



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE  
UREJANJA PROSTORA »OP08« ZA PARCELE ŠT. 729/7, 730/7 IN  
730/8, VSE K.O. 387 KICAR**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.  
Zelenikova 1, 2250 Ptuj

Številka elaborata:

22-LP-06

Kraj in datum izdelave:

januar 2023



## PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI  
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP08« ZA PARCELE  
ŠT. 729/7, 730/7 IN 730/8, VSE K.O. 387 KICAR**

Pripravljaivec 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.**  
Zelenikova 1, 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.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

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 134. členom ZUreP-3, 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 32. člena ZUreP-3

### 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 številka 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 »OP08« ZA PARCELE ŠT. 729/7, 730/7 IN 730/8, VSE K.O. 387 KICAR   |
| 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, 13/2021) – v nadaljevanju OPN |

Na območju OPN Mestne občine Ptuj je bilo potrjenih osem 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: | 387 Kicar           |
| Parcelna številka: | 729/7, 730/7, 730/8 |

### 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 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča, pri posamični poselitvi na parcelah parc. št. 729/7, 730/7 in 730/8; vse k.o. 387 Kicar.



## 2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP08:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvornega območja PNRP A: 969,6 m<sup>2</sup>

Podatki iz OPN za parcelo št. 729/7, k.o. 387 Kicar:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP08
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K2 - druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 105,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 730/7, k.o. 387 Kicar:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP08
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve  
K2 - druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.258,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)

Podatki iz OPN za parcelo št. 729/8, k.o. 387 Kicar:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP08
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve  
K2 - druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.217,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)

## 2. Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: Javni vpogled v podatke o nepremičninah)



Izsek vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Parceli parc.št. 730/7 in 730/8 obe k.o. 387 Kicar sta delno zazidljivi z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče (K2), obe v EUP OP08.

Parcela parc. št. 729/7 k.o. 387 Kicar je v celoti kmetijsko zemljišče z oznako namenske rabe K2 – druga kmetijska zemljišča v EUP OP08.



Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



*Pogled iz vzhodne strani*



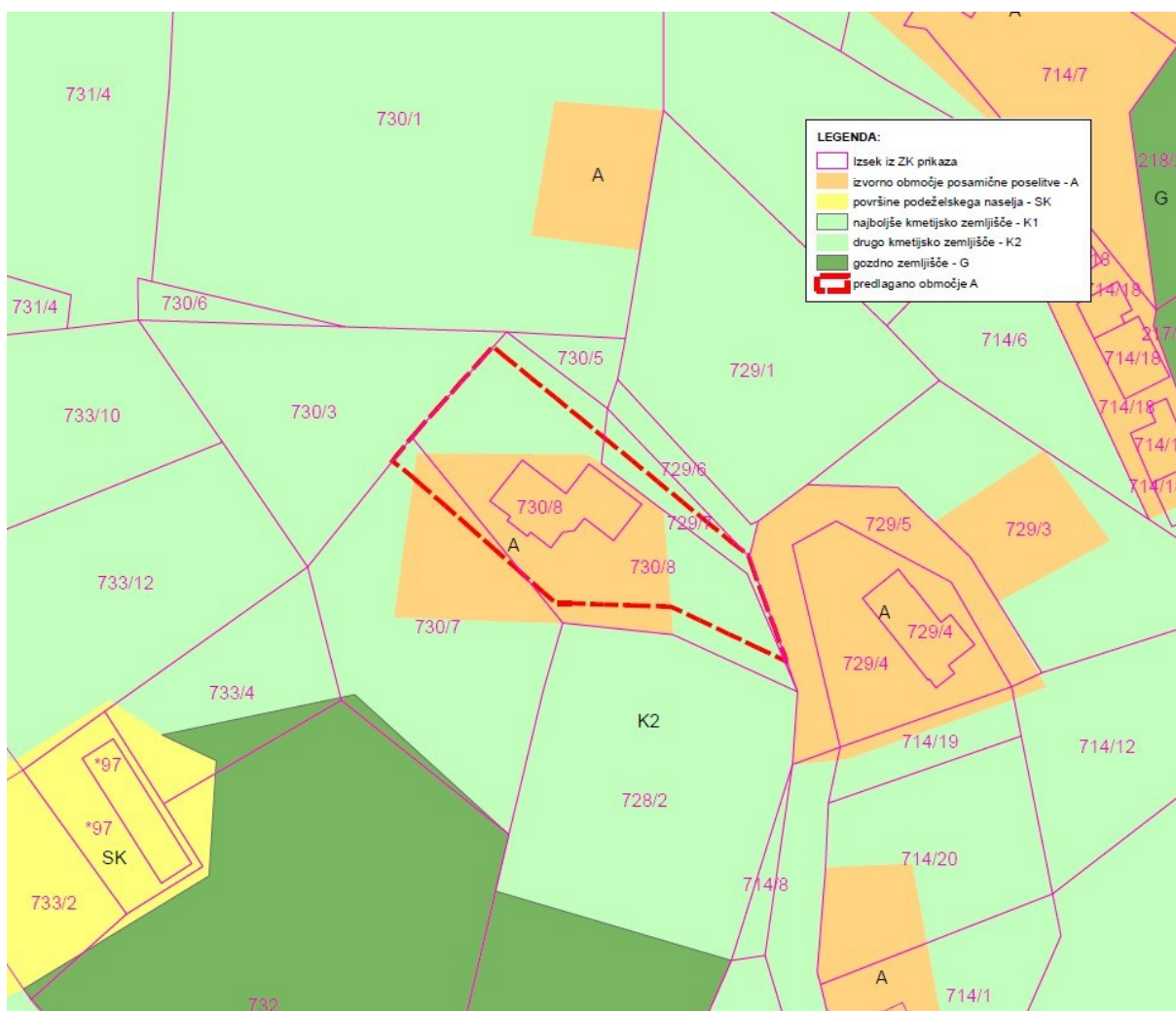
*Pogled iz zahodne smeri*



### 3. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje nadstreška oz. garaže za avtomobile ter ureditev manjših opornih zidov z grajeno zunanjo ureditvijo – širitve obstoječe dejavnosti (bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Stavbno zemljišče se bo preoblikovalo in njegova velikost povečala za največ do 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presegalo 600 m<sup>2</sup>.

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljata parceli parc. št. 730/7-del in 730/8-del; obe k.o. Kicar. Ker je izvorno območje razpršene poselitve veliko 969,6 m<sup>2</sup>, predstavlja povečanje za do 20% povečanje, v skladu s potrebami investitorja.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 356,55 m<sup>2</sup> južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah parc. št. 730/7-del in 730/8-del; obe k.o. Kicar. Ta površina se doda na severno in severovzhodno stran obstoječega stavbnega zemljišča. Povečanje izvornega območja za 193,92 m<sup>2</sup> je predvideno delno na parceli parc. št. 730/7 in delno na parceli parc. št. 730/8; obe k.o. Kicar (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 969,6 m<sup>2</sup>. Njegova velikost se poveča za 193,92 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča.

Po preoblikovanju in povečanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, bodo stavbno zemljišče predstavljale parcele št. 729/7-del, 730/7-del in 730/8-del; vse k.o. 365 Kicar, njegova površina pa znaša 1.163,52 m<sup>2</sup>.

|  | <b>Površina</b>         | <b>Parcele</b>                  |
|--|-------------------------|---------------------------------|
| Obstoječe stavbno zemljišče                  | 969,6 m <sup>2</sup>    | 730/7-del, 730/8-del            |
| Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča    | 356,55 m <sup>2</sup>   | 730/7-del, 730/8-del            |
| Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča   | 356,55 m <sup>2</sup>   | 729/7-del, 730/8-del            |
| Povečanje stavbnega zemljišča                | 193,92 m <sup>2</sup>   | 730/7-del, 730/8-del            |
| Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP | 1.163,52 m <sup>2</sup> | 729/7-del, 730/7-del, 730/8-del |

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Z lokacijsko preveritvijo se velikost stavbnega zemljišča poveča za 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne presega 600 m<sup>2</sup>.

