

Naloga: **Stanovanjska stavba na kmetiji Kren**  
na parc. št. 95/1 in 95/5, obe k.o. 530-Partinje

Faza: **Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-254**  
za natančno določanje obsega SZ pri posamični poselitvi

ID PA: **XXXX**

Naročnik:

Izdelovalec: **SITUS d.o.o.**  
agencija za prostorski inženiring  
Gorkega 1, 2000 Maribor

Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**  
A-0880

Odg. geodet:

Številka naloge: **20200929**

Datum: **december 2020**

Direktor: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**

# KAZALO VSEBINE

<b>Kazalo vsebine</b>	<b>2</b>
<b>Uvod</b>	<b>3</b>
Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	3
<b>Namen in razlogi za pripravo ELP</b>	<b>4</b>
Namen lokacijske preveritve	4
Veljavni prostorski akt	4
Razlog za pripravo elaborata	4
Opredelitev zemljišč	5
<b>Izhodišča</b>	<b>6</b>
Naravne danosti	6
Ustvarjene strukture	7
Območja varovanj in omejitev	8
<b>Obrazložitev</b>	<b>9</b>
Opis načrtovanega posega	9
Izvirno območje lokacijske preveritve	9
Območje lokacijske preveritve	9
<b>Podrobna utemeljitev</b>	<b>10</b>
Prostorski izvedbeni pogoji	11
Postavitev v prostor	12
<b>Zaključek</b>	<b>14</b>
<b>Podlage in viri</b>	<b>15</b>
Pravna podlaga in ostala dokumentacija	15
Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	15
Seznam podatkovnih virov	15
<b>Priloge</b>	<b>16</b>
Mnenje kmetijske svetovalne službe	16
Grafični del (pdf)	16
GIS podatki (shp, geotif)	16

## UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZureP-2) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Zakon o urejanju prostora uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (129. člen ZUreP-2) ali za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (130. člen ZUreP-2).

### **Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena ZUreP-2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN.

## **NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP**

Stranka želi na EUP = OP-254 ob obstoječih objektih sosednje kmetije na parceli št. 95/1 in 95/5, obe k.o. 530-Partinje postaviti novo stanovanjsko stavbo za naslednika na kmetiji. Ker je prodaja lastnih kmetijskih pridelkov v hiši, odmaknjeni od ceste, manj primerna, namerava naslednik postaviti nov stanovanjski objekt odmaknjen od centra kmetijske proizvodnje (degradiranega gospodarskega dvorišča na OP-120 in parc. št. 95/2, 95/6 in 100/2), kljub temu pa ob cesti v neposredni bližini.

### **Namen lokacijske preveritve**

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišče na posamični poselitvi.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve že stojijo hlev, pomožni kmetijski objekt in stanovanjska stavba. Izvorno območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora z oznako OP-254 je površine 1.693,60 m<sup>2</sup>.

Lokacija predvidene postavitve objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve pNRP = Aa (po 280. členu ZUreP-2: posamične poselitve), območje je opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v obsegu 334,66 m<sup>2</sup>, kar znaša 19,76 % obstoječega stavbnega zemljišča.

### **Veljavni prostorski akt**

Posege v prostor na območju lokacijske preveritve določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

### **Razlog za pripravo elaborata**

Na kmetiji se ukvarjajo z rejo plemenskih svinj in prašičev pitancev. Investitor želi na robu kmetije ob javni poti postaviti nov stanovanjski objekt za naslednika na kmetiji, saj na kmetiji živijo že tri generacije. Med otroki je določen naslednik, ki se bo z družino odselil v novo hišo, ostali pa ostanejo v stari hiši.

## Opredelitev zemljišč

Obravnavana zemljišča enote urejanja prostora OP-254 so locirana ob občinski cesti na izravnanim grebenu vzhodno od Partijskega potoka. Iz vpogleda v prostorski informacijski sistem izhaja, da ležijo predmetna zemljišča na območju podrobnejše namenske rabe prostora K2 - območje najboljših kmetijskih zemljišč.



