

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI V k. o. 280 RUCMANCI
V OBČINI SVETI TOMAŽ**

NAROČNIK:

ZASEBNI INVESTITOR

PRIPRAVLJALEC:

OBČINA SVETI TOMAŽ
2258 Sveti Tomaž

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBlašČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1502

Podpis:



SODELAVCI:

Tomaž MAGERL, inž. grad.

Zdenka LEŠNIK, geo. teh.

DATUM:

MAJ 2021, dopolnitev september 2021

ŠTEVILKA. NALOGE:

2021-LP-027

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

1.2.2 Ožje območje

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča, , pogledi na obravnavano območje

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

1.3.3 Sosednja zemljišča

1.4 Varovana območja in omejitve

1.4.1 Območje varstva vodnih virov

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

1.4.3 Ohranjanje narave

1.4.4 Erozijsko območje, poplavne nevarnosti

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

2.1.1 ZUreP-2

2.1.2 Občinski prostorski načrt

2.2 Predhodno izvedene lokacijske preveritve

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.4 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.6 Seznam podatkovnih virov

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti

- 3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca
- 3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve
- 3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev
- 3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD

- 4.1 Območje lokacijske preveritve
- 4.2 Izvorno območje lokacijske preveritve
- 4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve
- 4.4 Grafične priloge

5. PRILOGE

- 5.1 KGZ Ptuj kmetijska svetovalna služba, Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve v skladu z 280. členom ZUreP-2
K2	druga kmetijska zemljišča
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZKP	zemljiškokatastrski prikaz

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 128.člena ZUreP-2, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen izvajanja gradnje.

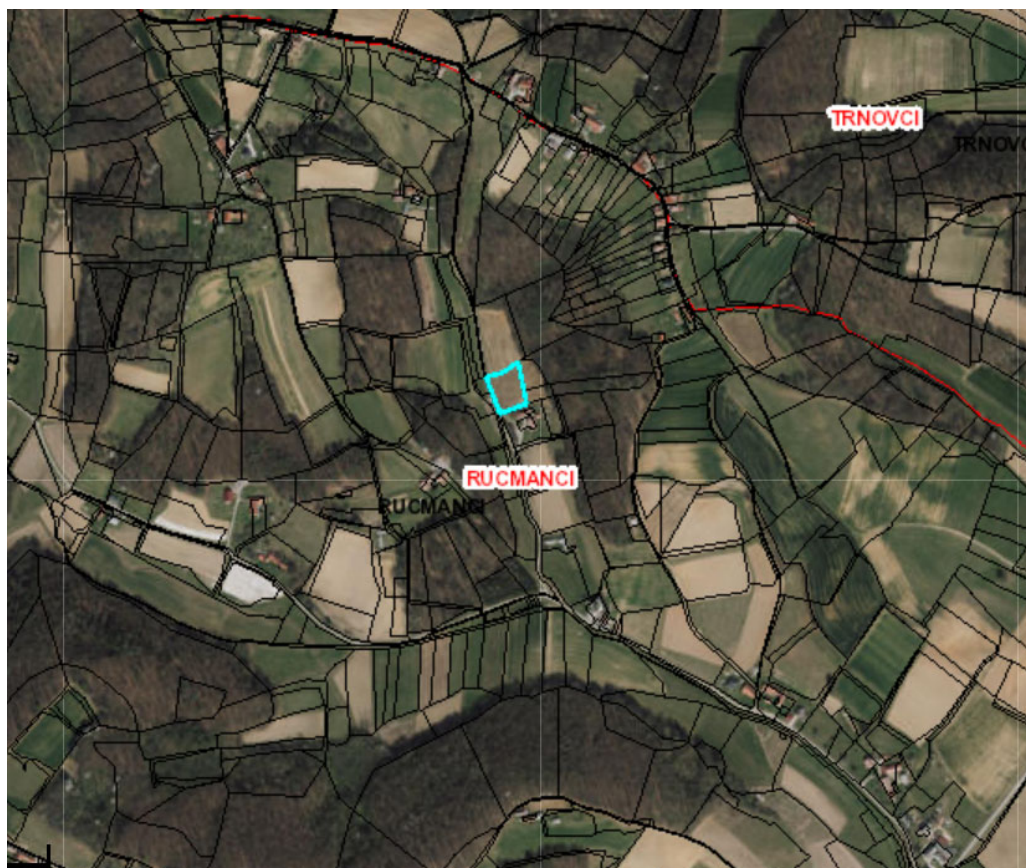
Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (A) v k. o. 280 Rucmanci. Stavbno zemljišče (parcele št.325, 331, *23/1, *23/2), k. o. 280 Rucmanci) se razširi na kmetijsko zemljišče, na parcelo št. 324 k. o. 280 Rucmanci v skladu z ZUreP-2. Investitor želi na obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko stavbo za mlado družino.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev investicijske namere za gradnjo omogoči povečanje stavbnega zemljišča.

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

Območje leži v severozahodnem delu občine Sveti Tomaž.



Slika 1: Prikaz širšega območja, obravnavana parcela je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.2.2 Ožje območje

Ožje območje zajema parcele številka 325, 331, *23/1, *23/2 k. o. 280 Rucmanci, ki so stavbna zemljišča v razpršeni poselitvi (A) in parcelo številka 324 k. o. 280 Rucmanci, ki je drugo kmetijsko zemljišče (K2).



Slika 2: Prikaz ožjega območja (vir: Atlas okolja)

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča, pogledi na obravnavano območje

Prostor občine Sveti Tomaž zajema nižinski del ob Sejanskem potoku in potoku Lešnica ter gričevnat svet terciarnega gričevja Slovenskih gor. Doline potokov so v celoti namenjene kmetijstvu, tu se je pretežno razvila tudi avtohtona poselitev v razpršeni obliki. V gričevnatih goricah prevladuje vinogradništvo, poselitev je omejena na slemenska vinogradniška naselja, tudi tu je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.

Obravnavano območje se nahaja v dolini Sejance, v severozahodnem delu občine. Območje kmetije je locirano ob cesti, na rahlo dvignjenem terenu. Vzhodno in zahodno od ceste je pas kmetijskih zemljišč, ki se zaključijo z gozdom.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 324, k. o. 280 Rucmanci, kamor je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: druga kmetijska zemljišča K2, bonitetne točke 48.