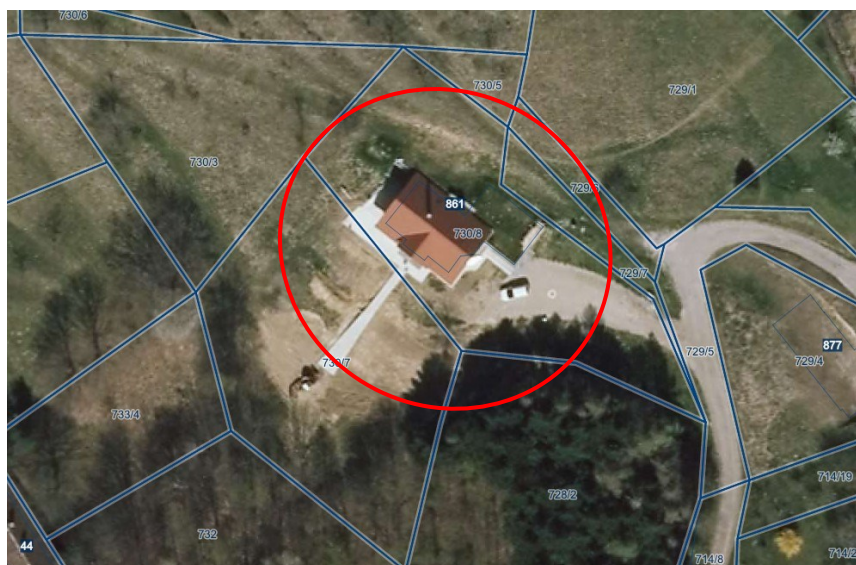
#### 4. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3

##### ***Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti***

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti - bivanja, saj namerava investitor na obravnavanem območju izvesti nadstrešek oz. garažo za avtomobile in grajene elemente zunanje ureditve ob obstoječi stanovanjski hiši. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP08), kot to določa OPN Mestne občine Ptuj.

Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- stavba št. 861, k.o. 387-Kicar: stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2017.



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Občina Mestna občina Ptuj)

### ***Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve***

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve opredeljuje 30. člen Odloka.

V skladu s 116. členom Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A - površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

Za obstoječe objekte bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve, saj omogoča ureditev pripadajočih površin vzporedno s plastnicami terena oziroma vzporedno z obstoječo hišo, kar je avtohton vzorec tega območja. Prav tako se z novo ureditvijo ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Oblikovanje objekta mora biti izvedeno v skladu z 48. in 49. členom OPN, ki med drugim določa, da mora oblikovanje objektov izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Panonske arhitekturne regije in jih kakovostno nadgrajevati. Objekt je potrebno prilagoditi tradicionalnim kakovostnim objektom v okolici. Obstoječ objekt izpolnjuje navedene smernice glede oblikovanja glede na določila OPN.

Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine drugih kmetijskih zemljišč, z boniteto 36-37.

### ***Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena***

Na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja obstoječ stanovanjski objekt. Območje je komunalno opremljeno. Stanovanjska stavba je priključena na elektro, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje. Dostop/dovoz je zagotovljen po obstoječi javni cesti JP Kicar – HŠ 4A odsek 828593, preko obstoječega dovoza.



*Obstoječ dovoz do objekta*

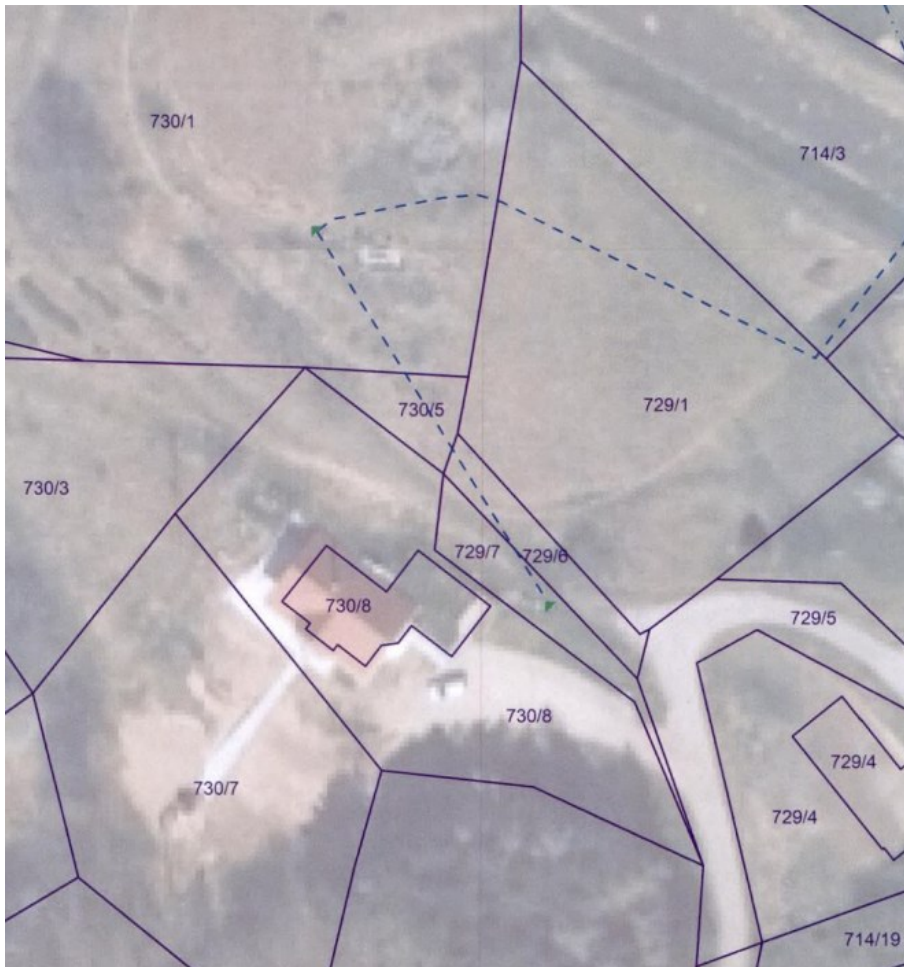


Ker na obravnavanem območju še javno kanalizacijsko omrežje ni zgrajeno, se odvajanje komunalnih odpadnih vod rešuje individualno – MKČN. V skladu s 83. členom Odloka se na območjih, kjer je predvideno javno komunalno kanalizacijsko omrežje, do njegove izgradnje dovoli gradnja ustreznih nepropustnih greznic na praznjenje.

Meteorna voda s parcele ne sme odtekati na sosedovo parcelo ali na javno cesto. Padavinske vode z gradbene parcele je v primeru, da ni izvedljiva priključitev na meteorni kanalizacijski sistem, dopustno ponikati na lastnem zemljišču, pri tem morajo biti ponikovalnice umeščene izven vpliva voznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni priporočljivo ali dopustno zaradi nevarnosti povzročanja plazljivosti terena, bočnih premikov zemljin ali globinske erozije v območjih pojava teh nevarnosti (teren z večjim nagibom in plazljivimi zemljinami) ali zaradi visoke podtalnice na parceli, je dopustno odpadne padavinske vode odvajati v vodotoke ali suhe obcestne ali melioracijske sisteme za odvajanje meteornih vod. Dopustno je tudi odvajanje razpršeno po terenu na svojih zemljiščih, pri tem pa mora biti ureditev odvodnjavanja načrtovana in izvedena tako, da bodo padavinske vode odtekale po terenu izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja (po površinskih odprtih koritnicah ali zaprtih kanalih, pri tem pa ne smejo ogrozati ali poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih (erozijski procesi, zatekanje, prevelika namočenost terena in podobno). Hkrati pa mora biti zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki).



