

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST3« ZA
PARCELO ŠT. 1067/1; K.O. 285 BRATONEČICE**

Izvajalec: Umarh d. o. o.
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Številka elaborata: 24-LP-06

Kraj in datum izdelave: Ptuj, december 2024





PODATKI O ELABORATU

Elaborat: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST3«
ZA PARCELO ŠT. 1067/1; K.O. 285 BRATONEČICE

Pripravljavec prostorskega akta: **Občina Sv. Tomaž**
Sv. Tomaž 37
2248 Sv. Tomaž

Izdelovalec elaborata: **Umarh d. o. o.**
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

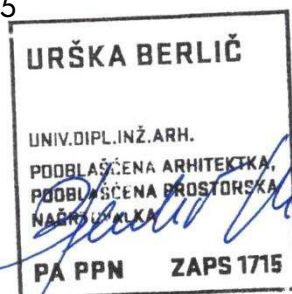
UMARH
PTUJ, d.o.o.

Pooblaščen prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis:



Ostali sodelavci: Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.
Petra Jamnik, gr. teh.
Petra Lah, ekonomist



KAZALO VSEBINE**1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3. Seznam podatkovnih virov
- 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Območja varovanj in omejitev
- 2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka

oz. naziv LP:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST3« ZA PARCELO ŠT. 1067/1; K.O. 285 BRATONEČICE

Povezani prostorski akti:

Občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11; Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 6/14; Uradni list RS, št. 47/16; Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 17/20) – **ID 219**

Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Sveti Tomaž – **ID 438**

Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Lendava-Kidričevo – **ID 659**

Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Sveti Tomaž (SD OPN ST1) – **ID 1063**

Za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina:

285 Bratonečice

Parcelna številka:

1067/1

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Sv. Tomaž
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Sv. Tomaž
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Sv. Tomaž

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- Geološko geomehansko poročilo, št. projekta GP- 136/2024, izdelovalec GeoMežnar d.o.o., Topolščica 198b, 3325 Šoštanj

1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 1067/1; vse k. o. 285 BRATONEČICE

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP8

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 4937 m²

Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

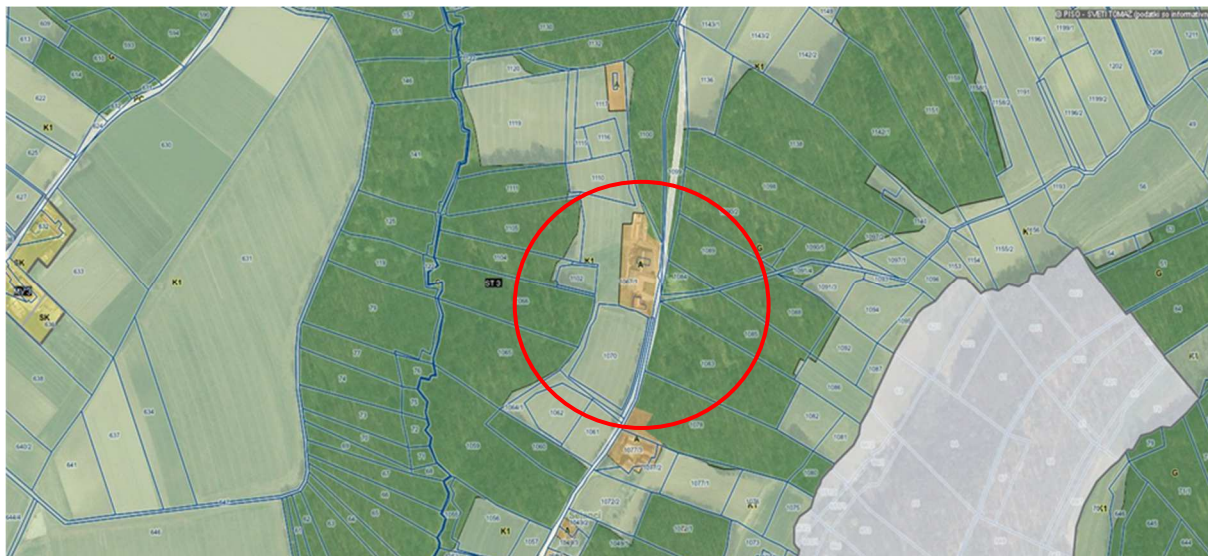
Podatki iz OPN za parcelo št. 1067/1, k.o. 285 Bratonečice:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
PC – površine cest
- Površina parcele: 12271,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 44

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)



Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Parcela parc. št. 1067/1, k.o. 285 Bratonečice je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in pretežno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP ST3. Manjši del parcele je z namensko rabo G - gozd in PC - površine cest.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled na kmetijo iz javne ceste z južne strani.



