

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci**

Številka: LP 1/24

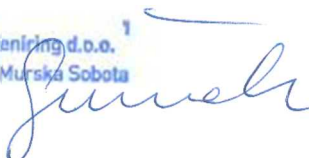
Investitor:

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:




ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



Pooblaščen prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ. dipl. inž. arh.  
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, marec 2024

## KAZALO

### I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD.....	4
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	5
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	11
5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	15
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	17
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	19
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	19
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3.....	21
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	27

### II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4. Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000

### III. PRILOGE

- Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2022, je kot novost v naboru prostorsko izvedbenih aktov vpeljal tudi **sklep o lokacijski preveritvi**. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) 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 občinskem prostorskem načrtu, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3),
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu (136. člen ZUreP-3),
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Z LP se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m<sup>2</sup>.

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitev. ZUreP-3 v 307. členu navaja, da se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so, kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). ZUreP-2 v 280. členu določa, da se površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), kot so v občinskem prostorskem načrtu določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za

določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), štejejo kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Postopek LP se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o LP, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oziroma namesto njega. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastajajo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v občinskem prostorskem načrtu.

Na območju Občine Sveti Tomaž je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, za potrebe gradnje stanovanjskega objekta s spremljajočimi objekti za mladega prevzemnika kmetije.

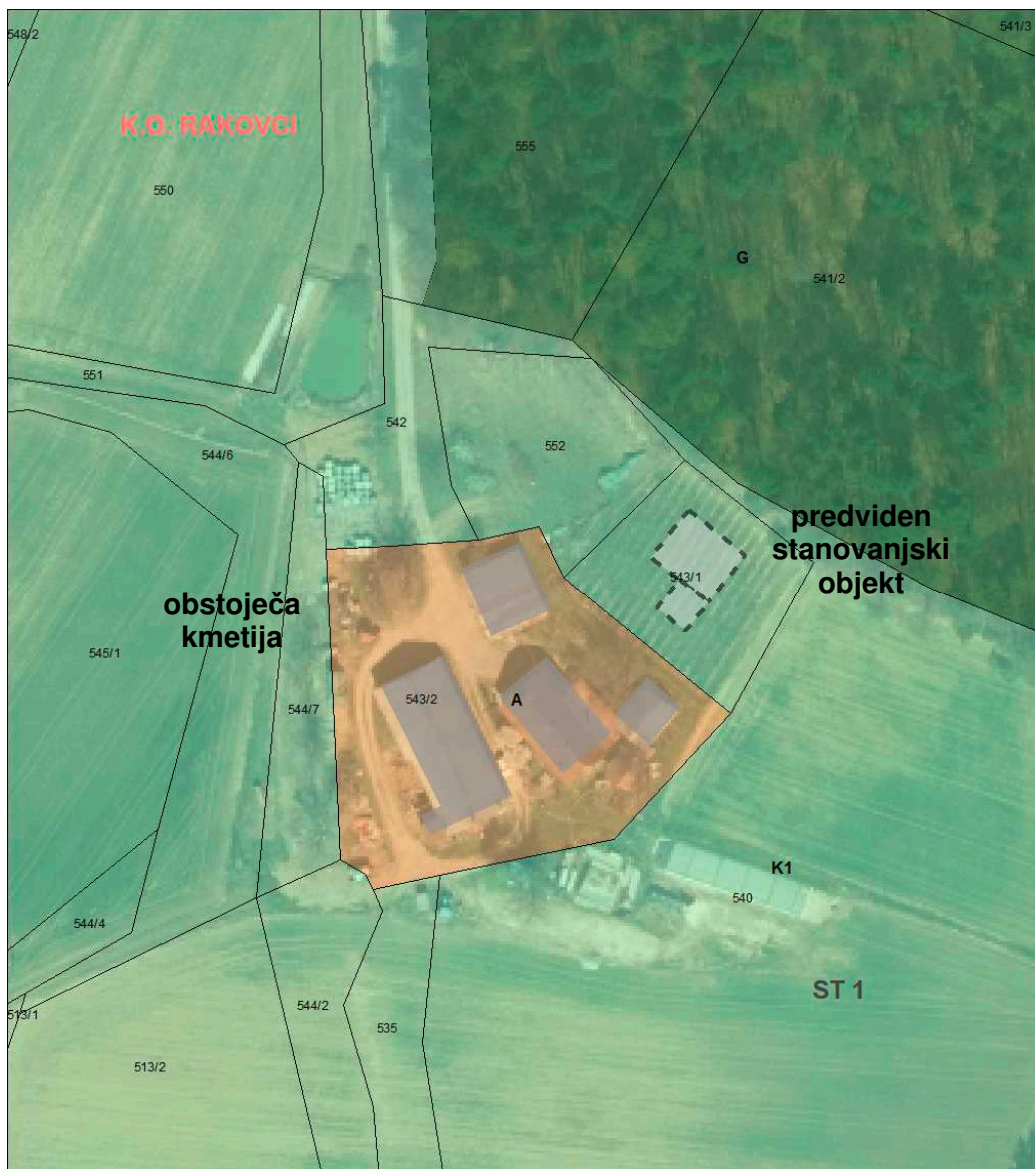
## **2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE**

Na območju Občine Sveti Tomaž veljavni prostorski akt predstavlja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž št. 4/11, 6/14, 17/20 in 24/23)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 219, 438, 1063 in 3446.

Na območju Občine Sveti Tomaž so do priprave predmetnega Elaborat LP že bili izvedeni in potrjeni posamični Sklepi o LP, ki pa prostorsko gledano niso povezani z izvornim območjem predmetne LP.

## **3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE**

Investitor želi ob obstoječih objektih na kmetiji parc. št. 543/2 k.o. Rakovci, v Občini Sveti Tomaž, zgraditi stanovanjski objekt s spremljajočimi objekti (v nadaljevanju: predvidena prostorska ureditev) za potrebe mladega prevzemnika kmetije. Na obstoječi kmetiji namreč trenutno živijo kar tri generacije, zaradi česar se srečujejo z veliko prostorsko stisko. Za sam obstoj oziroma nadaljnji razvoj kmetije je torej nujno potrebno zagotoviti dodatno stavbno zemljišče, kjer si bo lahko naslednik oziroma bodoči mladi prevzemnik kmetije zgradil svoj stanovanjski objekt s spremljajočimi objekti. Na ta način se bo na območju ohranila avtohtona poselitev in tudi obstoječa kmetijska dejavnost in obdelanost krajine. Glede na to, da na obstoječem stavbnem zemljišču, s katerim razpolaga kmetija, ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi se lahko umestila predvidena prostorska ureditev, ki je načrtovana na območju LP, je na območju LP, ki se nahaja neposredno ob kmetiji in je funkcionalno povezano s kmetijo, predlagana razširitev obstoječega območja stavbnih zemljišč območja razpršene poselitve, za potrebe umestitve predlagane prostorske ureditve.