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: Javni vpogled v podatke o nepremičninah)



Grafični prikaz obstoječega elektro omrežja na območju lokacijske preveritve (vir: mnenje Elektra Maribor d.d. št. 3902-79/2022-2)

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

S predvidenim preoblikovanjem in manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg 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 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.

Območje lokacijske preveritve v večjem delu predstavlja kmetijsko zemljišče, manjši del pa stavbno zemljišče. Preoblikovanje in manjše povečanje stavbnega zemljišča ter posledično zmanjšanje kmetijskega zemljišča je smiselno, saj se s tem omogoča gradnja nadstreška oz. garaže za avtomobile ter ureditev ustreznih urejenih zunanjih površin.

### ***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 gorinah severozahodne Slovenije tudi razpršena.



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

- Poplavna varnost: Obravnavano območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na plazljivem območju – velika verjetnost pojavljanja plazov.  
Pri posegih na plazljivih območjih je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in 94. člen Odloka.
- Erozija: Obravnavano območje se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.

- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), 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.

Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 85. člen Odloka, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.



Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III)  
(vir: PISO Mestna občina 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 velikosti gradbenih parcel, ki določa, da sta velikost in oblika novih gradbenih parcel odvisni od prostorsko izvedbenih pogojev za parcelacijo stavbnih zemljišč. Povprečna velikost stanovanjske parcele primerne za gradnjo družinske stanovanjske hiše je 500 m<sup>2</sup>. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo po velikosti prilagoditi tradicionalnim oziroma kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici novega objekta oziroma prostorske ureditve v EUP, naselju ali širšem območju občine (47. člen OPN).

Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri samotno stoječih objektih je potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov. V skladu z določili 60. člena Odloka mora biti do vsake stavbne parcele zgotovljen dovoz s komunalnim in intervencijskim vozilom. Velikost stavbnega zemljišča po izvedbi lokacijske preveritve bo preko 1.100 m<sup>2</sup>, kar je v skladu z 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), PIP glede velikosti (47. člen OPN), PIP glede namembnosti in vrstah objektov (44. člen) in 45. člen OPN (PIP glede vrst posegov v prostor). Projektirana lega objekta mora biti v skladu z 46. členom OPN (lega objektov in odmiki).

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 62. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro).

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo garaže oz. nadstreška za avtomobile ter grajene zunanje ureditve. 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.

### **Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča**

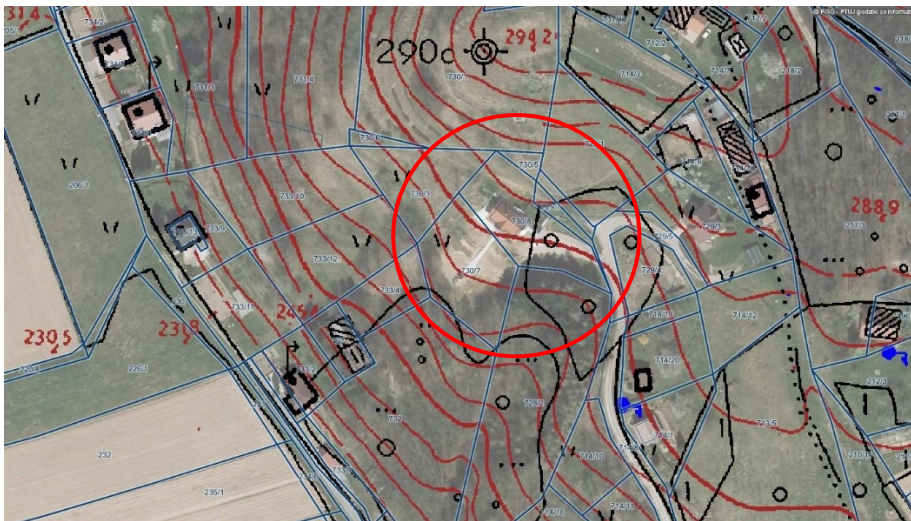
Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.

Preoblikovanje stavbenega zemljišča mora v skladu z 135. členom Zurep-3 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, ...).

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda. Območje je relativno strmo, vendar je obstoječ objekt umeščen vzporedno s plastnicami, kot je to značilno za gričevnato območje Kicar. Prilagojena oblika stavbnega zemljišča se prilagaja poteku terena in sledi fizičnim lastnostim zemljišča. Zagotovljeni so ustrezni pogoji glede osončenosti.

Ne glede na to, da se preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča nahaja na plazljivem območju, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju in manjšem povečanju ne spreminjajo.

### Relief



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Teren na širšem območju lokacijske preveritve je gričevnat. Območje se nahaja na slemenu na južnem pobočju griča.

### Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) delno pozidano in sorodno zemljišče (3000), delno neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), delno gozd (2000), delno trajni travnik (1300) ter delno ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222).





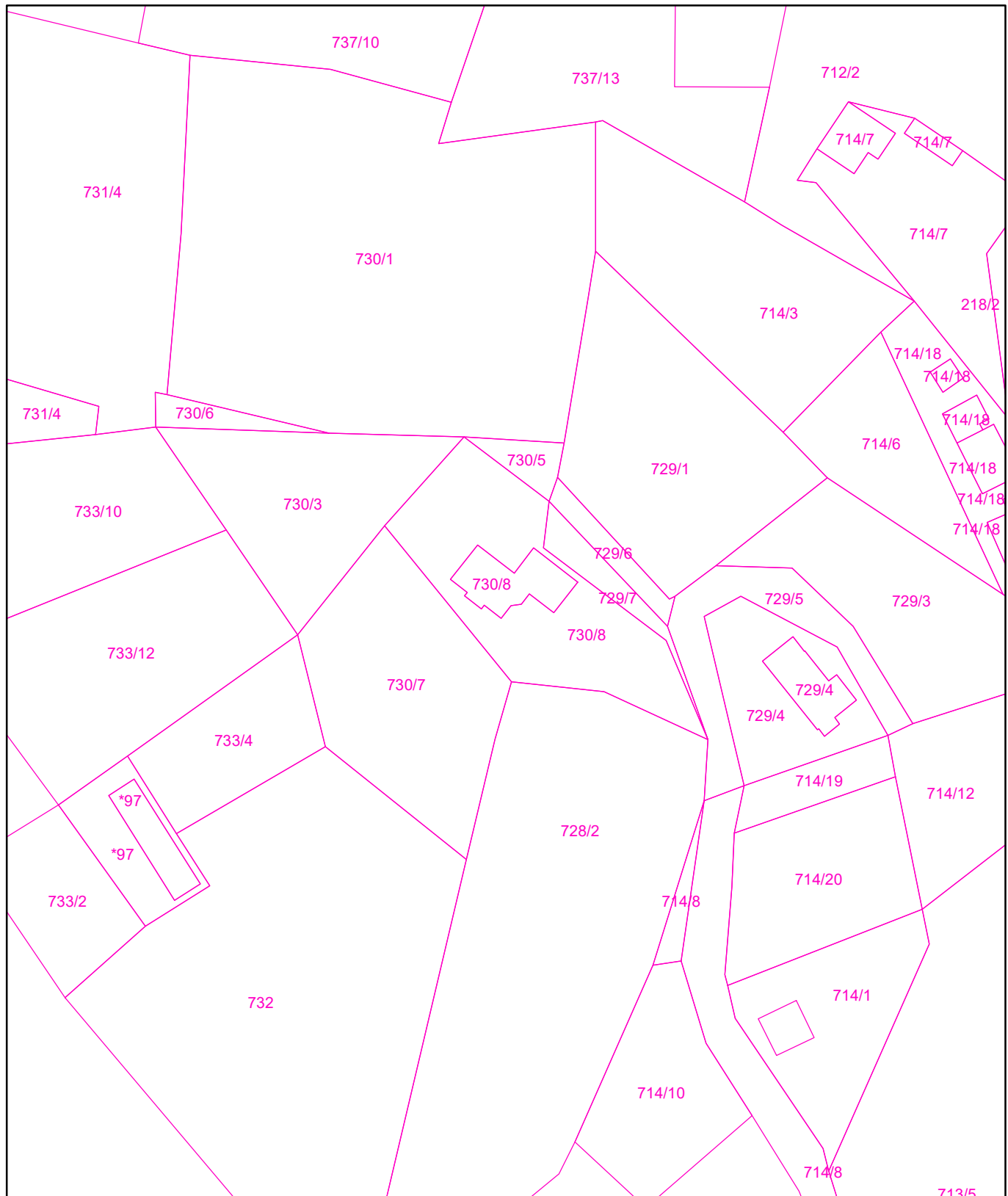
*Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Mestna občina Ptuj)*