Dostop do stanovanjske stavbe in kmetijskih poslopij; pogled iz občinske ceste.



Pogled iz severne smeri na obstoječa kmetijska poslopja; za temi poslopji je predvidena širitev stavbnega zemljišča in prizidava hleva.

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij).

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS

Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

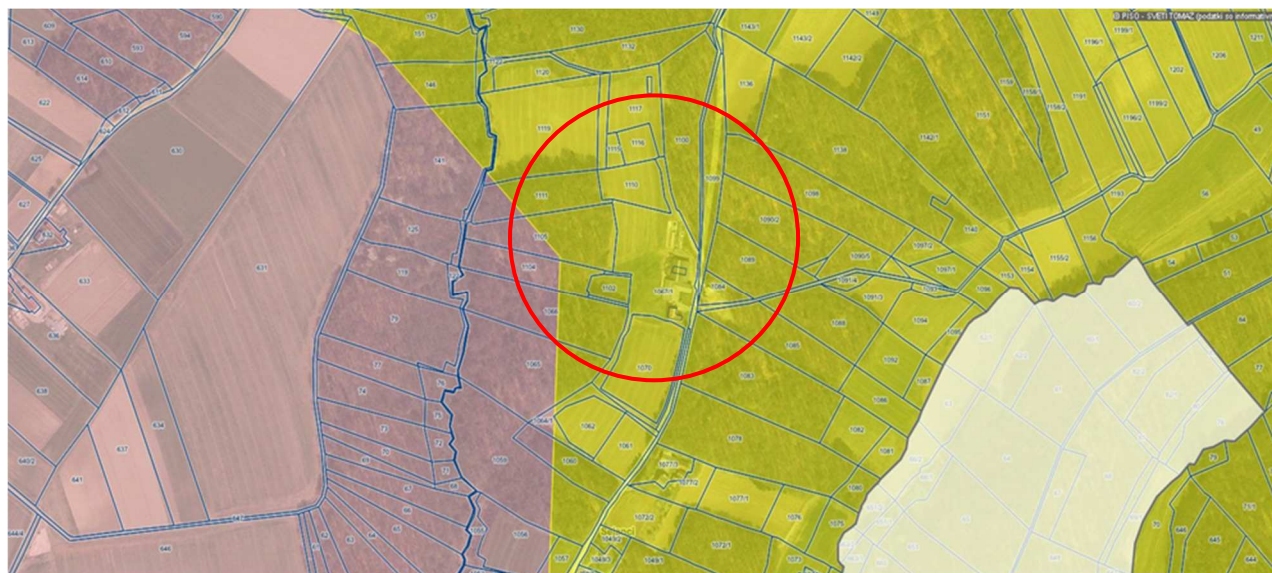
Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

Podtip območja: **izmenjava ožjih izravnjav in zaplat**

Območja izmenjav ožjih izravnjav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnjavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v gorica severozahodne Slovenije tudi razpršena.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republik Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč.

Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja - izmenjava ožjih izravnjav in zaplat (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja izven območja nevarnosti pojavljanja plazov.



Karta s prikazom plazljivih območij (velika in zelo velika verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: Atlas voda, DRSV)

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – kmetija) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 1067/1 k.o. 285 Bratonečice zgraditi nov hlev velikosti 20 m x 50 m.

Območje stavbnega zemljišča ne omogoča širitev obstoječe dejavnosti. Za obstoječo pozidavo je na zahodni strani približno 10 metrski pas nepozidanega stavbnega zemljišča, ki ne omogoča razvoja kmetije, kot jo želijo razvijati lastniki.



Prikaz območja posamične poselitve, lokacija predvidenega hleva in potrebna oblika stavbnega zemljišča (rdeča črtkana črta) na podlagi DOF.

