ter bi negativno vplivale na funkcijo enote urejanja prostora, ni dovoljeno.*

Bivanje in kmetijstvo predstavljata osnovno dejavnost na območju avtohtone razpršene poselitve, zato je predviden stanovanjski objekt skladen tudi s tem prostorskim izvedbenim pogojem.

#### Skladnost posega s prostorskimi izvedbenimi pogoji

Zakonodaja in prostorski izvedbeni pogoji so upoštevani na naslednji način: dejavnost predvideva bivanje, načrtovan je enostanovanjski objekt, na območju razpršene poselitve z ohranjenim avtohtonim vzorcem poselitve pa se upošteva tako vzorec kot avtohtone strukture. V strukturo odprtega prostora se posega z rekonstrukcijo obstoječega objekta, ki ohranja namembnost in programsko značilnost območja. V naslednji fazi postopka - projektiranju bo upoštevana in v dokumentaciji za pridobivanje gradbenega dovoljenja še natančneje obrazložena skladnost z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

## Postavitev v prostor

### Lokacija

Nadaljnje obratovanje kmetijske dejavnosti in vnos bivalne funkcije v obstoječi objekt namerava investitor izvesti skozi rekonstrukcijo in delno spremembo objekta brez širitve ali prestavitve slednjega. Postavitev v prostor je ohranjena, osnovni gabariti objekta pa se pomembno ne spreminjajo (tlorisno razmerje ohranjeno, podstrešje dvignjeno zaradi bivalne funkcije).

Postavitev stavbe je prilagojena konfiguraciji terena. Stavbišče je z vzhodne strani vkopano v teren, da je okrog hiše izravnano v teraso, ki potem pade proti zahodu in cesti (ohranjen raščeni teren). Objekt stoji vzporedno z javno potjo, tudi sleme je položeno v smeri sever - jug. Dovoz z občinske ceste vodi preko gozdne poti na južno dvorišče.

### Komunalna opremljenost in prometna dostopnost

Mimo obstoječih hiš so v občestnem svetu speljani javni vodovod ter elektroenergetski vodi. Stavba je priključena na obstoječo komunalno infrastrukturo. Kanalizacija se rešuje individualno.

### Ogroženost območja

Za lokacijo velja majhna do srednja nevarnost pobočnih masnih premikov in majhna do visoka stopnja erozijske nevarnosti, zato je bilo izdelano geološko - geotehnično poročilo za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti strojne lope v stanovanjsko hišo.



### *Prikaz organizacije prostora*

## ZAKLJUČEK

Pobudnik želi na svoji parceli št. 703/4, k.o. 846-Gradišče na območju enote urejanja prostora z oznako OP-105 rekonstruirati obstoječ gospodarski objekt in mu spremeniti namembnost za bivanje. Posege v prostor na predmetnem območju določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/17).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja zaradi ohranjanja posamične poselitve (preoblikuje in spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje) in je skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezní prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe;
- podrobnejša namenska raba izvornega območja LP je razpršena poselitev (Aa), ki v skladu z 280. členom ZUreP-2 in 307. členom ZUreP-3 šteje za stavbno zemljišče posamične poselitve;
- obseg širitve stavbnega zemljišča, načrtovane z LP, je skladen z zakonskim pogojem, ker ne presega 20% izvornega območja LP oz. 600,0 m<sup>2</sup>;
- izvorno območje LP še ni bilo vključeno v postopek LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3:

- da se obstoječa posamična poselitev ohranja z rekonstrukcijo obstoječih objektov;
- da se povečanje oziroma preoblikovanje SZ izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti na predmetnem območju;
- da se ohranja oziroma izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- da je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- glede na naravo posega se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- da namera ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na podlagi zgornjih navedb predlagamo, da se lokacijsko preveritev potrdi in s tem omogoči rekonstrukcijo predmetnega objekta, ki bo s funkcijo bivanja zagotovil ohranjanje in razvoj razpršene poselitve na Gmajni in vzdrževal kulturno krajino.

# PODLAGE IN VIRI

## Pravna podlaga in ostala dokumentacija

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21);
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018)
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (MKGP, junij 2022)
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, januar 2023)

## Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec (Uradni list RS, št. 65/17);
- Geološko-geotehnično poročilo (dr. Matej Rozman, št. naloge MR-P-96/18a, oktober 2023)

## Seznam podatkovnih virov

Geodetski podatki:

- <https://egp.gu.gov.si/egp/>

Okoljski podatki:

- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- [https://gisserver.geo-zs.si/arcgis/rest/services/geohazard/geohazard\\_erozija\\_ploskovna\\_tiles\\_web/MapServer](https://gisserver.geo-zs.si/arcgis/rest/services/geohazard/geohazard_erozija_ploskovna_tiles_web/MapServer)

