



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE
UREJANJA PROSTORA »OP02« ZA PARCELE ŠT. 740/6, 740/7, 740/8,
738/2 IN 752/4; VSE K.O. 392 KRČEVINA PRI PTUJU**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.
Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

Številka elaborat:

21-LP-06

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, oktober 2021



PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP02« ZA PARCELE
ŠT. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 IN 752/4; VSE K.O. 392 KRČEVINA
PRI PTUJU**

Pripravljavec prostorskega akta:

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1, 2250 Ptuj
in
Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.
Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

Žig:

UMARH
PTUJ d.o.o.

Podpis

Pooblaščen prostorski načrtovalec (PPN): **Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**

PA PPN 1715 ZAPS

Žig:

URŠKA BERLIČ
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1715

Podpis



Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

Ostali sodelavci:

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Petra Jamnik



KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga LP

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

III. MNENJA



1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Navedba identifikacijskih številok oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP02« ZA PARCELE ŠT. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 IN 752/4; VSE K.O. 392 KRČEVINA PRI PTUJU

Povezani prostorski akti: Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj (Ur. vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2015, 8/2016-obvezna razlaga, 1/2017, 2/2017-obvezna razlaga, 4/2017-obvezna razlaga, 13/2017-obvezna razlaga, 14/2017, 19/2017-obvezna razlaga) – v nadaljevanju OPN

Na območju OPN Mestne občine Ptuj je bilo potrjenih sedem lokacijskih preveritev. Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 392 Krčevina pri Ptuj
Parcelna številka: 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Geografski informacijski sistem občin: Mestna občina Ptuj
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=PTUJ>
- ZKP – zemljiškokatastrski prikaz – grafični podatki zemljiškega katastra na območju Mestne občine Ptuj
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Mestna občina Ptuj

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

/

1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah parc. št. 740/6, 740/4, 740/8, 738/2 in parc.št. 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj.



2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Podatki iz OPN za parcelo št. 740/6, k.o. 392 Krčevina pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 3.848,0 m² (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 740/7, k.o. 392 Krčevina pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.332,0 m² (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 740/8, k.o. 392 Krčevina pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 988 m² (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/2, k.o. 392 Krčevina pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 4.140,0 m² (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 752/4, k.o. 392 Krčevina pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 5.718,0 m² (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za območje EUP OP02:

- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina izvornega območja PNRP A: 1690,29m²

2. Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: javni vpogled)



Izsek vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

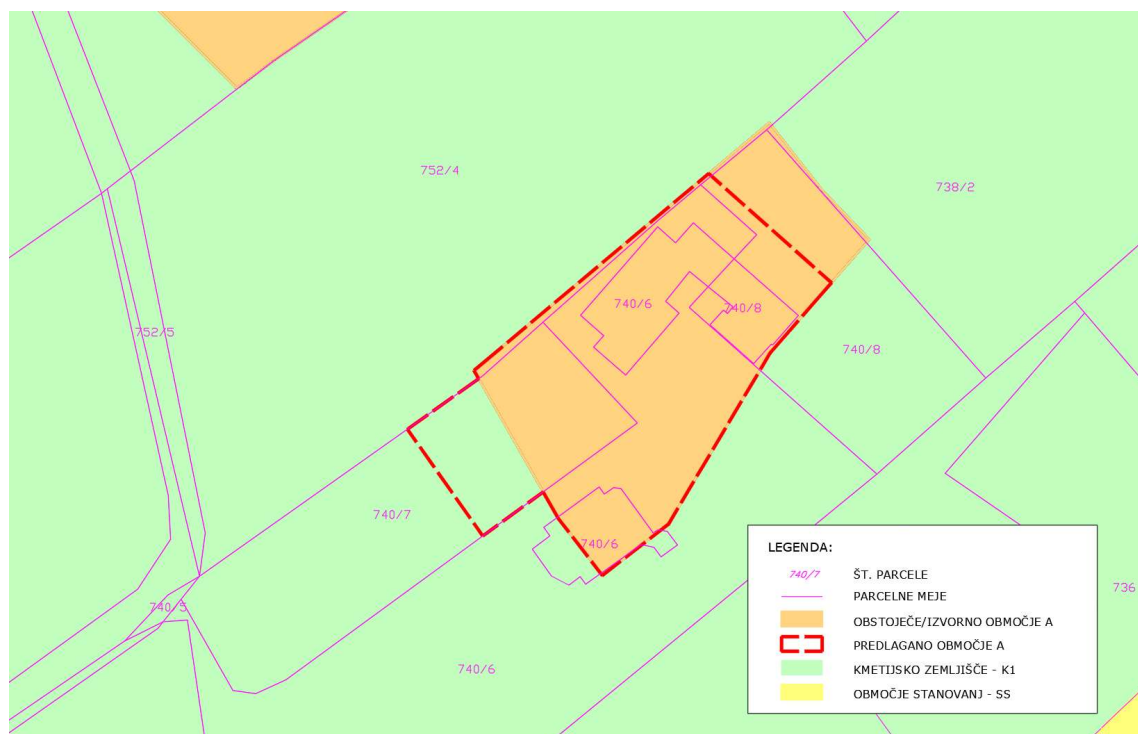
Obravnavane parcele, parc.št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in parc.št. 752/4; vse k.o. 392 k.o. Krčevina pri Ptuj, so delno zazidljive z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, vse v EUP OP02.

3. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje - širitev obstoječe dejavnosti (bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve.

Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvorno določen v veljavnem občinski prostorskem načrtu.

Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča znaša 1690,29 m². Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 220,75m² severovzhodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča in »prenos« le tega na jugozahodni rob obstoječega stavbnega zemljišča. Površina stavbnega zemljišča bo ostala nespremenjena.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Območje PNRP A	Parcele stavbnega zemljišča
Izvorno območje A - površina	1690,29 m ²	740/6-del, 740/7-del, 740/8-del, 738/2-del, 752/4 del
Preoblikovano stavbno zemljišče - izvzem	220,75 m ²	740/8-del, 738/2-del, 752/4-del
Preoblikovano stavbno zemljišče - širitev	220,75 m ²	740/7 - del
Končno območje A (po LP)	1690,29 m ²	740/6-del, 740/7-del, 740/8-del, 752/4-del
Odstotek povečanja površine	0,0 %	

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča za lokacijsko preveritev



Grafični prikaz načrtovane ureditve v prostoru

- - - izvorno območje
- - - možnost umestitve objekta

4. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 31. člena ZUreP-2

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Na območju lokacijskih preveritev je predvidena novogradnja stanovanjske stavbe. Gre za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP02), kot to določa OPN Mestne občine Ptuj. Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- stavba št. 530, k.o. 392-Krčevina pri Ptuj: stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stavba št. 1127, k.o. 392-Krčevina pri Ptuj: pomožni kmetijski del stavbe,
- stavba št. 1654, k.o. 392-Krčevina pri Ptuj: stanovanje v enostanovanjski stavbi.

Skupna površina stavbnega zemljišča bi dopuščala umestitev novega stanovanjskega objekta na obravnavano območje, vendar oblika stavbnega zemljišča tega ne dopušča, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. Preoblikovanje se izvede na način, da je možno zadostiti minimalnim pogojem za oblikovanje gradbene parcele v velikosti min. 500 m² v skladu s 60. členom OPN.



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Na območju lokacijske preveritve se v osrednjem delu stavbnega zemljišča nahajata že obstoječa stanovanjska objekta in pripadajoči pomožni kmetijski objekt. Ker je stavbno zemljišče sorazmerno majhno in onemogoča dodatno gradnjo objekta, saj je osredni del že pozidan, skrajna dela pa premajhne površine, da bi omogočala gradnjo, se predvidi preoblikovanje stavbnega zemljišča v smislu odvzema severovzhodnega dela stavbnega zemljišča in dodajanja stavbnega zemljišča na jugozahodno stran, s čimer se pridobi dovolj velika stavbna površina, potrebna za novogradnjo objekta.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve, saj povečuje možnost za izgradnjo stavbe z daljšo stranico vzporedno z obstoječima hišama, kar je avtohton vzorec tega območja. Z novo pozidavo se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine in se ohranja površina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč.