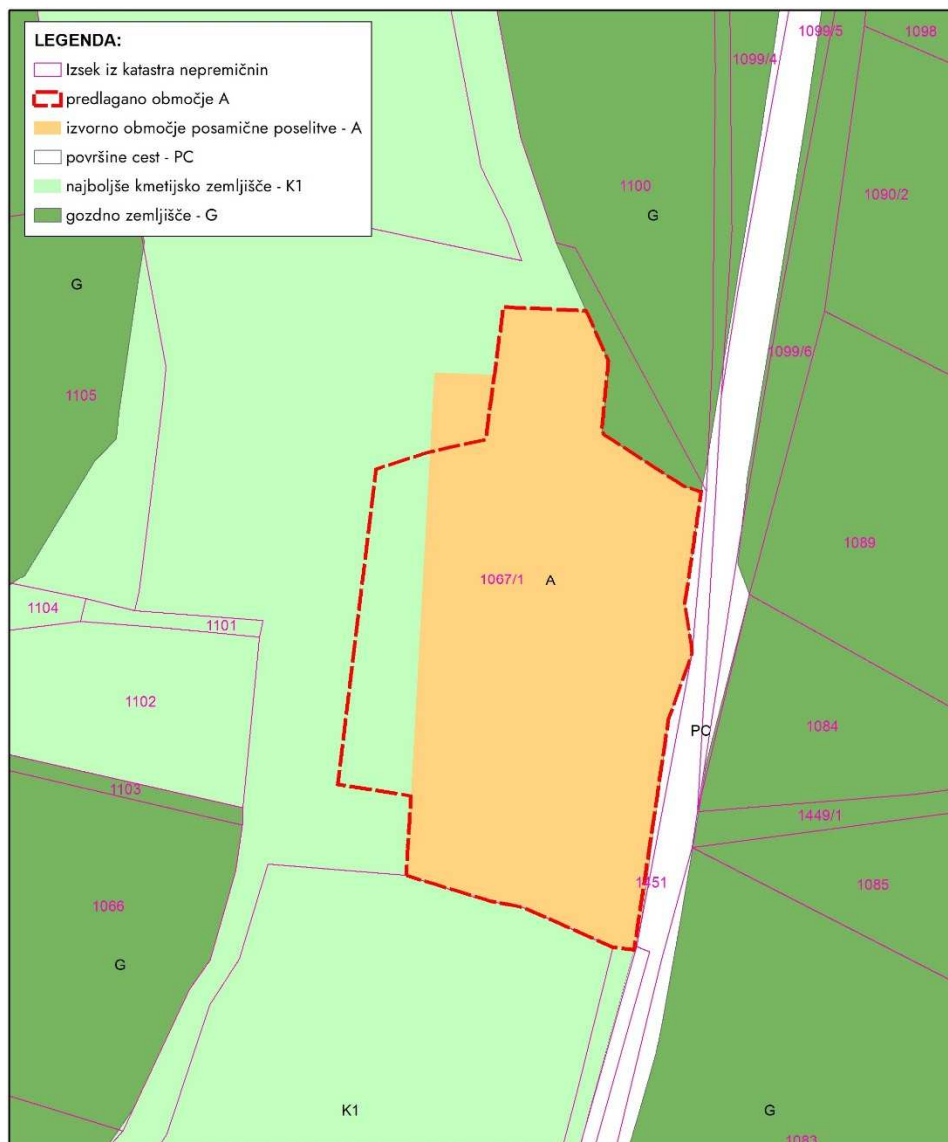
Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelo z boniteto 44. Predvideno je povečanje za 600 m², kar je maksimalno dopustno povečanje oz. 12% izvirne površine stavbnega zemljišča.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavlja del parcele št. 1067/1 k.o. 285 Bratonečice.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 4.937,00 m².

Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 148,18 m² severozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 1067/1 k.o. 285 Bratonečice. Ta površina in širitev v obsegu 600 m² (skupno 748,18 m²) se doda na zahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na isti parceli (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča bo stavbno zemljišče predstavljal del parcele št. 1067/1, k. o. 285 Bratonečice. Novo obmoje posamične poselitve bo površine 5537 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	4937,00 m ²	1067/1-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	148,18 m ²	1067/1-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	148,18 m ²	1067/1-del
Povečanje stavbnega zemljišča	600 m ² (12 %)	1067/1-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	5537 m ²	1067/1-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske namenske rabe:

Predlagano preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča je potrebno za razvoj kmetije. Iz obrazca o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva je razvidno, da:

- obravnavana kmetija spada med večje kmetije na tem območju,
- obdelujejo približno 37 ha kmetijskih zemljišč,
- je glavna dejavnost govedoreja (pridelava mleka, pitanje telet in pridelava krme)
- mladi prevzemnik kmetije načrtuje širitev dejavnosti.


Obstoječi hlev ne omogoča razvoja kmetije s širitvijo govedoreje. Načrtovan je hlev za govedo v izmeri 20 x 50 m. Hlev bo urejen za prosto rejo goveda z zmogljivostjo 90 ležalnih boksov.

Kmetija nima prostih stavbnih zemljišč, kjer bi lahko gradili potreben hlev. Poleg tega je pomembna tudi funkcionalna povezava z obstoječimi gospodarskimi objekti, ki je optimalna v primeru dozidave na zahodni strani obstoječega hleva.

Ker je boniteta 44 na celotni parceli 1067/1 in na sosednji parceli št. 1070, obe k.o. Bratonečice, ni možno umeščanje novogradnje na zemljišče nižje bonitete, na način, da bi se ohranila funkcionalna povezanost kmetije.

