



Številka: 3503-11/2025-4

Datum: 13. 05. 2025

## PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

### 1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 257/1, 258 in 221 k. o. 545-Čagona V OBČINI CERKVENJAK

Vlagatelj pobude: zasebni investitor

Izdelaovalec elaborata: AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobročinšek Trateški s. p.

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Aleksandra Dobročinšek Trateški, univ. dipl. inž. arh.

Datum izdelave: februar 2025

### 2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

Na osnovi določil 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 21/22; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) in Splošnih smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč (MKGP) je občinski urbanist dolžan v 30 dnevih od prejema vloge s priloženim elaboratom lokacijske preveritve, le tega preveriti glede skladnosti z ZUreP-3 in o tem obvestiti investitorja. Zakon o urejanju prostora določa 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 (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (136. člen ZUreP-3), za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3). **V konkretnem primeru gre za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.**

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 32. člena ZUreP-3 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 posamezne posamične poselitve 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.

### **3. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE:**

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Določi se natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve in razvoja dejavnosti v njej.

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje območja posamične poselitve (A), ki zajema parcele s parc. št. 257/1, 258 in 221 k. o. 545-Čagona. Lastnik želi obstoječo stavbo porušiti in zgraditi novo stavbo. Zaradi tega bi rad preoblikoval stavbno zemljišče tako, da bi vzhodni in zahodni del stavbnega zemljišča, izvzel in ga prenesel na severno in južno stran območja posamične poselitve - na kmetijsko zemljišče K1.

Obstoječa namenska raba ožjega območja:

- parcela s parc. št. 257/1 k. o. 545-Čagona – stavbno zemljišče na površinah razpršene poselitve (A) – del in kmetijsko zemljišče (K2) – del in gozdno zemljišče (G) del,
- parcela s parc. št. 258 k. o. 545 Čagona – kmetijsko zemljišče (K2) – del in gozdno zemljišče (G) del
- parcela s parc. št. 221 – kmetijsko zemljišče (K2).

Parcele ležijo v EUP OP 07.

Območje obravnave se nahaja v Občini Cerkljenjak, k. o. Čagona. Nahaja se na območju razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini z nizko gostoto pozidave, pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razpršene gradnje. Investitor namerava porušiti obstoječi stanovanjski in gospodarski objekt in zgraditi novega.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo ne poveča, se le preoblikuje, zemljišče še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo parcele s parc. št. 257/1 del, ki je v lasti investitorja.

**Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 660 m<sup>2</sup>. Njegova velikost se z lokacijsko preveritvijo ne poveča. Stavbno zemljišče se prerazporedi na naslednji način:**

<b>Izvirno območje:</b>	<b>660 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Površina izvzema (A+B):</b>	<b>210 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Površina nadomeščanja (A+B):</b>	<b>210 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju:</b>	<b>660 m<sup>2</sup>.</b>

### **4. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

Preveritev vsebinske ustreznosti in skladnosti (na podlagi 138. člena ZUreP-3) obsega dokumentirano kontrolo ELP in sicer:

- izdelava elaborata lokacijske preveritve po osebi, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
- izpolnjevanje vseh zakonsko določenih pogojev za izvedbo postopka lokacijske preveritve;

- preveritev določil prostorskega akta, od katerih se odstopa, vključno s preveritvijo, ali so upoštevana oz. opredeljena vsa relevantna določila prostorskega akta;
- vsebinska ustreznost elaborata lokacijske preveritve;
- ustreznost strokovnih rešitev, za katere se predlaga postopek lokacijske preveritve.

Občinska urbanistka je preverila Elaborat lokacijske preveritve AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s. p., št. naloge 9/24, izdelan v februarju 2025 in ugotovila, da elaborat vsebinsko ustreza predpisom in je skladen z določili veljavnega zakona - ZUreP-3. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, 2, 3).

#### PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
<b>Tekstualni del</b>		
naslovni list		X
naziv LP	X	
Ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca		0
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata		X ni podatka
datum izdelave	X	
utemeljitev	X	
navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	X (ni povezanih PA ali LP)	
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
<b>Grafični del</b>		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata: Skladno z zahtevami	X	X

#### PRILOGA 2: vsebina elaborata lokacijske preveritve pri določanju obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
<b>Tekstualni del</b>		
naslovni list	X	

utemeljitev	X	
podrobna utemeljitev:		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	X	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3)	X	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem spremembe [m <sup>2</sup> ], delež spremembe glede na izvirno površino [%])	X	
utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	X	

### PRILOGA 3: kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN	X		
<i>Opomba: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15, 12/17, 71/23) in Tehnično posodobitvijo Občinskega prostorskega načrta Občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2023).</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	X		
<i>Opomba: PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Cerkevjak opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	X		
<i>Opomba: Sprememba / povečanje ne presega 600 m<sup>2</sup>; stavbno zemljišče se ne bo povečalo. Stavbno zemljišče se samo preoblikuje z izvzajem 210 m<sup>2</sup> in prerazporeditvijo 210 m<sup>2</sup>.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvirnega obsega.	X		
<i>Opomba: Sprememba / povečanje ne presega 20 % izvirnega območja; širitve ni.</i>			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40 – za povečanje, če je večja je možno preoblikovanje	-		
<i>Opomba: boniteta parcele na območju izvirnega območja je večja od predpisane mejne vrednosti (40) znaša 50, vendar je v skladu z Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo LP, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, dne 11. 1. 2021, možno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča.</i>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	X		
<i>Opomba: Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.</i>			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X		
<i>Opomba: S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se zagotovi gradbena parcela za gradnjo novega objekta. Obravnavana kmetija se, skladno z OPN, uvršča v območje avtohtone razpršene poselitve. Lastnik namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v smeri dopolnilne dejavnosti.</i>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	X		

<p><i>Opomba: Obstoječa posamična poselitve je delno komunalno opremljena; obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje in MČN (do izgradnje kanalizacijskega omrežja). Po obstoječi občinski cesti JP 703664 je zagotovljen dostop do območja.</i></p>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	X		
<p><i>Opomba: Vpliv se ne bo bistveno povečal, stanovanjski objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede na že obstoječo dejavnost.</i></p>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	X		
<p><i>Opombe: V EUP je po odloku potrebno upoštevati navedene omejitve, pri posegih v prostor pa pa prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določena v veljavnih predpisih.</i></p> <p><i>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij.</i></p> <p><i>Območje se nahaja na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov in erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelano je preliminarno geomehansko poročilo (PLANUM d.o.o., št. elaborata: 1799/24, avgust 2024).</i></p>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	X		
<p><i>Opomba: Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nova stavba se orientira vzporedno s plastnicami terena.</i></p> <p><i>Površine znotraj območja stavbnega zemljišča (izvornega območja), predstavljajo pripadajoča zemljišča k obstoječemu objektu.</i></p> <p><i>Lokacija izvornega območja ima urejen dovoz / dostop preko lokalne ceste, ki poteka z južne strani.</i></p> <p><i>Gradnjo se prilagodi obstoječi komunalni in energetski infrastrukturi, ki na območju obstaja.</i></p>			

#### PRILOGA 4: seznam nosilcev urejanja prostora in prejetih mnenj

Iz podatkov Elaborata lokacijske preveritve in vpogleda v javno dostopne uradne evidence izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven poplavno ogroženih območij, vodovarstvenih območij, območij varovanje kulturne dediščine in območja varovanih gozdov.

Območje se nahaja v območju erozijskih ukrepov in v območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Na podlagi navedenega vsebuje seznam nosilcev urejanja prostora naslednje subjekte:

št.	nosilec urejanja prostora	področje	mnenje (št., datum)
1.	<b>MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mnvp@gov.si">gp.mnvp@gov.si</a>	za področje prostorskega razvoja	
		za področje voda	
		za področje ohranjanja narave	
2.	<b>MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO</b> Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana <a href="mailto:gp.mkqp@gov.si">gp.mkqp@gov.si</a>	za področje varovanja kmetijskih zemljišč	
3.	<b>DIREKCIJA ZA VODE RS</b> Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor <a href="mailto:gp.drsv-mb@gov.si">gp.drsv-mb@gov.si</a>	Za področje varovanja voda, erozijsko območje	

4.	<b>ELEKTRO MARIBOR, d.d.</b> Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor <a href="mailto:info@elektro-maribor.si">info@elektro-maribor.si</a>	za področje oskrbe z električno energijo	
5.	<b>TELEKOM SLOVENIJE d.d.</b> <b>Dostopovna omrežja, Operativa,</b> <b>TKO vzhodna Slovenija</b> Titova cesta 38, 2000 Maribor portal za oddajo vlog	Za področje telekomunikacij	
5.	<b>Komunalno podjetje Ptuj d.d.</b> Puhova ulica 10, 2250 Ptuj <a href="mailto:info@komunala-ptuj.si">info@komunala-ptuj.si</a>	za področje oskrbe z vodo	
6.	<b>OBČINA CERKVENJAK</b> Cerkvenjak 25 2236 Cerkvenjak <a href="mailto:obcina@cerkvenjak.si">obcina@cerkvenjak.si</a>	za področje upravljanja z občinskimi cestami, kanalizacija	

Pripravila:

Občinski urbanist/ka:  
mag. Špela LESNIK, udia

