

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO ŠT. 737/7
K.O. 390 MESTNI VRH**

Izvajalec: Umarh d. o. o.
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Številka elaborata: 23-LP-06

Kraj in datum izdelave: Ptuj, maj 2023, dop. oktober 2023

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »OP01« ZA PARCELO ŠT. 737/7 K.O.
390 MESTNI VRH**

Pripravljalavec 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 ulica 1, 2250 Ptuj

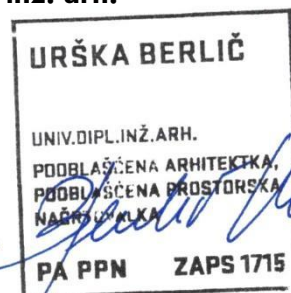
Žig:

Podpis


UMARH
PTUJ d.o.o.Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**
PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis



Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Petra Jamnik, gr. teh.

KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere 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

3. Grafični del

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

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:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO ŠT. 737/7 K.O. 390 MESTNI VRH

Povezani prostorski akti: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15) – **ID 570** – v nadaljevanju Odlok Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/16) – **ID 652**
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/17) – **ID 710**
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – pete spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/21) – **ID 2545**

Na območju OPN Mestne občine Ptuj je bilo do aprila 2023 potrjenih devet lokacijskih preveritev. Za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

- Lokacijska preveritev za del enote urejanja prostora »BT 08« v Mestni občini Ptuj – **ID 1269 (EUP BT08)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01« za parceli št. 922/3 in 922/1, obe k. o. 366 Krčevina pri Vurbergu – **ID 1277 (EUP OP01)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora OP01, parcelna št. 182/14, k. o. 366 Krčevina pri Vurbergu – **ID 1368 (EUP OP01)**
- Lokacijska preveritev za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za **EUP KV 08 - ID 1501 (EUP KV08)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 32/3, k. o. Krčevina pri Ptuj – **ID 1519 (EUP OP02)**
- Lokacijska preveritev za omogočanječasne rabe na zemljišču s par. št. 122/2, k. o. 401 Brstje in 673/1, k. o. 388 Rogoznica – **ID 1646 (EUP JE14 in PT05)**

- Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k. o. Ptuj – **ID 2003 (EUP CE21)**
- Lokacijska preveritev za določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na 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 Ptuj – **ID 2523 (EUP OP02)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP16 Ptuj, za parcele št. 604/2, 605/1, 605/5, k. o. 401 Brstje – **ID 3216 (EUP OP16)**

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 390 Mestni Vrh
Parcelna številka: 737/7-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Mestna občina Ptuj
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ptuj>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje 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 stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 737/7-del k.o. 390 Mestni Vrh.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP01:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvornega območja PNRP A: 7.050 m²

Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki iz OPN za parcelo št. *139, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 80,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 0

Podatki iz OPN za parcelo št. 735/9, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 414,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 57

Podatki iz OPN za parcelo št. 737/5, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.658,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 57

Podatki iz OPN za parcelo št. 737/6, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.985,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 58

Podatki iz OPN za parcelo št. 737/7, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.780,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 63

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/2, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 928,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 47

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/4, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2.540,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 63

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/5, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.000,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 0

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/6, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 3.226,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 63

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/7, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 444,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 0

Podatki iz OPN za parcelo št. 738/8, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 401,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 0

Podatki iz OPN za parcelo št. 759/1, k.o. 390 Mestni Vrh:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
SK – površine podeželskega naselja
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
- Površina parcele: 13.359,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 54

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Mestna občina Ptuj)



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

Parceli parc. št. *139 in parcela parc. št. 738/7; obe k.o. 390 Mestni Vrh sta v celoti zazidljivi, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, obe v EUP OP01.

Parcele parc. št. 735/9, 737/5, 737/6, 737/7, 738/2, 738/4, 738/5, 738/6 in parcela parc. št. 738/8; vse k.o. 390 Mestni Vrh so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, vse v EUP OP01.

Parcela parc. št. 759/1 k.o. 390 Mestni Vrh je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno površine podeželskega naselja SK, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, in delno drugo kmetijsko zemljišče K2 in delno gozdno zemljišče G, vse v EUP OP01.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:

Pogled iz vzhodne smeri na obstoječ dovoz do parcele



Pogled iz severne smeri proti območju izvzema



Pogled iz smeri obstoječe hiše v smeri proti zahodu - proti območju širitve

2.3 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. Investitor namerava na parceli parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh zgraditi prizidavo proti zahodu k obstoječemu objektu za potrebe bivanja (v pritličju je predvidena ureditev garaže za avtomobile).

Območje stavbnega zemljišča je za postavitve prizidka na parceli parc. št. 737/7 dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje stavbnega zemljišča ni možno, saj so bonitete zemljišč, ki segajo na območje lokacijske preveritve previsoke.

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel parc. št. 735/9, 737/5, 737/6, 737/7, 738/2, 738/4, 738/5, 738/6, 738/8, 759/1 in parceli parc. št. *139 in 738/7; vse k.o. 390 Mestni Vrh.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, ki sega na parcelo parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 146,98 m² južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Ta površina se doda na zahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 7.050,00 m².

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo iste parcele kot pred preoblikovanjem, njegova površina pa bo ostala nespremenjena.

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	7.050,00 m ²	*139, 735/9-del, 737/5-del, 737/6-del, 737/7-del, 738/2-del, 738/4-del, 738/5-del, 738/6-del, 738/7, 738/8-del, 759/1-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	146,98 m ²	737/7-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	146,98 m ²	737/7-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	7.050,00 m ²	*139, 735/9-del, 737/5-del, 737/6-del, 737/7-del, 738/2-del, 738/4-del, 738/5-del, 738/6-del, 738/7, 738/8-del, 759/1-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske namenske rabe:

Umeščanje prizidka na zemljišča nižje bonitete ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (do 40) ni. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj do dela parcele kjer se trenutno nahaja območje stavbnega zemljišča, ni mogoče urediti ustreznega dovoza.



