

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT.
198/1, 199 in 200, K.O. 542 ANDRENCI V
OBČINI CERKVENJAK**

NAROČNIK: **ZASEBNI INVESTITOR**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA CERKVENJAK**
Cerkvenjak 25
2236 Cerkvenjak

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC: **Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0763**

Podpis:



SODELAVCI: **Tomaž MAGERL, inž. grad.
Zdenka LEŠNIK, geo. teh.**

ID: **4457**

DATUM: **AVGUST 2024**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2024-LP-032**

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,

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

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 Kmetijska zemljišča in gozdovi

1.4.5 Ogrožena območja

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

2.1.1 ZUreP-3

2.1.2 Občinski prostorski načrt

2.2 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

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

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, 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 poselitve

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

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

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 (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

4.1. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

4.2. Izvorno območje

4.3. Izsek parcel

4.4. Grafične priloge

1. Prikaz izvornega območja LP in preoblikovanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 24.9.2023) za parcele na območju LP M1:1000
4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000

5. PRILOGE

5.1 Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije, izdelal: Kmetijska svetovalna služba Lenart, z dne 17.6.2014

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve
K1	najboljša kmetijska zemljišča
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZKN	zemljiškokatastrski načrt
GJI	gospodarska javna infrastruktura

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

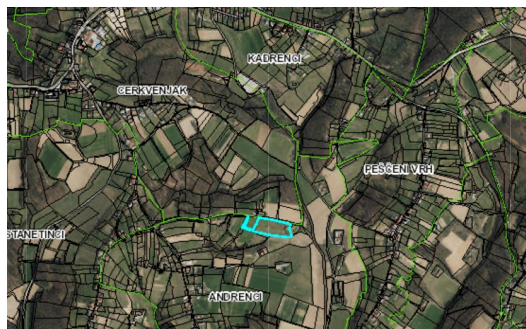
Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje območja posamične poselitve (A) - parcele št. 198/1, 199 in 200, vse k. o. 542 Andrenci.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči preoblikovanje stavbnega zemljišča za prizidavo stanovanjske stavbe.

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

Območje leži v odprtem prostoru, južno od Cerkevňjaka, v naselju in katastrski občini Andrenci.



Slika 1: Prikaz širšega območja, parcela 198/1, k.o. 542 Andrenci je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.2.2 Ožje območje

Ožje območje zajema parceli številka:

- 198/1 k.o. 542 Andrenci – stavbno zemljišče na površinah razpršene poselitve (A), najboljše kmetijsko zemljišče (K1).
- 199 k.o. 542 Andrenci - stavbno zemljišče na površinah razpršene poselitve (A), najboljše kmetijsko zemljišče (K1),
- 200 k. o. 542 Andrenci - stavbno zemljišče na površinah razpršene poselitve (A).



Slika 2: Prikaz ožjega območja – označena je parcela št. 198/1, k.o.542 Andrenci (vir: Atlas okolja)

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča

Občina se razprostira v osrčju Slovenskih goric, na gričevnatem svetu med rekama Pesnico in Ščavnico. Slovenske gorice se odlikujejo po svojih blagih zaobljenih oblikah in po sorazmerno nizkih nadmorskih in relativnih višinah. Obravnavano območje se nahaja na blagem griču. Območje stavb je locirano na razmeroma ravnem terenu, iz severne strani je obstoječ dovoz.



Slika 3: Geologija, vir: www.geoprostor.net/piso_pro

Sestava tal: peščen lapor, glina, pesek, prod. Parcela se nahaja glede erozije v območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 198/1 k. o. 542 Andrenci:

DEJANSKA RABA: intenzivni sadovnjak, kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1, bonitetne točke 56.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 199 k. o. 542 Andrenci:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1, bonitetne točke 60.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 200 k. o. 542 Andrenci:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, bonitetne točke 60.

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

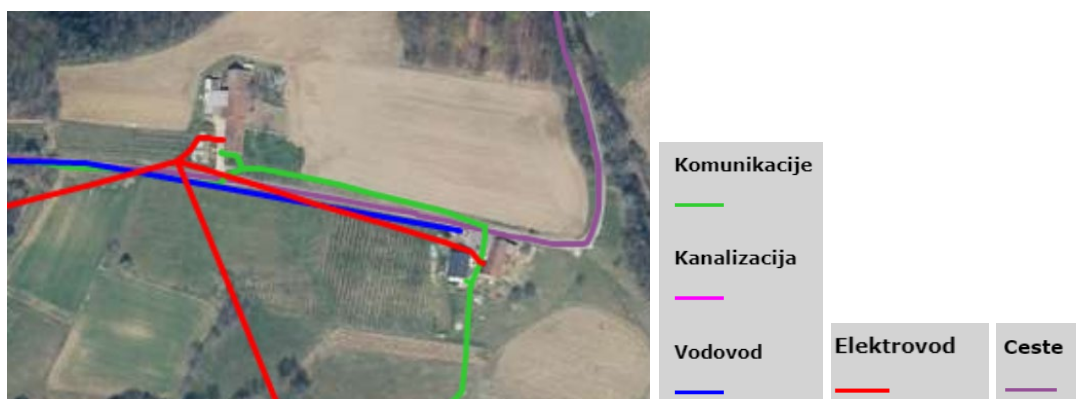
Območje je dostopno iz kategorizirane javne ceste 703614 na severni strani.

Območje je komunalno opremljeno, priključke je možno navezati na obstoječe v obstoječi hiši.

Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.



Slika 4: Prikaz prometne infrastrukture, vir: www.geoprostor.net/piso_pro



Slika 5: Prikaz GJI, vir: www.geoprostor.net/piso_pro

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

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 se nahaja izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

1.4.3 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja v območju Natura 2000, določeni na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI) in v Ekološko pomembnem območju. Upoštevati je potrebno varstveni režim.



Slika 6: Prikaz zavarovanega območja varstva narave, <https://www.geoprostor.net/piso/>

Na obravnavanem območju je obstoječa kmetija. S prizidavo stanovanjske stavbe želijo zagotoviti boljše bivalne pogoje za nadaljevanje kmetijske dejavnosti. Zaradi preoblikovanja stavbnega zemljišča ni pričakovati dodatnih vplivov na varovana območja.

1.4.4 Kmetijska zemljišča in gozdovi

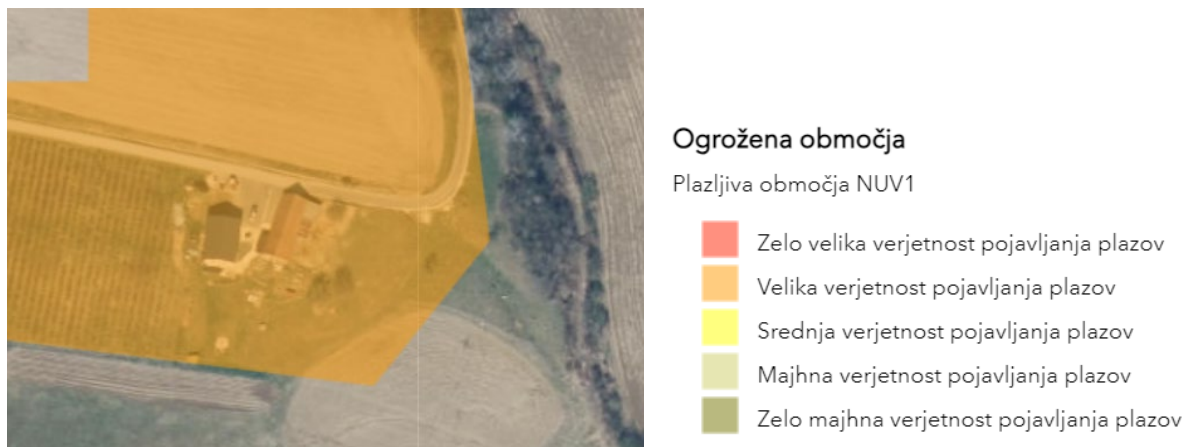
Na območju, kamor se s preoblikovanjem prestavi stavbno zemljišče, ni bilo izvedenih agrooperacij. Po namenski rabi prostora gre za najboljše kmetijsko zemljišče, po dejanski rabi pa za kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča.

Na območju lokacijske preveritve ni gozdov.

1.4.5 Ogrožena območja



Slika 7: Erozijska območja, (vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O153/index.html>)



Slika 8: Plazljiva območja, vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps>

Obravnavana lokacija je izven poplavnih območij.

Območje leži na podlagi z opozorilno karto erozije opredeljenem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov pa na območju velike verjetnosti. Glede na to, da so navedene karte izdelane v natančnosti merila 1:25.000, je njihova neposredna aplikativnost na nivo posamezne parcele neustrezna, lahko pa podatki služijo kot informacija o prostoru. Ocenjujemo, da gre za območje potencialno ogroženo zaradi erozije in plazljivosti. Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je skladno z zakonodajo in OPN (79. člen) v fazi priprave DGD treba izdelati geološko geomehansko poročilo, oziroma ustrezno strokovno podlago o stabilnosti terena, ki bo podrobneje definirala dejansko erozijsko in plazljivo ogroženost, ter bodo z ustreznimi ukrepi zagotovljene omilitve morebitnih negativnih vplivov, oziroma zagotovljena potrebna varnost za poseganja na območju in njegovi okolici ter bo s tem morebitna ogroženost zmanjšana.

Na podlagi predhodno predstavljene analize stanja iz javno dostopnih podatkov izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja v območju Natura 2000 in v Ekološko pomembnem območju, za kar bo pridobljeno mnenje in usmeritve pristojne službe. Nahaja se izven območij z omejitvami, ki bi lahko zaradi režimov varovanja vplivali na izvedljivost investicije, zagotovljeni so tudi pogoji za infrastrukturno opremljanje. Območje lokacijske preveritve se nahaja na širše opredeljenem erozijskem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov in območju velike verjetnosti pojavljanja plazov. Iz OPN izhaja, da je za vsako gradnjo na erozijskih in plazljivih območjih treba izvesti primerne, protierojijske ukrepe v fazi projektne dokumentacije, kar pomeni, da je navedeno potrebno upoštevati tudi v dotičnem primeru, da se ugotovi dejansko erozijsko in plazljivo ogroženost ter morebitne potrebne ukrepe.

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15, 12/17),

- Tehnična posodobitev Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2023).

2.1.1 ZUreP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. 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, 135.člen ZUreP – 3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero 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 en določen v veljavnem OPN.

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.

Izvorno 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 izvorno 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

Območje se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15, 12/17, 71/23) in Tehnično posodobitvijo Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2023).

Izsek iz OPN, ki se nanaša na območje lokacijske preveritve

Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine:

II.2 Zasnova prostorskega razvoja občine

10. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve)

(1) Kot prednostno območje, z intenzivnejšim razvojem poselitve za potrebe bivanja, je opredeljeno naselje Cerkljenjak z že razvito strnjeno gručasto zasnovo, v katerega se usmerja dejavnosti za zadovoljevanje funkcije občinskega središča.

(2) Zmerni razvoj poselitve v skladu z demografskimi gibanji in usmerjanjem prostorskih potreb se usmerja v ostala naselja, na površine delne prenove, notranjega razvoja in funkcionalnega zaokroževanja.

(3) Zaradi ohranjanja poselitve na podeželju se na območju razpršene poselitve dovoljuje tudi vnos poslovnih oz. kmetijskih dopolnilnih dejavnosti, kadar podpirajo sliko podeželja in nimajo negativnih vplivov na okolje (veduta, zemlja, voda, zrak, hrup...).

(4) Proizvodno, gradbeno in trgovsko dejavnost, prevoznništvo ter večje obrtne in obrti podobne dejavnosti se usmerja v POC Cerkevjak v dolini Brengova pod občinskim središčem.

(5) Poslovne dejavnosti se usmerja v osrednji del občinskega središča Cerkevjak, kot mešanje poslovno stanovanjske dejavnosti pa v celotno območje naselja.

(6) Posebna prednostna območja, v katera se usmerja razvoj posebnih dejavnosti, namenjenih turizmu in spremljajoči rekreaciji v naravnem prostoru, so območje ribnikov v Smolincih, arheološki park v Brengovi, vzletišče v Čagoni in naselje Vanetina.

(7) V območja za razvoj poselitve se usmerja tudi urejanje in širitev površin za šport in rekreacijo (športno rekreacijski center pod naseljem Kadrenci; v nadaljnjem besedilu: ŠRC Cerkevjak) ter ostalih zelenih površin v vseh naseljih (širitev pokopališča). Ureditev manjših rekreacijskih površin se podpira tudi v območju ohranjanja poselitve izven strnjenih naselij.

(8) Širitev kmetij in intenzivnih kmetijskih proizvodnih dejavnosti (farme, rastlinjaki, ribogojnice), v naseljih in v območju ohranjanja poselitve se podpira le v primerih, ko bodo za to zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji.

Stavbno zemljišče se preoblikuje z namenom ohranjanja in razvoja obstoječe kmetije.

II.4 Zasnova poselitve

II.4.2 Okvirna območja razpršene poselitve

26. člen (območja razpršene poselitve)

(1) Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve, s pojavom samotnih kmetij, manjših zaselkov ter razdrobljenih in razpršenih naselij, z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij, ki ohranja prvotne lastninske celce in njihovo delitev na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje površin v dolinskem dnu in s tem omogočala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih, časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih, s pojavom samotnih kmetij na stranskih in nižjih slemenih ter razložene in razdrobljene slemenske poselitve pretežno na glavnih slemenih, v kateri se pojavljajo manjše slemenske kmetije, v območjih večjih nacionaliziranih kompleksov vinogradov tudi stanovanjske hiše kot nadomestni objekti nekdanjih viničarij, opuščene viničarije spremenjene v objekte za stalno ali občasno bivanje ter starejši in novejši vinogradniški objekti kot vinske kleti, zidanice in sodobnejši vinogradniški »vikendi«, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje vinogradov in ostalih kmetijskih zemljišč v mozaični strukturi vinogradniških območij v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih svoje občine.

(2) Kot območje demografske ogroženosti je opredeljen večji del občine in obsega območja RPE naselij Andrenci in Vanetina ter območja RPE naselij Brengova, Cogetinci. Kot ogroženo obmejno območje je opredeljeno območje RPE naselja Ivanjski Vrh.

Obravnavana kmetija se uvršča v mlajši vzorec avtohtone razpršene poselitve. Kmetija je tipični primer samotne kmetije, sestavlja jo stanovanjska stavba, hlev, skladišče, objekt za shranjevanje strojev in opreme. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se omogoči ureditev bivanjskih razmer na kmetiji in s tem pogojev za ohranjanje kmetijske dejavnosti.

II.5 Usmeritve za prostorski razvoj občine

II.5.1 Usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovu

30. člen (ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Na območjih, kjer so kot avtohtoni poselitveni vzorec oblikovana: območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novjšimi vinogradniškimi objekti ter manjšimi slemenskimi kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi (vinotoči, turistične kmetije), starimi viničarskimi domačijami in manjšim številom objektov obstoječih spremljajočih dejavnosti, dolinska razpršena poselitev s kmetijami in bivanjem z dopolnilnimi dejavnostmi po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih kot ostanek nekdanjih celkov, razvitih v manjše zaselke ali samotnih kmetij z delnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, se usmerja razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve, kot pojava s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine. Načrtovanje novih posegov se omogoča le v primeru, da se bodo z njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.

(2) Dopolnilna stanovanjska gradnja je na območjih razpršene poselitve dopustna na območjih zaokrožitve obstoječe stanovanjske pozidave.

(3) Preprečuje se stihijna gradnja stanovanjskih hiš, zidanic in počitniških hiš izven stavbnih zemljišč. Na vinogradniških območjih se omogoča gradnja zidanic kot gospodarskih objektov, kot delno bivalnih objektov ali za turistične namene v smislu ponudbe in trženja pridelkov ter zagotavljanja nočitvenih turističnih kapacitet.

Z načrtovanim posegom se bodo ohranile prepoznavne značilnosti prostora, ohranila se bo manjša kmetija, ki predstavlja razpršeno poselitev.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine.

Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta:

Skladno z OPN se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako OP07 s podrobno namensko rabo A – površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec 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); površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim.

III.2.1 Splošni prostorski izvedbeni pogoji

49. člen

(PIP glede velikosti objektov)

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na funkcijo objekta, velikost parcele, pogoje glede lege objektov in zahtevane odmike.

(2) Kadar je obstoječa zazidanost ali izraba parcele večja od dovoljene zazidanosti ali izrabe parcele določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov ter spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo novih parkirnih površin. Dopustna je gradnja garažnih objektov pod nivojem terena. Pri rušitvi objekta ali dela objekta na parceli je dovoljena ponovna pozidava površine v isti ali manjši površini.

(3) Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave v EUP, prav tako ne smejo presegati tega gabarita dozidave in nadzidave objektov. Etažnost objektov mora biti podrejena dominantam naselja.

(4) Skladno s krajevno tradicionalnimi značilnostmi sme etažnost objektov znašati največ (K)+P+M (klet, pritličje in mansarda) ali (K)+P+1 (klet, pritličje in nadstropje).

50. člen

(PIP glede oblikovanja objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kakovostno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni. Gospodarski, dopolnilni in bivanjski objekti morajo biti prostorsko ločeni ali ločeni s požarnim zidom.

(3) Tlorisna razmerja naj ohranjajo razmerja značilna za arhitekturno krajino:

1. podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1,2 do 1:5,
2. na osnovni podolgovati tloris je dopustno dodajanje in odzemanje volumnov (tloris objekta je lahko na L),
3. tlorisno razmerje se lahko zagotovi tudi z dodajanjem pomožnih objektov k osnovnemu tlorisu,
4. lega vhoda: obvezno na daljši stranici.

(7) Naklon streh objektov mora biti med 30-45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. Dovoljena je tudi drugačna izvedba strehe, v kolikor to ustreza oblikovnim in drugim pogojem gradnje, kar je treba ustrezno izkazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in kar mora projektant v PGD opisno tudi utemeljiti. Enokapne ali ravne strehe so dopustne v primeru gradnje stavb grajenih po načelu nizko energetskih ali pasivnih hiš ali v primeru, da gre za nov niz objektov z istim tipom strehe v liniji (več novih objektov).

(8) Smer slemena mora biti vzporedna s plastnicami terena oz. mora biti usklajena z obstoječo zasnovo naselja, zaselka ali gruča hiš. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta.

52. člen

(PIP glede velikosti in oblike parcele)

(4) Minimalne in maksimalne velikosti parcel za posamezno vrsto gradnje so določene v spodnji tabeli. Gradbena parcela je lahko večja v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele.

<u>vrsta gradnje:</u>	<u>velikost parcele:</u>
stanovanjska prostostoječa enodružinska stavba	500 – 1.200 m ²

(5) Velikost parcel na kmetijah in velikost parcel stanovanjskih hiš z datno dejavnostjo je dopustno povečati do površine, ki zagotavlja nemoteno delovanje dodatne dejavnosti ob upoštevanju ostalih določb tega člena. Dopustna je postavitev tistih objektov za dodatne dejavnosti, ki so za posamezno EUP določeni v prilogi 1 in prilogi 2 in izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje, določene za posamezne EUP.

Prizidava se prilagaja obstoječemu objektu, etažnosti klet, pritličje in mansarda, s streho dvokapnico, enakega naklona kot je pri obstoječem objektu. Tloris stavbe je z dozidavo podolgovate oblike v dopustnem razmerju stranic. Velikost in oblika parcele zadošča vsem pogojem iz OPN.

III. 2.8 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji

93. člen

(površine razpršene poselitve – A, Av)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja razpršene poselitve se ureja dele naslednjih EUP: CE02, CE09, CE11, OP01, OP02, OP03, OP04, OP05, OP07, BR01, CA01, DV01-DPA in DV03-DPA.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako A oziroma Av je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora pa je opredeljena kot površine razpršene poselitve. 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). Površine z oznako Av so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene gradnji vinogradniških objektov (z ali brez dopolnilnih bivalnih prostorov za občasno bivanje) za potrebe obdelave vinogradov, sadovnjakov ali drugih nasadov.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.

(5) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, navedene v tretjem odstavku tega člena. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar ne kmetijski posegi v prostor ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi tako, da so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

(6) Nova kmetija in širitev kmetije je dopustna v območju stavbnega zemljišča z oznako A, v kolikor so za to izpolnjeni prostorski in okoljski pogoji. Če na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi nezahtevnega ali enostavnega objekta iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, se ob obstoječih objektih kmetije za potrebe dejavnosti kmetije dopušča gradnja teh objektov tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče). Izven teh območij in izven neposredne bližine obstoječih kmetij, je dopustna gradnja pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov, ki jih je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih ali v gozdu brez spremembe rabe le v primeru, kadar je domačija obdelovalca odmaknjena od teh zemljišč več kot 10 km, intenzivnost obdelave in velikost zemljišč pa zahteva daljšo časovno prisotnost na teh zemljiščih, ali pa je potrebno shranjevati orodja za obdelavo in pridelek, ali zagotoviti objekt za krajše zadrževanje in opravljanje higienskih potreb.

(8) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):

1. pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
2. pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,

3. pri samotnih kmetijah in drugih samoto stojećih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

Obravnavana kmetija se uvršča v avtohtoni poselitveni vzorec – samotna kmetija. Iz Priloge 1 OPN je razvidno, da je dopustna gradnja enostanovanjske stavbe. Predvidena je prizidava stanovanjske stavbe. S tem se izboljšajo bivanjski pogoji in se ohranja dejavnost kmetije, ki ima dopolnilno dejavnost predelave mleka in aronije. Preoblikovanje stavbnega zemljišča ne bo vplivalo na zemljišča sosednjih lastnikov.

Predviden poseg je skladen z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

2.2 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

Veljavni prostorski akt:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15), ID 565;
- Tehnični popravek občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 55/15, 68/15, 12/17 – teh. popr.), ID 871;
- Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 71/23), ID 1745;
- Tehnična posodobitev Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/23), ID 3278.

Izvorno 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 preoblikovanje območja posamične poselitve (A) v EUP OP 07, ki je kot izvorno območje prikazano v grafičnem delu LP.

Številke parcel, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve, so 198/1, 199 in 200 k. o. 542 Andrenci. Na obravnavanih parcelah je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča.



Slika 9: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 198/1 k.o. Andrenci, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje stavbno zemljišče, kot je določeno v OPN, v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

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

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

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15, 12/17, 71/23);
- Tehnična posodobitev Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/23);
- 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;
- Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije (Kmetijska svetovalna služba Lenart, z dne 17.6.2014).

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 Cerkljenjak

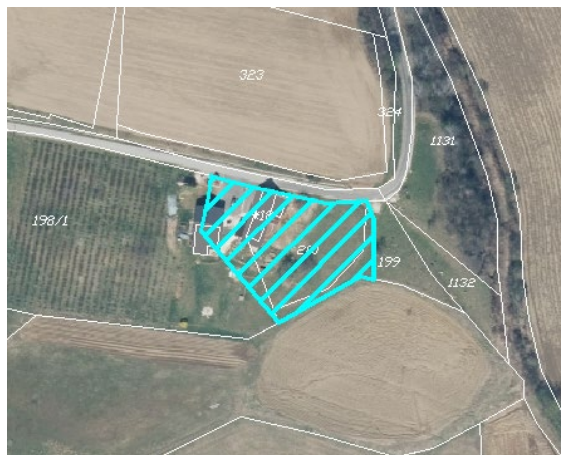
- <https://www.geoprostor.net/>

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

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

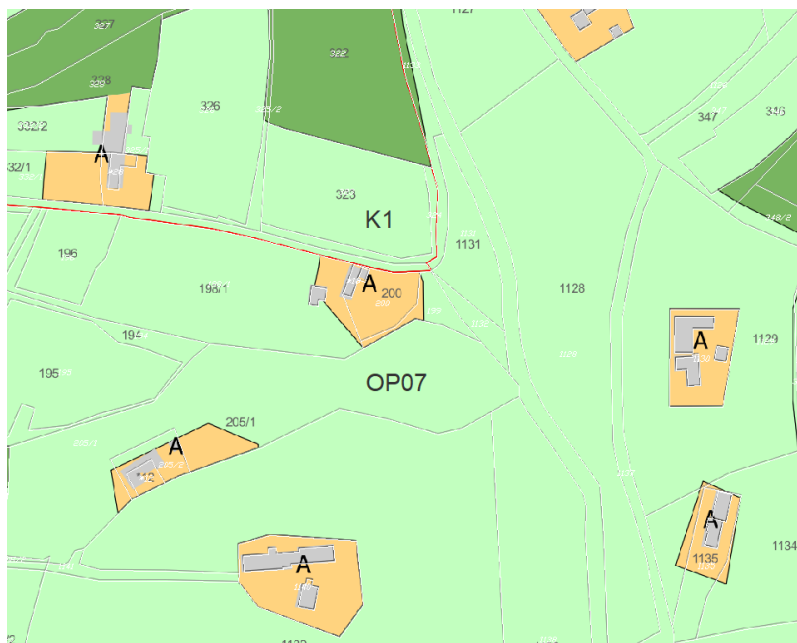
Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako OP 07, podrobne namenske rabe A, površine 2 153,64 m². Izvorno območje je prikazano na grafični prilogi LP.




Slika 10 : Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiškokatastrskem prikazu in DOF-u

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev

Iz kartografskega dela OPN je razvidno, da gre za posamično poselitev z oznako OP 07 (PNRP je A).



LEGENDA:

- | | |
|---|--|
| A | Površine razpršene poselitve |
| Av | Površine razpršene poselitve - vinogradniški objekti (zidanice in vinske kleti) v vinogradniških območjih |
|  | Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju) |
| | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ |
| K1 | Najboljše kmetijska zemljišča |
| K2 | Druga kmetijska zemljišča |

Slika 11: Izsek iz kartografskega dela OPN-namenska raba (Vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

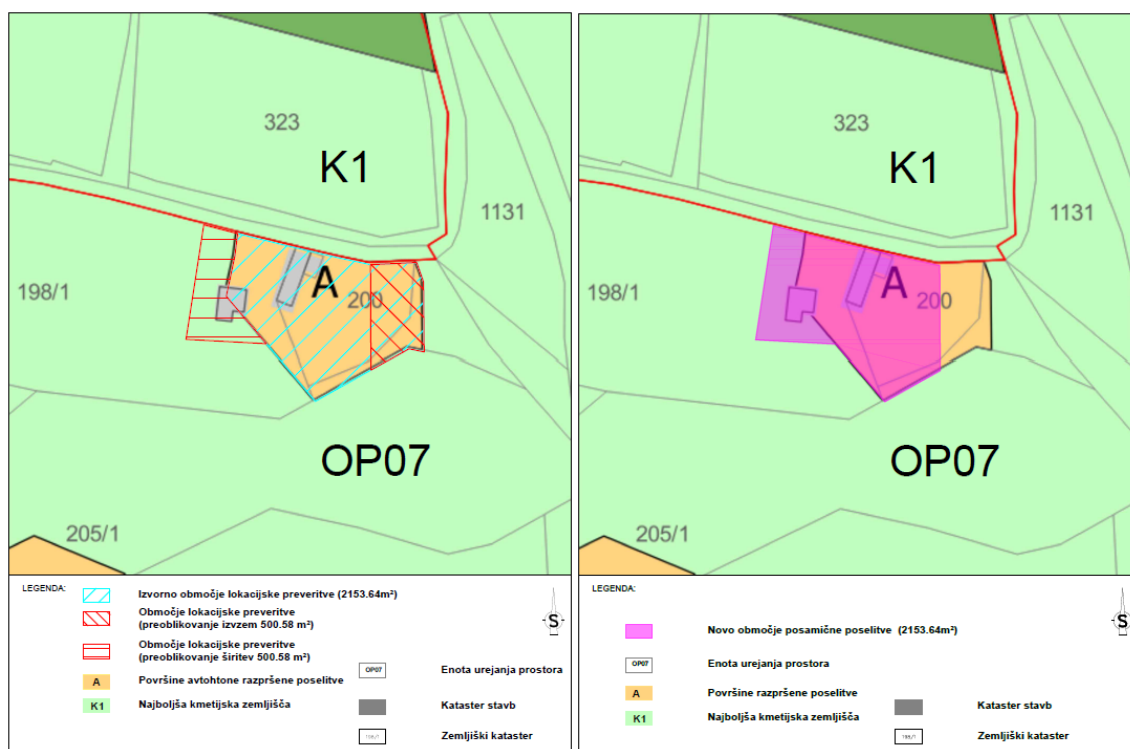
Območje posamične poselitve predstavlja samotna kmetija. Poleg stanovanjske stavbe je na kmetiji še hlev, skladišče, objekt za shranjevanje strojev in opreme. Lastnik namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v smeri dopolnilne dejavnosti – predelave mleka in aronije. Za ureditev bivanjskih razmer na kmetiji se izvede prizidava obstoječe stanovanjske stavbe. V ta namen bi vzhodni del stavbnega zemljišča, ki ni pozidan, premestil na zahodno stran, kjer je locirana stanovanjska stavba.

Kmetija je priključena na omrežje GJI, dovoz iz občinske ceste je obstoječ iz severne strani.

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča (izvornega območja), površine 2 153,64 m² na najboljše kmetijsko zemljišče K1.

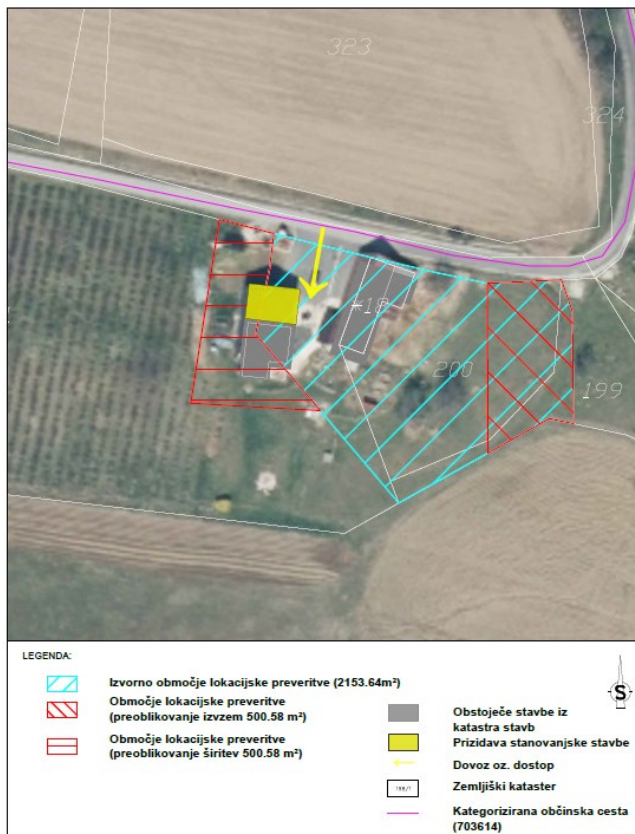
Vzhodni del stavbnega zemljišča (A) na parcelah št. 200 in 199 k.o. 542 Andrenci se v površini 500,58 m² izvzame iz stavbnega zemljišča in prenese na parcelo št. 198/1 k.o. 542 Andrenci na zahodni strani. Površina izvornega območja ostane nespremenjena (2 153,64 m²).

Površina izvzetega stavbnega zemljišča na vzhodni strani se vrne v kmetijsko zemljišče K1.



Slika 12: Prikaz izvirnega območja s preoblikovanjem območja posamične poselitve ter novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN

Načrtovana ureditev je prikazana na sliki 13. Gradnja upošteva določila PIP Občinskega prostorskega načrta.



Slika 13: Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru. S puščico je označen dovoz oziroma dostop iz obstoječe kategorizirane javne ceste preko obstoječega priključka.

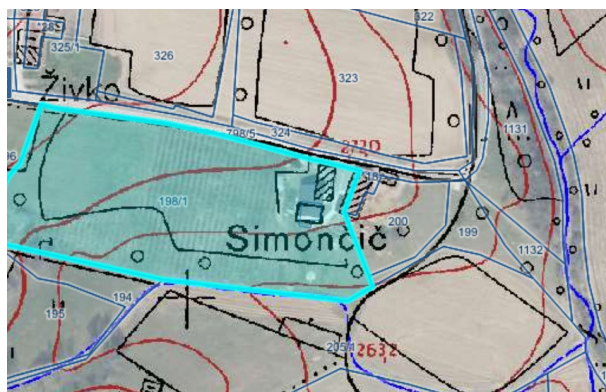
3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča:

Območje posamične poselitve predstavlja samotna kmetija, nahaja se na blagem griču. Območje stavb je locirano na razmeroma ravnem terenu, iz severne strani je obstoječ dovoz. Poleg stanovanjske stavbe je na kmetiji še hlev, skladišče, objekt za shranjevanje strojev in opreme. Lastnik namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v smeri dopolnilne dejavnosti – predelave mleka in aronije. Za ureditev bivanjskih razmer na kmetiji se izvede prizidava obstoječe stanovanjske stavbe. V ta namen bi vzhodni del stavbnega zemljišča, ki ni pozidan, premestil na zahodno stran, kjer je locirana stanovanjska stavba.

Obravnavano območje se nahaja v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi, izven plazovitih območij. Nahaja se v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov, za kar je potrebno upoštevati zakonodajo in ukrepe iz OPN, ki so določeni v 79. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) OPN.

Posega se izven območij varstva vodnih virov in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.



Slika 14: Prikaz terena s plastnicami, modro je označena parcela št. 198/1 k.o. 542 Andrenci (vir: piso)

Širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti:

Obravnavana kmetija se, skladno z OPN, uvršča v območje avtohtone razpršene poselitve - samotna kmetija. Poleg stanovanjske stavbe je na kmetiji še hlev, skladišče, objekt za shranjevanje strojev in opreme. Lastnik namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v smeri dopolnilne dejavnosti – predelave mleka in aronije. Za ureditev bivanjskih razmer na kmetiji se prizida obstoječa stanovanjska stavba.

Širitev stavbnega zemljišča ohranja in v prihodnosti širi obstoječo dejavnost.

3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Na območju obravnavane razpršene poselitve so obstoječi objekti kmetije. Objekti so locirani pravokotno na cesto, kar je vzorec postavitve objektov tudi pri sosednji samotni kmetiji. Med objekti je oblikovano dvorišče. Stanovanjska stavba se prizida na severni strani proti cesti,

tako da se obstoječ poselitveni vzorec ne bo spremenil. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se površina stavbnega zemljišča ne spreminja.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se je pri načrtovanju objekta zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede oblikovanja objektov v odloku o OPN.

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

3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve:

Območje je komunalno opremljeno. Obstoječi objekti so priključeni na omrežja GJI, do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave. Iz severne strani je območje z obstoječim priključkom navezано na kategorizirano javno pot št. 703561.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno.

3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča bo omogočena prizidava stanovanjske stavbe, s čimer bodo družini omogočeni boljši bivanjski pogoji za bivanje na kmetiji in nadaljevanje ter razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti.

Poseg je izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi so upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkljenjak in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi prizidave stanovanjske stavbe ne bo vpliva na kakovost zraka.

Hrup:

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Prizidava stanovanjske stavbe ne bo povzročala dodatnega hrupa v okolju.

Načrtuje se izven varstva vodnih virov, stavba je locirana na zemljišču, kjer veljajo glede erozije običajni zaščitni ukrepi. Nahaja se v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov, za kar je potrebno upoštevati zakonodajo in ukrepe iz OPN, ki so določeni v 79. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) OPN.

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča za potrebe prizidave stanovanjske stavbe, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:

Posega se izven območij vodnih in priobalnih zemljišč površinskih voda, območij varstva podzemnih voda, poplavno ogroženih območij in izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Upoštevalo se bo določila veljavnih predpisov s področja varovanja okolja (zraka, hrupa). Prizidava obstoječe stavbe ne bo nov vir hrupa v okolju oziroma z izvedbo posega se ne bo vplivalo na preseganje mejnih vrednosti kazalcev hrupa, določenih z veljavnimi predpisi s tega področja.

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

Območje se nahaja v ekološko pomembnem območju in Naturi 2000, za kar bodo pridobljeni naravovarstveni pogoji in usmeritve.

Ker se posega na z veljavno opozorilno karto erozije opredeljeno območje izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov in v območje velike verjetnosti pojavljanja plazov, bo v fazi projektne dokumentacije obvezno izdelan geološko geomehanski elaborat stabilnosti terena, ki bo podrobneje definiriral dejansko erozijsko in plazljivo ogroženost in morebitne omilitvene ukrepe.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v projektni dokumentaciji.

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 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	1	2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	500,58	500,58	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12)

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

4.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavne tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Cerkljenjak objavljenega na spletnem portalu (leta 2023): https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	OP07	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2153,64	Površina območja v m ²

4.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), september 2023, in se ga ni spreminjalo.

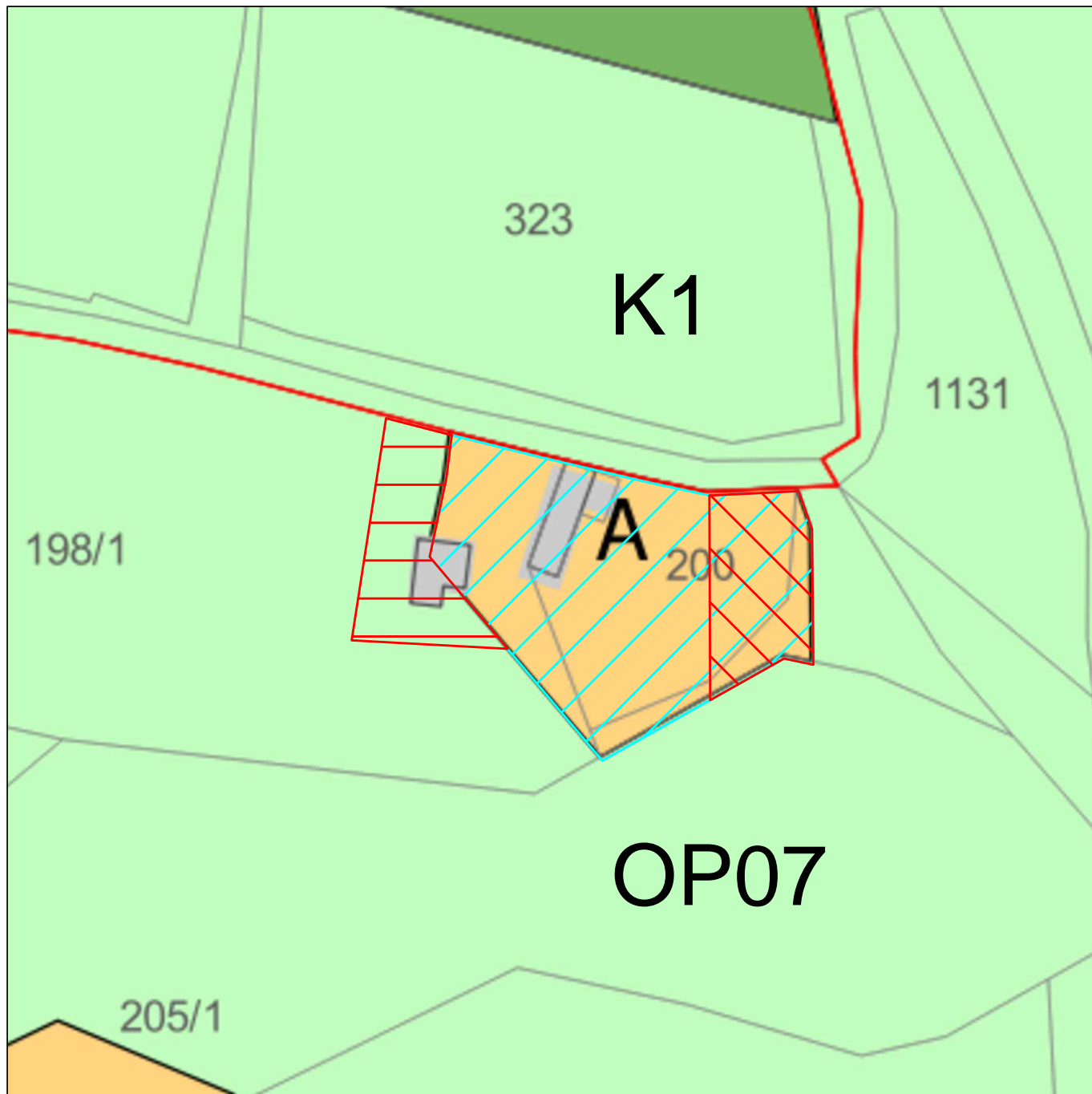
Zemljiškokatastrski načrt:

Zemljiškokatastrski načrt, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan 24.9.2023. 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 preoblikovanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 24.9.2023) za parcele na območju LP M1:1000
4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve (2153.64m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 500.58 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 500.58 m²)



Površine avtohtone razpršene poselitve



Najboljša kmetijska zemljišča

OP07

Enota urejanja prostora



Kataster stavb

198/1

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

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



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:

2024-LP-032

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

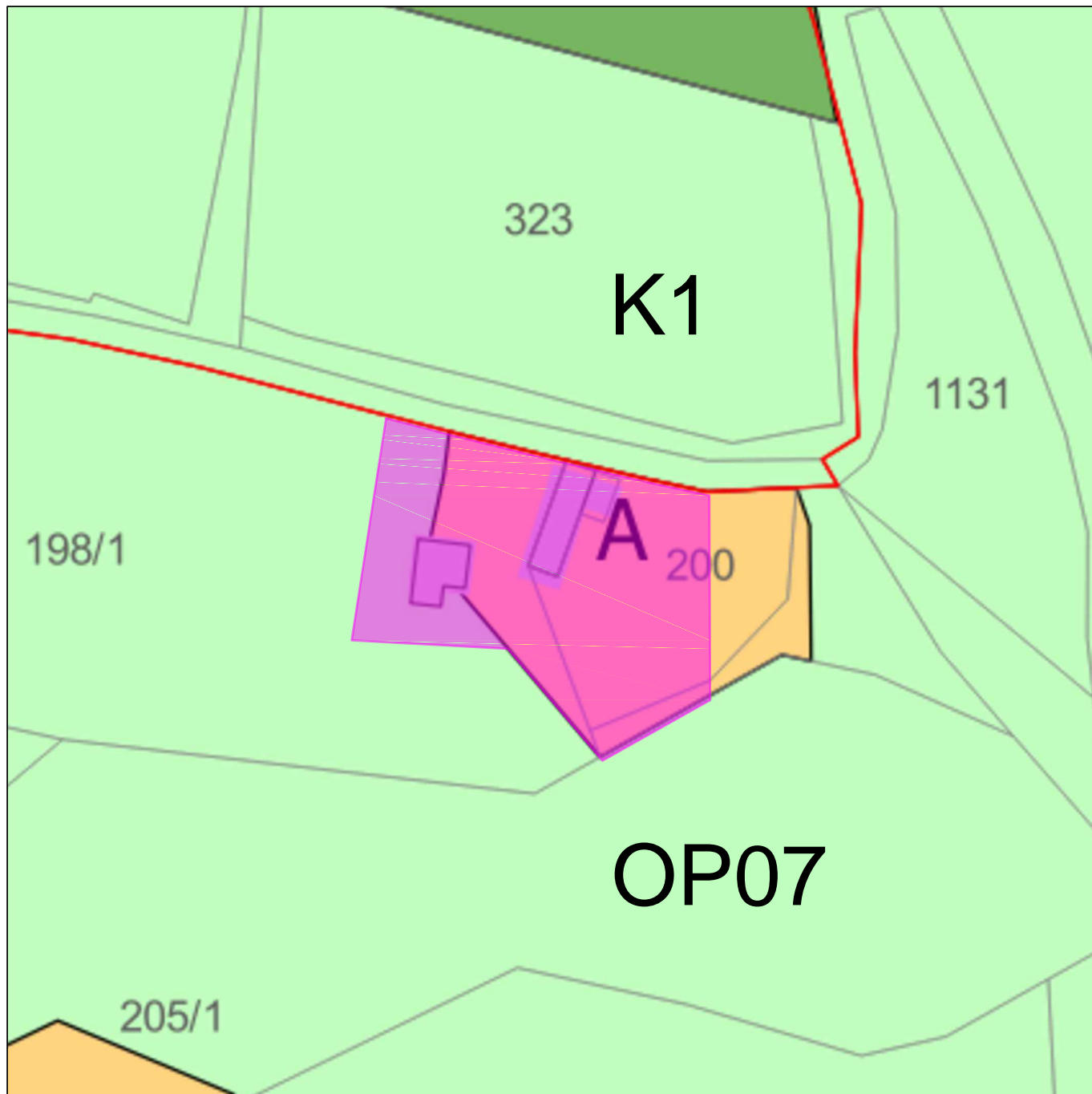
številka lista:

1

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 198/1,
199 in 200, K.O. 542 ANDRENCI V OBČINI CERKVENJAK

Prikaz izvornega območja LP in preoblikovanja območja posamične
poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Novo območje posamične poselitve (2153.64m²)



Enota urejanja prostora



Površine razpršene poselitve



Najboljša kmetijska zemljišča



Kataster stavb



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

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



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2024-LP-032

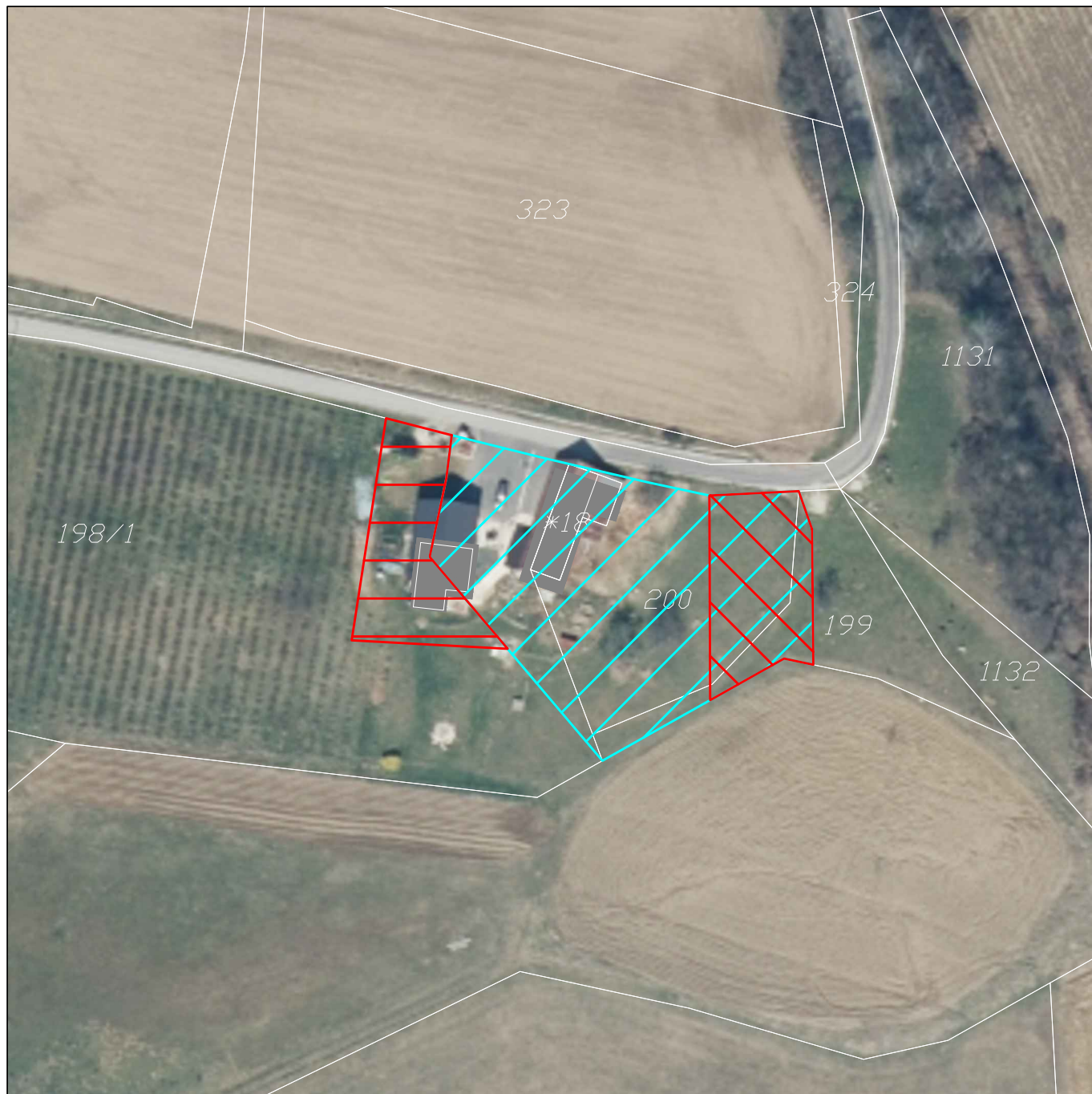
vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

številka lista:
2

vsebina/naslov risbe:
**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 198/1, 199
in 200, K.O. 542 ANDRENCI V OBČINI CERKVENJAK**

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega
prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve (2153.64m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 500.58 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 500.58 m²)