Slika 1: Prikaz območja obstoječe kmetije in izvornega območja LP s predvideno prostorsko ureditvijo.

Glede na to, da gre pri predlagani širitvi območja razpršene poselitve za širitev obstoječe kmetije je, kot priloga Elaborata LP, priloženo tudi **mnenje Kmetijsko svetovalne službe** iz katerega je razviden podrobnejši opis obstoječe kmetije in predlaganih prostorskih ureditev na območju LP.

Se pravi predmet predmetne LP je povečanje oziroma širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvirni določen v OPN za največ 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Na območju obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, ki se nahaja na parc. št. 543/2 k.o. Rakovci se nahaja obstoječa kmetija. Investitor predmetnega Elaborata LP, ki je istočasno tudi lastnik izvornega območja

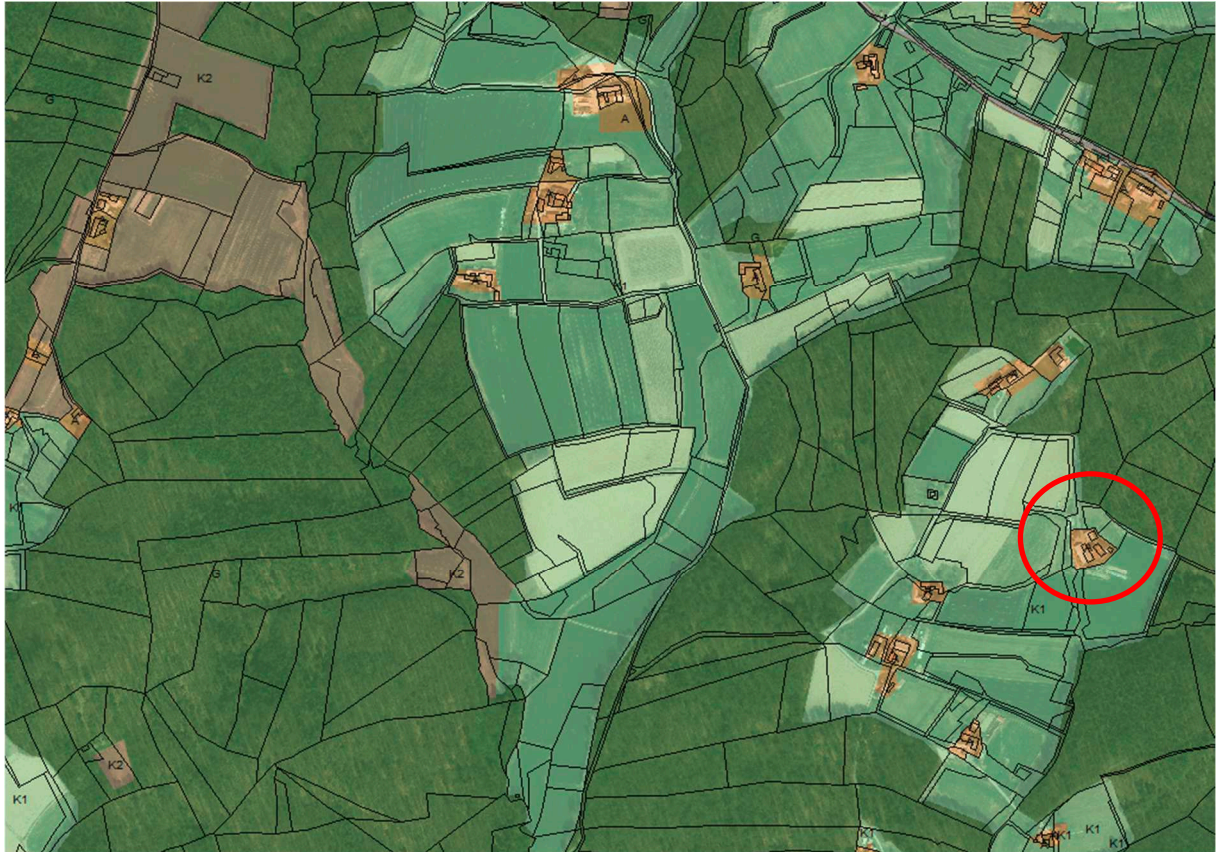
predmetne LP in območja LP, za ohranitev in nadaljnjo širitev kmetije nujno potrebuje dodano stavbno zemljišče za predvideno prostorsko ureditev. Znotraj kompleksa kmetije namreč, glede na že podano obrazložitev ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko predvideno prostorsko ureditev umestili, zato je predlagano povečanje obstoječega območja razpršene poselitve preko instrumenta LP.

Območje Občine Sveto Tomaž zajema nižinski del ob Sejanskem potoku in potoku Lešnica ter gričevnat svet terciarnega gričevja Slovenskih goric. Doline potokov so v celoti namenjene kmetijstvu, tu se je pretežno razvila tudi avtohtona poselitev v razpršeni obliki. V gričevnatih goricah prevladuje vinogradništvo, poselitev pa je omejena na slemenska vinogradniška podeželska naselja, tudi tu je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgoščitve poselitve prihaja v slemenskih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko kmetij (domačij). Razložena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