2.4 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, saj namerava investitor na obravnavanem območju izvesti prizidavo na zahodni strani obstoječega objekta za potrebe bivanja. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP01), kot to določa 116. člen OPN Mestne občine Ptuj.

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

- Stavba št. 354, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1963
- Stavba št. 356, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1979
- Stavba št. 357, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1992
- Stavba št. 358, k.o. Mestni Vrh, hlev, leto izgradnje: 1963
- Stavba št. 359, k.o. Mestni Vrh, garaža, leto izgradnje: 1963
- Stavba št. 360, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1963
- Stavba št. 361, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1976
- Stavba št. 363, k.o. Mestni Vrh, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1971
- Stavba št. 365, k.o. Mestni Vrh, hlev, leto izgradnje: 1980
- Stavba št. 609, k.o. Mestni Vrh, hlev, leto izgradnje: 1976

Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve prizidka na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.



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

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Mestni Vrh je naselje v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, v severovzhodni Sloveniji. V okolju so večinoma gozd, vinogradi in trajni travniki. So redko poseljeno naselje, ki spada pod podravsko statistično regijo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Na območju lokacijske preveritve se v osrednjem delu stavbnega zemljišča nahaja že obstoječ stanovanjski objekt. Ker je stavbno zemljišče na parceli št. 737/7 sorazmerno majhno in onemogoča dodatno gradnjo prizidka, saj je osrednji del že pozidan, skrajna dela pa premajhne površine, da bi omogočala racionalno gradnjo z ustreznim urejenim dostopom do načrtovane prizidave, se predvidi preoblikovanje stavbnega zemljišča v smislu odzema južnega dela stavbnega zemljišča in dodajanje stavbnega zemljišča na zahodno stran, s čimer se pridobi dovolj velika stavbna površina, potrebna za gradnjo prizidka.

Usmeritve za ohranjanje območij razpršene poselitve opredeljuje 30. člen Odloka, ki se glasi:

»Poselitev na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovom objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali za potrebe mesta,
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 spremljajoče predelovalne dejavnosti mleka in mlečnih izdelkov, mesnin, zelenjave in zelišč ter v pridelavo zdrave hrane,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši za potrebe bivanja, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila 46. člena (lega, objektov in odmiki), 47. člena (velikost objektov) in 48. člena (oblikovanje objektov) Odloka. Prizidek ne bo presegal višine obstoječe hiše in bo orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše izrabo prostora.

Za obstoječe objekte in predvideno prizidavo 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. Prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru se urejajo v skladu s 116. členom Odloka.



Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja površina obstoječih kmetijskih zemljišč.

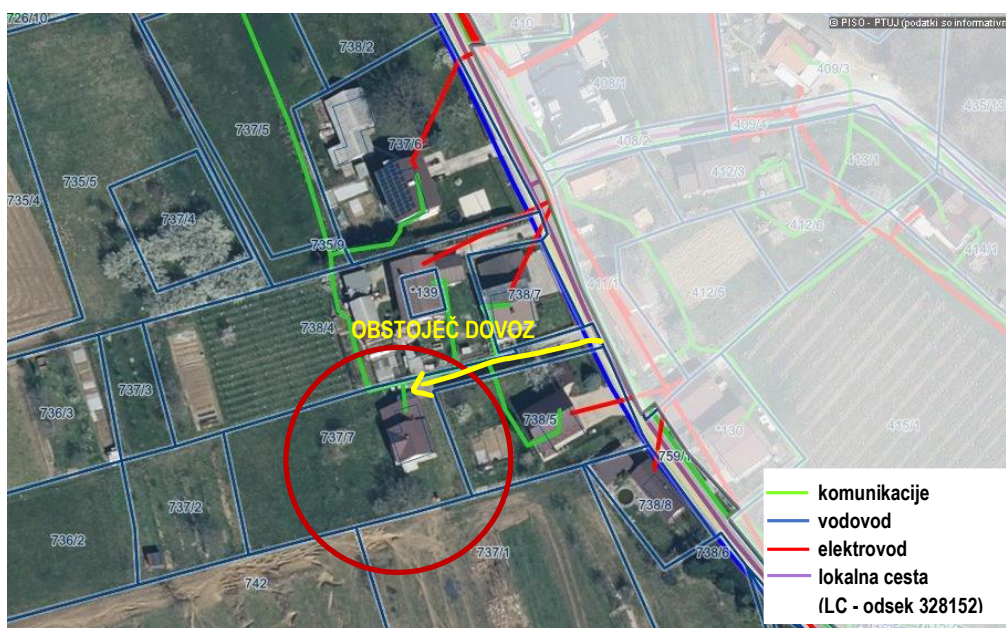
Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč z boniteto 47-63. Širitev na zemljišča z nižjo boniteto ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto ni.

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječ objekt ima urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje). Individualni priključki so izvedeni ob obstoječi lokalni cesti LC – 328152. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.

Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki se na vzhodu navezuje na obstoječo lokalno cesto Ptuj - Mestni Vrh - Grajenščak (odsek 328152).

Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

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

S predvidenim preoblikovanjem 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 povzročal 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, onesnaževanja 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 s preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna prizidava obstoječe stanovanjske hiše za potrebe bivanja ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa bo ostala površina stavbnega 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 so strateškega pomena za RS.
Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravnjav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnjavah 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 gorica 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.