Skladno s 3. odstavkom smernic MKGP (Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, t. dokumenta: 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024) se za potrebe kmetijskega gospodarstva z lokacijsko preveritvijo dopušča posege na kmetijska zemljišča z boniteto nad 40.

Podatki o obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva:

	<p>Stavba št. 209 Pomožni kmetijski del stavbe Leto izgradnje: 1989 Površina tlorisa stavbe: 120 m² Število etaž: 1</p>
	<p>Stavba št. 210 Pomožni kmetijski del stavbe Leto izgradnje: 1989 Površina tlorisa stavbe: 461 m² Število etaž: 1</p>
	<p>Stavba št. 208 Pomožni kmetijski del stavbe Leto izgradnje: 1983 Površina tlorisa stavbe: 157 m² Število etaž: 2</p>



Prikaz umestitve načrtovanega hleva v sklopu obstoječe kmetije

2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

(1) 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.

(2) 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 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitve	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Sveti Tomaž opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Sprememba (povečanje) velikosti stavbnega zemljišča je 12%.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Površina stavbnega zemljišča se poveča za 600 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvirnem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča	<p>Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izven območij varstva površinskih voda, - izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na pobočju z blagim naklonom, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objekta na zemljišče, - za obstoječo pozidavo ob obstoječem gospodarskem poslopju; novi hlev bo nekoliko odmaknjen od stanovanjske stavbe in funkcionalno povezan z gospodarskim poslopjem. <p>Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se ohranja obstoječe dostope do stanovanjske stavbe in gospodarskih poslopij kmetije.</p>
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju	<p>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <p>Nahaja se na erozijskem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.</p>

OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3_{ssr2}

32. Člen ZUreP (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V nadaljevanju je opisana skladnost s temi pogoji po posameznih alineah.

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava za potrebe razvoja kmetije graditi sodoben hlev, ki bo umeščen zahodno ob obstoječem hlevu.
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A.	<p>V EUP ST3 so območja stavbnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe A namenjena stanovanjskim površinam za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi. Dopustna je izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje naslednjih objektov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanjske stavbe s pripadajočimi in pomožnimi objekti, - nestanovanjske stavbe s pripadajočimi in pomožnimi objekti, kamor spadajo tudi <u>nestanovanjske kmetijske stavbe</u> - gradbeno inženirske objekte, - pomožne objekte. <p>Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP ST3) (42. člen Odloka)</p>
Obstoječi objekti	<p>Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 208; stanovanje v enostanov. stavbi; leto izgradnje 1983 - Stavba št. 209; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1989 - Stavba št. 210; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1989 <p>Načrtovan poseg (gradnja hleva) bo dopolnjeval obstoječe objekte in omogočil razvoj kmetije.</p> <p>Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in povečanje.</p>
Predviden objekt	Predvidena je gradnja sodobnega hleva za govedo tlorisnih dimenzij 20 x 50 m, kar je skladno z Odlokom in strateškimi cilji občine, da se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine, tudi v avtohtoni razpršeni poselitvi (21. člen)

2 Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Naselje po RPE	<p>Kmetija se nahaja v naselju Sejanci na jugu občine Sveti Tomaž. Sejanci so razloženo naselje v Občini Sveti Tomaž z gručastim jedrom na levem bregu Sejanskega potoka. Po površini je to ena večjih vasi v občini, število prebivalstva pa z vsakim letom upada (45 prebivalcev v letu 2024). V naselju Sejanci prevladujejo kmetijska in gozdna zemljišča z nekaj razpršene poselitve. Strnjeni deli obcestnih naselje se pojavijo v južnem delu naselja po RPE.</p> <p>Jugozahodni del naselja po RPE je ravninski. Severovzhodni del je gričevnat, značilna je razpršena poselitev. Obravnavana lokacija se nahaja na spodnjem delu pobočja, na nadmorski višini pribl. 250 m.</p>
EUP na območju lokacijske preveritve	<p>EUP ST-3 (ostali odprti prostor občine) spada med območja krajine, namenjena kmetijski in gozdni dejavnosti ter razpršeni poselitvi. Namenska raba v EUP je K1, K12, G, PC, VC, A, E in T.</p> <p>Podenota urejanja prostora ni opredeljena.</p>
Razvoj na območjih razpršene poselitve po OPN (22. člen Odloka)	<p>Ohranja se razpršena poselitev z možnostjo nadaljnjega razvoja, z zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oz. 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>
Dopustne dejavnosti in objekti (42. člen Odloka)	<p>Območjih stavbnih zemljišč razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A so namenjena stanovanjskim površinam za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.</p>
Velikost in organizacija gradbene parcele (42. člen Odloka)	<p>Pri umeščanju novih objektov se 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. Najmanjši odmiki objektov od sosednjih parcelnih mej so 1,0 m, od javne občinske ceste ali poti 4,0 m.</p>

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti kmetije, kar je skladno s strateškim delom Odloka, ki vzpodbuja poselitev na območju razpršene poselitve, delovna mesta in razvoj kmetije. S širitvijo kmetije bo po oceni Kmetijske svetovalne službe kmetija zagotavljala dve delovni mesti.