Splošni prostorski podatki:

- [https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenj\\_gradec](https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenj_gradec)

# PRILOGE

## Besedilo

v prilogi (mapa 112\_ELP\_ID\_3657\_20240402/spremljajoce\_gradivo/mnenja):  
Gradbeno dovoljenje št. 351-218/2018-12 z dne 25. 10. 2018  
Geološko - geotehnično poročilo št. MR-P-96/18a z dne oktober 2023

## Grafika

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Izsek iz franciscejskega katastra       |           |
| 2. Situacija                               | M 1:1.000 |
| 3. Območje LP in izvorno območje LP        | M 1:1.000 |
| 4. Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza | M 1:1.000 |
| 5. Prikaz                                  | M 1:1.000 |

## Shape

nam\_lp\_tip  
obm\_lp\_izv  
parcele  
obm\_lp



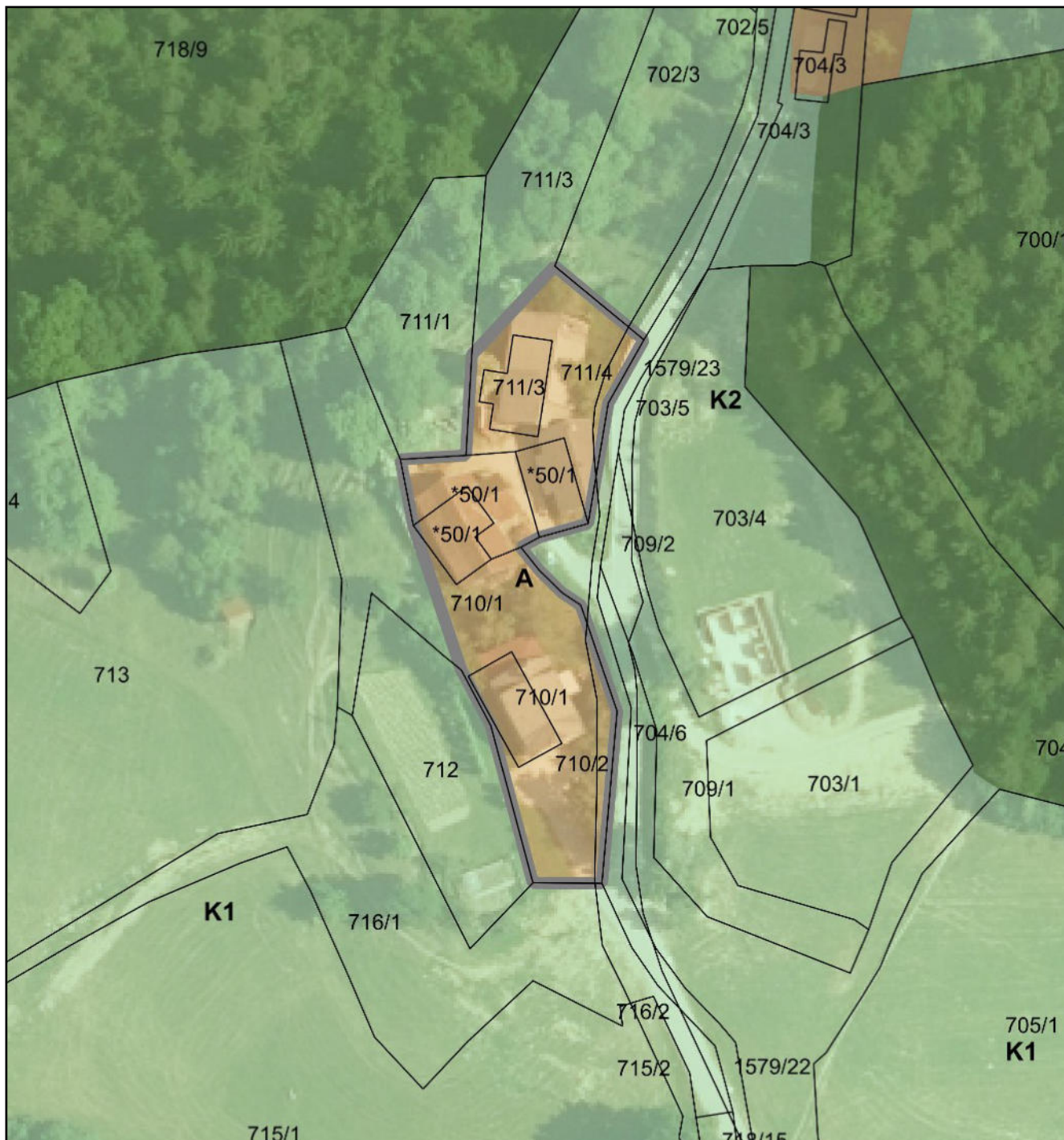


**SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring**

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/ investitor		št. projekta 20230221
naloga	Kmetija xxxxx Legalizacija in sprememba namembnosti objekta	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	1 / historična situacija	datum junij 2023