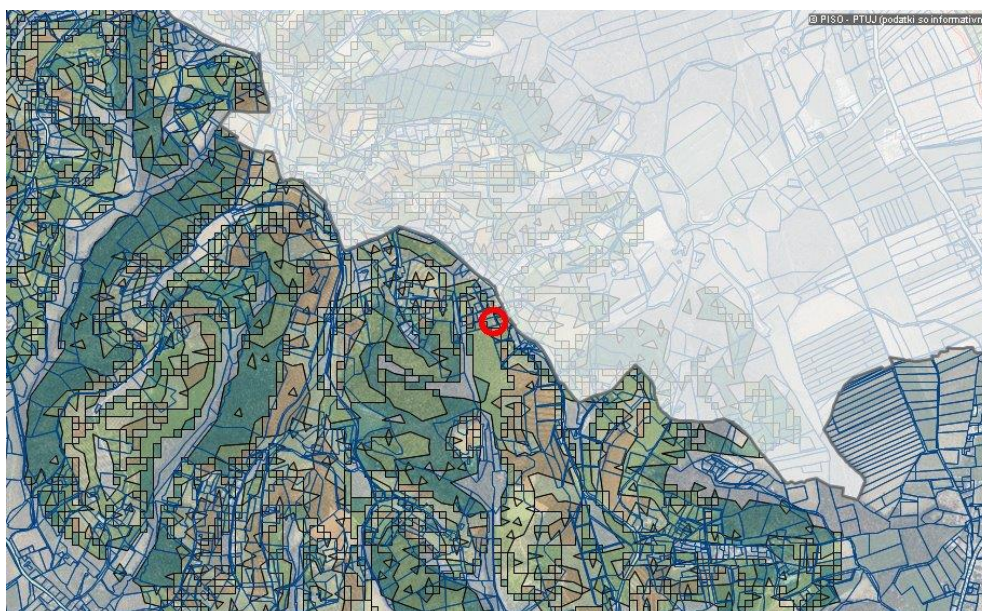
*Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja
(izmenjava ožjih izravnav in zaplat)
(vir: PISO Mestna občina Ptuj)*

- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Erozijsko območje: Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi.



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

- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov.



Karta s širšim prikazom plazljivih območij (svetlo rumena – srednja verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: PISO Mestna občina Ptuj)

- 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. 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. Za družinsko hišo brez predvidenih dodatnih dejavnosti v razpršeni poselitvi OPN ne določa minimalne površine, vendar je ta smiselno zagotovljena v opredeljeni velikosti (60. člen OPN). Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati: tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov, krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, omejitve uporabe zemljišča, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, možnost zagotavljanja dostopa do parcele in možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

Minimalna velikost stanovanjske parcele za enostanovanjsko gradnjo v območjih razpršene poselitve je predpisana v tretji točki 60. člena OPN. Dopustna izraba parcele je podrobneje opisana v peti točki 116. člena 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 komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 62. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).

V skladu s 116. členom Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke goste pozidave, s pojavi samotnih kmetij,

zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Dopustno je graditi stanovanjske, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte, določene v Prilogi 2.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo prizidka k obstoječemu objektu, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele in predvidenega prizidka.

Pri načrtovanih posegih so upoštewane 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 stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...). Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na greben gričevnatega območja, kar omogoča funkcionalno izvedbo prizidave k obstoječemu objektu.

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,
- na gričevnato območje – na greben v blagem naklonu, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

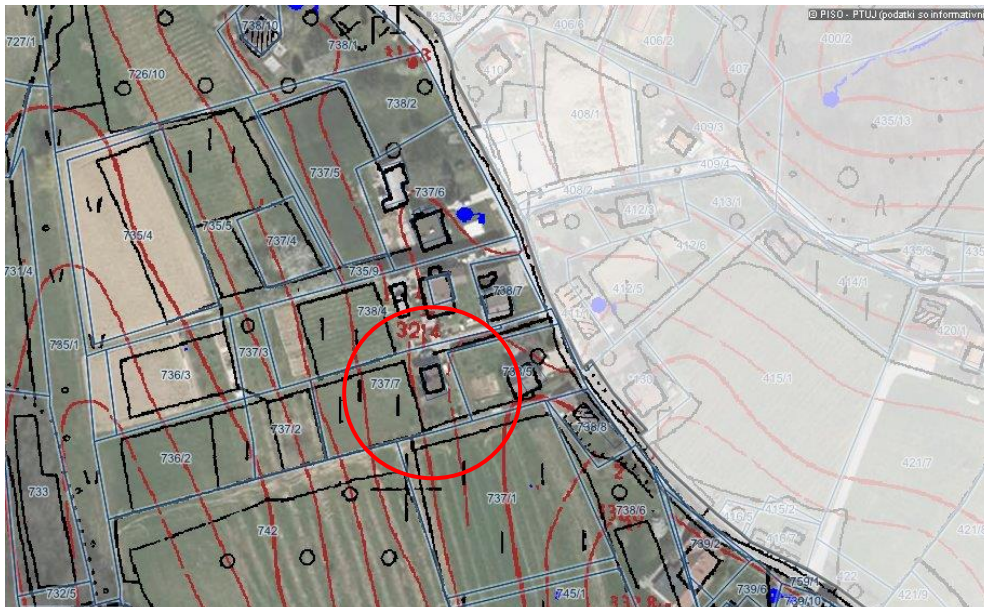
Fizične lastnosti zemljišča so upoštewane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči dostop do predvidenih ureditev.

Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in plazljive ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju ne spreminjajo. Iz geotehničnega mnenja št. Geo/mn-106/2023, avgust 2023, ki ga je izdelal Božidar Janžekovič s.p., izhaja, da se erozijski procesi zaradi predvidenih posegov ne bodo povečevali. Na območju ni bilo registriranih znakov plazenja in plitvih zdrsov tal, prav tako v širši okolici ni bilo zaznanih večjih nestabilnih območij. Odvod padavinskih vod se spelje v ponikanje izven vplivnega območja gradnje, omogoči se prelivanje morebitnega viška vod, ki se razlivajo razpršeno po terenu proti gozdnim površinam. Za vse posege si mora investitor pridobiti soglasje geomehanika k projektni zasnovi, v primeru izvedbe večjih posegov v pobočje se morajo izvesti dodatne geomehanske raziskave temeljnega prostora.