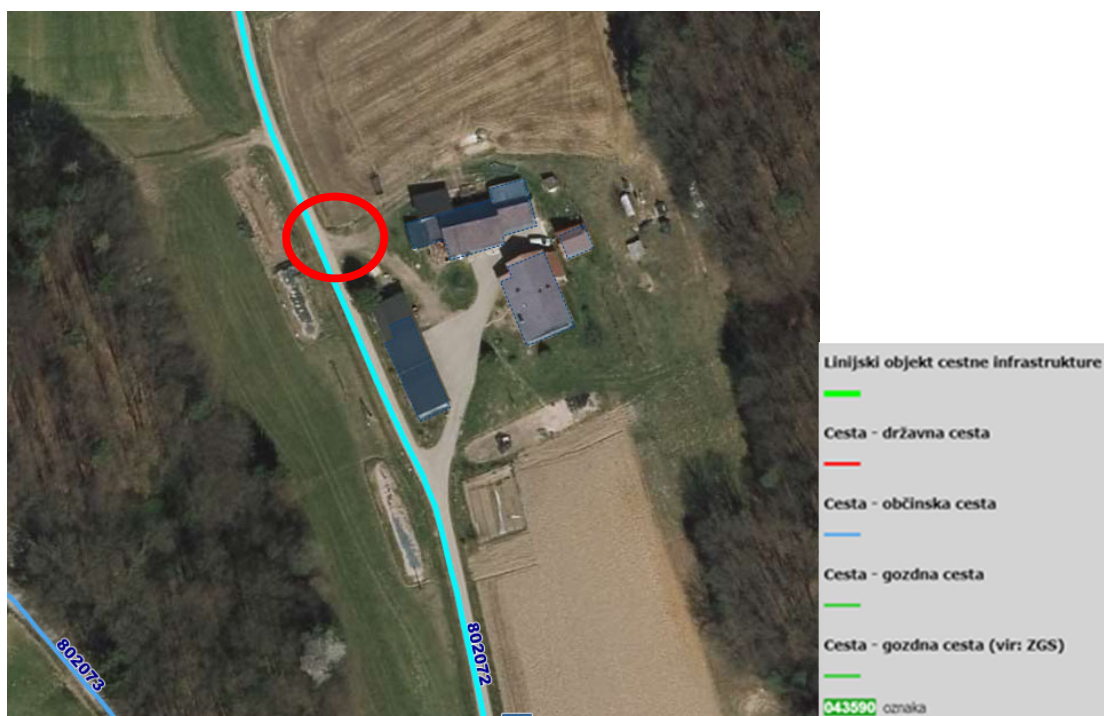


Slika 3: Pogled na območje iz južne strani

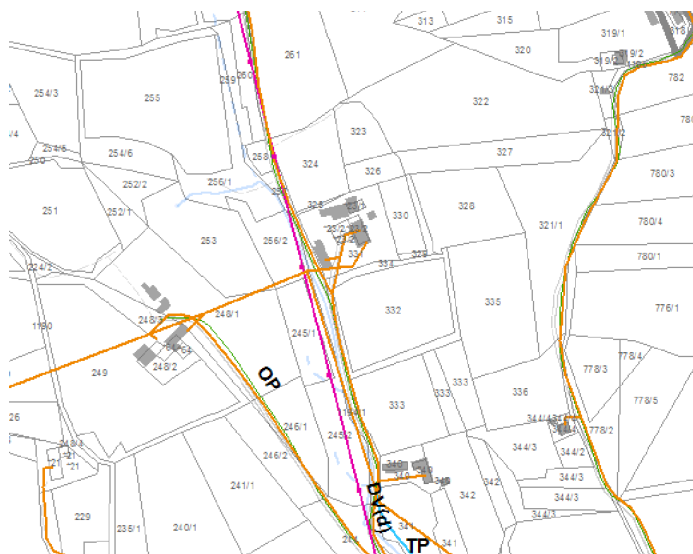
1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

Območje leži vzhodno od občinske ceste 802072, iz nje je dostop na območje preko obstoječega priključka.

Območje je komunalno opremljeno, priključke je možno navezati na obstoječe v obstoječi hiši. Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno in NN elektro omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.



Slika 4: GJI – promet (kategorizirana občinska cesta (802072), označen je obstoječ priključek na javno cesto. (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_TOMAZ)



4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARŠKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Meja območja endne urejanja prostora
- Meja občine
- Meja katastrskih občin
- Kabelele stave

PROMETNA INFRASTRUKTURA

- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Kolesarske in druge poti
- Avtoobusne postaje

KOMUNIKACIJSKI VODI IN ENRGETSKI VODI, VODI OKOLJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGI GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI (p+14 - prenos / delitev)

OSTALOŠPREDVODNO

- Elektroenergetski vod
- Transformacijska postaja
- Elektroenergetski stebri
- Cevovod za pitno vodo
- Objekti za polnjenje vodovodnih
- Cevovod za odpadno vodo
- Čistilna naprava
- Objekti vodne infrastrukture

OSTALOŠPREDVODNO

- Plinovod
- Objekti za polnjenje plinovoda
- Komunikacijski vod
- Objekti za polnjenje telekomunikacij

Slika 5: GJI (<https://gis.iobcina.si/>)

1.3.3 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.

Seznam sosednjih zemljišč, ki mejijo na obravnavano parcelo:

Parcelna številka	Katastrska občina	Lastnik zemljišča
261	280 Rucmanci	Zasebna last
323	280 Rucmanci	Zasebna last
326	280 Rucmanci	Zasebna last
1194/1	280 Rucmanci	Občina Sveti Tomaž

1.4 Varovana območja in omejitve (iz javno dostopnih virov)

1.4.1 Območje varstva vodnih virov

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

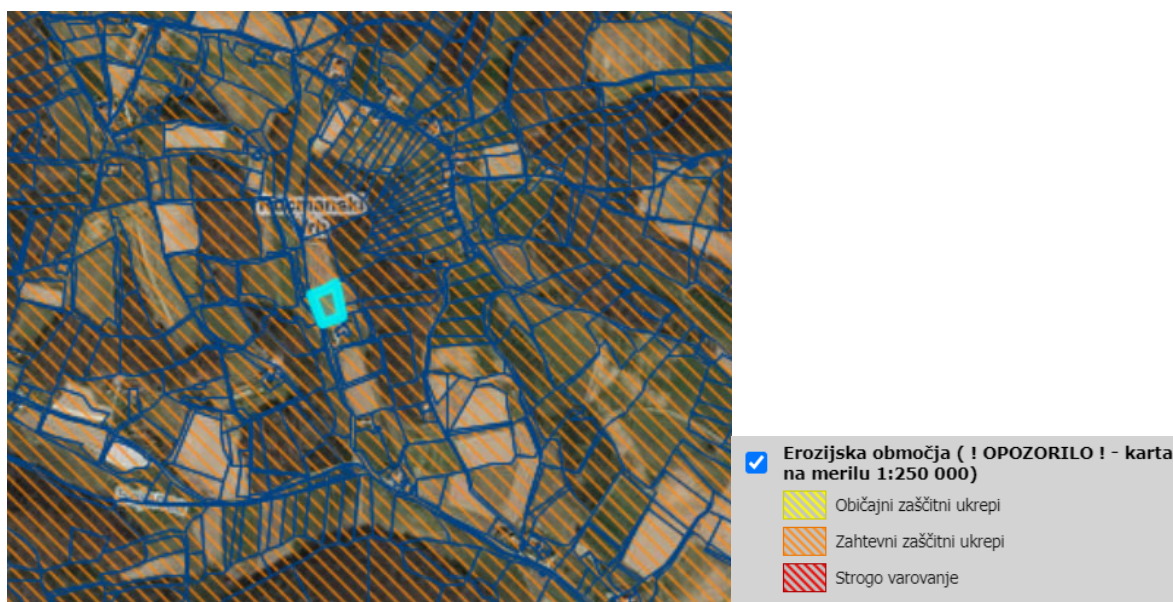
Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

1.4.3 Ohranjanje narave

Območje leži izven zavarovanih območij.

