

## **ELABORAT**

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

parcele št. 49/2, 49/3, 1310/11 in 1310/12, vse k.o. 1013 Jeronim in  
378/2, 37875, 378/6, 378/7, 768/1 in 768/2, vse k.o. 1012 Vransko

### **OBMOČJE RAZPRŠENE POSELITVE - A V OBČINI VRANSKO**

Številka elaborata: **ELP 02/2023**

Kraj in datum izdelave: **Trbovlje, oktober 2023, dopolnitev november 2023**

Identifikacijska številka prostorskega akta  
v zbirki prostorskih aktov:

še ni določena

Faza:

**predlog**

Naročnik:

**zasebni**

Pripravljaivec prostorskega akta:

**Občina Vransko**  
**Vransko 59, 3305 Vransko**

Izdelovalec elaborata:

**AKA, podjetje za projektiranje in inženiring, d.o.o.**  
**Obrtniška cesta 14, 1420 Trbovlje**

Pooblaščenka prostorska načrtovalka:

**Andreja Kus, univ. dipl. inž. arh.**

Identifikacijska številka:

**PA PPN ZAPS 0201**



Osebni žig in podpis:

**KAZALO VSEBINE ELABORATA****I. TEKSTUALNI DEL**

1. UVOD
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE
3. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE
4. PREDLOG PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE
5. PODROBNEJŠA UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3
6. VIRI

**II. GRAFIČNI DEL**

Digitalna oblika:

21\_okvirna vsebina (.tif-georef)

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve

22\_vektorski podatki (.shp)

- izvorna namenska raba prostora
- izvirno območje lokacijske preveritve
- nova namenska raba prostora
- območje lokacijske preveritve
- izsek iz zemljiškega katastra (ZKP) za parcelo na območju lokacijske preveritve (.shp)
- geodetski načrt (M 1:500)

**III. MNENJA**

**I. TEKSTUALNI DEL****1. UVOD**

Elaborat lokacijske preveritve se izdelava z namenom določitve obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve, ki je po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko – Uradni list RS, št. 38/08, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017, 78/2018 in 3/2021 (v nadaljevanju OPN) določeno z namensko rabo A (razpršena poselitev).

Namen obravnavane lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen gradnje novega objekta, skladno z določbami ZUreP-3.

Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 134. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21). Gre za korekcijo - preoblikovanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve.

ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) v 135. členu omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Pri tem je treba preveriti izpolnjevanje določb iz 32. člena ZUreP-3 in sicer da:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v obravnavanem 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.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, ki se ob upoštevanju določb lahko poveča ali zmanjša. Pogoji ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

## **2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE**

### **2.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE**

Območje je opredeljeno kot površine razpršene poselitve z oznako A, kot je določena v OPN Občine Vransko. To so območja razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

Namen lokacijske preveritve je prilagoditev in določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča za namen gradnje objekta na obravnavanem območju posamične poselitve, s čimer se ohranja razpršena poselitev (tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve). Znotraj enote razpršene poselitve so možni posegi skladno z določili za to enoto.

Določeno stavbno zemljišče nima določene enote urejanja prostora v OPN Vransko, obsega pa dele parcel 49/2, 49/3 in 1310/12, vse k.o. 1013 Jeronim in dele parcel 378/2, 378/5, 378/6, 378/7, 768/1, 768/2, vse k.o. 1012 Vransko.

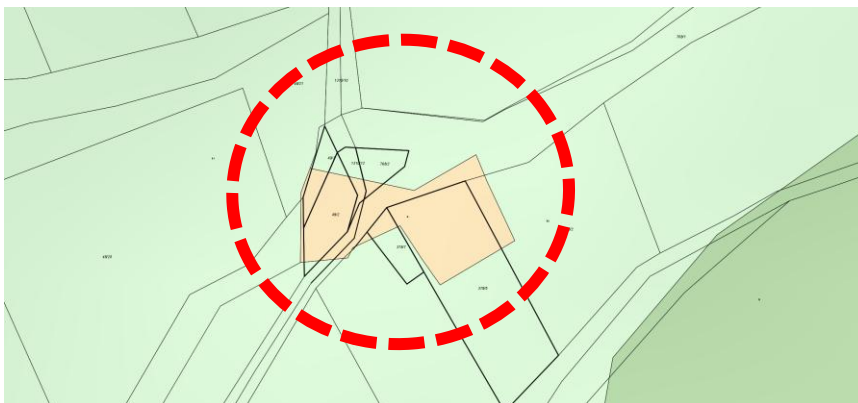
Območje z geometrijo izvirno določenega območja stavbnega območja ne odraža dejanskega stanja v prostoru, zato preoblikovanje območja predstavlja uskladitev z dejanskim stanjem.