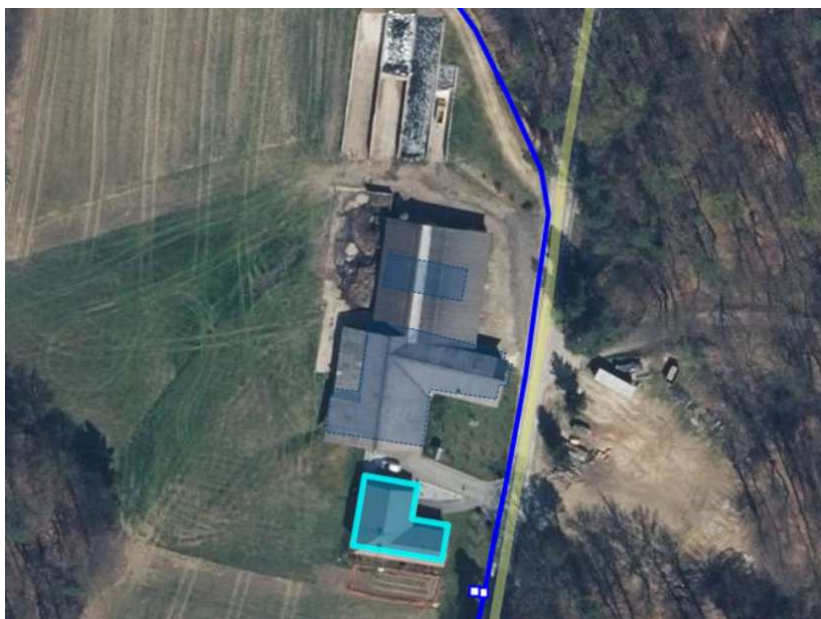
Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine. Površina obstoječih kmetijskih zemljišč se zmanjša za 600 m².

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmkov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora.

Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN občine Sveti Tomaž.

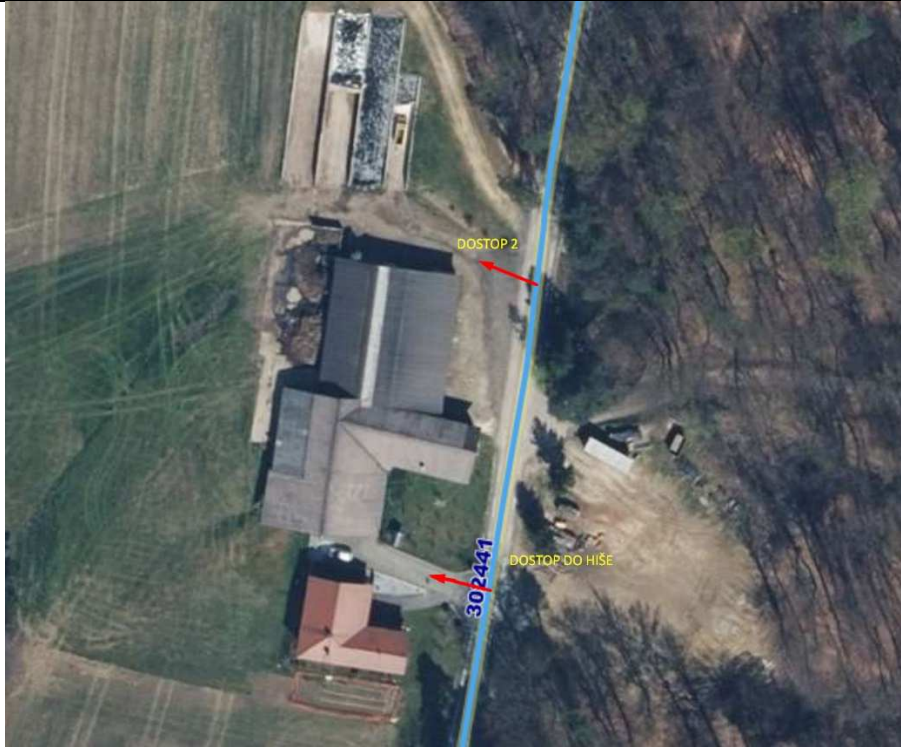
3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti na kmetiji priključeni na vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. To je razvidno iz javnih geodetskih podatkov vpogleda izpisa podatkov o obstoječih stavbah (izsek iz podatkov o stavbi št. 208 – stanovanjska stavba):</p> <p>Priključek na električno omrežje: Da</p> <p>Priključek na vodovodno omrežje: Da</p> <p>Priključek na kanalizacijo: Ne</p> <p>Za predviden poseg predvidoma ne bodo potrebni novi samostojni priključki na GJL. 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 minimalne komunalne oskrbe objekta.. Kot dostop do območja LP se bo za predvideno prostorsko ureditev uporabila obstoječa lokalna cesta (šifra odseka 302441), ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP. 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.</p>
Vodovod in kanalizacija	<p>Obstoječi objekti kmetije so priključeni na vodovodno omrežje. Za predviden poseg se bo izvedla interna navezava na vodovod v sklopu kmetije.e Pogoje priključitve urejajo občinski predpisi o preskrbi in odjemu pitne vode. Priključitev objektov, kjer se pričakuje povečana poraba vode ali poraba vode v tehnološke namene, se izvede le po predhodni proučitvi zadostnih količin vode iz javnega vodnega vira.</p> <p>Na obravnavanem območju ni kanalizacijskega omrežja odpadnih vod. Predvidena gradnja ne bo ustvarjala odpadnih komunalnih vod. Odvod komunalnih vod obstoječih objektov se rešuje v skladu z veljavnimi predpisi.</p>