*Mesto lokacijske preveritve se nahaja severozahodno od občinskega središča Jurovskega Dola in mesta Lenart.*



*Kmetija leži med LC203141 in JP703401, del pa tudi zahodno od lokalne ceste. Šteje med večje kmetije na tem območju, saj obdelujejo 27,37 ha kmetijskih zemljišč, imajo pa tudi nekaj gozda. Izhodiščno območje lokacijske preveritve leži pod občinsko cesto JP703401.*

# IZHODIŠČA

## Naravne danosti



Samotna kmetija leži na zahodno orientiranem gričevnatem terenu na višini ca 298 m.n.v.

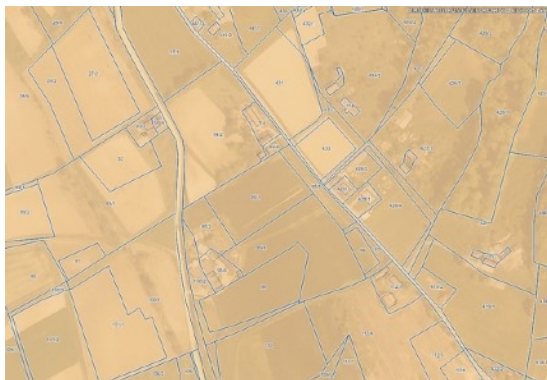
*Umeščenost v prostor*



Kmetija spada med srednje velike v tem prostoru, saj ima dobrih 27 ha obdelovalne kmetijske zemlje in nekaj gozda.

Stavbišče je na severovzhodu omejeno z občinsko cesto ter obkroženo predvsem s trajnimi travniki, njivami in sadovnjaki.

*Dejanska raba prostora*



Povprečna letna temperatura zraka: 8 - 10 °C;  
Povprečna letna višina padavin: 1.000 - 1.100 mm;  
Povprečno število dni s snežno odejo: 25 - 50 dni;  
Hitrost vetra: 2 - 3 m/s.

*Podnebje*

## Ustvarjene strukture



Območju je določena EUP z nazivom OP-254 in osnovno namensko rabo stavbno zemljišče (pNRP = Aa, površine avtohtone razpršene poselitve).

Kmetijo obkrožajo kmetijska zemljišča (pNRP = K2), ki se na osojni strani nadaljujejo v gozdne površine (pNRP = G).

### *Podrobnejša namenska raba prostora*



Relativno majhno stavbno zemljišče nudi prostor kmečkemu gospodarstvu: enostanovanjska pritlična hiša iz leta 1855 (št. stavbe 200), hlev iz leta 1859 (198) in pomožni kmetijski objekt (199).

### *Pozidanost območja*



Dostop do kmetije je zagotovljen po občinski cesti JP703401.

Ob cesti je speljan distribucijski cevovod za pitno in tehnološko vodo (vodooskrbna cev iz PE) ter distribucijsko komunikacijsko omrežje. Območje še nima možnosti priklopa na kanalizacijsko omrežje, odvajanje fekalne in padavinske vode se rešuje individualno. Mimo obcestne kmetije so speljani tudi distribucijski elektroenergetski vodi.

### *Gospodarska javna infrastruktura*

## Območja varovanj in omejitev



Predmetna lokacija je del ekološko pomembnega območja 42600 Slovenske gorice - osrednji del; leži izven območij varstva kulturne dediščine, izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi, izven vodovarstvenih ali poplavno ogroženih območij.

---

### *Varovanja*



Erozijsko leži lokacija na opozorilnem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi (na podlagi karte v merilu 1:250.000!).

### *Omejitve*



Po delitvi tipov strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane je lokacija uvrščena med zelo pomembna območja, po podtipu pa predstavlja izmenjavo ožjih izravnjav in zaplat.

---

### *Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane*

---

Celotna občina leži na potresno manj aktivnem območju, saj se nahaja znotraj cone potresne nevarnosti, ki jo karakterizira projektni pospešek tal vrednosti med 0,1 in 0,125.



# OBRAZLOŽITEV

## Opis načrtovanega posega

Za zagotovitev ohranjanja kmetije in bivalnega standarda naslednika na kmetiji je v načrtu gradnja novega stanovanjskega objekta.