1.4.4 Erozijsko območje, poplavne nevarnosti

Zemljišče se nahaja v območju zahtevnejših proti erozijskih ukrepov in izven območij poplavne nevarnosti.



Slika 6: Erozijska območja – z modro barvo je označena obravnavana parcela
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_TOMAZ)

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 128., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, 17/20).

2.1.1 ZUreP-2

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-2 in sicer 127., 128., 131., 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 128.člen ZUreP – 2 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 izvor določen v veljavnem OPN.

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

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

2.1.2 Občinski prostorski načrt

Občina Sveti Tomaž ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, 17/20).

Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine

Obravnavana kmetija se nahaja v nižinskem delu občine, v dolini Sejance, kjer se prebivalci večinoma preživljajo s kmetijstvom. Predmetna lokacijska preveritev se izvaja z namenom razvoja predmetnega območja razpršene poselitve za potrebe gradnje individualnega enostanovanjskega objekta za mladega prevzemnika kmetije.

Širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene (posamične) poselitve je skladna s strateškim delom planskega dokumenta Občine Sveti Tomaž, saj OPN v 6. členu odloka določa razvojne potrebe občine:

6. Ilen (razvojne potrebe ob ine, regije in države)

(1) Razvojne potrebe ob ine so naravnane na odpravo slabosti, ki ovirajo hitrejši razvoj. To so predvsem negativna demografska gibanja, šibak kadrovski potencial, odsotnost gospodarskih dejavnosti, ki bi vzpodbujala nadaljnji razvoj in nizka podjetniška iniciativa. Temeljna razvojna usmeritev ob ine je zagotoviti nekaj delovnih mest v doma i ob ni. Stalna zaposlitev in kvalitetni pogoji bivanja bodo ustavili negativne demografske kazalce ter omogo ili izobraževanje. Nova

delovnamestabadoprivabilakadrovskipotencialtudi oddrugod.

(2) Med temeljnimi cilji Strategije prostorskega razvoja Slovenije je tudi krepitev lokalnih središč, kjer se vzpodbuja razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije. Podeželski prostor, ki obsega pretežni del obine Sveti Tomaž, je pomemben življenjski in gospodarski prostor, zato se vzpodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z urbanim središčem, mestom Ormož. Poselitev se usmerja v lokalno središče in druga strnjena naselja na obstoječe gradbene parcele. Ohranjanje se tradicionalna struktura naselij, gradnja se prilagaja tradicionalni arhitekturi.

(3) Na širši ravni se oblikujejo atraktivna, enakomerno razmešena in dostopna centralna območja, z možnostjo zagotavljanja oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti. Ne glede na to, da večinoma regionalni centri zadovoljuje tovrstne potrebe, se tudi v lokalnih središčih zaradi oddaljenosti zagotovi možnost za razvoj dopolnilnih centralnih dejavnosti.

(4) Država vzpodbuja tudi rabo obnovljivih virov, za kar so v obini Sveti Tomaž realne osnove v izkoriščanju biomase iz kmetijstva in drugih energetskih virov. Izdelan je Lokalni energetski koncept obine Sveti Tomaž, v katerem so določeni ukrepi za boljšo energetsko učinkovitost. Predvsem je to sanacija objektov in energetskih naprav ter iskanje alternativnih energetskih virov. Vzpodbuja se pridobivanje energije iz biomase in s predelavo organskih odpadkov na bio plinarnah ter izkoriščanje sončne energije.

(5) Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se spodbuja obnova in posodobitev vodooskrbnih sistemov ter njihovo povezovanje v bolj racionalne, učinkovite in strokovno nadzorovane sisteme.

(6) Gričevnat del obine Sveti Tomaž je krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki je pomembno na nacionalni ravni. Ohranjanje in razvoj tega območja se zagotavlja z ustreznim nadzorovanjem, programiranjem in zavarovanjem.

(7) Kmetijska dejavnost se prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo. To so predvsem doline potokov Sejanca in Lešnice. Pomembna kmetijska območja so v obini Sveti Tomaž tudi vinorodne gorice.

(8) Na območju obine ni nahajališča proda in peska ali gline. V primeru izkazanega interesa za izkoriščanje mineralnih surovin bo obina po podrobnejših prostorskih preveritvah pretehtala ali je smotno določeno območje z osnovno namensko rabo prostora opredeliti kot območje mineralnih surovin. Za namen izkoriščanja mineralnih surovin je potrebno sprejeti obinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Za nelegalne kope se predvidi ustrezne sanacijske ukrepe, s katerimi se bo izvršila ustrezna renaturacija ob upoštevanju specifičnosti krajinskih značilnosti in mikroreliefa. Sanacija nelegalnih kopov se izvaja v skladu s predpisi o graditvi objektov.

Med razvojne potrebe občine se uvršča kmetijska dejavnost, ki se prednostno usmerja tudi v dolino potoka Sejanca, kjer je locirana obravnavana kmetija.

Hkrati OPN v zasnovi prostorskega razvoja občine v 10. členu odloka opredeljuje prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti:

10. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) Prostor občine Sveti 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 gorah prevladuje vinogradništvo, poselitev je omejena na slemenska vinogradniška podeželska naselja, tudi tu je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.

(2) Navedena delitev občine predstavlja tudi osnovo za nadaljnji prostorski razvoj občine:

- poselitev se usmerja v lokalno središče Sveti Tomaž in v strnjene dele obcestnih naselij v dolinah potokov (Savci, Bratonečice, Sejanci, Koračice, Pršetinci in Gornji Ključarovci) ter tudi v slemenska vinogradniška podeželska naselja,
- gospodarske in centralne dejavnosti se razvija v naselju Sveti Tomaž,
- poljedelstvo se razvija v dolinah potokov,
- območje vinorodnih goric je območje razpršene poselitve s strnjenimi slemenskimi vinogradniškimi podeželskimi naselji in posamičnimi objekti, namenjeno vinogradništvu kot gospodarski dejavnosti ter rekreaciji in sekundarnim bivališčem, postaja pa tudi pomembno turistično območje.

Obravnavana kmetija leži v prednostnem območju za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti, v nižinskem delu ob Sejanskem potoku.