V 25. členu OPN določa tri značilne tipe avtohtone poselitve. Za obravnavano območje je značilen 1 tip avtohtone poselitve:

'1. starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve v dolini vodotokov Grajena, Rogoznica in ob zahodnem robu doline Pesnice, s pojavom večjih samotnih kmetij in manjših gručastih zaselkov z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij ali strmjenih v podolgovato obcestno pozidavo, lastninski celki praviloma niso ohranjeni, prepoznavni pa so v poljski delitvi na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje površin v dolinskem dnu teh vodotokov s pritoki in s tem omogočala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih in gričevnatih območjih, podobne so tudi enote razpršene poselitve v neposredni bližini naselij ravninskega tipa.'



Stavbi na izvornem območju s številka 1127 in 1654, obe k.o. Krčevina pri Ptuj, po podatkih GUSR datirata pred leto 1967. Obravnavano območje je manjši gručasti zaselek na položnejšem delu doline ob Grajeni, ki se načrtuje v skladu s 3. točko 30. člena OPN, ki določa:

'3) Na območju mlajše razpršene poselitve s kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem z dopolnilnim kmetijstvom po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih v primestnem območju, ter močnejšim pojavom drugih dopolnilnih dejavnosti, zlasti mirnih dejavnosti na domu, bo občina bo usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in zelišč, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje dopolnilnega in ljubiteljskega kmetovanja s pridelavo lastne hrane ter možnostjo prodaje tržnih viškov,
4. spremembo namembnosti opuščeni kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti vzgoje sadja in pridelavo zelenjave ter ostale zdrave hrane, od dopolnilnih dejavnosti pa usmerjanje v dejavnosti turizma povezane s športom in rekreacijo,

6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjanje zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki in smiselno upoštevati tudi določbe o gradnji objektov za potrebe obdelave zemljišč, kot so vinogradniški objekti, če so izpolnjeni površinski pogoji in dejavnost.'

Predvideno je oblikovanje objekta v skladu z 116. členom OPN, ki med drugim določa oblikovanje stanovanjskih stavb v skladu z tipologijo stanovanjskih objektov S1 – starejša podeželska stanovanjska stavba:

'Starejša podeželska stanovanjska stavba je enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba, stavba v okviru razvitega tlorisa ali nizu objektov.

Lega: Lega objektov mora biti prilagojena značilnostim obstoječe grajene strukture. Dopustni so samostojni objekti ali objekti v nizu, nestanovanjski del pa priključen stanovanjskemu na začetni fasadi.

Tlorisna in višinska zasnova:

- tlorisna zasnova: mora biti podolžna in pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. Objekti so enotnega videza. Dopustno je dodajanje dozidav v okviru stanovanjskega objekta na osnovni podolgovat objekt (v L ali T obliki), po vzoru tradicionalnih objektov; dopolnitve je dopustno dodajati objektom za gradbeno linijo le-tega. Dodane dozidave ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, ki so mu dodane. Stolpiči in podobni arhitekturni elementi niso dopustni.

- višinska zasnova: dopustna je višina objekta P+p ali P+M oziroma K+P+p in K+P+M. Kolenčni zid ne sme presegati višine 1 m. Na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 20 cm in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; dopustno odstopanje od sosednjih objektov za največ 10 % višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja; povišanje etažnosti pa ni dopustno pri stavbah na vrhu (slemenu) vzpetine in na pobočju vzpetine.

Streha: Streha mora biti usklajena s strehami v neposredni okolici, dopustna je simetrična dvokapnica, z naklonom med 35° in 45°. Dopustni so čopi tradicionalne lokalne oblike in izvedbe. Polni čopi niso dopustni. Osvetlitev mansard je pri objektih dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki, ki morajo biti na isti strehi enotno oblikovani. Mansardno okno ima streho in zidce ob straneh; glede na obliko strehe ločimo: dvokapno mansardno okno, ki ima dvokapno simetrično streho; čopasto mansardno okno, ki ima streho zaključeno s čopom ter enokapno mansardno okno z enokapno streho, pri čemer morajo biti okna postavljena osno simetrično. Strešna okna naj bodo izvedena tako, da ne prekinjajo napušča. Na posamezni strešini ne smejo biti več kot tri mansardna okna, ki skupaj ne smejo presegati več kot 1/2 dolžine objekta. Strešna okna in sončni zbiralniki ter celice za



pridobivanje električne energije na strehi proti javnemu prostoru niso priporočljivi. Dopustna je kritina v naravni barvi, v odtenkih od opečne rdeče do rjave. Dopustne so travnate strehe (zelene, ozelenjene strehe), na objektih tradicionalne tipologije tudi slamnate strehe. Smer slemena stavb mora biti vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, dopustno je odstopanje v primerih, ko prevladujoč vzorec smeri slemen odstopa od predpisane smeri (sleme prečno na plastnice).

Fasada: Pri oblikovanju fasad je potrebno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP, enako glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali). Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in ne izhajajo iz tradicionalnih barv fasad (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra itd.), ni dopustna. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Dopustne so enotne, pokončne, pravokotne okenske odprtine. Dopustna je izvedba fasad v zaglajenem ometu v odtenkih svetlejših barv. Dopustni so leseni objekti in fasade ter fasade z leseno oblogo (ravno rezan les), brunarice pa le v primeru, ko je zemljišče, na katerem je načrtovan objekt, v neposredni bližini gozda (zemljišča s PNRP gozd ali zemljišča, ki je v naravi gozd). Dopustni so balkoni, vendar le v obliki tako imenovanih odprtih »svisli« po celi dolžini čelnih fasad ali v obliki »gankov« na čelnih ali bočnih fasadah

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahajata obstoječa stanovanjska objekta in pripadajoči pomožni kmetijski objekt. Območje je komunalno opremljeno. Predvideni novi objekt se bo priključeval na obstoječo infrastrukturo.

Obstoječi stanovanjski objekti so priključeni na elektro, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje. V bližini poteka transportni vodovod, iz katerega je izveden vodovodni priključek za obstoječe objekte, ki ni viden iz katastra gospodarske javne infrastrukture. Vodovodni priključek ima zadostno kapaciteto za priključitev dodatnega objekta.

Objekti niso priključeni na kanalizacijsko omrežje odpadnih vod, možna je priključitev na kanalizacijski vod, ki poteka zahodno od obravnavanega območja v skladu s pogoji upravljalca.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- kanalizacija odpadna

Do obravnavane posamične poselitve poteka obstoječa dovozna pot, ki se na parceli parc. št. 748/4 k.o. Krčevina pri Ptujju navezuje na JP 831201. Dovoz na javno prometno površino zagotovljen po obstoječi dovozni poti.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

Območje parcel, ki so obravnavane v lokacijski preveritvi je veliko, vendar večji del območja predstavljajo najboljša kmetijska zemljišča. S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvidena novogradnja ne bo povzročala bistvenih emisij strupenih vplivov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd. Z ureditvijo se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje 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, varovanih 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 tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- 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 načrtuje na uravnano območje, kjer je hipotetično ogroženost zaradi premikov zemlje majhna, kljub vsemu pa je potrebno v času projektiranja in gradnje predhodno preveriti njeno stabilnost,
- ki ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječimi se ocenjuje, da bo z manjšo razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Gre za območje, ki ga v večjem delu predstavljajo kmetijska zemljišča, manjši del pa stavbno zemljišče. Preoblikovanje stavbnega zemljišča in kmetijskega zemljišča je smiselno, saj se s tem omogoča gradnja objekta za širitev obstoječe dejavnosti.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se s tem omogoča gradnja stanovanjske hiše, s čimer pa bo ostala površina stavbnega zemljišča, kakor tudi kmetijskega zemljišča nespremenjena.

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

- Varovanje narave: Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij).
- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:
Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS.
Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: izmenjava ožjih izravnav in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravnav in zaplat so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v goricah severozahodne Slovenije tudi razpršena. Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč. Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



LEGENDA:

Erozijska območja (! OPOZORILO ! - karta na

merilu 1:250 000)

-  Običajni zaščitni ukrepi
-  Zahtevni zaščitni ukrepi
-  Strogo varovanje

Podtipi strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane:

PODTIP OBMOČJA: izmenjava ožjih izravnav in zaplat
TIP OBMOČJA: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Tipi strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane:

PODTIP OBMOČJA: izmenjava ožjih izravnav in zaplat
TIP OBMOČJA: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja (izmenjava ožjih izravnav in zaplat) (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

- Poplavna varnost: Obravnavano območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Erozija: Obravnavano območje se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij - zahtevni zaščitni ukrepi. Območje je v naravi ravninsko, zato je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj gre lokalno za majhen naklon terena (manj kot 10%).



