

**PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE
UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELE ŠT. 1236, 1239 IN 1241/1 K.O. 279 TRNOVCI
- MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

TerraGIS d.o.o. | Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana

27.0.2026

I. PREDMET PRESOJE IN IDENTIFIKACIJA POSEGA

1.1. PРАВNA PODLAGA IN PREDMET MNENJA

To mnenje predstavlja preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3). Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskega prostorskega akta Občine Sveti Tomaž.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3, Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP) ter Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

S to preveritvijo se preveri:

- ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELE ŠT. 1236, 1239 IN 1241/1 K.O. 279 TRNOVCI (izdelovalec Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. elaborata: 26-LP-08 z datumom junij 2026)

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale določbe 32. člena ZUreP-3, prostorski izvedbeni pogoji iz OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v predmetnem območju.

LP se izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 135. členom ZUreP3. S to LP se zaradi ohranjanja posamične poselitve skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, ter določi prostorske izvedbene pogoje.

1.2. OPIS INVESTICIJSKE NAMERE

Investitor želi na območju obstoječe kmetije določiti obliko in velikost stavbnega zemljišča (SZ) tako, da bo možna postavitve novega kmetijskega objekta – hleva. Namen LP je zagotoviti razvoj kmetije in ohranjanje dejavnosti na območju razpršene poselitve.

Utemeljeno je, da umeščanje novogradnje na zemljišča z nižjo boniteto v neposredni bližini ni mogoče, saj takšnih zemljišč na območju LP ni (boniteta zemljišč na parcelah je med 52-53). Nov objekt se funkcionalno navezuje na obstoječe objekte kmetije in tvori zaključeno celoto.

1.3. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI	
Namen LP	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
Prostorski akt, za katerega se izvede LP	Občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, 17/20, 8/23 in 24/23 ter Uradni list RS, št. 47/16).
Seznam zemljišč, na katera se LP nanaša	Deli parcel št. 1236, 1239 in 1241/1, k.o. 279 Trnovci
Površina spremembe:	Izvorni obseg stavbnega zemljišča: 2.021,00 m ² . Preoblikovanje (izvzem/dodajanje): 105,5 m ² . Povečanje obsega: 404,2 m ² , kar predstavlja natanko 20 % izvornega obsega.

Podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	/
Izdelovalec elaborata	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Pooblaščenec prostorski načrtovalec (PPN), ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh. , PA PPN ZAPS 1715

II. OCENA SKLADNOSTI ELABORATA LP

V tem delu je podana strokovna ocena skladnosti elaborata z zakonodajo in občinskim aktom, vključno z obrazložitvami ključnih ugotovitev.

2.1. OCENA FORMALNE IN VSEBINSKE POPOLNOSTI ELABORATA LP

Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	da	
elaborat LP sestavlja tekstualni in grafični del	da	
Tekstualni del elaborata LP		
Naslovni list		
naziv LP	da	
ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	da	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	ne	
datum izdelave	da	
Utemeljitev		
navedba identifikacijskih števil oz. Nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP	da	Za izvorno območje in območje, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	da	
seznam podatkovnih virov	da	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	da	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	da	
Podrobna utemeljitev namena LP		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	da	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307.	da	

členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)		
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe (m ²), delež spremembe glede na izvirno površino (%))	da	
Grafični del elaborata		
Struktura map je v skladu s Tehničnimi pravili	da	
Grafični del je v skladu s Tehničnimi pravili	da	
Spremljajoče gradivo je v skladu s Tehničnimi pravili	da	

O vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela elaborata LP v skladu z desetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 presoja Ministrstvo za okolje in prostor v okviru mnenja iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2.2. SKLADNOST Z DOLOČBAMI ZUREP-3

KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	☒	☐	☐
opombe: V občini velja občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, 17/20, 8/23 in 24/23 ter Uradni list RS, št. 47/16).			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	☒	☐	☐
opombe: Na izvirnem stavbnem zemljišču je določena namenska raba A – površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se te površine štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	☒	☐	☐
opombe: Predlaga se povečanje stavbnega zemljišča za 404,2 m ² , kar je znotraj zakonsko dopustne meje 600 m ² .			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	☒	☐	☐
opombe: Izvirna površina stavbnega zemljišča znaša 2.021,00 m ² . Predlagano povečanje (404,2 m ²) predstavlja natančno 20 % izvirnega obsega, kar ustreza omejitvi iz 135. člena ZUreP-3.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	☐	☐	☒