OPN v 13. členu odloka določa ostala razvojno pomembna območja v občini:

13. člen**(ostala razvojno pomembna območja v občini)**

Razvojna območja v občini so predvsem območja, ki zagotavljajo delovna mesta. Vezana so na gospodarske, centralne, kmetijske in turistične dejavnosti, to so v občini vodilne razvojne panoge. Pomembna razvojna območja so:

- gospodarska cona v naselju Sveti Tomaž,
 - območja kmetijskih zemljišč v dolinah Sejance in Lešnice.
 - vinogradniško območje Slovenskih goric za razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti, nastanitvenih turističnih kapacitet in rekreacijskih območij,
 - razgledna točka Gomila z načrtovanimi nastanitvenimi in gostinskimi objekti,
 - vodna akumulacija v Savcih (Savski ribnik) z dopolnilnimi rekreacijskimi površinami.
- (2) Navedena delitev občine predstavlja tudi osnovo za nadaljnji prostorski razvoj občine:
- poselitev se usmerja v lokalni center Sveti Tomaž in v strnjene dele obcestnih naselij v dolinah potokov (Savci, Bratonečice, Sejanci, Koračice, Pršetinci, Trnovci in Gornji Ključarovci) ter tudi v vinogradniška slemenska naselja,
 - gospodarske in centralne dejavnosti se razvija v naselju Sveti Tomaž,
 - poljedelstvo se razvija v dolinah potokov,
 - območje vinorodnih goric je območje razpršene poselitve s strnjenimi slemenskimi naselji in posamičnimi objekti, namenjeno vinogradništvu kot gospodarski dejavnosti ter rekreaciji in sekundarnim bivališčem, postaja pa tudi pomembno turistično območje.

Obravnavana kmetija leži v območju kmetijskih zemljišč v dolini Sejance, ki se uvršča med razvojno pomembna območja v občini.

OPN v usmeritvah za prostorski razvoj občine v 22. členu odloka določa način sanacije, prenove in ohranjanja razpršene gradnje:

22. člen**(sanacija in prenova razpršene gradnje in ohranjanje razpršene poselitve)**

(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 nadaljnega 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 kmetijstvo). Z gradnjo novega stanovanjskega objekta za mlado družino prevzemnika kmetije, se sledi navedenim ciljem iz strateškega dela OPN občine Sveti Tomaž.

Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta

Skladno z OPN se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako ST 1 s podrobno namensko rabo A – površine razpršene poselitve, kjer veljajo naslednji posebni izvedbeni pogoji:

42. člen**(prostorski izvedbeni pogoji na območju krajine)**

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) EUP in pEUP ST 1, ST 1/1, ST 1/2, ST 1/3, ST 1/4, ST 1/5, ST 3, ST 3/1, ST 3/2, ST 3/3, ST 3/4, ST 4, ST 5 in TR 9 na območju krajine, namenjene predvsem kmetijski in gozdni dejavnosti ter razpršeni poselitvi, se delijo na najboljša kmetijska zemljišča z oznako PNRP K1, druga kmetijska zemljišča z oznako PNRP K2, na gozdna zemljišča z oznako PNRP G, na vodna zemljišča z oznako PNRP VC, na površine cest z oznako PNRP PC, na energetske infrastrukture z oznako PNRP E, na stavbna zemljišča v razpršeni poselitvi z oznako PNRP A, na druga območja centralnih dejavnosti z oznako PNRP CD, na območja okoljske infrastrukture z oznako PNRP O, na območja površin za turizem z oznako PNRP BT, na športne centre z oznako PNRP BC in na območja razpršene gradnje.

(9) V EUP ST 1 in ST 3 so na območjih stavbnih zemljišč razpršene poselitve z oznako PNRP A, ki so namenjena stanovanjskim površinam za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, dopustni posegi, za objekte:

- stanovanjske stavbe s pripadajočimi in pomožnimi objekti:
 - enostanovanjske stavbe - in sicer samostojne hiše, kmečke hiše, podeželske hiše, počitniške hiše in podobne enostanovanjske hiše,
 - večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe - in sicer samo samostojne hiše, kmečke hiše, podeželske hiše v katerih se nahajata dve stanovanji,
- nestanovanjske stavbe s pripadajočimi in pomožnimi objekti:
 - gostinske stavbe - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev - in sicer samo penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, kmetije z nastanitvijo, turistične kmetije, z ali brez restavracij, kampi, šotorišča, kot del dejavnosti in v skladu z predpisi, gostilne, restavracije in točilnice in druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitve - in sicer samo mladinska prenočišča, počitniški domovi in druge gostinske stavbe, ki niso razvrščene drugje,
 - poslovne in upravne stavbe - stavbe javne uprave - stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori lokalnih skupnosti, krajevnih uradov, različnih društev, ipd., druge poslovne stavbe - stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, ki so namenjeni lastnemu poslovanju podjetij, kot del stanovanjskega objekta, kot prizidek k stanovanjskemu objektu ali kot del druge dejavnosti,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti - trgovske stavbe - in sicer samo samostojne prodajalne in butiki, prodajalne dopolnilne kmetijske dejavnosti, ipd., kot del stanovanjskega objekta, kot prizidek k stanovanjskemu objektu oziroma kot del druge dejavnosti, stavbe za storitvene dejavnosti - kot del stanovanjskega objekta, kot prizidek k stanovanjskemu objektu ali kot del druge dejavnosti ali kot samostojni objekt do 100 m²,
 - stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, skladne z dejavnostjo na območju ali namenjene javni rabi,
 - industrijske in skladiščne stavbe - industrijske stavbe - in sicer samo delavnice, klavnice, pekarnice, pivovarne, montažne hale, tiskarne, mizarske in podobne delavnice ter rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
 - stavbe splošnega družbenega pomena - stavbe za kulturo in razvedrilo - in sicer samo dvorane za družabne prireditve, muzeji, arhivi in knjižnice - in sicer samo muzeji, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, stavbe za zdravstveno oskrbo - in sicer samo zasebne ambulate in veterinarske ambulate, stavbe za šport - in sicer samo pomožne stavbe na športnih igriščih,
 - druge nestanovanjske stavbe - nestanovanjske kmetijske stavbe brez kozolcev, stavbe za opravljanje verskih obredov - in sicer samo kapelice in verska znamenja, kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene in druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
 - gradbeni inženirski objekti s spremljajočimi objekti in napravami:
 - objekti prometne infrastrukture,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi ter spremljajoči objekti, - industrijski gradbeni kompleksi - elektrarne in drugi energetski objekti - in sicer samo sončne elektrarne in drugi sprejemniki sončne energije, na strehah objektov, kot energetski objekti s pripadajočo opremo in inštalacijami, - drugi gradbeni inženirski objekti,
 - drugi gradbeni posegi.

