

Naloga:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
NA DELU EUP ZN1**

Območje obravnave:

**parc. št 12/3 in 12/2, k.o. Ločki vrh - 349 v
občini Destnik**

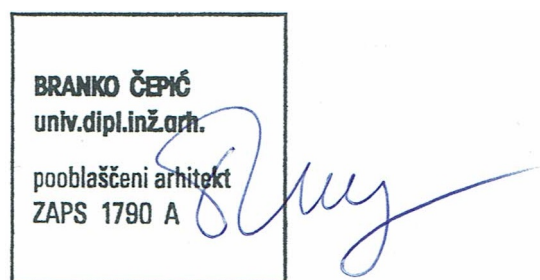
Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska 3, 2000 Maribor
tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450, mail: info@ti-urb.si,



Odgovorni prostorski načrtovalec:

BRANKO ČEPIĆ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1790 A



Številka projekta:

23/2019

Kraj in datum:

Maribor, maj 2019

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TI URB d.o.o.

Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1790 A

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl.inž.grad.
Irena KAC, dipl.inž.grad.
Tamara ARCET, univ.dipl.gosp.inž.

GEODETSKI NAČRT:

št. GEO-313/2018
Geoinformatika, Tadej Srdinšek s.p., Ptuj
Datum izdelave: 20.8.2018

GEOTEHNIČNO MNENJE:

št. geo/mn – 76/2019
Geomehanika, projektiranje, gradbeni inženiring, Božidar Janžekovič s.p., Ptuj
Datum izdelave: maj 2019

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIČ, u.d.i.a.,

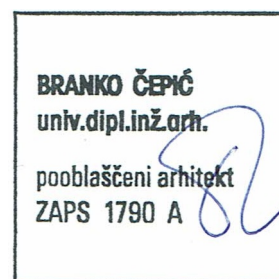
IZJAVLJAM,

da je lokacijska preveritev skladna s predpisi, ki veljajo na predmetnem območju

23/2019
(št. projekta)

Maribor, maj 2019
(kraj in datum)

Branko ČEPIČ, u.d.i.a.,
ZAPS 1790 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



Vsebina

1	Uvod	1
1.1	Namen in cilj lokacijske preveritve	1
1.2	Območje obravnave	1
2	Opis območja lokacijske preveritve	3
2.1.1	Lega in prikaz območja v širšem prostoru	3
2.1.2	Fizične lastnosti prostora	3
2.1.3	Namenska in dejanska raba prostora	4
2.1.4	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	5
2.1.6	Gospodarska javna infrastruktura	8
3	Pravne podlage	10
3.1	ZUreP-2	10
3.2	Občinski prostorski načrt	11
4	Določitev obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve	13
4.1	Izvirno območje lokacijske preveritve	13
4.2	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	13
5	Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve	15
5.1	Pravni prostorski akt	15
5.2	Podrobnejša namenska raba prostora	15
5.3	Lokacijske preveritve za isti namen	15
5.4	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave	15
5.5	Izpolnjevanje pogojev določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	16
5.5.1	Širitev obstoječih dejavnosti	16
5.5.2	Ohranitev obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	16
5.5.3	Komunalna opremljenost	17
5.5.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	17
5.5.5	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	17
6	Zaključek	19

Kartografski del

- | | | |
|---|---|---------|
| 1 | Grafični prikaz parcelnega stanja na območju lokacijske preveritve na 1 : 500 geodetskem načrtu | |
| 2 | Izvirno območje lokacijske preveritve | 1 : 500 |
| 3 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | 1 : 500 |

1 UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je, v skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, in sicer se za namen izvajanja gradenj določi natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so kot take opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Destrnik.

Predmetna lokacijska preveritev se nanaša na preveritev možnosti razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča v površini 162,5 m² na delu enote urejanja prostora EUP ZN1, opredeljene z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 13/11, Uradno glasilo slovenskih občin št. 43/16, 28/18, 45/18 - obvezna razlaga, 59/18 - obvezna razlaga), na zemljišču s parc. št. 12/2 in 12/3, k.o. 349 - Ločki Vrh, v občini Destrnik.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev investicijske namere za gradnjo in ustvariti primerno pravno podlago, ki omogoča povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN.

Cilj lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo stanovanjske stavbe, ki pomeni dopolnitev obstoječe pozidave - stanovanjske gradnje ob hkratnem ohranjanju značilnega poselitvenega, arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve.

1.2 Območje obravnave

Območje obravnave so zemljišča s parc. št. 12/2 in 12/3, k.o. 349 - Ločki Vrh v občini Destrnik v EUP ZN1. Zemljišča so v veljavnem občinskem prostorskem aktu občine opredeljena delno kot površine razpršene poselitve delno kot najboljša kmetijska zemljišča.



Slika 1: Območje obravnave prikazano na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=DESTRNIK/>)

Stavbno zemljišče, ki je v večini že pozidano je na zahodni strani omejeno s konfiguracijo terena in občinsko kategorizirano cesto - javno potjo JP560681 Kos - Pukšič, na jugu je preozko, preko

njega poteka tudi dovozna cesta do obstoječega objekta. Na severu in vzhodu preostanek stavbnega zemljišča ne omogoča izvedbe investicijske namere. Z manjšo razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti vzhodu bi bila slednja izvedljiva.