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje objekta prilagoditi in določiti novo obliko območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev.

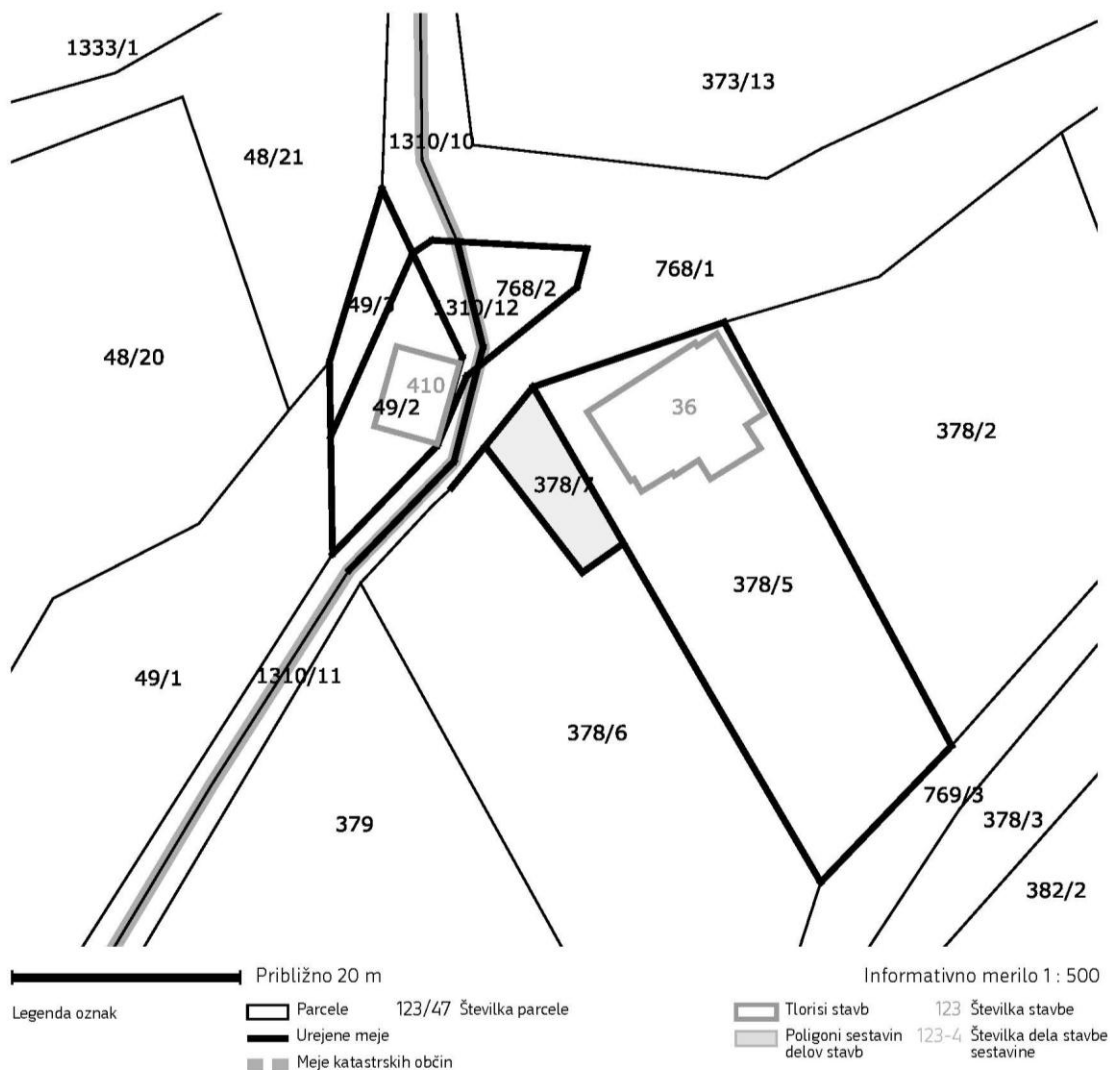
S postopkom lokacijske preveritve se na obravnavanem območju skladno s 134. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 stavbno zemljišče prestavi oz. preoblikuje, pri čemer se zaradi previsokih bonitet zemljišč ne povečuje.

Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena lokacijska preveritev, v občini Vransko še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

Parcele št. 49/2, 49/3, 1310/11, 1310/12, vse k.o. 1013 Jeronim in parcele 378/2, 378/5, 378/6, 378/7, 768/1, 768/2, vse k.o. 1012 Vransko, so v lasti več lastnikov, ki s predvidenim preoblikovanjem soglašajo.



**katastrska občina 1012 VRANSKO, parcela 378/7**



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin

Izsek iz zemljiškega katastra



*Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN Občine Vransko (vir: iObčina)*

## **2.2 SKLADNOST Z VELJAVNIMI PROSTORSKIMI AKTI – STRATEŠKI DEL OPN OBČINE VRANSKO**

Preoblikovanja stavbnega zemljišča je skladno s strateškim delom OPN občine Vransko, ki v 4. členu predvideva zgoščevanje poselitve v nepozidanih območjih stavbnih zemljišč znotraj naselij (notranji razvoj območij) ter spodbujanje prenove in dopolnitve stavb v okviru obstoječih poselitvenih površin.

Težnje prostorskega razvoja občine Vransko so med drugim racionalen in učinkovit prostorski razvoj, usmerjanje dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja, ustvarjanje čim bolj prepoznavnega reda v prostoru občine.

Ohranja se razpršena poselitev, ki je tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve. Znotraj opredeljenih enot razpršene poselitve so možni posegi skladno z določili za to enoto.

Zgošča in zaokroža se predvsem tista razpršena gradnja, ki ima možnost za ustrezno prometno in komunalno ureditev, oskrbo z urbanimi dejavnostmi in navezavo na prometno omrežje ter javni promet. Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se s preoblikovanjem stavbnega zemljišča omogoči novogradnja/prizidava objekta - širitev obstoječe dejavnosti (bivanje), pri čemer se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja poseljenost območja z domačim prebivalstvom, ohranja kmetijska dejavnost, zagotavlja obdelanost kmetijskih površin ter s tem kulturna krajina.



Območje stavbnega zemljišča je za izgradnjo objekta - prizidavo na parceli 378/7, k.o. 1012 Vransko zadostne velikosti, je pa neustrezne oblike, zato se s to lokacijsko preveritvijo izvede preoblikovanje. Povečanje stavbnega zemljišča ni predvideno zaradi previsokih bonitet zemljišč, ki za navedene parcele znašajo od 51-63.

## 2.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

### Opis območja

Obravnavano območje se nahaja v občini Vransko, na razgibanem terenu, dostopno je preko lokalne ceste JP 992771 Vransko-Podgorica.

Znotraj površin razpršene poselitve enote sta locirana stanovanjski in kmetijski objekt s pomožnimi objekti.



