

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU
EUP SG-1 v k.o. 691 Ciglence, parcela št.
143/1, v OBČINI DUPLEK**

NAROČNIK: **ZASEBNI INVESTITOR**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA DUPLEK**
Trg slovenske osamosvojitve 1
2241 Spodnji Duplek

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC: **Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0763**

Podpis:



SODELAVCI: **Tomaž MAGERL, inž. grad.
Zdenka LEŠNIK, geo. teh.**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
v prostorskem informacijskem sistemu: **4110**

DATUM: **februar 2024**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2023-LP-044**

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

1.2.2 Ožje območje

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča,

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

1.4 Varovana območja in omejitve

1.4.1 Območje varstva vodnih virov

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

1.4.3 Ohranjanje narave

1.4.4 Ogrožena območja

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

2.1.1 ZUreP-3

2.1.2 Občinski prostorski načrt

2.2 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

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.6 Seznam podatkovnih virov

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

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

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti

- 3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca
- 3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve
- 3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev
- 3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

(Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

- 4.1. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja
- 4.2. Izvorno območje
- 4.3. Izsek parcel
- 4.4. Grafične priloge
 - 1. Prikaz izvirnega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
 - 2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
 - 3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.1.2024) za parcele na območju LP M1:1000
 - 4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000

5. PRILOGE

5.1 Mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva – sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča, izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, datum: 26.10. 2023

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
Aa	površine razpršene poselitve
K1	najboljša kmetijska zemljišča
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZKN	zemljiškokatastrski načrt
GJI	gospodarska javna infrastruktura
NUP	nosilec urejanja prostora

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

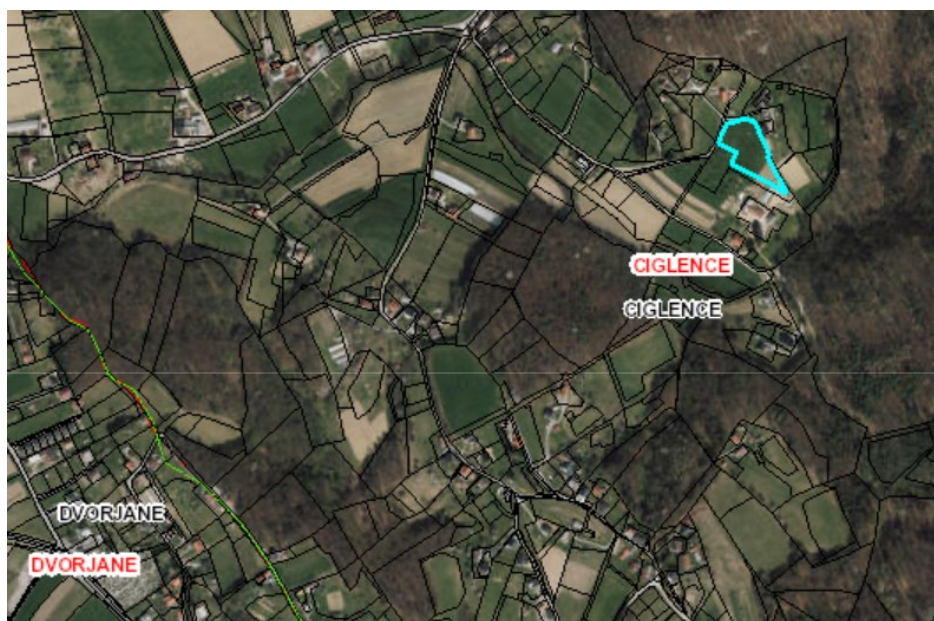
Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (Aa). Stavbno zemljišče je predvideno za širitev na parceli številka 143/1 k.o. 691 Ciglence na kmetijsko zemljišče K1. Širitev je predvidena za gradnjo stanovanjske stavbe za mlado družino na kmetiji in dopolnilno dejavnost na obstoječi kmetiji.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči širitev stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe z dopolnilno dejavnostjo.

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

Območje LP leži v severnem delu naselja Ciglence, v katastrski občini 691 - Ciglenca, v občini Duplek.



Slika 1: Prikaz širšega območja, parcela 143/1, k.o. 691 Ciglence je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.2.2 Ožje območje

Ožje območje, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča, zajema parcelo številka 143/1, k.o. 691 Ciglence, ki je kmetijsko zemljišče (K1). Parcela številka 143/1, k.o. 691 Ciglence je del kmetije, ki se razteza južno od te parcele. Stavbna zemljišča, ki so na območju kmetije, so pozidana s stanovanjsko in kmetijskimi stavbami. Kmetija se ukvarja z rejo živine, s proizvodnjo poljščin (koruza za silažo, ječmen) ter proizvodnjo mleka. Mlada družina želi ostati na kmetiji, radi bi v prihodnje razvili dopolnilno dejavnost, vezano na osnovno dejavnost. V ta namen želijo zgraditi stavbo, v kateri bi tudi živeli. Ker so vsa stavbna zemljišča na kmetiji

pozidana, se predlaga širitev stavbnega zemljišča na severu kmetije, ob cesti in v sklopu obstoječih sosednjih stavb.

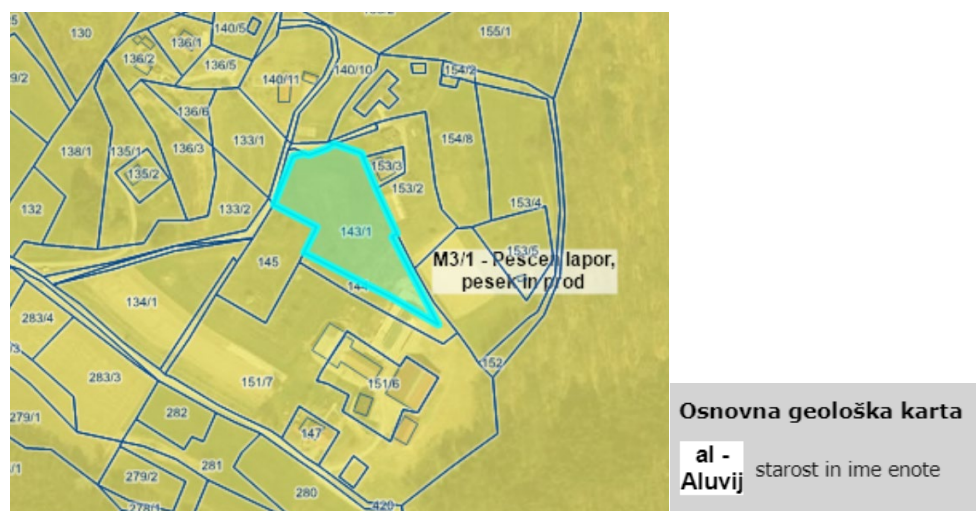


Slika 2: Prikaz ožjega območja – parcela 143/1, k.o. 691 Ciglence je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča

Obravnavano območje se nahaja v gričevnatem delu občine. Geološka sestava tal: pesek in prod, peščen lapor. Teren, kjer je predviden poseg, je razmeroma raven, nahaja se v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi. V naravi je to travnik. Na zahodu meji parcela na občinsko cesto, na severu na obstoječo dovozno cesto, iz katere je možen direkten dovoz. Jugozahodno od parcele so kmetijska zemljišča (K1).