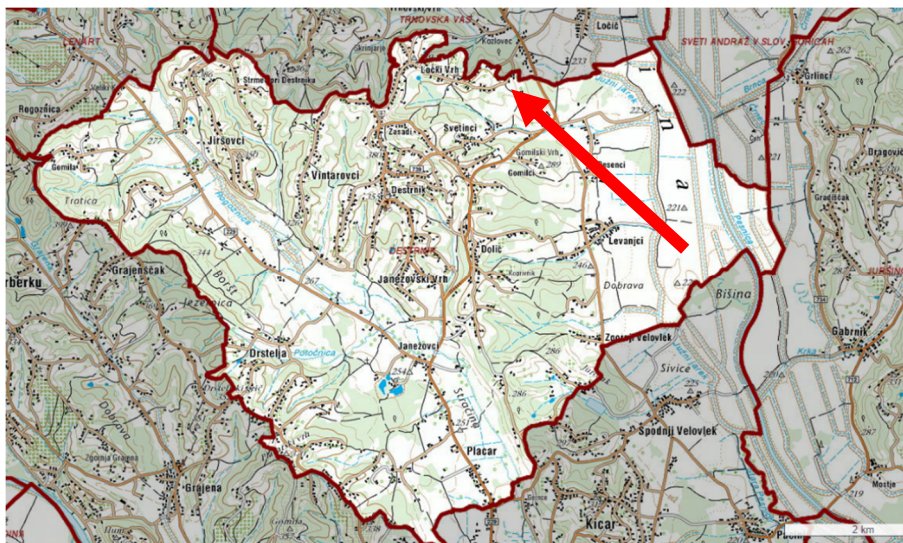
Slika 2: Pogled na predmetno območja v smeri severa

Na pobudo investitorja se za namen izvedbe že opisane gradbene namere skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti, povečanja, območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, s čimer se zagotavljajo pogoji za hitrejšo prilagoditev trenutnim potrebam po prostoru konkretnemu investitorju z jasno in dodelano investicijsko namero, za posege in ureditve, ki so okoljsko sprejemljivi, z veljavnimi prostorskimi dokumenti dopuščeni, ob hkratnem ohranjanju prepoznanih arhitekturnih in tipoloških vzorcev, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in so skladni tudi z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1.1 Lega in prikaz območja v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja v severnem delu občine Destrnik v katastrski občini št. 349 Ločki Vrh.



Slika 3: Lega območja lokacijske preveritve v širšem prostoru (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

2.1.2 Fizične lastnosti prostora

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, leži po naravnogeografski regionalizaciji, na južnem robu Slovenskih goric, značilnega gričevnatega sveta s pretežno slemenitvijo severozahod – jugovzhod, ki je v pomembno vplivala tudi na potek vodotokov. Oblikovanosti površja so se prilagodili poselitev, kmetijska dejavnost in prometna mreža. Povprečen nagib površja na širšem območju predmeta obravnave, je pretežno med 6 in 12°. Padavin je med 900 in 110 mm na leto, povprečna temperatura zraka pa med 8 in 10 °C.

Značilnost gričevnatega sveta, ki se dviga nad dnem dolin vodotokov, so slabo odporna, slabo propustna in plazenju podvržena tla. Slovenske gorice so zgrajene iz neogenskih, slabo sprijetih, usedlin. Prevladujejo peski, gline in laporji.

Kot izhaja iz Geotehničnega mnenja (št. geo/mn – 76/2019, maj 2019, Božidar Janžekovič s.p), obravnavana lokacija leži na območju Slovenskih goric, ki ga gradijo pliocenski sedimenti. Pri pliocenskih sedimentih se menjujejo plasti prodnatega peska, peščenega in glinastega proda, prodnatega melja, glinastega melja in meljaste gline, ter glinastih laporjev. Te plasti ležijo na sarmatijskih in panonijskih sedimentih (miocen), ki imajo podobno sestavo. Značilni sta navzkrižna in valovita plastovitost, zato imajo plasti večkrat lečast izgled. Med kameninami prevladujeta pesek in peščen prod, ki je ponekod rahlo sprijet v konglomerat. Vrhne sloje tal gradijo glinasti melji in peščene gline s prodniki. Površinski del tako oblikovanega polprostora je lahko stabilnostno problematičen in občutljiv na raznovrstne vplive.

Zaradi številnih naravnih dejavnikov in antropogenega delovanja so prsti precej raznolike. Prevladujejo kisle rjave prsti na nekarbonatnih kamninah, ki z vidika kmetijske rabe spada med bolj revne prsti, na katerih prevladujejo travniki in pašniki. Kompleksne in za intenzivno kmetijsko obdelavo primernejše kmetijske površine se pojavljajo v dolinskem sveto vodotokov, kjer je prst tudi najdebelejša. Marsikje so na teh območjih bile izvedene tudi agrarne operacije. V gričevnatem svetu se je poselitev prilagodila zahtevnosti terena. Pozidava in kmetijska dejavnost sta značilnost osonjnih in položnejših leg ter vršnih delov slemen, med tem kot so strma in prisojna pobočja, pogostoma tudi najbolj plazovita, večinoma porasla z gozdom.

Sirše območje obravnavane lokacije se napaja z meteornimi vodami. Vrhne sloje tal gradijo peščeni do glinasti melji kvartarne in terciarne starosti. Pod temi plastmi tvori tla glinast do peščen prod s plastmi meljastih peskov s prodniki.

Iz geotehničnega mnenja izhaja, da se upoštevajoč konfiguracijo terena in sestav tal, na pobočju pojavljajo v glavnem površinske vode in v dolgotrajnih deževnih obdobjih tudi precejne vode. Površinski sloj je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo, za vodo je srednje prepusten. Koeficient vodoprepustnosti meljasth do peščenih prodov in meljastih peskov s prodniki se ocenjuje v vrednosti $k = 1,0 - 3,0 \times 10^{-3} \text{ cm/sek}$.