*Prikaz obravnavanega območja (vir: iObčina)*

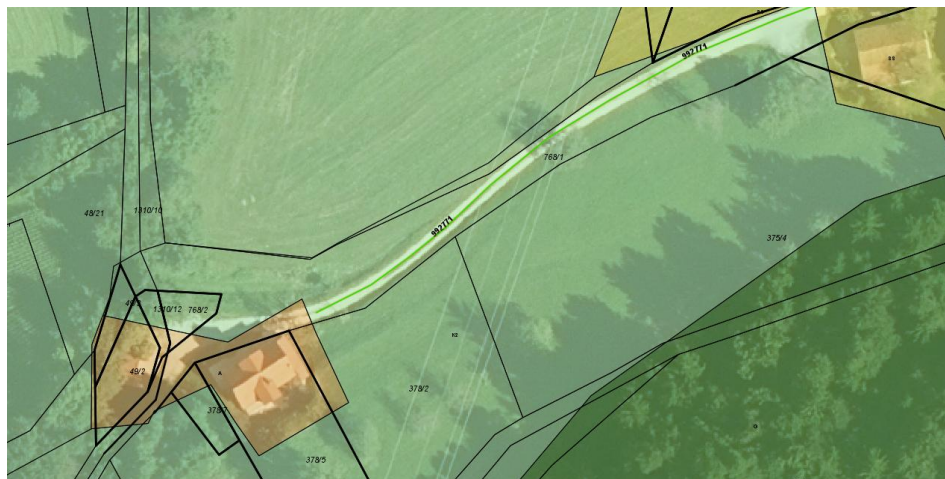
### Varstveni režimi

Na območju lokacijske preveritve ni evidentiranih varstvenih režimov s področja kulturne dediščine, ohranjanja narave, poplav, itd., OPN pa določa, da se območje ureja z običajnimi protierozijskimi zaščitnimi ukrepi.

### Obstoječa infrastruktura

Dostop do obravnavanega območja je po lokalni cesti JP 992771 Vransko-Podgorica. Električna energija, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje so speljani do obstoječega stanovanjskega objekta. Na vzhodni strani območja se nahaja prostozračni visokonapetostni daljnovod. Odvajanje odpadnih voda je individualno. Novi objekt/prizidava se priključi na obstoječo infrastrukturo.





*Prikaz cestnega omrežja (vir: iObčina)*



*Prikaz prometne, vodovodne, elektroenergetske in TK infrastrukture območja (vir: iObčina)*



*Prikaz namenske rabe (vir: iObčina)*

Območje A predstavlja območje razpršene poselitve, ostala zemljišča so kmetijska zemljišča K2.

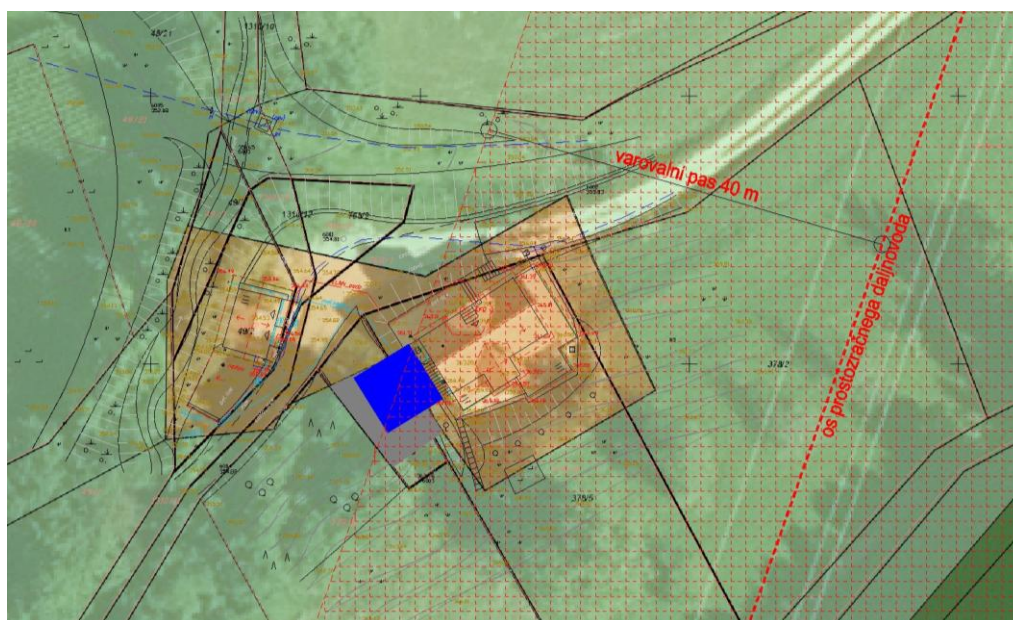
## Varovanja

Območje se nahaja izven varovanih območij varstva narave in izven območij varovane kulturne dediščine.