Relief

Teren na širšem območju lokacijske preveritve je gričevnat, območje lokacijske preveritve leži na položnem delu grebena, ki nekoliko pada od lokalne ceste proti zahodu.



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

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300).

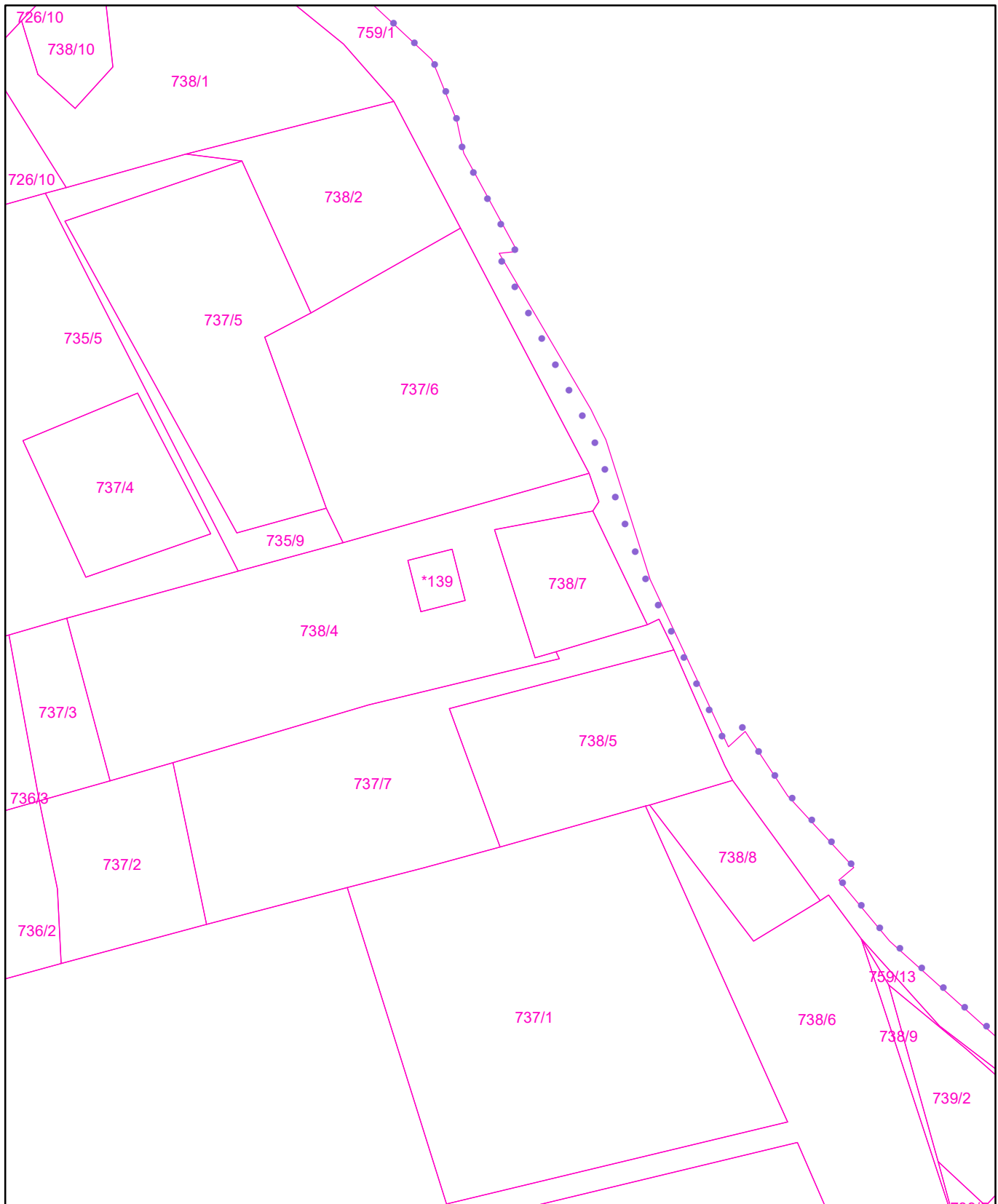


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Mestna občina Ptuj)



3. Grafični del

- 1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin**
- 2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve**
- 3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve**
- 4. Prikaz novega območja posamične poselitve**





LEGENDA:

-  Meja občine
-  Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO
ŠT. 737/7 K.O. 390 MESTNI VRH