## 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



UMARH d.o.o

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP08« ZA PARCELE ŠT. 729/7, 730/7 IN 730/8, VSE K.O. 387 KICAR

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ IZSEKA IZ ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

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

št. projekta:  
22-LP-06

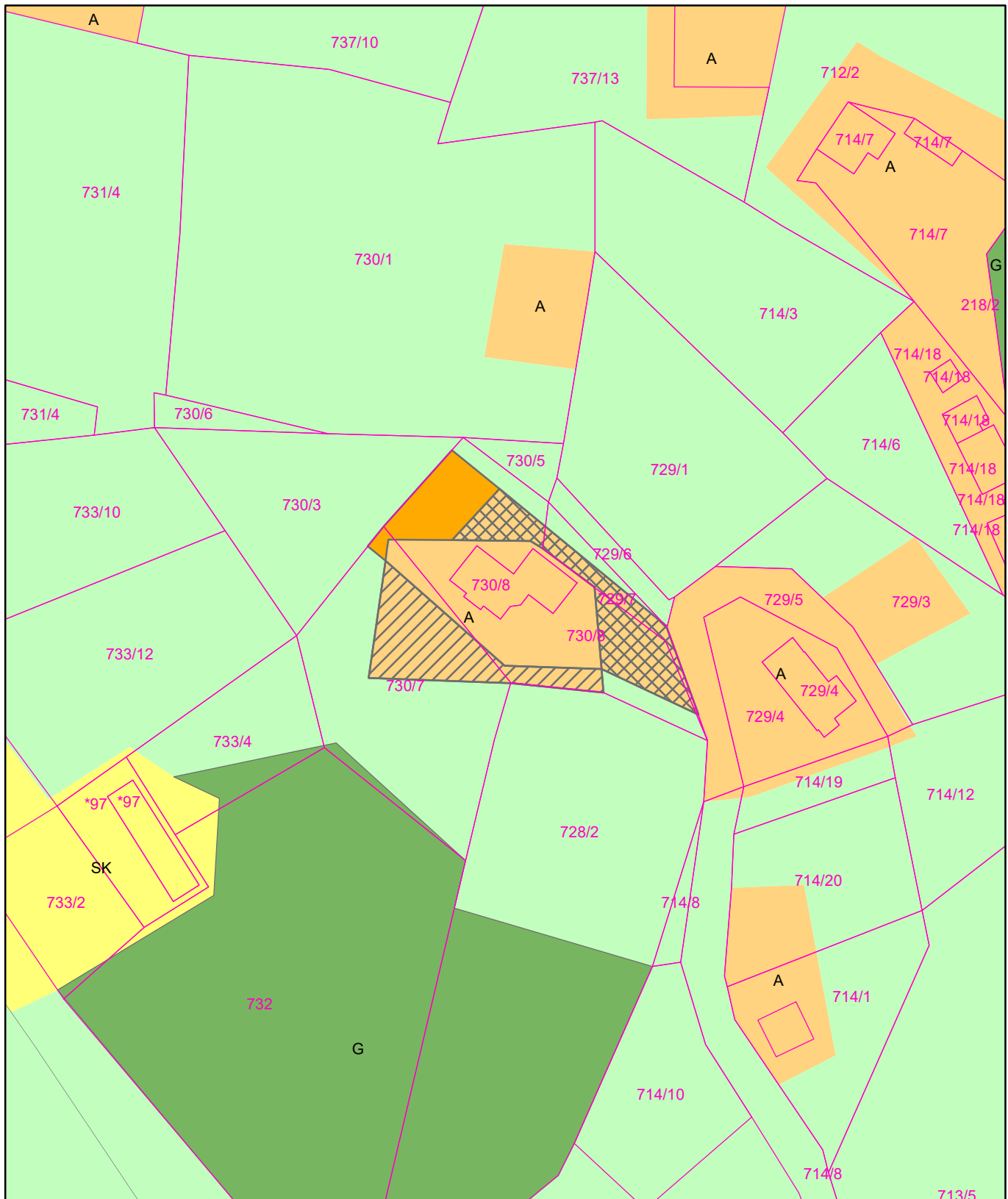
datum:  
JANUAR 2023

merilo:  
1:1000

list: **1**







**LEGENDA:**

- izsek iz ZK prikaza
  - območje izvzete/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
  - območje dodane/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
  - območje dodanega stavbnega zemljišča
- Podrobnejša namenska raba:
- izvorno območje posamične poselitve - A
  - površine podeželskega naselja - SK
  - najboljše kmetijsko zemljišče - K1
  - drugo kmetijsko zemljišče - K2
  - gozdno zemljišče - G



**UMARH d.o.o**

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP08« ZA PARCELE ŠT. 729/7, 730/7 IN 730/8, VSE K.O. 387 KICAR

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

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

št. projekta:  
22-LP-06

datum:  
JANUAR 2023

merilo:  
1:1000

list:  
3





### III. MNENJA





Številka: 35028-111/2022-2

Datum: 24. 11. 2022

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrl-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 ali delu zemljišč, parc. št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. Kicar (387) v Mestni občini Ptuj**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki obsega zemljišča ali del zemljišč, parc. št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. Kicar (387) v Mestni občini Ptuj, z datumom junij 2022, ki ga je pod številko 22-LP-06 izdelalo podjetje Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Območje lokacijske preveritve sega na širše vodovarstveno območje (VVOIII), ki je zavarovano z Uredbo vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15; v nadaljevanju: vodovarstveni predpis), in kjer se morajo vsi posegi načrtovati v skladu s pogoji in omejitvami iz vodovarstvenega predpisa in ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja.
2. Zagotovljeno mora biti ustrezno odvajanje in čiščenje vseh odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja.
3. Območje lokacijske preveritve posega na plazljivo območje z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, zato je treba pred izvedbo posega izdelati geološko-geomehansko poročilo, ki bo podalo pogoje za gradnjo in odvajanje padavinskih in zalednih vod, pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno soglasje/mnenje.
4. Za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba pridobiti mnenje/vodno soglasje naslovnega organa.

### O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je z dopisom št. 350-9/2022-7 z dne 14. 7. 2022 pozvala naslovni organ, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje (1) odstavka 134. člena ZUreP-3 za namen izvajanja gradenj z določitvijo območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

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

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora 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 in širitev območja posamične poselitve v EUP OP08, z namensko rabo površine razpršene poselitve (A) za izgradnjo garaže oz. nadstreška k obstoječemu stanovanjskemu objektu. Izvorno stavbno zemljišče v izmeri 969,6 m<sup>2</sup> se preoblikuje tako, da se del stavbnega zemljišča v izmeri 356,88 m<sup>2</sup> izvzame na južni strani in prenese na severno in severovzhodno stran posamične poselitve, kjer se še dodatno poveča za 193,92 m<sup>2</sup> in sicer na delu zemljišč, parc. št. 730/7 in 730/8, k.o. Kicar, kar predstavlja 20% povečanje izvornega območja posamične poselitve. Površina stavbnega zemljišča po izvedeni lokacijski preveritvi znaša 1.163,52 m<sup>2</sup>.

