

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO ŠT. 556/2 K.O.
281 RAKOVCI**

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

Številka elaborata: 22-LP-12

Kraj in datum izdelave: Ptuj, januar 2023

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO ŠT. 556/2 K.O.
281 RAKOVCI**

Pripravljalavec prostorskega akta:

Občina Sveti Tomaž
Sveti Tomaž 37, 2258 Sveti Tomaž

Izdelovalec elaborata:

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

Žig:


UMARH
PTUJ, d.o.o.

Podpis

Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**
PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis


URŠKA BERLIČ
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1715


Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.

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 izvorno 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 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.4 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 »ST 1« ZA PARCELO ŠT. 556/2 K.O. 281 RAKOVCI

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**

Na območju OPN občine Sveti Tomaž je bila do januarja 2023 potrjena ena lokacijska preveritev. Za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v k. o. 280 Rucmanci – **ID 2563 (EUP ST 1)**

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 281 Rakovci
Parcelna številka: 556/2-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Sveti Tomaž
- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=sveti_tomaz



- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Sveti Tomaž
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Sveti Tomaž

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:

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 556/2-del k.o. 281 Rakovci.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP ST 1:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina izvornega območja PNRP A: 4.529 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 556/1, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 6.327,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 556/2, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 2.901,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 50

Podatki iz OPN za parcelo št. 645/1, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 3.778,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 645/2, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 2.858,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 646/1, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 522,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. 646/2, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.079,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 646/3, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 86,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 647, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 450,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 648, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 252,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 649, k.o. 281 Rakovci:

- Enota urejanja prostora (EUP): ST 1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 3.104,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53



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)

Parcele parc. št. 646/1, 646/2, 646/3, 647 in parcela parc. št. 648; vse k.o. 281 Rakovci so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, vse v EUP ST 1.

Parcele parc. št. 556/1, 556/2, 645/1, 645/2 in parcela parc. št. 649; vse k.o. 281 Rakovci so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1 in delno gozdno zemljišče G, vse v EUP ST 1.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:

Pogled iz severovzhodne smeri na območje širitve



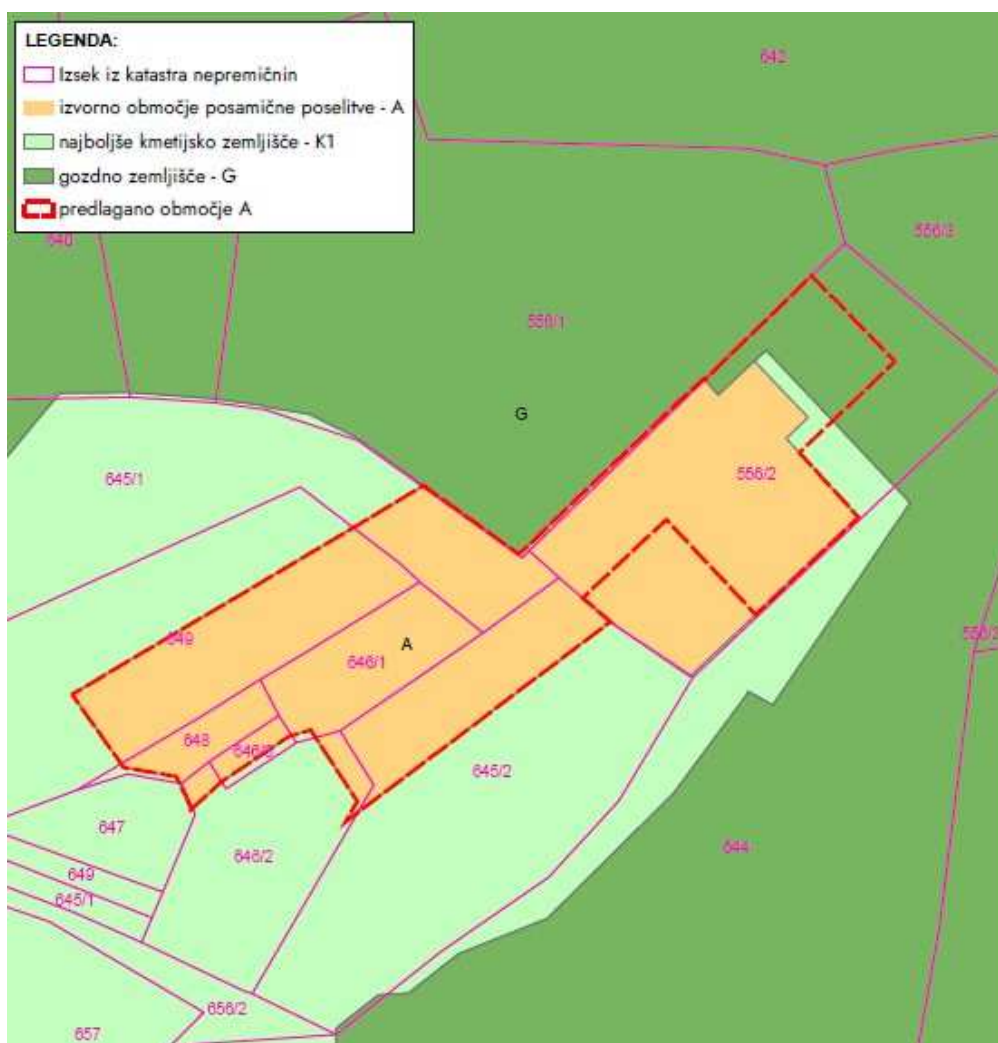
Pogled iz severne smeri

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje - prizidave (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje in opravljanje na tem naslovu registrirane dejavnosti vzdrževanja vozil) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli parc. št. 556/2 k.o. Rakovci zgraditi prizidavo k obstoječemu objektu za potrebe izvajanja obstoječe dejavnosti – vzdrževanje vozil (avtoservis, vulkanizerstvo).

V delu obstoječega stanovanjskega objekta ima investitor že sedaj urejeno delavnico, ki pa ni dovolj velika, zato namerava zgraditi prizidek. Območje stavbnega zemljišča je za postavitev prizidka na parceli parc. št. 556/2 dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvirno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje stavbnega zemljišča ni možno, saj so bonitete zemljišč, ki segajo na območje lokacijske preveritve previsoke.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel parc. št. 556/1, 556/2, 645/1, 645/2, 646/1, 646/2, 646/3, 647, 648 in 649; vse k.o. 281 Rakovci.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, ki sega na parcelo parc. št. 556/2 k.o. Rakovci. Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 433,21 m² jugozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 556/2 k.o. Rakovci. Ta površina se doda na severovzhodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo parc. št. 556/2 k.o. Rakovci (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 4.529,00 m².

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo iste parcele kot pred preoblikovanjem, njegova površina pa znaša 4.529,00 m².

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	4.529,00 m ²	556/1-del, 556/2-del, 645/1-del, 645/2-del, 646/1-del, 646/2-del, 646/3-del, 647-del, 648-del, 649-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	433,21 m ²	556/2-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	433,21 m ²	556/2-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	4.529,2 m ²	556/1-del, 556/2-del, 645/1-del, 645/2-del, 646/1-del, 646/2-del, 646/3-del, 647-del, 648-del, 649-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 kmetijske namenske rabe:

Umeščanje prizidka na zemljišča nižje bonitete ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (do 40) ni. Prav tako ni mogoče umeščanje na obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj se obstoječa delavnica h kateri je predviden prizidek nahaja na drugem delu parcele kot del obstoječega stavbnega zemljišča. S predvidenim posegom se večji del zemljišča celo vrača v kmetijsko rabo kot jemlje, saj je širitev predvidena predvsem v delu, ki sega na območje gozdnih zemljišč (364,67 m²). Na območje kmetijskih zemljišč se posega v minimalnem delu (68,54 m²).



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

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti, saj namerava investitor na obravnavanem območju izvesti prizidavo na severovzhodni strani obstoječega objekta, v katerem bo lahko nadalje opravljal svojo registrirano dejavnost – vzdrževanje vozil. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Prizidek se bo izvedel k obstoječi stanovanjski hiši - stavba št. 187 k.o. Rakovci. Gre torej za prizidavo k objektu, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP ST 1), kot to določa 42. člen OPN Občine Sveti Tomaž.

Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- Stavba št. 126, k.o. Rakovci, stanovanje v dvostanovanjski stavbi
- Stavba št. 180, k.o. Rakovci, garaža
- Stavba št. 187, k.o. Rakovci, stanovanje v enostanovanjski stavbi

Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve prizidka na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Rakovci so naselje v Slovenskih goricah v severovzhodni Sloveniji. V okolišju so večinoma gozd, njive in trajni travniki. So redko poseljeno naselje, ki spada pod podravsko statistično regijo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve.