Slika 3: Osnovna geološka karta, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence, (vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 143/1, k.o. 691 Ciglence, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča;

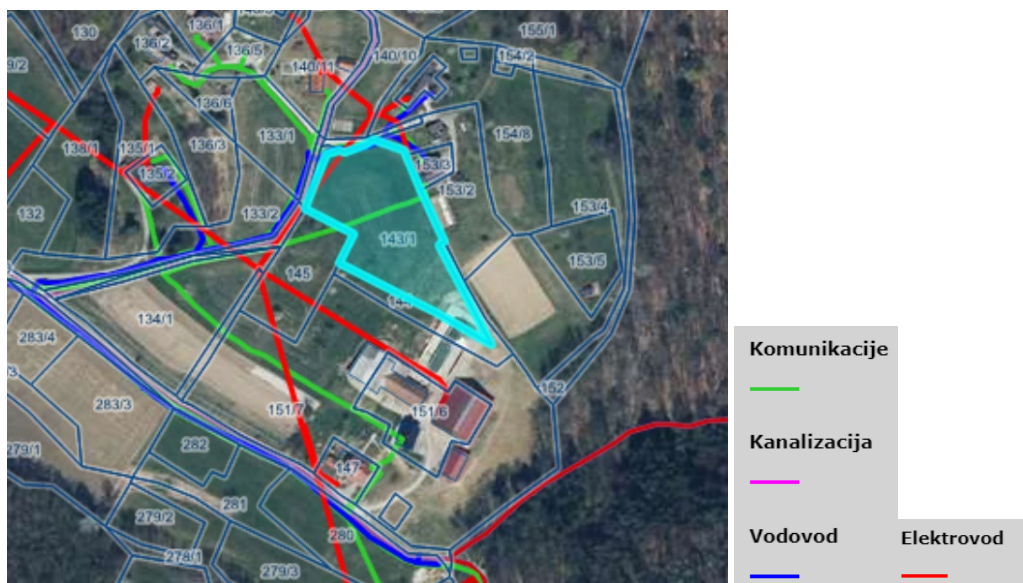
NAMENSKA RABA: najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 46.

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

Območje je dostopno iz občinske ceste št. 583591 na zahodni strani, preko obstoječe dovozne ceste na severu. Izvorno območje je komunalno opremljeno. Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.



Slika 4: Prikaz prometne infrastrukture, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>



Slika 5: Prikaz GJI, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>

1.4 Varovana območja in omejitve (iz javno dostopnih virov)

1.4.1 Območje varstva vodnih virov

Območje se nahaja izven zavarovanih območij vodnih virov.

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

Območje se nahaja izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

1.4.3 Ohranjanje narave

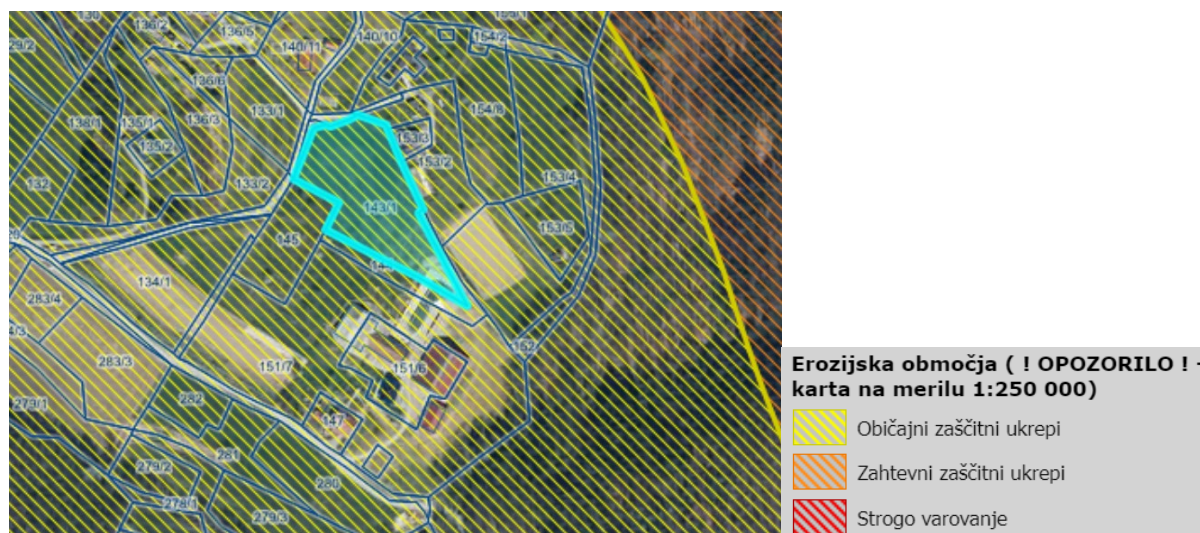
Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

Zaradi gradnje stanovanjske stavbe ni pričakovati dodatnih negativnih vplivov.

1.4.4 Ogrožena območja

Erozijsko območje:

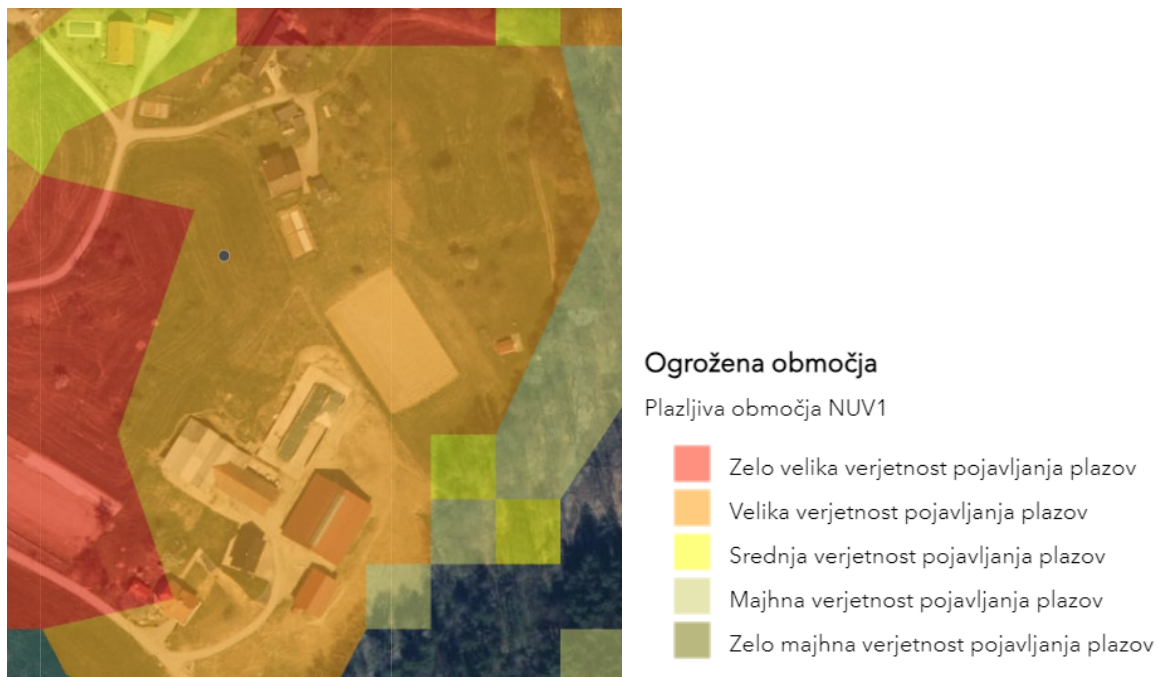
Obravnavano območje se nahaja znotraj erozijskega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi.



Slika 6: Erozijska območja, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence, vir: geoprostor.net/piso_pro/

Plazljivo območje:

Obravnavano območje se nahaja znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov.



Slika 7: Plazljiva območja, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence, vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps>

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

Obravnavana lokacija je izven varovanih in varstvenih območij.

Obravnavana parcela se nahaja izven plazovitih območij in izven območja poplavljanja..

Nahaja se znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov in znotraj erozijskega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o potrebnosti ali ne izdelave geomehanskega mnenja. Zaradi erozijskega in plazljivega območja je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so razvidni iz 101. člena (varstvo pred plazenjem in erozijo) OPN.

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID: 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek , (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID: 3345.

2.1.1 ZUreP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135.člen ZUreP – 3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoran določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

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

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

2.1.2 Občinski prostorski načrt

Območje se ureja z naslednjimi odloki:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek , (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID: 3345.

Izsek iz OPN, ki se nanaša na območje lokacijske preveritve

Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine:

12. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(4) Na obsežnem, predvsem gričevnatem delu občine je tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je ena od zastavitev prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve. V zaselkih in večjih zaselkih Dupleški vrh, Završka vas, Sp. Korena, Ciglenca, Žikarce, Pečice, Gmajna, Kamenščak in Johe se poselitev v prvi vrsti zgošča na površinah notranjega razvoja. Dodatne potrebne površine se načrtujejo le kot zapolnitve in zaokrožitve obstoječih grajenih struktur. Ohranja se jim prevladujoča bivalna funkcija ob dopolnjevanju z nastanovanjskimi, predvsem kmetijskimi dejavnostmi. Nekateri od naštetih zaselkov (Žikarce) so pomembni predvsem z vidika ohranjanja poseljenosti občinskega prostora in ohranjanja kulturne krajine.