Iz pregleda obstoječih evidenc ugotavljamo, da območje lokacijske preveritve posega na širše vodovarstveno območje (VVOIII), ki je zavarovano z Uredbo vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15; v nadaljevanju: vodovarstveni predpis). Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati pogoje in omejitve omenjenega vodovarstvenega predpisa. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda mora biti usklajeno z ZV-1 in vodovarstvenim predpisom ter predpisi s področja varstva okolja, odpadne vode pa prečiščene do predpisane stopnje. Za vsak poseg na vodovarstveno območje je treba pridobiti vodno soglasje.

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve poseže na plazljivo območje z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Na plazljivem območju se ne sme posegati v zemljišče na način, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, predvsem npr. z zadrževanjem voda, gradnjo teras ali drugimi posegi, ki bi lahko pospešili njegovo zamakanje ali razbremenilo podnožje zemljišča. Pred izvedbo posega je obvezna izdelava geološko-geomehanskega poročila, na podlagi katerega bo razvidno ali je poseg možen in pod kakšnimi pogoji. Elaborat naj analizira in poda pogoje tudi za odvajanje meteornih in zalednih vod. Nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih območjih je prepovedano (ZV-1). Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno soglasje/mnenje naslovnega organa.

Glede na navedeno so podani pogoji 1-4 v izreku tega mnenja.

V povezavi s prvo alinejo (1) odstavka 134. člena ZUreP-3, 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.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

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

mag. Neža Kodre  
v.d. direktorja

Vročiti:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj a, po e-pošti: [obcina.ptuj@ptuj.si](mailto:obcina.ptuj@ptuj.si); [snezana.sesel@ptuj.si](mailto:snezana.sesel@ptuj.si);
- Sektor območja Drave: [gp.drsv-mb@gov.si](mailto:gp.drsv-mb@gov.si)
- Spis, tu.



MOP22089748



## MESTNA OBČINA PTUJ

|                       |                 |          |         |
|-----------------------|-----------------|----------|---------|
| Prejeto: 17 -01- 2023 |                 |          |         |
| Sig.znak              | Številka zadeve | Vrednost | Priloge |
| 3011                  | 350-9/2022      |          | 17      |



no 900!  
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. 60/19 - UPB, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE in 172/21 - ZOEE) in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01414511** izdaja

**Vložniku:**

Mestna občina Ptuj  
Oddelek za gospodarske dejavnosti  
Mestni trg 1  
2250 Ptuj

**MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE S POGOJI  
št. 3902-79/2022-2**

**I. UVODNE UGOTOVITVE**

Mnenje s pogoji se izdaja:

K dokumentaciji: Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP08« za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar

Občina posega: Mestna občina Ptuj

Parcelna št. in k.o.: 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar

**II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA**

1. Na obravnavanem območju oz neposredni bližini predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 0,4 kV niskonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-236 KICAR 1.

Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega elaborata lokacijske preveritve je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

**III. TEHNIČNI POGOJI**

Na mestih križanj in približevanj predmetnega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati:

- Energetski zakon EZ-1 (Ur.l. RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE),
- Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),
- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10 in 17/14 – EZ-1),
- Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 7/21 in 41/22),
- Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96),
- Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
- Pojmovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),

#### IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera je izdelan elaborat lokacijske preveritve, bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskega operaterja, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. 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 predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10 in 17/14 – EZ-1).
5. Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje, bo potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21), pridobiti soglasje za priključitev v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.
6. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
7. Naročnik si bo moral k predmetnemu dopolnjenemu elaboratu lokacijske preveritve pridobiti naše pozitivno mnenje.

Maribor, 11. 1. 2023

**Pripravil:**

Boštjan MLAKAR, mag. inž. el.



**Direktor področja distribucije:**

Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
MARIBOR, Petkovška ulica 2



Poslano:

- Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

EPP:

- OE Ptuj

Priloge:

- 1× situacija obstoječih elektroenergetskih vodov



- Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
- Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
- NN omrežni prenapetostni odvodniki (SODO T-10, avgust 2021),
- NN energetske kabli 1 kV (SODO T-7, april 2021),
- Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
- Univerzalni energetske kabli 12/20/24 kV (SODO T-5, december 2020),
- Enožilni energetske kabli 12/20/24 kV (SODO T-3, september 2020),
- Trižilni energetske kabli 12/20/24 kV (SODO T-4, september 2020),
- Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
- Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev (SONDSEE Priloga 4).

#### **Upoštevanje zgoraj navedenih pravilnikov med drugim pomeni:**

- objekte, ki so pod oz. nad elektroenergetskimi vodi, je potrebno prestaviti na novo lokacijo,
- elektroenergetske kable pod cestiščem je potrebno prestaviti na novo traso,
- pri križanjih kablov z razširjenim voziščem in novima bankinama je potrebno ustrezno podaljšati mehansko zaščito kablov,
- za prestavitev in za mehansko zaščito kablovodov bo potrebno pridobiti upravno in projektno dokumentacijo,
- med gradnjo predvidenih objektov mora investitor oziroma izvajalec gradbenih del preprečiti dostop kamionov in gradbenih strojev nad mehansko nezaščitene dele kablov ter preprečiti trajno odlaganje materiala ali posnetje materiala nad njimi, po končanih gradbenih delih mora ostati globina vkopa ista kot je sedaj,
- kable bo potrebno na odsekih, kjer bodo po končanih delih ostali pod povoznimi ali asfaltiranimi (betoniranimi) površinami, mehansko zaščititi, za kar bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo,
- varovalni pas sistemov elektrike kjer velja omejitev gradnje objektov znaša za nadzemni večsistemski daljnovod nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m in za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV - 1,5 m,
- zaradi zmanjšanja medsebojnih vplivov, morajo znašati razmaki med energetske kabli najmanj:  
0,07 m (7 cm) – medsebojno približevanje med kabli za napetosti do 1 kV istega napetostnega nivoja,  
0,15 m (15 cm) – pri polaganju kablov napetosti 10 ali 20 kV oziroma različnih napetostnih nivojev.

**Na območju, po katerem potekajo elektroenergetski vodi (nadzemni, podzemni) ni mogoče graditi novih objektov, dokler niso le ti prestavljeni izven območja gradnje novih objektov, na novo traso, za kar bo potrebno:**