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi) (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju uredba). Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj. Območje nima visoke podtalnice in ni poplavno ogroženo.



Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III) (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN Mestne občine Ptuj glede minimalne velikosti parcele za gradnjo družinskih hiš brez dodanih objektov za izvajanje dejavnosti, ki določa minimalno velikost parcele 500,0 m², za družinsko hišo brez predvidenih dodatnih dejavnosti v razpršeni poselitvi pa OPN ne določa minimalne površine, vendar je ta smiselno zagotovljena v opredeljeni velikosti (60. člen OPN). Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja v povezavi z namembnostjo objekta, ki so določena v 48. členu OPN (oblikovanje objektov) in 116. členu OPN (površine razpršene poselitve A). Projektirana lega objekta mora biti v skladu z 46. členom OPN (lega objektov in odmiki).

Objekt ima možnost minimalne oskrbe, možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 62. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo) – možna je priključitev na elektroenergetsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje).

Dopustne dejavnosti na območju razpršene poselitve A so v skladu s 4. odstavkom 116. člena OPN določene:

'(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem ter z njima združljive spremljajoče dejavnosti, ki služijo namenu kmetijske, gozdarske in turistične dejavnosti, opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb, splošni rabi, izvajanju ukrepov varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, dejavnosti športa in rekreacije v naravnem okolju, rabi in izkoriščanju naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Za izvajanje spremljajočih dopustnih dejavnosti je dopustna površina prostorov za dejavnost do 120 m² (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina dopustno večja, če ni omejena s predpisi o izvajanju dopolnilnih dejavnosti na kmetiji), če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. velikost gradbene parcele mora zagotavljati potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev,
2. neposredna navezanost na javno cestno omrežje,
3. nova dejavnost ne sme poslabšati kakovosti bivanja in bivalnega okolja (povečana stopnja hrupa in drugih emisij ni dopustna glede na obstoječe obremenitve, ni dopustna).'



V Prilogi 1 OPN je dopusta izgradnja objektov v skladu z veljavno klasifikacijo stavb:

		STAVBE	
		Stanovanjske stavbe	
1110	11100	Enostanovanjske stavbe	da
		Večstanovanjske stavbe	
1121	11210	Dvostanovanjske stavbe	da ¹
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine		
	11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	ne
	11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	ne
		Nestanovanjske stavbe	
		Gostinske stavbe	
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe		
	12112	Gostilne, restavracije in točilnice	da ¹⁹
1212	12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	da ¹⁹
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti		
	12301	Trgovske stavbe	da ¹⁹
	12302	Sejemske dvorane, razstavišča	ne
	12303	Oskrbne postaje	ne
	12304	Stavbe za storitvene dejavnosti	da ⁵
		Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	
1242	12420	Garažne stavbe	da ⁷
		Industrijske in skladiščne stavbe	
1251	12510	Industrijske stavbe	da ⁶
1252	12520	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	da ²²
		Stavbe splošnega družbenega pomena	
1261	12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo	da ¹⁹
1262	12620	Muzeji, arhivi in knjižnice	da ⁵
1263	12630	Stavbe za izobraž. in znanstvenoraziskovalno delo	da ⁵
1264	12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo	da ⁵
1265	12650	Stavbe za šport	da ¹⁹
		Druge nestanovanjske stavbe	
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe		
	12711	Stavbe za rastlinsko pridelavo	da
	12712	Stavbe za rejo živali	da



	12713	Stavbe za spravilo pridelka	-
	12714	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	da ²⁰
1272		Obredne stavbe	
	12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	da ¹⁹
1273	12730	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	da
1274	12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	da ¹¹

Pojasnila in opombe določil iz tabele Priloge 1

da - dopustni posegi

ne - nedopustni posegi

1 - dopustna gradnja enodružinskih samostojnih hiš,

2 - dopustna kot vrstna hiša ali hiša dvojček z dvema stanovanjema,

3 - dopustna v lokalnih središčih in naseljih, kjer je že to obstoječ tip gradnje po namenu ali velikosti, ob upoštevanju pogojev oblikovanja, velikosti in varstva ter jih utemeljujejo dodatne strokovne podlage,

4 - dopustna kot spremljajoča ali dopolnilna dejavnost, ki je okoljsko in prostorsko združljiva s pretežno rabo prostora v EUP,

5 - dopustna kot dopolnilna dejavnost na kmetiji,

6 - dopustne so primarne obrtne delavnice, kot so mizarске in podobne delavnice, kovino strugarske in podobne delavnice, avtomehanične in podobne delavnice, montažne hale kot spremljajoča dejavnost, v kolikor je okoljsko sprejemljiva (emisije hrupa, smrada, povečan promet...), proizvodna obrt ni sprejemljiva,

7 - dopustni samo objekti za lastne potrebe,

8 - dopustni so objekti, združljivi s pretežno rabo prostora razen vojašnic, zaporov in prevzgojnih domov,

9 - novogradnja avtoceste, hitre ceste, glavne ceste, regionalne ceste so dopustne na podlagi državnega prostorskega načrta (DPN) oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)

10 - dopustni so heliporti, ki zadoščajo okoljskim pogojem, le izven posebnih ohranitvenih območij in posebnih območij varstva (območja Nature 2000)

11 - dopustni so nezahtevni objekti in enostavni objekti, navedeni v Preglednici 2

12 - dopustni ob upoštevanju pogojev oblikovanja, velikosti in varstva ter jih morajo utemeljiti predhodne dodatne strokovne študije

13 - dopustni vsi objekti, združljivi s pretežno namensko rabo, razen površin za avtomobilistične ali motoristične dirke,

14 - dopustni le rezervoarji silosi in skladišča za potrebe skladiščenja ali predelave vezane na lastne (kmetijske) pridelke v bližini (hladilnice, žitni silosi, rezervoarji predelanega sadja in zelenjave)

15 - dopustne le rekonstrukcije lokalnih cest in javnih poti,

16 - dopustni le vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč ter posegi in začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,

17 - dopustni le posegi in začasne ureditve za potrebe obrambe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,

18 - dopustne le tiste dejavnosti, ki so opredeljene v veljavnem prostorskem podrobnejšem aktu,

19 - dopustno le kot širitev že obstoječe dejavnosti,

20 - dopustno razen objektov, ki niso značilni za kulturno krajino, na kmetijskih zemljiščih pa le nezahtevni in enostavni pomožni kmetijski objekti v skladu s predpisi in Prilogo 2

21 - dopustno, če je pridobljena vodna pravica,

22 - dopustni samo objekti za lastne potrebe in ureditve ter objekti za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

23 - dopustni vsi objekti iz te skupine razen akvaduktov,

24 - da, če bruto tlorisna površina nove stanovanjske stavbe ne presega 30% vseh bruto tlorisnih površin vseh stanovanj v EUP

S parcelacijo, ki bo omogočena po izvedbi lokacijske preveritve, bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo novega objekta, uporabo in vzdrževanje objekta. Upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Novogradnja bo prilagojena tradicionalnim kakovostnim objektom v okolici po tlorisi zasnovi (podolžen pravokoten tloris) in višini (K+P+M) ter uporabi gradbenih materialov.



Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča

Preoblikovanje stavbenega zemljišča mora v skladu z 128. členom Zurep-2 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditve ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...). Neprimerne fizične lastnosti obstoječega stavbnega zemljišča niso predpogoj za izvedbo lokacijske preveritve za določitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, saj 127. člen Zurep-2 v prvi alineji določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljiščna posamični poselitvi, morajo pa biti v lokacijski preveritvi upoštewane.

V obravnavanem primeru nepozidano stavbno zemljišče, kljub dovolj veliki skupni površini, ne omogoča gradnje novega objekta, saj je delno umeščeno v zaledje obstoječih objektov (glede na obstoječ dostop do zemljišč) in nima omogočenega dostopa. S preoblikovanjem oblike stavbnega zemljišča se lahko oblikuje dovolj veliko enotno zemljišče, ki bo omogočalo izvedbo gradnje.

