

Naloga: **Stanovanjski objekt na kmetiji Gradišče**
na parc. št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8,
vse k.o. 530-Partinje

Faza: **Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-206**
za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN

ID PA: **6493**

Naročnik:

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

Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**
PA PPN ZAPS 0880

Odg. geodet:

Številka naloge: **20250422**

Datum: **avgust 2025, dop. januar 2026**

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

Naloga: **Stanovanjski objekt na kmetiji Gradišče**
na parc. št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8,
vse k.o. 530-Partinje

Faza: **Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-206**
za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN

ID PA: **6493**

Naročnik:

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

Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.**
PA PPN ZAPS 0880

Odg. geodet:



Številka naloge: **20250422**

Datum: **avgust 2025, dop. januar 2026**

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

SITUS d.o.o.
agencija za prostorski inženiring
Gorkega 1, SI-2000 Maribor
+386 41 421175

KAZALO VSEBINE

Kazalo vsebine	2
Uvod	3
Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi	3
Namen in razlogi za pripravo ELP	4
Namen lokacijske preveritve	4
Veljavni prostorski akt	4
Razlog za pripravo elaborata	4
Opredelitev zemljišč	5
Izhodišča	6
Naravne danosti	6
Ustvarjene strukture	7
Območja varovanj in omejitev	8
Obrazložitev	9
Opis načrtovanega posega	9
Izvirno območje lokacijske preveritve	9
Območje lokacijske preveritve	9
Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ	10
Podrobna utemeljitev	11
Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3	13
Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN	16
Postavitev v prostor	18
Zaključek	20
Podlage in viri	21
Pravna podlaga in ostala dokumentacija	21
Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	21
Seznam podatkovnih virov	21
Priloge	22
Besedilo	22
Grafika	22
GIS	22

UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZUIOPZP, 23/24 - ZUreP-3A, 109/24 - ZUreP-3B, 25/25 – odl. US in 75/25 - ZUreP-3C) ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) ter Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov (MNVP, 19. 9. 2024). Zakon o urejanju prostora dovoljuje 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 lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen ZUreP-3) ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

Pri preoblikovanju 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 tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

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

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP

Stranka želi na EUP = OP-206 oziroma na parceli št. 1082/1, k.o. 530-Partinje, zgraditi novo stanovanjsko hišo.

Namen lokacijske preveritve

S predlagano lokacijsko preveritvijo se na podlagi 134. in 135. člena ZUreP-3 zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in po potrebi določi prostorske izvedbene pogoje.

Na območju razpršene poselitve v enoti urejanja OP-206 že stojijo stanovanjski in kmetijski objekti. Izvorno območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ima površino 2.315,60 m².

Gradnja novega stanovanjskega objekta je predvidena na parc. št. 1082/1, k.o. 530-Partinje zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve pNRP = Aa (po 280. členu ZUreP-2: posamične poselitve). Območje je opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč. Predmet lokacijske preveritve je (1) preoblikovanje stavbnega zemljišča - izvzem na posamični poselitvi v obsegu 584,14 m² s parc. št. *170/1 in 1173/2 - obe del, ter (2) preoblikovanje stavbnega zemljišča - širitev 584,11 m² na (2) parc. št. 1339/8 in 1082/1 - obe del. Preoblikovanje stavbnega zemljišča predstavlja prenos stavbnih zemljišč z zahodnega roba na vzhodni. Izvzem stavbnega zemljišča na zahodu sledi dejanski rabi kmetijskih zemljišč, novi stanovanjski stavbi pa je za gradnjo na voljo manj strmo zemljišče na vzhodu.

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, 25/20 in 13/25 - TP).

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

Razlog za pripravo elaborata

Obstoječa stanovanjska hiša je v fazi generalne obnove. Glede na današnje bivalne standarde je tudi premajhna za bivanje več generacij pod isto streho. Mlajši del družine si zato želi zgraditi nov (svoj) stanovanjski objekt v okviru dvorišča v neposredni bližini obstoječe hiše.

Opredelitev zemljišč

Obravnavana zemljišča enote urejanja prostora OP-206 so locirana poldrugi kilometer severno od naselja Močna in tri kilometre jugozahodno od občinskega središča - Jurovskega Dola, od lokalne ceste LC203461 do predmetne EUP pa vodi 200 metrov dolga zasebna dovozna pot. Iz vpogleda v kartografski del OPN občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah izhaja, da ležijo zemljišča predmetne EUP na območju razpršene poselitve Aa, v celoti pa jih obkroža območje podrobnejše namenske rabe prostora K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč. Zemljišče leži tik pod grebenom na višini ca 320 m.n.v., teren pa pada proti vzhodu.



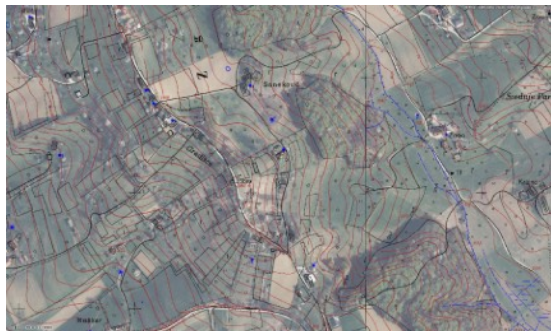
Mesto LP se nahaja 3 km jugozahodno od Jurovskega Dola - občinskega središča.



Do enote urejanja prostora z oznako OP-206 vodi lastna dovozna cesta. Izhodiščno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče, pozidano s stanovanjskima stavbama in pomožnimi kmetijskimi objekti.

IZHODIŠČA

Naravne danosti



Predmetno zemljišče leži pod grebenom, ob občinski meji med Močno in Jurovskim Dolom, na vzhodno orientiranem bregu na višini ca 320 m.n.v.

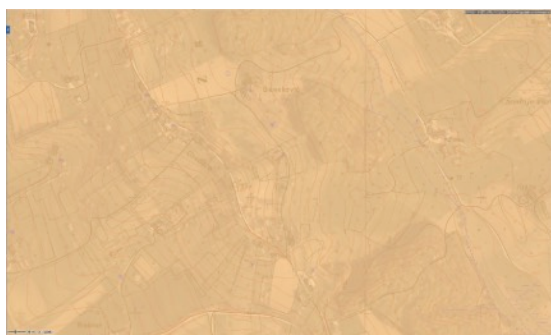
Umeščenost v prostor



Poselitev na tem območju izkazuje že franciscejski kataster.

Stavbišče v bregu obkrožajo trajni travniki, med obstoječimi objekti je travniški sadovnjak.

Dejanska raba prostora



Povprečna letna temperatura zraka: 10° - 12° C;
Povprečna letna višina padavin: 1.000 - 1.100 mm;
Povprečno število dni s snežno odejo: min 25 dni;
Najvišja višina snežne odeje: 75-100 cm
Povprečno letno trajanje sončnega obsevanja: 1860 - 2000 ur
Hitrost vetra: 1 - 2 m/s.

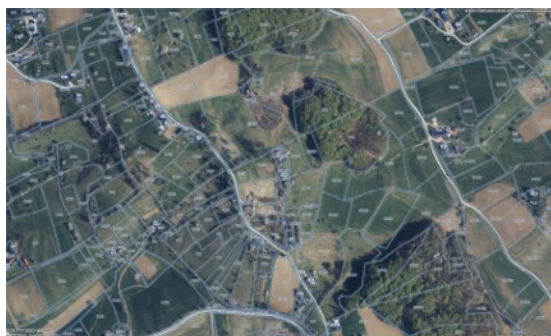
Podnebje

Ustvarjene strukture



Izvornemu območju je določena EUP z nazivom OP-206 in osnovno namensko rabo stavbno zemljišče (pNRP = Aa, površine avtohtone razpršene poselitve). Neposredno okolico predstavljajo druga kmetijska zemljišča (pNRP = K2, BT = 48 - 56).

Podrobnejša namenska raba prostora



Na parceli investitorja že stoji enostanovanjska stavba iz leta 1960 (št. stavbe 324, HŠ 138) ter kmetijski objekt - hlev iz istega leta (št. stavbe 323), na bližnjem, sosedovem zemljišču stojita enostanovanjska stavba iz leta 1837 (št. stavbe 325, HŠ 139) ter hlev iz leta 1837 (št. stavbe 327).

Pozidanost območja



Od lokalne ceste LC 203461 je dostop do EUP zagotovljen po parc. št. 530-1339/8 - javno dobro.

Kmetija ima lastno vodno zajetje, odvajanje fekalne in padavinske vode se rešuje individualno. Do stavbišča je speljan distribucijski elektroenergetski vod.

Gospodarska javna infrastruktura

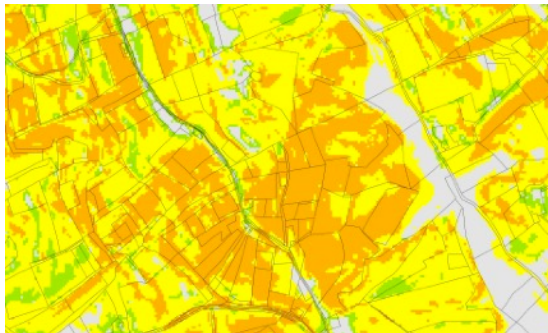
Območja varovanj in omejitev



Predmetna lokacija leži na ekološko pomembnem območju 42600 Slovenske gorice - osrednji del, izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi, izven vodovarstvenih ali poplavno ogroženih območij.

V EUP predstavlja stavbno dediščino hiša Zgornje Partinje 139, nanjo predmetni elaborat nima vpliva.

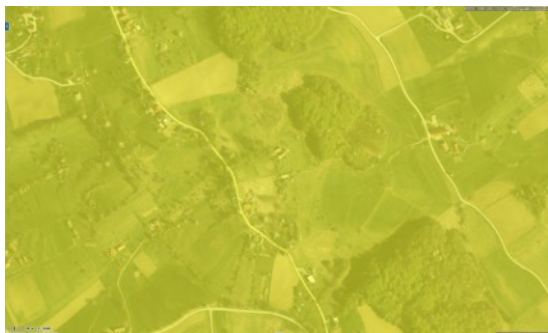
Varovanja



Za območje velja zelo velika verjetnost pojavljanja plazov, erozijsko območje pa opozarja na zahtevne zaščitne ukrepe.

Celotna občina leži na potresno manj aktivnem območju (projektni pospešek tal vrednosti 0,1).

Omejitve



Po delitvi tipov strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane je širše območje kmetijskih zemljišč uvrščeno med pomembna območja, po podtipu pa predstavlja ožje izravnave in zaplate.

Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane

OBRAZLOŽITEV

Opis načrtovanega posega

Obstoječa stanovanjska hiša je v fazi generalne obnove. Glede na današnje bivalne standarde je tudi premajhna za bivanje več generacij pod isto streho. Mlajši del družine si zato želi zgraditi nov (svoj) stanovanjski objekt v okviru dvorišča v neposredni bližini obstoječe hiše.

Izvirno območje lokacijske preveritve

Izvirno območje lokacijske preveritve predstavlja enota urejanja prostora z oznako OP-206 na parcelah ali delih parc. št. *170/1, *170/2, 1173/2 in 1174/2, vse k.o. 530-Partinje. Velikost stavbnega zemljišča znaša 2.315,60 m². Gre za območje posamične poselitve, postavljeno v vzhodno orientiranem bregu jugozahodno od občinskega središča Jurovski Dol in ob občinski meji. Enota urejanja prostora leži na višini med ca 320 in 325 m.n.v..

Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve predstavljajo deli parc. št. *170/1, 1173/2, 1082/1 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje.

Iz vpogleda v kartografski del OPN občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah izhaja, da ležijo predmetna zemljišča na območju podrobnejše namenske rabe prostora A - avtohtona razpršena poselitve in K2 - območje drugih kmetijskih zemljišč.

Na EUP z oznako OP-206 in površino 2.315,60 m² je predlagan izvzem stavbnega zemljišča na zahodu (1 - 584,14 m²) ter prenos na vzhod (2 - 584,11 m²). Predlagana preoblikovana EUP bi imela površino 2.315,57 m².

IDO	TIP	PNRP_ID	EUP_OZN	BT	nova pNRP	POV (m2)
1	1	1110	OP-206	56	K2	584,14
2	2	2020	OP-01	47	A	584,11
površina stavbnega zemljišča - obstoječe						2.315,60
površina stavbnega zemljišča - predlog preoblikovanja in širitve						2.315,57

Legenda
(TIP) 1 - preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (584,14 m²)
2 - preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (584,11 m²)

V lokacijski preveritvi je predlagano samo preoblikovanje, brez širitve stavbnega zemljišča.

Grafični prikaz preoblikovane/spremenjene oblike SZ



Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve (siva obroba) in območja lokacijske preveritve (rdeča obroba: 1 - preoblikovanje - izvzem; modra obroba: 2 - preoblikovanje - širitev)

PODROBNA UTEMELJITEV

Kmetijska proizvodnja za enoto urejanja prostora z oznako OP-206 ni več primarna dejavnost, za vzdrževanje kulturne krajine pa je ohranjanje poselitve še toliko bolj pomembno.



Pogled z jugovzhoda: območje lokacijske prevritve leži v naklonu in je obdano s travniki, sadnim drevjem in ohranjeno brajdo.

EUP leži tik pod grebenom, ki predstavlja občinsko mejo. Na zahodni strani lokalne ceste leži območje naselbinske dediščine Vukovje - vinogradniški zaselek Gradišče.



Pogled z višine na zahod preko lokalne ceste na Vukovje / Gradišče.

Zasebna pot pripelje neposredno do obstoječih objektov. Na območju enote urejanja prostora stojita stanovanjski hiši, vsaka s svojim gospodarskim objektom. Obstoječa stanovanjska stavba na naslovu Zgornje Partinje 138, ki je v fazi prenove, je premajhna za bivanje več generacij pod isto streho. Mlajši del družine si zato želi zgraditi nov (svoj) stanovanjski objekt v okviru dvorišča v neposredni bližini obstoječe hiše.



Pogled s severa: Predmetna obcestna lokacija v bregu je vtkana v kulturno krajino.

Lega na vzhodno orientiranem bregu ponuja bogat razgled nad Slovenskimi goricami, obstoječi objekti so nanizani nad potjo. Za območje širitve stavbnega zemljišča je glede na bližino obstoječih objektov izbrano najmanj strmo zemljišče, locirano med obema hišama pod dovozno potjo.

Skladnost z obstoječimi objekti v bližini oziroma s celotno enoto urejanja prostora bo načrtovani stanovanjski objekt zagotovil skozi:

- etažnost (pritličen in podkleten objekt bo dostopen z zahoda, z dovozne poti),
- podolžni gabarit stavbe (velikost ca 10 x 12/15 metrov) in
- naklon strehe (strma streha).

Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3

Lokacijska preveritev na izvornem območju, ki ga predstavlja OP-206, služi ohranjanju posamične poselitve in vzdrževanju kulturne krajine. Načrtovanje izgradnje novega stanovanjskega objekta odgovarja naslednjim pogojem:

(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Območje obstoječe posamične poselitve zajema stanovanjski hiši in več kmetijskih gospodarskih in pomožnih objektov. Predvidena je gradnja dodatne stanovanjske hiše, za racionalnejšo gradnjo katere je potrebno preoblikovanje stavbnega zemljišča.

(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če:

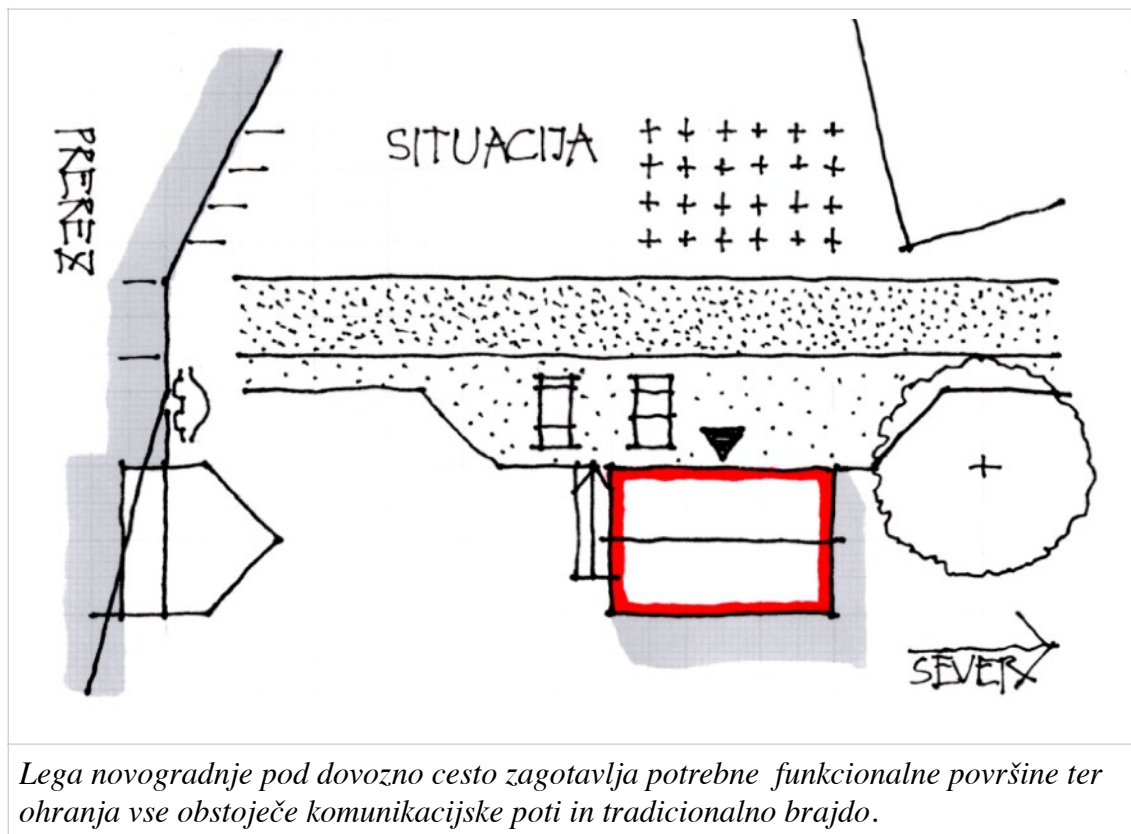
- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;

Območje razpršene poselitve na EUP z oznako OP-206 je namenjeno bivanju in kmetijstvu. Gradnja novega stanovanjskega objekta ohranja obstoječo poselitev na lokaciji in ne vnaša nove dejavnosti.

- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;



Za novogradnjo stanovanjske hiše je zaradi bolj položnega terena in ohranitve brajde bolj primeren vzhodni del dvorišča pod dovozom.



S predlaganim posegom se obstoječi vzorec posamične poselitve ohranja. Na predmetnem območju je obstojala kmetija že za časa monarhije.

Predvideni stanovanjski objekt ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec avtohtone poselitve:

- Novi objekt bo postavljen vzporedno s plastnicami in dovozno cesto, ki je v resnici dvorišče te EUP. Tak vzorec je razviden tudi v širši okolici, kjer so stanovanjski objekti načeloma vzporedni s cesto in/ali plastnicami, gospodarski objekti so lahko na cesti in hišo tudi pravokotni. Analiza okoliške poselitve izkaže, da je večina obcestne gradnje postavljena pod cesto (grebenska obcestna poselitev Slovenskih goric).
- V konkretnem primeru je postavitve nove stanovanjske stavbe vzporedno in pod dovozom primerna tudi zaradi naklona terena, kar je bil glavni razlog za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča.
- Nova stanovanjska stavba bo imela primerljive horizontalne in vertikalne gabarite (vzdolžno obliko, etažnost vsaj K + P), strmo temno streho in svetlo barvo ometane fasade kot ostali objekti v predmetni EUP. Nekdanja tlorisno izrazito podolgovata oblika najbližjega obstoječega objekta, ki izhaja iz vzdolžnega nizanja stanovanjske in gospodarske funkcije v enem objektu, se ne ponovi, saj bo novi objekt izključno stanovanjski. S pravokotnim tlorisom pa se nova stavba prilagaja tudi objektom v širši okolici in zahtevam prostorskih izvedbenih pogojev.
- Vzorec poselitve širšega območja je prikazan na grafičnem listu 6.

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;

Obstoječo komunalno opremo predstavlja lastno vodno zajetje, zaradi odmika od aglomeracij se odvajanje fekalne in padavinske vode rešuje individualno. Do zemljišča je speljan distribucijski elektroenergetski vod. Priključitev na obstoječe vode je tako možna.

Dovoz do objekta se vrši preko obstoječega dovoza na lokalno cesto LC203461.

- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

Predmetno zemljišče leži na plazljivem, jugovzhodno orientiranem pobočju. Zaradi evidentirane nevarnosti erozije na predmetnem zemljišču je bilo med pripravo elaborata lokacijske preveritve izdelano geološko-geotehnično poročilo.

- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal;

Ohranitev obstoječih dejavnosti na enoti urejanja prostora OP-206 ne predstavlja povečanega vpliva na okolje, novogradnja stanovanjske hiše pa je obenem pomembna za ohranjanje predmetne posamične poselitve in vzdrževanje kulturne krajine.

- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na območju ni veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih načrtov.

Predmetna lokacija leži izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda in vodnih virov, varovanih gozdov ali območij kmetijskih zemljišč, na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

- Na območjih razpršene poselitve z avtohtonim vzorcem poselitve se le-ta ohranja in dopolnjuje. Nova gradnja objektov, stavb in komunalne opreme je možna ob ohranjanju namembnosti in programskih značilnosti območja.

Z novogradnjo stanovanjskega objekta se značilnosti predmetnega območja razpršene poselitve ohranjajo, obnavljajo in dopolnjujejo.

- Za postavitev in gabarite objektov je potrebno upoštevati obstoječe strukture, kakovostne prostorske danosti, pristojne varovalne režime in ne ovirati dejavnosti, ki se vršijo na tem prostoru.

Obstoječe strukture se upoštevajo skozi oblikovanje novega objekta, ki povzema lastnosti sosednjih stavb enake namembnosti. Postavitev vzporedno oziroma neposredno ob dovozno cesto izkorišča obstoječo situacijo, etažnost, gabariti in streha se zgledujejo po prostorskih izvedbenih pogojih in neposredni okolici, za katero ni predpisanih varovalnih režimov. Gradnja služi ohranjanju dejavnosti predmetnega prostora.

Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN

Dopustne dejavnosti in objekti (111. člen OPN)

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, mizarne 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...

Predviden stanovanjski objekt je tako po dejavnosti (bivanje) kot vrsti objekta (enostanovanjska stavba) usklajen s prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Parcelacija, odmiki objektov in izraba gradbenih parcel (73., 74. in 79. člen OPN)

Pri določitvi parcel objektov 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 ipd.), zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, osončenje, intervencijske poti) in požarno-varnostne predpise.

Nove stavbe so z najbolj izpostavljenimi nadzemnimi in podzemnimi deli načrtovane vsaj 4 m od meje sosednjih zemljiških parcel. Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s faktorjem izrabe parcele (FI), faktorjem zazidanosti parcele (FZ), številom etaž in višino objektov.

Načrtovani stanovanjski objekt bo ležal med obstoječima hišama, vendar zaradi odmikov med objekti in naklona terena na drugi strani dovozne poti. Pri projektiranju in izgradnji se upošteva že pridobljeno geomehansko poročilo. S ceste bo zagotovljen dostop do pritličja, klet je odprta na drugo stran objekta. Za površine razpršene poselitve FZ in FI nista določena. Objekt bo pritličen, zaradi gradnje v naklonu pa tudi podkleten.

Priključevanje objektov na GJI in grajeno javno dobro (80., 82. in 83. člen OPN)

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Če se nameravana gradnja priključi na objekte, ki zagotavljajo minimalno komunalno oskrbo, oziroma če se zaradi gradnje spremeni kapaciteta obstoječih priključkov, je treba pridobiti soglasja v skladu s predpisi o graditvi objektov. Na območjih z zgrajenim omrežjem za oskrbo s pitno vodo se vsi obstoječi in predvideni objekti priključijo na javno omrežje v skladu s pogoji upravljavca omrežja. Na območjih brez kanalizacijskega omrežja so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod (male čistilne naprave, rastlinske čistilne naprave, greznice). Odvod padavinskih voda iz manipulativnih in parkirnih

površin in zaledne vode se odvaja na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin. Predvideti je potrebno ponikanje oziroma zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike. Za padavinsko vodo, ki odteka s strehe stavbe, je treba zagotoviti odvajanje neposredno v vodo ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo. Kjer odvajanje neposredno v vodo ali posredno v podzemne vode ni izvedljivo, se vodo v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvaja v meteorno kanalizacijo.

Predvidena nova stanovanjska stavba se bo priključila na obstoječe vodovodno in elektro omrežje. Fekalne vode se bo vodilo v malo komunalno čistilno napravo. Padavinske vode s streh se spelje v zadrževalnik meteorčnih vod, morebitni viški pa na proste travniške površine kmetije.

Gabariti in oblikovanje (31., 75. in 111. člen OPN)

Na območjih razpršene poselitve z ohranjenim avtohtonim vzorcem poselitve se upoštevajo obstoječe avtohtone strukture, vzorec poselitve se ohranja. Dopolnjevanje predvsem slemenske pozidave je možno v smislu ohranjanja poselitve. Nova gradnja objektov, stavb in komunalne opreme je možna ob ohranjanju namembnosti in programskih značilnosti območja. Za postavitev in gabarite objektov je potrebno upoštevati kvalitetne obstoječe strukture, kakovostne prostorske danosti, pristojne varovalne režime in ne ovirati primarnih dejavnosti, ki se vršijo na tem prostoru.

Stavbe na posamezni gradbeni parceli so medsebojno oblikovno usklajene. Tlorisno razmerje stranic stavbe znaša minimalno 1:1,2. Dopustni so tudi tlorisi v oblikah »T« ter izizidki. Dozidane stavbe tvorijo z osnovno stavbo vizualno enoten objekt. Osnovne strehe objektov so simetrične dvokapnice. Sleme poteka vzporedno z daljšo stranico stavbe. Dopustni so čopi. Naklon streh je strm (25° do 40°) ali zelo strm (40° do 45°). Kritine so črne, sive do grafitno sive, rjave, rdeče ali opečne barve in nereflektivne. Fasade so v svetlih, sivih in/ali pastelnih tonih. Dopustne so tudi lesene, opečnate, kamnite in ozelenjene fasade.

Načrtovani objekt se po velikosti (primerljivo z obstoječima stanovanjskima stavbama) in izgledu (povzeta tipologija že zgrajenih okoliških objektov) prilagaja pozidani strukturi v enoti urejanja prostora in širše. Objekt bo podolgovate oblike s strmo streho in vzdolžnim slemenom vzporedno s cesto in plastnicami. Obstoječa prometna ureditev se ohranja, novi objekt pa se priključi neposredno na dovozno pot.

Skladnost posega s prostorskimi izvedbenimi pogoji

Zakonodaja in prostorski izvedbeni pogoji so upoštevani na naslednji način: dejavnost predvideva bivanje, načrtovan je enostanovanjski objekt, na območju razpršene poselitve z ohranjenim avtohtonim vzorcem pa se upošteva tako vzorec poselitve kot avtohtone strukture. V strukturo odprtega prostora se posega z novogradnjo stanovanjskega objekta, ki ohranja namembnost in programsko značilnost območja. V naslednji fazi postopka - projektiranju bo upoštevana in v dokumentaciji za pridobivanje gradbenega dovoljenja še natančneje obrazložena skladnost z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

Postavitev v prostor

Lokacija

Ohranjanje poselitve na dani lokaciji namerava investitor zagotoviti skozi novogradnjo stanovanjskega objekta na preoblikovanem stavbnem zemljišču. Postavitev v prostor upošteva avtohtoni vzorec poselitve v odprtem prostoru občine. Osnovni gabariti objekta se podrejajo oblikovanju obstoječih objektov. Stavbni volumen florisno podolgovatega objekta bo tako zaključila simetrična dvokapna strma streha s slemenom v smeri sever - jug, vzporedna s cesto in plastnicami, po etažnosti pa objekt ne bo presegal obstoječih struktur, katerim se bo prilagodil tudi s povzemanjem strukture in barve fasad.



Predvidena lokacija novogradnje je izbrana na najmanj strmem delu zemljišča.

Gradnja novih stavbnih struktur v plazljivem svetu Slovenskih goric zahteva tehten premislek. Postavitev nove stanovanjske stavbe je tako prilagojena konfiguraciji terena. Objekt bo dostopen z dovozne poti in stal vzporedno z njo. Stavbišče bo s cestne, zahodne strani vkopano v teren, ki pada proti vzhodu in dolini.

Komunalna opremljenost in prometna dostopnost

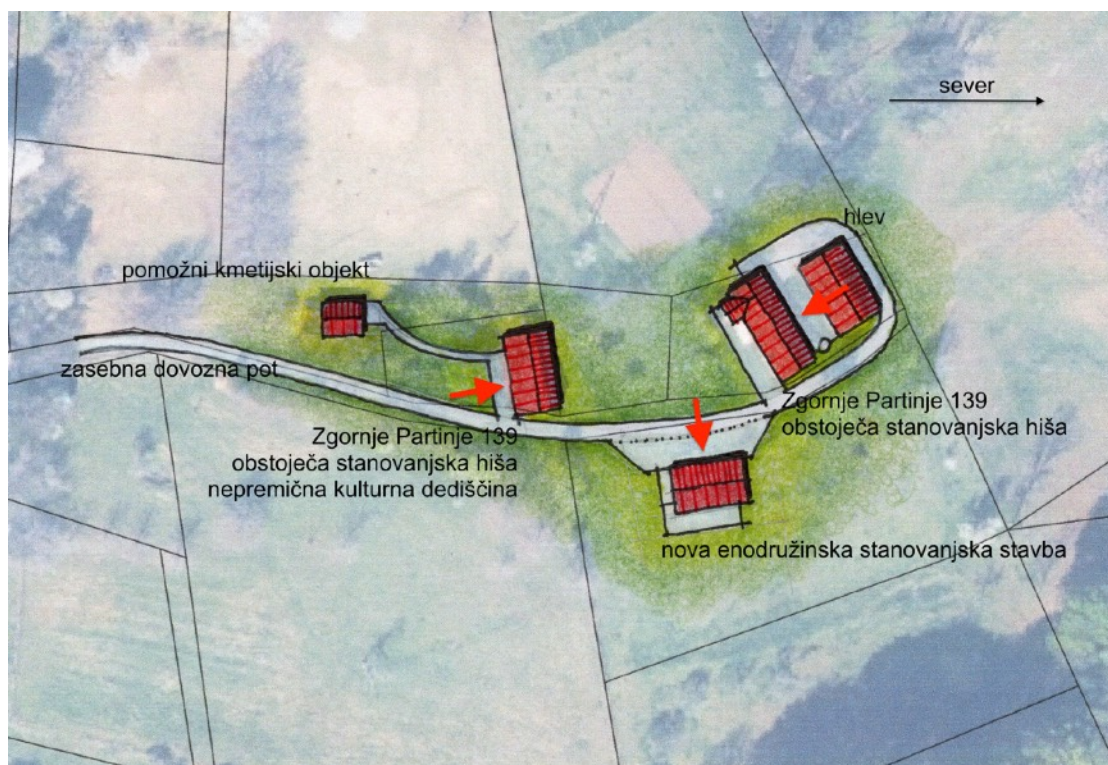
Do obstoječih objektov so speljani elektroenergetski vodi. Kmetija ima lastno vodno zajetje, pa tudi kanalizacija se rešuje individualno.

Dovoz z občinske ceste je urejen preko dovozne poti kot javno dobro.

Ogroženost območja

Za lokacijo velja zelo velika verjetnost pojavljanja plazov, erozijsko območje pa opozarja na zahtevne zaščitne ukrepe, zato mora projektiranje novega objekta sloneti na rezultatih geološko - geotehničnega poročila.

Organizacija prostora



Prikaz predvidene organizacije prostora

ZAKLJUČEK

Pobudnik želi na svoji parceli št. 1082/1, k.o. 530-Partinje na območju enote urejanja prostora z oznako OP-206 zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Posege v prostor na predmetnem območju določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18, 25/20 in 13/25 - TP).

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja zaradi ohranjanja posamične poselitve (preoblikuje in spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje) 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 izvirnega območja LP je razpršena poselitev (Aa), ki v skladu z 280. členom ZUreP-2 in 307. členom ZUreP-3 šteje za stavbno zemljišče posamične poselitve;
- preoblikovanje stavbnega zemljišča, načrtovane z LP, je skladno z zakonskim pogojem, ker ne presega 20% izvirnega območja LP oz. 600,0 m², pravzaprav se preoblikovanje izvede samo s prenosom dela zemljišča z zahodnega roba stavbnega zemljišča na vzhodni rob;
- izvirno območje LP še ni bilo vključeno v postopek LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3:

- da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti;
- da se povečanje oziroma preoblikovanje SZ izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti na predmetnem območju;
- da se ohranja oziroma izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- da je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- glede na naravo posega se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- da namera ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Na podlagi zgornjih navedb predlagamo, da se lokacijsko preveritev potrdi in s tem omogoči gradnjo predmetnega objekta, ki bo s svojo gospodarsko funkcijo zagotovil ohranjanje in razvoj razpršene poselitve v Partinju in vzdrževal kulturno krajino.

PODLAGE IN VIRI

Pravna podlaga in ostala dokumentacija

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZUIOPZP, 23/24 - ZUreP-3A, 109/24 - ZUreP-3B, 25/25 – odl. US in 75/25 - ZUreP-3C; v nadaljevanju: ZureP-3);
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, oktober 2018);
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (MKGP, junij 2022);
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, september 2024).

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, 25/20 in 13/25 - TP);
- Geodetski načrt (Geoplus d.o.o., št. Geoplus2023425, november 2023);
- Geološko-geotehnični elaborat tal (Apros d.o.o., št. 5466-2, januar 2026).

Seznam podatkovnih virov

Okoljski podatki:

- https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- <https://www.geo-slovenija.si/katalog-aplikacij/atlas-voda>

Splošni prostorski podatki:

- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH

PRILOGE

Besedilo

(pdf)

v prilogi (mapa 210_LP_6493/spremljajoce_gradivo/mnenja):

- Geodetski načrt (Geoplus d.o.o., št. Geoplus2023425, november 2023);
- Geološko-geotehnični elaborat tal (Apros d.o.o., št. 5466-1, julij 2025).

Grafika

(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 |
| 5. Prikaz preoblikovane in spremenjene oblike območja OP-206 | M 1:1.000 |
| 6. Arhitekturni in tipološki vzorec | M 1:5.000 |

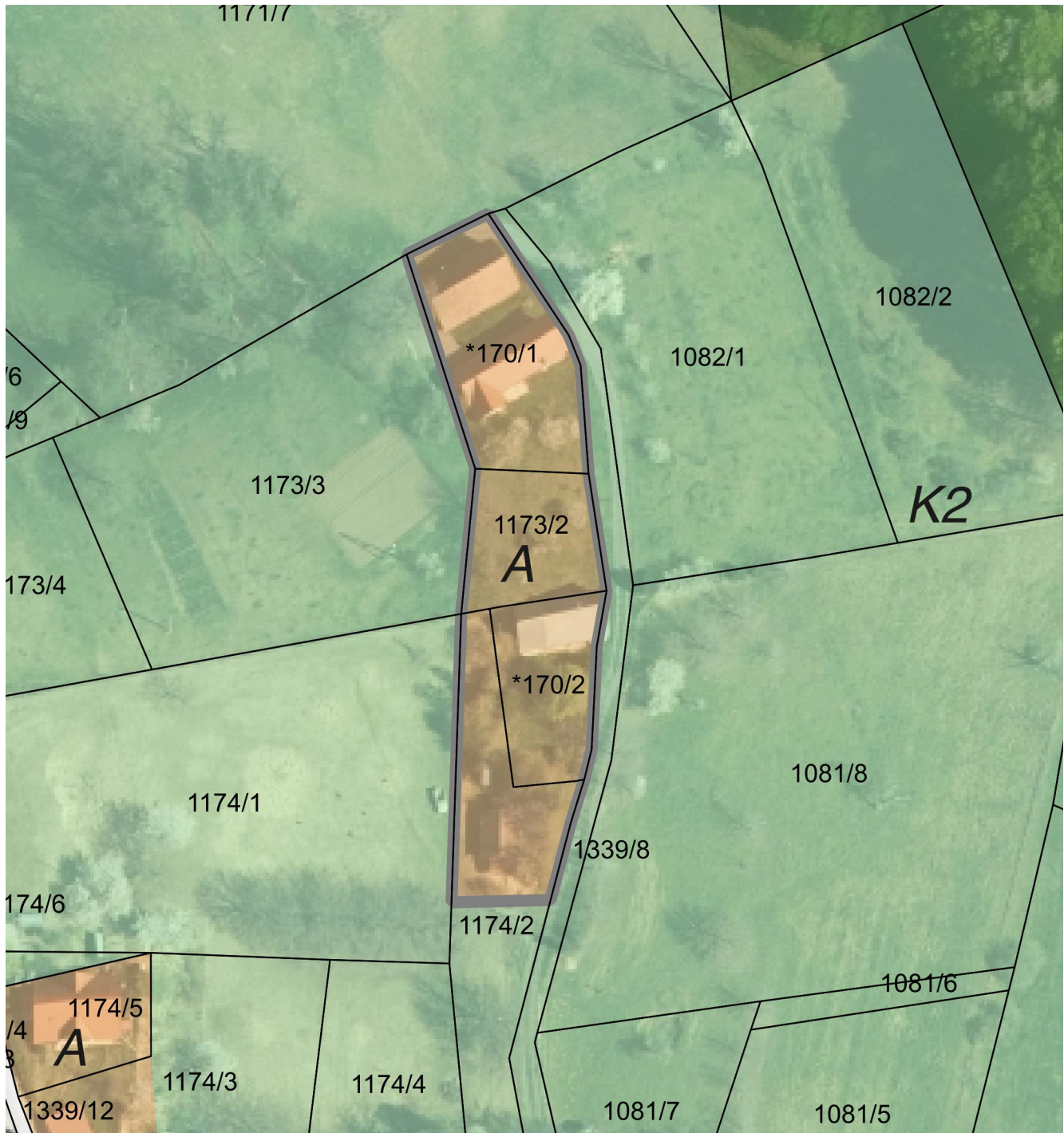
GIS

(shape)

nam_lp_tip
obm_lp_izv
parcele
obm_lp

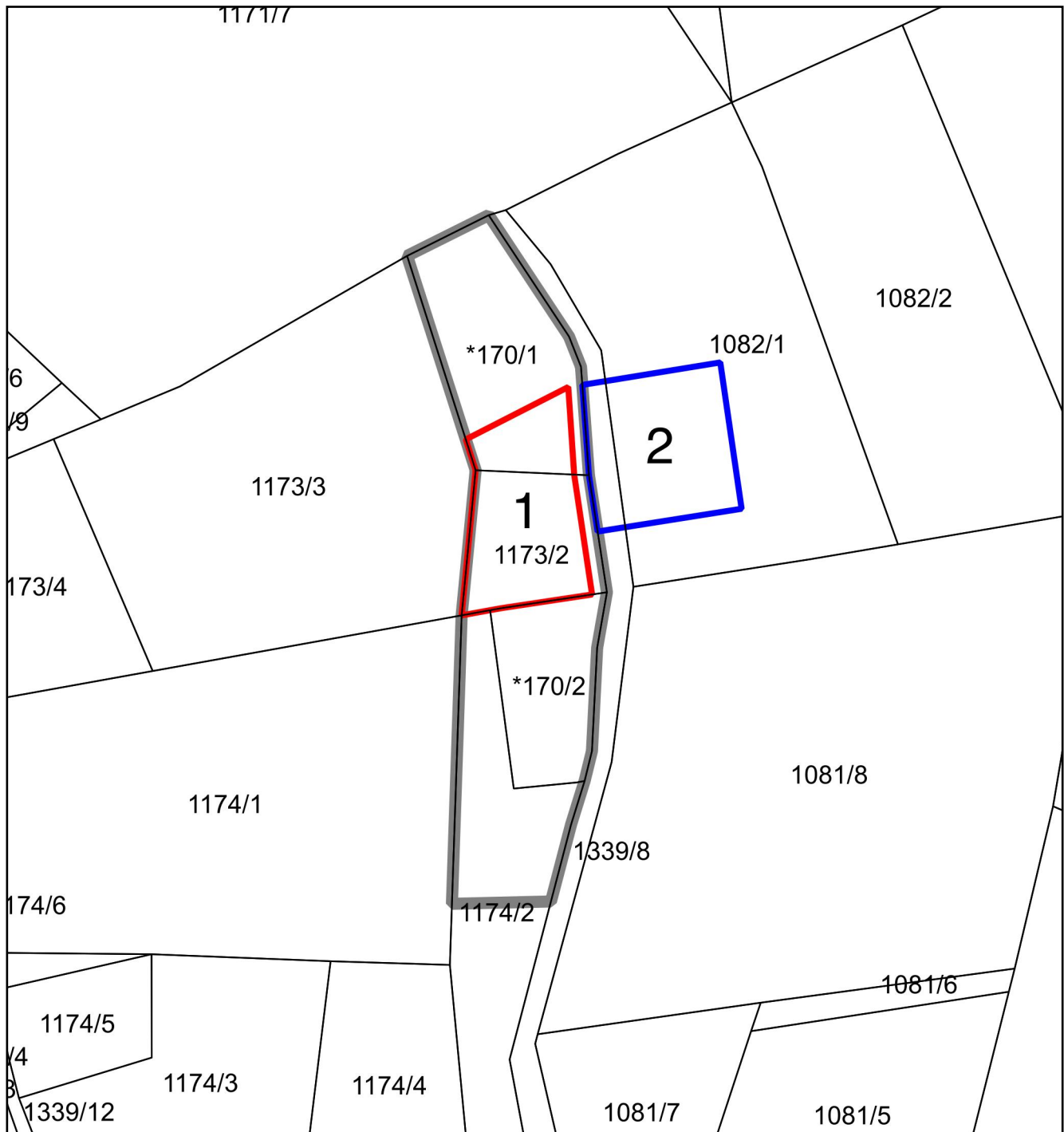


SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud		
naročnik/ investitor		št. projekta 20250422
naloga	Kmetija Gradišče Gradnja enostanovanjske stavbe	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	1 / historična situacija	datum avgust 2025



Legenda			
	površine razpršene poselitve		območja kmetijskih zemljišč
	meja enote urejanja prostora		območja gozdnih zemljišč

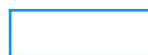
SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud		
naročnik/ investitor		št. projekta 20250422
naloga	Kmetija Gradišče Gradnja enostanovanjske stavbe	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	2 / situacija 1:1.000	datum avgust 2025, spr. oktober 2025



Legenda



izvorno območje lokacijske preveritve



preoblikovanje - širitev območja SZ

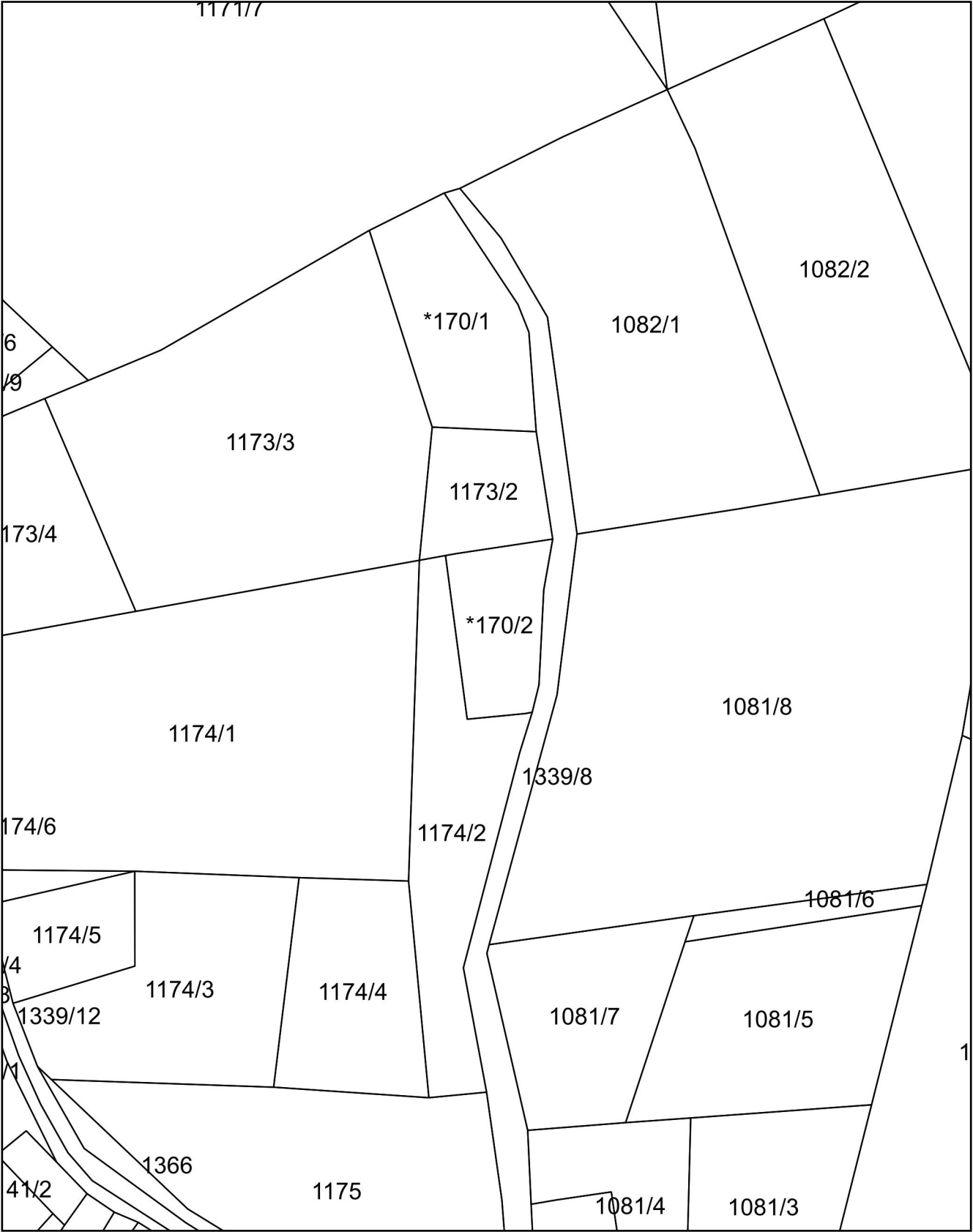


preoblikovanje - izvzem območja SZ

SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud

naročnik/ investitor		št. projekta 20250422
naloga	Kmetija Gradišče Gradnja enostanovanjske stavbe	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	3 / območje lokacijske preveritve 1:1.000	datum avgust 2025, spr. oktober 2025



SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud		
naročnik/ investitor		št. projekta 20250422
naloga	Kmetija Gradišče Gradnja enostanovanjske stavbe	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	4 / izsek iz zemljiško katastrskega prikaza 1:1.000	datum avgust 2025



SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring

Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud

vrsta dokumentacije

Elaborat lokacijske preveritve
za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča

št. projekta
20250422

list št./vsebina lista
merilo

5 - preoblikovana in spremenjena oblika območja OP-206
1:1.000

datum
avgust 2025, spr. oktober 2025



SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring Gorkega ulica 1, SI-2000 Slovenija, +386 41 421175, pisarna@kirn.cloud		
naročnik/ investitor		št. projekta 20250422
naloga	Kmetija Gradišče Gradnja enostanovanjske stavbe	odg. vodja projekta Rasto Kirn, udia PA PPN ZAPS 0880
projekt	Lokacijska preveritev	
vrsta dokumentacije	Elaborat lokacijske preveritve za oblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča	
list št./vsebina lista merilo	6 / arhitekturni in tipološki vzorec 1:5.000	datum oktober 2025



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Podpisnik: Ervin Kosi
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 05 b0 2b f9 00 00 00 00 56 7d b7 50
Potek veljavnosti: 17.11.2026
Datum in čas podpisa: 09:26, 05.11.2025
Ref. št. dokumenta: 3505-144/2025/2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah
Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol

Številka: 3505-144/2025/2
Datum: 30. 10. 2025

Zadeva: Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve

Zveza: vloga št. 3501-86/2025-5 z dne 13. 10. 2025

Stranka, Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah, je 13. 10. 2025 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) podala vlogo za izdajo mnenja iz petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju enote urejanja prostora OP-206 v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah, št. 20250422, avgust 2025, spr. oktober 2025 (v nadaljnjem besedilu: elaborat), ki ga je izdelal SITUS d.o.o., Gorkega ulica 1, 2000 Maribor, in priložila predmetni elaborat.

Po pregledu zgoraj navedenega elaborata ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) je ugotavljanje možnosti preoblikovanja in povečanja obsega stavbnih zemljišč zaradi ohranjanja posamične poselitve na delu zemljišč s parc. št. *170/1, 1173/2, 1339/8 in 1082/1, vse v k. o. Partinje (530), v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Bonitetna ocena predmetnih zemljišč znaša 48 - 56 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjskega objekta. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alineo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje LP je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (v nadaljnjem besedilu: OPN) v enoti urejanja prostora OP-206 opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (z oznako A), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m².

Predlaga se preoblikovanje izvornega območja stavbnega zemljišča, ki znaša 2.315,60 m², kot sledi:

- izvzem s parc. št. *170/1 in 1173/2, obe v k. o. Partinje (530), v obsegu 584,14 m²,
- preoblikovanje na parc. št. 1339/8 in 1082/1, obe v k. o. Partinje (530), v obsegu 584,11 m²,
- predlagana preoblikovana EUP bo imela površino 2.315,57 m².

Preoblikovanje stavbnega zemljišča predstavlja prenos stavbnih zemljišč z zahodnega roba na vzhodni. Izvzem stavbnega zemljišča na zahodu sledi dejanski rabi kmetijskih zemljišč, novi stanovanjski stavbi pa je za gradnjo na voljo manj strmo zemljišče na vzhodu.

3. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in ni v neskladju z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč ter ne bo povzročala škode ali znatnih vplivov na okolje.

Ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva.

S spoštovanjem.

Pripravil:
Igor Ritonja
sekretar

mag. Ervin Kosi
državni sekretar

Poslano po elektronski pošti:

- naslovnici, e-pošta: obcina@obcinajurij.si
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, e-pošta: gp.mnvp@gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Boštjan Jerebic
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754E261
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028
Čas podpisa: 14. 11. 2025 10:17
Št. dokumenta: 35038-201/2025-2560-7

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah

obcina@obcinajurij.si

Številka: 35038-201/2025-2560-7

Datum: 14. 11. 2025

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6493

Zveza: Dopis Občine Sv. Jurij v Slovenskih goricah z dne 3. 11. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti *Elaborata lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN*.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni:

- da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3,
- da je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Sv. Jurij v Slovenskih goricah je z dopisom dne 13. 10. 2025, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti dopolnjenega *Elaborata lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN*, z datumom avgust 2025, dop. oktober 2025, št. naloge 20250422 (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje SITUS d. o. o., agencija za prostorski inženiring iz Maribora. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Rasto Kirn, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0880 PA PPN.

Ministrstvo je o ustreznosti elaborata, ki je bil posredovan 13. 10. 2025, izdalo mnenje št. 35038-201/2025-2560-3 z dne 23. 10. 2025, v katerem je bilo ugotovljeno:

- da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3,
- da digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6493

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za upoštevanje državnih prostorskih aktov, regionalnega prostorskega plana, državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebino priporočil se smiselno upošteva pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v enoti urejanja prostora OP-206. Območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18, 25/20 in 13/25 - TP; v nadaljnjem besedilu: OPN), v katerem je za obravnavano območje določena namenska raba »A – površine posamične poselitve«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Predvideno je preoblikovanje stavbnih zemljišč zaradi gradnje stanovanjske hiše na parceli št. 1082/1 k.o. 530-Partinje.