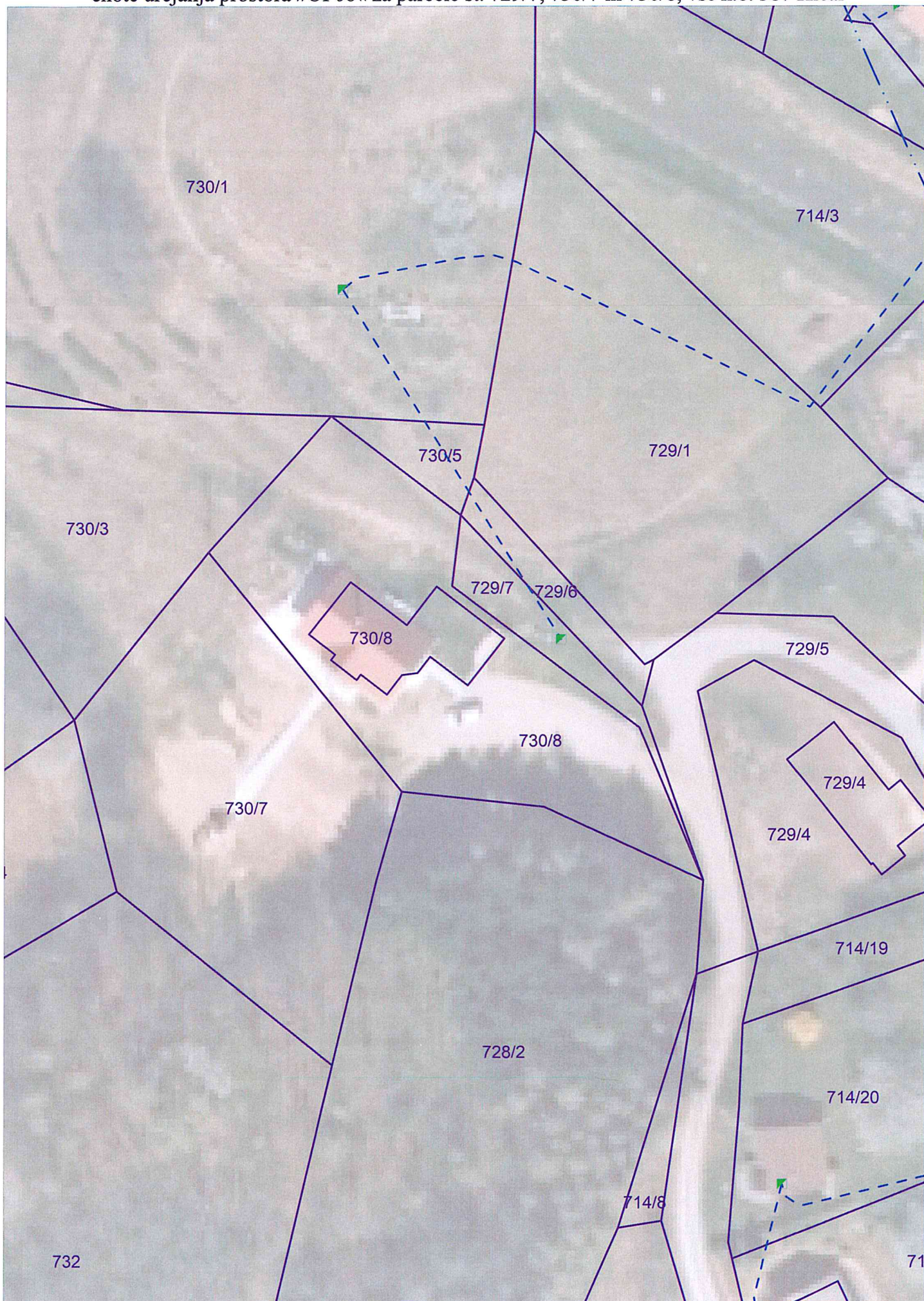
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo,**
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase prestavljenih elektroenergetskih vodov.**

#### **Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:**

V prejetem ELABORATU lokacijske preveritve ni podane priključne moči predvidenega objekta za določitev tehničnih pogojev priključitve na distribucijsko omrežje Elektro Maribor d.d.. Omenjeno se pridobi z nadaljnjim pridobivanjem dokumentov in odločb pri Elektro Maribor d.d.



Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP08« za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar





## Urška Berlič

---

**Od:** Mlakar Boštjan <bostjan.mlakar@elektro-maribor.si>  
**Poslano:** sreda, 18. januar 2023 08:32  
**Za:** Urška Berlič  
**Zadeva:** RE: Dopolnitev elaborata LP v zvezi z mnenjem št. 3902-79/2022-2

**Zastavica:** Navodila za nadaljnje delo  
**Stanje zastavice:** Dokončano

Pozdravljeni.

Vaša dopolnitev je ustrezna, tako da lahko nadaljujete s postopkom.

Lep pozdrav,



ELEKTRO MARIBOR

**Boštjan Mlakar, mag. inž. el.**

Samostojni referent za soglasja | služba razvoja in projektive

E: [bostjan.mlakar@elektro-maribor.si](mailto:bostjan.mlakar@elektro-maribor.si) T: 02 2200 564

Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, [www.elektro-maribor.si](http://www.elektro-maribor.si) | [info@elektro-maribor.si](mailto:info@elektro-maribor.si) | [f](#) | [t](#)

Prosim, ne tiskajte te elektronske pošte, če ni potrebno.  
Please do not print this email if it is not necessary.

OPOZORILO: To elektronsko sporočilo in vse njegove priloge lahko vsebujejo zaupne in/ali privilegirane informacije in so last družbe Elektro Maribor d.d. Vsebina sporočila namenjena izključno naslovniku. V kolikor ste sporočilo prejeli pomotoma, vas prosimo, da o tem obvestite pošiljatelja, sporočilo pa takoj uničite. Kakršnokoli razkritje, distribucija ali kopiranje vsebine sporočila je izrecno prepovedano. Mnenja, vsebovana v tem elektronskem sporočilu, ne odražajo nujno tudi stališč družbe Elektro Maribor d.d.

DISCLAIMER: This e-mail and any attachments may contain confidential and/or privileged information that is a property of Elektro Maribor d.d. The content of e-mail is exclusively for the addressee. If you are not the intended recipient or have received this e-mail by mistake, please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the information in this e-mail is strictly forbidden. Opinions contained in this e-mail do not necessarily reflect the opinions of Elektro Maribor d.d.

Elektronsko sporočilo je bilo pregledano z antivirusnim programom / This e-mail was scanned by Anti-Virus software.

---

**From:** Urška Berlič <ursa@umarh.si>  
**Sent:** Tuesday, January 17, 2023 9:12 PM  
**To:** Mlakar Boštjan <bostjan.mlakar@elektro-maribor.si>  
**Cc:** Snežana Sešel <snezana.sesel@ptuj.si>  
**Subject:** Dopolnitev elaborata LP v zvezi z mnenjem št. 3902-79/2022-2

**OPOZORILO:** To sporočilo vam je bilo poslano izven informacijskega okolja družbe Elektro Maribor d.d. Če dvomite v pošiljateljevo identiteto, ravnajte s sporočilom kot s potencialno nevarnim. Ne odpirajte priponk in povezav, če niste prepričani, da je poslana vsebina varna.

Pozdravljeni,

V skladu z vašim mnenjem št. 3902-79/2022-2 pošiljamo dopolnitev elaborata lokacijske preveritve z prikazom obstoječih elektro energetskih vodov. Prosim za informacijo, ali bo potrebna izdaja novega mnenja, ali lahko nadaljujemo s postopkom s priloženim mnenjem?

Hvala in lep pozdrav,



**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



143-RV/2022

15.07.2022

**MESTNA OBČINA PTUJ**

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

| Prejeto: 22.07.2022 |                 |          |         |
|---------------------|-----------------|----------|---------|
| Sl. znak            | Številka zadeve | Vrednost | Priloge |
| 3011                | 350-9/2022-9    | -9       | -       |

V zvezi z vlogo Mestna občina Ptuj št. 350-9/2022-7 z dne 15.7.2022 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 22-LP-06 z dne junij 2022, ki ga je izdelal UMARH d.o.o. Ptuj ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

*no. odd*

## MNENJE

Objekt: **ELAB. LOK.PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAV. ZEML. PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA OP08 ZA PAR.ŠT. 729/7,730/7 IN 730/8 VSE K.O. 387 KICAR**

Lokacija objekta: **KICAR**  
Parc.številk: 729/7, 730/7, 730/8  
Katastrska občina: **KICAR**

### 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.Na parceli številka 730/8 k.o. Kicar že obstaja vodovodni priključek, katerega je lastnica Orlač Sanja. Za parceli številka 729/7 in 730/7 obe k.o. Kicar je možnost priključitve iz obstoječe vodovodne cevi PE 32 na osnovi podpisane izjave lastnice vodovodnega priključka Orlač Sanje, da dovoli priključitev na obstoječo vodovodno cev. V primeru nezadostnih količin vode, se investitor zavezuje, da izvede in investira na svoje stroške povečavo priključka oz. izvedbo novega priključka iz glavnega vodovodnega cevovoda PVC 140.

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

Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**

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

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. Brez pripomb glede na ustreznost elaborata.