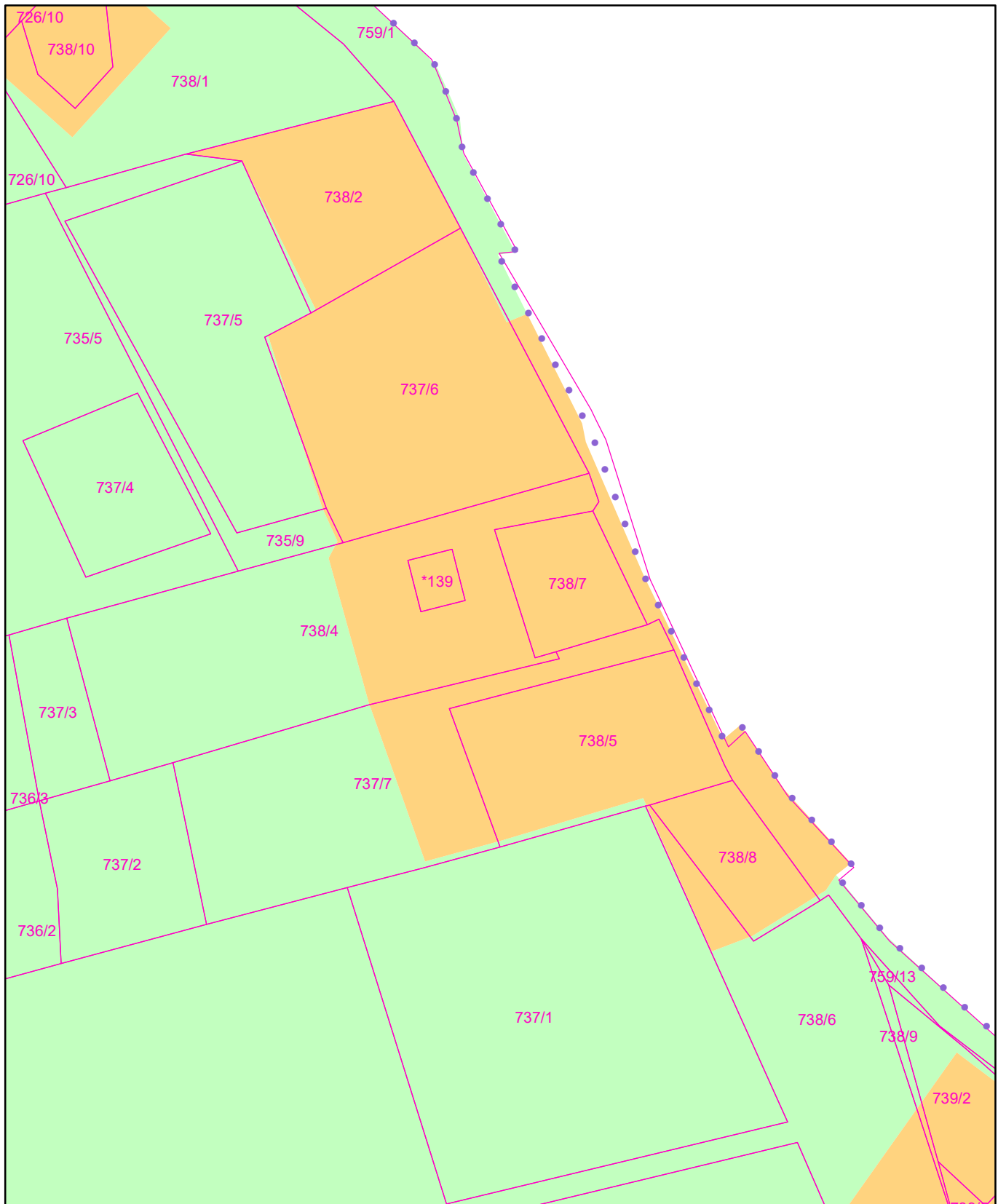
Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta: 23-LP-06	datum: MAJ 2023	merilo: 1:1000	list: 1
---------------------------	--------------------	-------------------	-------------------





LEGENDA:

Meja občine

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvorno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO
ŠT. 737/7 K.O. 390 MESTNI VRH

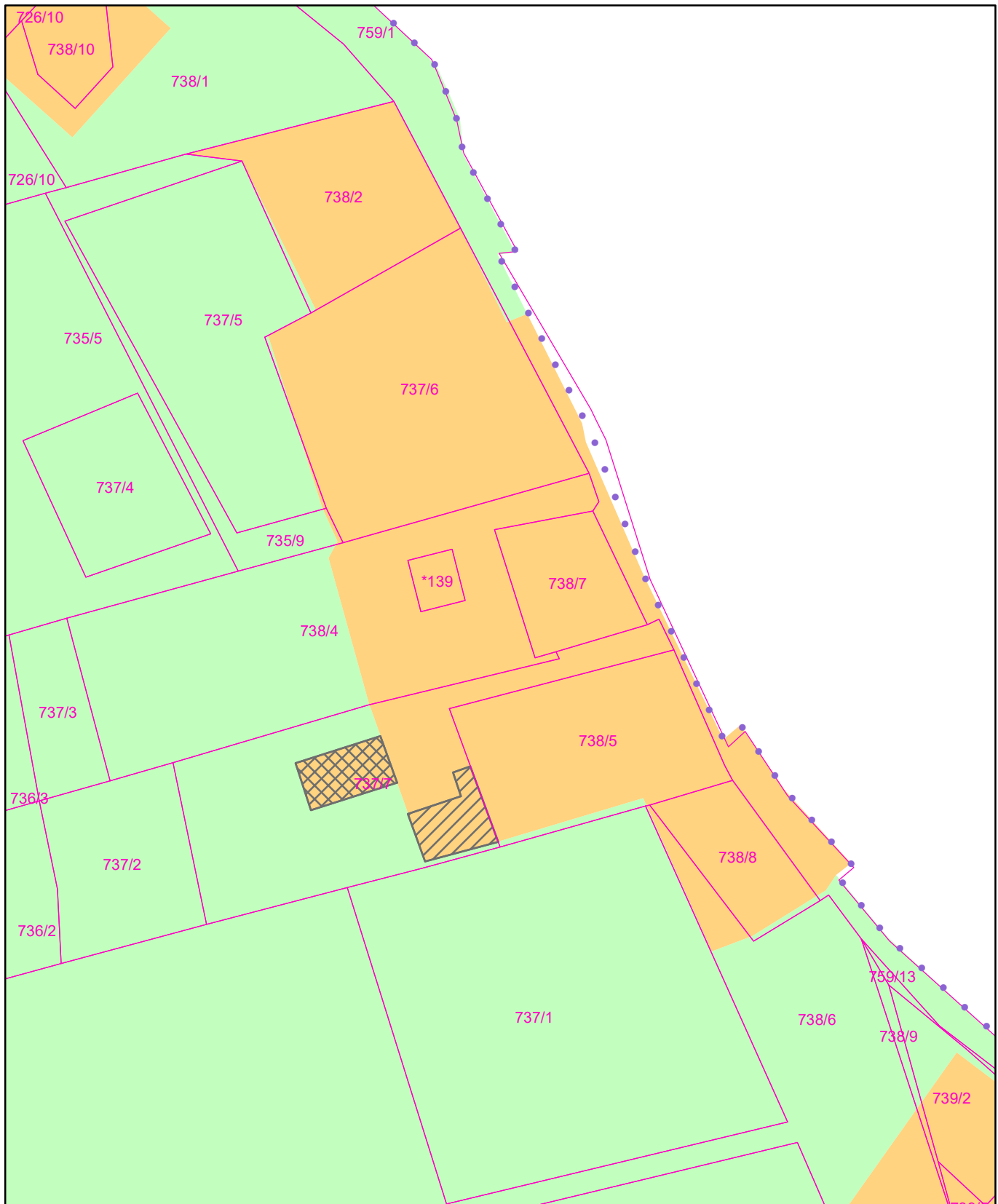
Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE







odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-06	MAJ 2023	1:1000	2





LEGENDA:

-  Meja občine
 -  Izsek iz katastra nepremičnin
 -  območje izvzete/preoblikovane izvirne površine
 -  območje dodane/preoblikovane izvirne površine
- Podrobnejša namenska raba:
-  izvirno območje posamične poselitve - A
 -  najboljše kmetijsko zemljišče - K1



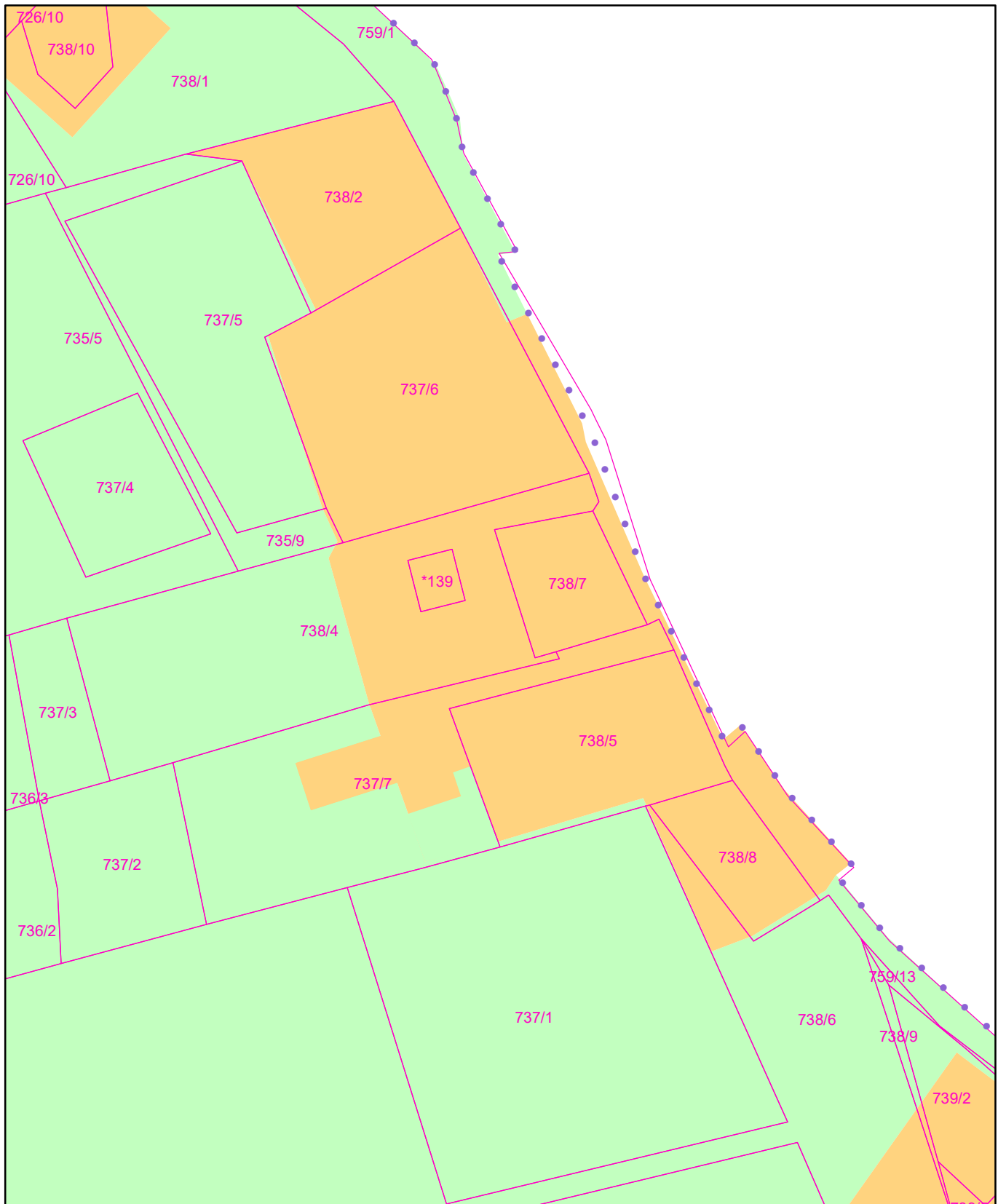
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO
ŠT. 737/7 K.O. 390 MESTNI VRH

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

risba:
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta: 23-LP-06	datum: MAJ 2023	merilo: 1:1000	list: 3
---------------------------	--------------------	-------------------	-------------------




LEGENDA:

 Meja občine

 Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 nova površina posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELO
ŠT. 737/7 K.O. 390 MESTNI VRH

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

risba:
PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-06	MAJ 2023	1:1000	4





MESTNA OBČINA PTUJ
Mestni trg 1
2250 Ptuj

Številka: 35038-82/2023-2550-4
Datum: 22. 06. 2023

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP »OP01« za parcelo št.737/7 k.o. 390 Mestni vrh (ID: 3562)
Zveza: Vloga občine z dne 12. 6. 2023

Ministrstvo za naravne vire 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 o ustreznosti Elaborata preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP »OP01« za parcelo št. 737/7 k.o. 390 Mestni vrh (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Po pregledu elaborata ministrstvo ugotavlja,

- da so vsebine, ki jih določa ZUreP-3, **ustrezno opredeljene**;
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili**

Obrazložitev:

1. Vloga

Mestna občina Ptuj je dne 12. 6. 2023 ministrstvo, pristojno za prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), pozvala za podajo mnenja o ustreznosti elaborata.