Za mladega prevzemnika kmetije je predvidena gradnja enostanovanjske samostojne hiše.

b) Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih stavbnih zemljišč v območjih razpršene poselitve

(1) Nove objekte se v območjih razpršene poselitve locira v okviru stavbnega zemljišča, določene s tem prostorskim načrtom. Na območju razpršene gradnje se enostavne, nezahtevne, pomožne in pripadajoče objekte locira na parcelo, kjer se nahaja obstoječi objekt oziroma v njegovi neposredni bližini.

(2) 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 bližje 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.

(3) Najmanjši odmiki objektov od sosednjih parcelnih mej so 1,0 m, za odmike manjše od 1,0 m je potrebno pridobiti soglasje sosedu. Najmanjši odmiki objektov od javne občinske ceste ali poti so 4,0 m. Pri posegih na obstoječih objektih se odmiki lahko ohranijo. Odmiki od javnih cest so lahko manjši, če s tem soglašata upravljavec ceste. Odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov morajo zagotavljati možnost umestitve gospodarske javne infrastrukture, ki se lahko gradi do meje sosednjih parcel. Odmiki od vodotokov in vodnih površin 1. reda so v naseljih 15,0 m, v odprti krajini 40,0 m, od ostalih vodnih površin pa 5,0 m. Stavbe morajo biti odmaknjene od gozdnega roba vsaj 25,0 m, ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča najmanj 1,0 m, ter ureditve na kmetijskih zemljiščih, ki mejijo na območja gozdov in zahtevajo objekte najmanj 1,0 m. V projektni dokumentaciji je možno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega roba, če je iz soglasja Zavoda za gozdove razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

Pri umeščanju novega objekta bo upoštevana tipologija zazidave. Novi objekt bo lociran bližje k cesti, z minimalnim odkikom 4,0 m od javne občinske ceste. Objekt bo podolžne tlorisne

oblike, kot so obstoječi objekti, za dostop se bo koristil obstoječ priključek na občinsko cesto. Odmiki od sosednjih parcel in objektov bodo zagotavljali možnost umestitve GJL.

(5) Strehe na vseh objektih so enakostranične dvokapnice v naklonu od 25 – 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši strani objekta, z opečno kritino. Objekti so lahko podkleteni. Izvede se lahko tudi samostojna klet v zemlji (zemljanka).

(6) Dovoljene so svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Fasade so lahko delno obdelane v lesu ali kamnu. Talni zidec se opleska s temno barvo (tradicionalno sivo - rjavo). Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Del parcele na zunanjem robu parcel mora biti ozelenjen.

Streha na predvideni stavbi bo enakostranična dvokapnica v naklonu od 25 do 45 stopinj. Fasada bo svetle pastelne barve v kombinaciji z lesom.

c) Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

(1) Zagotovi se predpisano število parkirnih mest, ki je za posamezno dejavnost predpisano v skupnih pogojih. Pogoji in merila za parcelacijo so predpisani v skupnih pogojih.

(2) Poleg navedenih pogojev veljajo še splošni pogoji iz 3.3. poglavja tega odloka.

Na lastni parceli bosta zagotovljeni dve parkirni mesti.

3.3. Skupni in splošni prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

43. člen

(območja opremljanja zemljišč in splošni pogoji za izgradnjo opreme)

(1) Gradbene posege za gradnjo stavb v vseh EUP oziroma pEUP naselij 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.

Nova stavba se bo gradila v sklopu obstoječe kmetije, ki ima obstoječe priključke na vodovod in elektriko. Dovoz je zagotovljen iz obstoječega priključka, ki ga koristi kmetija (slika 11).

44. člen

(pogoji priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje, pod pogoji upravljavca. Pogoje priključitve urejajo občinski predpisi o preskrbi in odjemu pitne vode. Za vse objekte, ki bodo priključeni na vodovodno omrežje, se reši tudi odvod komunalnih odpadnih vod. V naseljih s kanalizacijo se objekte priključi na kanalizacijsko omrežje. Kjer kanalizacije ni, se odvod komunalnih odpadkov rešuje v skladu z veljavnimi predpisi. 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.

(2) Pri gradnji večjih objektov in večjih posegih na parcelah se uredi ločen odvod padavinskih odpadnih vod. V nižinskem delu občine se padavinske vode prioritetno ponika ali odvaja v površinske odvodnike. Odvajanje se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalniki, bazeni). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob. Na vsaki parceli v EUP oziroma pEUP, ki so na nagnjenem terenu se uredi odvod meteornih voda. 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.

(3) V EUP oziroma pEUP podeželskih naseljih in zaselkih, v podeželskih razloženih naseljih, slemenskih vinogradniških podeželskih naseljih ter območjih razpršene poselitve in razpršene gradnje kjer še ni kanalizacije, se odvod komunalnih odpadkov rešuje v skladu z veljavnimi predpisi. Odvajanje in zbiranje gnojnice in drugih odpadkov s kmetijskih gospodarstev se ureja individualno (gnojišče, gnojnice). Objekti za zbiranje gnojnice in gnoja se izvede v nepropustni izvedbi in brez odtoka. Razredčeno vsebino gnojničnih jam se odvaja na kmetijska zemljišča v skladu s predpisi. Vsebina se lahko predela v bioplinarnah.

(4) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so

dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja v skladu s predpisi.

(5) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Nove električne vode in priključke se v odprtem prostoru izvede zračno, v naseljih pa tudi zemeljsko. Za vsako natančnejšo obdelavo se pridobi podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov ter lokacije elektroenergetskih objektov.

(14) Za vsak javni, proizvodni, servisni objekt, turistični, športni objekt oziroma za posamezni del objekta je treba zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) glede na funkcijo in kapaciteto objektov in sicer:

Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto
stanovanjski objekti	2 PM / enoto

Obstoječi objekti na kmetiji so priključeni na vodovodno omrežje, elektro NN omrežje in TK omrežje, od koder bo v skladu s pogoji upravljalcev možna priključitev novega objekta. Do izgradnje kanalizacijskega sistema se bodo komunalne odpadne vode odvajale v malo čistilno napravo. Ker se območje nahaja v nižinskem delu, bodo padavinske vode speljane v ponikovalnico. Na lastnem zemljišču bosta urejeni dve parkirni mesti.

55. člen **(merila in pogoji za parcelacijo)**

(1) Parcelacija stavbnih zemljišč je združitev ali delitev dveh ali več parcel. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastane dve ali več gradbenih parcel, na katerih stojijo objekti ali je gradnja objektov predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem objektom.

(2) Velikost in oblika novih 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 (npr. parkirišča, manipulativne in intervencijske površine).

(3) Ob večstanovanjskih objektih mora biti vsaj 25 % parcele namenjene za ureditev zelenih površin.

(4) Parcele v uličnem nizu in ob cestah so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti ožja od 14 m, razen če gre za strnjeno zazidavo.

