



Številka: 3501-0119/2026-2

Datum: 14. 4. 2026

K2 FINANCE D.O.O.
PARTIZANSKA CESTA 5

2000 Maribor

ZADEVA: LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

šifra in ime katastrske občine: SPODNJI ŽERJAVCI
številka zemljiške parcele:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

oznaka enote urejanja prostora (EUP): /
oznaka namenske rabe: RG naziv: območje razpršene gradnje
opis: stavbno zemljišče:

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št. 78/04 in MUV, št. 20/10 - Sklep o sprejemu in pričetku uporabe usklajene digitalne kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart, 8/13, Obvezna razlaga – MUV, številka 7/19).

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 02/01 in 74/04, MUV, št. 24/05, 35/07, 9/10, 8/11, 5/14, 16/18).
- Odlok o minimalnem številu parkirnih mest, ki jih mora zagotoviti investitor v primeru gradnje na območju Občine Lenart (MUV, št. 11/21, 1/25).

za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

- SPREMEMBE PROSTORSKIH AKTOV V POSTOPKU:
 - o Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Občine Lenart (MUV, št. 23/07 in 8/11).
 - o OPN je bil sprejet 4. 3. 2026, uporabljati se začne 1. 5. 2026.

4. ZAČASNI UKREPI

- /

5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se ne nahaja v območju predkupne pravice občine.

Številka parcele: 344/2,

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Občine Lenart (Ur. list RS, št. 63/03, 114/04, MUV, št. 35/07 in 05/09)

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Številka parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča: _____

Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Številka parcele: _____, pravna podlaga: _____

vlagatelj tega podatka ni zahteval

8. PRAVNI REŽIMI

- Varovalni pasovi: v skladu s tehničnimi predpisi upravljavca
 - TK vod
 - vodovod
- Varovalni pasovi:
 - občinska cesta JP 705 121:
 - širina varovalnega pasu: 5 metrov
- erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi)

vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

izsek grafičnega dela prostorskega akta

priloga o prostorskih ureditvenih pogojih: določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart smiselno uporabljajo prostorske sestavine veljavnih planskih aktov za območje Občine Lenart

vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

- plačana upravna taksa za lokacijsko informacijo v višini 35,00 EUR
- V skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO) je vloga takse prosta.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin sprejet nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil(a):

Eva Fras,
dipl. prometni inženir
Strokovna sodelavka
za urbanizem in
stavbna zemljišča

Eva F.



Mojca Guzej
Direktorica
občinske uprave

OBČINA LENART
Št. dok: 3501-0119/2026 - 2
Podpisnik: MOJCA GUZEJ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SI6EN-CA G2
Št. potrdila: 008A80806000000057288508 Veljavnost: 26.06.2029
Datum in ura: 16.04.2026 08:47 Dokument je elektronsko podpisan.

1. **VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH RAZPRŠENE GRADNJE**

1.1 **Vrste dopustnih dejavnosti:**

- Stanovanjska gradnja
- Kmetijstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji
- Izjemoma je ob predloženem programu, ki ne sme vključevati tveganj za onesnaževanje okolja, možna ureditev storitvene ali obrtne dejavnosti, pri čemer je treba ohraniti ali ponovno vzpostaviti poselitveno identiteto.

1.2 **Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:**

- Novogradnje individualnih stanovanjskih objektov, razen na funkcionalnem zemljišču kmetij, kadar stanovanjski objekt ne služi potrebam kmetijstva
- Gradnja nadomestnih kmetij
- Nadomestne gradnje stanovanjskih objektov, kjer je nov objekt postavljen v okviru stavbišča. Objekt se lahko zgradi tudi tik ob obstoječem objektu. Obstoječi objekt se mora takoj po vselitvi v novi objekt porušiti oz. se lahko ohrani v izjemnih primerih, s pogoji preureditve, ki jih določa lokacijska dokumentacija. V takem primeru je potrebno predhodno predvideti tudi vključevanje starega objekta v novo stavbno celoto, ter vse spremembe in stroške komunalnega in infrastrukturnega opremljanja. Nadomestni objekt mora ohranjati arhitekturne in urbanistične kvalitete obstoječega objekta ter kvalitetne ambientalne značilnosti prostora.
- Rekonstrukcije, dozidave in nadzidave stanovanjskih objektov
- Vzdrževalna dela na objektih in napravah
- Rušenja objektov in naprav
- Gradnja gospodarskih objektov in hlevov
- Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni na območju razpršene gradnje v skladu s Prilogo 1. Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV, št. 5/14)
- Postavitve turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov
- Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti območja, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih dopustnih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče k objektu ustreza normativnim pogojem za posamezno dejavnost.

1.3 **Vrste dopustnih objektov glede na namen:**

- Stanovanjski objekti
- Gospodarski in kmetijski objekti
- Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju razpršene gradnje
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- Možno je spreminjanje namembnosti objektov iz stanovanjskih v počitniške. Obratno je možno le v primeru, ko so zagotovljeni vsi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za novogradnjo stanovanjskega objekta
- Dopustna je sprememba namembnosti individualnih stanovanjskih stavb za vnos dejavnosti oddaje sob gostom za prenočevanje brez nudenja gostinskih uslug, vendar le pod pogojem, da stavba po pretežni namembnosti ohranja stanovanjsko funkcijo in da se potrebno število parkirnih mest zagotovi znotraj gradbene parcele stavbe.
- Objekti in naprave za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

2. **MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL**

2.1 **Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji**

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati tradicionalno arhitekturno tipiko:

- Razpotegnjena tlorisna zasnova v razmerju od 1:1,25 do 1: 2.

- Etažnost: pritlična stavba, zidana z uporabno etažo v višini terena. Dopustna je izraba podstrešja v stanovanjske namene. Če ima stavba klet, je ta v celoti pod zemljo.
- **Streha:** dvokapna in strma, s čopi ali brez njih, naklon strešin med 30° in 50°, priporočljivo je, da je krita s temno rdečo kritino (bobrovec, zareznik ipd.), sleme vzporedno z daljšo stranico objekta.
Izjemoma je dovoljena drugačna izvedba strehe v primeru objektov, ki niso namenjeni za bivanje, če to narekuje funkcija objekta, ter stavb za bivanje, če gre za stavbo, ki ni vizualno izpostavljena v odprtem prostoru oziroma v skupini dveh ali več objektov, ali za stavbo, katera je poleg bivanja namenjena opravljanju dejavnosti. Drugačno izvedbo strehe je treba arhitekturno strokovno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
Če se nameravana gradnja nahaja na območju kulturne dediščine, je drugačna izvedba strehe dopustna samo v skladu s projektnimi pogoji in soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
- Fasada: ometana, v značilni barvi obstoječe kvalitetne arhitekture v naselju.
- Ogrevanje: uporaba ekološko neoporečnih goriv, morebitni rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Objekt se mora ob upoštevanju navedenih pogojev prilagoditi sosednjim objektom po višinskih gabaritih in gradbeni črti, po naklonu strehe in smeri slemena, razmerju fasad, orientaciji, merilu in razporeditvi fasadnih elementov ter barvi in teksturi streh in fasad.

Odstopanja pri izbiri materiala in barv so možna, vendar pa morajo biti utemeljena in definirana v projektni dokumentaciji.

Zaradi dominantne izpostavljene lege objektov in njihovega vpliva na podobo krajine je potrebno novogradnje prilagoditi izrazu avtohtone arhitekture.

Najmanjši odmik objekta od parcelne meje minimalno znaša toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč pa znaša najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi z manjšim odkom od parcele mejaša, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša, v vsakem primeru pa mora odmik novega objekta od parcelne meje omogočati vzdrževanje objekta z gradbene parcele novega objekta.

Na plazovitih in vodnatih terenih je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije. Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

Geotehnično mnenje (oz. oceno ali prospekcijsko terena) je potrebno predhodno pridobiti tudi za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov. V kolikor iz njega izhaja, da je potrebno izdelati še podrobnejše geološko oz. geotehnično poročilo o temeljenju objektov in odvodnjavanju meteornih voda z objektov in utrjenih površin, je potrebno zagotoviti tudi takšno poročilo.

Odvodnjavanje meteornih vod z objektov in utrjenih površin je potrebno urediti tako, da ob običajnih oz. normalnih količinah padavin meteorne vode ne bodo povzročale škode na lastnikovih ali sosednjih objektih in zemljiščih. Meteorne vode se prioritetno ponikajo, v kolikor sestava tal to omogoča, pri čemer morajo biti ponikalnice locirane znotraj gradbenih parcel oz. zemljišč lastnika. Če ponikanje ni možno, se mora na gričevnatem delu občine na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje ali jih kontrolirano speljati do najbližjih odvodnih jarkov, struge potoka oziroma v primerno kanalizacijo ali zadrževalnike.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Ograjevanje zemljišč je dovoljeno le, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, zaradi varstva voda, varstva naravne ali kulturne dediščine ter varstva gozdnega mladja. Vse ograje in mikrourbana oprema mora biti iz naravnih materialov.

Za urejanje odprtega prostora se morajo uporabljati naravni materiali. Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

Parkirne površine morajo biti utrjene in izvedene tako, da je preprečeno pronicanje onesnaženih meteornih vod v podtalje.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatravit ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

2.2 Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo. Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom, kanalizacijo in energetskimi vodi.

- **Komunalna infrastruktura:** Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljavcev, ki bodo razvidni iz soglasij k projektni dokumentaciji.
Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje, ponikovalnico, odprte jarke ali vodotoke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.
- **Prometna infrastruktura:** Ob javnih državnih in občinskih cestah je varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter drugi posegi v prostor znotraj varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.
- **Energetska infrastruktura:** Pri lociranju elektroenergetskih objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.
- **Telekomunikacijska infrastruktura:** Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega in kabelsko-razdelilnega sistema morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja, vendar jih je prepovedano nameščati na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih.
- **Druga infrastruktura:** Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko oz. naselje. Omrežje mora biti zemeljsko – polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.
- **Ravnanje z odpadki:** Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Obvezna je vključitev v organiziran odvoz odpadkov.

2.3 Druga merila in pogoji

Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in zaščito pred naravnimi nesrečami:

- Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor. Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitve o dopustnosti predvidenega posega.
- Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracijo) je potrebno sonaravno urediti.
- Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo narave.
- K posegom na območjih ali v objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pristojne območne izpostave zavoda za varstvo kulturne dediščine.
- Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.
- Pridobiti je potrebno soglasje vodnega gospodarstva za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih in retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

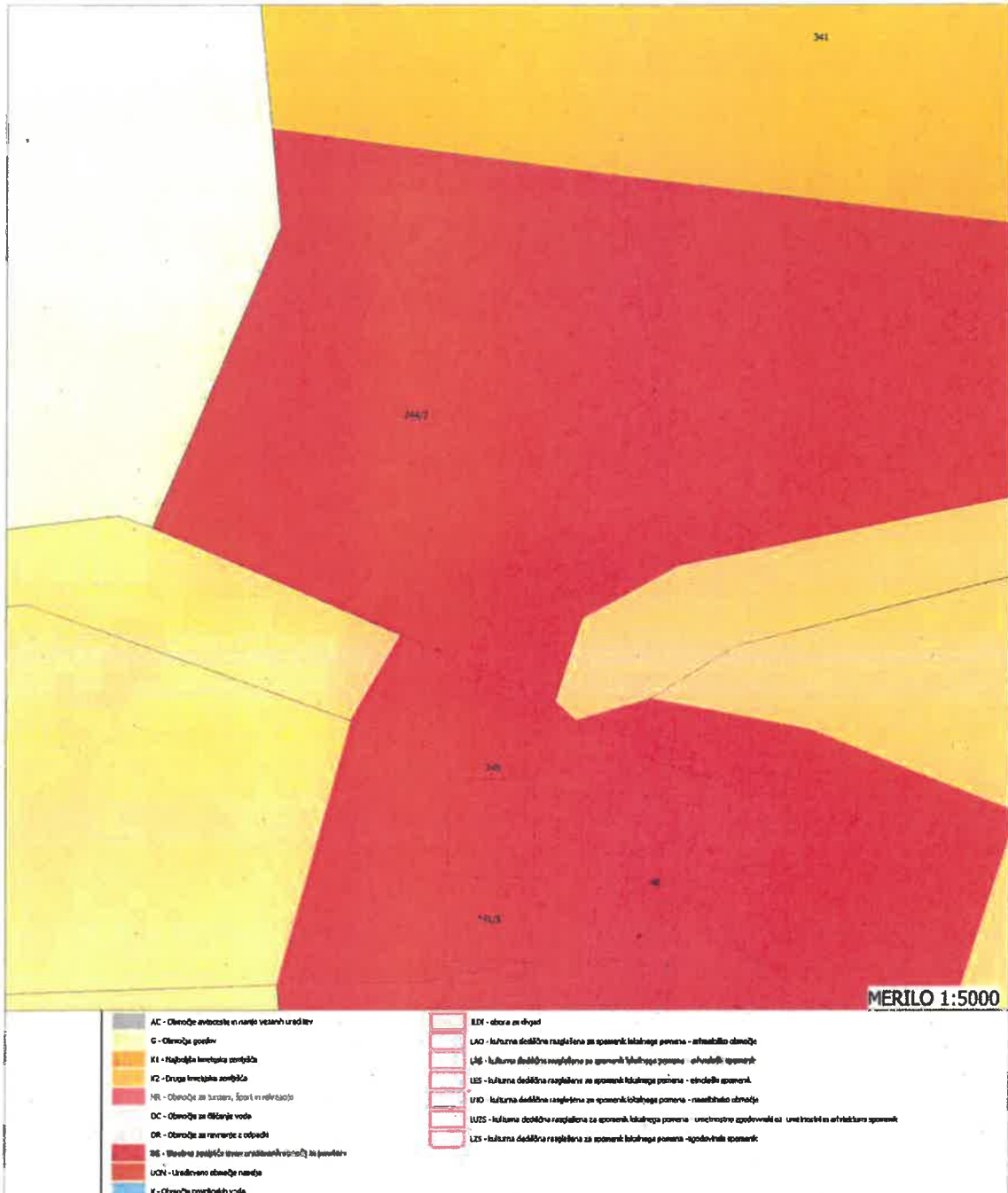


OBČINA LENART

Občinska uprava

Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
telefon: 02 729-13-10, telefaks: 02 720-73-52
e-mail: obcina@lenart.si

PRILOGA k lokacijski informaciji št. 3501-119/2026-2



Potrjujemo, da je gornji izsek iz Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Lenart (Ur. list SRS, št. 42/87, 24/88, in 3/90 ter Ur. list RS, št. 20/90, 55/92, 60/93, 62/94, 56/97, 71/98, 44/02, 78/04 in MUV, št. 20/10, 8/13, 10/19) enak originalu.

Lenart v Slov. goricah, dne 14.4.2029

Podpis:



m.p.