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 reliefno uravnano in dostopno zemljišče,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštewane. Posega se izven območij varstva površinskih voda, obravnavano območje se nahaja na blago nagnjenem in dostopnem zemljišču, s čimer so zagotovljeni tudi pogoji glede osončenosti. Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na robu območja erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj gre lokalno za majhen naklon terena (maj kot 10%) oz. se razmere na stavbnem zemljišču po preoblikovanju ne spreminjajo zaradi enovitega in homogenega oblikovanja terena obravnavanega območja.

Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

Relief

Teren na območju lokacijske preveritve je relativno raven in omogoča gradnjo stanovanjske hiše.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Mestne občine Ptuj)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) delno pozidano in sorodno zemljišče (3000), delno ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222) in delno trajni travnik (1300).

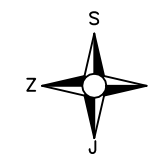
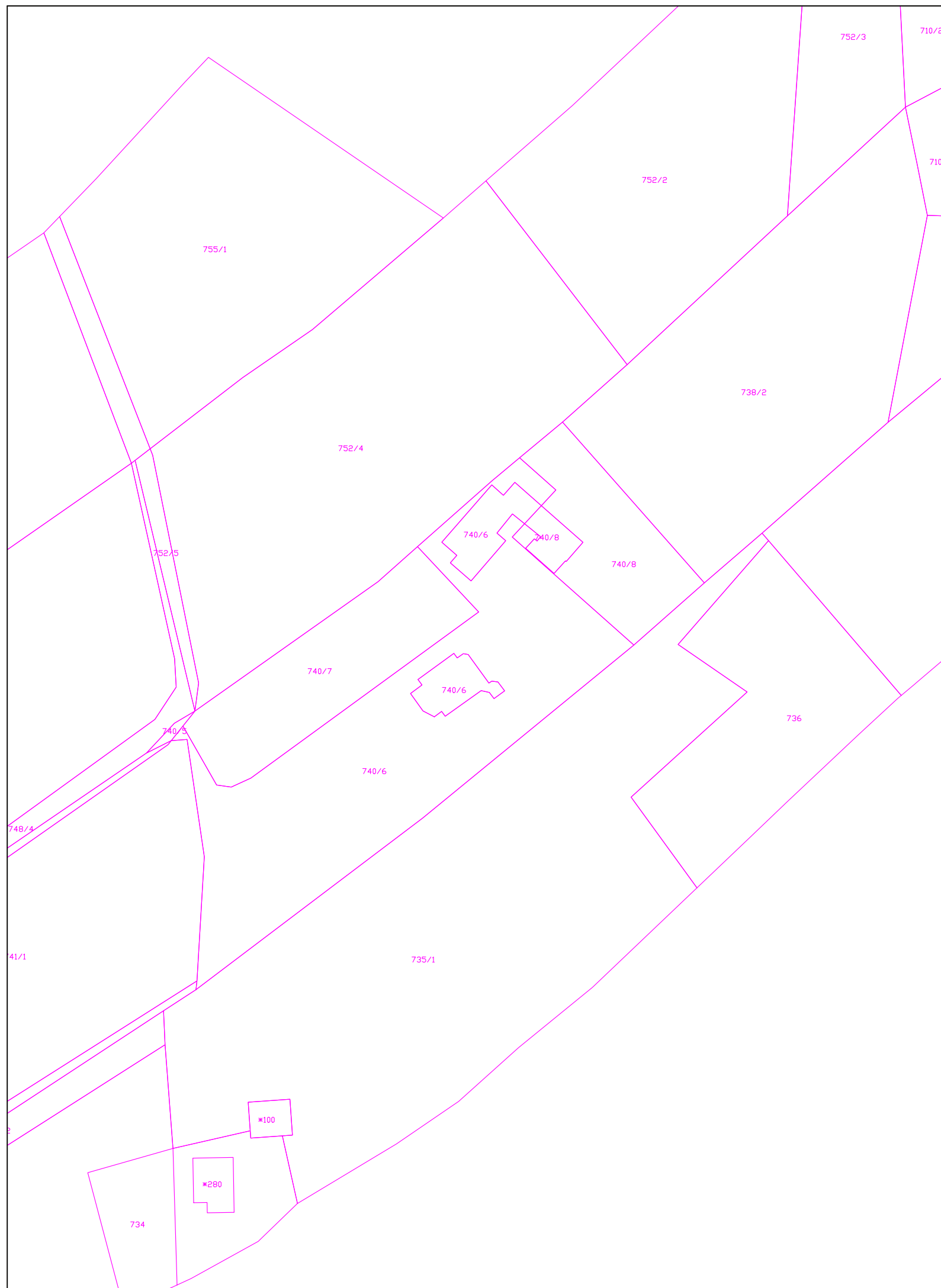


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Mestne občine Ptuj)



II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve



LEGENDA:

- Izsek iz ZK prikaza
- 740/7 Parcelna številka



UMARH d.o.o.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP02« ZA PARCELE ŠT. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 IN 752/4; VSE K.O. 392 KRČEVINA PRI PTUJU

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

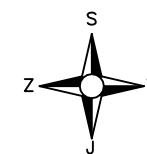
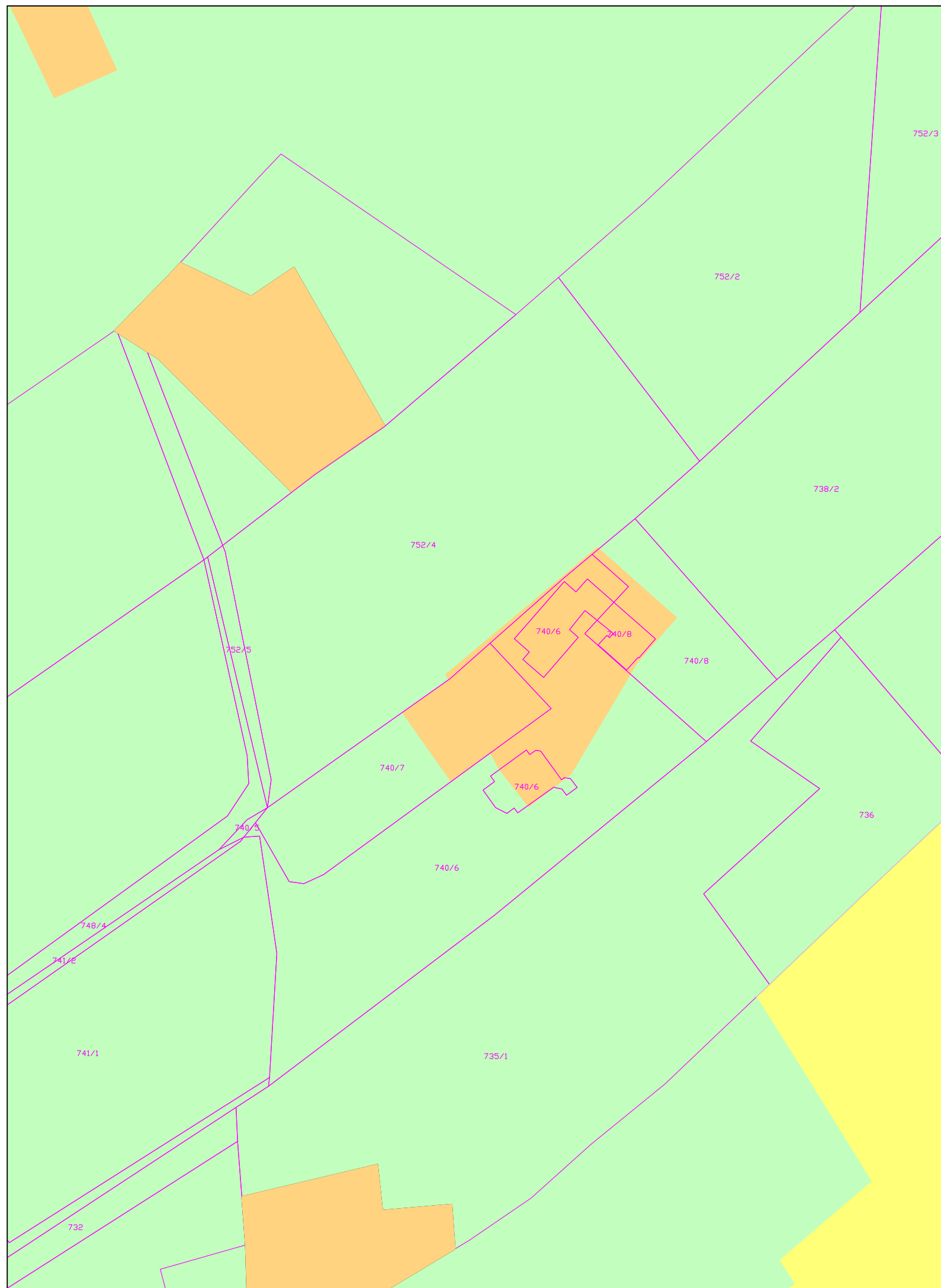
odgovorni prostorski načrtovalec:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:
21-LP-06



datum:
OKTOBER 2021

merilo:
1:1000




list: **1**



LEGENDA:

-  Izsek iz ZK prikaza
-  Parcelna številka

Podrobnejša namenska raba:

-  nova površina posamične poselitve - A
-  kmetijsko zemljišče - K1
-  stanovanjske površine - SS

 **UMARH d.o.o.**

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP02« ZA PARCELE ŠT. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 IN 752/4; VSE K.O. 392 KRČEVINA PRI PTUJU

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorni prostorski načrtovalec:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:
21-LP-06

datum:
OKTOBER 2021

merilo:
1:1000

list: **4**



III. MNENJA



Mestna občina Ptuj
Oddelek za gospodarske dejavnosti
Mestni trg 1
2250 Ptuj
obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 35038-171/2021-2550-6 10922-04
Datum: 19. 7. 2021

Zadeva: Mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj (Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 2523)

Zveza: Vloga občine št. 350-24/2021 z dne 2. 7. 2021 (datum knjiženja 5. 7. 2021); dopolnitev digitalnega gradiva dne 16. 7. 2021

Na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj. Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja:

- da vsebine, ki jih določa zakon, v elaboratu **niso ustrezno** opredeljene,
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

Obrazložitev:

1. Vloga

Ministrstvo, pristojno za prostor, je dne 2. 7. 2021 prejelo vlogo Mestne občine Ptuj (dopolnitev dne 16. 7. 2021), za podajo mnenja glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Gradivo elaborata je pripravilo podjetje UMARH d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, Ptuj, maja 2021, št. elaborata 21-LP-06. Odgovorni prostorski načrtovalec je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	2523

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

2. Postopek ugotavljanja usklajenosti

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata. 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

Vsebinsko Priporočil je potrebno smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo iz elaborata ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje stavbnega zemljišča (izvorno območje) na delu EUP OP02, ki je opredeljena z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2015, 8/2016-obvezna razlaga, 1/2017, 2/2017-obvezna razlaga, 4/2017-obvezna razlaga, 13/2017-obvezna razlaga, 14/2017, 19/2017- obvezna razlaga; v nadaljnjem besedilu: OPN). V OPN je za predmetno izvorno območje določena namenska raba »A« (površine razpršene poselitve); slednja se glede na določila 280. člena ZUreP-2 šteje kot posamična poselitve. Iz elaborata (poglavje 1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE; točka 1.1) ni razvidno, da na predmetnem območju še ni potrjenih lokacijskih preveritev, kar ni v skladu s Priporočili.

Iz elaborata (poglavje 2. PODROBNA UTEMELJITEV; točka 3.) izhaja, da je preoblikovanje izvornega območja predlagano na način, da se na SV delu izvzame 220,75 m² obstoječega stavbnega zemljišča, ki se v enakem obsegu »prenese« na JZ rob izvornega območja. V elaboratu manjka grafični prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovanimi ureditvami v prostoru, kar tudi ni v skladu s Priporočili.

V 128. členu ZUreP-2 je določeno, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 1690,23 m². Predlagana izvzem in širitev pomenita spremembo namenske rabe iz »A« v »K1« ter iz »K1« v »A«, pri čemer površina stavbnega zemljišča ostane nespremenjena, širitev pa se stika z izvornim območjem. Elaborat je v tem delu v skladu z določili drugega odstavka 128. člena ZUreP-2.

Ne glede na navedeno je pri določanju obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi potrebno upoštevati še fizične lastnosti zemljišča. Iz elaborata (poglavje 2., točka 4.) je razvidno le, da teren na območju lokacijske preveritve omogoča novogradnjo stanovanjske hiše, ne pa tudi, da bi bilo preoblikovanje izvornega območja predlagano zaradi fizičnih lastnosti obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Z lokacijsko preveritvijo se namreč lahko prilagodi njegova velikost in oblika, če v veljavnem OPN določeno območje posamične poselitve z vidika fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov ne ustreza namenu izvajanja gradenj. Glede na to ministrstvo ugotavlja, da v elaboratu navedena trditev, da so pri načrtovanih posegih upoštevane fizične lastnosti zemljišča, ni utemeljena. Elaborat v tem delu ni v skladu z določbami prvega odstavka ZUreP-2.

V elaboratu (poglavje 2., točka 4.) je navedena tudi »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja določb iz 31. člena ZUreP-2«. Ministrstvo glede posameznih pogojev ugotavlja sledeče:

- širitev obstoječe dejavnosti – V elaboratu so navedeni le obstoječi objekti, razlogi za širitev za potrebe dejavnosti niso utemeljeni.
- ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca (str. 9, 12) – Iz elaborata tradicionalni vzorec poselitve ni razviden, način ohranjanja ni jasen. Lega predvidenega objekta je obrazložena s potekom plastnic, v drugem delu elaborata pa je navedeno, da je teren na območju lokacijske preveritve raven. Arhitekturno oblikovanje objekta ni jasno določeno, upoštevanje obstoječih vzorcev ni razvidno ne iz opisa ne iz grafičnih prilog.
- ustrezna komunalna opremljenost in dostop do javne ceste – Posamezne vrste komunalne opreme, na katere naj bi se priključil predvideni objekt (razen dovoza na javno prometno površino), niso opisane.
- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal – Glede na to, da se obravnavano območje nahaja znotraj območij režimov (erozijsko ogroženo, vodovarstveno...), preveritev predpisanih ukrepov in omejitev na konkretnem območju iz elaborata ni razvidna.
- usmeritve in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN – Upoštevanje strateških usmeritev OPN, v zvezi z ohranjanjem predmetnega območja razpršene poselitve, iz elaborata ni razvidno. Določila izvedbenega dela veljavnega OPN, glede velikosti gradbene parcele, oblikovanja, lege objektov in priključevanja na GJI, so v elaboratu omenjena (brez navedbe ustreznih členov), ne pa tudi način upoštevanja teh določb izvedbenega dela OPN. Ministrstvo opozarja tudi na upoštevanje PIP glede dopustnih dejavnosti, saj je nanje vezana dopustna gradnja objektov.

Glede na navedene pomanjkljivosti in nejasnosti ministrstvo meni, da elaborat v delu, ki se nanaša na upoštevanje določb 31. člena ZUreP-2, ni v skladu z določbami prvega odstavka 128. člena ZUreP-2.

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 Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve. Kljub navedenemu, ministrstvo občino poziva, naj se do sprejema gradiva odpravi naslednje pomanjkljivosti:

Drugo

- V priloženem gradivu (pobuda) se pojavljajo osebni podatki. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

Pomanjkljivost naj bo odpravljena do posredovanja gradiva sprejete LP.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-2 in priporočila. V kolikor predlaganih sprememb ni mogoče utemeljiti v skladu z določili 127. in 128. člena ZUreP-2, niso izpolnjeni pogoji za izvedbo lokacijske preveritve. Ministrstvo občino tudi poziva, da odpravi pomanjkljivosti, navedene v točki 2.2. tega mnenja.

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 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja potrebno poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor. V skladu s četrnim odstavkom 133. člena ZUreP-2 občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Brigita Pernuš Gantar
sekretarka

Ana Vidmar
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Po pooblastilu:
Tjaša Gregorič
sekretarka

Poslati:

- obcina.ptuj@ptuj.si
- snezana.sesel@ptuj.si
- peter.cafuta@ptuj.si



Mestna občina Ptuj
Oddelek za gospodarske dejavnosti
Mestni trg 1
2250 Ptuj
obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 35038-171/2021-2550-10 10922-04

Datum: 24. 8. 2021

Zadeva: Dopolnilno mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptujju (Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 2523)

Zveza: Vloga občine št. 350-24/2021-11 z dne 12. 8. 2021, prejeta dne 13. 8. 2021 po e-pošti

Na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptujju. Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja:

- da so vsebine, ki jih določa zakon, v elaboratu **ustrezno** opredeljene,
- da je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve.