(1) Na območjih razpršene poselitve se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo.

(2) Območja razpršene poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispevajo k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se ohranjajo in varujejo z obnovo, prenov oziroma spremenjeno rabo obstoječih, zakonito zgrajenih objektov; z nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov ter z novogradnjami, če gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenih zemljišč.

(3) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev stavbnega zemljišča za potrebe obstoječe kmetije. Predlaga se zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe za družino mladega prevzemnika na kmetiji. S tem se ohranja poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, obstoječa dejavnost se ohranja in ima možnost širitve, oziroma izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

33. člen

(ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve)

(1) Avtohtona razpršena poselitev v gričevnatem delu občine se ohranja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime na osnovi dopustnih posegov in dejavnosti.

(2) Ohranjajo se tudi druga območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec, npr. lovske in gozdarske koče, gostinski objekti izven strnjenih naselij, posebni objekti kot so cerkve ipd.

(3) Na površinah stavbnih zemljišč razpršene poselitve se poleg bivanja in dejavnosti, vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev ter na turistično ponudbo, dopuščajo kot dopolnilne tudi dejavnosti za zagotavljanje osnovnih potreb prebivalstva in za zagotavljanje lastnih delovnih mest, dejavnosti drugih oblik dela na domu oziroma malega gospodarstva, vse v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v izvedbenem delu OPN.

(4) Na območje velikega gozdnega kompleksa med Zg. Koreno in Vurberkom (Boršt) in v pas ob Dravi se poselitev ne usmerja

Opredeljena avtohtona razpršena poselitev se z možnostjo širitve stavbnega zemljišča in novogradnje ohranja, obnavlja ter oblikovno in funkcionalno nadgrajuje in tako prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine.

Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta:

Skladno z OPN se izvorno območje razpršene poselitve nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SG - 1 s podrobno namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve, kjer veljajo naslednji izvedbeni pogoji:

65. člen

(dopustne dejavnosti in objekti)

(7) Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg s tem odlokom že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:

(7.18)

DOPUSTNE DEJAVNOSTI

Aa – površine razpršene poselitve

- bivanje;
- kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji;
- turizem;
- zdravstvo in socialno varstvo;
- izobraževanje;
- malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve;
- druge oblike dela na domu;

DOPUSTNI OBJEKTI

• enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe;

- nestanovanjske kmetijske stavbe;
- druge stavbe in objekti potrebni za opravljanje dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;
- garažne stavbe;
- športna igrišča;
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen živalskih vrtov;

Velikosti stavb in gradbenih parcel

- nadzemna etažnost stavb znaša največ P+1+M;
- dopustna je legalizacija obstoječih objektov tudi na gradbenih parcelah, manjših od 300 m², pri čemer se ne upošteva opredeljenega faktorja zazidanosti in opredeljenih odmikov od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel

Predvidena je gradnja enostanovanjske stavbe, v kateri bo v delu urejena dopolnilna dejavnost na kmetiji. Nadzemna etažnost ne bo presegala P+1+M. V območju razpršene poselitve Aa je dopustna dejavnost bivanja in dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Predvidena gradnja je skladna s 65. členom odloka OPN.

68. člen
(velikosti objektov)

(1) Tlorisni gabariti:

- Stavbe oblikovane po avtohtonih vzorcih imajo pravokotni tloris, tudi v obliki črke »L« in »T«. Dopustni so tudi izsidki ter »izrezi – odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za stavbe z bruto tlorisno površino nad 300 m² (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m).
- Pri dopustnemu različnemu oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.

(2) Višinski gabariti

- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30 podobni elementi na strehi v skupni površini do 30 % površine etaže pod streho.
- Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb.
- Kleti so razen na poplavnih območjih dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka.
- V primerih etažnosti P+1 in P+1+M za enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe, enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe v nizu, vila bloke ter P+1+M, P+2 ali P+2+M za bloke in stolpiče, je nulta kota pritličja največ 0,40 m nad nivojem terena ob stavbi.
- Vkopane uvozne rampe v kletne prostore v širini do 6 m pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih prostostojećih stavbah, enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu, vila blokih ter 8 m pri blokih in stolpičih se ne upoštevajo pri dopustni višini stavbe.
- Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb.
- Ob upoštevanju drugih pogojev odloka so dopustni višji gabariti (max za 3 m) od določenih za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob obstoječih in na novo vzpostavljanih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m²) ter v križiščih oz. v 30 metrskega radiju okoli sečišča križanja osi državnih in lokalnih cest na območjih podrobnejše namenske rabe prostora SS, SK, CU in CD.

Predvidena je gradnja stavbe tlorisa v obliki črke L, etažnosti P+M, kar je skladno z 68. členom odloka.

70. člen
(oblikovanje objektov)

(1) Na območjih in objektih varstva kulturne dediščine se stavbe oblikujejo po avtohtonih vzorcih ne glede na velikost stavb in v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. V skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora se lahko določijo tudi odstopanja ali drugačno oblikovanje.

(6) V grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 so prikazana območja EUP in PEUP, kjer je določeno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih. Gre za naslednje EUP in PEUP: (a) EUP: od vključno SG-2 do vključno SG-7, SG-ZV-11, SG-ZV-12, SG-15, SG-16, SG-17, SG-SK-32, SG-Ž-33, od vključno Z-1 do vključno Z-4, Z-7, Z-8 od vključno ZK-1 do vključno ZK-14; b) PEUP: SG-1/1 in SG-1/2. Na območju ostalih EUP in PEUP je dopustno različno oblikovanje stavb.

Na obravnavanem območju v EUP z oznako SG-1 je dopustno različno oblikovanje stavb. Predvidena stavba bo oblikovno prilagojena ostalim stavbam na območju.

Oblikovanje stavbe je skladno s 70. členom odloka OPN.

81. člen
(ureditve za parkiranje)

(1) Za potrebe novogradenj, dozidav, nadzidav ali sprememb namembnosti obstoječih stavb se zagotovi parkirna mesta na lastnem zemljišču. Kadar parkirnih mest ni mogoče urediti na lastnem zemljišču, jih je dopustno urediti

na javnih parkirnih površinah ob soglasju pristojnega organa občinske uprave. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

(2) Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s spodnjo tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti. Izvleček iz tabela za določitev minimalnega števila parkirnih mest:

eno in dvostanovanjske stavbe: 1 PM / stanovanjsko enoto (+ 10 % zraven v primeru sočasne gradnje pet ali več stanovanjskih enot s strani enega investitorja oz. izvajalca na enem območju);
nestanovanjske kmetijske stavbe: 1 PM / 50 m² neto površine.

Stavbno zemljišče bo dovolj veliko za zagotovitev potrebnega števila PM, skladno z 81. členom odloka OPN.

III.3.1.5. Urejanje in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

87. člen (splošne določbe)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja je dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če komunalna oprema ni potrebna za normalno uporabo objekta ali se ta izvaja sočasno z gradnjo objektov. Predpisana komunalna oprema se lahko zagotovi tudi na način, ki ga določajo drugi predpisi, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo strokovna služba

Območje je dostopno iz občinske ceste št. 583591 na zahodni strani, preko obstoječe dovozne ceste na severu.

Območje je komunalno opremljeno. Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.

III.3.1.6. Varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave

Obravnavano območje leži izven območij zaščite kulturne dediščine in izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

Novogradnja bo izvedena v okviru dovoljene tipologije, dovoljenih velikosti stavb in gradbenih parcel, upoštevana bodo določila iz OPN.

III.3.1.7. Varstvo okolja in naravnih dobrin, obramba, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

101. člen (varstvo pred plazjenjem in erozijo)

(1) Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o ne/potrebnosti izdelave geomehanskega mnenja. Slednje se izdelava v primeru, ko je lokacija predvidenega prostorskega posega v območju erozije z zahtevnih protierozijskimi zaščitnimi ukrepi oz. kadar na podlagi strokovne ocene v okviru priprave projektne dokumentacije za zadevni prostorski poseg obstaja sum, da bi zemljišče na tangirani lokaciji utegnilo biti plazljivo ali erozijsko ogroženo. Ne/potrebnost izvedbe geološkega pregleda, izdelave prospekcijske terena ali izdelave geomehanskega mnenja za enostavni oziroma nezahtevni objekt se opredeli na osnovi strokovne ocene v okviru priprave dokumentacije za zadevni objekt.