Ohranjanje območij razpršene poselitve določa 21. člen Odloka, ki se glasi:

»(1) Razpršene gradnje, ki bi jo lahko strnili v večja območja, v občini Sveti Tomaž ni. Razpršena gradnja so le posamični objekti, za katere je predvidena oblikovna in komunalna sanacija.

(2) 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.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je ravno ta, da se na območju razpršene (posamične) poselitve ohranja, vzpodbuja in hkrati nadaljuje primarna dejavnost (poselitev in obstoječa dejavnost - vzdrževanje vozil). S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta-prizidave bodo upoštevana določila 42. člena ((b) Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih stavbnih zemljišč v območjih razpršene poselitve) Odloka. Prizidek bo orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše izrabo prostora. Le ta ne bo presegal višine obstoječe hiše in bo vključno z le-to predstavljal enovit objekt. Z gradnjo prizidka, ki je potreben za nadaljen razvoj obstoječe dejavnosti, se sledi navedenim ciljem iz strateškega dela OPN občine Sveti Tomaž.

Za obstoječe objekte in predvideno prizidavo 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. Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrst dopustnih gradenj so podrobno opredeljeni v 42. členu Odloka.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve, ki je na obravnavanem območju večinoma locirana na slemenih gričev, ali v posameznih manjših gručah in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

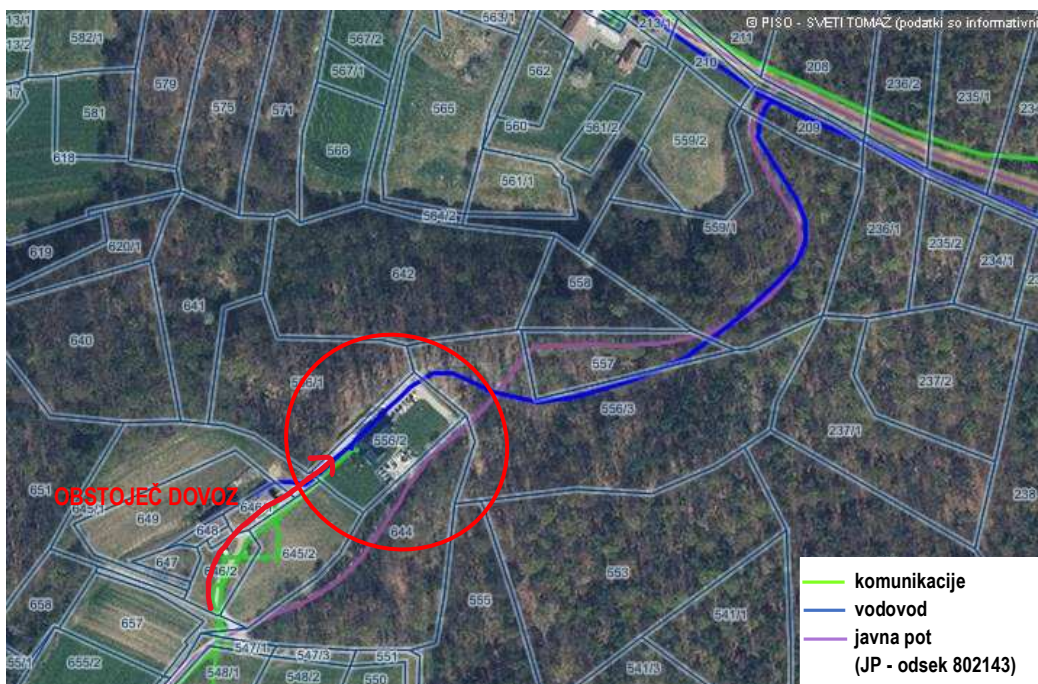
Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč z boniteto 50-53.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječ objekt ima urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje). Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.



Dostop/dovoz je zagotovljen do obstoječe javne poti (odsek 802143) preko obstoječega dovoza. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekati na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma v zadrževalnike meteorne vode. Zbiranje in odvod meteornih vod v gričevnatem delu občine se izvede na način, ki ne povzroča erozije in plazljivosti območja.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal

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

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- 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.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,

- ki ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječimi,
- se ocenjuje, da bo s preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna prizidava obstoječe stanovanjske hiše ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa se bo površina kmetijskega zemljišča še povečala, saj se s posegom širitve v velikem delu umikamo iz kmetijskega na gozdno zemljišče.