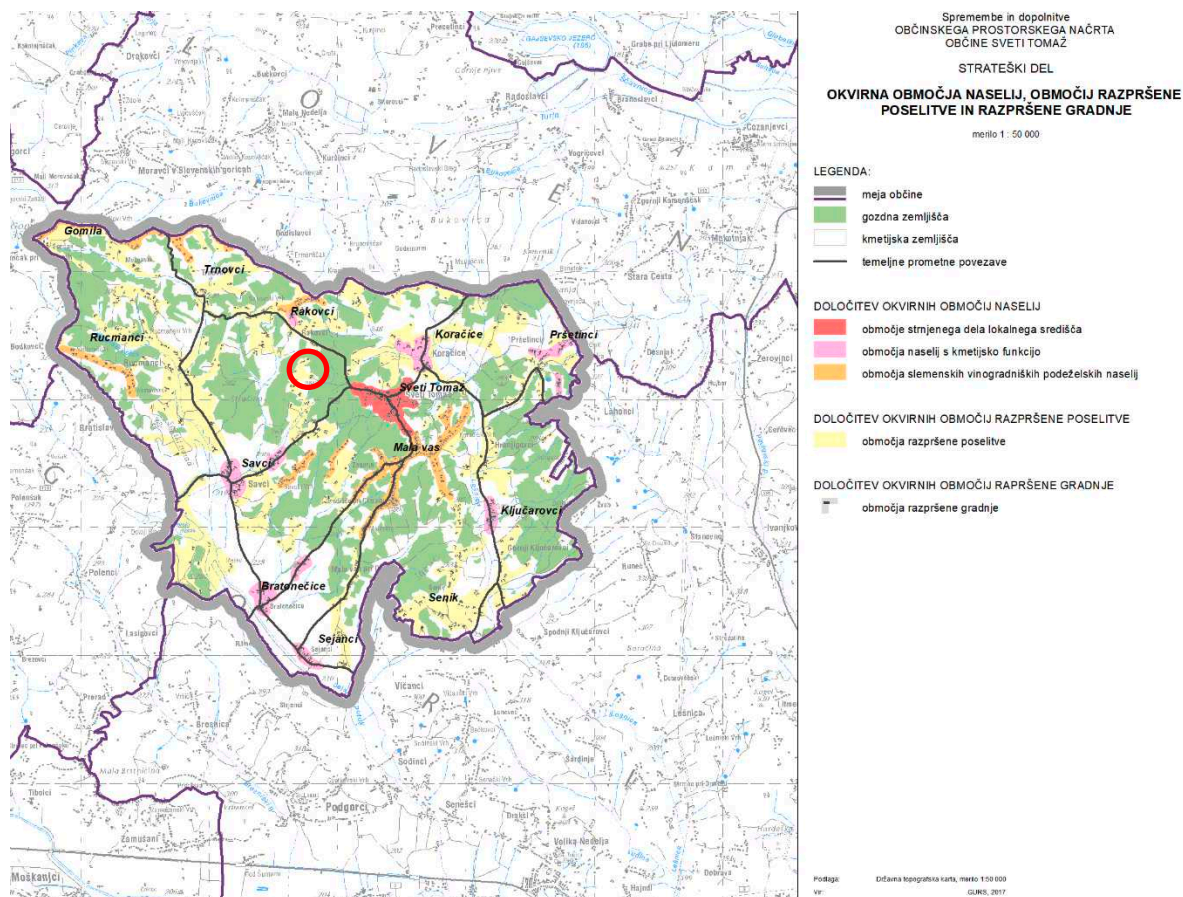
Pomen ohranjanja in nadaljnega razvoja obstoječih območij razpršene poselitve je občina jasno definirala tudi v OPN. Med drugim je v 19. členu OPN, ki se nanaša na območja razpršene poselitve navedeno »*Kot območje razpršene poselitve je definirano celotno območje občine, saj so posamične domačije, ki jih ni možno vključiti v strnjene dele naselij razporejene po celotni občini. Tako v gričevnatem delu, kot v dolinah potokov je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.*«. Nadalje je v 22. členu OPN, ki opredeljuje ohranjanje razpršene poselitve navedeno »*Ohranja se razpršena poselitev z možnostjo nadaljnega razvoja, z zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi središči. Ker je občina Sveto Tomaž izrazito demografsko ogrožena in so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine, tudi v avtohtoni razpršeni poselitvi.*«.

Glede na sam namen predmetne LP, je slednja skladna s strateškim delom OPN, saj je njen namen ravno ta, da se na obstoječem območju razpršene poselitve ohranja, vzpodbuja in hkrati nadaljuje oziroma omogoča nadaljnji razvoj primarne dejavnosti (poselitev in kmetijska dejavnost), ki bo omogočala zagotovitev ugodnih bivalnih pogojev ter ohranila oziroma vzpodbudila poselitev na demografsko ogroženem območju, kjer razpršena poselitev predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec. Ohranja pa se tudi izgled tradicionalne kulturne krajine.

Grafično so območja razpršene poselitve opredeljene tudi na karti strateškega dela OPN z naslovom Okvirna območja naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje (slika 3) iz katere je razvidno, da izvorno območje LP in območje LP ležita na območju, kjer je razpršena poselitev predstavlja avtohtono obliko poselitve.



*Slika 2: Prikaz širšega območja Slovenskih goric in izvornega območja LP na izseku iz OPN, ki prikazuje gostoto in prevlado razpršene poselitve, kot avtohtone oblike poselitve.*



Slika 3: Karta strateškega dela OPN z naslovom Okvirna območja naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje s prikazom lokacije izvornega območja LP in območja LP.

Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki so v OPN po ZPNačrt-u opredeljena kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako ST 1 ter predstavljajo izvorno območje LP. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnava razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

**Izvorno območje LP**, v tem primeru območje posamične poselitve na parc. št. 543/2 k.o. Rakovci v skupni površini 2.750 m<sup>2</sup>, predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v OPN.



Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Rakovci
parc. št.	543/2
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	ST 1
Režimi in varovanja	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi)
Površina (m <sup>2</sup> )	2.750
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	42. člen



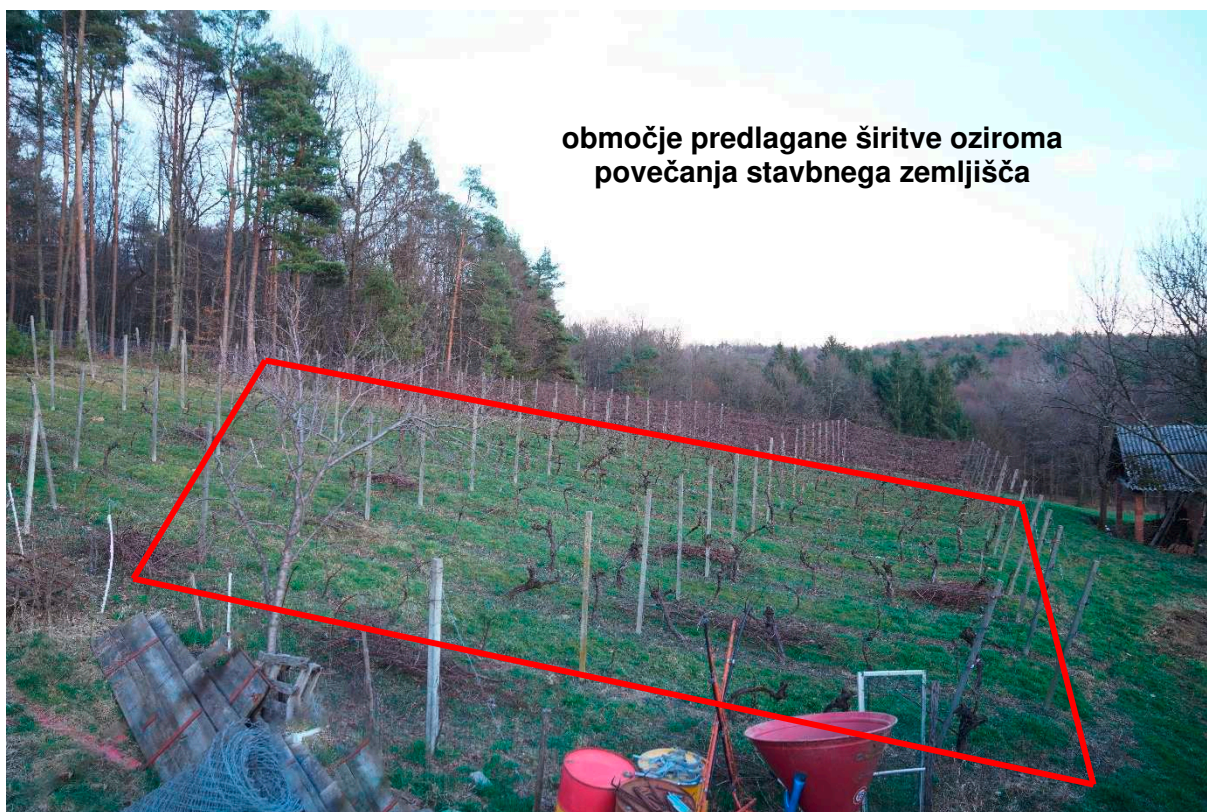
Slika 4: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