(2) Za vse posege na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje.

(3) Na plazljivih in erozijsko ogroženih zemljiščih je prepovedano:

- izvajanje posegov in dejavnosti, ki lahko povzročijo erozijske procese, sproščanje hribin ali kako drugače ogrozijo stabilnost zemljišča,
- zadrževanje voda s posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč;
- zasipavanje izvirov;
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda;
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer;
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča;
- krčenje gozda in grmovne vegetacije ter obnova večjih površin gozdnih sestojev, ki pospešuje erozijo in plazenje zemljišč;

- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

(4) Za posege na stavbnih zemljiščih znotraj območij običajnih in zahtevnih protierozijskih zaščitnih ukrepov, prikazanih na karti strateškega dela OPN "V. Prikaz usmeritev za razvoj v krajini", se upoštevajo določila (1) odstavka tega člena.

Nahaja se znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov in znotraj erozijskega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o potrebnosti ali ne izdelave geomehanskega mnenja. Zaradi erozijskega in plazljivega območja je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so razvidni iz 101. člena (varstvo pred plazenjem in erozijo) OPN.

Predviden poseg je skladen z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

2.2 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

Veljavni prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek, (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID: 3345.

Na obravnavanem območju ni potrjenih lokacijskih preveritev.

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (Aa) v EUP SG-1, ki je kot izvorno območje prikazano v grafičnem delu LP.

Številka parcele, ki je povezana z območjem lokacijske preveritve: 143/1, k.o. 691 Ciglence - najboljša kmetijska zemljišča K1.



Slika 8: Pregledna karta na DOF, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence
vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=duplek

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, da se za izvajanje gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v skladu s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3.

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek, (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID: 3345,
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

2.6 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://egp.gu.gov.si/egp/>

Prostorski informacijski sistem občin: Občina Duplek

- <https://www.geoprostor.net/piso>

- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako SG - 1, podrobne namenske rabe Aa, površine 3 726,50 m².



Slika 9: : Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiškokatastrskem načrtu in DOF-u

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev

Iz kartografskega dela OPN je razvidno, da gre za posamično poselitev z oznako SG - 1 (PNRP je Aa).



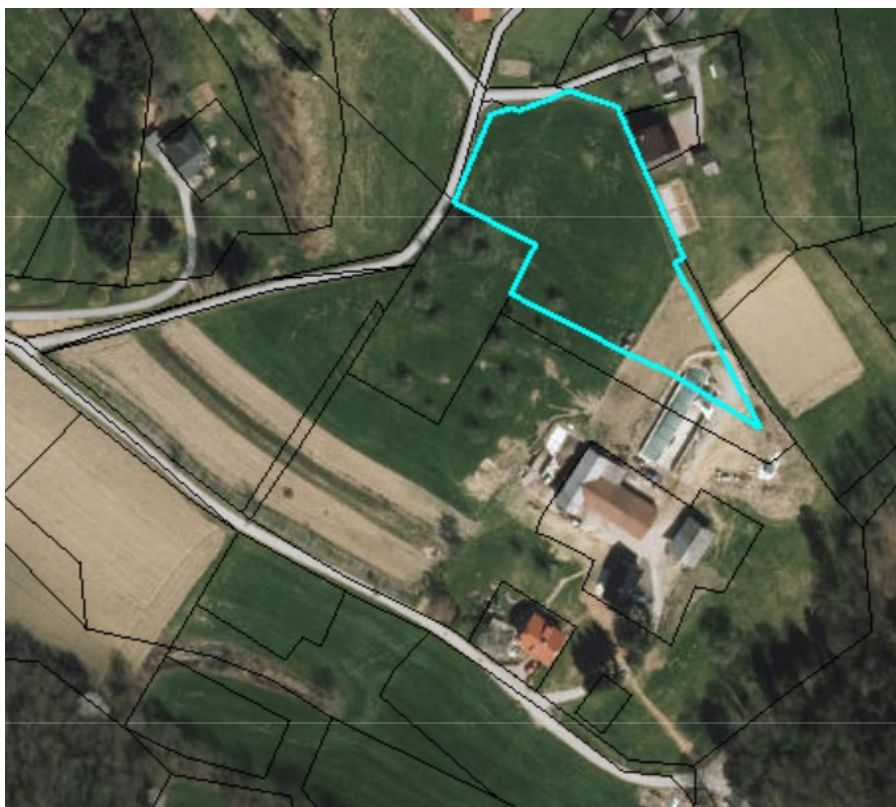
Slika 10: Izsek iz kartografskega dela OPN-namenska raba, (Vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

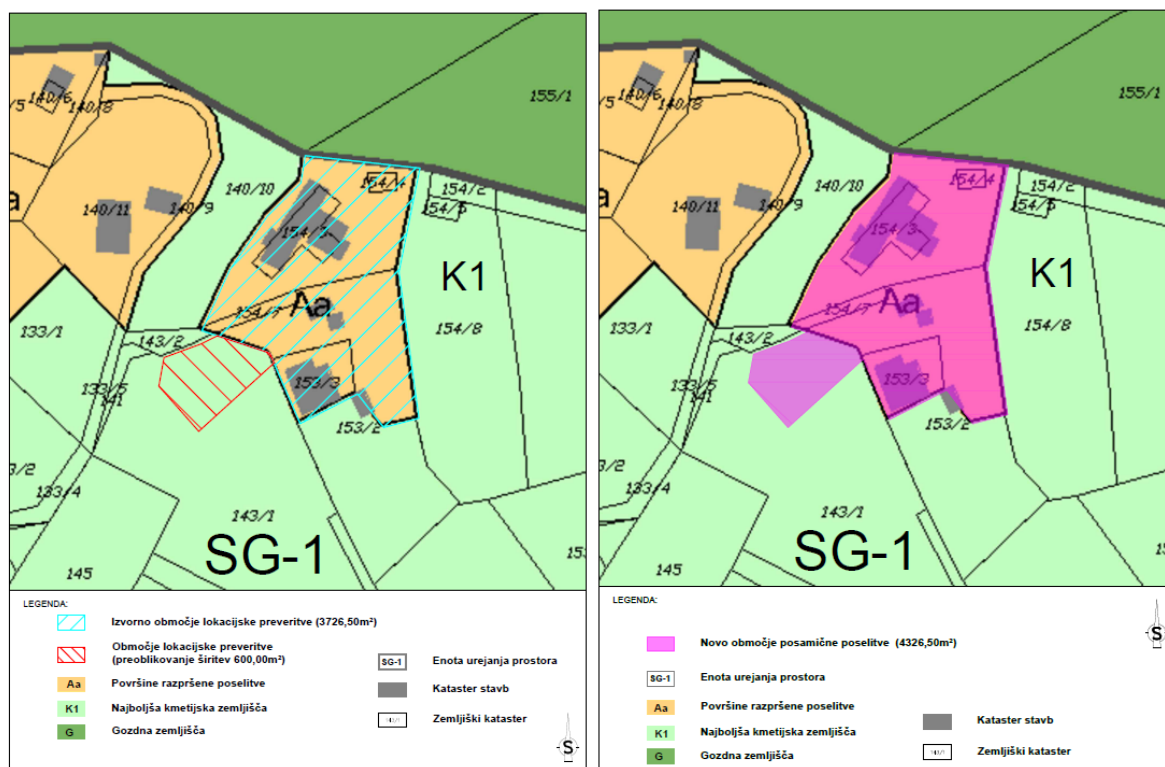
Območje, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča, zajema parcelo številka 143/1, k.o. 691 Ciglence, ki je kmetijsko zemljišče (K1). Parcela številka 143/1, k.o. 691 Ciglence je del kmetije, ki se razteza južno od te parcele. Stavbna zemljišča, ki so na območju kmetije, so pozidana s stanovanjsko in kmetijskimi stavbami. Kmetija se ukvarja z rejo živine, s proizvodnjo poljščin (koruza za silažo, ječmen) ter proizvodnjo mleka. Mlada družina želi ostati na kmetiji, radi bi v prihodnje razvili dopolnilno dejavnost, vezano na osnovno dejavnost. V ta namen želijo zgraditi stavbo, v kateri bi tudi živeli. Ker so vsa stavbna zemljišča na kmetiji pozidana, se predlaga širitev stavbnega zemljišča na severu kmetije, ob cesti in v sklopu obstoječih sosednjih stavb. S tem je omogočen direkten dostop iz obstoječe dovozne ceste na severni strani parcele.