2.1.3 Namenska in dejanska raba prostora

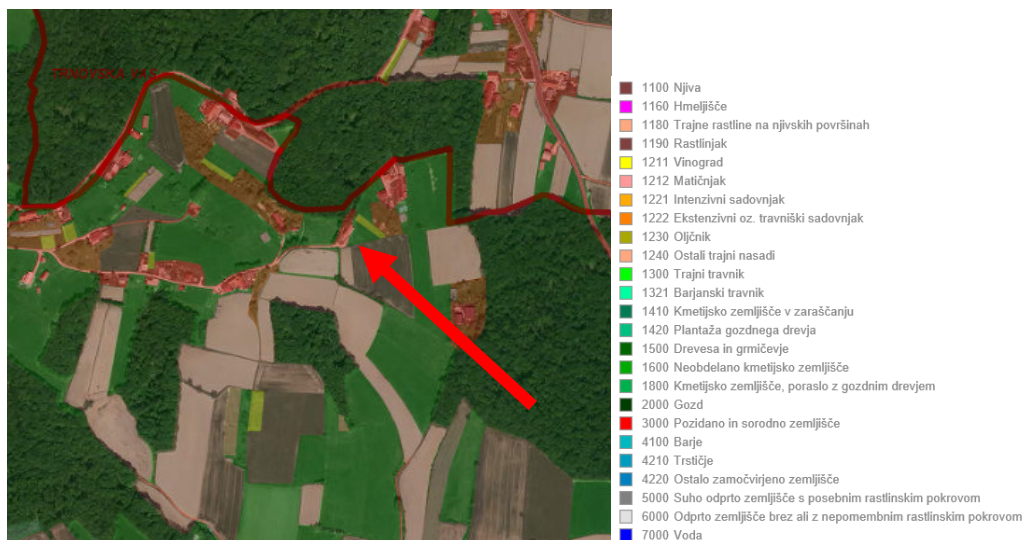
Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 13/11, Uradno glasilo slovenskih občin št. 43/16, 28/18, 45/18 - obvezna razlaga, 59/18 - obvezna razlaga) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora	- stavbna zemljišča - kmetijska zemljišča
Podrobnejša namenska raba prostora	- površine razpršene poselitve - najboljša kmetijska zemljišča



Slika 4: Izsek iz karte generalizirane podrobnejše namenske rabe izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Destrnik (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Na podlagi zadnji veljavnih dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano je večji del izvirnega območja opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče.



Slika 5: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

2.1.4 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

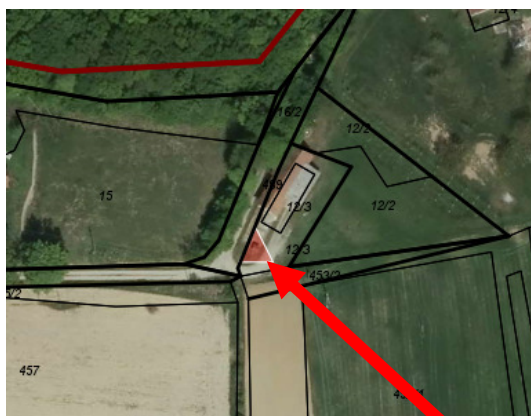
Ohranjanje narave

Obravnavano območje leži izven območij ohranjanja narave.

Varstvo kulturne dediščine

Na južnem delu območja stavbnega zemljišča razpršene poselitve, ki predstavlja izvirno območje za lokacijsko preveritev, se med javno potjo in dovozno cesto do obstoječega objekta nahaja objekt sakralne stavbne dediščine – EŠD 19983 – kužno znamenje, figuralno znamenje.

Območje lokacijske preveritve posega na območje izven območja objekta varstva kulturne dediščine.

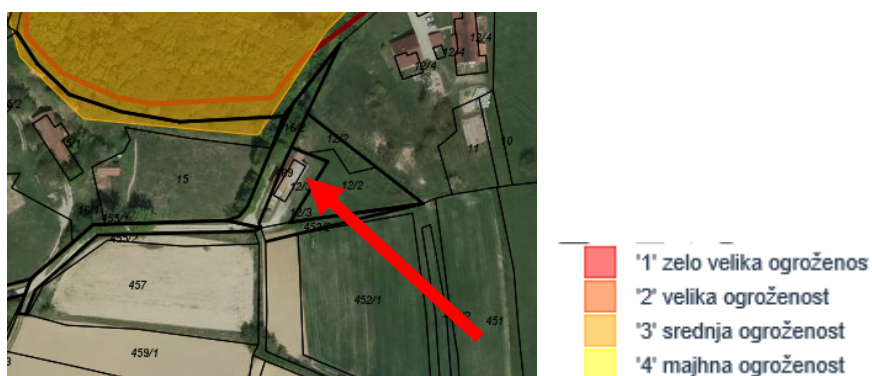


Slika 6: Prikaz objekta kulturne dediščine na obravnavanem območju (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

Občina še nima določenih trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Kljub temu, da so po podrobnejši namenski rabi na območju obravnave opredeljena najboljša kmetijska zemljišča, pa gre po dejanski rabi za travniške površine in zemljišča z boniteto med 35 in 40, na katerih niso bile izvedene agrooperacije za potrebe namakanja in osuševanja. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, natančneje gre za območja PO t.i. območja s posebnimi omejitvami.

Območje obravnave leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi (varovalni gozdovi, gozdni rezervati, požarno ogroženi gozdovi). Severozahodno izven območja obravnave se nahajajo požarno ogroženi gozdovi 3. stopnje.



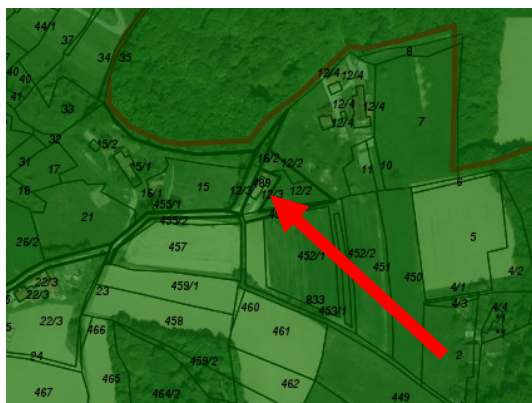
Slika 7: Prikaz varstvenih režimov gozdov (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Površinske vode

Območje se nahaja izven območij površinskih voda.

Varstvo vodnih virov

Območje obravnave se nahaja, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. L. RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15), na VVO III.



Slika 8: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Poplavna ogroženost

Obravnavano območje leži izven poplavno ogroženih območij.