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

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



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2024-LP-032

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

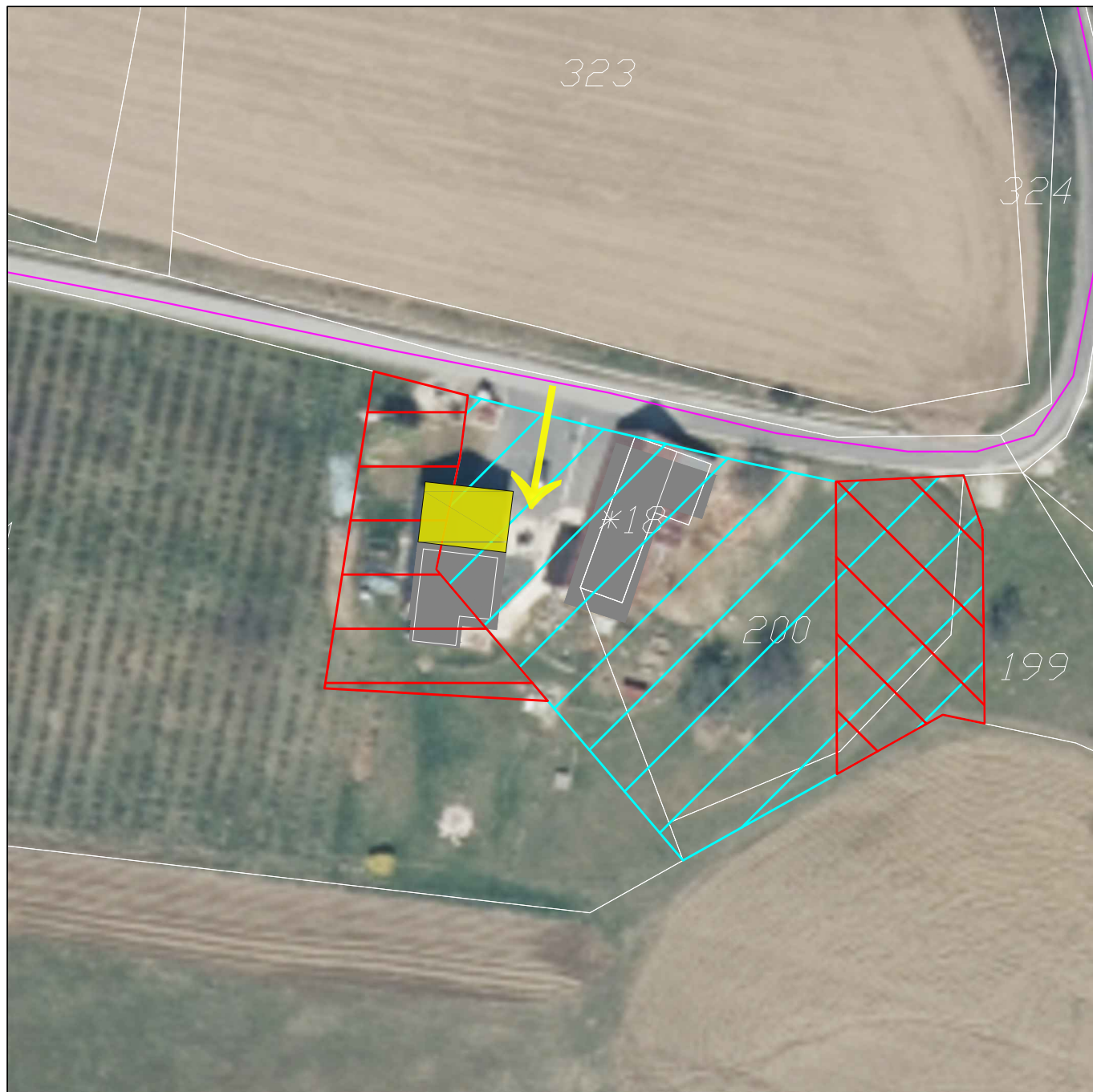
merilo:
1:1000

številka lista:
3

vsebina/naslov risbe:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 198/1,
199 in 200, K.O. 542 ANDRENCI V OBČINI CERKVENJAK**

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 24.9.2023) za parcele na območju LP



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve (2153.64m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvem 500.58 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 500.58 m²)



Obstoječe stavbe iz
katastra stavb



Prizidava stanovanjske stavbe



Dovoz oz. dostop



Zemljiški kataster



Kategorizirana občinska cesta
(703614)



grafični prikaz izdelal:

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



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2024-LP-032

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:
1:1000

številka lista:
4

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 198/1,
199 in 200, K.O. 542 ANDRENCI V OBČINI CERKVENJAK

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

5. PRILOGE

5.1 Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije, izdelal: Kmetijska svetovalna služba Lenart, z dne 17.6.2014

Datum: 17.06.2024
 Številka: CE-14-2024

Zadeva: **UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJE**

Občina: Cerkljenjak v Slov. goricah

VSEBINA	PODATKI
ZAP. ŠT POSEGA	Parc. št. 198/1 (del) KO Andrenci- 542
KMG MID	100953737
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	3,54 ha (0,01 ha njiva, 1,55 ha trajni travniki, 1,51 ha začasno travinje in 0,46 ha intenzivnega nasada aronije)
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	2,86 GVŽ (drobnica)
- OBJEKTI NA KMETJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Kmetijsko gospodarstvo je opremljeno s stroji za obdelavo nasada aronije in spravilo travinja. Kmetija ima hlev, skladišče, objekt za shranjevanje strojev in opreme . Kmetija ima urejen prostor za pridelavo in predelavo kozjega mleka v sire in druge mlečne izdelke, jogurte, skute, sire in razne namaze.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Lastnika zemljišča namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v tej smeri dopolnilne dejavnosti v pridelavi in predelavi mleka in aronije.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Kmetija ima dopolnilno dejavnost- predelavo mleka in aronije.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:	
- NAMEN VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Že obstoječi stanovanjski objekt za kmetijo, kjer je del kmetijskega zemljišča.
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Lastnika zemljišča sta dogradila stanovanjski objekt za kmetijo na zemljišču, kjer je del zemljišča kmetijska raba in del zazidljiv v bližini objekta za shranjevanje strojev in opreme, ob dovozni pot. Načrtovani poseg je

	namenjen urejanju bivanjskih razmer za potrebe bivanja na KMG.
MNENJE O KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU, PREDLAGAMEN ZA GRADNJO OBJEKTA	Zemljišče spada med površine slabše kakovosti, gre za rahlo nagnjeno zemljišče, tip tal je plitva rjava tla na laporju. Zemljišče je slabše bonitete, v dejanski rabi je bil travnik. Zemljišče pred tem ni predstavljalo pomembne pridelovalne površine.
MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJA	Načrtovana širitev oz. dograditev stanovanjskega objekta je pomembna za ureditev bivanjskih pogojev članov KMG, za nadaljevanje kmetijske pridelave ter za ohranjanje poseljenosti podeželja.
LOKACIJA OBJEKTA	Stanovanjski objekt je lociran v bližini obstoječih objektov (hlev, objekt za shranjevanje kmetijske mehanizacije), mejno zemljišče je stavbno zemljišče, del pa kmetijska raba, tako da gre za zaokrožitev zazidalnega zemljišča na tem delu na drugem delu pa ostane oz. prenese kmetijska raba, torej gre samo za lokacijsko menjavo rabe zemljišča za potrebe kmetije. Zemljišče ima neposredno povezavo z javno potjo – občinsko cesto, z električno, javno vodovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo.
MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU	Ni primernejše lokacije na slabšem zemljišču.
POSEG V KOMPLEKS ALI MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	Ne gre za poseg v kompleks kmetijskih zemljišč, zemljišče ni komasirano ali meliorirano
PRILOŽENE STROKOVNE OSNOVE	<ul style="list-style-type: none">- Izsek GERK- Izsek kategorizacije kmet. zemljišč

Javna služba kmetijskega svetovanja
KGZS Zavod Ptuj, Kmetijska svetovalna služba Lenart
Cvetka Bunderla, univ. dipl. ing. agr.

Izsek :





Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
PTUJ

Kmetijska svetovalna služba Lenart
Industrijska ul. 24, 2230 Lenart
Tel.: 02/72 90 940, Fax.: 02/72 90 942
E-mail: kss.lenart@kgz-ptuj.si



KMETIJSKA
SVETOVALNA
SLUŽBA
SLOVENIJE