Stavbno zemljišče (izvorno območje) je predvideno za širitev na zahodni strani, na del parcele številka 143/1, k.o. 691 Ciglence.

Izvorno območje je površine 3 726,50 m². Predvidena je širitev izvornega območja za 600 m², kar pomeni 16,1% izvornega območja. Nova površina izvornega območja znaša 4 326,50 m².



Slika 11: Območje kmetije, z modro je označena parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglence



Slika 12, 13: Prikaz izvirnega območja s širitvijo območja posamične poselitve ter novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN

Načrtovana ureditev je prikazana na sliki 14. Gradnja upošteva določila PIP Občinskega prostorskega načrta.



Slika 14: Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru. S puščico je označen dovoz oziroma dostop iz obstoječe dovozne ceste.

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

Obravnavana parcela se razteza ob občinski cesti na zahodu in ob obstoječi dovozni cesti na severu proti jugovzhodu. Obstoječi objekti v izvornem območju so priključeni na omrežje GJL.

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča:



Slika 15: Prikaz terena na topografski karti, označena je parcela št. 143/1, k.o. 691 Ciglenca (vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

Obravnavano območje se nahaja v gričevnatem delu občine. Geološka sestava tal: pesek in prod, peščen lapor. Teren, kjer je predviden poseg, je razmeroma raven. V naravi je to travnik. Obstoječe stavbe so severovzhodno od parcele.

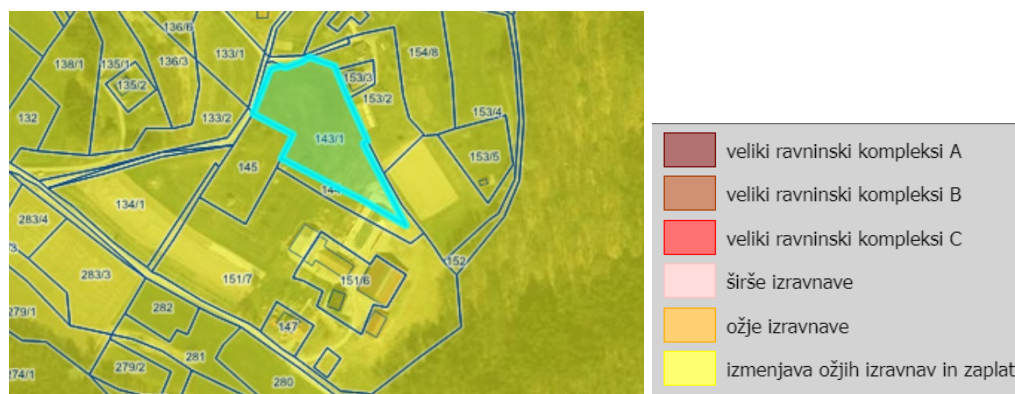
Gradnja je predvidena v podaljšku že obstoječih objektov proti zahodu, za katere so veljali enaki ukrepi in pogoji za gradnjo.

Posega se izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Nahaja se znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov in znotraj območja erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o potrebnosti ali ne izdelave geomehanskega mnenja. Zaradi erozijskega in plazljivega območja je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so razvidni iz 101. člena (varstvo pred plazanjem in erozijo) OPN.

Območje je dostopno iz obstoječe dovozne ceste na severu, ki vodi do obstoječe občinske ceste št. 583591 na zahodni strani.



Slika 16: Prikaz podtipov strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane,
vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/

Širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti:

Obravnavano izvorno območje se, skladno z OPN, uvršča v območje razpršene poselitve. Obravnavana parcela, na katero je predvidena širitev stavbnega zemljišča, je del kmetije na južni strani. Kmetija se ukvarja z rejo živine, s proizvodnjo poljščin (koruza za silažo, ječmen) ter proizvodnjo mleka. Mlada družina želi ostati na kmetiji, radi bi v prihodnje razvili dopolnilno dejavnost, vezano na osnovno proizvodnjo mleka. V ta namen želijo zgraditi stavbo, v kateri bi tudi živeli. Ker so vsa stavbna zemljišča na kmetiji pozidana, se predlaga širitev stavbnega zemljišča na severu njihove kmetije, ob obstoječih sosednjih stavbah. S tem se omogoči zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe in za dopolnilno dejavnost. S tem se ohranja poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec poselitve. Obstoječa dejavnost bivanja in kmetijska dejavnost se ohranja in ima možnost širitve.

Širitev stavbnega zemljišča za novogradnjo ohranja in širi obstoječo dejavnost.

3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Območje posamične poselitve je sestavljeno v glavnem iz posamičnih stanovanjskih stavb in nekaj kmetijskih objektov. Nova stavba bo locirana zahodno od obstoječe posamične

poselitve, ki se razteza proti severovzhodu. Postavljena bo ob obstoječi cesti, ki napaja obstoječe objekte v posamični poselitvi. Sledila jim bo v načinu postavitve, velikosti in oblikovanju. Na ta način se obstoječ poselitveni vzorec ne bo spremenil.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju objekta zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede oblikovanja objektov v odloku o OPN.

S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve:

Območje je komunalno opremljeno. Obstoječi sosednji objekti so priključeni na omrežja GJI, enako je možno urediti za predvideno stavbo.

Dostop bo urejen iz občinske ceste št. 583591, preko obstoječe dovozne ceste na severni strani parcele.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno.

3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (OPN) in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi. Načrtuje se izven varstva vodnih virov. Načrtuje se znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov in znotraj območja erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Zaradi erozijskega in plazljivega območja je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so razvidni iz 101. člena (varstvo pred plazenjem in erozijo) OPN. Z upoštevanjem ukrepov iz OPN, bo gradnja možna brez večjih tehničnih omejitev.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Za ogrevanje bodo uporabljeni pretežno obnovljivi viri energije. Zaradi novogradnje ne bo povečanega vpliva na kakovost zraka.

Hrup:

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Novogradnja ne bo povzročala dodatnega, oziroma prekomernega hrupa v okolju. Načrtovana gradnja ne prinaša tveganja za nastanek izrazitega povečanja emisij ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

Načrtuje se izven vodovarstvenega območja.

S predvideno širitvijo stavbnega zemljišča, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v projektni dokumentaciji. Pri izdelavi projektne dokumentacije se bo upoštevalo določila veljavnih predpisov s področja varovanja okolja (zraka, hrupa). Novogradnja ne bo nov vir hrupa v okolju, oziroma z izvedbo posega se ne bo vplivalo na preseganje mejnih vrednosti kazalcev hrupa določenih z veljavnimi predpisi s tega področja. Za ogrevanje bodo uporabljeni pretežno obnovljivi viri energije. Zaradi novogradnje ne bo povečanega vpliva na kakovost zraka.

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine, izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Nahaja se izven zavarovanih območij ohranjanja narave in izven vodovarstvenih območij.

Načrtuje se znotraj plazljivega območja, kjer je velika verjetnost pojavljanja plazov in znotraj območja erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Pri gradnji je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so razvidni iz 101. člena (varstvo pred plazenjem in erozijo) OPN. Gradnja stavbe je predvidena na delu zemljišča, kjer je teren razmeroma raven. V naravi je to travnik. Z upoštevanjem ukrepov iz OPN, bo gradnja možna brez večjih tehničnih omejitev.

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

4.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	600,00	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12)

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

4.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavne tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek objavljenega na spletnem portalu (leta 2023): https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	SG-1	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	3726,50	Površina območja v m ²

4.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), januar 2024, in se ga ni spreminjalo.