Erozijska ogroženost

Obravnavano območje leži na podlagi opozorilne karte erozije na opozorilnem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov.



Slika 9: Opozorilna karta erozije vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Potresna ogroženost

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,125 g. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal »C«, po preglednici 3.1 SIST EN 1998-112006.

Na podlagi predhodno izdelane analize javno dostopnih, relevantnih prostorskih podatkov je razvidno, da se območje lokacijske preveritve nahaja večinoma izven območij z varstvenimi režimi. Sicer sega območje na VVO III, kjer pa veljavni predpis dopušča nameravano gradnjo. Območje lokacijske preveritve posega na ogrožena območja (npr. erozijsko ogrožena območja), vendar glede na nameravano gradnjo, ne z vrsto posega in ne velikostjo, ni pričakovati večjih tveganj ali vplivov na zdravje ljudi oz. povzročitev škode na zemljiščih ali objektih.

2.1.6 Gospodarska javna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Območje obravnave leži vzhodno od kategorizirane občinske ceste, javne poti JP560681 Kos - Pukšič, na katero se območje tudi neposredno priključuje.



Slika 10: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Ostala GJI

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka v neposredni bližini ali na obravnavanem območju.

Energetska infrastruktura

Obstoječi srednje napetostni prostozračni daljnovod elektroenergetskega omrežja poteka južno od obravnavanega območja, po območju pa nizkonapetostni polizolirani daljnovod.



Slika 11: Prikaz energetske infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Komunalna infrastruktura

Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja vzporedno z gradnjo objektov.



Slika 12: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo na obravnavanem območju, kjer je z modro barvo prikazana vodooskrbna cev (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo na območju s čimer so zagotovljeni pogoji za navezavo načrtovanega objekta nanje.



Slika 13: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za sprejem predmetne lokacijske preveritve so:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev pojma razpršena poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamična poselitve
- Občinski prostorski načrt (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 13/11, Uradno glasilo slovenskih občin št. 43/16, 28/18, 45/18 - obvezna razlaga, 59/18 - obvezna razlaga).

3.1 ZUreP-2

Veljavna prostorska zakonodaja, natančneje 128. člen ZUreP-2, omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrt preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvirni določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitve, ki se šteje kot posamična poselitve.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

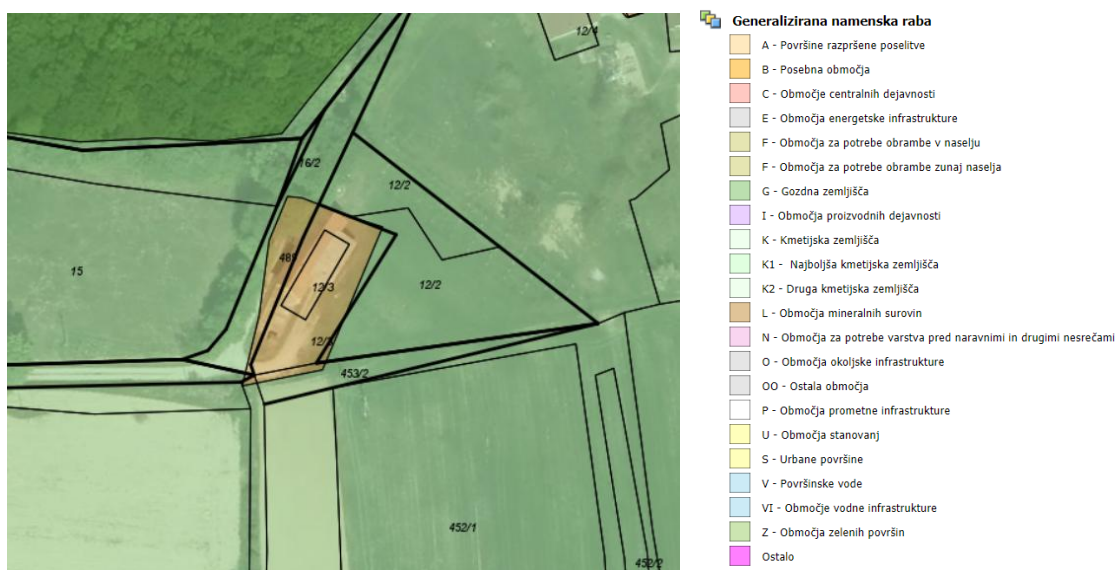
Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvirni obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Destrnik ima sprejet Občinski prostorski načrt (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 13/11, Uradno glasilo slovenskih občin št. 43/16, 28/18, 45/18 - obvezna razlaga, 59/18 - obvezna razlaga), ki za obravnavano območje opredeljuje:

- Enota urejanja prostora - EUP: **ZN1**
- Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP: **A - površine razpršene poselitve**, t.j. površine samotnih kmetij, zaselkov in razloženih naselij.



Slika 14: Prikaz namenske rabe v OPN občine Destrnik (vir: <https://gis.iobcina.si/>)

Na predmetnem območju so v OPN dopustni:

- dopustne dejavnosti: kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanje;
- dopustno je graditi: eno- in dvostanovanjske stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe in stavbe za dopolnilne kmetijske dejavnosti, druge stavbe ob upoštevanju določil glede dopustnih dejavnosti, gradbeno inženirske objekte, kot so lokalne ceste in javne poti, cevovodi, komunikacijska omrežja ter energetski vodi, enostavne in nezahtevne objekte, kot so za podrobno namensko rabo določeni v Prilogah1 in 2 predmetnega odloka;
- lega objektov: odmiki objektov tj. tlorisne projekcije njihovih najbolj izpostavljenih delov (napušč, balkon, fasada ...) od sosednje parcelne meje najmanj 4 m; orientacija objektov v strminah je vzporedna s plastnicami, na ravninah pa z obstoječimi prometnicami; orientacija glede na plastnice izhaja iz zaželenega podolgovatega tlorisra objektov; orientacija objektov je lahko tudi drugačna (npr. pravokotna na plastnice ali ceste), če je to utemeljeno z drugimi zahtevami (npr. glede na osončenost, razglednost s parcele, zaradi infrastrukturnih ureditev ali zaradi funkcionalnih zahtev); stavbe se od meje gozda odmakne najmanj za 20 m (višina dreves), talne ureditve na ravni zemljišča pa vsaj za 1 m;
- velikosti: največja etažnost družinske stanovanjske hiše je največ dve stanovanjski etaži nad urejenim terenom (P + 1N /M); posamezna etaža ne sme presegati višine treh metrov; dopustna je gradnja kleti, če oblikovanost terena to omogoča; na ravninah je kota pritličja pri objektih s kletjo največ 1 m nad urejenim terenom; na strmini je klet vsaj na eni strani v celoti vkopana (do višine stropa);