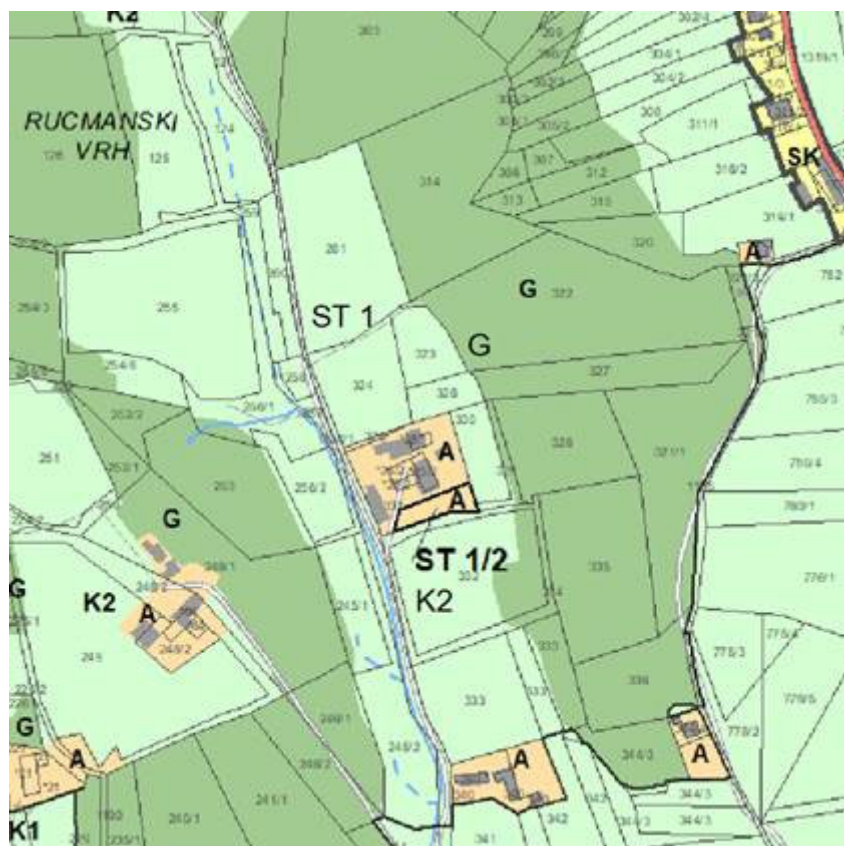
(5) Vsaka gradbena parcela mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami razen, če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču. (6) Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti.

(7) Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Priključek na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s občinskimi predpisi oziroma predpisi o cestah. Velikost parcel mora zagotavljati tudi možnost priključka na GJI na predmetni parceli.

Novogradnja bo izvedena tako, da bodo na lastni parceli zagotovljeni vsi pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objekta širina parcele je več kot 14 m, zagotovljeni so sanitarni in požarni odmiki od obstoječih objektov.

Tlorisna zasnova objekta bo podolgovata, kot obstoječa stanovanjska stavba, tipologija zazidave se po izvedbi ne bo spremenila. Značilnost kmetij na tem območju je, da so sestavljene iz stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij, ki v prostoru predstavljajo gručo. Objekti v eni gručici so glede na orientacijo različno postavljeni v prostor: z daljšo stranico vzporedno s cesto in pravokotno na cesto, tako, da se v gručici med objekti ustvarijo proste površine-dvorišča. Novogradnja tega principa ne bo spremenila.

Nova parcela bo imela dostop do javne ceste urejen iz obstoječega priključka. Velikost parcele (600 m²) zagotavlja možnost priključevanja na GJI.



A	Površine razpršene poselitve	ST 1	Enota urejanja prostora
K2	Druga kmetijska zemljišča		Kataster stavb
G	Gozdna zemljišča	324	Zemljiški kataster

Slika 7: Izsek iz OPN (Vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si>)

2.2 Predhodno izvedene lokacijske preveritve

Izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (A) v EUP ST 1, ki je ko izvirno območje prikazano v grafičnem delu LP.

Parcele, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve:

- št. 325, 331, *23/1, *23/2, k. o. 280 Rucmanci (območje posamične poselitve A), na katero je predvidena navezava širitve stavbnega zemljišča,
- št. 324 k. o. 280 Rucmanci - kmetijsko zemljišče K2, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča.



Slika 8: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 324 k.o. Rucmanci, na katero je predvidena širitev stavbnega zemljišča

2.4 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, da se za izvajanje gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v skladu s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2.

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Občinski prostorski načrt Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, 17/20).
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč,
- KGZ Ptuj kmetijska svetovalna služba, Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije

2.6 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://egp.gu.gov.si/egp/>

Prostorski informacijski sistem občin: Občina Sveti Tomaž

- <https://www.geoprostor.net/>

- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

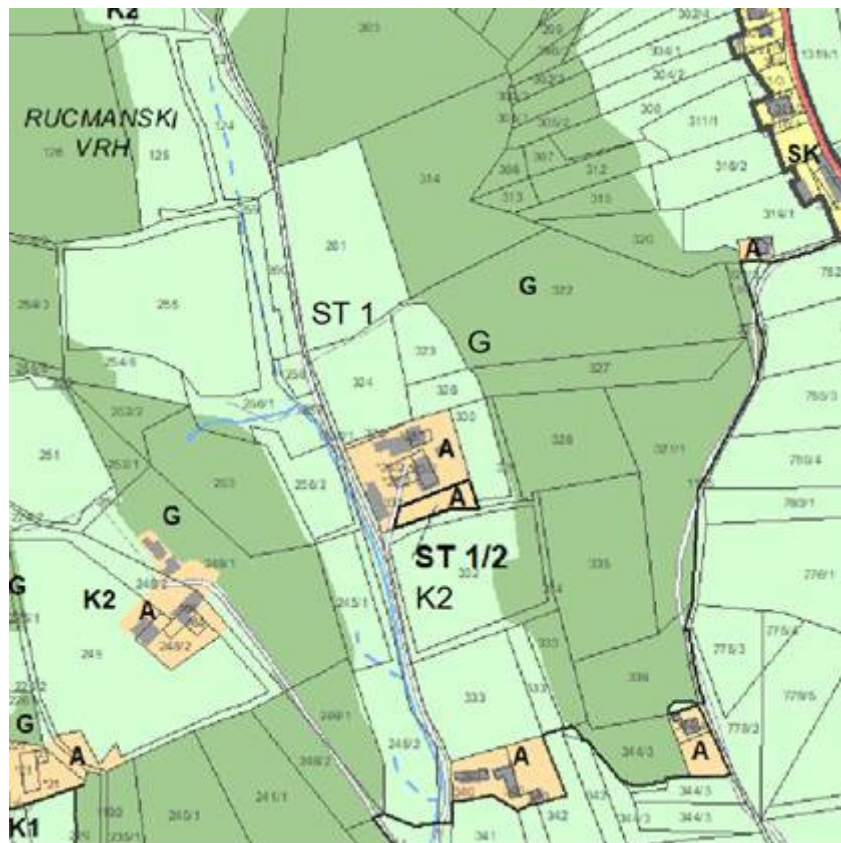
Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako ST 1, podrobne namenske rabe A, površine 3 035,25 m², parcelne številke 325, 331, *23/1, *23/2, k. o. 280 Rucmanci.