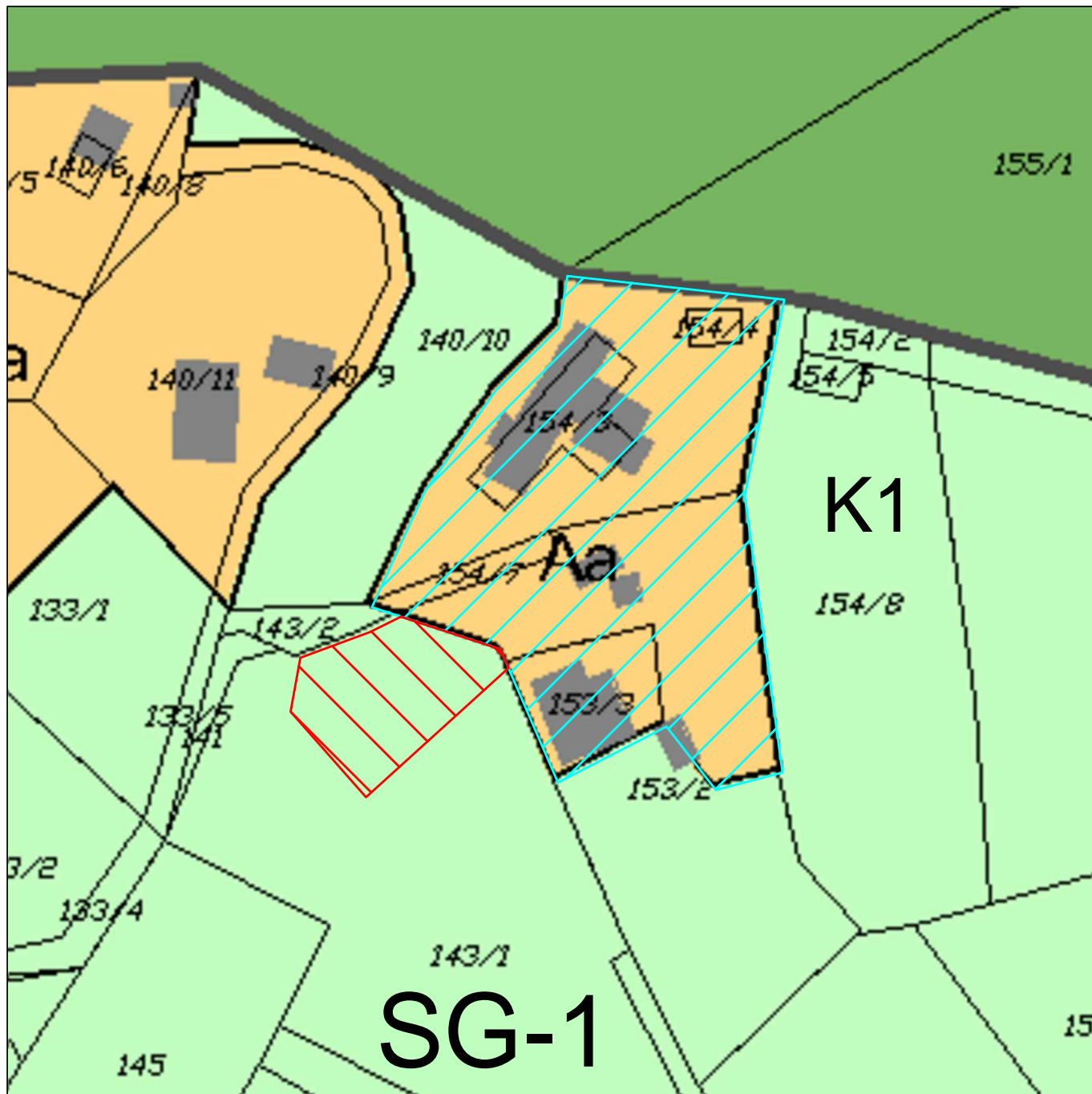
Zemljiškokatastrski načrt:

Zemljiškokatastrski načrt, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan 25.1.2024. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

4.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvirnega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.1.2024) za parcele na območju LP M1:1000
4. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:1000



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve (3726,50m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitvev 600,00m²)



Aa Površine razpršene poselitve



K1 Najboljša kmetijska zemljišča



G Gozdna zemljišča



SG-1 Enota urejanja prostora



Kataster stavb



143/1 Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2023_LP_044

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

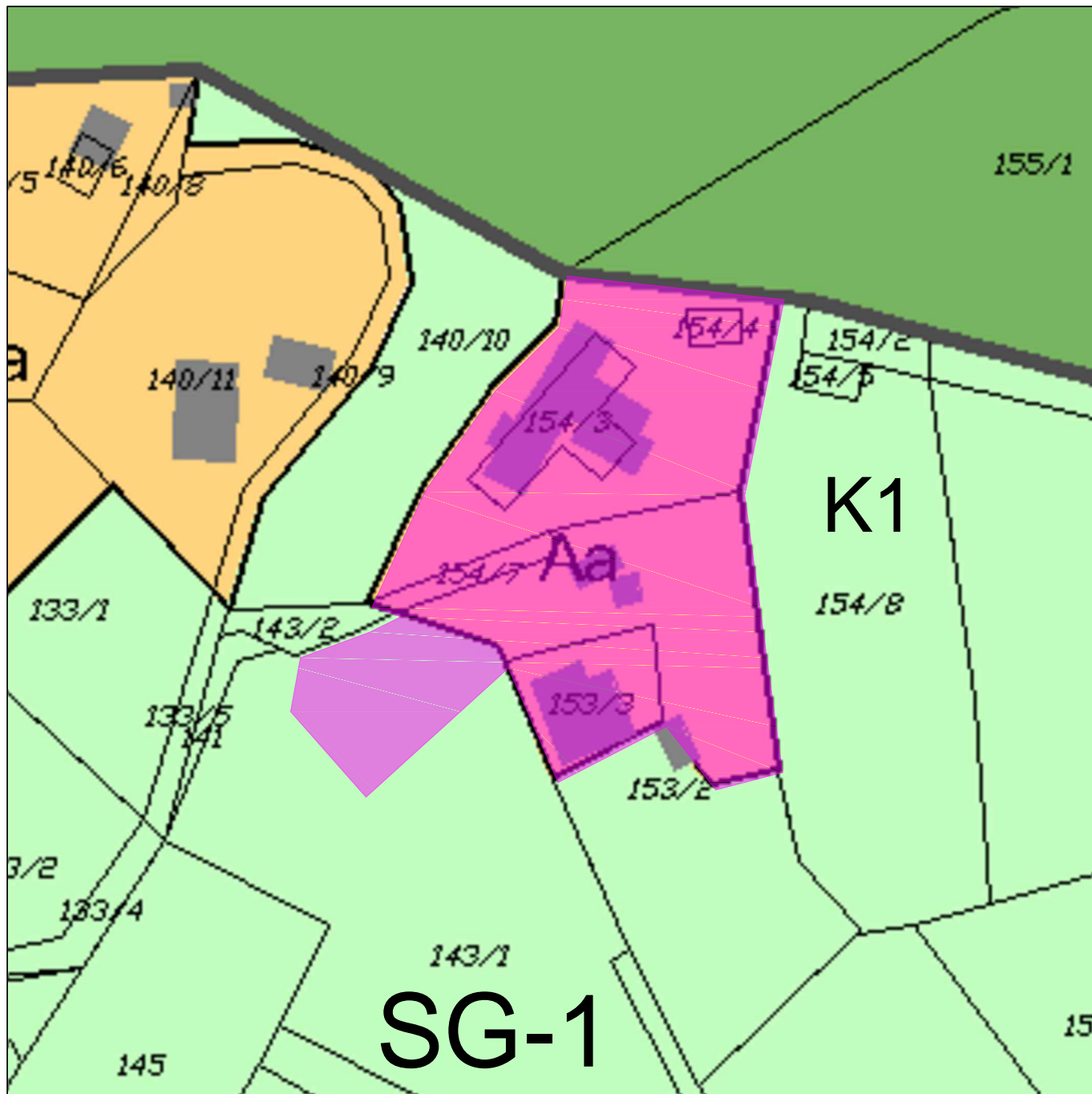
merilo:
1:1000

številka lista:
1

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA
OBMOČJU EUP SG-1 V k.o. 691 CIGLENCE, PARCELA ŠT. 143/1,
V OBČINI DUPEK