V bližini obravnavane lokacije na vzhodni strani območja se nahaja koridor 220 kV prostozračnega daljnovoda Beričevo-Podlog, katerega varovalni pas znaša 80 m (40+40 m od osi). Garažni objekt se bo izvedel ob stanovanjskem objektu z najbolj približano točko objekta v oddaljenosti ca. 35 m od osi daljnovoda. Skladno s tabelo 1 Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1) je gradnja garažnih stavb tudi v varovalnem pasu območje I. varnostne stopnje, kamor se uvrščajo zemljišča v območju varovalnega pasu nadzemnega voda ali podzemnega voda nazivne napetosti 35 kV ali več, razdelilne transformatorske postaje in razdelilne postaje nazivne napetosti 35 kV ali več, možna. Pridobiti pa je potrebno soglasje sistemkega operaterja ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana. Pridobljeno je mnenje ELES, št. S23\_105/597/vk z dne 6.11.2023.



*Prikaz koridorja prostozračnega 220 kV daljnovoda (vir: iObčina)*



*Prikaz varovalnega pasu prostozračnega daljnovoda s prikazom predvidenega posega (vir: iObčina)*



### **3. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE**

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi se nanaša na območje razpršene poselitve (A), kot je določeno z OPN občine Vransko.

Območje lokacijske preveritve zajema parcele oz. dele parcel s številkami 49/2, 49/3, 1310/11, 1310/12, vse k.o. 1013 Jeronim in parcele 378/2, 378/5, 378/6, 378/7, 768/1, 768/2, vse k.o. 1012 Vransko.

Velikost izvirno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Vransko, znaša **707,44 m<sup>2</sup>**.

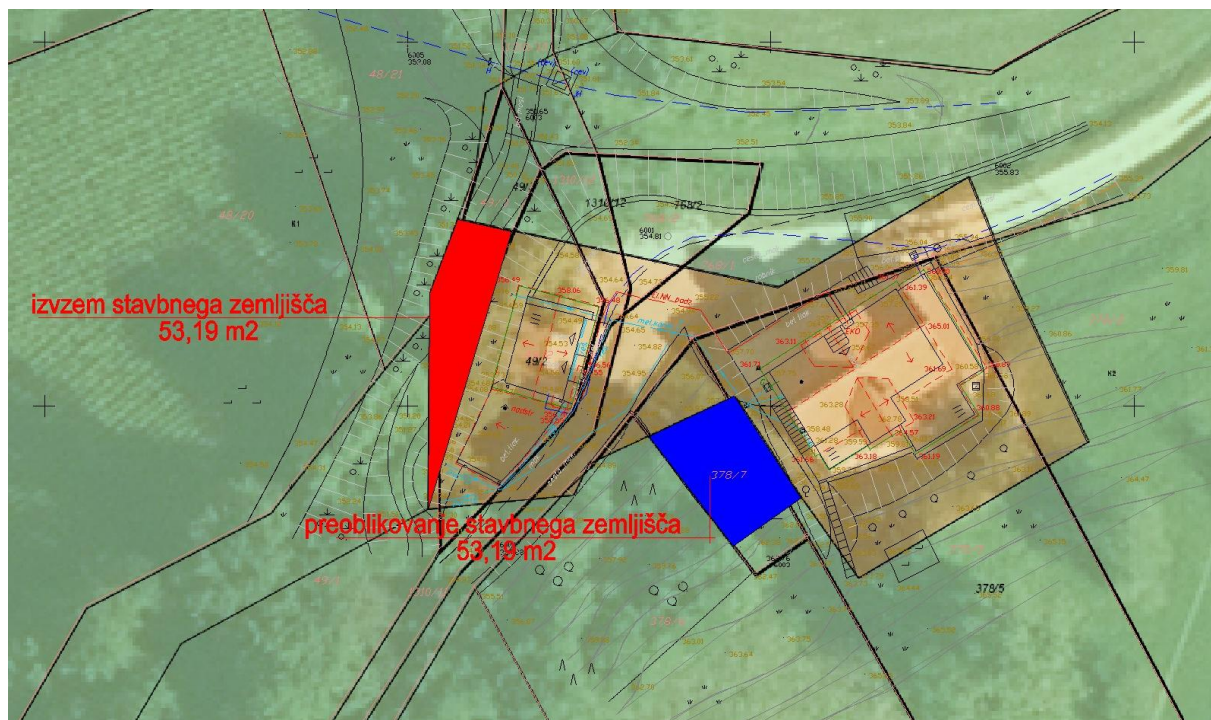
### **4. PREDLOG PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE**

Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje na način:

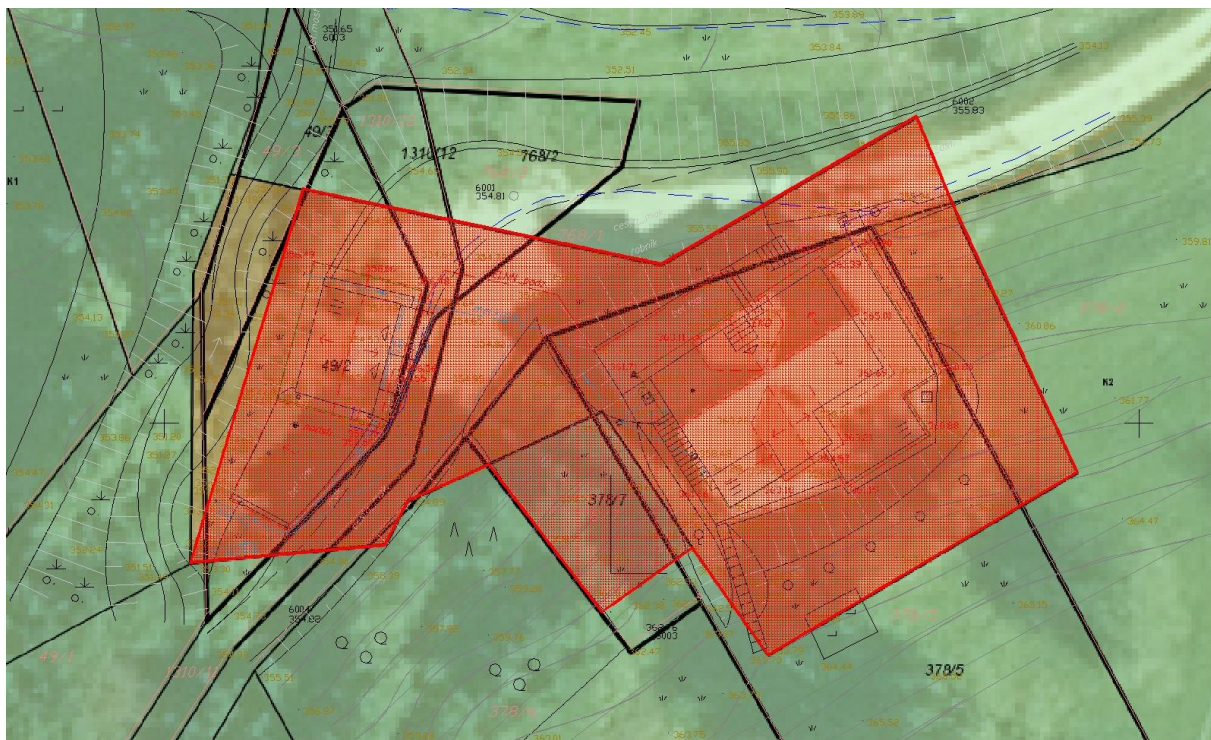
- na zahodnem delu območja se del stavbnega zemljišča (A) površine **53,19 m<sup>2</sup>** **izvzame** iz stavbnega zemljišča; temu delu območja se spremeni namenska raba iz A v K2;
- površina izvzetega stavbnega zemljišča **53,19 m<sup>2</sup>** **se nadomesti** ob južnem delu izvirno določenega območja posamične poselitve v enaki velikosti **53,19 m<sup>2</sup>**; temu delu območja se spremeni namenska raba iz K2 v A.