Potek vodovoda ob lokalni cesti

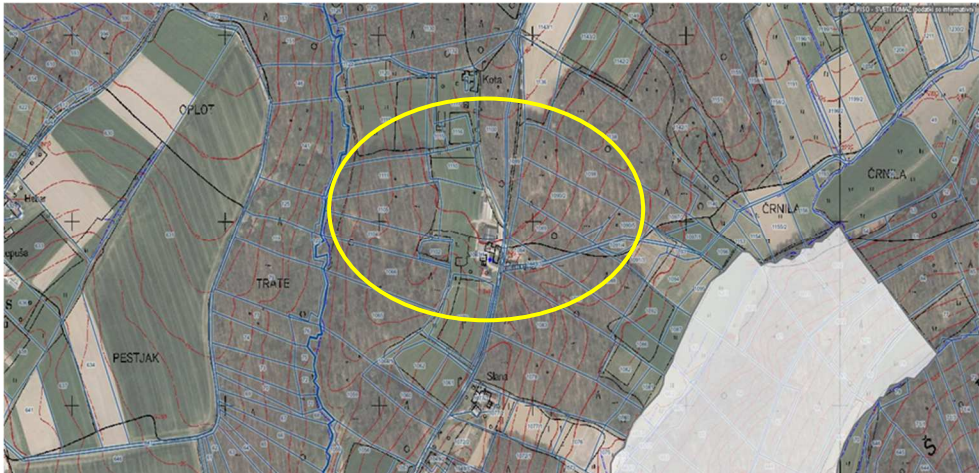
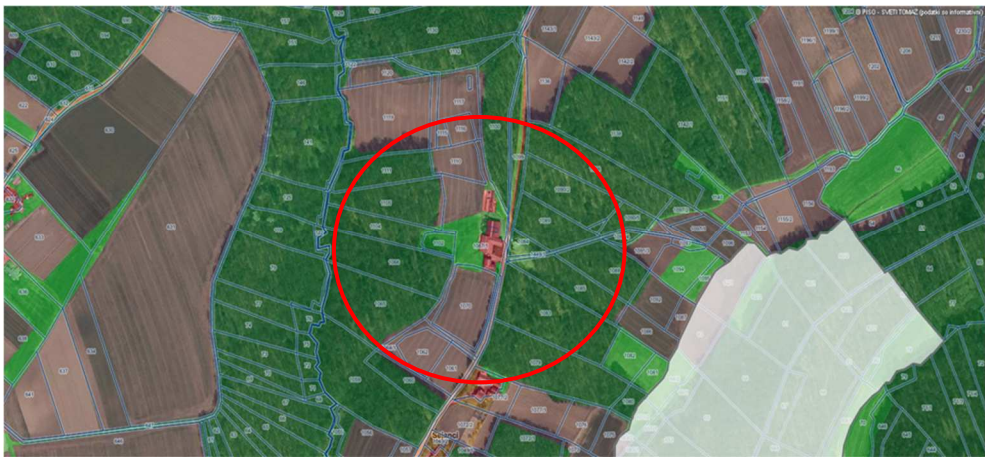
Elektroenergetsko omrežje	Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Priključni elektroenergetski vod ni vrisan v kataster GJL, iz javno dostopnih podatkov o stavbah izhaja, da so obstoječi objekti priključeni na elektroenergetsko omrežje,
Dostop	Ob območju lokacijske preveritve poteka javna cesta, obstoječe območje se preko dveh obstoječih cestnih priključkov priključuje nanjo. Eden je priključek stanovanjske hiše na južnem delu območja LP, drugi pa na severni strani območja, kjer je dostop do gospodarskega objekta. Šifra odseka lokalne ceste je 302441.