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

- 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:
Obravnavani parceli spadata 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 so 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 goricah severozahodne Slovenije tudi razpršena.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko 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 pomembna območja (izmenjava ožjih izravnav 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 območij verjetnosti pojavljanja plazov.
- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN občine Sveti Tomaž glede namembnosti in vrste posega v prostor, saj je na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja prizidka k stanovanjski stavbi, kar je v skladu z deveto točko 42. člena Odloka.

Velikost gradbenih parcel in parcelacija stavbnih zemljišč za parcele namenjene gradnji sta določeni v 55. členu OPN (merila in pogoji za parcelacijo). Minimalna velikost stanovanjske parcele za enostanovanjsko gradnjo v območjih razpršene poselitve in dopustna izraba nista posebej določeni.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja v povezavi z namembnostjo objekta, ki so določena v 42. členu OPN (pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih stavbnih zemljišč v območjih razpršene poselitve). Pri umeščanju prizidka k obstoječemu objektu bo upoštevana tipologija zazidave. Velikost objekta se pri ponovni gradnji ne bo povečala za več kot 20% obstoječe tlorisne velikosti. Višina, streha in fasada se bodo prilagodili obstoječemu objektu.

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 44. členom OPN (pogoji priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo).

V skladu z deveto točko 42. člena Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve, ki so namenjena stanovanjskim površinam za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi. Dopustno je graditi stanovanjske stavbe, kmetijske objekte, gostinske in druge stavbe za storitvene in dopolnilne kmetijske dejavnosti, gradbeno inženirske objekte in pomožne objekte.

Obstoječ objekt je po namembnosti stanovanjski objekt, kar je v skladu z določili OPN.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo prizidka k obstoječemu objektu, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča

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 bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.



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

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda,
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- na teren, ki je v naklonu, na lokalno izravnani del pobočja, kjer reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

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 preoblikovanju ne spreminjajo.

Relief

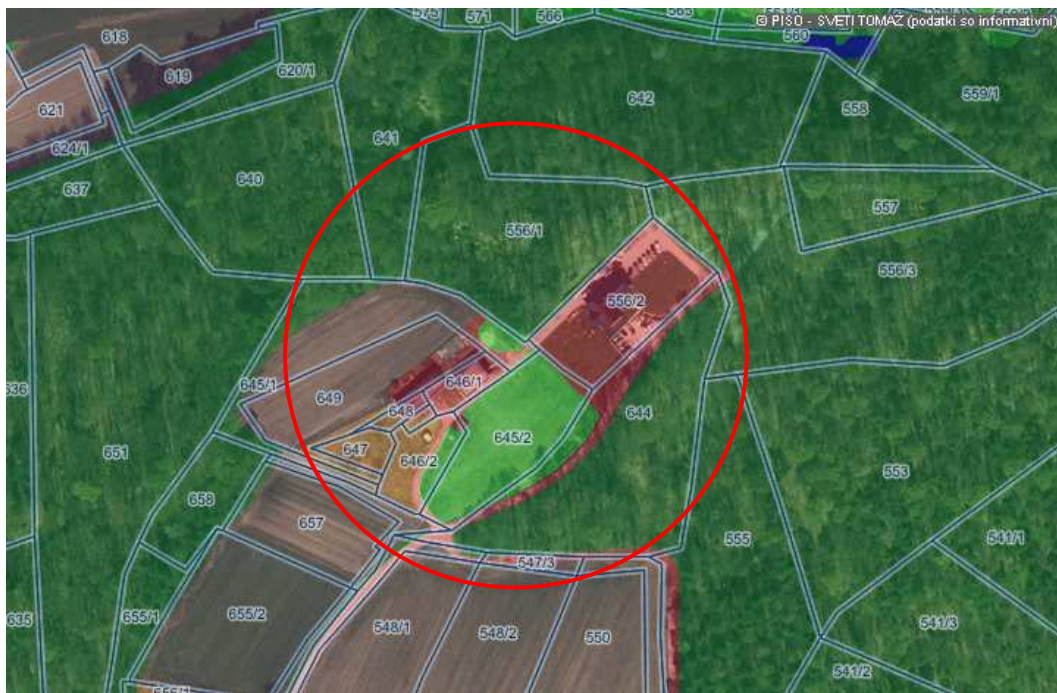
Teren na območju lokacijske preveritve je gričevnat. Območje se nahaja na slemenu na južnem pobočju griča, na lokalno izravnani delu pobočja.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222) ter v manjšem delu njiva (1100).

