



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: 3B6E3DBE00000005754  
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028  
Čas podpisa: 08. 10. 2024 11:18  
Št. dokumenta: 35038-158/2024-2560-6

Občina Cerkljenjak

Cerkvenjak 25

2236 Cerkvenjak

[obcina@cerkvenjak.si](mailto:obcina@cerkvenjak.si)

OBČINA CERKVENJAK	
Številka: 3516-0001/2024-37	Sig. znak: MJS
Prejeto: 8. 10. 2024	
Priloge: /	Vredn.: /

Številka: 35038-158/2024-2560-4

Datum: 8. 10. 2024

**Zadeva:** Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 Andrenci v Občini Cerkljenjak

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 4457)

**Zveza:** Dopis Občine Cerkljenjak 3516-0001/2024 z dne 29. 8. 2024

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 Andrenci v Občini Cerkljenjak.

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 Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 Andrenci v Občini Cerkljenjak je dne 29. 8.

2024, z dopisom št. 3516-0001/2024, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 Andrenci v Občini Cerkvenjak (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje ARHITEKTURNICA d.o.o., Spodnje Preloge 35, 3210 Slovenske Konjice. Pooblaščenca prostorska načrtovalka je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., ID št. PA PPN ZAPS 0763.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	<b>Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 Andrenci v Občini Cerkvenjak</b>
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	<b>4457</b>

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 skladnost z državnimi pravili urejanja prostora 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/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

### **2.1. Vsebinska ustreznost elaborata**

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, na parc. št. 198/1, 199 in 200, vse k.o. 542 Andrenci. Območje ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkvenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/15, 68/15, 12/17, 71/23; v nadaljnjem besedilu: OPN). Izvorno območje LP sega v enoto urejanja prostora OP 07 (v nadaljnjem besedilu: EUP), v katerem je določena namenska raba »A« - površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju. 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.

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 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 2.153,64 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča za namen gradnje stanovanjske stavbe, na način, da se izvorno območje preoblikuje na način, da se izvirnemu območju na vzhodnem delu izvzame 500,58 m<sup>2</sup> in se jih v enaki izmeri nadomesti na zahodnem delu izvorne EUP. Predlagano preoblikovanje ne predvideva širitve stavbnega zemljišča in je v skladu z določili drugega

odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafike elaborata LP razvidno, da se izvzeta površina stika z izvirnim območjem.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

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 »2.1.2 Občinski prostorski načrt«, navedeni relevantnimi PIP in njihovo upoštevanje pri razširjenem območju posamične poselitve. Prav tako je podana obrazložitev z usmeritvami glede ohranjanja poselitve na območjih razpršene poselitve.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, je poglavju »3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

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

## **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.

## **3. Zaključek**

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga 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 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

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:  
Anja Marinčič  
višja svetovalka

Lidija BRIN, univ. dipl. inž. arh.  
vodja Sektorja za občinsko prostorsko  
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Po pooblastilu:  
Boštjan Jerebic  
Vodja Oddelka za Občinsko  
prostorsko načrtovanje

Poslati elektronsko:

- Občini Cerkevjak na e-naslov, metka.simonc@cerkevjak.si



## OBČINA CERKVENJAK

Urad občinske uprave

Cerkvenjak 25, 2236 CERKVENJAK

Tel. (02) 729 57 00; Fax (02) 729 57 04; e-mail: [obcina@cerkvenjak.si](mailto:obcina@cerkvenjak.si)

Številka: 3516-01/2024

Datum: 9. 9. 2024

Občinska uprava Občine Cerkljenjak 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); v nadaljevanju: ZUreP-3, Odloka o občinskih cestah v Občini Cerkljenjak (UGSO, št. 26/23) in Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Cerkljenjak (UGSO, št. 51/13) naslednje

### MNENJE

**s področja upravljanja z občinskimi cestami in s področja upravljanja s kanalizacijo, o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 – Andrenci v Občini Cerkljenjak**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 – Andrenci (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je pod št. 2024-LP-032 izdelala družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z dne avgust 2024, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z občinskimi cestami in s področja upravljanja s kanalizacijo.