## Izvorno območje lokacijske preveritve

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja enota urejanja prostora z oznako OP-254. Pozidano območje kmetije meri 1.693,60 m<sup>2</sup>. Gre za samostojno kmetijo, ki pa je (za Slovenske gorice tipično) postavljena na grebenu v raztrganem obcestnem nizu. Enota urejanja prostora leži na višini ca 300 m.n.v..

## Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavlja severni vogal parcel št. 95/1 in 95/5, obe k.o. 530-Partinje, kjer je predlagana širitev stavbnega zemljišča v površini 334,66 m<sup>2</sup>. Prav tako predstavlja območje lokacijske preveritve tudi zahodni vogal enote urejanja prostora z oznako OP-254 na delu parc.št. 94/2 iste k.o., katere del stavbnega zemljišča (zahodni vogal) v površini 82,13 m<sup>2</sup> se prenese na drugo stran stavbnega zemljišča (južni vogal).

Iz vpogleda v prostorski informacijski sistem izhaja, da ležijo zemljišča na parcelah št. 95/1 in 95/5 na območju podrobnejše namenske rabe prostora K1 - območje najboljših kmetijskih zemljišč. Zemljišče ima 52 do 55 bonitetnih točk.

Predlagana je širitev za 334,66 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 19,67 % izvornega območja lokacijske preveritve.

## PODROBNA UTEMELJITEV

Desetletja izvajanja kmetijske dejavnosti na sedežu kmetije, njegovo prilagajanje in širitev so oblikovala današnje gospodarsko funkcionalno dvorišče. Na kmetiji se ukvarjajo z rejo živine in prodajo kmetijskih pridelkov. Obstoječi stanovanjski objekt, v katerem prebiva več generacij, v sklopu gospodarskega dvorišča v današnji obliki nima ne poslovne ne bivalne kvalitete, zato je padla odločitev, da se nasledniku omogoči gradnja novega objekta.

V gričevnatem svetu je vsak kos kmetijske zemlje dragocen, zato novogradnja išče lokacijo, ki je iz kmetijskega vidika pogrešljiva, pa njena lega kljub temu omogoča normalno izvedbo delovnega procesa. V konkretnem primeru je izbrana obcestna lokacija z nadzorom kmečkega dvorišča, na katerem in okrog katerega se vodijo vsi posli na kmetiji.

*Prikaz gospodarskega dela kmetije:*



*1 - Pogled z juga*



*2 - Pogled z zahoda*



*3 - Pogled na lokacijo s severa*



*4 - Pogled na lokacijo z vzhoda*

## **Prostorski izvedbeni pogoji**

### Dopustne dejavnosti in objekti

Na območju avtohtone razpršene poselitve so osnovne dejavnosti bivanje, kmetijstvo, lov in gozdarstvo, spremljajoče pa gostinstvo, malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve (razen vzdrževanje in popravilo motornih vozil), rekreacijske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Pod dopustne vrste objektov spadajo enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, gostilne, restavracije in točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, garažne stavbe, industrijske stavbe (od tega le: delavnice, klavnice, pekarnice, mizarske in podobne delavnice, ki so namenjene opravljanju dopolnilne dejavnosti na kmetiji), stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe...

### Parcelacija

Pri določitvi parcel je treba upoštevati namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, faktorja zazidanosti in izkoriščenosti parcele...), zdravstveno tehnične zahteve (odmiki med objekti, osončenje, intervencijske poti), požarno-varnostne predpise ter površino vsaj 500 m<sup>2</sup>...

### Gabariti in oblikovanje

Pri poselitvi v naseljih in odprtem prostoru se ugotavlja izredna pestrost urbanistično arhitekturnega oblikovanja. Na različnih območjih občine so prepletajo avtohtoni vzorci z moderno in modno gradnjo. Izven območij naselij se urbanistično in arhitekturno oblikovanje ohranja - povzema kvalitetne vzorce obstoječe avtohtone gradnje.