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  
Pušova ulica 10

Direktor:

mag. Janko Širec

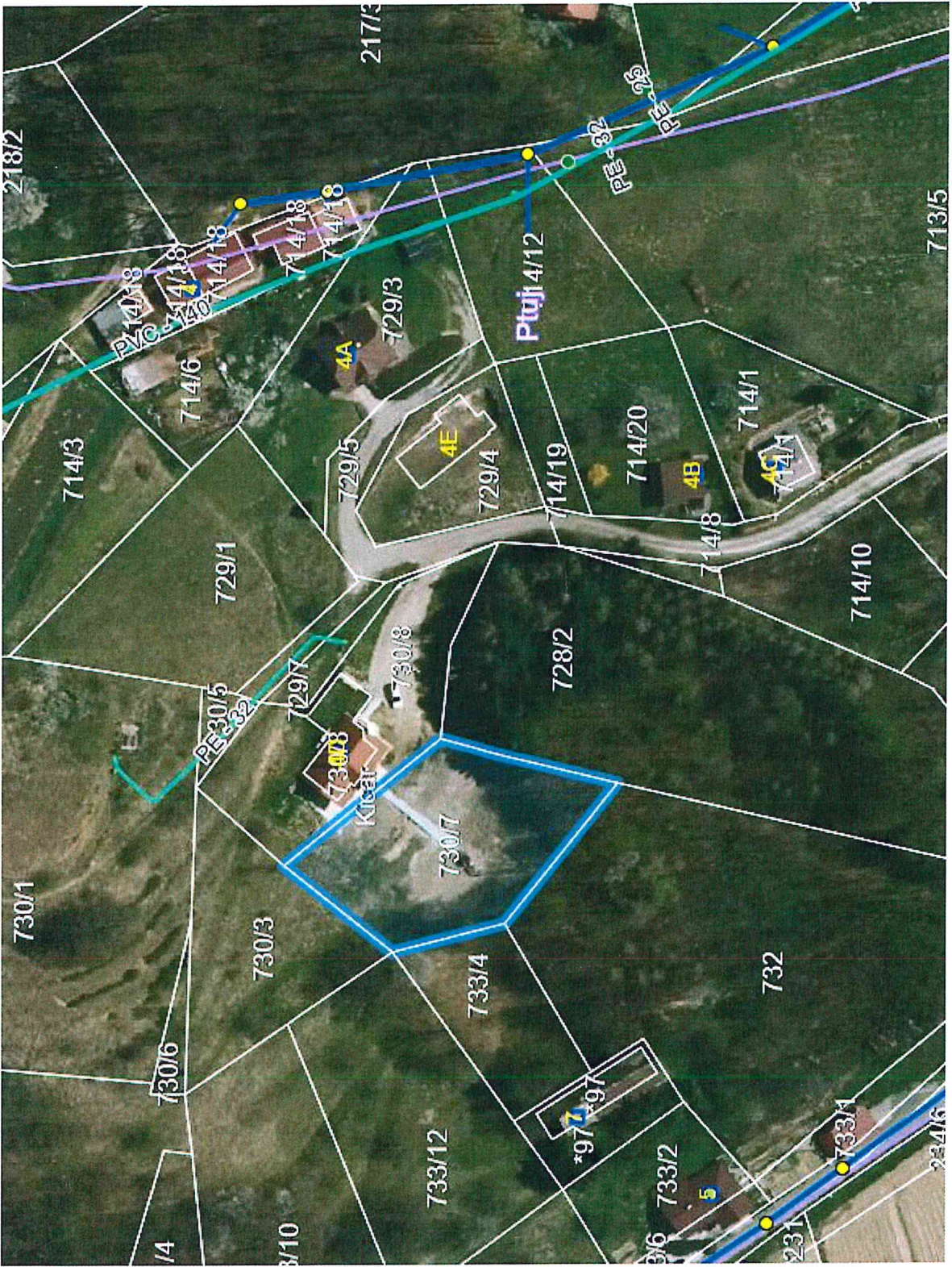
Sestavili:

Rado Vek, mag.inž.grad. I.r.

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

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ









**Mestna občina Ptuj**  
**Oddelek za gospodarske dejavnosti**  
**Mestni trg 1**  
**2250 Ptuj**

Številka: 35038-201/2022-2550

Datum: 28. 7. 2022

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP08 za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar v Mestni občini Ptuj (ID: 3145)**

Zveza: Vloga Mestne občine Ptuj št. 350-9/2022-7 z dne 14. 7. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor, na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP08 za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar v Mestni občini Ptuj.

Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu** s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

### Obrazložitev:

#### 1. Vloga

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je prejelo vlogo Mestne občine Ptuj za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP08 za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Gradivo elaborata je pripravilo podjetje UMARH d. o. o., Zelenikova 1, 2250 Ptuj, št. naloge 22-LP-06, junij 2022. Pooblaščenka prostorska načrtovalka projekta je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN 1715 ZAPS.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

|   |   |
|---|---|
| Naziv lokacijske preveritve:  | Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, del EUP OP08 |
| Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: | 3145  |

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

## 2. Ugotavljanje ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občine izda mnenje s področja urejanja prostora o ustreznosti elaborata. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf)

Vsebino priporočil je potrebno smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

### 2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Iz elaborata izhaja, da je namen lokacijske preveritve preoblikovanje in sprememba obsega območja stavbnih zemljišč na območju, ki je skladno 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, 13/2021; v nadaljnjem besedilu: OPN MO Ptuj) opredeljeno z namensko rabo prostora A - površine razpršene poselitve. Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN MO Ptuj nahaja v enoti urejanja prostora OP08, kjer se poleg površin s podrobno namensko rabo A – površine razpršene poselitve nahajajo tudi območja z namensko rabo prostora K2 – druga kmetijska zemljišča.

Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2). V 135. členu ZUreP-3 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 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Izvorno območje, ki predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve, obsega površino 969,6 m<sup>2</sup>. S predlagano lokacijsko preveritvijo se to območje preoblikuje tako, da se predlaga izvzem južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča v obsegu 356,88 m<sup>2</sup>, ki se doda na severovzhodno stran obstoječega stavbnega zemljišča. Povečanje izvornega območja razpršene poselitve obsega 193,92 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 20 odstotkov površine izvorno določenega stavbnega zemljišča. Preoblikovano in razširjeno območje stavbnih zemljišč razpršene poselitve skupaj tako obsega 1.163,52 m<sup>2</sup>.

Delež spremembe glede na površino izvornega območja znaša 20 odstotkov in ne presega maksimalno dopustnega deleža, niti ne presega maksimalno dopustne površine povečanja za 600 m<sup>2</sup>, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.

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

V elaboratu je v poglavju 4. »*Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3*« navedeno, da so preverjene določbe iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa je zagotovljen po obstoječi javni cesti,
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal,
- so pri načrtovanih upoštevanje fizične lastnosti zemljišča,
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu je obrazloženo in utemeljeno upoštevanje določil OPN MO Ptuj glede velikosti gradbenih parcel, glede faktorja zazidanosti in faktorja izrabe parcele, glede oblikovanja objektov v povezavi z namembnostjo objekta in glede lege objektov ter odmikov.

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

## 2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Ministrstvo je pri tehničnem pregledu ugotovilo, da gradivo elaborata ni pripravljeno v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev in sicer so bile ugotovljene naslednje nepravilnosti v grafičnem delu elaborata:

### • **Območje LP**

Podatek o območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

| ATRIBUT | FORMAT ZAPISA | OPIS  |
|---------|---------------|---|
| FID     | ŠTEVILO       | Enolični identifikator območja                      |
| TIP     | ŠTEVILO       | Tip preoblikovanja območja: 1 – širitev, 2 - izvzem |
| POV     | ŠTEVILO       | Površina območja v m <sup>2</sup>                   |

| Območje_LP |     |         |     |        |        |
|------------|-----|---------|-----|--------|--------|
|            | FID | Shape * | TIP | POV    | PODTIP |
| ▶          | 0   | Polygon | 0   | 356,88 | 1.1    |
|            | 1   | Polygon | 0   | 193,92 | 1.2    |
|            | 2   | Polygon | 0   | 356,88 | 2      |

Potrebno je določiti atribut TIP.