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj. Pooblaščen prostorski načrtovalec 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 na parcelah za del EUP »OP01« za parcelo št. 737/7 k.o. 390 Mestni
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	3562

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

2. Postopek ugotavljanja usklajenosti

V skladu s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 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

Vsebino priporočil je potrebno smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je elaboratu navedeno: Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh zgraditi prizidavo proti zahodu k obstoječemu objektu za potrebe bivanja (v pritličju je predvidena ureditev garaže za avtomobile).

Območje stavbnega zemljišča je za postavitev prizidka na parceli parc. št. 737/7 dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvem 146,98 m² južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Ta površina se doda na zahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča ostaja enaka, kot pred preoblikovanjem in znaša 7.050,00 m². Glede na to, da se izvorno območje ne povečuje za več kot 20% in ker širitev ne presega 600 m², ministrstvo meni, da so v tem delu elaborata ustrezno upoštevane določbe ZUreP-3.

Zraven navedenega je potrebno upoštevati še pogoje iz 32. člena ZUreP-3. Iz elaborata je mogoče razbrati, da jih je občina ustrezno utemeljila. Ministrstvo meni, da je elaborat v tem delu ustrezno pripravljen.

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 digitalno gradivo **ni ustrezno pripravljeno**:

Splošno

- Struktura map ni v skladu z novimi tehničnimi pravili; primer ustrezne strukture map:

MAPA	PODMAPA	FORMAT pdf	FORMAT Shapefile
tekstualni_del		x	
graficni_del	kart_del	x	
	vektorski_podatki		x
spremljajoce_gradivo	por_sod_jav*	x	
	elaborat_lp	x	x
	mnenja	x	
	pov_jav*	x	

Vsebina se pripravi pri postopkih po ZUreP-3 in ZUreP-2.

* Vsebina se pripravi pri postopkih po ZUreP-3.

Grafični del:

- Atribut POV vektorskega sloja *nam_lp_tip* ima določen napačen podatkovni tip (določen naj bo podatkovni tip float).

Drugo

- Formati datotek sloja *obm_lp_izv* naj bodo zapisani z malimi črkami.

3. Zaključek

Na podlagi navedenega, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Je pa potrebno pred sprejemom opraviti nepravilnosti, 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 z določbami ZUreP-3 izvaja naloge v postopkih lokacijske preveritve.

Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom in njegovimi veljavnimi spremembami in dopolnitvami.

Sprejet sklep o lokacijski preveritvi se 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, treba poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Boštjan Jerebic
Vodja oddelka

Lidija Brin
Vodja sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Vročiti:

- MESTNA OBČINA PTUJ, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, obcina.ptuj@ptuj.si - ePošta



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: 3505-59/2023/2

Datum: 8. 6. 2023

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP01 v Mestni občini Ptuj

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 6. 6. 2023 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 OP01 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 stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišče s parcelno številko 737/7, katastrska občina 390 – Mestni vrh v Mestni občini Ptuj.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, objavljene na spletni strani občine. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu. 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 alinejo 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 določa 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 m². Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 146,98 m² na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča in prenos v enaki površini JZ del. Površina izvornega območja stavbnega zemljišča po preoblikovanju ostaja enaka – 7.050 m².

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

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

S spoštovanjem,

Pripravila:
mag. Jana Jenko
podsekretarka

dr. Darij Krajčič
državni sekretar

Poslano:

- naslovník – po elektronski pošti;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev – po elektronski pošti;

Vložiti:

- arhiv.



Številka: 35028-61/2023 - 5

Datum: 27. 10. 2023

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdr1-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 - odl. US in 78/23 - ZUNPEOVE; 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 zemljišču, parc. št. 737/7-del, k.o. Mestni vrh (390)
v Mestni občini Ptuj

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki obsega zemljišča ali del zemljišč, parc. št. 737/7-del, k.o. Mestni vrh (390) v Mestni občini Ptuj, ki ga je pod številko 23-LP-06 izdelalo podjetje Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, sklic na vašo št. 350-8/2023-14, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Graditev stavbnega zemljišča poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in plazljivo območje z srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov, zato mora biti zagotovljena izvedba ustreznih zaščitnih ukrepov za stabilizacijo zemljišča na podlagi predhodno izdelanega geološko-geomehanskega poročila.
2. Upoštevati je potrebno določila iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15). Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja.
3. Za predmetni poseg v prostor je v skladu s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je z dopisom št. 350-8/2023-14 z dne 22. 8. 2023 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 določljivo območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Posredovano gradivo vsebuje Elaborat lokacijske preveritve naveden v izreku tega mnenja, in Geotehnično mnenje, številka geo/mm-106/2023, avgust 2023, izdelovalca Božidar Janžekovič s.p.,

Kersnikova ilica 4, 2250 Ptuj. Elaborat je bil naknadno dopolnjen z ugotovitvami Geotehničnega mnenja, 25.10.2023 in mora biti skladno z dopolnitvijo ustrezno datiran.