- oblikovanje: oblikovanje bivalnih objektov na območjih krajine mora v največji meri upoštevati tradicionalne značilnosti oblikovanja objektov tega okolja (slovenjegoriška arhitektura); novi objekti morajo biti oblikovani v sorazmernem odnosu do velikosti in členjenosti gradbenih mas v okolici; največja dovoljena stopnja izrabe in stopnja pozidanosti zemljišča nista določeni; tloris je podolgovat v razmerju 1 : najmanj 1,4; strehe objektov so simetrične dvokapnice s slemenom vzdolž daljše stranice in z naklonom strešin od 35–45 °;
- mirujoči promet: ob vseh stanovanjskih objektih se uredi parkirišče za osebna vozila z najmanj na stanovanje 2 PM + 1 PM za obiskovalce;
- parcelacija: povprečna velikost nove stanovanjske parcele za samostojno družinsko stanovanjsko hišo je 500 m² z dovoljenim odstopanjem do 20 %; velikost parcele je izjemoma lahko manjša, če so izpolnjeni PIP glede lege objekta, PIP glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in PIP glede varovanja zdravja; velikost stavbnih zemljišč za kmetije se opredeli glede na velikost stavbnega sklopa kmetije s funkcionalnimi površinami in po obsegu ni opredeljena; za ostale vrste stavb se velikost parcele določi glede na njihove funkcionalne ali tehnološke zahteve; vsaka stavbna parcela mora imeti zagotovljen dostop in dovoz z javnega cestnega omrežja ter omogočeno priključevanje na obstoječo in predvideno javno gospodarsko infrastrukturo; do vsake stavbne parcele mora biti zagotovljen dovoz s komunalnim in z intervencijskim vozilom;
- priključevanje na GJI in grajeno javno dobro: vsi objekti se priključijo na javna infrastrukturna omrežja osnovnega standarda, ki na območju obstajajo (javno cesto, električno, vodovodno in fekalno kanalizacijsko omrežje); neobvezno je priključevanje na nadstandardna omrežja (plinsko, telefonsko, internetno in kabelsko televizijsko omrežje); v vseh EUP, kjer javne fekalne kanalizacije še ni ali ni predvidena, se za posamezna gospodinjstva gradi male čistilne naprave; na območjih, kjer je predvideno javno komunalno kanalizacijsko omrežje, se do njegove izgradnje dovoli gradnja ustreznih nepropustnih greznic na praznjenje; v vseh EUP z zgrajenim fekalnim kanalizacijskim omrežjem in s čistilno napravo se zagotovi ločeno odvodnjo meteorne vode, ki čistilne naprave ne sme obremenjevati.

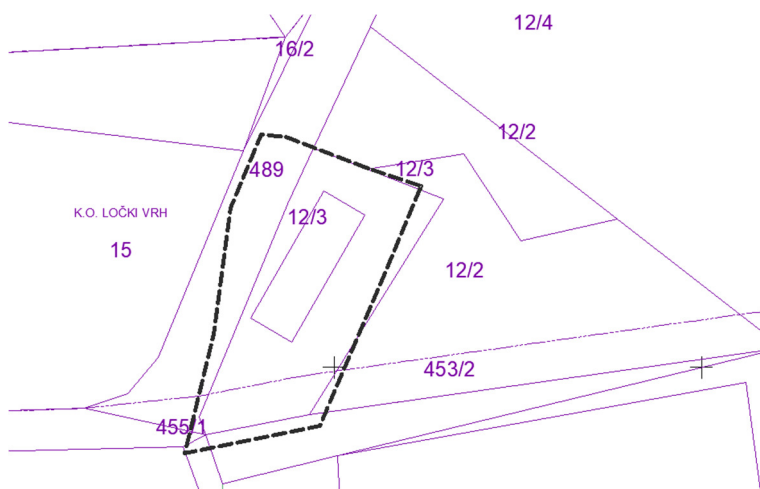
4 DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

4.1 Izvorno območje lokacijske preveritve

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (pNRP = A) v EUP ZN1, s površino 812,7 m².

V skladu z 280. Členom ZUreP-2 se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve, ki so bile kot take določene po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine Destrnik. V nadaljevanju se uporablja enoten izraz – posamična poselitev.

Iz navedenega izhaja, da se območje posamične poselitve določene v OPN Občine Destrnik lahko določi kot izvorno območje lokacijske preveritve.