#### 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema povečanje izvornega območja LP za največ 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, glede na izvorno območje LP, določeno v OPN, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3.

Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve je predlagano na vzhodnem delu obstoječega območja posamične poselitve, na delu parc. št. 543/1 k.o. Rakovci v skupni površini 547,19 m<sup>2</sup>. Območje se nahaja vzhodno od obstoječih objektov na kmetiji, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, določenega v OPN in je v OPN opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako ST 1. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot ostali trajni nasadi (1240), medtem ko se v naravi na območju nahaja manjši vinograd za lastne potrebe.

Glede na površino izvornega območja LP (2.750 m<sup>2</sup>), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvornega območja LP poveča za manj kot 20 %, natančneje za 19.9 % in ne presega velikosti 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.



*Slika 5: Prikaz območja predlagane širitve oziroma povečanja stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve.*

V predmetnem Elaboratu LP gre za povečanje oziroma širitev izvornega območja LP ob obstoječi kmetiji, ki bo omogočala gradnjo oziroma umestitev predvidne prostorske ureditve v sklopu širitve obstoječe kmetije, zato predvidene prostorske ureditve ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske namenske rabe, saj slednih v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve ni. Prav tako v neposredni bližini obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kjer je predvidena gradnja predvidene prostorske ureditve, ni kmetijskih zemljišč z nižjimi bonitetami, zato njeno umeščanje na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ni mogoče. Predlagana širitev na območje LP predstavlja tudi najmanjši poseg v kompleks kmetijskih zemljišč in že obstoječe GERK, saj je obstoječa kmetija praktično iz vseh preostalih delov obdana z večjimi njivskimi površinami, zato poseganje na ta območja ni smiselno. Hkrati na izvornem območju LP ni večjih nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko umestili predvideno prostorsko ureditev. **Kot je razvidno iz zgoraj navedenega, umestitev predvidene prostorske ureditve na zemljišča nekmetijske namenske rabe oziroma na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ali območja nepozidanih stavbnih zemljišč ni možna, prav tako ni možna umestitev na drugo lokacijo, saj gre za povečanje izvornega območja LP za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve, ki je ni mogoče prestaviti na drugo lokacijo z vidika funkcionalnosti obstoječe kmetije.**

*Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN*

	Območje LP
<b>Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE</b>	
k.o.	Rakovci
parc.št.	543/1
Podrobnejša namenska raba prostora	K1
Enota urejanja prostora	ST 1
Režimi in varovanja	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi)
Površina (m <sup>2</sup> )	547,19
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	42. člen



*Slika 6: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*



*Slika 7: Prikaz območja LP in predvidene umestitve predvidene prostorske ureditve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*

## 5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP določeno v OPN poveča, za manj kot 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

Izvorno območje LP se preko instrumenta lokacijske preveritve poveča za 547,19 m<sup>2</sup> oziroma za 19,9 % velikosti izvirnega območja LP.

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje veliko 3.296,93 m<sup>2</sup>.

*Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN*

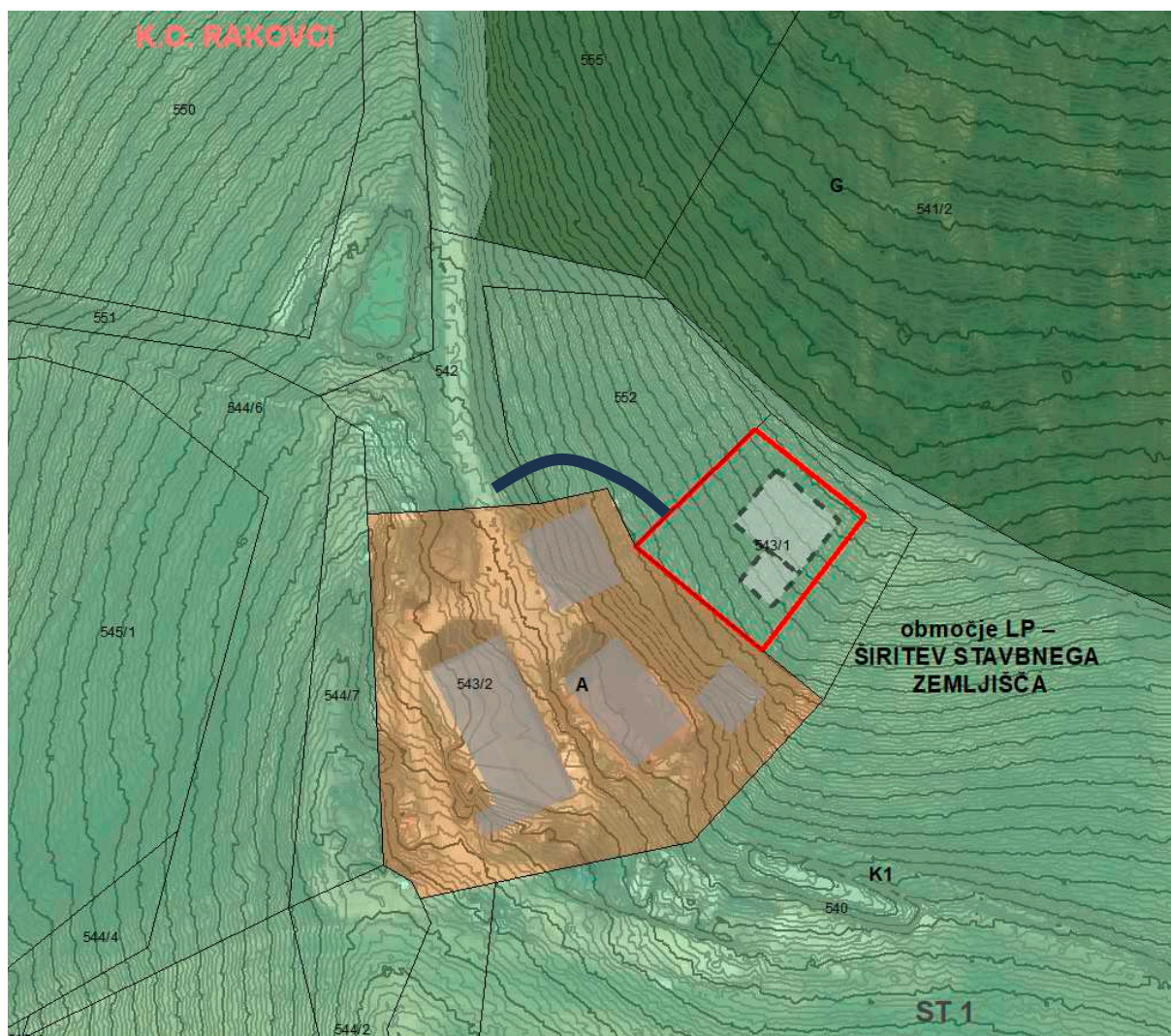
	<b>Novo območje posamične poselitve</b>
<b>k.o.</b>	Rakovci
<b>parc.št.</b>	543/1, 543/2
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	ST 1
<b>Režimi in varovanja</b>	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	3.296,93
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	42. člen