	 <p><i>Prikaz obstoječih dostopov do objektov / priključkov na lokalno cesto.</i></p>
Padavinske vode (44. člen Odloka)	<p>Pri gradnji večjih objektov in večjih posegih na parcelah se uredi ločen odvod padavinskih odpadnih vod. Zbiranje in odvod meteornih vod v gričevnatem delu občine se izvede na način, ki ne povzroča erozije in plazljivosti območja. V teh območjih se pred izdelavo projektov za gradnjo objektov in izvedbo drugih posegov v prostor izdela geološko poročilo in po potrebi ustrezne projekte za sanacijo širšega območja.</p> <p>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</p>

Obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa dovozna pot.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na teren z blažjim naklonom, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje spada pod zanemarljivo verjetnost pojavljanja plazov. Po ogledu in mnenju geomehanika na parceli ni vidnih znakov plazenja in ni erozijsko ogrožena - območje gradnje je ravno.
Erozija	Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela spada pod območja zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Iz mnenja geomehanika izhaja, da celotno obravnavano območje leži na območju z blagim naklonom terena, ki ni erozijsko ogrožen. Pri zemeljskih delih je izkope zaščititi pred erozijskimi procesi. Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po

	<p>preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. Zagotovljen bo odtok meteornih vod in ponikanje v skladu z navodili geomehanika.</p>
Relief	<p>Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na pobočju, v spodnjem delu gričevja. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo vzporedno s plastnicami z minimalnimi posegi za preoblikovanje terena.</p>  <p><i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)</i></p>
Dejanska raba zemljišč	<p>Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300) in njiva (1100). V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd, travniški sadovnjaki.</p>  <p><i>Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)</i></p> <p>Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba njiva (1100). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300), v manjšem delu njiva (1100).</p>



Prikaz dejanske rabe na območju izvzema in širitev stavbnih zemljišč

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost,).

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se novi hlev načrtuje za obstoječo pozidavo, čim bližje obstoječim poslopjem, na zemljišču z blažjim naklonom. Objekt bo umeščen z daljšo stranico, vzporedno s plastnicami. Za dostop do objekta se ohranja obstoječe dostope z javne ceste.

5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Predvidenih je 90 GVŽ. Predhodni postopek vplivov na okolje se ugotavlja pri hlevu s kapaciteto 200 do 500 GVZ, kar načrtovani hlev kumulativno z obstoječimi kapacitetami ne bo imel.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.

Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, varstva kulturne, dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
Podtalnica	Ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico sprejemljivi za krajino oz. podeželje.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	S preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.

6 Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Območje LP se nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi). Upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Nova ureditev in predvideni posegi ne bodo ogrožali kakovosti naravnih virov ali oteževali dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozili naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeli škodljivih vplivov na okolje ali povzročili vidnega razvrednotenja prostora.

