



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 3503-1/2024-27

Datum: 5. 3. 2025

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 23. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak**
- PRIPRAVILA:** Oddelek za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20 in 11/23)
- POROČEVALEC:** Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

PRILOGE:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- elaborat lokacijske preveritve z mnenji nosilcev urejanja prostora

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 190/24) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ima identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu 4894 in se nanaša na zemljišče, ki obsega del parcele št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak ter se po določenih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev in 5/24; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja na delu enote urejanja prostora OP01 - 1 ODPRTI PROSTOR na levem bregu reke Drave, gričevnato območje severno od Ptujja, na katerem je namenska raba delno območje kmetijskih zemljišč (K1 – najboljše kmetijsko zemljišče) in delno območje stavbnih zemljišč (A - površina razpršene poselitve).

2. člen

(1) Oblika in velikost območja stavbnega zemljišča se preoblikuje in določi tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, ki ga je izdelala podjetje A-KULT, Marko Segulin s.p, Orešje 182, 2250 Ptuj, št. elaborata: 23-LP-01 z datumom december 2023, dopolnjen marca, junija in julija 2024 (v nadaljnjem besedilu: elaborat lokacijske preveritve).

(2) Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike območja stavbnih zemljišč je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga tega sklepa.

3. člen

(1) Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 134. in 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 190/24; v nadaljevanjem besedilu: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parcele št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak glede na obseg, ki je kot izvorno določen v veljavnem OPN. Preoblikovanje izvorno določenega območja stavbnih zemljišč obravnava izvzem 25,07 m² jugozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak. Ta površina se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 19/3, k.o. 367-

Grajenščak. Površina izvirnega območja posamične poselitve v OPN znaša 4.140 m² in se po preoblikovanju ne bo spremenila.

(2) Izgradnja novogradnje oziroma legalizacija dela obstoječega stanovanjskega objekta (dela nosilnih zidov in strešnega napušča ter terase) na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja obliko, se dopusti po določenih OPN, ki se nanašajo na podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve, upoštevati pa je treba tudi skupne prostorske izvedbene pogoje iz OPN.

4. člen

(1) Ta sklep se skupaj z elaboratom lokacijske preveritve in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen. Ta sklep se skupaj z grafičnim prikazom »Prikaz sprememb območja posamične poselitve« objavi tudi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj (<http://www.ptuj.si>).

(2) Mestna občina Ptuj posreduje ta sklep Upravni enoti Ptuj, Ministrstvu za naravne vire in prostor pa posreduje ta sklep skupaj z elaboratom lokacijske preveritve.

(3) Mestna občina Ptuj vnese podatek o spremenjeni obliki stavbnega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa ta podatek ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.




Št. 3503-1/2024-27

Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu: 4894





Ptuj, dne

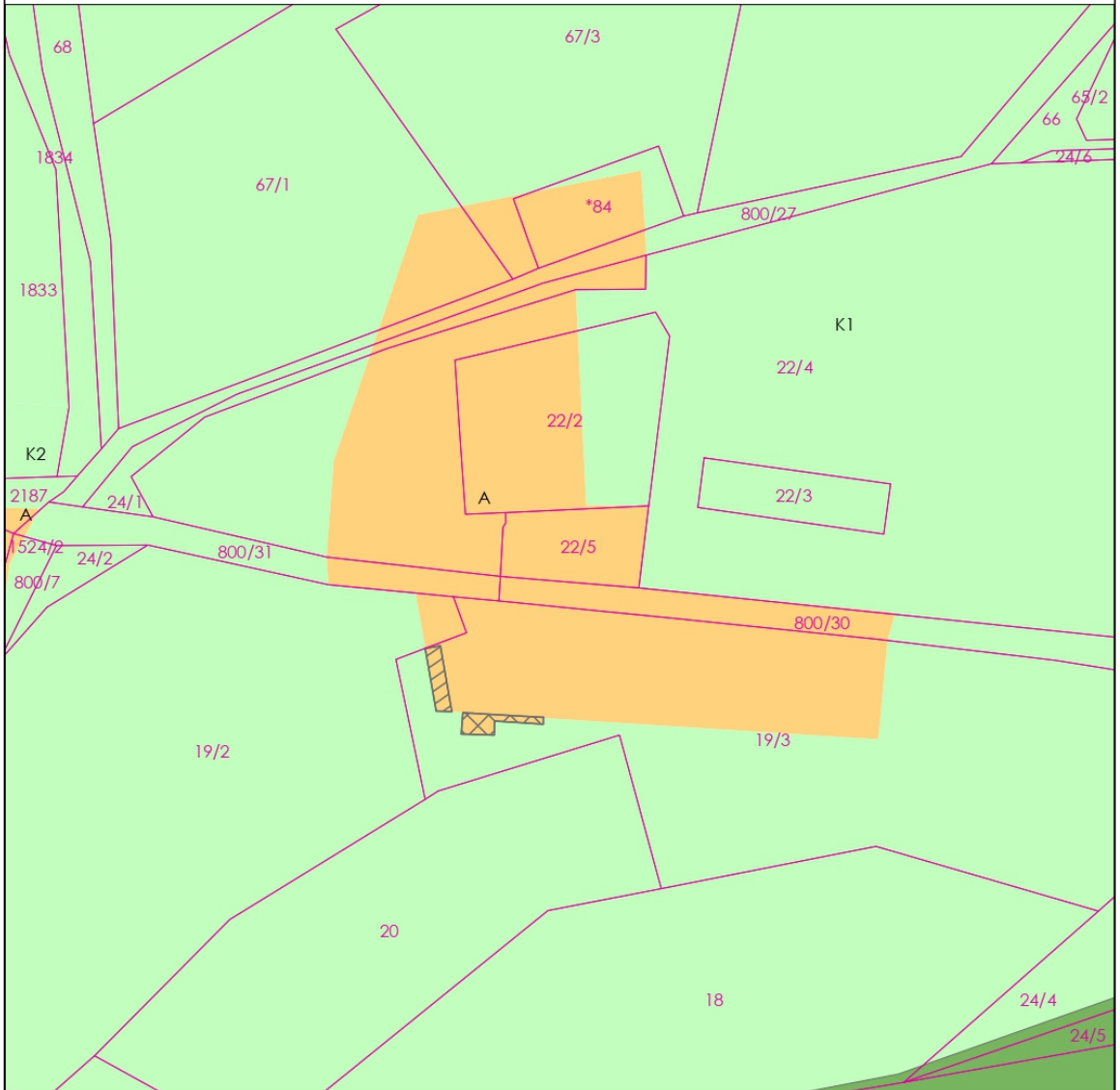
Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek

LEGENDA

-  IZSEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN
-  območje izvzete/preoblikovane izvorne površine
-  območje dodane/preoblikovane izvorne površine

Podrobnejša namenska raba:

-  izvorno območje posamične poselitve - A
-  najboljše kmetijsko zemljišče - K1
-  drugo kmetijsko zemljišče - K2
-  gozdno zemljišče - G



A. KULT

NAZIV PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367 - GRAJENŠČAK
PROJEKTIVNO PODJETJE	A-KULT, Marko Segulin, s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj
VRSTA PROJEKTA in ŠTEVILKA	23-LP-01
VRSTA NAČRTA	LOKACIJSKA PREVERITEV
VSEBINA RISBE	PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Marko SEGULIN u.d.i.a., PA PPN ZAPS 0839
OBDELAL	Aleš KOLARIČ i.g., IZS G-2161
ŠTEVILKA RISBE	3
DATUM IZDELAVE RISBE	julij 2024

OBRAZLOŽITEV

Podjetje Kubus projekt d.o.o. je po pooblastilu investitorja na podlagi prvega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 190/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) dne 22. 1. 2024 po e-pošti vložilo pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve na območju Mestne občine Ptuj z namenom, da se zagotovi prostorske možnosti za legalizacijo dela (dela nosilnih zidov in strešnega napušča ter terase) obstoječega stanovanjskega objekta. Pobudi je priložilo Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za dele parcel 22/4, 19/3 in 24/1, vse k.o. Grajenščak (izdelovalec: A-KULT, Marko Segulin s.p, Orešje 182, 2250 Ptuj, št. elaborata: 23-LP-01 z datumom december 2023). Občinska urbanistka je predmetni elaborat lokacijske preveritve pregledala in glede na to da je bil predviden izvzem stavbnega zemljišča z obstoječe ceste, se je posvetovala še z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, ki je zavzelo stališče, da je treba elaborat lokacijske preveritve dopolniti in izvzem stavbnega zemljišča predvideti na zemljišču, ki po dejanski rabi ni pozidano zemljišče.

Izdelovalec je dopolnjen elaborat lokacijske preveritve poslal po e-pošti dne 15. 3. 2024, popravil je tudi naslov elaborata in sicer Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak. Ker elaborat lokacijske preveritve po pregledu občinske urbanistke ni bil ustrezno pripravljen, ga je izdelovalec še dopolnil v mesecu juniju in juliju 2024.

Namen predmetne lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parcele št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak glede na obseg, ki je kot izvorno določen v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN). Preoblikovanje izvorno določenega območja stavbnih zemljišč obravnava izvzem 25,07 m² jugozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak. Ta površina se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak. Površina izvornega območja posamične poselitve v OPN znaša 4.140 m² in se po preoblikovanju ne bo spremenila.

Cilj predmetne lokacijske preveritve je zagotoviti pogoje za legalizacijo dela (dela nosilnih zidov in strešnega napušča ter terase) obstoječega stanovanjskega objekta. S predmetno lokacijsko preveritvijo se bo izvedlo preoblikovanje območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi tako, da se bo obstoječ stanovanjski objekt v celoti nahajal na območju stavbnih zemljišč.

S strani občinske urbanistke je bilo ugotovljeno, da je elaborat lokacijske preveritve z datumom julij 2024 skladen z določbami ZUreP-3 (135. člen v povezavi z 32. členom) in določbami OPN.

Iz vidika presoje skladnosti elaborata s predpisi so bila v postopku lokacijske preveritve pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora z naslednjih področij: razvoja poselitve, kmetijstva, rabe in upravljanja z vodami, oskrbe z električno energijo, telekomunikacij, elektronskega komunikacijskega omrežja oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda. Negativnih mnenj nosilcev urejanja prostora v postopku ni bilo. Mnenja so vključena v elaborat lokacijske preveritve, ki je priloga predmetnega sklepa.

V postopku lokacijske preveritve so bili poravnani stroški lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o stroških lokacijske preveritve v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/18) in 139. členom ZUreP-3. Mestna občina Ptuj je dne 4. 9. 2024 izdala Sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve št. 3503-1/2024-11, investitor pa je nadomestilo stroškov plačal v zahtevanem roku.

Od četrta 12. 12. 2024 do vključno torika 7. 1. 2025 je potekala javna razgrnitev predmetnega elaborata lokacijske preveritve. V času javne razgrnitve ni bilo podanih predlogov in pripomb javnosti na razgrnjeno gradivo, zato mestnemu svetu ni potrebno obravnavati stališč do podanih predlogov in pripomb javnosti.

Glede na navedeno predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, da po obravnavi sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, v predloženem besedilu.

Pripravila:
Urška Jambrovič

Nuška Gajšek
županja