Obrazložitev:

1. Vloga

Ministrstvo, pristojno za prostor, je dne 13. 8. 2021 prejelo vlogo Mestne občine Ptuj, za ponovno podajo mnenja glede ustreznosti dopolnjenega Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptujju (ID 2532; verzija 2). Gradivo elaborata je pripravilo podjetje UMARH d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, Ptuj, maj 2021, dopolnitev avgust 2021; št. elaborata 21-LP-06. Odgovorni prostorski načrtovalec je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo identifikacijsko številko **2523**. Občina identifikacijske številke ni vključila dopolnjeni elaborat, v vlogi, prejeti dne 13. 8. 2021, pa je ponovno navedeno, naj ministrstvo dodeli zadevi ustrezno identifikacijsko številko. Velja poziv iz predhodnega mnenja ministrstva z dne 19. 7. 2021.

2. Postopek ugotavljanja usklajenosti

V skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata. 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

Vsebinsko Priporočil je potrebno smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo je Mestni občini Ptuj izdalo mnenje s področja prostora, št. 35038-171/2021-2550-6 10922-04 z dne 19. 7. 2021, o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, št. 21-LP-06, datum: maj 2021 (ID 2523; verzija 1), za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP OP02, za parcele št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4; vse k.o. 392 Krčevina pri Ptuj. V njem je bilo ugotovljeno, da v elaboratu niso bile ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga zakon in da v nekaterih delih ni bil pripravljen v skladu s Priporočili. Po pregledu teh vsebin v ponovno predloženem elaboratu, št. 21-LP-06, datum: maj 2021, dopolnitev avgust 2021 (ID 2523; verzija 2; v nadaljnjem besedilu: dopolnjeni elaborat), ministrstvo ugotavlja sledeče:

- Pomanjkljivosti, ugotovljene v elaboratu (verzija 1) glede upoštevanja Priporočil, so v dopoljenem elaboratu odpravljene. V poglavju 1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE, točka 1.1, je dodatno navedeno, da za predmetno izvorno območje še ni bilo potrjene lokacijske preveritve. V poglavju 2. PODROBNA UTEMELJITEV; točka 3, je dodan tudi grafični prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovanimi ureditvami v prostoru.
- Glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča je v dopoljenem elaboratu (poglavje 2., točka 4.) preoblikovanje dodatno pojasnjeno. Nepozidano stavbno zemljišče obravnavanega območja kljub dovolj veliki skupni površini ne omogoča gradnje novega objekta. Preoblikovanje izvornega območja, katerega površina se pri tem ne spremeni, je predlagano na način, da je možno zadostiti minimalnim pogojem za oblikovanje gradbene parcele na reliefno uravnanem in dostopnem zemljišču. Navedena utemeljitev je v skladu z določbami prvega odstavka 128. člena ZUreP-2.

V dopoljenem elaboratu je podano tudi stališče v zvezi z upoštevanjem fizičnih lastnosti zemljišča v skladu z določbami prvega odstavka 128. člena ZUreP-2. Ob tem ministrstvo pojasnjuje, da je upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča eden od pogojev, ki morajo biti izpolnjeni v primeru določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo. Natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se z lokacijsko preveritvijo prilagodi in določi za namen izvajanja gradenj. Če v veljavnem OPN določeno območje ne ustreza namenu izvajanja gradenj, je potrebno preoblikovanje oziroma povečanje v elaboratu utemeljiti z vidika fizičnih lastnosti zemljišča tako, da so jasni razlogi za predlagano prilagoditev oblike in velikosti izvornega območja.

- V dopoljenem elaboratu (poglavje 2., točka 4.) so navedene dodatne utemeljitve v skladu z določbami prvega odstavka 128. člena ZUreP-2, glede upoštevanja sledečih pogojev iz 31. člena ZUreP-2:
 - širitev obstoječe dejavnosti – Iz dopoljenega elaborata izhaja, da gre za manjši zaselek s stanovanjskimi in pomožnimi kmetijskimi objekti (bivanje z dopolnilnim kmetijstvom). Zapolnitev in zaokrožitev območja za stanovanjsko gradnjo je v skladu z usmeritvijo OPN, za ohranjanje dopolnilnega in ljubiteljskega kmetovanja.
 - ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca – V dopoljenem elaboratu je upoštevanje tradicionalnega vzorca poselitve ustrezno obrazloženo in opisano predvideno arhitekturno oblikovanje objekta v skladu s tipologijo stanovanjskih objektov, ki je za to območje določena v OPN.
 - ustrezna komunalna opremljenost in dostop do javne ceste – Opis obstoječe komunalne opreme in možnosti priključitev je v dopoljenem elaboratu ustrezno dopolnjen.
 - vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal – Iz dopoljenega elaborata je razvidna dodatna preveritev navedenih vplivov, tudi glede lege na erozijskem in vodovarstvenem območju.

- usmeritve in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN – V dopolnjenem elaboratu so ustrezno povzete usmeritve iz strateškega dela OPN in relevantne določbe izvedbenega dela, z utemeljitvijo upoštevanja teh določb. Dopustna gradnja stanovanjskih objektov na obravnavanem območju je v skladu s strateškimi usmeritvami za dejavnosti na območjih mlajše razpršene poselitve.

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 Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve. Iz gradiva je umaknjen dokument, ki je vseboval osebne podatke.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da so bile v dopolnjenem elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-2 in Priporočila. Kljub navedenemu pa ministrstvo opozarja, da je, v skladu z ugotovitvijo v točki 1. tega mnenja, potrebno pred naslednjo fazo postopka v dokumentacijo lokacijske preveritve vključiti identifikacijsko številko.

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 44. členom ZUreP-2 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Podatke o lokacijski preveritvi je do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja potrebno poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor. V skladu s četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2 občina vodi evidenco lokacijskih preveritev.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Brigita Pernuš Gantar
sekretarka

Ana Vidmar
vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje

Po pooblastilu:
Barbara Leskovar
podsekretarka

Poslati:

- obcina.ptuj@ptuj.si
- snezana.sesel@ptuj.si
- peter.cafuta@ptuj.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

MESTNA OBČINA PTUJ

Mestni trg 1

2250 Ptuj

obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 3505-97/2021/5

Datum: 8. 7. 2021

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP2 v Mestni občini Ptuj

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 6. 7. 2021 prejelo vlogo Mestne občine Ptuj, da na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017; v nadaljevanju: ZUreP-2) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP2 v Mestni občini Ptuj (v nadaljevanju: elaborat).

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

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 740/8-del, 738/2-del, 752/4-del in 740/7 – del, vse katastrska občina 392 Krčevina pri Ptuj v občini Mestni občini Ptuj.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, prejete po elektronski pošti. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča. Načrtuje se gradnja stanovanjske stavbe. Zemljišče je izven območij strnjjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s četrto alinejo prvega odstavka 31. člena ZUreP-2.
3. Izvorno območje lokacijske preveritve je z OPN Mestne občine Ptuj opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu z 280. členom ZUreP-2 šteje za posamično poselitev.
4. 127. člen ZUreP-2 v prvi alineji določa, da se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Druga točka 128. člena pa določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m². Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu

predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 220,75 m² na SV delu obstoječega stavbnega zemljišča in prenos v enaki površini na JZ del. Po predlaganem preoblikovanju obstoječega stavbnega zemljišča ostaja površina izvornega območja enaka – 1.690,3 m².

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

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

S spoštovanjem,

mag. Jana Jenko
podsekretarka

Anton Harej
državni sekretar

Poslano:

- naslovník – po elektronski pošti;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja – po elektronski pošti.