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE SVETI TOMAŽ

Vrste posegov in gradnje na stavbnih zemljiščih (42. člen)	Predvideni posegi so skladni, saj je na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja novega objekta, saj so območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve z oznako PNRP A namenjena stanovanjskim površinam za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.
Dopustne dejavnosti (42. člen)	Predvidena je širitev dejavnosti kmetovanja, kar je dopustna dejavnost na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Dopustni objekti (42. člen)	Predviden objekt je hlev, ki je dopusten na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve (nestanovanjske kmetijske stavbe s pripadajočimi in pomožnimi objekti – nestanovanjske kmetijske stavbe brez kozolcev)
Dopustna izraba prostora	Faktor zazidanosti in faktor izrabe za EUP ST-3 ni določen.
Lega objektov na gradbeni parceli in odmiki (42. člen)	Predpisani najmanjši odmiki objektov od sosednjih parcelnih mej so 1,0 m, od javne občinske ceste ali poti so 4,0 m. Stavbe morajo biti odmaknjene od gozdnega roba vsaj 25,0 m, oz. Odmik načrtovanega hleva od najbližje parcelne meje bo večji od 20 m, od ceste približno 35 m in od gozdnega roba 25 m. Predviden poseg je skladen z določili glede lege objektov.
Oblikovanje objektov (42. in 42.a člen)	Objekt bo oblikovan skladno z določili Odloka. Strehe na vseh objektih so enakostranične dvokapnice v naklonu od 25 – 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno kritino. Objekti so lahko podkleteni. Dovoljene so svetle, pastelne barve fasad. Strehe z manjšimi nakloni od predpisanih so lahko na kmetijskih, proizvodnih in skladiščnih objektih.
Površine za mirujoči promet (44. člen)	Odlok določa min. 2 PM za stanovanjske objekte, kar imajo lastniki urejeno v sklopu obstoječe ureditve kmetije. Zaradi hleva dodatna parkirna mesta niso predvidena niti niso predpisana.
Parcelacija (55. člen)	Velikost parcele, namenjene gradnji, ni določena. Velikost in oblika gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov, tlorisne zasnove in tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine za odprte bivalne površine in za spremljajoče dejavnosti (manipulativne površine).
Priključevanje na GJL (43. člen)	Gradbene posege za gradnjo stavb se izvede le na opremljenih zemljiščih z zgrajeno GJL oziroma na zemljiščih, kjer je gradnja infrastrukture predvidena. Opremljeno zemljišče je zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto in priključke za vodovod in elektriko. Predviden hlev ima v sklopu obstoječega kmetijskega gospodarstva že urejeno vso obvezno GJL.
Erozijska in plazljiva območja (48. člen)	Na erozijskih območjih ter na območjih, kjer se pojavljajo plazovi, se pri gradnji večjih objektov in posegih na obstoječih objektih uredi ustrezna odvodnja meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Za območje je bilo pridobljeno geomehansko mnenje, ki se ga se upošteva pri posegih.



Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo novega hleva, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevane so naravne razmere in funkcionalna povezanost območja kmetije, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča je potrebno za razvoj kmetije, ki zagotavlja delovna mesta, ohranjanje podeželja, obdelanost kmetijskih površin, povečuje se samooskrba... S predlaganim obsegom stavbnega zemljišča se racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna umestitev hleva za potrebe razvoja kmetije ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa se bo površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča povečala za 600 m²)

Navodila za gradnjo, povzeta iz geološko geomehanskega poročila:

Izvajanje zemeljskih del:

Izkope je mogoče opraviti strojno v zemljini III. kategorije (melj, glina, pesek). Izkope je potrebno v zemljinah izvajati v razmerju največ 1:1.5 oziroma pod kotom 34 stopinj in jih zaščititi pred erozijskimi procesi. Pri projektiranju naj se upošteva karakteristike zemeljskih slojev.

Temeljenje:

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

1: Dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 80 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.

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

Izvedba temeljenja: Glede na izvedene meritve priporočam, da se le ta temelji s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip. Pred izvedbo nasipa se izvede izkop humusne preperine ter odstranitev zgornjega dela slabo nosilne zemljine vse do nivoja kompaktne podlage. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.80 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče. Na planumu za temelje oziroma temeljno ploščo je potrebno doseči zbitost $E_{vd} \geq 40$ MPa. Izvedba temeljev oziroma temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna temeljev oziroma dna kamnitega nasutja). Na vkopanih delih objekta je potrebno do nivoja terena izvesti AB oziroma ojačano steno. Pod voznimi površinami ter pod temelji stanovanjskega objekta se za izravnavo terena ne sme nasipavati koherentnih zemljin – glina, melji.... Temeljna tla ter utrjeni kamniti nasip prevzame odgovorni geolog / geomehanik ter po potrebi poda ustrezne ukrepe za nadaljnja zemeljska dela. Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje objekta na temeljni plošči (20 m x 50 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini), kjer je projektna odpornost tal: $R/A' = 450$ kPa.

Zunanje ureditve:

Za potrebe zunanje ureditve je bil ovrednoten količnik CBR. Pri dimenzioniranju voziščne konstrukcije in zunanje ureditve naj se upoštevajo naslednje vrednosti CBR: peščena glina: $CBR \approx 3.5$ %. Pri izvedbi zunanje ureditve (dovozi, parkirne površine) je potrebno zmrzlinosko odporni material izvesti do globine zmrzovanja, v primeru pojavljanja vode v izkopih pa predlagamo izdelavo ločilne plasti geotekstilom.

Odvodnjavanje:

Glede na lego pobočja je deloma zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati. Glede na lego parcele se lahko meteorne vode preko zadrževalnika vod odvaja vzhodno od gradnje, kjer se voda razpršeno odvaja po pogozdenih površinah.

Zaključek:

Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila geomehanik ocenjuje, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimamo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.



3. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