*Slika 8: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*

## 6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Za dostop do območja LP se bo uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih zemljišč nad kmetijo, ki se navezuje neposredno na javno pot (šifra odseka 802143). Se pravi za predvideno prostorsko ureditev ne bo potrebno urediti novega oziroma dodatnega dostopa, saj se bo za dostop uporabljal oziroma dodatno uredil obstoječi dostop do obstoječega kmetijskega zemljišča, ki se nahaja na območju LP. Ureditev dostopne poti neposredno iz dvorišča kmetije namreč, zaradi samega naklona terena ni mogoča.



*Slika 9: Prikaz obstoječega dovoza do kmetijskega zemljišča na območju novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu, s prikazom plastnic terena.*





*Slika 10: Slika obstoječega dovoza do kmetijskega zemljišča na območju novega območja posamične poselitve.*



*Slika 11: Slika terena, ki onemogoča dostopa do območja LP iz izvornega območja LP.*

Do območja LP in do obstoječih objektov na kmetiji je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije). Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda, za potrebe predvidene prostorske ureditve, urejalo v skladu s določili 5. in 44. člena OPN, kjer je navedeno, da se na območjih, kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, odvod komunalnih odplak rešuje v skladu z veljavnimi predpisi.

Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve.

## **7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU**

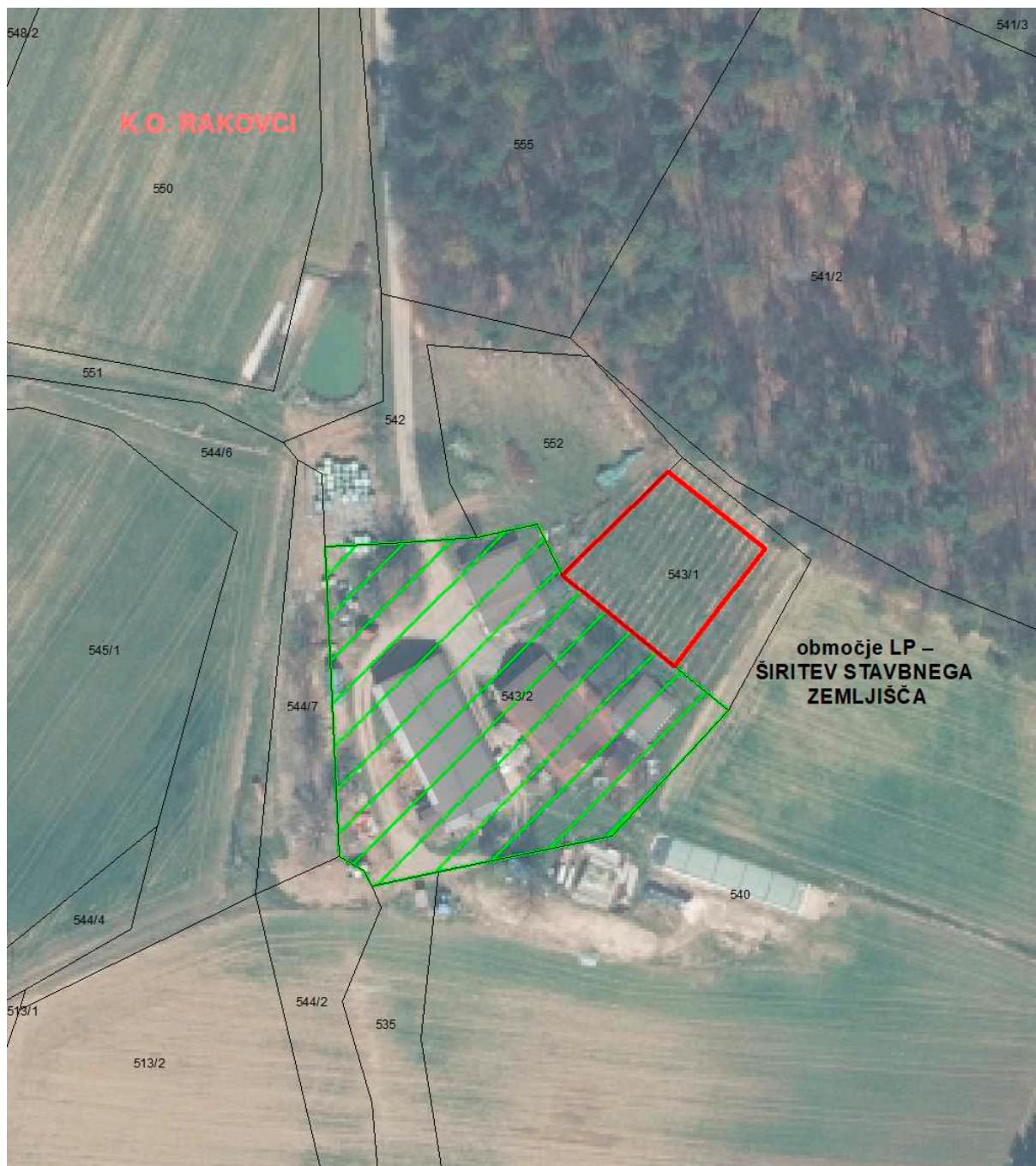
Izvirno območje LP in območje LP se nahajata na **erozijskem območju**, kjer se morajo izvajati zahtevnejši zaščitni ukrepi. Gre za območje Slovenskih goric, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi dolinami. V skladu z določili OPN iz 48. člena se mora na erozijskih območjih pri gradnji večjih objektov in posegih na obstoječih objektih urediti ustrezna odvodnja meteornih voda, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Pri gradnji objektov in pri drugih posegih na nagnjenih zemljiščih, ki mejijo na stavbna zemljišča, se v sklopu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi izdanega vodnega soglasja, po potrebi izvedejo geomehanske raziskave za širše območje nameravanega posega in izdelava geomehansko poročilo. Glede na geomehansko poročilo se po potrebi izdelava tudi projekt sanacije, s katerim se preprečijo vplivi nameravane gradnje na sosednja zemljišča. Vse navedeno bo za predlagano prostorsko ureditev upoštevano v fazi priprave projektne dokumentacije, v sklopu katere bo s strani pristojnega organa pridobljena tudi odločitev o potrebnosti izvedbe geomehanske raziskave in izdelave geomehanskega poročila, ki pa ju z vidika terena ni za pričakovati.