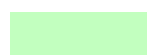




#### Legenda



površine razpršene poselitve



območja kmetijskih zemljišč



meja enote urejanja prostora

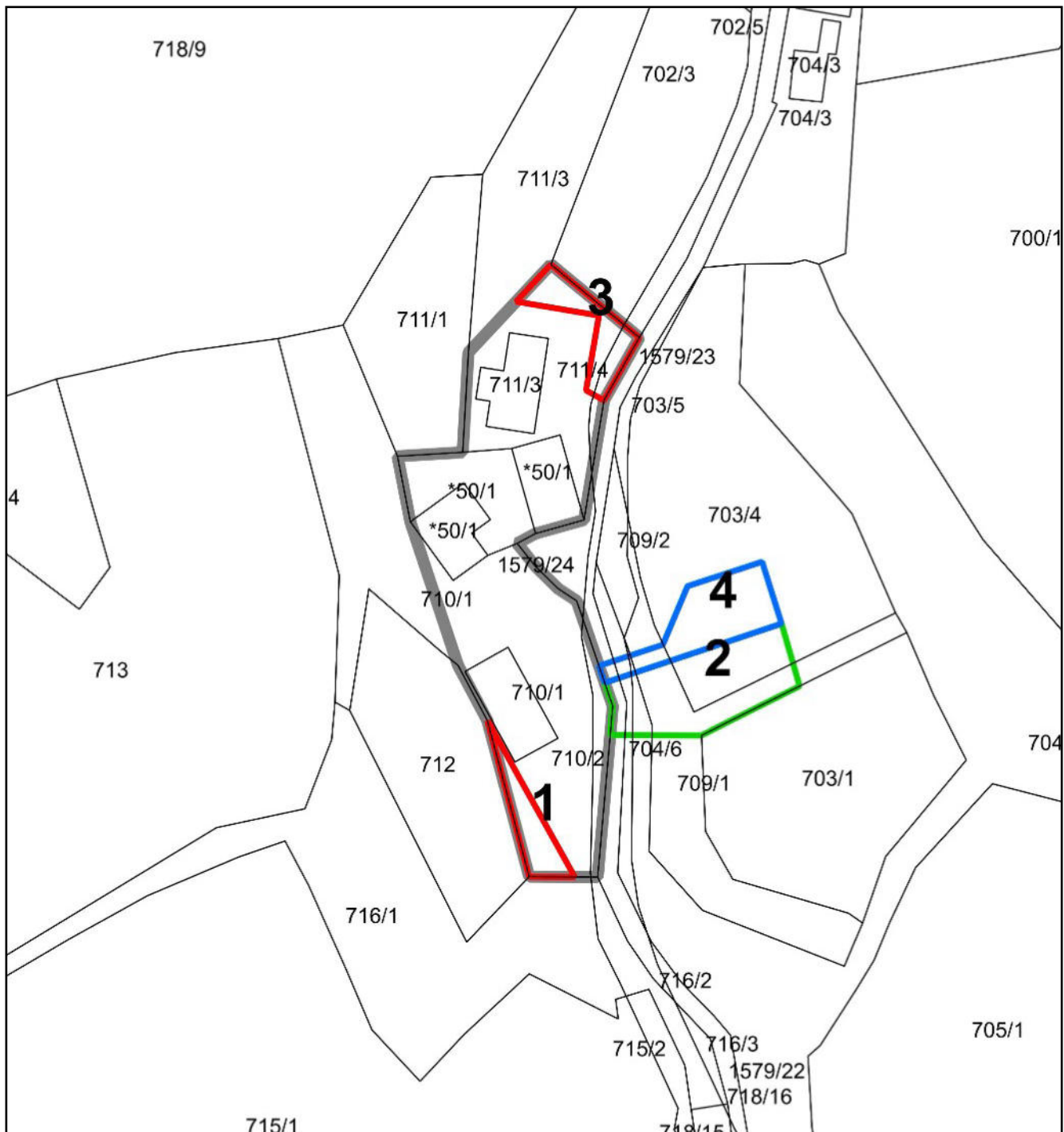


območja gozdnih zemljišč

#### SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, [situs@email.com](mailto:situs@email.com)

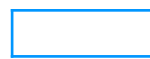
naročnik/ investitor		št. projekta 20230221
naloga	kmetija xxxxx Legalizacija in sprememba namembnosti objekta	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	2 / situacija 1:1.000	datum junij 2023