Prikaz izvirnega območja LP in povečanja območja posamične
poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Novo območje posamične poselitve (4326,50m²)



SG-1

Enota urejanja prostora



Aa

Površine razpršene poselitve



K1

Najboljša kmetijska zemljišča



G

Gozdna zemljišča



Kataster stavb



143/1

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2023_LP_044

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

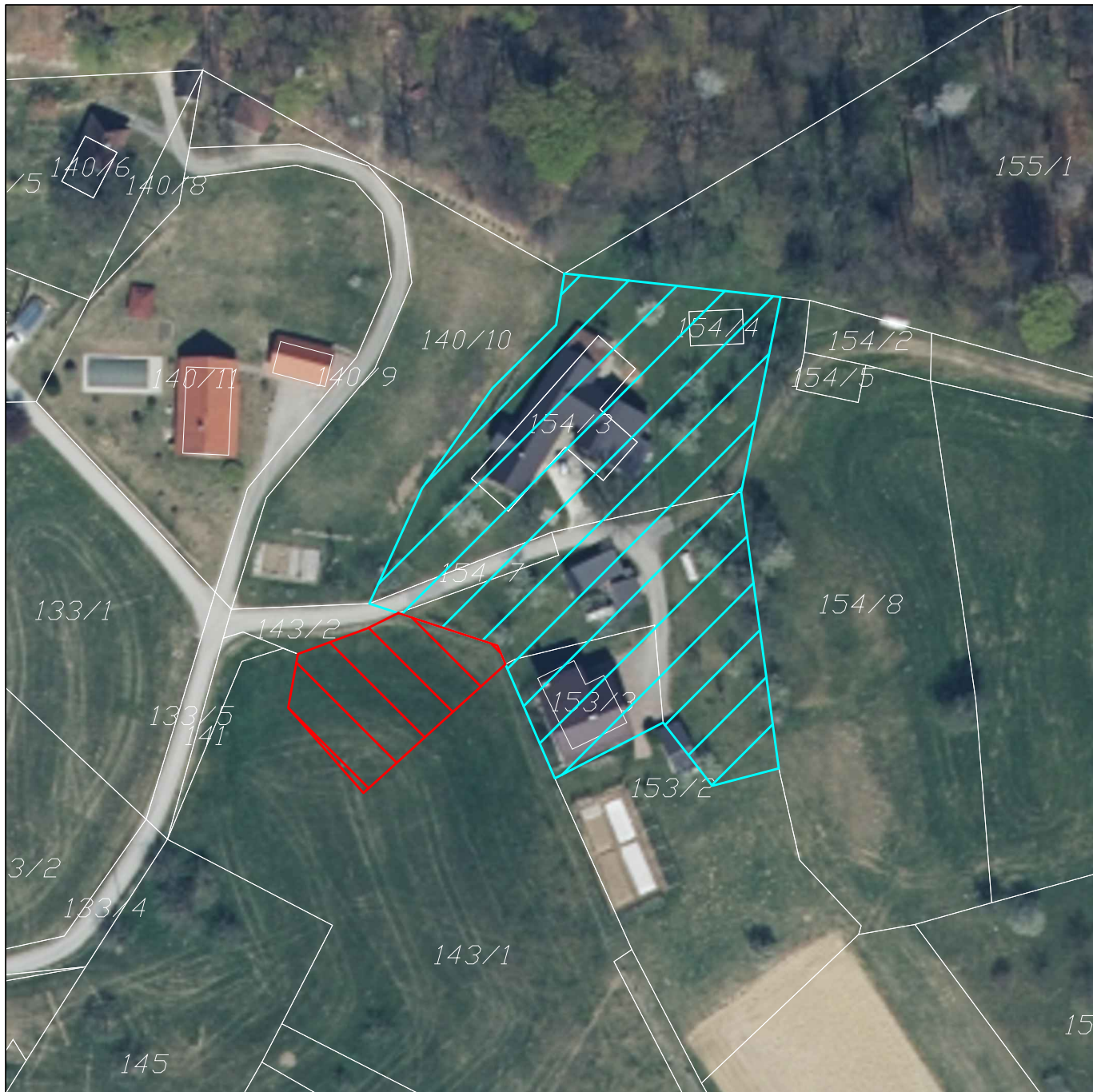
merilo:
1:1000

številka lista:
2

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-1 V k.o.
691 CIGLENCE, PARCELA ŠT. 143/1, V OBČINI DUPEK

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega
prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve (3726,50m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 600,00m²)



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

Tomaž MAGERL, inž. grad.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

številka projekta:

2023_LP_044

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

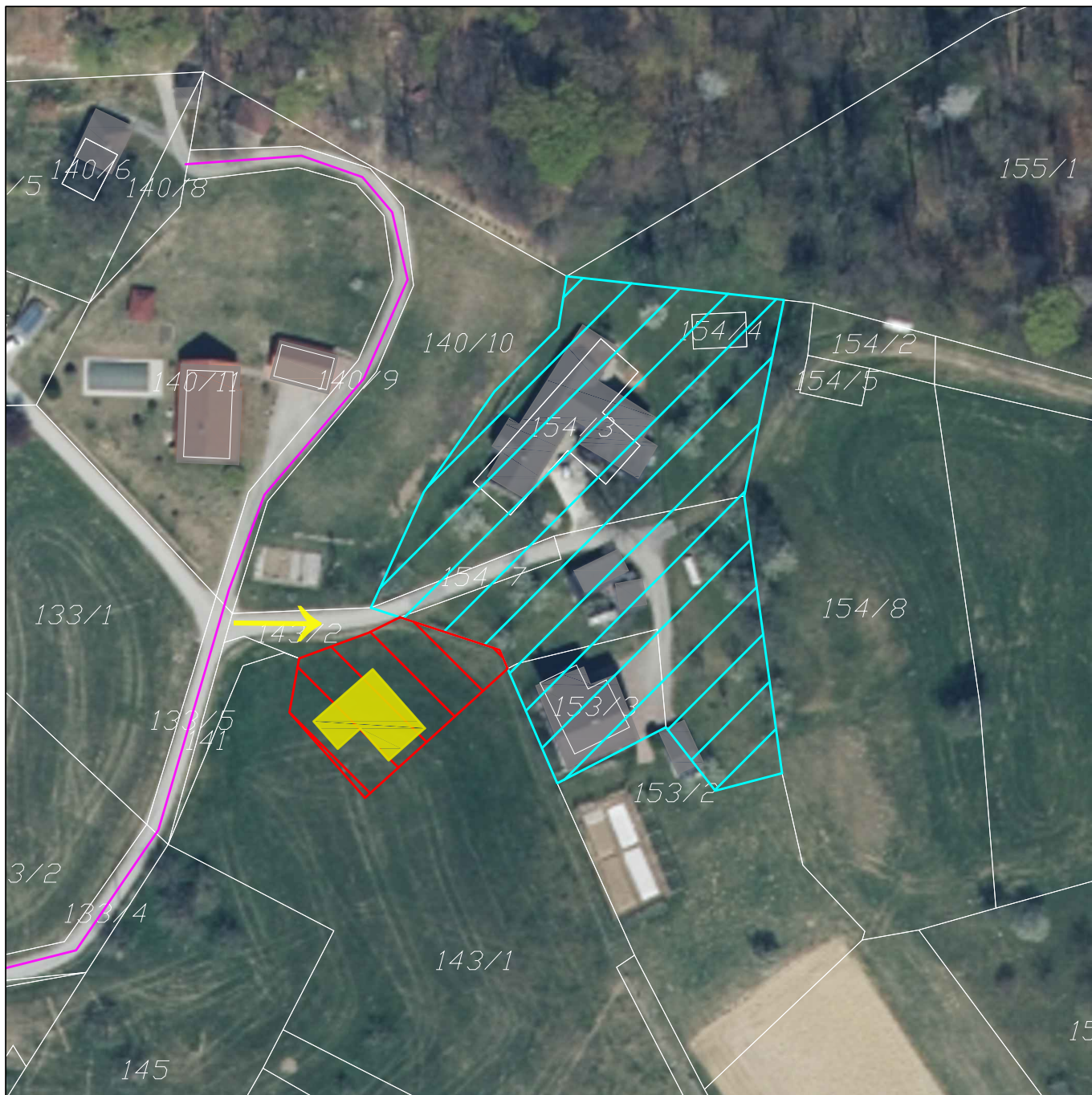
številka lista:

3

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-1 V
k.o. 691 CIGLENCE, PARCELA ŠT. 143/1, V OBČINI DUPLEK

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.01.2024) za parcele na
območju LP



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve (3726,50m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 600,00m²)



Obstoječe stavbe iz katastra stavb



Predvidena stanovanjska hiša



Dovoz oz. dostop



Zemljiški kataster



Kategorizirana občinska cesta 583591



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:

2023_LP_044

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

številka lista:

4

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-1 V
k.o. 691 CIGLENCE, PARCELA ŠT. 143/1, V OBČINI DUPLEK

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

5. PRILOGE

5.1 Mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva – sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča, izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, datum: 26.10. 2023.