Drugih območij varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni.

## **8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ**

Za pripravo Elaborata LP je bil uporabljen podatek o zemljiških parcelah iz katastra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: KN), ki je bil prevzet iz gradiva tehnične posodobitve OPN, ki je objavljeno v Prostorsko informacijskem sistemu. Natančnost mej zemljiških parcel v podatku KN ni določena.

Točen položaj mej v naravi se lahko ugotovi le z ureditvijo mej, ki pa je predvidena v fazi izdelave geodetskega načrta za potrebe priprave projektne dokumentacije za predlagano prostorsko ureditev v okviru širitve kmetije.



*Slika 12: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in KN (18.6.2023).*

## 9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Občina Sveti Tomaž ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako ST 1. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve. Prav tako ima Občina Sveti Tomaž sprejet **Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 12/21) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapisanega je razvidno, da Občina Sveti Tomaž izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-3 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 32. in 135. člena ZUreP-3 je razvidna iz spodnje Preglednice 4 in 5.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 32. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.	<b>DA.</b> Obstoječe območje posamične poselitve, kot je razvidno iz predhodnih poglavij Elaborata LP, izpolnjuje vse zakonske zahteve, ki preko instrumenta LP omogočajo njeno povečanje. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski, kmetijsko-gospodarski in drugi spremljajoči objekti. Na območju LP je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (kmetijstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj. Dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili strateškega dela OPN, med drugim tudi z določili v <u>19. in 22. členu OPN</u> . V 19. členu OPN je med drugim zapisano »Kot območje razpršene poselitve je definirano celotno območje občine, saj so posamične domačije, ki jih ni možno vključiti v strnjene dele naselij razporejene po celotni občini. Tako v gričevnatem delu, kot v dolinah potokov je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.«. Nadalje je v 22. členu OPN, ki opredeljuje ohranjanje razpršene poselitve navedeno »Ohranja se razpršena poselitev z možnostjo nadaljnega razvoja, z

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi središči. Ker je občina Sveti Tomaž izrazito demografsko ogrožena in so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine, tudi v avtohtoni razpršeni poselitvi.«</p> <p>Prav tako je dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve, skladna tudi z določili izvedbenega dela OPN. <u>42. členu</u> OPN opredeljuje dopustne objekte na območju površin posamične poselitve, med katerimi so naštetje tudi enostanovanjske stavbe, kamor sodi predvidena prostorska ureditev in pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih posamične poselitve. V slednjih je med drugim navedeno tudi, da se pri umeščanju novih objektov upošteva tipologija zazidave, objekte se locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Vse navedeno je bilo pri umeščanju oziroma oblikovanju novega stavbnega zemljišča posamične poselitve v okviru območja LP ustrezno upoštevano. Glede na to, da gre za območje posamične poselitve, ki ima gručasto zasnovo, brez gradbene linije, se je z umeščanjem območja LP upoštevala obstoječa tipologija zazidave in obstoječi objekti. Prav tako sta predvidena prostorska ureditev in območje LP bila v prostor umeščena na podlagi upoštevanja terenskih razmer (naklon, dostop, ipd.), zagotavljanja oziroma ohranjanja osončenosti obstoječih in predvidenih objektov ter ob upoštevanju obstoječega dovoza oziroma dostopne poti do območja LP.</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<p><b>DA.</b></p> <p>Za predvideno prostorsko ureditev, bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</p> <p>Med drugim je v <u>42. členu</u> izvedbenega dela OPN, kot je bilo delno pojasnjeno že v prejšnjem odstavku, ki v b) točki opredeljuje tudi lego, velikost in oblikovanje</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>objektov v drugem odstavku navedeno, da se pri umeščanju novih objektov upošteva tipologija zazidave, objekte se locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Na eni parceli se upošteva gradbena linija obstoječih objektov. Stanovanjske objekte se locira bliže k cesti, kmetijske objekte ter nezahtevne, enostavne, pomožne in pripadajoče objekte pa prednostno v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele. Vse navedeno je bilo pri širitvi obstoječega območja posamične poselitve na območju LP in umeščanju predvidene prostorske ureditve v prostor upoštevano. Predvidena prostorska ureditev je namreč predvidena v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve, ki ima gručasto zasnovo, brez gradbene linije, zato se je z umeščanjem območja LP upoštevala obstoječa tipologija zazidave in obstoječi objekti. Prav tako sta predvidena prostorska ureditev in območje LP bila v prostor umeščena na podlagi upoštevanja terenskih razmer, zagotavljanja oziroma ohranjanja osončenosti obstoječih objektov ter ob upoštevanju obstoječega dovoza. Hkrati bodo v fazi projektiranja predvidene prostorske ureditve upoštevana tudi ostala določila 42. člena OPN, ki se nanašajo na urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov npr. odmiki, oblikovanje objektov, ipd., zaradi česar se bo ohranil obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Prav tako pri predmetni širitvi izvirnega območja LP nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obseg obstoječih stavbnih zemljišč. Z upoštevanjem vsega navedenega se ohranjajo značilnosti poselitvenega vzorca in sam namen posamične poselitve, hkrati pa območje ne prerašča v večje poselitveno območje.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p><b>DA.</b> Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti na kmetiji priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Glede na to, da na območju ni izgrajenega kanalizacijskega omrežja se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda urejalo v</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>skladu z določili 5. in 44. člena OPN. V omenjenih členih je navedeno, da se na območjih, kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, odvod komunalnih odplak rešuje v skladu z veljavnimi predpisi.</p> <p>Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov na kmetiji, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve. Kot dostop do območja LP se bo za predvideno prostorsko ureditev uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih zemljišč nad kmetijo, ki se navezuje neposredno na javno pot (šifra odseka 802143). Se pravi za predvideno prostorsko ureditev ne bo potrebno urediti novega oziroma dodatnega dostopa, saj se bo za dostop uporabljal oziroma dodatno uredil obstoječi dostop do obstoječega kmetijskega zemljišča, ki se nahaja na območju LP. Ureditev dostopne poti neposredno iz dvorišča kmetije namreč, zaradi samega naklona terena ni mogoča. Ureditev novega dovoza tako ni predvidena, saj se bo za dostop uporabljal oziroma nadgradil obstoječi dovoz na kmetijska zemljišča.</p>
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	<p><b>DA.</b></p> <p>Povečanje obstoječega območja posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča, saj gre za rahlo nagnjen teren, ki omogoča gradnjo objektov, brez večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena in je dostopno preko obstoječe dostopne poti. Prav tako na območju LP ni vodov gospodarske javne infrastrukture, ki bi se jim bilo potrebno umikati. Z vidika samih fizičnih lastnosti zemljišča torej ni ovir za povečanje obstoječega območja posamične poselitve.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p><b>DA.</b></p> <p>Z predvidenim povečanjem območja posamične poselitve ter predvidenimi ureditvami na območju LP se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj gradnja predvidene prostorske ureditve ob obstoječem območju posamične poselitve na kmetiji, kjer tovrstni objekti že</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	obstajajo, ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p><b>DA.</b></p> <p>Izvirno območje LP ter območje LP se nahajata na <b>erozijskem območju</b>, kjer se morajo izvajati zahtevnejši zaščitni ukrepi. Gre za območje Slovenskih goric, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi dolinami. V skladu z določili OPN iz <u>48. člena</u> se mora na erozijskih območjih pri gradnji večjih objektov in posegih na obstoječih objektih urediti ustrezna odvodnja meteornih voda, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Pri gradnji objektov in pri drugih posegih na nagnjenih zemljiščih, ki mejijo na stavbna zemljišča, se v sklopu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi izdanega vodnega soglasja, po potrebi izvedejo geomehanske raziskave za širše območje nameravanega posega in izdela geomehansko poročilo. Glede na geomehansko poročilo se po potrebi izdela tudi projekt sanacije, s katerim se preprečijo vplivi nameravane gradnje na sosednja zemljišča. Vse navedeno bo za predlagano prostorsko ureditev upoštevano v fazi priprave projektne dokumentacije.</p> <p>Drugih pravnih režimov na območju LP ni.</p> <p>Predvideno povečanje obstoječega območja posamične poselitve ter gradnja predvidene prostorske ureditve bo izvedena v skladu z določili prostorske izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN in pri pripravi Elaborata LP bile upoštewane.</p>