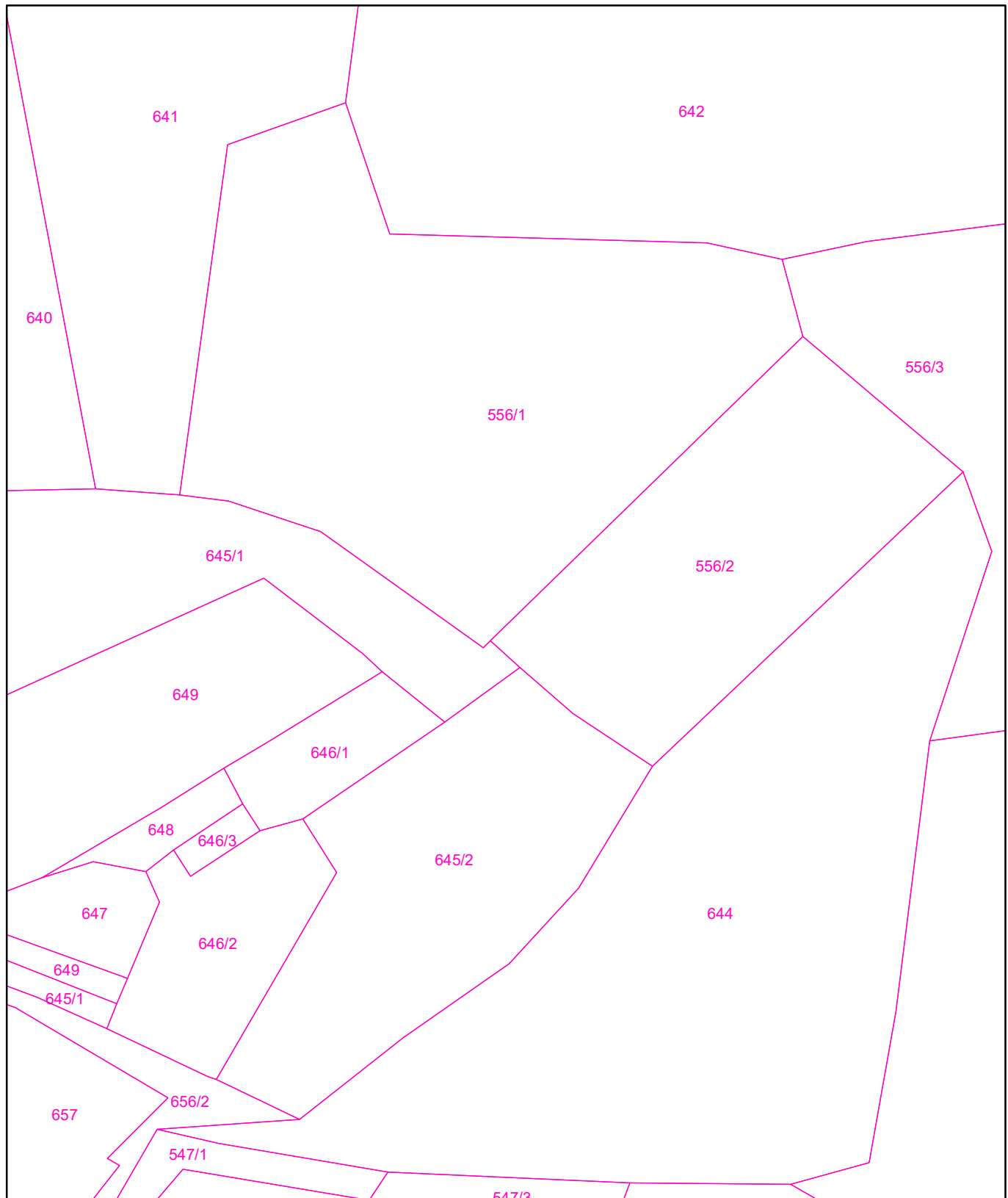


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Sveti Tomaž)


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**





LEGENDA:

 Izsek parcel iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
 OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
 ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO
 ŠT. 556/2 K.O. 281 RAKOVCI

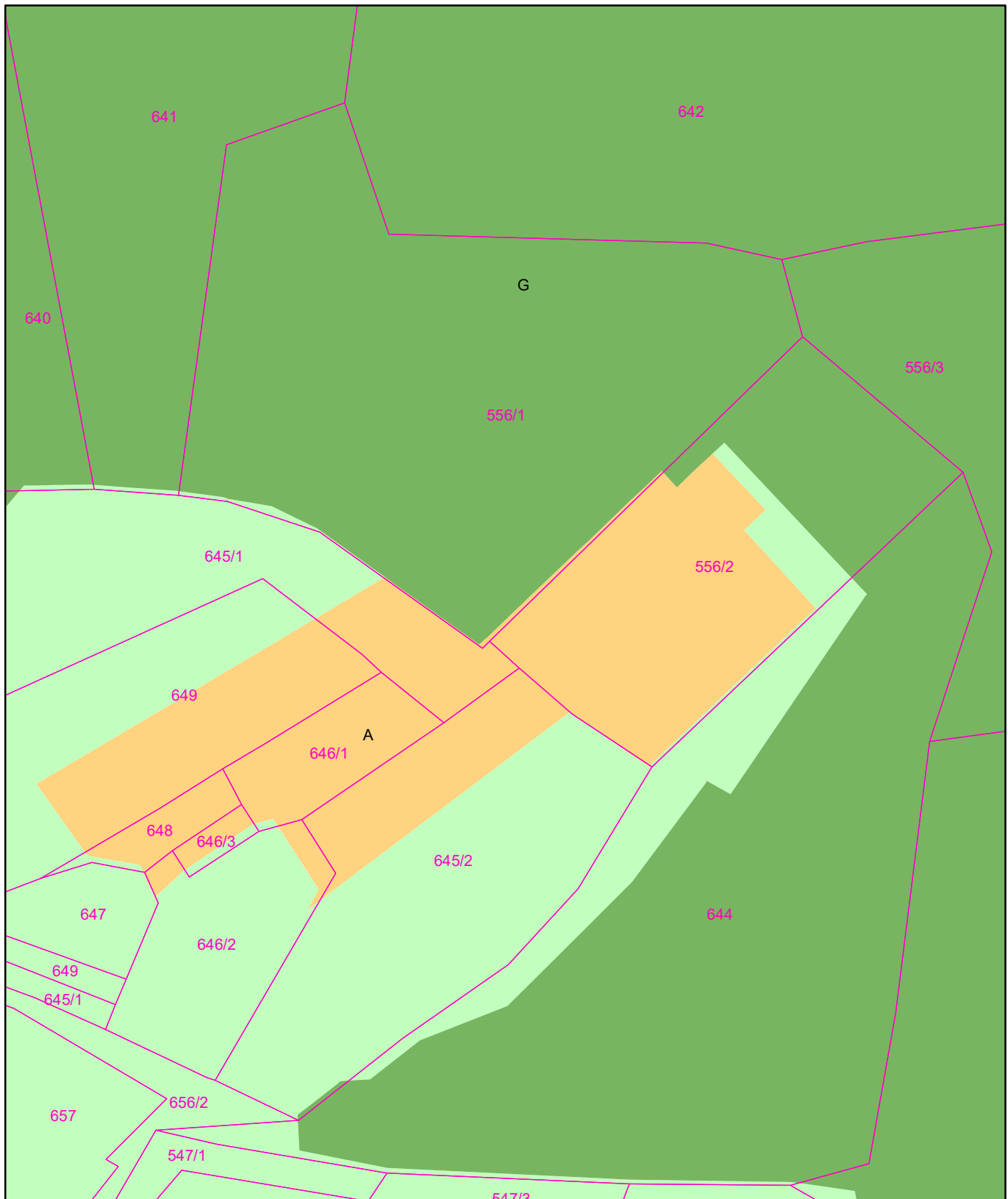
Projektivno podjetje:
 Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
 PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN


odgovorni prostorski načrtovalec:
 URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
 PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
22-LP-12	JANUAR 2023	1:1000	1







LEGENDA:

 Izsek parcel iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 izvorno območje posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO
ŠT. 556/2 K.O. 281 RAKOVCI

Projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorni prostorski načrtovalec:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

datum:

merilo:

list:

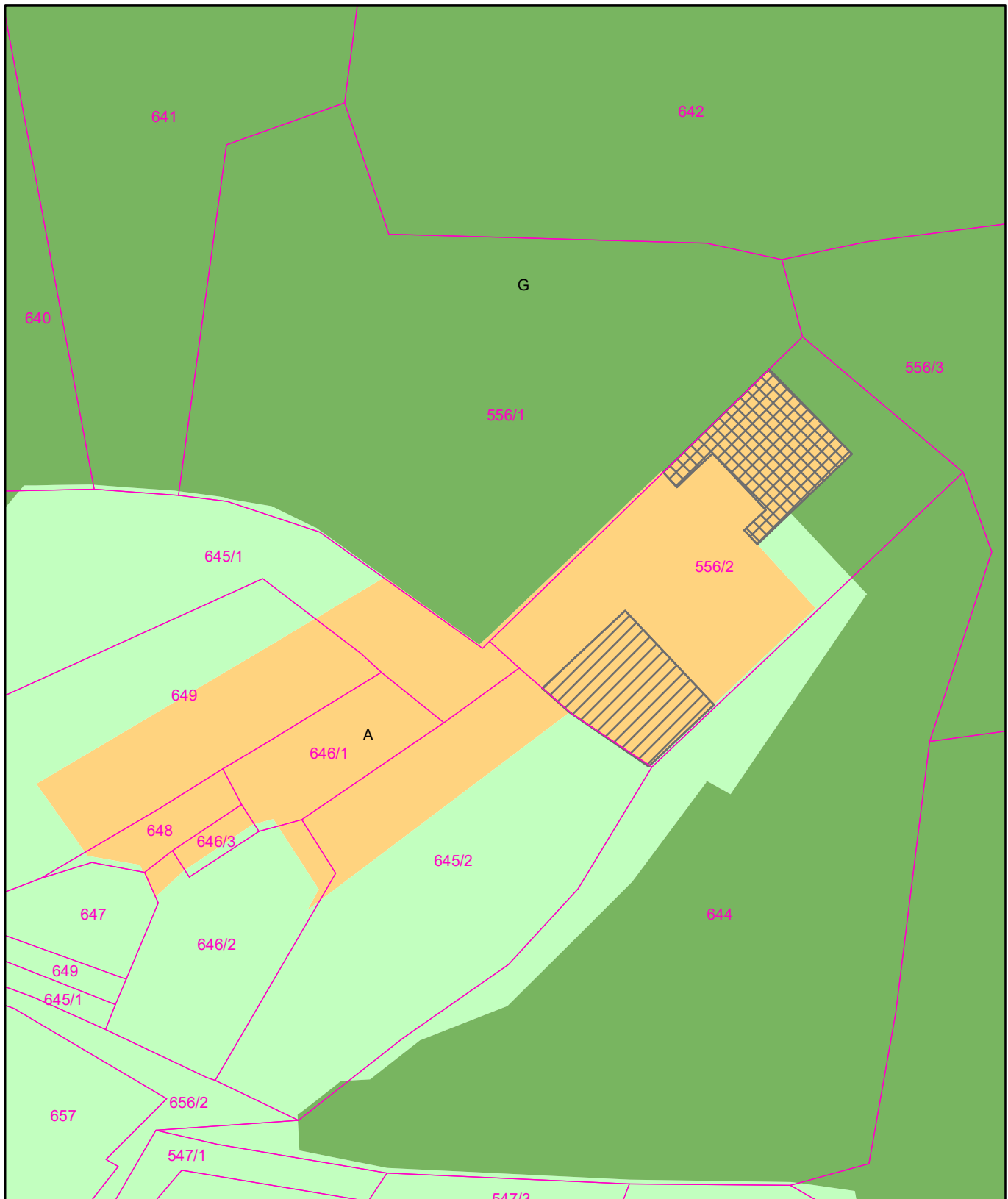
22-LP-12

JANUAR 2023

1:1000

2





LEGENDA:

- izsek parcel iz katastra nepremičnin
 - območje izvzete/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
 - območje dodane/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
- Podrobnejša namenska raba:
- izvorno območje posamične poselitve - A
 - najboljše kmetijsko zemljišče - K1
 - gozdno zemljišče - G



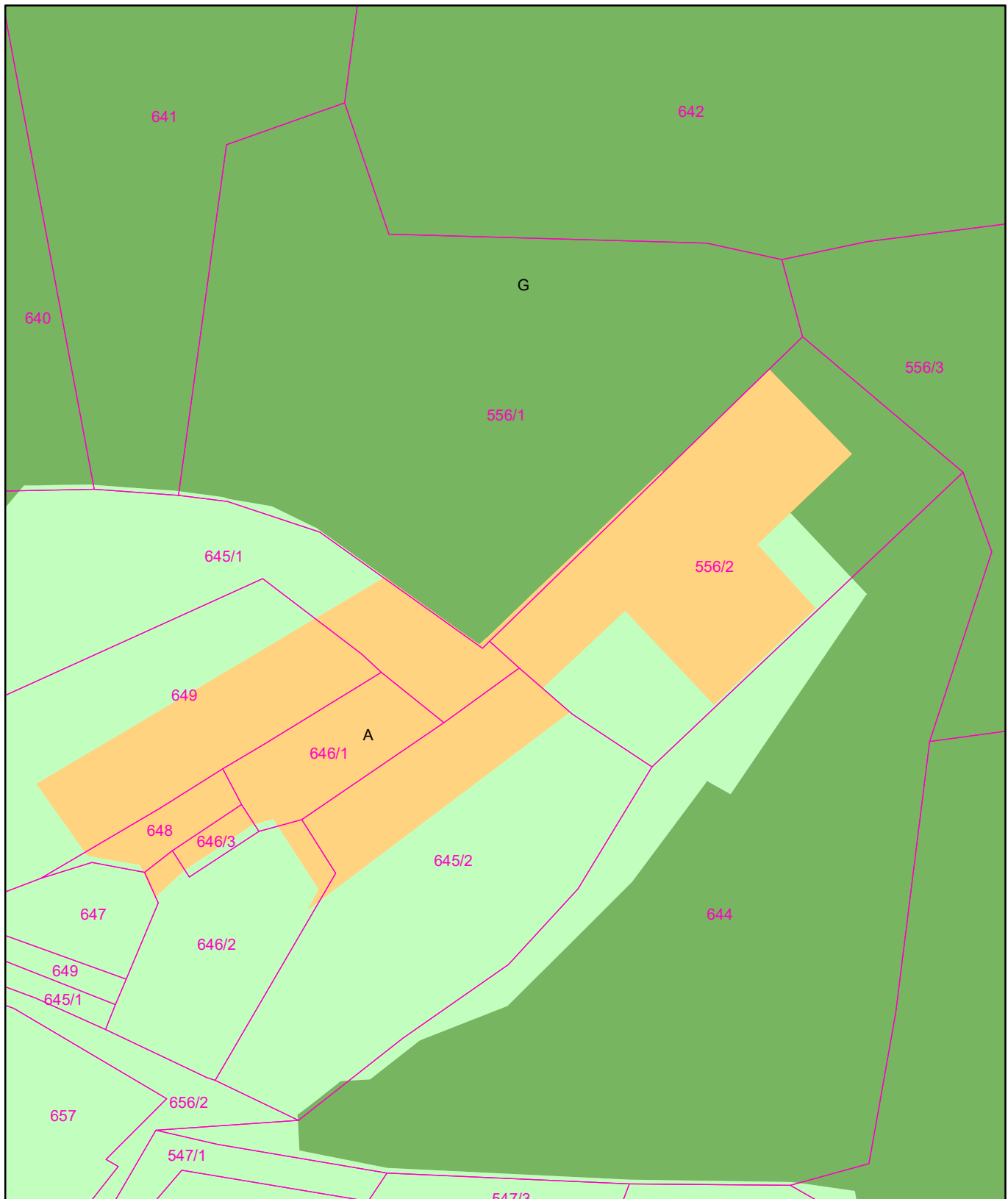
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO
ŠT. 556/2 K.O. 281 RAKOVCI

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj


risba:
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorni prostorski načrtovalec:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715


št. projekta:	datum:	merilo:	list:
22-LP-12	JANUAR 2023	1:1000	3




LEGENDA:

 Izsek parcel iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 nova površina posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ST 1« ZA PARCELO
ŠT. 556/2 K.O. 281 RAKOVCI

Projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorni prostorski načrtovalec:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

datum:

merilo:

list:

22-LP-12

JANUAR 2023

1:1000

4