### OBRAZLOŽITEV:

Občina Cerkljenjak vodi postopek lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 198/1, 199 in 200, k.o. 542 – Andrenci. Za postopek lokacijske preveritve je bil izdelan Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v k.o. 542 – Andrenci, ki ga je pod št. 2024-LP-032 izdelala družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z dne avgust 2024.

Iz Elaborata izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja v območju erozijskih ukrepov z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Na predlog občinskega urbanista, je občina dne 29. 8. 2024, pozvala nosilce urejanja prostora k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata. Za področji upravljanja z občinskimi cestami in upravljanja s kanalizacijo je pristojni mnenjedajalec Občina Cerkljenjak.

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje območja posamične poselitve (A) v EUP OP 07, na zemljiščih s parc. št. 198/1, 199 in 200 k. o. 542 Andrenci. Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča (izvornega območja), površine 2.153,64 m<sup>2</sup> na najboljše kmetijsko zemljišče K1. Vzhodni del stavbnega zemljišča (A) na parcelah št. 200 in 199 k.o. 542 Andrenci se v površini 500.58 m<sup>2</sup> izvzame iz stavbnega zemljišča in prenese na parcelo št. 198/1, k.o. 542 Andrenci na zahodni strani. Površina izvornega območja ostane nespremenjena (2.153,64 m<sup>2</sup>). Površina izvzetega stavbnega zemljišča na vzhodni strani se vrne v kmetijsko zemljišče K1.

Ugotavlja se, da predmetna lokacijska preveritev s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

Glede na navedeno Občina Cerkljenjak ugotavlja, da je predloženi Elaborat **skladen** s predpisi s področja upravljanja z občinskimi cestami in področja upravljanja s kanalizacijo.

Pripravila:

Višja svetovalka II - okolje in prostor ter  
gospodarstvo

**Metka LAH SIMONIČ**, mag. tur.



Direktor občinske uprave  
občine Cerkljenjak

mag. **Vito KRANER**, mag. jav. upr.

VROČITI:

- OBČINA CERKVENJAK, CERKVENJAK 25, 2236 CERKVENJAK.



KOMUNALNO PODJETJE PTUJ D.D.  
Puhova ulica 10, SI - 2250 Ptuj, Slovenija

Telefon: 02 787 51 11  
Telefax: 02 771 36 01

ID: SI65735676  
Matična številka: 5321387000  
TRR NKBM: 04202-0000289870



www.komunala-ptuj.si

OBČINA CERKVENJAK	
Številka z vloge:	3516-0001/2024-23
Prejeto:	3. 09. 2024
Priloge:	Vredn.: MJS

555-JV/2024

29.08.2024

Investitor:

OBČINA CERKVENJAK

Naslov:

Cerkvenjak 25, 2236 CERKVENJAK



V zvezi z vlogo Občina Cerkvenjak št. 3516-0001/2024 z dne 29.8.2024 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 2023-LP-032 z dne avgust 2024, ki ga je izdelal URBIS d.o.o. Maribor ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

## MNENJE

Objekt:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PARCELAH ŠT. 198/1, 199 IN 200, VSE K.O. ANDRENCI**

Lokacija objekta: **ANDRENCI**

Parc.števila: 198/1, 199, 200

Katastrska občina: **ANDRENCI**

### VODOVOD

Na osnovi Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Cerkvenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/2014 z dne 21.6.2014) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu v občini Cerkvenjak (Ur. List RS 42/2005), vam dajemo naslednje pogoje:

1.Za parceli številka 199 in 200 obe k.o. Andrenci je možnost priključitve na javno vodovodno omrežje iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE 40. Na parceli številka 198/1 k.o. Andrenci pa vodovodni priključek že obstaja.

2.Obvezno je upoštevanje določil Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Cerkvenjak (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/2014 z dne 21.6.2014) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu v občini Cerkvenjak (Ur. List RS 42/2005).

Investitor: OBČINA CERKVENJAK

T: 02 78 751 11, F: 02 771 36 01 • ID: SI65735676 • Matična št: 5321387000 • TRR NKBM: 04202-0000289870



Postopek vodila: Jelena Vučković

*Vučković*

KOMUNALNO PODJETJE

PTUJ, d.d. 10

Puhova ulica 10

Direktor:

mag. Janko Širec

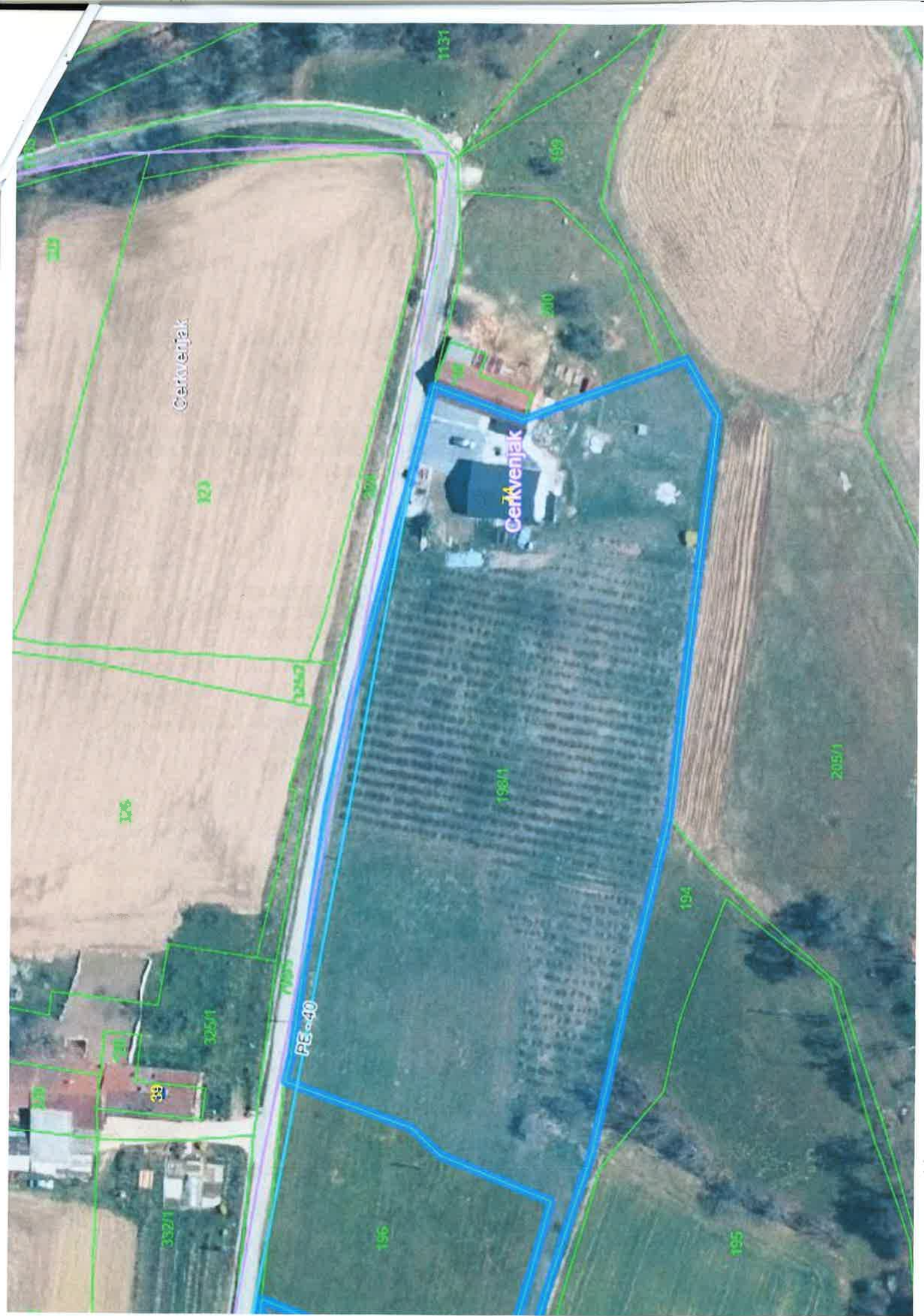


Sestavili:

Rado Vek, mag.inž.grad. l.r.

Investitor: OBČINA CERKVENJAK





Dostopovna omrežja, Operativa  
TKO vzhodna Slovenija  
Titova cesta 38, 2000 Maribor



Telekom Slovenije



09292024090900489

OBČINA CERKVENJAK	
Številka zadeve	3516-0001/2024-29
Prejeto:	17. 09. 2024
Priloge	Vredn.

**OBČINA CERKVENJAK**  
**CERKVENJAK 25**

Številka: 136149 - MB/5050-IV  
Vaš znak: 3516-0001/2024  
Datum: 11.9.2024

**2236 CERKVENJAK**

Vlagatelj: OBČINA CERKVENJAK, CERKVENJAK 25, 2236 CERKVENJAK  
Investitor: OBČINA CERKVENJAK, CERKVENJAK 25, 2236 CERKVENJAK  
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI V K.O. 542 ANDRENCI V OBČINI CERKVENJAK  
Lokacija objekta: ANDRENCI, Občina: CERKVENJAK  
KO: ANDRENCI (MARIBOR) Parc. št.: 198/1, 199, 200

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije), izdaja na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami in dopolnitvami) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja, naslednje:

### **MNENJE št.: 136149 - MB/5050-IV**

Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v upravljanju Telekom Slovenije.

Gradnja objektov je ob izvedbi ustreznih zaščitnih ukrepov za elektronsko komunikacijsko omrežje možna. Investitor si mora za vse predvidene posege na področju, ki ga obravnava elaborat lokacijske preveritve pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektnim rešitvam.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Aleš Prebil, tel.: 02 333 2677, e-pošta: ales.prebil@telekom.si

Pripravil:  
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:  
Danijel Štumberger



Telekom Slovenije  
d.d.

V vednost: naslov, arhiv



OBČINA CERKVENJAK  
Številka projekta: 3516-0001/2024-30  
Projekt: 1 / 09. 2024  
Vredn.: MJS



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Veltnjska ulica 2,  
2000 Maribor Slovenija

OE GORNJA RADGONA  
Lackova ulica 4  
9250 Gornja Radgona

- > T: +386 (0)2 22-00-800 (h.c.)
- > F: +386 (0)2 22-00-808
- > P.P.: 11
- > E: info@elektro-maribor.si
- > www.elektro-maribor.si
- > TRR/IBAN: 04515000570965
- > SWIFT KODA: KBMASI2X

OBČINA CERKVENJAK  
CERKVENJAK 25

2236 CERKVENJAK



Vaš znak: \_\_\_\_\_ Naš znak: 1508189 (4002-1465/2024-2) Gornja Radgona, dne: 11. 9. 2024

**ELEKTRO MARIBOR d.d.** za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE) in 43. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 199/21) ter na podlagi vloge z dne **29. 8. 2024** izdaja

#### MNENJE K PROJEKTU št. 1508189 (4002-1465/2024-2)

K dokumentaciji: SPREMEMBA NAMEMBNOSTI, št. 2024-LP-032  
Izdelovalec projekta: URBIS D.O.O., PARTIZANSKA CESTA 3, 2000 MARIBOR  
Za objekt: SPREMEMBA NAMEMBNOSTI  
Investitor: OBČINA CERKVENJAK, CERKVENJAK 25, 2236 CERKVENJAK

Katastrska občina	Parcelne številke
542 - ANDRENCI	198/1, 199, 200

V postopku izdaje mnenja je bilo ugotovljeno, da se strinjamo z nameravano gradnjo in da so upoštevani pogoji.

**To mnenje k projektu velja eno leto od dneva izdaje!**

Gornja Radgona, 11. 9. 2024

Pripravil/-a:

Mitja Ajlec

Poslano:

- OBČINA CERKVENJAK, CERKVENJAK 25, 2236 CERKVENJAK
- Arhiv

OE Gornja Radgona:  
Andrej Leskovar, mag. inž. el.



**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE**

**OBMOČNA ENOTA MARIBOR**

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0382/2024-2  
Datum: 17. 9. 2024

**OBČINA CERKVENJAK**  
**Cerkvenjak 25**  
**2236 Cerkvenjak**

**ZADEVA: Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1 v k.o. 542 – Andrenci, občina Cerkvenjak**

Na osnovi vaše vloge s št. 3516-0001/2024 z dne 29. 8. 2024, prejete istega dne po elektronski pošti, podajamo na podlagi 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) in 117. člena 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) mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1 v k.o. 542 – Andrenci, občina Cerkvenjak.

Vlogi ste priložili:

- Elaborat Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1 v k.o. 542 Andrenci v občini Cerkvenjak,
- preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve – mnenje občinskega urbanista, št. 3510-14/2024-2, 27. 8. 2024.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča v k.o. 542 Andrenci s parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1, občina Cerkvenjak, ki so opredeljena kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP07. Navedena zemljišča so glede na osnovno namensko rabo opredeljena delno kot A – površine razpršene poselitve in delno kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Namen te lokacijske preveritve je določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve. Investitor namerava nadaljevati in razvijati kmetijsko gospodarstvo v smeri dopolnilne dejavnosti – predelava mleka in aronije. Za ureditev bivanjskih razmer na kmetiji je prizidal obstoječo stanovanjsko stavbo, ki v manjšem delu sega na kmetijsko zemljišče. S spremembo bo omogočena legalizacija stanovanjske stavbe. V ta namen želi investitor preoblikovati stavbno zemljišče tako, da bi vzhodni del stavbnega zemljišča (del parc. št. 200 in parc. št. 199, obe k.o. 542 Andrenci), izvzel in prenesel na zahodno stran območja posamične poselitve (parc. št. 198/1) – na kmetijsko zemljišče K1.

Izvirno območje posamične poselitve predmetne lokacijske preveritve je v OPN opredeljeno v velikosti 2.153,64 m<sup>2</sup>. Njegova velikost se z lokacijsko preveritvijo ne poveča. Vzhodni del stavbnega zemljišča na

parcelah št. 200 in 199, obe k.o. Andrenci, se v površini 500,58 m<sup>2</sup> izvzame iz stavbnega zemljišča in prenese na parcelo št. 198/1, k.o. 542 Andrenci na zahodnem delu.

Območje leži znotraj:

- območja Natura 2000 (POO) Osrednje Slovenske gorice (SI3000302) določenega z Uredbo o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (*Uradni list RS*, št. 4 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. *US*, 3/14, 21/16 in 47/18; v nadaljevanju: Uredba Natura 2000);
- ekološko pomembnega območja Osrednje slovenske gorice (id. št. 94900; Uredba o ekološko pomembnih območjih (*Uradni list RS*, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)).

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (*Uradni list RS*, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. *US* in 3/14; v nadaljevanju: Uredba Natura 2000) določa posebna območja varstva oziroma območja Natura 2000, varstvene cilje na teh območjih in varstvene usmeritve za ohranitev ali doseganje ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst, njihovih habitatov in habitatnih tipov, katerih ohranjanje je v interesu Evropske unije, ter druga pravila ravnanja za ohranjanje teh območij. Z Uredbo Natura 2000 so določeni varstveni cilji:

1. ohranitev ali doseganje ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov, za katere je Natura območje določeno,
2. ohranjanje celovitosti Natura območij v smislu ohranjanja njihovih ekoloških struktur, funkcij in varstvenega potenciala;
3. ohranjanje povezanosti Natura območij.

Na delu območja lokacijske preveritve, kjer je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča, je postavljen stanovanjski objekt, ki ga želi investitor legalizirati. Gre za površine s stalno človeško prisotnostjo na katerih ni evidentiran habitat ali struktura habitata katere od kvalifikacijskih vrst in habitatnih tipov posebnega ohranitvenega območja Osrednje Slovenske gorice. Preoblikovanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 200, 199, \*18 in 198/1, vse v k.o. 542 - Andrenci, zato po našem mnenju ne bo v nasprotju z varstvenimi cilji območja Natura 2000.

Predmetna zemljišča so del območja, ki je z Uredbo o ekološko pomembnih območjih (*Uradni list RS*, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18) določeno kot ekološko pomembno območje (EPO) Osrednje slovenske gorice (ID: 94900). Na območjih EPO so posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Območje lokacijske preveritve se nahaja na površinah s stalno človeško prisotnostjo, kjer ni evidentirana prisotnost zavarovanih vrst ali habitatnih tipov, ki se na območju RS prednostno ohranjajo. Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve na parcelah št. 200, 199, \*18 in 198/1, vse k.o. 542 - Andrenci tako ne bo vplivala na naravno razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, na njihovo kvaliteto ter povezanost habitatov populacij.

Menimo, da v elaboratu določeno preoblikovanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1 v k.o. 542 – Andrenci, občina Cerkljenjak ne bo imel bistvenega vpliva na habitate kvalifikacijskih vrst in habitatnih tipov, ter zavarovanih vrst zaradi katerih je bilo določeno območje Natura 2000 Osrednje Slovenske gorice in ekološko pomembno območje Osrednje slovenske gorice. Skladno s tem menimo, da je poseg s stališča varstva narave sprejemljiv

Ugotavljamo, da je **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 200, 199, \*18 in 198/1 v k.o. 542 – Andrenci s stališča varstva narave ustrezen.**

S spoštovanjem!

Pripravil(a):

Tamara Karlo, mag. biol. in eko. z narav.  
naravovarstvena svetovalka

Karlo



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

Kaligarič

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE  
Št. dok.: 3563-0382/2024 - 2  
Podpisnik: SIMONA KALIGARIČ  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 59089087963302831119900453048  
Veljavnost: 29.01.2026 Datum in ura: 17.09.2024 10:47  
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Priloge:

Poslano:

- naslovniku
- arhivu



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**  
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Mariborska cesta 88, 3000 Celje

T: 01 478 31 00  
E: gp.drsv@gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR  
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Podpisnik: Urška Hočevar  
Izdajatelj: Republika Slovenija  
Št. certifikata: e1 79 8e 08 00 00 00 56 7e 97 4f  
Čas podpisa: 22:57, 31.08.2024  
Ref. št. dokumenta: 35028 - 120 / 2024 - 2

Številka: 35028-120/2024-2

Datum: 29. 8. 2024

OBČINA CERKVENJAK	
Številka:	35028-0001/2024-22
Prejeto:	3. 09. 2024
Priloge:	
Vredn.	MLS

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-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; 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 določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora OP07 v občini Cerkvenjak

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP07, ki obsega dele parcel št. 198/1, 199 in 200, vse k. o. 542 Andrenci, v občini Cerkvenjak, z datumom avgust 2024, ki ga je pod številko 2024-LP-032 izdelal Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Območje obdelave se nahaja na širše opredeljenem erozijskem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov in v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov; zato se v postopku pridobitve mnenja/soglasja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda izdela geološko geomehansko poročilo, ki definira dejansko ogroženost območja in stabilnost tal ter se opredeli do ukrepov za eliminacijo morebitnih negativnih vplivov na predvideno in obstoječo zazidavo v obravnavanem območju in v okolici ter predlaga morebitne ukrepe za stabilizacijo tal. V strokovni podlagi naj se predvidi tudi ustrezen način odvodnje padavinskih in zalednih vod.
2. Zagotovljeno mora biti zajetje, čiščenje in odvajanje vseh vrst padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja.

### O b r a z l o ž i t e v :

Občina Cerkvenjak, Cerkvenjak 25, 2236 Cerkvenjak, je z dopisom z dne 29. 8. 2024 pozvala naslovni organ, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje (1) odstavka 134. člena ZUreP-3 za namen izvajanja gradenj z določitvijo območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Posredovano gradivo vsebuje Elaborat lokacijske preveritve, naveden v izreku tega mnenja.



ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljavec 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 stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v EUP OP07 z namensko rabo površine razpršene poselitve (A) s površino 2.154 m<sup>2</sup> za razvoj kmetije z dopolnilno dejavnostjo. Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na vzhodnem delu izvirnega območja (na delih parcel št. 199 in 200, obe k.o. 542 Andrenci) predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, ki se nadomesti na zahodni strani izvirnega območja, na delu parcele št. 198/1, k.o. 542 Andrenci. Velikost EUP se ne spremeni.

Predmetno zemljišče se nahaja na erozijskem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov ter v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov, in sicer tako del, ki se izvzema, kot del, ki se dodaja. Vsi posegi na ogrožena območja se morajo načrtovati v skladu z omejitvami iz 87. in 88. člena ZV-1, kar pomeni, da se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. V postopku pridobitve mnenja/soglasja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda je treba izdelati geološko geomehansko poročilo, ki bo definiralo dejansko ogroženost območja in stabilnost tal ter se opredelilo do ukrepov za eliminacijo morebitnih negativnih vplivov na predvideno in obstoječo zazidavo na območju in v okolici ter predlagala morebitne ukrepe za stabilizacijo terena, kot navedeno v 1. točki izreka tega mnenja. V strokovni podlagi naj se predvidi tudi način odvodnje padavinskih in zalednih vod. Nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih je prepovedano.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

Saška Gojčič, univ.dipl.inž.arh.  
strokovna sodelavka

Urška Hočevnar  
v.d. direktorja

Vročiti elektronsko:

- Občina Sveti Tomaž, Sveti Tomaž 37, 2258 Sveti Tomaž: [obcina@sv-tomaz.si](mailto:obcina@sv-tomaz.si),
- DRSV, Sektor območja Drave: [gp.drsv-mb@gov.si](mailto:gp.drsv-mb@gov.si);



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00  
F: 01 478 90 21  
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 56 7d b7 50  
Potek veljavnosti: 17.11.2026  
Datum in čas podpisa: 09:03, 19.09.2024  
Ref. št. dokumenta: 3505-106/2024/2  
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

OBČINA CERKVENJAK

E-naslov: obcina@cerkvenjak.si



Številka: 3505-106/2024/2  
Datum: 13. 9. 2024

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 07 v Občini Cerkevjak**

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je 29. 8. 2024 prejelo vlogo Občine Cerkevjak, da na podlagi petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 07 v Občini Cerkevjak (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo za pripravo mnenja o ustreznosti elaborata je ministrstvo prejelo po elektronski pošti (wetransfer).

1. Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve ugotavljanje možnosti preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 198/1, 199, 200, vse katastrska občina 542 - Andrenci v Občini Cerkevjak.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, objavljene na spletni strani občine. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje dveh stanovanjskih objektov. Zemljišče je izven območij strnjjenih 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 lokacijske preveritve je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Braslovče (v nadaljnjem besedilu: OPN) opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu s 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 lokacijsko

preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>. Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 500,58 m<sup>2</sup> obstoječega stavbnega zemljišča na vzhodnem delu in prenos v enaki površini na zahodni del. Po preoblikovanju ostaja površina izvirnega območja stavbnega zemljišča enaka – 2.153,64 m<sup>2</sup>.

5. 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 glede posega na zemljišča s kmetijsko namensko rabo.

S spoštovanjem.

Pripravila:  
mag. Jana Jenko  
podsekretarka

mag. Ervin Kosi  
državni sekretar

Poslano:

- naslovník – po elektronski pošti;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja – po elektronski pošti na e-naslov: gp.mnvp@gov.si.