Datum: 26.10.2023

Št. dokumenta: 582-10/2023

MNENJE O UTEMELJENOSTI POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA – SPREMEMBA NAMEBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	3/2023
2. KMG- MID	100294554
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) Površina zemljišča	Skupna površina GERK-ov, ki so vpisani v Register kmetijskih gospodarstev je 20,88 ha. Glede na rabo se delijo kmetijska zemljišča na: 11,08 ha njiv (raba 1100), 8,88 ha trajni travnik (raba 1300), 0,12 ha začasni travnik (raba 1131), 0,07 ha ostali trajni nasadi (raba 1240)
b) Stalež živine, pridelek	Na kmetijskem gospodarstvu se ukvarjajo z rejo živine in proizvodnjo mleka. Na dan 10.7.2023 so imeli na kmetijskem gospodarstvu 78 kom goveje živine.
c) Objekti na kmetijskem gospodarstvu, strojna opremljenost	Na kmetijskem gospodarstvu se že nahajajo objekti namenjeni kmetijski proizvodnji (hlev, strojna lopa, silosi..)
d) Dopolnilne dejavnosti na kmetiji	NE
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) Namen, velikost in kapaciteta objekta	Stranka se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo v občini Duplek. Na kmetijskem gospodarstvu se ukvarjajo s proizvodnjo poljščin (koruza za silažo, ječmen) ter proizvodnjo mleka. Stranka želi na parcelni številki 143/1, K.O. CIGLENCE 691, graditi zgradbo, v kateri bi v prihodnje razvili dopolnilno dejavnost. Zgradba se namerava graditi na parcelni številki, kjer je boniteta 46. Površina parcelne številke, katere se prosi za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč je v izmeri 600 m ² .
b) Utemeljenost naložbe	
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva	Stranka utemeljuje spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča z vidika omogočanja razvoja kmetijskega gospodarstva. Del dejanske rabe zemljišča (parcele) je pod površinami poseljenih zemljišč – 4,0%. Nova stanovanjska zgradba bi se zgradila na parcelni številki 143/1, K.O. CIGLENCE 691, ki se nahaja območju, kjer je že oblikovano naselje (slika 1: Izpis iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov MKGP) V skladu s 3. ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih ((Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno

**besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D
in 79/17 in 44/22), ki pravi sledeče:
3.ea člen**

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- b) stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- c) stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

ter

V skladu s 3. eb členom Zakona o kmetijskih zemljiščih **((Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17 in 44/22), ki pravi sledeče:**

Če lokalna skupnost načrtuje spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča in območja mineralnih surovin na območju lokalne skupnosti oziroma posameznega naselja, kjer proste površine, primerne za zgostitve, prenovu ali spremembo rabe, še niso izkoriščene, se sprememba namenske rabe kmetijskega zemljišča lahko dopusti kot prerazporeditev namenske rabe stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča ob izpolnjevanju pogoja primerljive površine in kakovosti kmetijskih zemljišč, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe.

Ne glede na prejšnji odstavek se lahko izjemoma dopusti sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč, če se:

- a) vzpostavijo nadomestna kmetijska zemljišča, ki bodo po površini in kakovosti primerljiva s kmetijskimi zemljišči, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, in se ta zemljišča trenutno ne morejo uporabljati za kmetijske namene, oziroma

	<p>b) izboljša pridelovalni potencial obstoječih kmetijskih zemljišč na način, da se z dvigom pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč nadomesti izguba pridelovalnega potenciala na kmetijskih zemljiščih, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, ob upoštevanju naslednjih pogojev:</p> <ul style="list-style-type: none"> - boniteta kmetijskega zemljišča ne sme presegati 50 točk in - boniteta kmetijskega zemljišča se mora izboljšati za najmanj 20 točk. <p>Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena ukrepov ni treba izvesti, če gre za spremembo namenske rabe kmetijskega zemljišča, v naslednjih primerih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za določitev stavbnega zemljišča legalno zgrajenega objekta; - <u>za površino z nestanovanjskimi kmetijskimi stavbami in drugimi kmetijskimi gradbenimi inženirskimi objekti;</u> - <u>za potrebe širitve ali preselitve kmetijskega gospodarstva, ki izkazuje razvojni potencial, ali</u> - za določitev stavbnega zemljišča za objekte s področja zaščite in reševanja.
--	--

Pripravila:
Katarina Kresnik
Specialistka za varstvo okolja

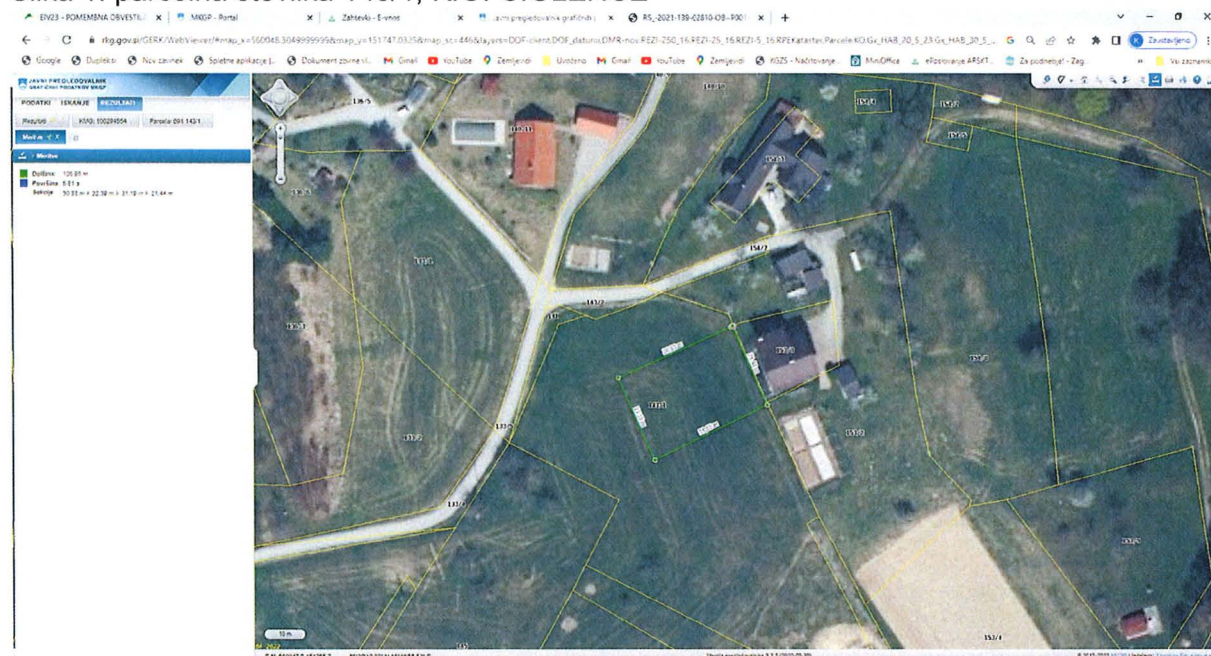



Vodja oddelka za kmetijsko svetovanje:
Simona Hauptman, univ. dipl. inž. kmet



Priloga: Izpis iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov MKGP

Slika 1: parcelna številka 143/1, K.O. CIGLENCE



Slika 2: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled Evidenca: Kataster nepremičnin