Preglednica 5: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 135. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 135. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upošteva tudi	<p><b>DA.</b></p> <p>Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se</p>



Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 135. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.	upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi in omejitve na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3 in v posameznih poglavjih Elaborata LP.
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m <sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	<b>DA.</b> Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN in ne presega velikosti 600 m <sup>2</sup> . Na račun izvedene širitve izvornega območja posamične poselitve pa se le-to poveča za cca. 19,9 %, kar je skladno z določili 135. člena ZUreP-3.

## 10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

### LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-3] (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-2] (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve ([http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni\\_dokumenti/priporocila/priporocila\\_lokaijska\\_preveritev.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf))
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri katerih občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu [št. 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024]
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž št. 4/11, 6/14, 17/20 in 24/23)

### PODATKOVNI VIRI

- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN ([https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni del/prostorskiakti/pregled\\_prostorskih\\_aktov.xhtml](https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni%20del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml))
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, gospodarski javni infrastrukturi, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek o dejanski rabi zemljišč in hidromelioracijah (<https://rkg.gov.si/>)

## II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4. Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000



**Legenda:**

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP

- ST 1 enota urejanja prostora
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- A - površine razpršene poselitve

- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
- K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**
- G - gozdna zemljišča

**Naloga:**  
Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**  
**ZEU**  
ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Grafični prikaz:**  
Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**  
Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Št. naloge:**  
LP 1/24

**Datum:**  
marec 2024

**Merilo:**  
1:1.000

**Sodelavci:**  
Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER



**Legenda:**

kataster stavb

zemljiški kataster

območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

**ST 1** enota urejanja prostora

**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

A - površine razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

K1 - najboljša kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

**Št. naloge:**  
LP 1/24

**Datum:**  
marec 2024


**Merilo:**  
1:1.000




**Legenda:**


 kataster stavb

 zemljiški kataster

 novo območje posamične poselitve

 enota urejanja prostora


**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

 A - površine razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

 K1 - najboljša kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

 G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**

 **ZEU**

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024

Merilo:  
1:1.000



**Legenda:**

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP
- območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

**Naloga:**  
 Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**  
**ZEU**  
 ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**  
 Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
 ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**  
 Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP

**Sodelavci:**  
 Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
 Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
 Urška KOCIPER

<b>Št. naloge:</b> LP 1/24	<b>Datum:</b> marec 2024	<b>Merilo:</b> 1:1.000
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------



**Legenda:**

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP
- območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
- erozijsko območje - zahtevnejši zaščitni ukrepi

**Naloga:**  
 Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**  
**ZEU**  
 ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

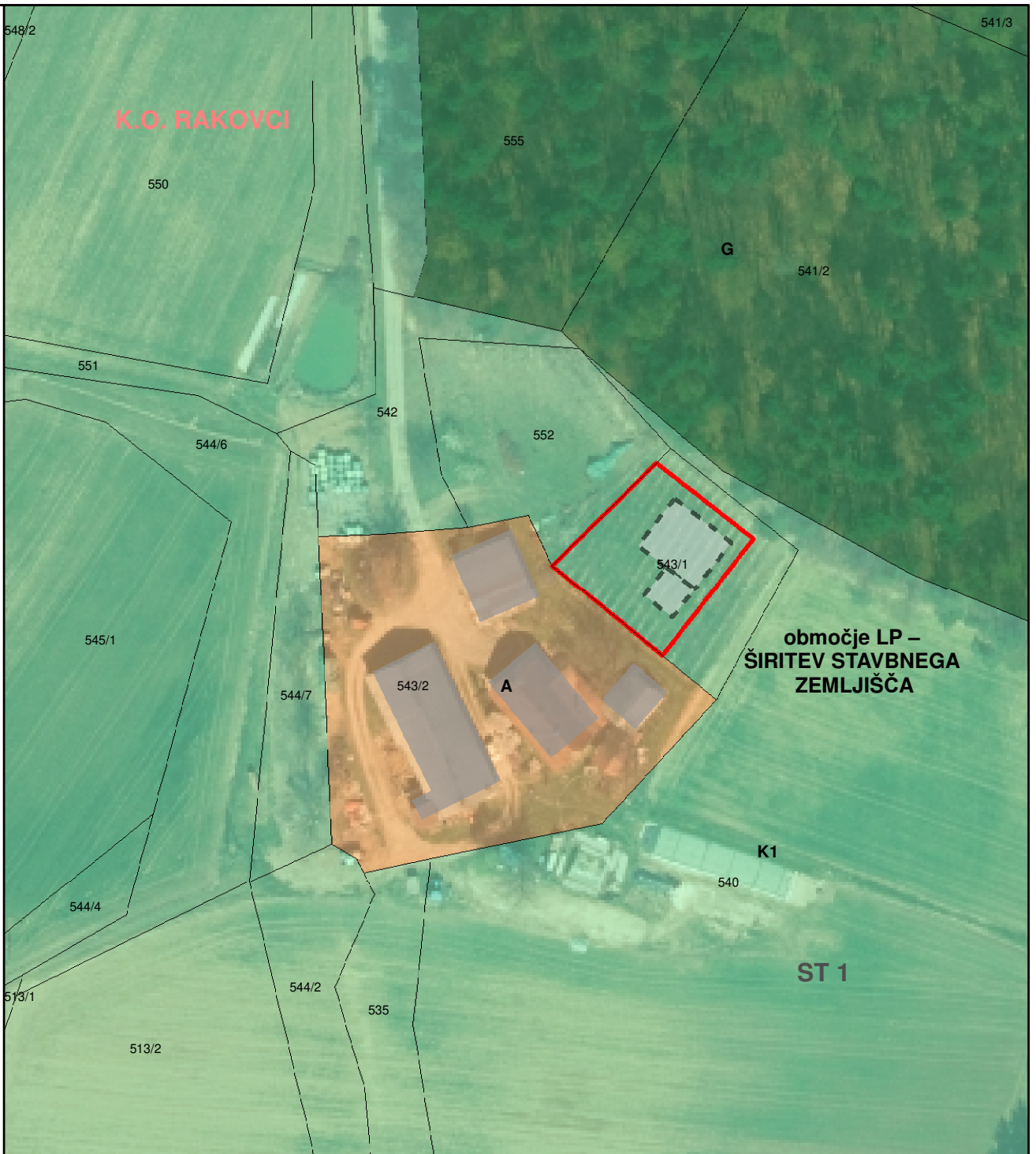
**Grafični prikaz:**  
 Prikaz pravnih režimov na območja LP