**Površina stavbnega zemljišča (A) ostane nespremenjena in znaša 707,44 m<sup>2</sup>.**

Območje lokacijske preveritve je v vektorski obliki priloženo digitalni obliki tega elaborata lokacijske preveritve.



*Predlog preoblikovanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi*



*Območje posamične poselitve po preoblikovanju stavbnega zemljišča*

## **5. PODROBNEJŠA UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČILI ZUreP-3**

Utemeljitev skladnosti glede upoštevanja določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in 135. člena ZUreP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi):

### **5.1. Določila ZUreP3 - člen 32 (ohranjanje posamične poselitve):**

- *Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov:*

Na območju lokacijske preveritve je predvidena gradnja novega dela stanovanjskega objekta, torej gre za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A, kot to določa OPN Občine Vransko.

*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;*

Preoblikovanje se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječih dejavnosti na tem območju, med katere se uvršča tudi bivanje.

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

Objekt, za katerega se predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča, bo usklajen z arhitekturnim in tipološkim vzorcem pozidave v neposredni bližini.

Oblikovni elementi objekta, velikost in lega bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN za območje razpršene 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;*

Predvideni objekt se priključi na obstoječo infrastrukturo in ima urejen dostop in dovoz preko obstoječe lokalne ceste, ki poteka z zahodne strani območja.

- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;*

S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se pridobi primernejša površina za predvideno gradnjo, z varnim dostopom in odmiki. Fizične lastnosti zemljišča omogočajo nameravano gradnjo, izdelati pa je potrebno geološko geotehnično poročilo, ki bo opredelilo ukrepe za preprečevanje erozije in plazenja hribine/zemljine v času gradnje in uporabe stavbe, prometnic in okoliških ureditev ter podalo ustrezne usmeritve za odvodnjavanje padavinskih voda.

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

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev z gradnjo objekta ne bo povečan, saj gre za preoblikovanje območja, s čimer se smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči lažja umestitev novega objekta v prostor.

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

Gre za poseg oz. objekt brez vplivov na okolje, načrtovani posegi v prostor pa niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

## **5.2. Določila ZUreP-3 - člen 135 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**

- Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikovano na način, da se izvzame v delu, ki ni pozidan, saj ni primeren za pozidavo. Preoblikuje se v enakem obsegu v tistem delu, ki je primernejše za gradnjo objekta in je po konfiguraciji terena in z vidika funkcionalnosti primeren. Pravnih režimov na obravnavanem območju ni.



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

Velikost izvirno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (A), kot je določeno v OPN Občine Vransko, znaša 707,44 m<sup>2</sup>. Območje se s to lokacijsko preveritvijo ne poveča, po preoblikovanju stavbnega zemljišča velikost ostane enaka.

Na obravnavanem območju razpršene (posamične) poselitve doslej še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

## **6. VIRI**

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vransko – Uradni list RS, št. 38/08, 29/2013, 33/2013, 40/2014, 41/2014, 46/2015, 47/2015, 59/2016, 64/2017, 72/2017, 78/2018 in 3/2021
- E-podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije - Zemljiško katastrski prikaz (ZKP) na območju Občine Vransko
- iObčina - Vektorski podatki enot urejanja prostora iz OPN Občine Vransko
- iObčina.si – Spletni portal iObčina



**II. GRAFIČNI DEL**

Digitalna oblika:

21\_okvirna vsebina (.tif-georef)

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve

22\_vektorski podatki (.shp)

- izvorna namenska raba prostora
- izvorno območje lokacijske preveritve
- nova namenska raba prostora
- območje lokacijske preveritve
- izsek iz zemljiškega katastra (ZKP) za parcelo na območju lokacijske preveritve (.shp)

Digitalna oblika:

- geodetski načrt (M 1:500)