Vložiti:

- arhiv.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE
Mariborska cesta 88, 3000 Celje



MOP21054126

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 20. 08. 2021

Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

T: 01 478 31 00

<http://www.dv.gov.si/>

gp.drsv@gov.si

Številka: 35028-84/2021

Datum: 17. 8. 2021

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) 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 in 65/20; 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 na zemljiščih oz. delu zemljišč, parc. št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4, k.o. Krčevina pri Ptuj (392) v Mestni občini Ptuj

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki obsega zemljišča ali del zemljišč, parc. št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4, k.o. Krčevina pri Ptuj (392) v Mestni občini Ptuj, z datumom maj 2021, ki ga je pod številko 21-LP-06 izdelalo podjetje Umarh d.o.o., Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, je **skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami, pod naslednjimi pogoji:

1. zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja,
2. območje lokacijske preveritve sega na širše vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom, kjer se morajo gradnja objektov in drugi posegi načrtovati skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15) ter na podlagi pridobljenega vodnega soglasja,
3. območje lokacijske preveritve sega na erozijsko ogroženo območje zato je treba izvesti ustrezne zaščitne ukrepe za stabilizacijo zemljišča na podlagi predhodno izdelanega geomehanskega elaborata,
4. stanovanjski objekt se mora umestiti izven območja poplavljanja na katerega v manjšem delu posega zahodni rob preoblikovanega stavbnega zemljišča in pred posegom pridobiti vodno soglasje.

Obrazložitev:

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je z dopisom št. 350-24/2021 z dne 2. 7. 2021 pozvala naslovni organ, da v skladu s petim odstavkom 131. člena ZUreP-2, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve

alineje 127. člena ZUreP-2 za namen izvajanja gradenj s prilagoditvijo oz. 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 pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje območja posamične poselitve v EUP OP02, z namensko rabo površine razpršene poselitve (A) za gradnjo stanovanjske stavbe. Izvorno stavbno zemljišče v izmeri 1.690,29 m² se preoblikuje na način, da se del stavbnega zemljišča v izmeri 220,75 m² izvzame iz zemljišč, parc. št. 740/8, 738/2 in 752/4, k.o. Krčevina pri Ptujju in prestavi na zemljišče, parc. št. 740/7, k.o. Krčevina pri Ptujju. Površina stavbnega zemljišča po izvedeni lokacijski se ne spremeni.

Predmetno zemljišče posega na erozijsko ogroženo območje, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, zato je treba pri načrtovanju posegov upoštevati omejitve iz 87. člena ZV-1 in izvesti ustrezne ukrepe za stabilizacijo zemljišča na podlagi geološko-geomehanskega poročila. Za vsak poseg na ogroženo območje je treba pridobiti vodno soglasje.

Izvorno območje posamične poselitve se nahaja v bližini neimenovanega vodotoka, ki poplavlja in se izliva v Grajeno. Na podlagi grafičnih podatkov o območjih zelo redkih poplav (poplav s povratno dobo 50 let ali več) fluvialnega in pluvialnega tipa, ki so bila določena s pomočjo poenostavljenega hidrološko-hidravličnega modela in na podlagi razpoložljivih podatkov o reliefu, pokrovnosti tal, padavinah in pretokih (območje hidrološko-hidravličnega modeliranja Drava-Ptuj) je razvidno, da območje obstoječe posamične poselitve, kot tudi območje preoblikovanega stavbnega zemljišča mestoma posega na območje poplavljanja 2D modela Drava-Ptuj. Na podlagi pregleda grafičnih podatkov je razvidno, da je obravnavani plato posamične poselitve dvignjen iz območja poplav, mestoma, na robnem delu zemljišča, pa v manjšem delu poseže na območje poplavljanja. V zvezi s tem mora investitor pred izvedbo posega pridobiti vodno soglasje, stanovanjski objekt pa načrtovati izven območja poplavljanja. Podatki o območjih poplavljanja so dostopni na <http://www.evode.gov.si/index.php?id=127>.

Naslovni organ ugotavlja, da načrtovano območje posamične poselitve posega na širše vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15, v nadaljevanju: Uredba). Na predmetnem območju so dovoljeni le tisti posegi in gradnje, ki so v skladu z Uredbo. Za vsak poseg na vodovarstveno območje je treba pridobiti vodno soglasje. Objekti v katerih nastaja odpadna voda, morajo biti ustrezno komunalno opremljeni, ob upoštevanju pogojev in omejitev iz Uredbe, odpadne vode pa skladno z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja prečiščene do predpisane stopnje. Glede na navedeno so podani pogoji 1 – 4 v izreku tega mnenja.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja naslovnega organa. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena, določilo med drugim velja tudi za posege na varstvenih in ogroženih območjih.

V povezavi s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za namen izvajanja gradenj, ni v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami ali sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Nina Caf, univ. dipl. geog.
Višja svetovalka III



Roman Kramer
Direktor



Vročiti:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj s povratnico
- gp.drsv-mb@gov.si
- Spis, tu.





MOP21068844

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

Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 in 65/20) in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17) ter na podlagi vloge št.V01221937 z dne 5.7. 2021 izdaja

MESTNA OBČINA PTUJ

MESTNA OBČINA PTUJ
ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
MESTNI TRG 1
2250 PTUJ

Prejeto: 14. 10. 2021			
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE S POGOJI št.: 3901-51/2021-2

I. UVODNE UGOTOVITVE

Mnenje s pogoji se izdaja:

K dokumentaciji: Elaborat lokacijske preveritve za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP02, številka: LP-21-LP-06;

Pripravljalec akta: Umarh d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj;

Kraj in občina posega: Ptuj;

Parcelna številka in k.o.: 392 – Krčevina pri Ptuj; parc. št.: parcel 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4;

Ostalo: Namen lokacijske preveritve določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP02 na parcelah št. 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4 vse v k.o. 392 – Krčevina pri Ptuj

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

- Na obravnavanem območju predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 20 kV kablovod Grajena (k-392)
 - 0,4 kV nizkonapetostno omrežje nadzemne izvedbe iz transformatorske postaje TP Štuki 2 (t-352 OE Ptuj),
- V projektno dokumentacijo DGD je potrebno vrisati obstoječe elektroenergetske vode in naprave. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu. Natančno lokacijo je potrebno pridobiti v odelku tehnične dokumentacije na sedežu naše OE Ptuj.
- Pred začetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo naših vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.
- Dokončno lokacijo trase predvidenih elektroenergetskih vodov je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z OE Ptuj.
- V projektnih rešitvah in pri izvedbi del je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, predpisanih standardov in tipizacij in sicer:
 - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10),
 - Gradbenega zakona (Ur.l. RS 61/17, 72/17 - popr. in 65/20),
 - Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C),
 - Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981),

- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16) za postroje nazivne napetosti do 123 kV.

Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- V prejetem ELABORATU lokacijske preveritve (ki jo je pripravil Umarh d.o.o. ni podane priključne moči za določitev tehničnih pogojev priključitve na distribucijsko omrežje Elektra Maribor d.d.. Omenjeno se pridobi z nadaljnjim pridobivanjem dokumentov odločb pri Elektro Maribor d.d..

III. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katere je izdelan elaborat lokacijske preveritve, je treba vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja in/ali preureditve obstoječih energetskih vodov in objektov) projektno obdelati v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter tipizacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od posameznih obremenitev na posameznih območjih.
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. Za potrebe območij za katere bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
5. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz tega mnenja, morajo biti pridobljene overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
6. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno pred priključitvijo objektov na elektroenergetsko omrežje na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C) pridobiti soglasje za priključitev v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev objektov na distribucijsko omrežje.
7. Investitorja bremenijo stroški prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.
8. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
9. Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d..
10. Naročnik si bo moral k predmetnemu dopolnjenemu elaboratu lokacijske preveritve pridobiti naše pozitivno mnenje.

Maribor, 7. 10. 2021

Pripravil:

Aleksandar NOVAKOVIĆ, dipl. inž. el.