opombe: Na obravnavanem izvornem območju do sedaj še ni bilo nobene potrjene lokacijske preveritve, zato kumulativne omejitve niso kršene.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	☒	☐	☐
opombe: Poseg ohranja tradicionalni vzorec zaselka Trnovci. Novi hlev bo umeščen severno od stanovanjskega objekta in bo z njim tvoril funkcionalno zaključeno celoto kmetije. Upoštevani bodo PIP-i za oblikovanje (simetrična dvokapnica, naklon 25–45°).			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	☐	☐
opombe: Območje je že opremljeno z vodovodom, elektriko in komunikacijami. Dostop se zagotavlja preko obstoječih dovoznih poti, ki se navezujejo na lokalno cesto.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	☐	☐
opombe: Predvideni hlev nadomešča dotrajan objekt in je od sosedov oddaljen cca. 150 m, zato ni pričakovati poslabšanja bivalnih razmer. Presoja vplivov na okolje po zakonodaji ni potrebna.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	☒	☐	☐
opombe: Območje je izven varovanih območij narave, kulturne dediščine ali voda. Ker delno posega na erozijsko in plazljivo območje, je izdelano Geotehnično mnenje (GeoMežnar, maj 2026), ki določa varne pogoje gradnje.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	☒	☐	☐
opombe: Gradnja je načrtovana na izravnem terenu. Upoštevana bodo navodila geomehanika za temeljenje na temeljni plošči in kamnitem nasipu (Evd≥45 MPa), kar zagotavlja stabilnost terena			

2.3. SKLADNOST S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN SVETI TOMAŽ

KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA LP Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE SVETI TOMAŽ			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom.	☒	☐	☐
opombe: Poseg je skladen s strateškimi cilji OPN Sveti Tomaž (8. in 22. člen), ki zaradi izrazite demografske ogroženosti občine spodbujajo ohranjanje in razvoj poselitve v avtohtoni razpršeni poselitvi.			

Investicija v nov kmetijski objekt omogoča razvoj kmetije in ohranjanje kmetijske dejavnosti v Slovenskih goricah, kar je ena izmed prioriteta prostorskega razvoja občin.

Skladnost z izvedbenim delom.



opombe:

Elaborat v celoti upošteva prostorsko izvedbene pogoje (PIP) za EUP ST 1 in podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve:

Namembnost: Gradnja kmetijskih objektov (hlev) je na površinah A dopustna skladno s 42. členom Odloka.

Lega in odmiki: Objekt bo umeščen severno od obstoječih stavb na izravnanim terenu. Odmiki od sosednjih parcel bodo večji od minimalno predpisanega 1,0 m, odmik od javne ceste pa bo skladen s PIP (min. 4,0 m).

Oblikovanje: Predvidena je podolgovata tlorisna oblika, simetrična dvokapnica z naklonom med 25 in 45 stopinjami ter opečno kritino, kar v celoti ustreza predpisani arhitekturni tipiki.

Komunalna oprema (GJI): Območje ima že urejene priključke na vodovodno in električno omrežje. Odvajanje gnojnice in drugih odpadkov se bo urejalo individualno z nepropustno gnojnično jamo brez odtoka, skladno s 44. členom Odloka.

III. ZAKLJUČEK

Na podlagi podrobnega pregleda vsebine elaborata lokacijske preveritve št. 26-LP-08 (junij 2026) ugotavljamo, da je predlagano preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča na parcelah št. 1236, 1239 in 1241/1 k.o. 279 Trnovci pripravljeno v skladu z določili ZUreP-3. Poseg s predvideno širitvijo za 404,2 m² (20 %) ne presega zakonsko dopustnih meja in neposredno zasleduje strateške cilje Občine Sveti Tomaž o ohranjanju kmetijske dejavnosti na demografsko ogroženih območjih.

V nadaljevanju postopka lokacijske preveritve se skladno z veljavno zakonodajo in priporočili izvedejo naslednja procesna dejanja.

- **Določitev nadomestila stroškov:** Občina investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov za vodenje postopka lokacijske preveritve. Plačilo nadomestila je pogoj za nadaljnjo obravnavo elaborata.
- **Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP):** Občina pozove relevantne NUP, da podajo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega delovnega področja. Občina nabor relevantnih nosilcev, ki jih bo vključila v postopek, oceni sama na podlagi znanih podatkov o varstvenih režimih in naravi posega.
- **Identifikacija in tehnična ustreznost grafike (MOP):** V okviru pridobivanja mnenj se Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) pozove, da predmetni lokacijski preveritvi dodeli identifikacijsko številko akta v zbirki prostorskih aktov. MOP v postopku nastopa kot nosilec urejanja prostora, ki preveri vsebinsko in tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata za namen vnosa v prostorski informacijski sistem.
- **Javna razgrnitev:** Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora občina pripravi javno razgrnitev pobude in elaborata LP, ki mora trajati vsaj 15 dni. O javni razgrnitvi občina pravočasno pisno obvesti lastnike zemljišč, na katera se LP nanaša, ter lastnike sosednjih zemljišč.

Opomba: V kasnejših fazah postopka se dopušča možnost tehnične korekcije grafičnega dela elaborata po morebitnih navodilih MOP, v kolikor bi bila ta potrebna za popolno uskladitev s Tehničnimi pravili.



Preveritev skladnosti izdelala:

Tjaša Krajnik Platovšek

univ.dipl.inž.arh., PA ZAPS 1682

občinska urbanistka