Slika 15: Prikaz izvornega območja LP na zemljiško katastrskem prikazu

4.2 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

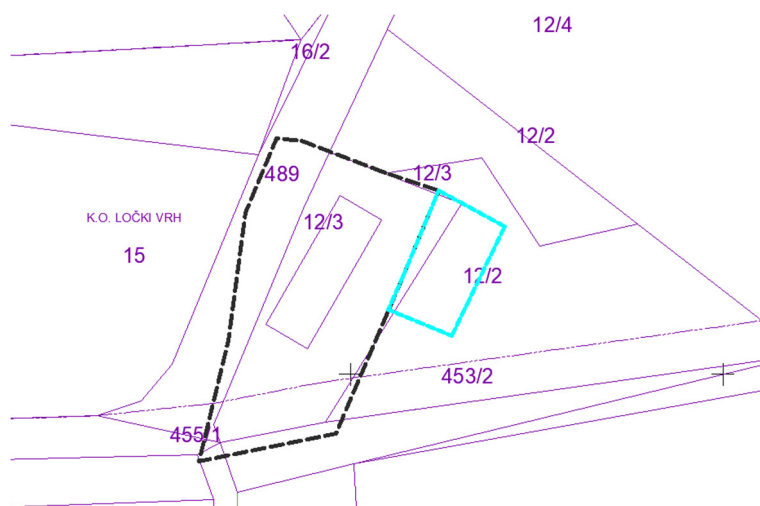
Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve zaradi zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za postavitev enostanovanjske stavbe ob že obstoječi.

Obseg stavbnega zemljišča se v skladu z ZUreP-2 ne sme povečati za več kot 20% glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

Investicijska namera se nanaša na gradnjo stanovanjske stavbe s pripadajočo ureditvijo. Glede na pozidanost obstoječega stavbnega zemljišča je ocenjena potreba po dodatnih 162,5m² za potrebe oblikovanja v skladu z odlokom določene gradbene parcele za enodružinsko stanovanjsko stavbo. Po določilih odloka ta znaša 500 m², z dopustnimi odstopanji, v kolikor so zagotovljeni ostali pogoji, lahko odstopa tudi za 20%, t.j. upoštevajoč zadnje, minimalno 400 m².

Površina izvirno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve:	812,7 m ²
Povečanje za max 20%:	+ 162,5 m ²
Skupna površina:	975,2 m ²

Ker 20% površine izvirno določenega stavbnega zemljišča ne presega 600 m², se za namen lokacijske preveritve uporabi celotna površina, ki predstavlja 20% izvirnega območja.



Slika 16: Prikaz območja LP, skupaj z izvirno določenim območjem za lokacijsko preveritev, na zemljiško katastrskem prikazu

5 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve se nanaša predvsem na ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo:

- veljavnost ustreznega pravnega prostorskega akta na območju občine
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora
- obstoj drugih lokacijskih preveritev za isti namen
- obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo
- izpolnjevanje določb 31. Člena ZUreP-2
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišč.

5.1 Pravni prostorski akt

Občina Destrnik ima sprejet občinski prostorski načrt, kar zagotavlja osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

5.2 Podrobnejša namenska raba prostora

Izvirno območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Destrnik opredeljeno stavbno zemljišče razpršene poselitve, ki se v skladu z 280. čl. ZUreP-2 šteje za posamično poselitev. Posledično je zagotovljen nadaljnji pogoj za izvedbo lokacijske preveritve po 127. in 128. čl. ZUreP-2, saj ta pogojuje spremembo obsega stavbnega zemljišča le za primer z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve.

5.3 Lokacijske preveritve za isti namen

Pred postopkom predmetnega elaborata lokacijske preveritve se je preverilo ali so bila že izvedena povečanja obsega istega stavbnega zemljišča s postopkom lokacijske preveritve.

Opredeljeno izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo predmet preoblikovanja z lokacijsko preveritvijo, s čimer je zagotovljen pogoj, da se na predmetnem območju lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča za 20 % lahko izvede.

5.4 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- upoštevajoč stabilnost zemljine in konfiguracijo terena na bolj uravnano in dostopno zemljišče, v neposredno bližino že obstoječega objekta,
- na osojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

Iz Geotehničnega mnenja (št. geo/mn – 76/2019, maj 2019, Božidar Janžekovič s.p.) izhaja, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventualnega plazenja zemeljskih mas glede na vkopanost objekta v pobočje, konfiguracijo terena in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena. Znakov plazenja, tudi plitkih zdrsov tal ob obravnavani lokaciji ni registriranih, prav tako v širši okolici ni zaslediti večjih nestabilnih območij. Ocenjeno je, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

V sled navedenemu izhaja, da je lokacijska preveritev utemeljena, saj izbor lokacije širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

5.5 Izpolnjevanje pogojev določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

5.5.1 Širitev obstoječih dejavnosti

Na PNRP=A spada bivanje med dopustne dejavnosti. Na izvornem območju je bivanje že obstoječa dejavnost. 31. člen ZUreP-2 določa, da je na območju posamične poselitve dopuščeno načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na območju posamične poselitve dopustna.

Na obstoječem stavbnem zemljišču stoji en stanovanjski objekt. S širitvijo stavbnega zemljišča bodo zagotovljeni prostorski pogoji za postavitev maksimalno enega dodatnega stanovanjskega objekta.

S predlaganim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve se zagotavlja širitev obstoječe in na PNRP = A dopuščene dejavnosti bivanja, s čimer se pa hkrati ne bo preseglo števila stanovanjskih objektov, ki bi pomenilo preraščanje posamične poselitve v naselje. Glede na navedeno izhaja, da je izpolnjen pogoj za utemeljenost lokacijske preveritve z vidika zagotavljanja prostorskih pogojev za načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pri čemer morajo biti izpolnjeni pa še drugi pogoji, predstavljeni v nadaljevanju.

5.5.2 Ohranitev obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Ohranjanje značilnega arhitekturnega vzorca se zagotavlja skozi pri podrobnejšem načrtovanju upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (upoštevanje tradicionalnih značilnosti oblikovanja objektov, tloris objekta, oblikovanje strehe, lega objektov idr.).

Ohranjanje tipološkega vzorca se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve. S širitvijo izvornega območja stavbnega zemljišča:

- nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obsega obstoječih zemljišč,
- se zagotavljajo pogoji za gradnjo le enega stanovanjskega objekta, s čimer se obstoječa gradnja dopolnjuje v omejenem obsegu,
- se značilnosti poselitvenega vzorca ne spreminjajo – stavbno zemljišče posamične poselitve ohranja svoj namen in ne prerašča v večje poselitveno območje – naselje.