- **Grafični prikaz območja LP**

Grafični prikaz zajema prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru, s prikazom zemljiškega katastra, katastra stavb in pravnimi režimi, ki so na tem območju in prikazanimi odstopanji od veljavnega prostorskega akta. Grafični prikaz se izdelava na geodetskem načrtu, topografskem načrtu ali digitalnem ortofoto načrtu v merilu 1:1.000 z označeno lokacijsko natančnostjo posameznih mej parcel zemljiškega katastra. 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.

Potrebo je priložiti geolociran grafični prikaz območja LP (tif in tfw).

### 3. Zaključek

Ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3, vendar pa je treba gradivo popraviti v skladu s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev. Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom. Ministrstvo opozarja na določila ZUreP-3, ki tudi lokacijsko preveritev opredeljuje kot prostorski akt, zato mora lokacijska preveritev v skladu s 55. členom ZUreP-3 vsebovati tudi spremljajoče gradivo (poročilo o sodelovanju z javnostjo).

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom, mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

S spoštovanjem!

Pripravil:

mag. Mojmir Prelog  
sekretar

Ana Vidmar  
Vodja Sektorja za prostorsko  
načrtovanje

Poslati:

- naslovníku (elektronsko)



## Snežana Sešel

---

**Od:** Mojmir.Prelog@gov.si  
**Poslano:** sreda, 07. september 2022 12:06  
**Za:** Urška Berlič  
**Kp:** Bostjan.Jerebic@gov.si; Snežana Sešel  
**Zadeva:** RE: Lokacijska preveritev v k.o. Kicar

To gradivo je zdaj pripravljeno v skladu s priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev. Ker ste že prejeli mnenje o vsebinski ustreznosti elaborata LP (mnenje MOP št. 35038-201/2022-2550 z dne 28. 7. 2022), vam ni treba zaprositi za novo mnenje in lahko nadaljujete s postopkom.

Lep pozdrav,



**mag. Mojmir Prelog, sekretar**

Direktorat za prostor, graditev in stanovanja  
Sektor za prostorsko načrtovanje  
Oddelek za občinsko prostorsko načrtovanje

Ministrstvo za okolje in prostor  
Dunajska cesta 48  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenija  
T: +386 (0)1 478 72 15  
W: [www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

Urška Berlič ---06. 09. 2022 13:28:58---Najlepša hvala za povratno informacijo. Je potrebno podati še kakšno uradno dopolnitev, ali to gradi

Od: Urška Berlič <[ursa@umarh.si](mailto:ursa@umarh.si)>  
Za: "Mojmir.Prelog@gov.si" <[Mojmir.Prelog@gov.si](mailto:Mojmir.Prelog@gov.si)>,  
Kp: "Bostjan.Jerebic@gov.si" <[Bostjan.Jerebic@gov.si](mailto:Bostjan.Jerebic@gov.si)>, Snežana Sešel <[snezana.sesel@ptuj.si](mailto:snezana.sesel@ptuj.si)>  
Datum: 06. 09. 2022 13:28  
Zadeva: RE: Lokacijska preveritev v k.o. Kicar

---

Najlepša hvala za povratno informacijo. Je potrebno podati še kakšno uradno dopolnitev, ali to gradivo zadošča za izdajo mnenja?

Lep pozdrav, Urška Berlič

**UMARH d.o.o.**

Zelenikova ulica 1

2250 Ptuj

Tel: 02 748 14 40

[ursa@umarh.si](mailto:ursa@umarh.si)

[pisarna@umarh.si](mailto:pisarna@umarh.si)

**From:** Mojmir.Prelog@gov.si <[Mojmir.Prelog@gov.si](mailto:Mojmir.Prelog@gov.si)>

**Sent:** Tuesday, September 6, 2022 11:29 AM

**To:** Urška Berlič <[ursa@umarh.si](mailto:ursa@umarh.si)>

**Cc:** Bostjan.Jerebic@gov.si

**Subject:** Lokacijska preveritev v k.o. Kicar



**MESTNA OBČINA PTUJ**

**Mestni trg 1**

**2250 PTUJ**

**obcina.ptuj@ptuj.si**

Številka: 3505-90/2022/2

Datum: 21. 7. 2022

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP08 v Mestni občini Ptuj**

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 18. 7. 2022 prejelo vlogo Mestne občine Ptuj, da na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP08 v Mestni občini Ptuj (v nadaljevanju: elaborat).

Gradivo za pripravo mnenja o ustreznosti elaborata je ministrstvo pridobilo na spletni strani občine.

1. Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve ugotavljanje možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 729/7, 730/7 in 730/8, vse katastrska občina 387 - Kicar v Mestni občini Ptuj.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, objavljene na spletni strani občine. Predlaga se preoblikovanje in razširitev obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje nadstreška in garaže. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s četrto alineo prvega odstavka 32. člena ZUreP-3.
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 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v

OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>. Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 536,88 m<sup>2</sup> na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča in prenos v enaki površini na severni in SV del in dodatna razširitev obstoječega stavbnega zemljišča na severnem delu v površini 193,92 m<sup>2</sup>, kar glede na površino izvirnega območja 969,6 m<sup>2</sup> pomeni 20 %.

5. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča za namen gradnje nadstreška in garaže 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,

Pripravila:  
mag. Jana Jenko  
podsekretarka

dr. Darij Krajčič  
državni sekretar

Poslano:

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

Vložiti:

- arhiv.



MESTNA OBČINA PTUJ

ODDELEK ZA  
GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 18.7.2022

| Org. znak | Številka zadeve | Vrednost | Priloge |
|-----------|-----------------|----------|---------|
| 3011      | 350-9/2022      |          |         |

Številka: SL-3002/2022

Datum: 18. 7. 2022

Občinska uprava Mestne občine Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti daje na podlagi vloge št. 350-9/2022 – 7, z dne 14. 7. 2022, na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju UreP-3), naslednje

**MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA V POSTOPKU LOKACIJSKE  
PREVERITVE**

za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP08 za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar.

Občinska uprava Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je dne 14. 7. 2022 z dopisom št. 350-9/2022 pozvala Mestno občino Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, da ji poda mnenje glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP08 za parcele št. 729/7, 730/7 in 730/8, vse k.o. 387 Kicar.

Ob pregledu Elaborata št. 22-LP-06, junij 2022, izdelovalca UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, ugotavljamo, da se z preoblikovanjem stavbnega zemljišča in povečanjem le tega za 20 % ne vpliva na dostop do nekategorizirane občinske ceste s parc. št. 729/5. Predvidena širitev območja je sprejemljiva.

Lep pozdrav!

Pripravila:

Marijana Nikšič Zorko



Andrej Trunk  
vodja oddelka

Poslano:

1. Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj (ga. Sešel)



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



MESTNA OBČINA PTUJ

| Prejeto: 28. 07. 2022 |                 |          |         |
|-----------------------|-----------------|----------|---------|
| Sig.znak              | Številka zadeve | Vrednost | Priloge |
|                       |                 |          |         |



09292022071900226

**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**MESTNI TRG 1**

Številka: 111369 - MB/4253-IV  
Vaš znak: 350-9/2022-7  
Datum: 25.7.2022

**2250 PTUJ**

Vlagatelj: MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ  
Investitor:  
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA K.O.  
KICAR PARC.ŠT. 729/7  
Lokacija objekta: KICAR, Občina: PTUJ  
KO: KICAR (PTUJ) Parc. št.: 729/7

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije), izdaja na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109/12 s spremembami in dopolnitvami), naslednje:

### **MNENJE št.: 111369 - MB/4253-IV**

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.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:  
- Štumberger Danijel, tel.: 02 333 2620, e-pošta: danijel.stumberger@telekom.si

Postopek vodil:  
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna Slovenija:  
 **Telekom Slovenije**  
Boris Cajrko

V vednost: naslov, arhiv