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**  
 Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
 ZAPS 1535 KA

**Sodelavci:**  
 Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
 Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
 Urška KOCIPER

<b>Št. naloge:</b> LP 1/24	<b>Datum:</b> marec 2024	<b>Merilo:</b> 1:1.000
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------





**Legenda:**

kataster stavb

zemljiški kataster

območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

predvidena prostorska ureditev

**ST 1** enota urejanja prostora

**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

A - površine razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

K1 - najboljša kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**

**ZEU**

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024

Merilo:  
1:1.000



### III. PRILOGE

- Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

Priloga 1:

**OBRAZEC UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**

**OBČINA: SVETI TOMAŽ**

VSEBINA	PODATKI
1.Zaporedna številka posega	Pobuda št. / Rakovci Parcele, 543/1, 552, k.o. 281 - Rakovci
2.KMG-MID	100321310
3.Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) površina zemljišča	OBDEL. ZEMLJA (KZU): 16,66 ha GOZD: cca 3 ha DRUGE POVRŠINE: 0,30 ha (stavbna zemljišča)
b) stalež živine, pridelek	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teleta do 6 mesecev starosti 1 glava</li><li>- Govedo od 6 – 12 mes. 6 glav</li><li>- Govedo 1 – 2 leti 6 glav</li><li>- Govedo nad 2 leti 13 glav</li><li>- Prašiči, kmečka reja 3 glave</li><li>- Kokoši, kmečka reja 11 glav</li></ul> V letu 2023 so iz kmetije prodali: <ul style="list-style-type: none"><li>- 70.000 kg mleka</li><li>- 6 glav mladega pitanega goveda</li><li>- 2 izločeni kravi</li><li>- 25 t koruznega zrnja</li></ul>
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	Kmetija ima stari goveji hlev skupaj s hlevom za prašiče in skladišči za kmetijske pridelke v izmeri okrog 170 m <sup>2</sup> in strojno lopo v izmeri okrog 140 m <sup>2</sup> . Zmogljivosti hlevov ustrezajo trenutnemu staležu živali. Na kmetiji so tudi spremljajoči objekti za skladiščenje krme in organskih gnojil.  Kmetija je relativno dobro opremljena s stroji za razvoz organskih gnojil, osnovno pripravo tal, nego posevkov in spravilo krme s travinja. Storitve spravila pridelkov z njiv najemajo v okviru medsosedske pomoči.
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	Trenutni nosilec kmetijskega gospodarstva je zaposlen na kmetiji in pokojninsko in invalidsko zavarovan iz te dejavnosti, pri delu pa mu pomaga še žena, ki je zaposlena izven kmetije in dva sina, ki sta tudi zaposlena izven kmetije. Na kmetiji živita še oče in mati nosilca dejavnosti, ki sta upokojena.

	<p>Kot naslednik kmetije je predviden sin, ki bi si zaradi tega rad zgradil stanovanjsko hišo na delu parcel za katere se podaja pobuda za spremembo namembnosti..</p> <p>Po obsegu površin in proizvodnji kmetija spada med srednje kmetije na tem območju. Ukvarjajo se s pridelavo mleka, pitanjem govedi in pridelavo krme za živino.</p> <p>Glede na obseg zemljišč in proizvodnje, bi kmetija lahko zagotavljala največ eno delovno mesto.</p>
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Nosilec kmetijske dejavnosti in družinski člani kmetije nimajo registriranih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	Predviden objekt na obravnavanem zemljišču je enostanovanjska hiša v približni tlorisni izmeri 120 m <sup>2</sup> s pripadajočim dovozom in dvoriščem
b) utemeljenost naložbe	Na kmetiji v obstoječi stanovanjski hiši živijo že tri generacije. Sin nosilca kmetijske dejavnosti ima namen v doglednem času prevzeti kmetijo. Zaradi prostorske stiske v hiši, želi zgraditi lastno stanovanjsko hišo. Menim, da je s tega vidika sprememba rabe prostora utemeljena.
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetije	<p>Na osnovi terenskega ogleda in pregleda stanja na aplikacijah (PISO portal, GERK wiever) ugotavljam, da je zemljišče, za katerega je dana pobuda za spremembo namembnosti, v naravi delno travnik, delno pa vinograd – samorodnica (vrsta rabe 1240). Dela obeh parcel za katerega se predlaga sprememba namena rabe, ležita severovzhodno od obstoječega kompleksa stavbnega zemljišča kmetije.</p> <p>Zemljišče, v katerega bi naj posegali, v preteklosti bilo meliorirano ali komasirano in ni del večjega kompleksa kakovostnih kmetijskih zemljišč.</p> <p>Glede na potrebe kmetije in njene razvojne načrte, menim da je predlagana sprememba utemeljena.</p>

Kraj in datum:

Žig in podpis odgovorne osebe: Jakob Ivanuša,

univ. dipl. inž agr.

Ormož, 15. 2. 20245