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 OP01, z namensko rabo površine razpršene poselitve (A) za gradnjo prizidave k obstoječemu objektu za potrebe bivanja (v pritličju je predvidena ureditev garaže za avtomobile). Izvorno stavbno zemljišče v izmeri 7.050 m² se preoblikuje tako, da se del stavbnega zemljišča v izmeri 146,98 izvzame iz južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Ta površina se doda na zahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo parc. št. 737/7 k.o. Mestni Vrh. Površina stavbnega zemljišča po izvedeni lokacijski preveritvi ostaja nespremenjena.

Iz uradnih evidenc ugotavljamo, da območje lokacijske preveritve poseže na širše vodovarstveno območje režima III. (VVO III), 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 dosledno upoštevati pogoje in omejitve vodovarstvenega predpisa. V skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja mora biti zagotovljeno odvajanje in čiščenje vseh odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja.

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi ukrepi in na plazljivo območje s srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov. Na erozijskem in plazljivem območju se ne sme posegati v zemljišče tako, 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 razbremenili podnožje zemljišča. Na erozijskem območju je prepovedano nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih. Ob izvedbi posega je potrebno upoštevati ukrepe oz. usmeritve iz Geotehničnega mnenja glede sistema in globine temeljenja, ter odvodnjavanja meteornih voda.

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 pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. 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 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 ali sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Urška Bremec, univ. dipl. inž. agr.

Višja svetovalka II

mag. Neža Kodre
direktorica

Vročiti:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj a, po e-pošti: obcina.ptuj@ptuj.si; urska.jambrovic@ptuj.si;

- Sektor območja Drave: gp.drsv-mb@gov.si

- Spis, tu.



MOP23063837

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU

Prejeto: 17. 10. 2023			
Sig. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



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, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01498645** z dne **20. 9. 2023** izdaja.

Vložniku:

SOU občin v Spodnjem Podravju

Mestni trg 1

2250 Ptuj

Vaš znak: 23-LP-06

K dokumentaciji: Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01« za parcelo št. 737/7 k.o. 390 Mestni vrh, številka elaborata 23-LP-06, maj 2023;

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

Kraj posega: k.o. 390 – Mestni vrh, parc. št.: 737/7;

ELABORAT ŠT.: 3902-65/2023-2

Vložnik je dne 20. 9. 2023 z vlogo zaprosil za izdajo elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01« za parcelo št. 737/7 k.o. 390 Mestni vrh. Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje, si mora investitor v skladu s 139. ZOEE (Uradni list RS, št. 172/21) pridobiti soglasje za priključitev. V celoti so bile zahteve upoštevane, zato dodeljujemo pozitivno mnenje.

Maribor, 6.10. 2023

Pripravil:

Iztok Štern, inž. el.

**Direktor področja distribucije in
področja storitev:**

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

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

Poslati:

- **Vložniku:** Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

EPP:

- OE Ptuj



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



Platinasta odličnost *****
MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: www.komunalna-ptuj.si
08-06-2023

Sig. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



MOP23030606

317-JV/2023

05.06.2023

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

V zvezi z vlogo Mestna Občina Ptuj št. 350-8/2023-7 z dne 5.6.2023 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 23-LP-06 z dne maj 2023, ki ga je izdelal UMARH d.o.o. Ptuj ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

MNENJE

Objekt: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAV. ZEML. PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA OP01 ZA PAR.ŠT.737/7, K.O. 390 MESTNI VRH**

Lokacija objekta: **MESTNI VRH**

Parc.številk: **737/7**

Katastrska občina: **MESTNI VRH**

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 737/7 k.o. Mestni vrh že obstaja vodovodni priključek, katerega je lastnik Žižek Luka.

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:

Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**

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

1. Na elaborat nimamo pripomb in pogojev.

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.

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ

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



TelekomSlovenije



09292023061600493

MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI TRG 1

2250 PTUJ

MESTNA OBČINA PTUJ			
Prejeto:		22. 06. 2023	
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

Številka: 121402 - MB/2836-IV
Vaš znak: 350-8/2023-7
Datum: 19.6.2023

Vlagatelj: MESTNA OBČINA PTUJ, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Investitor:
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
Lokacija objekta: MESTNI VRH, Občina: PTUJ
KO: MESTNI VRH (PTUJ) Parc. št.: 737/7

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

MNENJE št.: 121402 - MB/2836-IV

Povečanje velikosti stavbnega zemljišča ne vpliva na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Gradnja objektov je ob pridobitvi projektnih pogojev in mnenja možna.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

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

Pripravil:
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna Slovenija:



Boris Cajnkó

V vednost: naslov, arhiv



Mestna občina PTUJ
Mestni trg 1

2250 PTUJ

Naš znak: TM-RS-2023-153.docx

Datum: 17. 8. 2023

Veza: /

Objekt: Mnenje o skladnosti Elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP »OP01«
Pripravljalavec: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Kraj posega: Parcela št. 737/7, k.o. 390-Mestni vrh
Vlagatelj: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Datum vloge: 2. 6. 2023
Priloga k vlogi: Elaborat lokacijske preveritve št. 23-LP-06, Izdelal Umarh d.o.o. – Maj 2023

Na podlagi: 16., 41., in 138. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) vam podajamo:

POZITIVNO MNENJE

Mnenje je podane na osnovi prejete vloge vlagatelja, Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

1. Operater nima pripomb k predlagani spremembi območja posamične poselitve in izdaja pozitivno mnenje k Elaboratu Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01«, za parcelo št. 737/7, k.o. 390 Mestni vrh.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi smernicami oz. mnenjem je kontaktna oseba Roman Slapničar (040 733 789 ali roman.slapnicar@telemach.si).

Pripravil:
Roman Slapničar



Poslano: -naslovníku
-arhiv (tu)
Priloge: - /

Telemach Slovenija d.o.o.
Vodja projektive:
Uroš Jagodic, d.i.e.