#### Legenda



izvorno območje lokacijske preveritve



preoblikovanje - širitev območja SZ



preoblikovanje - izvzem območja SZ

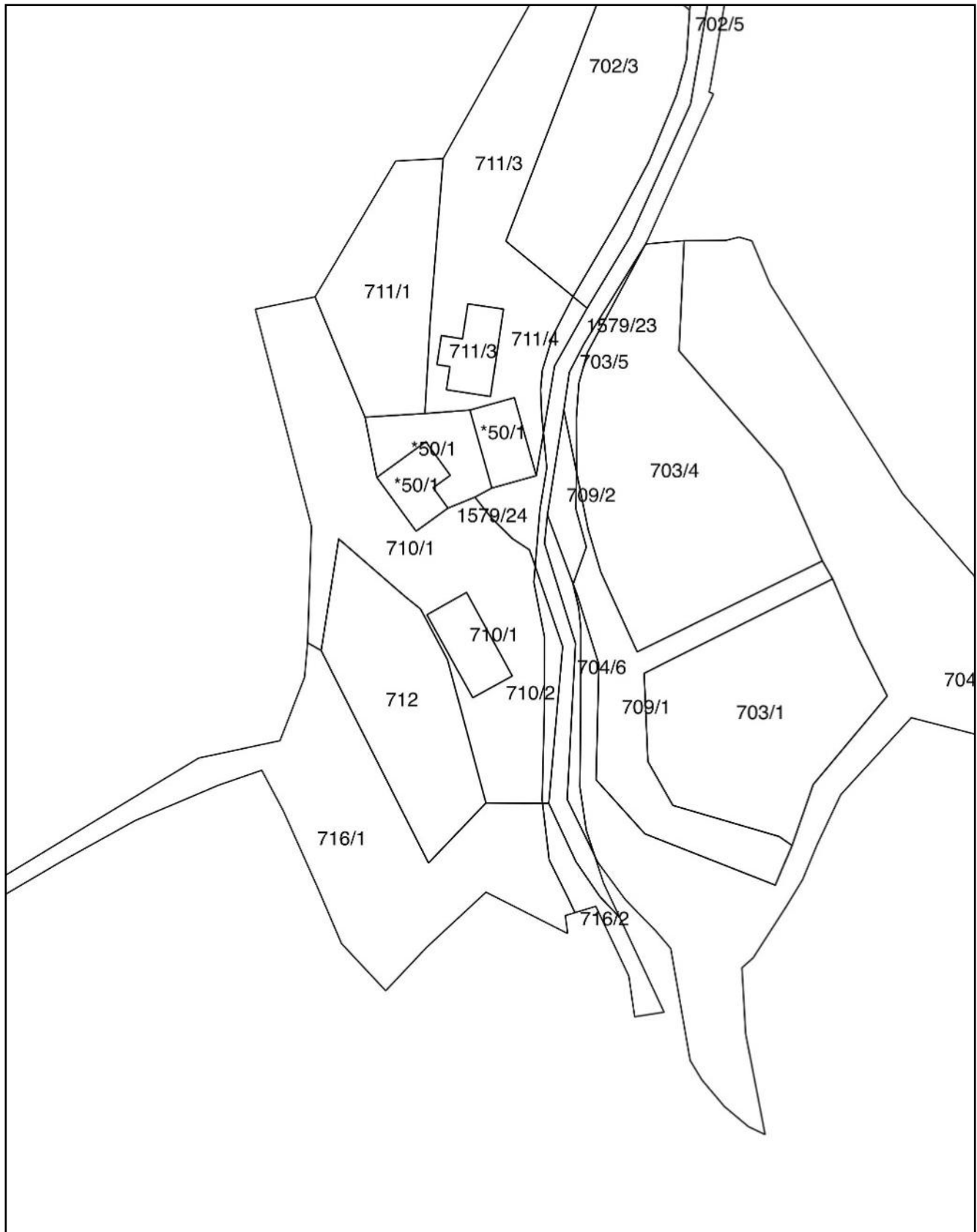


širitev stavbnega zemljišča

#### SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/ investitor		št. projekta 20230221
naloga	kmetija xxxxx Legalizacija in sprememba namembnosti objekta	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	3 / območje lokacijske preveritve 1:1.000	datum junij 2023



**SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring**

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

naročnik/ investitor		št. projekta 20230221
naloga	kmetija xxxxx Legalizacija in sprememba namembnosti objekta	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia ZAPS A-0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	4 / izsek iz zemljiško katastrskega prikaza 1:1.000	datum junij 2023





**SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring**

Gorkega 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, situs@email.com

*vrsta dokumentacije*

Elaborat lokacijske preveritve  
za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča

*št. projekta*  
20230221

*list št./vsebina lista  
merilo*

Preoblikovana in spremenjena oblika območja OP-105  
1:1.000

*datum*  
junij 2023