Slika 8 : Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiškokatastrskem prikazu in DOF-u

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2

Iz kartografskega dela OPN je razvidno, da gre za posamično poselitev z oznako ST 1 (PNRP je A).



A	Površine razpršene poselitve	811	Enota urejanja prostora
K2	Druga kmetijska zemljišča		Kataster stavb
G	Gozdna zemljišča	324	Zemljiški kataster

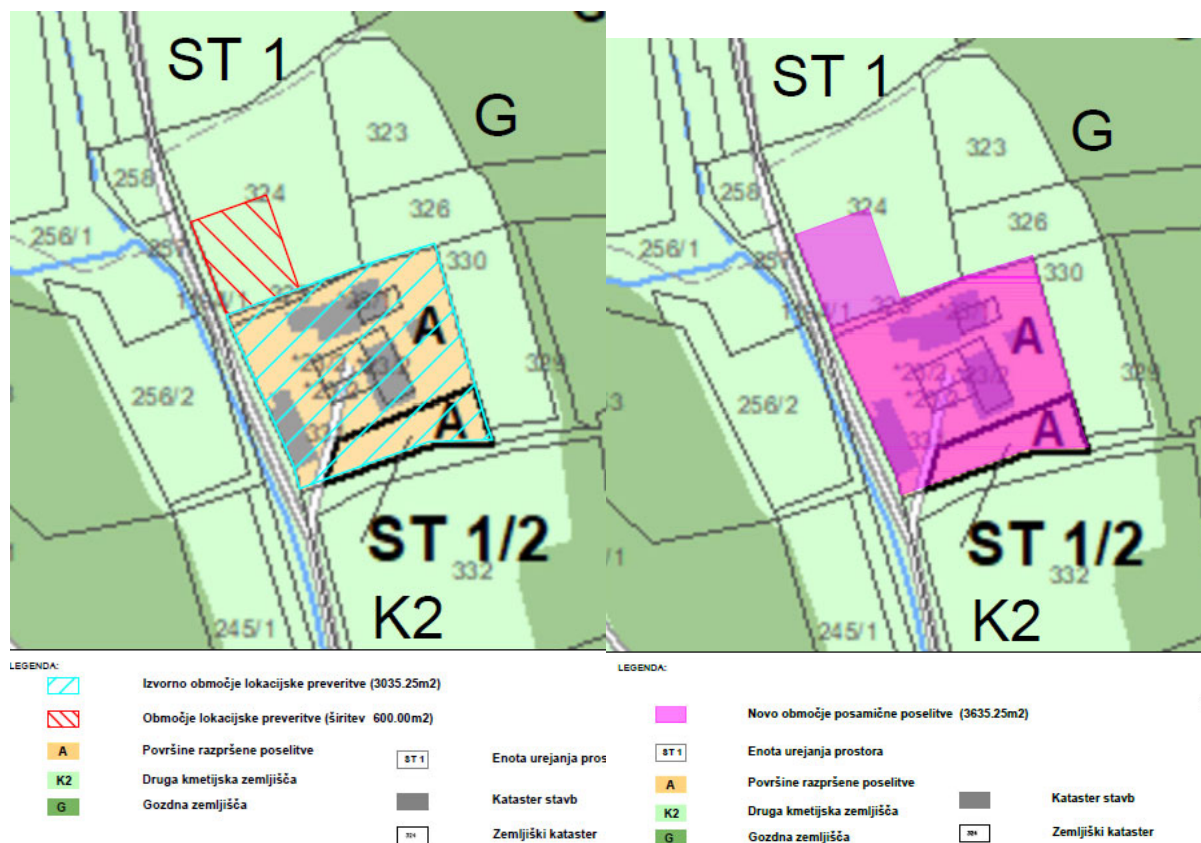
Slika 9: izsek iz kartografskega dela OPN-namenska raba (Vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Naročnik je lastnik kmetije. Obdelujejo približno 8,8 ha zemlje. Na 1,3 ha je posejana pšenica, cca 0,5 ha ječmen, 2 ha sta koruze, ostalo so travniki in cca 2,5 ha gozda. Obdelujejo tudi cca 950 trsov grozdja. Trenutno so na kmetiji štiri mladi biki, štiri telice in osem krav mlekaric. Mlada družina, ki pomaga na kmetiji in je bodoči prevzemnik, želi za sebe zgraditi stanovanjsko hišo. Stavbno zemljišče kmetije je pozidano, na južni strani je del stavbnega zemljišča v EUP ST 1/2 kjer je dovoljena gradnja nestanovanjskih in pomožnih stavb. Zaradi tega je edina možnost širitev stavbnega zemljišča proti severu, na območje EUP ST 1, kjer je gradnja stanovanjskih stavb dovoljena in kjer je tudi direkten dostop do ceste.