Direktor področja distribucije:

Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

Poslano:

- Mestna občina Ptuj, oddelek za gospodarske dejavnost,
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

EPP:

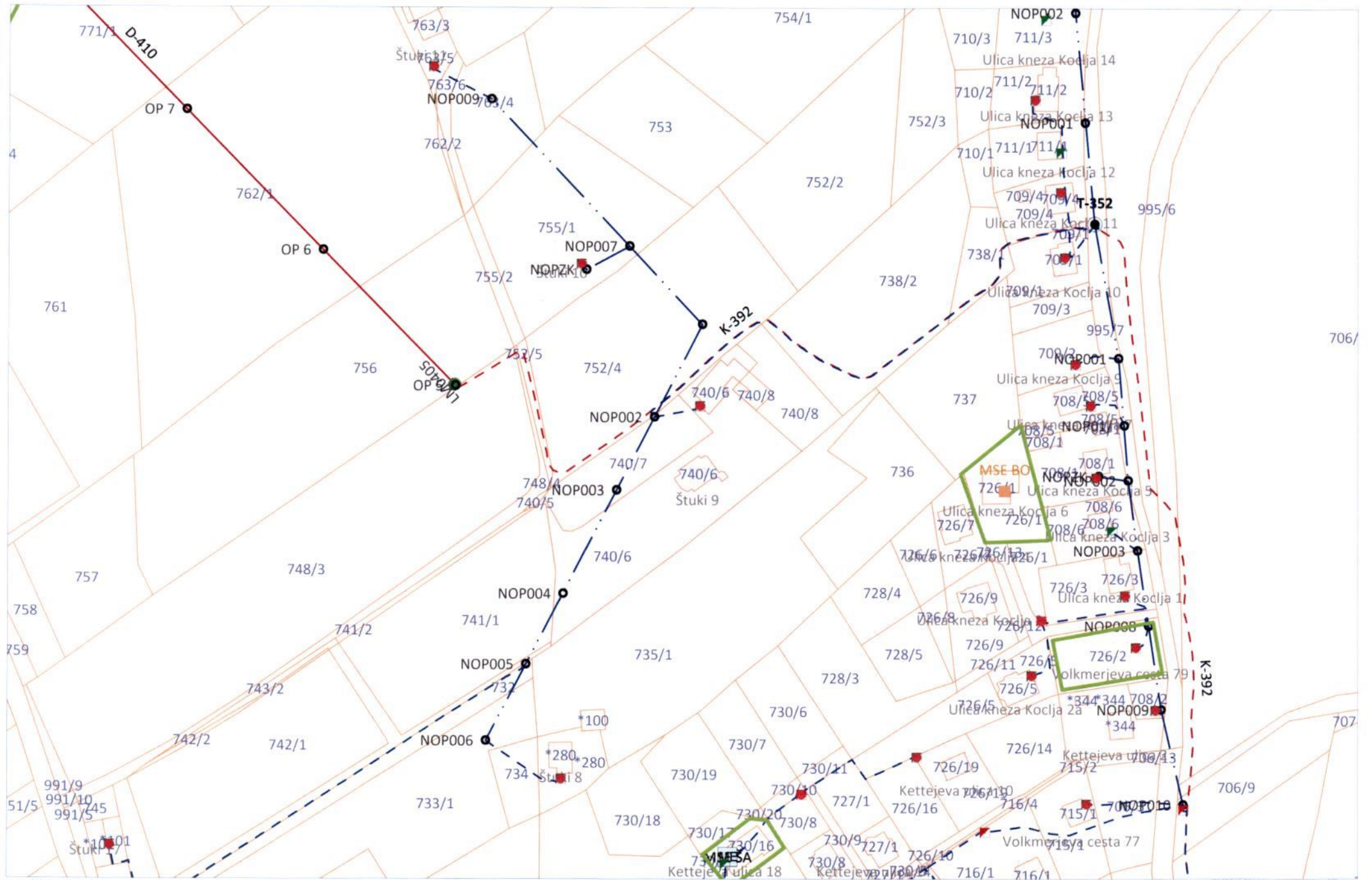
- OE Ptuj

Priloge:

- Situacija

ELEKTRO MARIBOR,
6. MARIBOR, Vasiljska ulica 2







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



MOP21046423

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 12. 07. 2021			
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge
			170-RV2021 07.07.2021

Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**
Naslov: **Mestni trg 1, 2250 PTUJ**

V zvezi z vlogo Mestna občina Ptuj št. 350-24/2021-3 z dne 2.7.2021 in priloženim laboratorom lokacijske preveritve št. 21-LP-06 z dne maj 2021, ki ga je izdelal UMARH d.o.o. Ptuj ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 61/2017), vam izdajamo:

MNENJE

Objekt: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV NATANČNE OBLIKE IN VELIKOSTI OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PRO. OPO2**

Lokacija objekta: **KRČEVINA PRI PTUJU**

Parc.številk: **NAVEDENE V DOKUMENTACIJI**

Katastrska občina: **KRČEVINA PRI PTUJU**

VODOVOD

Na osnovi Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004), je potrebno upoštevati sledeče:

1.Za parcele številka 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4 vse k.o. Krčevina pri Ptujju je možna priključitev na obstoječi vodovodni cevovod PE 63 v dolžini cirka 250 metrov.

2.Obvezno je upoštevanje določil Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004).

KANALIZACIJA

Na osnovi Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2013 iz 26.7.2013, 15/2013 iz 17.12.2013) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31.12.2014, je potrebno upoštevati sledeče:

1.Obravnavano območje se nahaja znotraj aglomeracije 15065 Ptuj, kjer je potrebno
Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**

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

zagotoviti terciarno čiščenje komunalnih odpadnih vod iz stanovanjskih objektov.

2. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2013 iz 26.7.2013, 15/2013 iz 17.12.2013) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31.12.2014.

Postopek vodila: Jelena Vučković

Vučković

KOMUNALNO PODJETJE
PTUJ, d.d. 10
Puhova ulica 10

Direktor:

mag. Janko Širec



Sestavili:

Rado Vek, mag.inž.grad. I.r.

mag. Jernej Šomen, univ.dipl.inž. I.r.



MOP21054377

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

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU

Prejeto: 14. 07. 2021			
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge
3011	350-24/		Telekom Slovenije

na odd
Telekom Slovenije

ga. Sešel

2021-6



09292021070800320

MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI TRG 1

Številka: 98168 - MB/3873-IV
Vaš znak: 350-24/2021-3
Datum: 8.7.2021

2250 PTUJ

**Zadeva: Elaborat lokacijske preveritve za del urejanja prostora "OP02"
za parcele 740/6, 740/7, 740/8, 738/2, 752/4 vse KO 392
Krčevina pri Ptuj**

Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječa TK infrastruktura v upravljanju Telekom Slovenije d.d. Gradnja objektov je ob izvedbi ustreznih zaščitnih ukrepov za TK instalacije možna. Investitor si mora za vse predvidene posege na področju, ki ga obravnava elaborat lokacijske preveritve pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektnim rešitvam.

Postopek vodil:
Igor Vincetič



Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Boris Cajnko

V vednost: naslov, arhiv





MESTNA OBČINA PTUJ
ODDELEK ZA
GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: **350-30/2021-2**

Datum: **9. 9. 2021**

Občinska uprava Mestne občine Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, izdaja na podlagi vloge Mestne občine Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, št. 350-24/2021-3, z dne 2. 7. 2021, na podlagi 5. odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUrep-2), naslednje

MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA V POSTOPKU LOKACIJSKE PREVERITVE

za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP02 (nepremičnine vse katastrska občina 392-Krčevina pri Ptujju parcele 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4).

Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je dne 7. 9. 2021 z dopisom (vlogo) št. 350-24/2021-3 pozvala Mestno občino Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, da ji poda mnenje glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na delu EUP OP02 (nepremičnine vse katastrska občina 392-Krčevina pri Ptujju parcele 740/6, 740/7, 740/8, 738/2 in 752/4).

Ob pregledu Elaborata št. 21-LP-06, maj 2021, izdelovalca Umarh d. o. o., Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, ugotavljamo, da se s preoblikovanjem izvirnega območja stavbnega zemljišča (s severne strani na južno stran) ne vpliva na obstoječ dostop do javne ceste JP 831201 na nepremičnini obe katastrska občina 392-Krčevina pri Ptujju parceli 740/5 in 748/4 (v lasti Mestne občine Ptuj).

Predvideno preoblikovanje izvirnega območja stavbnega zemljišča **je sprejemljivo**.

Postopek vodil:
Dalibor Markež
višji svetovalec



Andrej Trunk
vodja oddelka

VROČITI:

- MESTNA OBČINA PTUJ, Mestni trg 001, 2250 Ptuj, obcina.ptuj@ptuj.si - po elektronski pošti
- Snežana Sešel, snezana.sesel@ptuj.si - po elektronski pošti