Arhitekturno oblikovanje stavb ohranja značilnosti kvalitetne obstoječe avtohtone gradnje, upošteva pa se načela trajnostne gradnje. Gradnja dvojčkov je dopustna le kot dozidava obstoječega objekta na isti gradbeni parceli ob upoštevanju ostalih določil odloka. Gradnja stanovanjskih stavb, ki predstavljajo oblikovno posebnost (atrijska hiša, vrstna hiša itd.) ni dovoljena. Gradnja večstanovanjskih stavb ni dopustna.

Pobuda stranke je usklajena s prostorskimi izvedbenimi pogoji, saj dejavnost predvideva bivanje, načrtovan je enostanovanjski objekt. Odgovarjajoče oblikovanje stanovanjskega objekta bo zagotovljeno s primerno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo.

## Postavitev v prostor

### Orientacija

Naslednik kmetije želi postaviti stavbo na čim bolj funkcionalen način - v neposredni bližini stare hiše v nadaljevanju obstoječega dvorišča na OP-254, z dobrim cestnim dostopom.

Postavitev stavbe je prilagojena konfiguraciji terena. Objekt stoji ob cesti, ki vodi mimo enote urejanja prostora, daljša stranica stanovanjske stavbe, locirane na grebenu, pa je vzporedna s plastnicami in položena v smeri severozahod - jugovzhod.

### Komunalna opremljenost in prometna dostopnost

Mimo kmečkega dvorišča so v občestnem svetu speljani vodovod ter elektroenergetski in komunikacijski vodi. Nova stanovanjska hiša naslednika se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Kanalizacija se rešuje individualno.

### Ogroženost območja

Zaradi lokacije na erozijskem opozorilnem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, je pred izvedbenim načrtovanjem in arhitekturnim projektiranjem potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov.



*Izvorno območje LP (rdeča obroba) in območje LP (modra obroba: izvzem, zelena obroba: prenos in širitev)*



*Prikaz možne postavitve novega stanovanjskega objekta*

## ZAKLJUČEK

Pobudnik želi na severnem vogalu svojih parcel št. 95/1 in 95/5, obe k.o. 530-Partinje na območju enote urejanja prostora z oznako OP-254 postaviti nov stanovanjski objekt. Gradnjo v predmetnem prostoru določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen prilagajanja in določanja natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi in je skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe;
- podrobnejša namenska raba izvornega območja LP je razpršena poselitev (Aa), ki skladno s prvo alinejo 280. člena ZUreP-2 predstavlja posamično poselitev;
- obseg spremembe stavbnega zemljišča, načrtovane z LP, je skladen z zakonskim pogojem, ker ne presega 20% izvornega območja LP oz. 600,00 m<sup>2</sup>;
- izvorno območje LP še ni bilo vključeno v postopek LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi;
- glede na naravo posega (gradnja stanovanjske hiše za naslednika na kmetiji) bodo vplivi na okolje zanemarljivi;
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2, da se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec, da je obstoječa posamična poselitve ustrezno komunalno opremljena, da gre za širitev obstoječih dejavnosti, da se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami;
- upoštevane so fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.

Na podlagi zgornjih navedb predlagamo naslovu, da potrdi lokacijsko preveritev in s tem omogoči gradnjo načrtovanega stanovanjskega objekta, ki bo s svojo funkcijo zagotovil ohranjanje kmetije in vzdrževal kulturno krajino.

# PODLAGE IN VIRI

## Pravna podlaga in ostala dokumentacija

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 65/17);
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018).

## Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20);
- Stališče Kmetijske svetovalne službe do posega na kmetijsko zemljišče.

## Seznam podatkovnih virov

Geodetski podatki:

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

Okoljski podatki:

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

Splošni prostorski podatki:

- [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)

# **PRILOGE**

## **Mnenje kmetijske svetovalne službe**

Mnenje KGZ Ptuj z dne 2. 11. 2020

## **Grafični del (pdf)**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Izsek iz franciscejskega katastra       |           |
| 2. Situacija                               | M 1:1.000 |
| 3. Območje LP in izvorno območje LP        | M 1:1.000 |
| 4. Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza | M 1:1.000 |

## **GIS podatki (shp, geotif)**

Digitalni prostorski podatki (shp)

- izsek\_ZKP
- izv\_obm\_LP
- obmocje\_LP

Grafični prikaz (geo tif)

- izsek ZKP