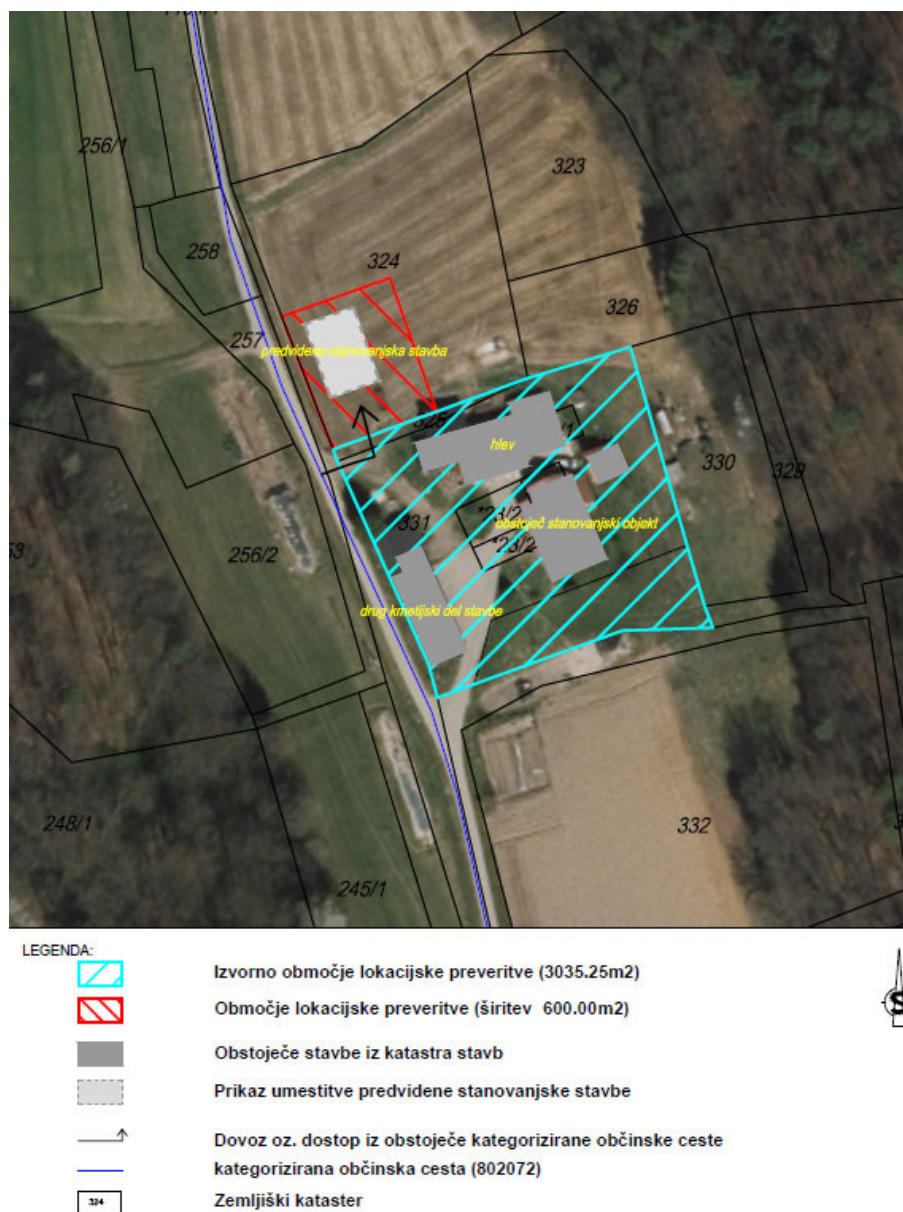
Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako ST 1, podrobne namenske rabe A, površine 3 035,25 m². Predvidena je širitev stavbnega zemljišča. Površina spremembe, oziroma širitve na parceli št. 324 k.o. 280 Rucmanci, znaša 600 m² in pomeni spremembo namenske rabe iz K2 v A. Delež spremembe glede na izvirno površino znaša 19,7%. Širitev je predvidena na severni strani izvirnega območja ob parceli številka 325 k.o. 280 Rucmanci.

Nova površina posamične poselitve (A) znaša 3 635,25 m².



Slika10: Prikaz izvirnega območja s širitvijo območja posamične poselitve in novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN

Načrtovana ureditev je prikazana na sliki 11. Gradnja upošteva določila PIP Občinskega prostorskega načrta, kar je obrazloženo v poglavju 2.1.2.



Slika 11: Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru. S puščico je označen dovoz oziroma dostop z obstoječe kategorizirane občinske ceste preko obstoječega priključka.

3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča:

Območje posamične poselitve se nahaja v dolini, na ravnem terenu. Zemljišče se nahaja v območju zahtevnejših proti erozijskih ukrepov in izven območij poplavne nevarnosti. Posega se izven območij varstva voda in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije. Območje je dostopno iz obstoječe občinske ceste.

Območje, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča, je na ravnem delu in ob cesti, zato je gradnja možna brez posebnih tehničnih omejitev.

Širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti:

Skladno z OPN Občine Sveti Tomaž so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.

Med ostalim je na površinah PNRP z oznako A dovoljena gradnja stanovanjskih stavb. Obstoječa dejavnost lastnika obravnavanih zemljišč je kmetijska dejavnost, ki jo bo mlada družina nadaljevala.

Širitev stavbnega zemljišča ohranja in dopolnjuje obstoječo dejavnost.

3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

V skladu z 31. členom ZUreP-2 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznavnega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.

Tlorisna zasnova in velikost novega objekta bo podolgovata, kot obstoječa stanovanjska stavba, tipologija zazidave se po izvedbi ne bo spremenila. Značilnost kmetij na tem območju je, da so sestavljene iz stanovanjskih stavb in gospodarskih poslopij, ki v prostoru predstavljajo gručo. Objekti v eni gruči so glede na orientacijo različno postavljeni v prostor: z daljšo stranico vzporedno s cesto in pravokotno na cesto, tako, da se v gruči med objekti ustvarijo proste površine-dvorišča. Novogradnja tega principa ne bo spremenila. Objekt bo postavljen vzporedno s cesto v dovoljenem odmiku štirih metrov, njegova velikost ne bo izstopala iz gruče. Velikost novega stavbnega zemljišča ne presega obstoječega.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov. Lociranje in oblikovanje objekta je skladno z določili iz 42. člena odloka. Skladnost gradnje s PIP na tem območju je obrazložena v poglavju 2.1.2.

S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve:

Območje leži vzhodno od občinske ceste 802072, iz nje je dostop na območje preko obstoječega priključka.

Obstoječi objekti na kmetiji so priključeni na vodovodno omrežje, elektro NN omrežje in TK omrežje, od koder bo v skladu s pogoji upravljalcev možna priključitev novega objekta. Do izgradnje kanalizacijskega sistema se bodo komunalne odpadne vode odvajale v malo čistilno napravo. Ker se območje nahaja v nižinskem delu, bodo padavinske vode speljane v ponikovalnico. Na lastnem zemljišču bosta urejeni dve parkirni mesti.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno, za predvidene objekte je možno zagotoviti samostojne priključke na GJI.

3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

Predvideni posegi bodo izvedeni v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ogrevanje objektov bo urejeno skladno z njimi.

Hrup:

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Širitev obstoječe dejavnosti ne bo povzročala dodatnega hrupa v okolju.

S predvideno širitvijo obstoječe dejavnosti se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine, ohranjanja narave, varovanja voda in vodnih virov, izven poplavno ogroženih območij, izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Nahaja se v območju erozijske ogroženosti. Zaradi tega je smotrna umestitev stavbe ob cesto, kjer je teren raven in je gradnja možna brez večjih tehničnih omejitev.

Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

4.1 Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
TIP	1	Tip preoblikovanja območja: 1 - širitev
POV	600,00	Površina območja v m ²

4.2 Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega prostorskega plana Občine Cerkljenjak objavljenega na spletnem portalu (leta 2015): <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/> (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1110	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	ST 1	Oznaka enote urejanja prostora
POV	3 035,25	Površina območja v m ²

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), maj 2020, in se ga ni spreminjalo.

Zemljiškokatastrski prikaz:

Zemljiškokatastrski prikaz, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan april 2021. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

4.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2500
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2500
3. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, april 2021) za parcele na območju LP in prikaz pravnih režimov na območju LP M1:2500

5. PRILOGE

5.1 KGZ Ptuj kmetijska svetovalna služba, Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije