



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14

2000 Maribor, Slovenija

✉ info@masterplan.si

🌐 www.masterplan.si

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO OP-245,
V OBČINI SVETA ANA**

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE
Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA**

Julij 2026

Dopolnjeno september 2026



PROJEKT:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO OP-245,
V OBČINI SVETA ANA**

ID ŠTEVILKA AKTA
V PIS:

7760

PRIPRAVLJALEC:

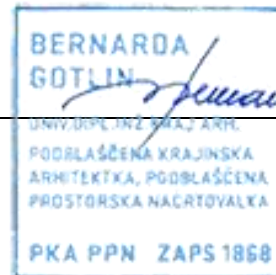
OBČINA SVETA ANA, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17,
2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah

IZDELOVALEC:

MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILKA NALOGE:

Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868



SODELAVCI:

Maša ČELEBIĆ, mag. inž. arh.

ŠT. NALOGE:

016-PA_ELP/2026

IZDELANO:

Julij 2026
Dopolnjeno september 2026

DIREKTOR:
Peter CAFUTA



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

VSEBINA

I.	TEKSTUALNI DEL	4
1.	UVOD	4
1.1.	RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3.	PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE	4
2.	OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.1.	LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI	6
2.2.	IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.3.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.4.	NAMENSKA IN DEJANSKA RABA	9
2.5.	OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA	11
2.6.	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	14
3.	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	16
3.1.	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	16
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA	18
4.1.	KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	19
5.	VIRI IN DOKUMENTACIJA	22
II.	GRAFIČNI DEL	23

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

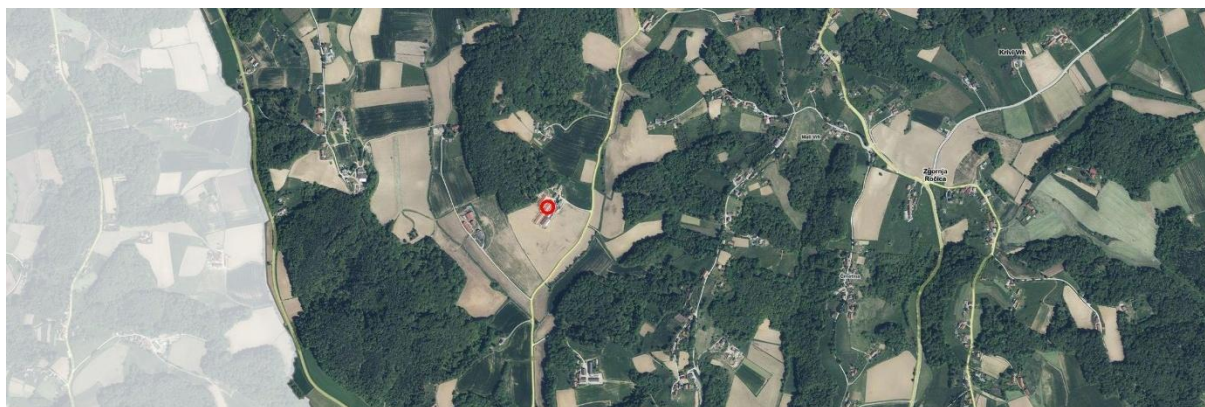
1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Razlog za izvedbo lokacijske preveritve je razširitev obstoječega stavbnega zemljišča zaradi omogočanja gradnje stanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije in njegovo družino. Znotraj obstoječega jedra kmetijskega gospodarstva ni ustreznega prostora za umestitev nove stanovanjske stavbe, saj bi bila ta umeščena preblizu hlevom in drugim gospodarskim objektom. Takšna umestitev bi bila manj primerna za bivanje, hkrati pa bi omejila možnosti prihodnje širitve gospodarskih objektov in nadaljnjega razvoja kmetije.

S predlagano lokacijsko preveritvijo se omogoča smiselna umestitev stanovanjske stavbe v bližini obstoječe kmetije, vendar zunaj njenega funkcionalnega jedra. Predlagana širitev je namenjena potrebam kmetijskega gospodarstva in zagotavljanju pogojev za bivanje mladega prevzemnika na kmetiji.

Skladno z zakonodajo so lahko stavbe za bivanje umeščene le na stavbnem zemljišču, zato je lastnica podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se predlaga preoblikovanje in širitev obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Sveta Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26).

Lokacija se nahaja na redkeje poseljenem delu v občini Sveta Ana, v katastrski občini Kremberk - 513.



Slika 1: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na letalskem posnetku (vir: PISO, junij 2026)

1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Sveta Ana, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

1.3. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 137., 138., 139. in 140. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter

- posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Občine Sveta Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26).

ZUreP-3 v 134. členu opredeljuje lokacijsko preveritev kot 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;

Skladno z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve omogoči spremembo obsega stavbnega zemljišča, tako da se velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa 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.

138. člen ZUreP-3 ureja postopek lokacijske preveritve. V prvih treh odstavkih 138. člena ZUreP-3 so definirani kvalificirani pobudniki, izdelovalci in ocenjevalci skladnosti lokacijske preveritve z zakonom. Ravno tako so prvih treh odstavkih 138. člena definirani: del vsebine elaborata lokacijske preveritve – skladnost pobude z določili ZUreP-3 in naslov kamor se vloži lokacijska preveritev – občina, v kateri je nepremičnina. Tretji odstavek 138. člena ZUreP-3 določa, da občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z ZUreP-3, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. 138. člen ZUreP-3 v naslednjih štirih odstavkih (4-7) določa postopke, kvalificirane inštanice in časovne roke, povezane z izvedbo vseh administrativnih in strokovnih dejanj in zahtevanih vsebin med ugotovitvijo skladnosti pobude z zakonom in objavo sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu občine ter prostorskem informacijskem sistemu. Osmi odstavek 138. člena ZUreP-3 zagotovi integriteto sklepa o lokacijski preveritvi, saj enkrat sprejetega sklepa ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

139. člen ZUreP-3:

Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

140. člen ZUreP-3:

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili **ZUreP-3, Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve**, Ministrstva za naravne vire in prostor ter **Tehničnimi pravili** za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (popravljen dokument, verzija 1.31, izdelal MNVP, datum zadnje spremembe 19.9.2024). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

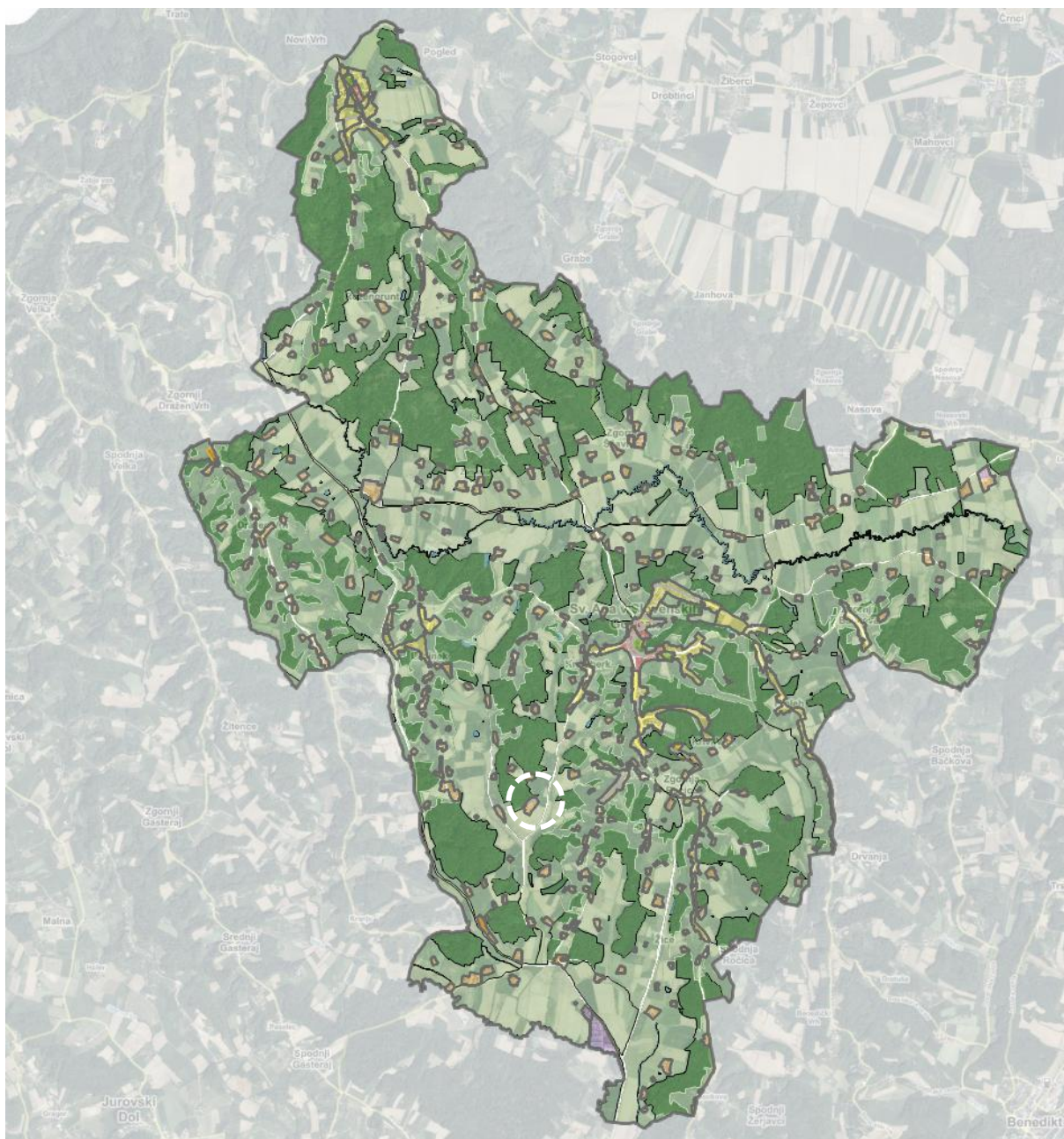
Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo **Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč** pri pripravi lokacijske preveritve, s katero občina zaradi ohranjanja posamične poselitve predlaga preoblikovanje ali spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-184/2025/1 z dne 28. 1. 2026, v nadaljnjem besedilu: Splošne smernice MKGP).

2. OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja južno od strnjenega dela občine Sveta Ana, v katastrski občini Kremberk - 513. Širše območje ima izrazito podeželski in gričevnat značaj, z razgibanim reliefom, slemenimi pobočji ter vmesnimi dolinami. Prostor je pretežno odprt, z značilno razpršeno poselitvijo, posameznimi domačijami, kmetijskimi zemljišči, travniki, sadovnjaki, vinogradi ter posameznimi gozdnimi površinami.

Ožje območje obdelave zajema obstoječ sklop pozidave, ki je umeščen na prehodu med kmetijskimi zemljišči in gozdnim robom. Območje je oblikovano kot zaokrožena grajena enota z več obstoječimi objekti, pripadajočimi dvoriščnimi, manipulativnimi in dostopnimi površinami ter manjšimi funkcionalnimi površinami ob objektih.



Slika 2: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na OPN sveta Ana (vir: PISO, junij 2026)

2.2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Sveta Ana
Katastrska občina: Kremberk (513)
Parcele št.: 89/9 in 87-del

Enota urejanja prostora: OP-245
Podenota urejanja prostora: OP-245/1 in OP-245/2

Podrobnejša namenska raba: Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Sveta Ana opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja): 14.342 m²



Slika 3: širši prikaz v prostoru z označenim izvirnim območjem stavbnega zemljišča (OPN Sv. Ana, PISO)

2.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Sveta Ana
Katastrska občina: Kremberk (513)
Parcele št.: 89/9 in 87-del

Enota urejanja prostora: OP-245
Podenota urejanja prostora: OP-245/1 in OP-245/2

Podrobnejša namenska raba: Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Vrsta predlagane spremembe: predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje (izvzem in nadomeščanje).

Površina izvirnega območja: 14.342 m²
Površina izvzema: 897,48 m²
Površina nadomeščanja: 890,97 m²

Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju: 14.335,49 m²



Slika 4: Prikaz širitve stavbnega zemljišča na podlagi KN (Vir: GURS, PISO)

2.4. NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Sveta Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: površine razpršene poselitve (z oznako A).

Z veljavnim občinskim prostorskim načrtom občine Sveta Ana je za območje, na katerega posega lokacijska preveritev s preoblikovanjem oz. širitvijo stavbnega zemljišča) opredeljeno:

- osnovna namenska raba: kmetijsko zemljišče
- podrobnejša namenska raba: najboljša kmetijska zemljišča (z oznako K1).



Slika 5: Prikaz namenske rabe površin po OPN (vir: PISO, junij 2026)



Slika 6: Prikaz dejanske rabe zemljišč (vir: MKGP portal, julij 2026)

Po evidenci dejanske rabe zemljišč je območje preoblikovanja stavbnega zemljišča opredeljeno kot **pozidano in sorodno zemljišče** (3000), **neobdelano kmetijsko zemljišče** (1600), trajni travnik (1300), njiva (1100) in gozd (2000).



Slika 7: Prikaz bonitete zemljišč (vir: GISI, julij 2026)

Boniteta kmetijskega zemljišča, na katerem je predvidena širitev stavbnega zemljišča, znaša 57. Za nadomestitev posega sta predvideni dve območji kmetijskih zemljišč, ki po skupni površini v celoti nadomeščata obseg predlagane širitve. Boniteta odvzetih in nadomestnih zemljišč je enaka, zato predlagano preoblikovanje predstavlja zamenjavo zemljišč primerljive kakovosti brez zmanjšanja njihovega pridelovalnega potenciala.

V Splošnih smernicah MKGP je določeno, da je preoblikovanje stavbnega zemljišča na kmetijskih površinah, večjih od 40, možno, »če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva. Če so v okviru obstoječe posamične poselitve na razpolago nepozidana stavbna zemljišča, ministrstvo predlaga, da se LP načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Ne glede na usmeritev iz prejšnje točke, se LP lahko načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve tudi na kmetijskih zemljiščih z boniteto več kot 40, če gre pri tem za preoblikovanje območja posamične poselitve enake kakovosti in se obseg kmetijskih zemljišč ne zmanjša. Območje izvzema stavbnega zemljišča iz območja posamične poselitve mora biti glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, uvrščeno med kmetijska zemljišča.«

Predlagani poseg pomeni širitev stavbnega zemljišča na kmetijska zemljišča bonitete 57, je ta utemeljen z razvojnimi potrebami kmetije in zagotavljanjem pogojev za bivanje mladega prevzemnika na kmetiji. **Ob tem so za namen uskladitve oziroma nadomestitve posega zagotovljena tudi nadomestna zemljišča, in sicer dve območji, ki po obsegu v celoti pokrijeta potrebe predlagane širitve stavbnega zemljišča.**

2.5. OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Splošno

Na območju obravnave ni evidentiranih območij zavarovane narave, enot varovane kulturne dediščine, varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov.

Ohranjanje narave

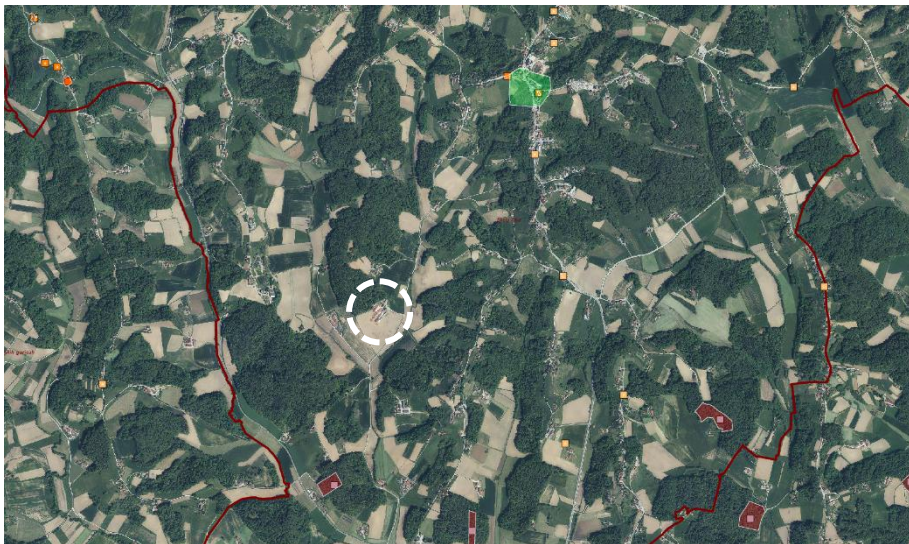
Območje obravnave se nahaja izven območja Nature 2000, varovanih gozdov in ni ovrednoteno kot Ekološko pomembno območje. Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij ali objektov kulturne dediščine.



Slika 8: Prikaz obravnavanega območja in območja EPO (vir: Atlas, junij 2026)

Varstvo kulturna dediščine

Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij ali objektov kulturne dediščine.



Ohranjanje gozdov

Na območju obravnave ni evidentiranih varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. V bližini območja obravnave so gozdovi z majhno in srednjo požarno ogroženostjo.



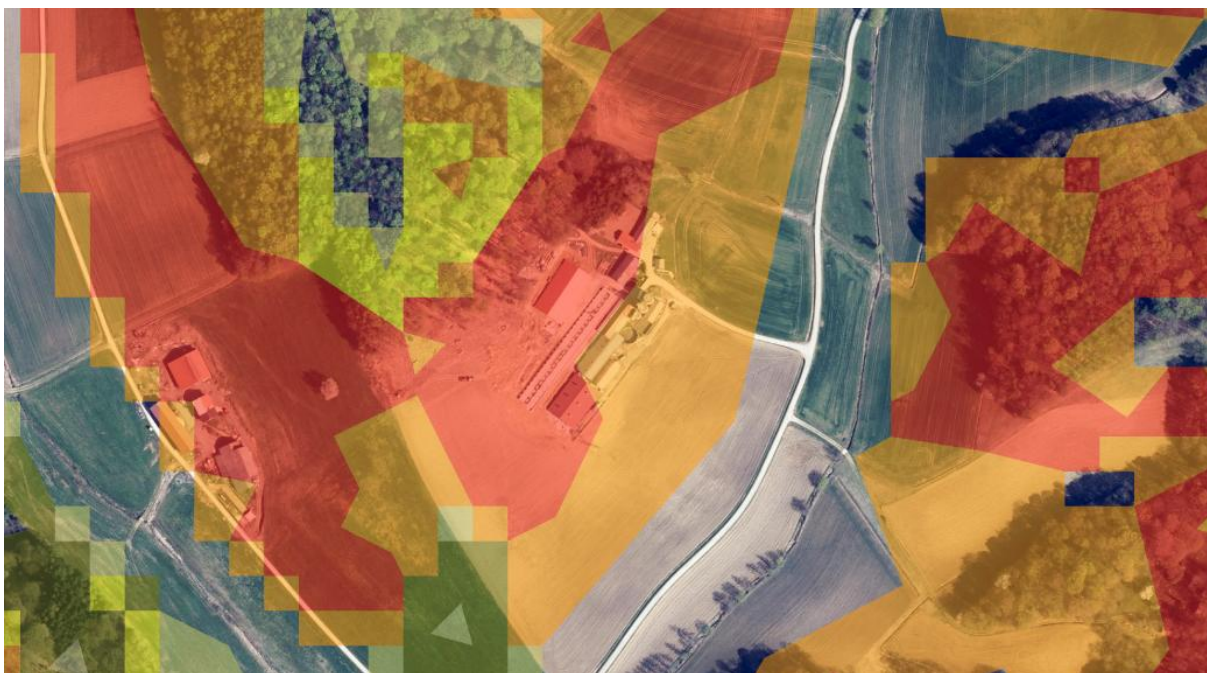
Ohranjanje voda in ogrožena območja

Obravnavano zemljišče ne leži na vodovarstvenem niti v poplavnem območju, izven območja obravnave tečeta Kremberški in Ledineški potok.



Slika 9: Hidrografija (vir: Atlas voda, julij 2026)

Območje je po uradnih podatkih erozijsko ogroženo in potrebuje zahtevne zaščitne ukrepe. Nahaja se znotraj opozorilnega območja, kjer je v severozahodnem delu določena zelo velika verjetnost pojavljanja plazov, dokler je v jugovzhodnem velika verjetnost pojavljanja plazov.



Slika 10: Območja verjetnega pojavljanja plazov (vir: Atlas voda, julij 2026)



Slika 11: Območje potencialne erozijske ogroženosti (vir: Atlas voda, julij 2026)

Izdelano je **Geološko-geomehansko poročilo** za presojo geoloških, geomorfoloških, hidrogeoloških in geomehanskih razmer ter oceno primernosti zemljišča za predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča na obravnavanem območju (izdelal: Planum d.o.o, odgovorna oseba projektanta - Darko Repa, univ.dipl.inž.grad., Maistrova ulica 24, 2000 Maribor, št. projekta 016-PA_ELP/2026, julij 2026).

Pri izdelavi strokovne podlage so bile upoštevane ugotovitve terenskega geološkega pregleda, geološke, hidrogeološke in geomorfološke značilnosti območja ter javno dostopni geološki, hidrogeološki in prostorski podatki, vključno z opozorilnimi kartami plazovitosti, erozijske ogroženosti in seizmičnosti. Na podlagi opravljenih analiz ugotavljamo naslednje:

- geološka zgradba obravnavanega območja ne predstavlja omejitvenega dejavnika za predlagano razširitev stavbnega zemljišča;
- med terenskim geološkim pregledom niso bili ugotovljeni pojavi aktivnega plazenja, izrazitejši

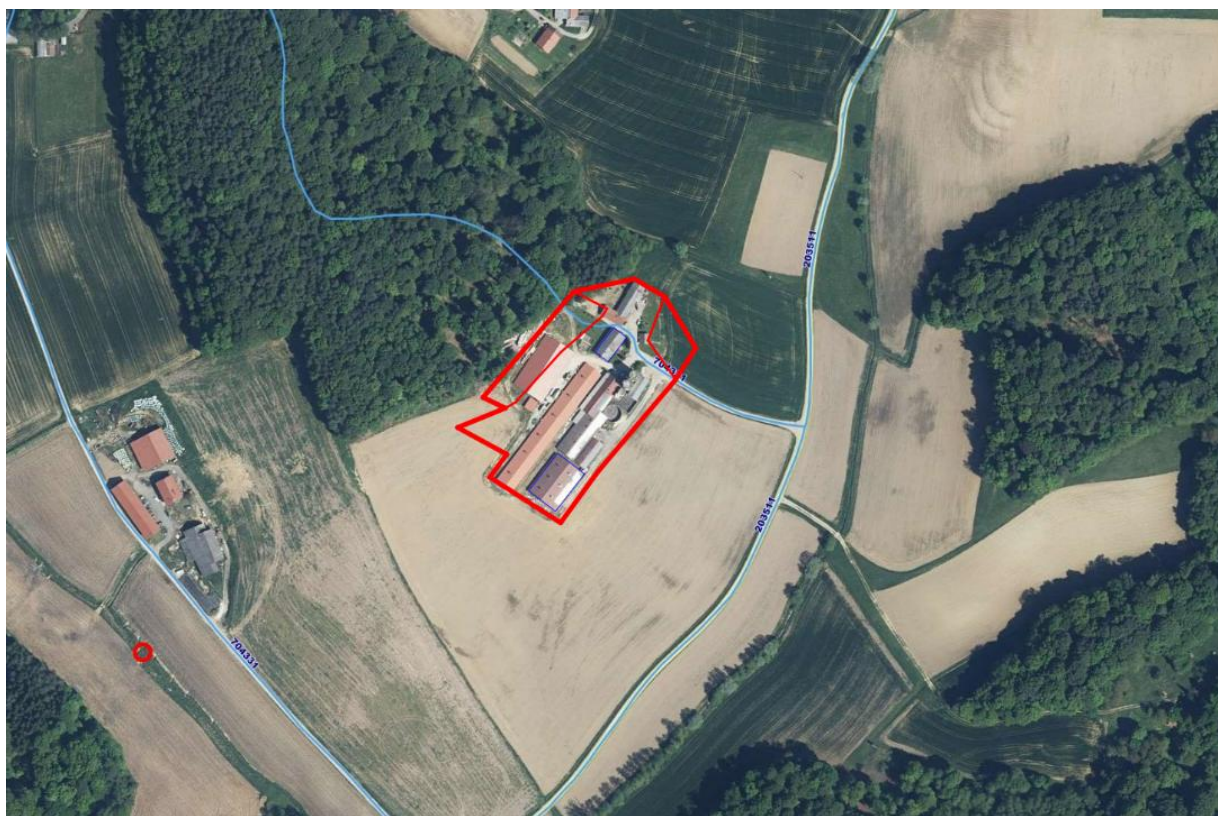
- erozijski procesi ali drugi znaki geološke nestabilnosti;
- hidrogeološke razmere na podlagi razpoložljivih podatkov ne kažejo na prisotnost dejavnikov, ki bi že v tej fazi predstavljali omejitev za predlagano prostorsko ureditev;
- po opozorilnih kartah GeoZS se obravnavano območje nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov ter majhne verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije, pri čemer terenski pregled ni pokazal pojavov, ki bi kazali na povečano plazovitost ali erozijsko ogroženost;
- projektni pospešek tal za obravnavano območje znaša $a_g = 0,100 g$, pri čemer bo treba tip temeljnih tal za potrebe potresnega projektiranja določiti v okviru geološko geotehničnih raziskav v fazi projektiranja objekta;
- pri nadaljnjem načrtovanju je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje meteornih in precejnih voda ter upoštevati priporočila za ohranjanje stabilnosti terena, podana v tej strokovni podlagi.

Na podlagi vseh razpoložljivih podatkov je bilo ocenjeno, da je obravnavano zemljišče z geološko-geomehanskega vidika primerno za predlagano razširitev stavbnega zemljišča v okviru postopka lokacijske preveritve.

2.6. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

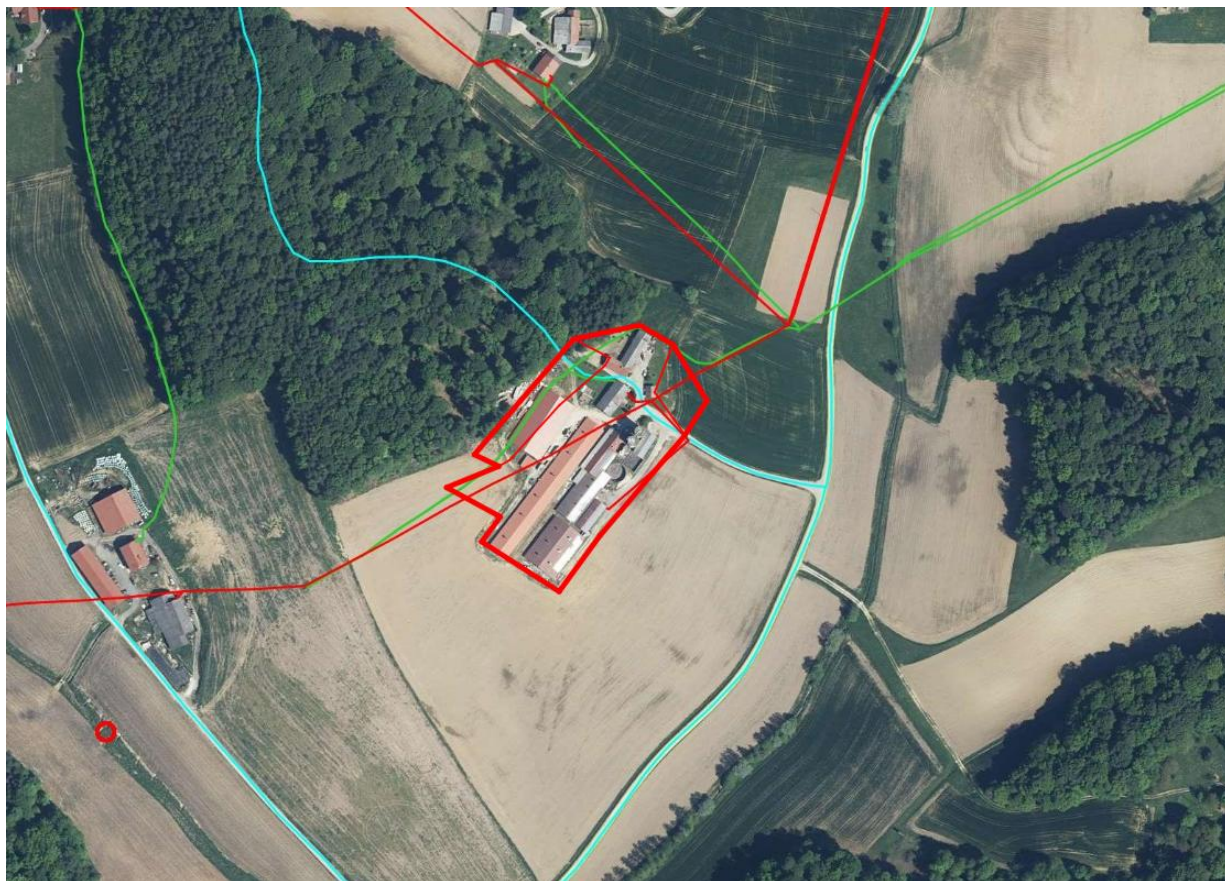
Skozi območje obravnave poteka javna pot JP 704321, katera se na vzhodu navezuje na lokalno cesto LC203511.



Slika 12: Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO, junij 2026)

Komunalna infrastruktura

V širšem območju so evidentirani posamezni vodi gospodarske javne infrastrukture, predvsem elektrovodno in komunikacijsko omrežje. Elektrovod poteka v bližini obravnavanega območja oziroma ob obstoječem sklopu pozidave, komunikacijski vodi pa so evidentirani v širšem območju obstoječih objektov in prometnih povezav. Na samem območju predvidene ureditve iz prikaza niso razvidni vodi javne kanalizacije, vodovoda, plinovoda, toplovoda ali naftovoda.



Slika 13: Prikaz GJI omrežja (vir: PISO, junij 2026).

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z določili OPN občine Sveta Ana ima izvorno območje opredeljeno osnovno namensko rabo kot stavbno zemljišče in podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve. Širitev stavbnega zemljišča je predvidena na zemljišča, katerim je v OPN določena osnovna namenska raba kot kmetijsko zemljišče, podrobnejša namenska raba K1 – najboljša kmetijska zemljišča.



Slika 14: Izsek iz OPN Občine sveta Ana, namenska raba in PIP ter regulacijski elementi (vir: PISO, junij 2026).

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvorno območje lokacijske preveritve je območje z namensko rabo A – območje razpršene poselitve, ki se nahaja v EUP OP-245, obravnavani del predmetne EUP pa predstavlja del zemljišča s parcelnimi št. 89/9 in 87-del, k. o. Kremberk (513).

V nadaljevanju so povzeta ključna določila strateškega dela OPN:

Skladno z 29. členom OPN je celotno območje občine izven ureditvenih območij naselij opredeljeno kot okvirno območje razpršene poselitve. V 35. členu OPN je določeno, da se obstoječa razpršena poselitve ohranja, obnavlja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje ter dopolnjuje za dopustne posege in dejavnosti, pri čemer morajo novogradnje predstavljati dopolnitev obstoječe pozidave oziroma funkcionalno zaokrožitev stavbnih zemljišč razpršene poselitve.

Na površinah stavbnih zemljišč razpršene poselitve se poleg bivanja dopuščajo tudi dejavnosti, vezane na delovanje kmetijskih gospodarstev, dopolnilne dejavnosti, turizem in druge oblike dela na domu oziroma malega gospodarstva. Skladno s 37. členom OPN se obstoječim kmetijam zagotavljajo prostorske možnosti za njihov obstoj, delovanje in nadaljnji razvoj.

V nadaljevanju so povzeta ključna določila izvedbenega dela OPN.

Skladno s 44. členom OPN je za območje stavbnih zemljišč določena podrobnejša namenska raba A –

površine razpršene poselitve. Območje, na katerega se posega s preoblikovanjem oziroma nadomeščanjem stavbnega zemljišča, je po namenski rabi opredeljeno kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Skladno s 57. členom OPN so na površinah razpršene poselitve dopustne različne tipologije stanovanjskih stavb. Za eno- in dvostanovanjske prostostoječe stavbe tipologije EP je določena višina P+1+M oziroma do 10 m, faktor zazidanosti FZ 0,4, faktor odprtih bivalnih površin najmanj 25 %, velikost gradbene parcele pa od 400 m² do 1.000 m².

Skladno s 97. členom OPN so za posamezne EUP oziroma PEUP določeni podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo splošne PIP za posamezno podrobnejšo namensko rabo. Za PEUP OP-245/1, z namensko rabo A, je na novih stavbnih zemljiščih dopustna stanovanjska stavba za naslednika na kmetiji. Za PEUP OP-245/2, prav tako z namensko rabo A, je dopusten objekt za shranjevanje kmetijske mehanizacije.

Predlagana lokacijska preveritev je skladna z navedenimi določili OPN, saj se nanaša na preoblikovanje stavbnega zemljišča v okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva, z namenom omogočanja gradnje stanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije oziroma naslednika na kmetiji. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati splošne in podrobnejše prostorske izvedbene pogoje OPN, predvsem določila glede dopustne namembnosti, tipologije, višine, faktorja zazidanosti, velikosti gradbene parcele in oblikovanja objekta.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je inštrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijsko preveritev je mogoče izvesti v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakonodaje o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine tako, da se:

- **preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;**
- dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;
- omogoči začasno rabo prostora.



Slika 15: Pogled na obravnavano območje z vzhodne strani (Google Street view)

4.1. KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3.

Kriterij skladnosti	Utemeljitev skladnosti
<i>Občina ima sprejet OPN.</i>	Skladno. Občina Sveta Ana ima sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveta Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26)
<i>PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).</i>	Skladno. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Sveta Ana opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3
<i>Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m².</i>	Skladno. Predlagana lokacijska preveritev predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča z izvzemom dela stavbnega zemljišča v površini 897,48 m ² in nadomeščanjem stavbnega zemljišča v površini 890,97 m ² . Skupni obseg stavbnega zemljišča se ne poveča, temveč se zmanjša za 6,51 m ² , zato predlagana sprememba ne predstavlja povečanja stavbnega zemljišča nad dopustno mejo 600 m ² .
<i>Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.</i>	Skladno. Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča posamične poselitve znaša 14.342 m ² . Predlagano nadomeščanje stavbnega zemljišča v površini 890,97 m ² predstavlja približno 6,21 % izvirnega obsega, izvzem v površini 897,48 m ² pa približno 6,26 % izvirnega obsega. Sprememba je zato bistveno manjša od dopustne meje 20 % izvirnega obseg.
<i>Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.</i>	Skladno. Po razpoložljivih podatkih na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev, ki bi vplivale na izračun izvirnega obsega stavbnega zemljišča oziroma še ne bi bile vključene v veljavni OPN.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij skladnosti	Utemeljitev skladnosti
<i>Gre za širitev obstoječih dejavnosti - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju</i>	Skladno. Gre za zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev za mladega prevzemnika kmetije in njegovo družino. Znotraj obstoječega jedra kmetijskega gospodarstva ni primerne prostora za umestitev nove stanovanjske stavbe. Gradnja v neposredni bližini hlevov in drugih gospodarskih objektov bi bila manj primerna za bivanje, hkrati pa bi omejila možnosti njihove prihodnje širitve in nadaljnega razvoja kmetije.
<i>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</i>	Skladno. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP245, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Skladno s 97. členom OPN Občine Sveta Ana so za posamezne enote in podenote urejanja prostora določeni podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo splošne prostorske izvedbene pogoje. Območje PEUP OP-245/1 je opredeljeno kot površina razpršene poselitve z oznako A. Na novih stavbnih zemljiščih je na tem območju dopustna gradnja stanovanjske stavbe za naslednika na kmetiji. Predvidena gradnja stanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije je skladna s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za PEUP OP-245/1. Pri umeščanju, velikosti in oblikovanju objekta je treba upoštevati določila 57. člena OPN glede dopustne tipologije stanovanjskih stavb ter druge splošne in podrobnejše prostorske izvedbene pogoje.
<i>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</i>	Skladno. Dostop do območja je preko obstoječe javne poti JP 704321. Nova stavba se priključi na obstoječo javno pot, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini). Podrobni pogoji priključevanja se preverijo v nadaljnjih postopkih oziroma pri pristojnih upravljavcih infrastrukture.
<i>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</i>	Skladno. Predlagano preoblikovanje ne povečuje skupnega obsega stavbnega zemljišča, temveč ga prostorsko prerazporeja. Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stanovanjsko stavbo v sklopu obstoječega kompleksa kmetije.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Skladno.

Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN Občine Sveta Ana, ki med cilji prostorskega razvoja opredeljuje ohranjanje prepoznavnih poselitvenih značilnosti ter zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj kmetijskih dejavnosti in kakovostnega bivalnega okolja.

Izven ureditvenih območij naselij se obstoječa poselitev ohranja in dopolnjuje skladno z določili veljavnih predpisov. Na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve se poleg bivanja zagotavljajo tudi pogoji za razvoj kmetijstva, s čimer se prispeva k ohranjanju prebivalstva in preprečevanju praznjenja podeželja.

Predlagana širitev stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije predstavlja funkcionalno dopolnitev obstoječe pozidave in je neposredno povezana z nadaljnjim obstojem, delovanjem in razvojem kmetijskega gospodarstva.

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov kulturne dediščine, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij, območja Natura 2000, ekološki pomembnih in poplavnih območij.

Območje je po uradnih podatkih erozijsko ogroženo in potrebuje zahtevne zaščitne ukrepe. Nahaja se znotraj opozorilnega območja, kjer je v severozahodnem delu določena zelo velika verjetnost pojavljanja plazov, v jugovzhodnem pa velika verjetnost pojavljanja plazov, zato je bilo izdelano strokovno geološko-geomehansko poročilo (Planum d.o.o., odgovorna oseba projektanta - Darko Repa, univ.dipl.inž.grad., Maistrova ulica 24, 2000 Maribor, št. projekta 016-PA_ELP/2026, julij 2026), iz katerega izhaja da geološka zgradba območja ne predstavlja omejitvenega dejavnika za predlagano širitev stavbnega zemljišča, niso bili ugotovljeni pojavi aktivnega plazenja, izrazitejši erozijski procesi ali drugi znaki geološke nestabilnosti, se obravnava območje nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov ter majhne verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje meteornih in precejnih voda ter upoštevati priporočila za ohranjanje stabilnosti terena.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Skladno.

Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so upoštevani lega obstoječega objekta, konfiguracija terena, dostopnost z obstoječe lokalne ceste, obstoječa pozidava, rob kmetijskih in gozdnih površin ter potek gospodarske javne infrastrukture. Nadomeščanje stavbnega zemljišča se umešča na lokacijo, kjer se stavbno zemljišče smiselno prilagodi fizičnim danostim prostora.

5. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Občinski prostorski načrt občine Sv. Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26),
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.
- [Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP](#)
- Spletni portal [ATLAS VODA](#)

II. GRAFIČNI DEL

- List št. 1: Grafični prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN
- List št. 2: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN
- List št. 3: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu



**Elaborat lokacijske preveritve za določitev
obsega stavbnega zemljišča pri posamični
poselitvi v delu enote urejanja prostora z
ornako OP-245, v Mestni občini Sveta Ana**

ID PROSTORSKEGA AKTA: **7760**

LEGENDA:

- stavbnega zemljišča z namensko rabo A -
površine razpršene poselitve, del enote urejanja
prostora EUP OP 245 (izvorno območje)
- območje lokacijske preveritve
- novο območje stavbnega zemljišča A
- 89/9
parcelna številka
- parcelna meja
- A Površine razpršene poselitve
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- G Gozdna zemljišča
- PC Površine cest
- LP - Izvzem
- LP - Nadomestitev

NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA: **Grafični prikaz izvirnega območja
s prikazom lokacijske preveritve na izseku iz OPN**

Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17,
2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah

NAROČNIK: zasebni

MERILO: **1:2000**

ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: julij 2026; Dopolnjeno september 2026

ŠTEVILKA D.N.: 016-PA_ELP/2026

IZDELOVALEC: **MASTERPLAN D.O.O.**
UREJANJE PROSTORA



Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z ornako OP-245, v Mestni občini Sveta Ana

ID PROSTORSKEGA AKTA: 7760

LEGENDA:

- stavbnega zemljišča z namensko rabo A - površine razpršene poselitve, del enote urejanja prostora EUP OP 245 (izvorno območje)
- območje lokacijske preveritve
- novo območje stavbnega zemljišča A
- parcelna številka
- parcelna meja
- A Površine razpršene poselitve
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- G Gozdna zemljišča
- PC Površine cest
- LP - Izvzem
- LP - Nadomestitev



NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA: **Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (letalski posnetek)**

Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17,
PRIPRAVLJAVEC: 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah

NAROČNIK: zasebni

MERILO: **1:2000**

ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: julij 2026; Dopolnjeno september 2026

ŠTEVILKA D.N.: 016-PA_ELP/2026

IZDELOVALEC: **MASTERPLAN D.O.O.**
UREJANJE PROSTORA



**Elaborat lokacijske preveritve za določitev
obsega stavbnega zemljišča pri posamični
poselitvi v delu enote urejanja prostora z
ornako OP-245, v Mestni občini Sveta Ana**

ID PROSTORSKEGA AKTA: **7760**

LEGENDA:

- stavbnega zemljišča z namensko rabo A -
površine razpršene poselitve, del enote urejanja
prostora EUP OP 245 (izvorno območje)
- območje lokacijske preveritve
- novo območje stavbnega zemljišča A
- 89/9
parcelna številka
- parcelna meja
- A Površine razpršene poselitve
- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- G Gozdna zemljišča
- PC Površine cest
- LP - Izvzem
- LP - Nadomestitev

NAZIV GRAFIČNEGA NAČRTA: **Grafični prikaz območja
lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu**

Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17,
PRIPRAVLJAVEC: 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah

NAROČNIK: zasebni

MERILO: **1:2000**

ŠTEVILKA:

DATUM IZDELAVE: julij 2026; Dopolnjeno september 2026

ŠTEVILKA D.N.: 016-PA_ELP/2026

IZDELOVALEC: **MASTERPLAN D.O.O.**
UREJANJE PROSTORA



Izvorno območje in območje lokacijske preveritve



Območje novega stavbnega zemljišča

11 Ostali načrti - GEOMEHANSKO POROČILO

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Strokovna geološko-geomehanska podlaga za Elaborat lokacijske preveritve na zemljišču parcele št. 89/9, k.o. 513 – Kremberk	
kratek opis gradnje	Predmet obravnave je zemljišče s predvideno nadomestitvijo v skupni površini 890,97 m ² , ki je vključeno v postopek lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.	
VRSTE GRADNJE	☐	NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
<i>označiti vse ustrezne vrste gradnje</i>	☐	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
	☐	REKONSTRUKCIJA
	☒	SPREMEMBA NAMEMBNOSTI
	☐	ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA
	☐	LEGALIZACIJA
	☐	MANJŠA REKONSTRUKCIJA

PODATKI O PROJEKTNIM DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije	Poročilo
številka projekta	016-PA_ELP/2026

PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta	11 OSTALI NAČRTI
naziv načrta	Strokovna podlaga
številka načrta	1990/26
datum izdelave	Julij 2026
datum spremembe	

PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe)	PLANUM d.o.o.
naslov	MAISTROVA ULICA 24, 2000 MARIBOR
odgovorna oseba projektanta načrta	DARKO REPA, univ.dipl.inž.grad.
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	DARKO REPA univ. dipl. inž. grad. IZS G-0413 

PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	DARKO REPA, univ.dipl.inž.grad.
identifikacijska številka	IZS G-0413
podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja	

KAZALO VSEBINE POROČILA

11 OSTALI NAČRTI

[illegible]

1.0 SPLOŠNO

Po naročilu [REDACTED] smo izdelali pričujočo »Strokovna geološko-geomehanska podlaga za Elaborat lokacijske preveritve na zemljišču parcele št. 89/9, k.o. 513 – Kremberk«.

Predmet obravnave je zemljišče s predvideno nadomestitvijo v skupni površini 890,97 m², ki je vključeno v postopek lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Predmetna strokovna geološko-geomehanska podlaga je izdelana kot sestavni del Elaborata lokacijske preveritve in predstavlja strokovno podlago za presojo geoloških, geomorfoloških, hidrogeoloških in geomehanskih razmer ter oceno primernosti zemljišča za predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča na obravnavanem območju. Namen izdelave je oceniti primernost zemljišča z vidika geološko-geomehanskih razmer za predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča.

Pri izdelavi strokovne podlage so bila smiselno upoštevana določila veljavne prostorske zakonodaje, smernice s področja geološko-geotehničnega načrtovanja ter zahteve Priloge 8 – Geološko-geotehnično poročilo, ki je sestavni del Splošnih smernic s področja upravljanja z vodami.

Za izdelavo predmetne strokovne podlage smo prejeli naslednjo projektno dokumentacijo:

- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako OP-245, Občina Sveta Ana, izdelovalec MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o., Maribor, št. projekta 016-PA-ELP/2026, julij 2026.

Na obravnavani mikrolokaciji smo opravili naslednja raziskovalna in spremljajoča dela:

- terenski ogled z ugotavljanjem inženirsko geoloških, geomorfoloških in hidrogeoloških značilnosti območja
- pregled javno dostopnih geoloških, hidrogeoloških ter podatkov o plazovitosti in erozijski ogroženosti območja,
- izdelavo geološko-geomehanske interpretacije ter strokovne ocene primernosti zemljišča za predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča,
- izvedbo drugih spremljajočih kabinetnih del.



PRIKAZ LOKACIJE OBRAVNAVANE PARCELE V ŠIRŠEM OBMOČJU
(VIR: GURS)

Ker namen izdelave predmetne strokovne geološko-geomehanske podlage ni določitev geotehničnih pogojev za projektiranje in temeljenje konkretnega objekta, temveč strokovna presoja primernosti zemljišča za potrebe Elaborata lokacijske preveritve, geotehnične raziskave (sondažni izkopi, raziskovalne vrtime, laboratorijske preiskave in terenske geotehnične meritve) niso bile izvedene. Izdelana strokovna ocena temelji na rezultatih terenskega ogleda, pregledu projektne dokumentacije, analizi javno dostopnih geoloških, hidrogeoloških in drugih strokovnih podlag ter na inženirskogeološki presoji obravnavanega območja.

2.0 SPLOŠNI OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

Obravnavano območje se nahaja v naselju Kremberk, v Občini Sveta Ana, na zemljišču parcele št. 89/9, k.o. 513 – Kremberk. Območje leži v gričevnatem delu Slovenskih goric, za katerega je značilna razpršena poselitev, prepletenost kmetijskih površin ter posameznih gozdnih sestojev.

Parcela predstavlja zaokroženo funkcionalno celoto obstoječega kmetijskega gospodarstva. V zahodnem delu zemljišča se nahajajo gospodarski objekti s pripadajočimi manipulativnimi površinami, severni rob obravnavanega območja meji na gozdni rob. Vzhodni in južni del zemljišča obsegajo pretežno obdelovalne kmetijske površine.

Predmet obravnave predstavlja del zemljišča severovzhodno od obstoječe dovozne ceste, kjer je v okviru Elaborata lokacijske preveritve predvidena določitev obsega stavbnega zemljišča za bodočo stanovanjsko gradnjo. Dostop do obravnavanega območja je urejen po obstoječi občinski cesti, od katere se odcepi asfaltirana dovozna cesta do obstoječega kmetijskega gospodarstva. Predvideno območje širitve stavbnega zemljišča je neposredno dostopno z navedene dovozne ceste, zato z vidika prometne dostopnosti ni pričakovati posebnih omejitev. Relief območja je značilen za gričevnat svet Slovenskih goric. Površje je blago do zmerno nagnjeno od zahoda proti vzhodu, brez izrazitih morfoloških prelomov ali strmih brežin. Na podlagi terenskega ogleda ter pregleda ortofoto posnetkov in javno dostopnih prostorskih podatkov na obravnavanem območju niso bili ugotovljeni vidni znaki nestabilnosti terena ali izrazitih površinskih deformacij. Podrobnejša presoja geoloških, geomorfoloških, hidrogeoloških in geomehanskih razmer je podana v nadaljevanju poročila.



OBRAVNAVANO OBMOČJE S PRIKAZOM PREDVIDENE ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
(VIR: GURS)

3.0 GEOLOŠKO - GEOTEHNIČNE RAZMERE

3.1 Splošno

Geološko-geotehnične razmere obravnavanega območja so povzete na podlagi pregleda Osnovne geološke karte Republike Slovenije ter pojasnil k listoma Maribor in Leibnitz (L33-56 in L33-44) (Mioč, Žnidarčič, 1989).

TERCIAR:

Obravnavano območje se nahaja v okviru terciarnih sedimentnih kamnin Slovenskih goric, ki predstavljajo del obsežnega terciarnega sedimentacijskega bazena severovzhodne Slovenije. Sedimentne kamnine so nastajale v različnih sedimentacijskih okoljih v času oligocena in predvsem miocena, zaradi česar jih odlikuje pestra litološka zgradba.

Na širšem območju prevladujejo različni klastični sedimenti, med katerimi so najpogostejši laporji, glinovci, peščenjaki ter lokalno konglomerati in prodnati sedimenti. Zaradi menjavanja plasti različne sestave in prepustnosti so geološke razmere na območju razmeroma heterogene, kar je značilna lastnost terciarnih sedimentov Slovenskih goric.

PEŠČEN LAPOR, PESEK, PROD (M_3^1)

Te so del terciarnega sedimentnega zaporedja Slovenskih goric in predstavljajo sedimente, ki so se odlagali v plitvem morskem oziroma brakičnem okolju.

Sarmatijske plasti so litološko razmeroma raznolike. Sestavljajo jih predvsem peščeni in glinasti laporji, peščenjaki, lokalno pa se pojavljajo tudi plasti peska, proda in konglomerata. Zaradi menjavanja različno prepustnih sedimentnih plasti so geološke razmere heterogene, kar se odraža tudi v inženirskogeoloških lastnostih zemljin in kamnin.

Na obravnavanem območju je zato mogoče pričakovati pretežno lapornato-peščene sedimente z lokalnimi prehodi v bolj peščene ali prodnate horizonte, kar je značilno za sarmatijske sedimente Slovenskih goric.



IZSEK OSNOVNE GEOLOŠKE KARTE LISTA MARIBOR IN LEBNITZ M. 1:100.000
(LIST L33-56 IN L33-44 ; GZL)

3.2 Hidrogeološke razmere

Hidrogeološke razmere na obravnavanem območju so bile ocenjene na podlagi terenskega ogleda, pregleda geološke zgradbe območja, analize reliefnih značilnosti ter javno dostopnih geoloških in prostorskih podatkov.

Obravnavano območje se nahaja na blago do zmerno nagnjenem pobočju, kjer je glede na konfiguracijo terena pričakovati površinsko in plitvo podpovršinsko odtekanje padavinskih voda v smeri padca terena proti vzhodu. Na območju terenskega ogleda niso bili ugotovljeni površinski vodotoki, izviri, mokrotne površine ali drugi hidrološki pojavi, ki bi nakazovali trajnejše zadrževanje površinske vode.

Geološko podlago območja gradijo sarmatijski sedimenti, ki jih sestavljajo predvsem peščeni in glinasti laporji z vložki peska ter lokalno tudi proda. Zaradi menjavanja različno prepustnih sedimentnih plasti je mogoče pričakovati nehomogene hidrogeološke razmere. Laporji praviloma izkazujejo manjšo prepustnost, medtem ko peščeni in prodnati vložki omogočajo hitrejšo pronicanje in pretakanje vode. Posledično lahko na stikih različno prepustnih plasti, predvsem po dolgotrajnejših ali intenzivnejših padavinah, lokalno prihaja do zadrževanja precejne oziroma viseče vode.

Ker na obravnavanem območju niso bile izvedene geotehnične raziskave, raziskovalne vrtine, piezometrične meritve ali opazovanja gladine podzemne vode, njene globine, nihanja in smeri pretakanja ni mogoče zanesljivo določiti. Zaradi tega podrobnejša hidrogeološka opredelitev ni predmet te strokovne podlage.

Na podlagi razpoložljivih podatkov, geološke zgradbe območja, konfiguracije terena ter opravljenega terenskega ogleda ni bilo ugotovljenih hidrogeoloških značilnosti, ki bi predstavljale omejitveni dejavnik za predlagano določitev obsega stavbnega zemljišča. Morebitne podrobnejše hidrogeološke razmere, pomembne za projektiranje konkretnega objekta, bo treba preveriti v okviru geološko-geomehanskih raziskav v fazi izdelave projektne dokumentacije.

4.0 TERENSKÉ PREISKAVE

4.1 Terenski geološki pregled

Za potrebe izdelave Strokovne geološko-geomehanske podlage za Elaborat lokacijske preveritve smo izvedli terenski pregled obravnavane lokacije. Namen terenskega pregleda je bil ugotoviti geološke, inženirskogeološke in geomorfološke značilnosti območja ter preveriti dejansko stanje terena z vidika njegove primernosti za predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča.

Terenski pregled je predstavljal podlago za strokovno presojo geoloških, hidrogeoloških in geomorfoloških razmer ter morebitnih naravnih omejitev prostora, ki bi lahko vplivale na predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča.

V okviru terenskega pregleda smo izvedli:

- geološki in inženirskogeološki pregled obravnavane lokacije,
- evidentiranje geomorfoloških značilnosti terena,
- pregled površinskih hidroloških razmer in načina odvodnjavanja,
- pregled morebitnih pojavov nestabilnosti terena (plazenje, usadi, erozijski pojavi, površinske deformacije),
- strokovno geološko-geomehansko interpretacijo na podlagi terenskega pregleda ter pregleda javno dostopnih geoloških in prostorskih podatkov

Terenski geološki pregled je potrdil ugotovitve glede geoloških in geomorfoloških značilnosti območja ter ni pokazal odstopanj od ocenjenih hidrogeoloških razmer, podanih na podlagi pregleda razpoložljivih geoloških in prostorskih podatkov. Med terenskim ogledom niso bili ugotovljeni pojavi, ki bi kazali na izrazito geološko nestabilnost obravnavanega območja ali bi že v tej fazi predstavljali omejitveni dejavnik za predlagano razširitev stavbnega zemljišča. Ugotovitve terenskega pregleda predstavljajo podlago za strokovno presojo primernosti zemljišča, podano v naslednjem poglavju.

5.0 PRESOJA PRIMERNOSTI ZEMLJIŠČA ZA SPREMEMBO NAMENSKE RABE

5.1 Splošno

Predmet obravnave je sprememba namenske rabe dela zemljišča parcele št. 89/9, k. o. 513 – Kremberk, v skupni površini 890,97 m², ki je predvidena v postopku lokacijske preveritve. Namen spremembe je razširitev obstoječega stavbnega zemljišča za potrebe gradnje novega samostojnega stanovanjskega objekta z ureditvijo pripadajočih zunanjih površin. Strokovna presoja primernosti zemljišča temelji na ugotovitvah terenskega geološkega pregleda, analizi geoloških, hidrogeoloških in geomorfoloških razmer ter pregledu javno dostopnih geoloških in prostorskih podatkov. Pri presoji so bile upoštevane tudi značilnosti reliefa ter morebitni naravni dejavniki, ki bi lahko vplivali na predlagano spremembo obsega stavbnega zemljišča.

V nadaljevanju poglavja je podana strokovna ocena primernosti obravnavanega zemljišča z geološko-geomehanskega vidika ter priporočila za nadaljnje načrtovanje in projektiranje.

5.2 Presoja primernosti zemljišča

Pri presoji primernosti zemljišča so bile upoštevane ugotovitve geološkega in inženirskogeološkega pregleda, hidrogeološke razmere, geomorfološke značilnosti območja ter rezultati terenskega geološkega pregleda.

Obravnavano območje leži na blago do zmerno nagnjenem pobočju, ki je zgrajeno iz sarmatijskih sedimentov. Geološko podlago sestavljajo predvsem peščeni in glinasti laporji z vložki peska ter lokalno tudi proda. Takšna litološka sestava je značilna za širše območje Slovenskih goric in ne predstavlja neobičajne geološke podlage za poselitev.

Med terenskim pregledom niso bili ugotovljeni pojavi aktivnega plazenja, večjih erozijskih procesov, usadov ali drugih pojavov, ki bi kazali na trenutno zmanjšano stabilnost obravnavanega območja. Prav tako niso bili ugotovljeni površinski hidrološki pojavi, ki bi nakazovali trajno zastajanje površinske vode ali druge hidrogeološke razmere, ki bi lahko pomembneje vplivale na predlagano prostorsko ureditev.

Pri interpretaciji geoloških in hidrogeoloških razmer je treba upoštevati, da zaradi heterogene litološke sestave sarmatijskih sedimentov lokalnih odstopanj geotehničnih lastnosti zemljin ni mogoče izključiti. Ker v okviru izdelave te strokovne podlage niso bile izvedene geološko-geotehnične raziskave, podrobnejša opredelitev geotehničnih lastnosti temeljnih tal ni bila predmet obravnave.

Na podlagi navedenih ugotovitev ocenjujemo, da z geološkega in inženirskogeološkega vidika niso prepoznani naravni dejavniki, ki bi predstavljali oviro za predlagano razširitev stavbnega zemljišča v okviru postopka lokacijske preveritve.

5.3 Usmeritve za nadaljnje načrtovanje

Na podlagi ugotovljenih geoloških, hidrogeoloških in geomorfoloških razmer ocenjujemo, da obravnavano območje z geološkega in inženirskogeološkega vidika omogoča nadaljnje načrtovanje predvidene prostorske ureditve. Ker je bila izdelana strokovna podlaga pripravljena za potrebe postopka lokacijske preveritve, njena vsebina ne vključuje podrobnih geološko-geotehničnih raziskav, ki so potrebne za projektiranje posameznega objekta. Pred izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo objekta priporočamo izvedbo ustreznih geološko-geotehničnih raziskav, s katerimi bo mogoče določiti geotehnične lastnosti temeljnih tal, pogoje temeljenja, morebitne potrebne ukrepe za izboljšavo temeljnih tal ter druge geotehnične pogoje, pomembne za varno in trajno gradnjo objekta. Pri nadaljnjem načrtovanju je treba posebno pozornost nameniti ustrezni ureditvi odvodnjavanja meteornih in precejnih voda. Odvodnjavanje mora biti načrtovano tako, da se prepreči nenadzorovano odtekanje ali zastajanje vode ter dodatno zamakanje zemljin, kar bi lahko dolgoročno vplivalo na stabilnost terena oziroma na pogoje gradnje.

Pri projektiranju je treba upoštevati tudi dejanske geološke in hidrogeološke razmere, ugotovljene med morebitnimi geološko-geotehničnimi raziskavami, ter jim po potrebi prilagoditi projektne rešitve.

5.4 Seizmičnost območja

Obravnavano območje se glede na veljavno karto projektnega pospeška tal Republike Slovenije nahaja na območju, kjer znaša projektni pospešek tal na trdnih tleh $a_g = 0,100 g$ za povratno dobo 475 let, skladno s standardom SIST EN 1998-1 (Evrokod 8). Ta podatek predstavlja osnovo za potresno odporno projektiranje objektov in ga je treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

Ker je bila ta strokovna podlaga izdelana za potrebe postopka lokacijske preveritve in v njenem okviru niso bile izvedene geološko-geotehnične raziskave, klasifikacije temeljnih tal po standardu SIST EN 1998-1 ni mogoče zanesljivo določiti. Tip temeljnih tal ter pripadajoči koeficient tal za potrebe potresnega projektiranja bo treba opredeliti na podlagi geološko-geotehničnih raziskav v fazi izdelave projektne dokumentacije.

5.5 Plazovitost in erozijska ogroženost

PLAZOVITOST:

Obravnavano območje je bilo preverjeno tudi z vidika plazovitosti in erozijske ogroženosti na podlagi javno dostopnih podatkov ter opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov Geološkega zavoda Slovenije v merilu 1 : 25.000.

Po navedeni opozorilni karti se obravnavana lokacija nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov. Opozorilna karta predstavlja pregledni prikaz verjetnosti pojavljanja plazov in je namenjena podpori prostorskemu načrtovanju. Zaradi merila prikaza ne predstavlja nadomestila za podrobne geološko-geotehnične raziskave posamezne lokacije.



LOKACIJA OBRAVNAVANE PARCELE Z BARVNIM PRIKAZOM STOPNJE PLAZLJIVEGA OBMOČJA (VIR: ATLAS VODA)

Med opravljenim terenskim geološkim pregledom na obravnavani lokaciji niso bili ugotovljeni pojavi aktivnega plazenja, usadov, razpok, deformacij površja ali drugih znakov, ki bi kazali na trenutno nestabilnost terena. Prav tako niso bili ugotovljeni izrazitejši erozijski procesi ali drugi pojavi, ki bi nakazovali povečano nevarnost pobočnih procesov. Na podlagi geološke zgradbe območja, geomorfoloških in hidrogeoloških razmer ter ugotovitev

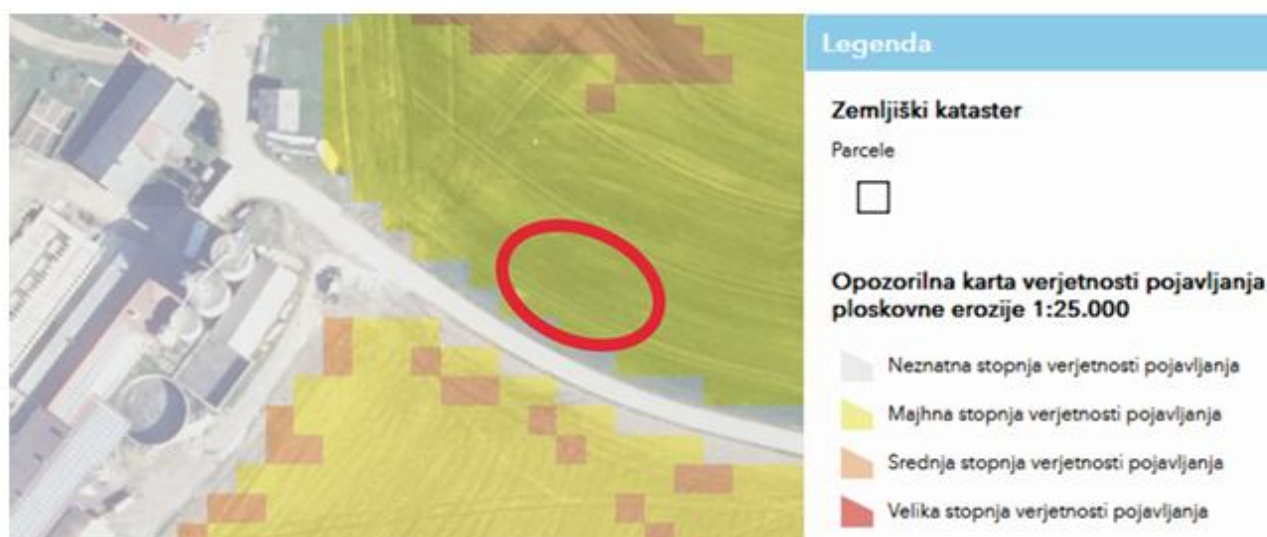
terenskega geološkega pregleda ocenjujemo, da prikazana majhna verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov sama po sebi ne predstavlja omejitvenega dejavnika za predlagano razširitev stavbnega zemljišča v postopku lokacijske preveritve.

EROZIJA:

Obravnavano območje je bilo preverjeno tudi z vidika erozijske ogroženosti na podlagi javno dostopnih podatkov ter opozorilne karte verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije v merilu 1 : 25.000.

Po navedeni opozorilni karti se obravnavana lokacija nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Opozorilna karta predstavlja pregledni prikaz verjetnosti pojavljanja erozijskih procesov in je namenjena podpori prostorskemu načrtovanju. Zaradi merila prikaza ne predstavlja nadomestila za podrobne geološko-geotehnične raziskave posamezne lokacije.

Med opravljenim terenskim geološkim pregledom na obravnavani lokaciji niso bili ugotovljeni izrazitejši erozijski procesi, kot so površinsko spiranje zemljine, erozijski jarki, razgaljanje matične podlage ali drugi pojavi, ki bi kazali na povečano erozijsko ogroženost območja. Na podlagi geološke zgradbe območja, geomorfoloških razmer, dejanskega stanja terena ter ugotovitev terenskega geološkega pregleda ocenjujemo, da prikazana majhna verjetnost pojavljanja ploskovne erozije ne predstavlja omejitvenega dejavnika za predlagano razširitev stavbnega zemljišča v postopku lokacijske preveritve.



LOKACIJA OBRAVNAVANE PARCELE Z BARVNIM PRIKAZOM STOPNJE PLOSKOVNE EROZIVNOSTI (VIR: ATLAS VODA)

6.0 ZAKLJUČNA STROKOVNA OCENA

Strokovna geološko-geomehanska podlaga je bila izdelana za potrebe Elaborata lokacijske preveritve, katerega namen je presoja primernosti dela zemljišča parcele št. 89/9, k. o. 513 – Kremberk, za predlagano razširitev stavbnega zemljišča.

Pri izdelavi strokovne podlage so bile upoštevane ugotovitve terenskega geološkega pregleda, geološke, hidrogeološke in geomorfološke značilnosti območja ter javno dostopni geološki, hidrogeološki in prostorski podatki, vključno z opozorilnimi kartami plazovitosti, erozijske ogroženosti in seizmičnosti.

Na podlagi opravljenih analiz ugotavljamo naslednje:

- geološka zgradba obravnavanega območja ne predstavlja omejitvenega dejavnika za predlagano razširitev stavbnega zemljišča;

- med terenskim geološkim pregledom niso bili ugotovljeni pojavi aktivnega plazenja, izrazitejši erozijski procesi ali drugi znaki geološke nestabilnosti;
- hidrogeološke razmere na podlagi razpoložljivih podatkov ne kažejo na prisotnost dejavnikov, ki bi že v tej fazi predstavljali omejitev za predlagano prostorsko ureditev;
- po opozorilnih kartah GeoZS se obravnavano območje nahaja na območju majhne verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov ter majhne verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije, pri čemer terenski pregled ni pokazal pojavov, ki bi kazali na povečano plazovitost ali erozijsko ogroženost;
- projektni pospešek tal za obravnavano območje znaša $a_g = 0,100$ g, pri čemer bo treba tip temeljnih tal za potrebe potresnega projektiranja določiti v okviru geološko-geotehničnih raziskav v fazi projektiranja objekta;
- pri nadaljnjem načrtovanju je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje meteornih in precejnih voda ter upoštevati priporočila za ohranjanje stabilnosti terena, podana v tej strokovni podlagi.

Ker v okviru izdelave strokovne podlage niso bile izvedene geološko-geotehnične raziskave, podrobnejših geotehničnih lastnosti temeljnih tal ni bilo mogoče določiti. Te bo treba opredeliti v okviru nadaljnjih faz projektiranja, ko bodo znani natančna lega objekta, njegova višinska ureditev ter drugi projektni pogoji. Na podlagi vseh razpoložljivih podatkov ocenjujemo, da je obravnavano zemljišče z geološko-geomehanskega vidika primerno za predlagano razširitev stavbnega zemljišča v okviru postopka lokacijske preveritve.

Sestavil:

Darko REPA, univ.dipl.inž.gradb.



Datum: 9.06.2026
 Številka: SA 1/2026



Zadeva: UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJE

Občina: SVETA ANA

VSEBINA	PODATKI
ZAP. ŠT POSEGA	parc. št. 89/9 k.o. 513-Kremberk
KMG MID	100210355
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	22,07 ha (10,78 ha njiva, 11,29 ha intenzivni sadovnjak)
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	282,84 GVŽ (prašiči, perutnina)
- OBJEKTI NA KMETJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Kmetijsko gospodarstvo je opremljeno s vso potrebno mehanizacijo za obdelavo njiv in spravilo travinja. Kmetija ima prašičji hlev, skladišče za krmo, kmečko lopo za shranjevanje strojev in opreme, silosi.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Lastnik zemljišča ima naslednika kmetijskega gospodarstva. Kmetijsko gospodarstvo namerava nadaljevati in razvijati prašičerejo.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Kmetija ima 4 dopolnilne dejavnosti na kmetiji in sicer: - proizvodnja električne energije iz obnovljivih virov, - storitve za rastlinsko pridelavo, - drugo čiščenje, - urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:	
- NAMEN VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Gradila se bo stanovanjska hiša za naslednika kmetije.
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Lastnik zemljišča in kmetije želi z novogradnjo stanovanjskega objekta zagotoviti bivališče za naslednika kmetije. Stanovanjska hiša mora biti v bližini gospodarskih poslopij – hlevov za rejo prašičev, zaradi oskrbe živali.

MNENJE O KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU, PREDLAGAMEN ZA GRADNJO OBJEKTA	Zemljišče spada med površine slabše kakovosti, gre za zemljišče na parcelni št.: 89/9 (58 bonitetnih točk, raba zemljišča je njiva na delu parcele so tudi kmetijski objekti in stanovanjska zgradba). Zemljišče ne predstavlja pomembne pridelovalne površine. Zemljišče je slabše kakovosti, slabe propustnosti tal in slabih kemijskih lastnosti. Površina je na nagnjenem terenu, za pridelavo manj primerna lega.
MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJA LOKACIJA OBJEKTA	Načrtovana gradnja hiše predstavlja stanovanjsko varnost za naslednika kmetije. Načrtovani objekti so locirani v bližini obstoječih objektov (obstoječ hlev, strojna lopa obstoječa hiša). 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	- Izsek GERK

Javna služba kmetijskega svetovanja
 KGZS Zavod Ptuj, Kmetijska svetovalna služba Lenart
 Matej Rokavec, mag. kmetijstva



Izsek GERK:



Obstoječa hiša

Hlev za prašiče pitance

Načrtovanje gradnje nove hiše