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 2.315,60 m². Predlaga se preoblikovanje na način, da se:

- na delu parcel št. *170/1 in 1173/2, obe k.o. Partinje izvzame del stavbnega zemljišča v izmeri 584,14 m² (sprememba namenske rabe iz A v K2, v skladu z dejansko rabo) – izvzem;
- površina izvzema se v skoraj enaki velikosti (584,11 m²) prenese na dela parcel št. 1082/1 in 1339/8, obe k.o. Partinje (sprememba namenske rabe iz K2 v A) – preoblikovanje.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3, se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, so v poglavju »*Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN*«, navedeni PIP za predmetno območje. V elaboratu je navedeno: »V naslednji fazi postopka - projektiranju bo upoštevana in v dokumentaciji za pridobivanje gradbenega dovoljenja še natančneje obrazložena skladnost z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.«

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati določbe 32. člena ZUreP-3.

V elaboratu je poglavju »*Upoštevanje določb 32. člena ZUreP-3*«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve). Podane so obrazložitve in utemeljitve:

- upoštevane so fizične lastnosti zemljišča (Predmetno zemljišče leži na plazovitem, jugovzhodno orientiranem pobočju. Zaradi evidentirane nevarnosti erozije na predmetnem zemljišču je bilo med pripravo elaborata lokacijske preveritve izdelano geološko-geotehnično poročilo.);
- povečanje stavbnega zemljišča je potrebno za ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje in kmetijstvo);
- ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve (Predvideni stanovanjski objekt ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec obstoječe, avtohtone poselitve: stanovanjska stavba bo imela primerljive horizontalne in vertikalne gabarite (vzdolžno obliko, etažnost vsaj K + P), strmo temno streho in svetlo barvo ometane fasade kot ostali objekti v predmetni EUP.);
- območje obstoječe posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno: »Obstoječo komunalno opremo predstavlja lastno vodno zajetje, zaradi odmika od aglomeracij se odvajanje fekalne in padavinske vode rešuje individualno. Do zemljišča je speljan distribucijski elektroenergetski vod. Priklučitev na obstoječe vode je tako možna. Dovoz do objekta se vrši preko obstoječega dovoza na lokalno cesto LC203461.«
- upoštevane so fizične lastnosti zemljišča (Dovoz do objekta se vrši preko obstoječega dovoza na lokalno cesto LC203461.);
- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se bistveno ne bo povečal (Ohranitev obstoječih dejavnosti na enoti urejanja prostora OP-206 ne predstavlja povečanega vpliva na okolje, novogradnja stanovanjske hiše pa je obenem pomembna za ohranjanje predmetne posamične poselitve in vzdrževanje kulturne krajine.).

Ministrstvo priporoča, da se izdelano geološko-geotehnično poročilo ustrezno vključi tudi v sklep o lokacijski preveritvi.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Kljub temu naj se odpravijo sledeče ugotovljene nepravilnosti:

- V poslanem gradivu sta dve mapi z imenom __MACOSX in 210_LP_XXXX_20251028. Oddano gradivo naj vsebuje samo eno mapo, ki vsebuje gradivo lokacijske preveritve. Mapa __MACOSX se iz gradiva lahko izbriše.
- Iz mape graficni_del\vektorski_podatki naj se izbriše mapa __MACOSX.
- Iz mape spremljajoce_gradivo\elaborat_lp naj se izbriše mapa __MACOSX.

- Iz mape spremljajoce_gradivo\mnenja naj se izbriše mapa __MACOSX.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi in ga objavi v uradnem glasilu občine. Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi tudi v prostorskem informacijskem sistemu. Občina po tem, ko sprejme sklep o lokacijski preveritvi gradivo posreduje ministrstvu.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Melita Jurca
podsekretarka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:
- naslovniku.



Številka: 3501-86/2025-9

Datum: 07. 11. 2025

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah
Jurovski Dol 70b
2223 Jurovski Dol

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), Občina svet Jurij v Slovenskih goricah kot nosilec urejanja prostora, izdaja naslednje

MNENJE

s področja občinskih javnih cest o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve na EUP=OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN, (ID 6493)

Elaborata lokacijske preveritve na EUP=OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN za parcelo št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje izdelovalec: SITUS d.o.o., Gorkega 1, 2000 Maribor z datumom avgust 2025, spr. Oktober 2025, **je skladen** s predpisi s področja občinskih javnih cest.

Obrazložitev:

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah je z vlogo številka 3501-86/2025-7, z dne 13. 10. 2025 naslovni organ pozvala, za podajo mnenja o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve na EUP=OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN, z datumom avgust 2025, dop. oktober 2025, št. naloge 20250422 (v nadaljevanju: elaborat). Gradivo elaborata je pripravilo podjetje SITUS d.o.o., agencija za prostorski inženiring, Gorkega 1, 2000 Maribor. Prostorski načrtovalec je Rasto Kirn, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0880 PA PPN.

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 nosilci urejanja prostora predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

Dovoz do objekta se vrši preko obstoječe dovozne poti kot javno dobro s parcelno številko 1339/8, k.o. 530-Partinje na lokalno cesto LC 203461 s parcelno številko 1339/12, k.o. 530-Partinje.

Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalne pasu občinske javne ceste v območju lokacijske preveritve mora pripravljavec oz. investitor projektno dokumentacijo dostavit v pregled in potrditev Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah in si nanjo pridobiti projektne pogoje oz. mnenje za izvedbo del na podlagi 32. člena Odloka o občinskih cestah v občini Sv. Jurij v Slov. goricah (MUV, št. 30/2008), 109. člena Zakona o cestah (ZCes-2, Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE) in 42. in 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25).

Na podlagi pregleda navedenega elaborata lokacijske preveritve občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah s področja občinskih cest podaja pozitivno mnenje.

Veljavnost tega menja je 2 (dve) leti od dneva izdaje.

V postopku izdaje tega mnenja niso nastali posebni stroški.

Postopek vodil:

Andrej ROJS, u.d.i.g.

Višji svetovalec za gospodarske javne službe,
varstvo okolja in urejanje prostora



Simona Bauman

Direktorica občinske uprave



Vročiti:

- Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah, Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol – priporočeno s povratnico
- k spisu

OBČINA
Sveti Jurij v Slovenskih goricah



Prejeto: 14 -11- 2025	DM:
Klas. zn.: 3501-86/2025-11	PRIL.
Opomba:	VRED:



Elektro Maribor

Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. in 111. člena Energetskega zakona EZ 2 (Ur.l. RS, št. 38/24) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi vloge št. **V01705344** izdaja

Vložniku:

Občina Sveti Jurij v Slovenskih Goricah

Jurovski dol 70/B,

2223 JUROVSKI DOL

MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE S POGOJI

št. 3902-77/2025-3

I. UVODNE UGOTOVITVE

Mnenje s pogoji se izdaja:

K dokumentaciji: elaborat lokacijske preveritve na EUP=OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega SZ, določenih v OPN: ID PA: 6493.

Naročnik:

Pripravljaivec: Občina Sveti Jurij v Slovenskih Goricah, Jurovski dol 70/B, 2223 Jurovski dol

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

Kraj posega v prostor: parc. št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje.

Ostalo: Obstoječa stanovanjska hiša je v fazi generalne obnove. Glede na današnje bivalne standarde je tudi premajhna za bivanje več generacij pod isto streho. Mlajši del družine si zato želi zgraditi nov (svoj) stanovanjski objekt v okviru dvorišča v neposredni bližini obstoječe hiše.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na obravnavanem območju oz. v neposredni bližini predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz transformatorske postaje TP Zg. PARTINJE 4 (t-608),

Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega elaborata lokacijske preveritve je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.



III. TEHNIČNI POGOJI

Na mestih križanj in približevanj predmetnega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati:

- Energetski zakon EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24),
- Gradbeni zakon GZ (Ur.l. RS, št. 199/21),
- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10 in 17/14 – EZ-1),
- NN energetski kabli 1 kV (ELES T-7, 9.4.2024),
- Uredbo o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike,
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev podzemnih elektroenergetskih vodov izmenične nazivne napetosti nad 1 kV do 400 kV (Ur.l. RS, št. 42/21, 20/22 in 38/24 – EZ-2)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2).

Upoštevanje zgoraj navedenih pravilnikov med drugim pomeni:

- objekte, ki so pod oz. nad elektroenergetskimi vodi, je potrebno prestaviti na novo lokacijo,
- varovalni pas sistemov elektrike kjer velja omejitev gradnje objektov znaša za nadzemni vod, ki lahko obsega enega ali več sistemov nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV, 10 m in za nadzemni vod, ki lahko obsega enega ali več sistemov nazivne napetosti do vključno 1 kV, 1,5 m, za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m

Na območju, po katerem potekajo elektroenergetski vodi (nadzemni, podzemni) ni mogoče graditi novih objektov, dokler niso le ti prestavljeni izven območja gradnje novih objektov, na novo traso, za kar bo potrebno:

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase prestavljenih elektroenergetskih vodov.

Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta na distribucijski sistem:

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo bo potrebno:

Na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21 in 47/25) pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje

IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera je izdelan elaborat lokacijske preveritve, bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskega operaterja, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.



3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS 101/10 in 17/14 – EZ-1).
5. Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje, bo potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur. l. RS, št. 172/21), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.
6. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

Maribor, 11. 11. 2025

Pripravil:

Matej CERKVENIK, dipl. inž. el.

Tehnični direktor:

Damjan BERGHAUS MAJNIK, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNIAK NA PODROČJU IZDAJE SOGLASIJ
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK
Čas podpisa: 11.11.2025 12:26
Izdajatelj: SI GEN-CAG 2
Veljaven do: 25.07.2027 10:55
ID: 26F317416A000000005729139B
SI_Dokumenta: 3902-77/2025-3

DIREKTOR SEKTORJA
Podpisnik: Arnel Gall
Čas podpisa: 12.11.2025 06:49
Izdajatelj: SI GEN-CAG 2
Veljaven do: 11.01.2028 08:33
ID: 00FASARF7FD00000005725901A
SI_Dokumenta: 3902-77/2025-3

Poslano:

- Občina Sveti Jurij v Slovenskih Goricah, Jurovski dol 70/B, 2223 Jurovski dol s povratnico
- Kp EPP: OE Gornja Radgona
- Kp/arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja

Priloge: 1 × situacija obstoječih elektroenergetskih vodov







Številka: 3563-0510/2025-3
Datum: 27. 11. 2025

**Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
DUNAJSKA CESTA 48**

1000 Ljubljana

Zadeva: Gradivo za izdajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnih zemljišč, določenih v OPN, za parcele št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah

Na osnovi vloge Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah, št. 3501-86/2025 z dne 17.11.2025, prejete dne 18.11.2025 po elektronski pošti, podajamo skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) v povezavi z 41. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) gradivo za mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnih zemljišč, določenih v OPN, za parcele št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah.

Vlogi je bilo priloženo:

- Elaborat lokacijske preveritve na EUP = OP-206, št. 20250422, SITUS d. o. o., Gorkega 1, 2000 Maribor, avgust 2025, dop. oktober 2025 s spremljajočim gradivom in grafičnimi prikazi
-

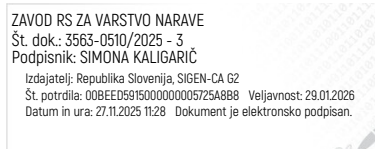
Lokacijska preveritev se izvaja za namen preoblikovanja in spremembe obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. Stranka želi na EUP = OP-206 oziroma na parceli št. 1082/1, k.o. 530-Partinje, zgraditi novo stanovanjsko hišo. Na območju razpršene poselitve v enoti urejanja OP-206 že stojijo stanovanjski in kmetijski objekti. Izvorno območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ima površino 2.315,60 m². Gradnja novega stanovanjskega objekta je predvidena na parc. št. 1082/1, k.o. 530-Partinje zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve pNRP = Aa (po 280. členu ZUreP-2: posamične poselitve). Območje je opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč. Predmet lokacijske preveritve je (1) preoblikovanje stavbnega zemljišča - izvzem na posamični poselitvi v obsegu 584,14 m² s parc. št. *170/1 in 1173/2 - obe del, ter (2) preoblikovanje stavbnega zemljišča - širitev 584,11 m² na (2) parc. št. 1339/8 in 1082/1 - obe del. Preoblikovanje stavbnega zemljišča predstavlja prenos stavbnih zemljišč z zahodnega roba na vzhodni. Izvzem stavbnega zemljišča na zahodu sledi dejanski rabi kmetijskih zemljišč, novi stanovanjski stavbi pa je za gradnjo na voljo manj strmo zemljišče na vzhodu.

Ugotavljamo, da je na EUP = OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnih zemljišč, določenih v OPN, za parcele št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530-Partinje v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah, s stališča varstva narave ustrezen.

S spoštovanjem!

Pripravila:

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



Poslano:

- naslovníku
- arhivu



Številka: 35028-57/2026-2
Datum: 26. 2. 2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje:

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za preoblikovanje in spremembo obsega
stavnega zemljišča za območja EUP OP-206, na zemljišču s parcelnimi številkami
***170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k.o. 530 Partinje**
v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah

Elaborat lokacijske preveritve na EUP OP-206 za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnih zemljišč, določenih v OPN, na zemljiščih s parc. št. *170/1, 1082/1, 1173/2 in 1339/8, vse k. o. 530 Partinje v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah, ki ga je pod številko 20250422, avgust 2025, dopolnitev januar 2026 in dopolnitev februar 2026, izdelalo podjetje SITUS d.o.o. agencija za prostorski inženiring, Gorkega 1, 2000 Maribor, je **skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami, **pod naslednjimi pogoji**:

- Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja.
- Zagotoviti je treba izvedbo ustreznih zaščitni ukrepov in upoštevati pogoje za temeljenje in gradnjo ter odvodnjo na podlagi izdelanega geološko-geomehanskega poročila.
- Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno mnenje/soglasje naslovnega organa.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah, Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol, je z dopisom po elektronski pošti dne 20. 2. 2026 pozvala naslovni organ, da v skladu s 138. členom ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 za namen izvajanja gradenj s prilagoditvijo oz. določitvijo območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Elaboratu lokacijske

preveritve je priložen Geološko geotehnični elaborat: Poročilo o preiskavah tal št. 5466-1, ki ga je izdelal APROS-Gradbeni laboratorij in storitve d.o.o., Občinska cesta 10, 2000 Maribor.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih, po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča v EUP OP-206. Gradnja novega stanovanjskega objekta je predvidena na parc. št. 1082/1, k.o. 530 Partinje zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve - Aa. Območje je opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč – K2. Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča - izvzem na posamični poselitvi v obsegu 584,14 m² s parc. št. *170/1 in 1173/2 - obe k. o. 530 Partinje, ter preoblikovanje stavbnega zemljišča - širitev 584,11 m² na parc. št. 1339/8 in 1082/1 - obe k. o. 530 Partinje. Preoblikovanje stavbnega zemljišča predstavlja prenos stavbnih zemljišč z zahodnega roba na vzhodni. Izvzem stavbnega zemljišča na zahodu sledi dejanski rabi kmetijskih zemljišč, novi stanovanjski stavbi pa je za gradnjo na voljo manj strmo zemljišče na vzhodu.

Iz uradno dostopnih podatkov je razvidno, da zemljišče s parc. št. 1082/1 k. o. 530 Partinje, ki je namenjeno gradnji novega objekta, sega na erozijsko ogroženo območje, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, in na plazljivo območje, kjer obstaja velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov.

Za predmetno preoblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča je treba skladno z upoštevanjem 87. in 88. člena ZV-1 prostorske ureditve na erozijsko in plazljivo ogroženih območjih načrtovati tako, da ne sprožijo procesov in ne poslabšajo razmer. V skladu s 87. členom ZV-1 je na erozijsko ogroženih območjih med drugim prepovedano nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda in/ali izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenila zemljišče ali razbremenila podnožje zemljišča. Iz predloženega geološko geotehničnega elaborata izhaja, da je glede na izvedene raziskave teren stabilen in ne bo erozijsko ali plazovito ogrožen. Podani so podrobnejši pogoji za temeljenje, ki naj se jih upošteva pri pripravi dokumentacije DGD. Odpadne komunalne vode se bodo čistile v novo predvideni mali komunalni čistilni napravi (MKČN). Meteorne (padavinske) in prečiščene vode iz MKČN se bodo zbirale v zadrževalniku voda. Viški prečiščenih voda se lahko uporabijo za sekundarne namene (za zalivanje). Za izvedbo MKČN je iz geomehanskega stališča pomembno, da se temelj izvede v osnovno hribino. V naslednji fazi projektiranja je treba določiti ustrezno kapaciteto zadrževalnika odpadnih voda, pri gradnji pa je obvezna prisotnost geotehničnega (ali gradbenega) nadzora. Upošteva naj se podane usmeritve in pogoje iz priloženega geološko geotehničnega elaborata in pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenje naslovnega organa.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Janja Muzel, mag. inž. geotehnol.
podsekretar

Rok Velišček, univ. dipl. inž. v. k. i.
p.p. direktor Urada za mnenja, soglasja in
vodne pravice

Vročiti po elektronski pošti:

- Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah, Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol, obcina@obcinajurij.si, andrej.rojs@obcinajurij.si
- DRSV, Sektor območja Drave: gp.drsv-mb@gov.si
- Spis, tu.