V sled navedenemu izhaja, da je tudi z vidika ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev izpolnjen pogoj za utemeljenost lokacijske preveritve na predmetnem območju.

5.5.3 Komunalna opremljenost

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, saj na območju potekajo javna infrastrukturna omrežja osnovnega standarda skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanje na GJI in grajeno javno dobro.

Zagotovljeni so:

- dostop na javno cesto preko obstoječe dovozne ceste do obstoječega objekta,
- priključitev na električno omrežje,
- priključitev na vodovodno omrežje,
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se ureja individualno z gradnjo malih čistilnih naprav ali gradnjo ustreznih nepropustnih greznic na praznjenje.

Glede na pogoje 31. čl. ZUreP-2, ki se nanaša na ustrezno komunalno opremljenost posamične poselitve, in predhodno navedeno, izhaja, da je tudi ta pogoj izpolnjen, kar izkazuje utemeljenost lokacijske preveritve.

5.5.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve

Načrtovana je gradnja stanovanjskega objekta ob že obstoječem stanovanjskem objektu. Ker se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- ki ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki je skladen s pogoji veljavnega predpisa s področja varstva vodnih virov,
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
- ki se mikrolokacijsko ne načrtuje na erozijsko ogroženo območje (to je v opozorilni karti erozije natančno in zelo široko opredeljeno),
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi

se ocenjuje, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

5.5.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Načrtovani poseg se načrtuje:

- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda in gozdov;
- izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije ali imajo visok pridelovalni potencial;
- izven poplavno ogroženih območij;
- na vodovarstveno območje, natančneje VVO III, kjer je z uredbo gradnja stanovanjske stavbe dopuščena;
- mikrolokacijsko, upoštevajoč konfiguracijo terena, na z vidika pobočnih masnih premikov, stabilno območje.

Na podlagi navedenega se ugotavlja skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

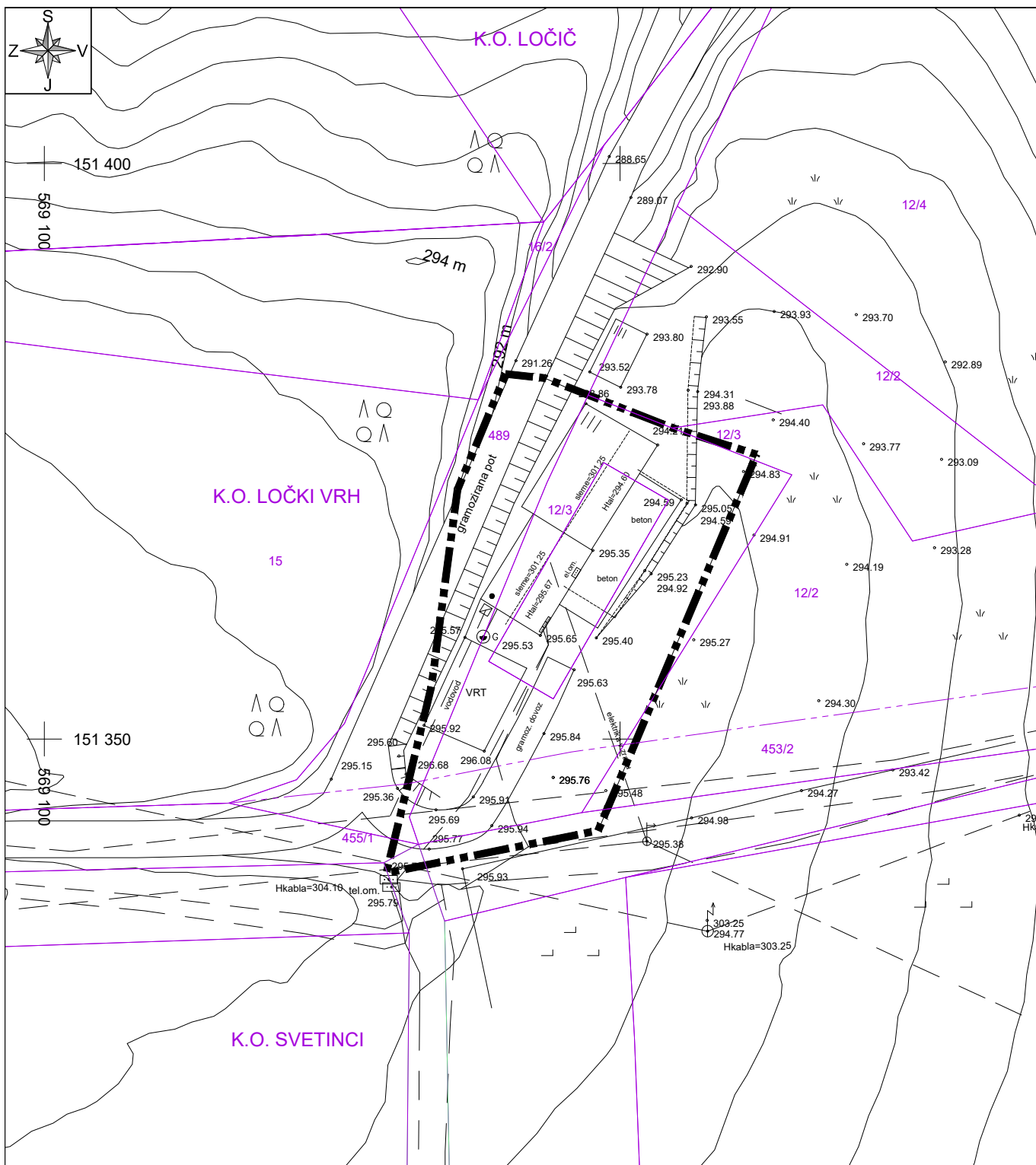
6 ZAKLJUČEK

Predhodno predstavljena dejstva so pokazala, da je lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča za namen gradnje stanovanjskega objekta utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji, saj:

- ima občina sprejet ustrezeni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- je podrobnejša namenska raba izvirnega območja razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- izvirno območje še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za isti namen,
- je obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo skladen z zakonskim pogojem, in sicer predstavlja 20% izvirnega območja, vendar ne presega 600 m²,
- so izpolnjeni pogoji glede upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2, in sicer glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev, obsega novo določenega stavbnega zemljišča, ki po velikosti ne presega obstoječega in tudi ne pomeni zagotavljanja prostorskih pogojev za bistvenega povečanja števila objektov na zemljišču, ki bi lahko predstavljalo morebitno spremembo prepoznanega in določenega poselitvenega vzorca, zagotavljanja dostopa in priključevanja na prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- se ocenjuje, da bodo vplivi na okolje, upoštevajo naravo posega, zanemarljivi,
- so upoštevani fizične lastnosti zemljišč, pravni režimi in varstvene usmeritve, ki veljajo na predmetnem območju.

Kartografski del

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Grafični prikaz parcelnega stanja na območju lokacijske preveritve na 1 : 500
geodetskem načrtu | |
| 2 | Izvorno območje lokacijske preveritve | 1 : 500 |
| 3 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | 1 : 500 |



LEGENDA:

- parcelna meja
- 1261 parcelna številka
- izvorno območje za lokacijsko preveritev

IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

merilo : 1: 500

K.O. : 0349 - Ločki Vrh

parc. št. : 12/2, 12/3

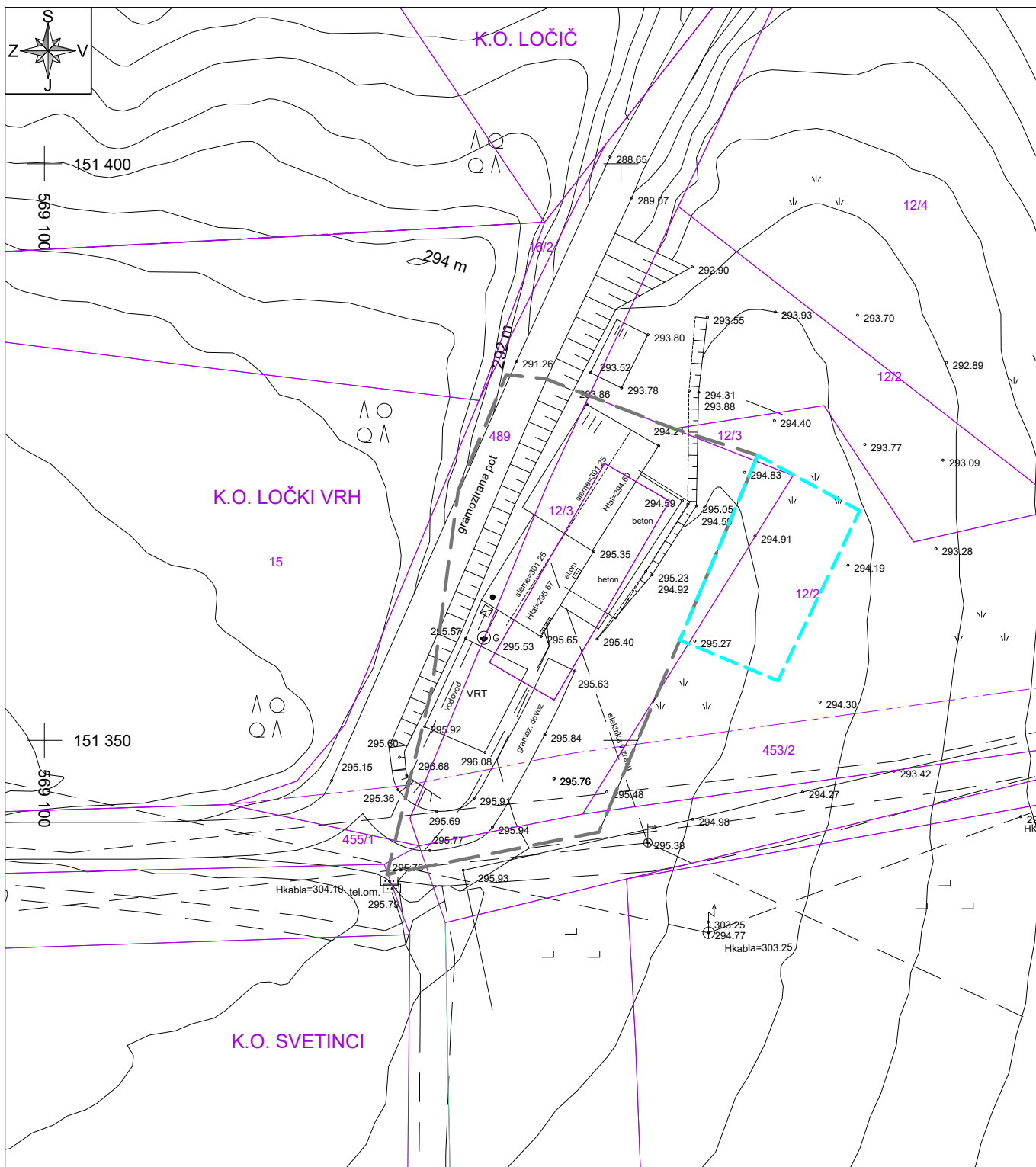
št.proj.: 23/2019



PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

list.št. :

2



LEGENDA:

- parcelna meja
- 1261 parcelna številka
- [] izvorno območje za lokacijsko preveritev
- [] območje lokacijske preveritve

izvorno območje LP - stavbno zemljišče posamične poselitve	kvadratura = 812,7 m ²
območje LP - predlog širitve stavbnega zemljišča	kvadratura = 162,5 m ²
skupna kvadratura	975,2 m ²

GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

merilo : 1: 500

K.O. : 0349 - Ločki Vrh

parc. št. : 12/2, 12/3

št.proj.: 23/2019



PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

list.št. :

3