

Številka: 3503-15/2024-2

Datum: 23. 08 2024

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU zemljiških parcel št. 90/2, 90/3, in 991/1 k. o. Zimica v
Občini Duplek**

1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

Vlagatelj pobude:	zasebni investitor
Izdelovalec elaborata:	STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN ZAPS 1628
Številka elaborata:	2024-07-ELP
Datum izdelave:	junij 2024

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

Na osnovi določil 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) je občinski urbanist dolžan v 30 dneh od prejema vloge s priloženim elaboratom lokacijske preveritve, le tega preveriti glede skladnosti z ZUreP-3 in o tem obvestiti investitorja. Zakon o urejanju prostora določa instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor.

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 izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja (lastnika zemljišča). Njen namen je ustvariti primerno pravno podlago za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, tj. gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši in gradnjo pomožnega objekta (garaže in lope za shranjevanje orodja) za lastne potrebe. Na tak način se v skladu z usmeritvami iz OPN Duplek ohranja obstoječa dejavnost bivanja in poseljenost območja z domačim prebivalstvom, posledično pa se s tem ohranja tudi podoba kulturne krajine ter zagotavlja redno obdelovanje kmetijskih zemljišč in preprečuje zaraščanje območja.

Naročnik lokacijske preveritve se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo, v lasti ima cca 12 ha kmetijskih površin, od tega jih je več kot 7 ha intenzivnih trajnih nasadov – sadovnjakov (Priloga 1). Kmetijsko gospodarstvo z vsemi potrebnimi objekti je od območja lokacijske preveritve oddaljeno cca 300 m.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje garaže in prizidka k stanovanjskemu objektu. V skladu z OPN Duplek je gradnja prizidka in garaže dopustna le na stavbnem zemljišču, pri tem pa je na območju z namensko rabo Aa potrebno upoštevati tudi določilo glede faktorja izrabe (do 0,40) in deleža zelenih površin (najmanj 25 %) stavbne parcele. Velikost obstoječega stavbnega zemljišča ne zadošča navedenim pogojem. Zato je predvideno preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje za največ 20 % (vendar ne več kot 600 m²) glede na izvorno določen obseg.

V konkretnem primeru se lokacijska preveritev izdelava za določanje obsega stavbnega zemljišča. Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo garaže in prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu.

3. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE:

Lokacijska preveritev obsega zemljišča s parc. št. 90/2 in 991/1 k. o. Zimica.

Izvorno območje posamične poselitve meri 400,89 m² in obsega parceli št. 90/2-del in 991/1-del, obe k.o. Zimica. Na območju enote posamične poselitve se nahaja obstoječ stanovanjski objekt, ki je v lasti pobudnika lokacijske preveritve. V bližini stanovanjskega objekta se v smeri proti zahodu (ob cesti) nahaja tudi manjši gospodarski objekt, ki ga namerava lastnik porušiti. Pobudnik se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo, v lasti ima cca 12 ha kmetijskih površin.

4. PREVERITEV SKLADNOSTI LOKACIJSKE PREVERITVE S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE

Občina ima sprejete naslednje akte, ki se nanašajo na obravnavano območje:

- 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,

Iz opisa skladnosti s strateškimi in izvedbenimi izhodišči občine je razvidno, da je vsebina lokacijske preveritve skladna z 12. členom OPN, ki govori o prednostnih območjih za poselitev, s 33. členom OPN, ki govori o ohranjanju poselitve na območju razpršene poselitve, s 65. členom OPN, ki govori o dopustnih dejavnostih in objektih ter 66., 68. 70. 81. 87. členom OPN, ki se nanašajo na oblikovanje objekta in ureditve okolice objekta.

Predlagana lokacijska preveritev je skladna z 101. členom, zemljišče se sicer nahaja na erozijskem območju – običajni zaščitni ukrepi, na plazljivem območju delno na območju zelo majhnega pojavljanja plazov in delno na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov in izven vodovarstvenih območij. Območje leži izven območij kulturne dediščine in izven zavarovanih območij ohranjanja narave. Za vse posege na območju bo potrebno zagotoviti vse potrebne zaščitne ukrepe v fazi izdelave projektne dokumentacije.

5. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Preveritev vsebinske ustreznosti in skladnosti (na podlagi 138. člena ZUreP-3) obsega dokumentirano kontrolo ELP in sicer:

- izdelava elaborata lokacijske preveritve po osebi, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
- izpolnjevanje vseh zakonsko določenih pogojev za izvedbo postopka lokacijske preveritve;
- preveritev določil prostorskega akta, od katerih se odstopa, vključno s preveritvijo, ali so upoštevana oz. opredeljena vsa relevantna določila prostorskega akta;
- vsebinska ustreznost elaborata lokacijske preveritve;
- ustreznost strokovnih rešitev, za katere se predlaga postopek lokacijske preveritve.

Občinska urbanistka je preverila Elaborat lokacijske preveritve in ugotovila, da elaborat vsebinsko ustreza predpisom in je skladen z določili veljavnega zakona - ZUreP-3. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, 2, 3).

PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
naziv LP	X	
Ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	X	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata		
datum izdelave	X	
utemeljitev		
navedba identifikacijskih številok oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	X	
navedba katastrskih občin in parcelnih številok, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
Grafični del		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata:		
– za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b	X	
– za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP	X	
– za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW.	X	

PRILOGA 2: vsebina elaborata lokacijske preveritve

vsebina		vsebovano	
		DA	NE
Tekstualni del			
naslovni list		X	
utemeljitev		X	
podrobna utemeljitev:			
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)		X	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3)		X	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem spremembe [m ²], delež spremembe glede na izvirno površino [%])		X	
utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3		X	
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju ni posebnih pravnih režimov, ali sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.			

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	DA		
opombe: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020)			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP- 3).	DA		
opombe: Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje in poveča tako, da se: <ul style="list-style-type: none"> • na severozahodnem delu območja, na delu parcele št. 991/1 k.o. Zimica, predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 32,25 m² (sprememba iz Aa v K1) - izvzem; • površina izvzema (32, 25 m²) prenese na jugovzhodni del območja, na del parcele št. 90/2 k.o. Zimica (sprememba iz G in K1 v Aa) - (preoblikovanje); • na severnem delu parcele št. 90/3 k.o. Zimica (jugozahodno od obstoječega stanovanjskega objekta) predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 80,18 m² (sprememba iz G v Aa) 			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	DA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predvideno preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje za največ 20 % (vendar ne več kot 600 m ²) glede na izvirno določen obseg.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	DA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe: Velikost gradbene parcele bo enaka velikosti stavbnega zemljišča in znaša 481,07 m2. Faktor zazidanosti: zazidana površina parcele (obstoječe + predvideno) / površina gradbene parcele = 190 m2 / 481,07 m2 = 0,39. Zelenih površin bo vsaj 121 m2 (več kot 25 %).			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	DA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju, kjer je predvidena lokacijska preveritev še ni bilo lokacijskih preveritev.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	DA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Izvorno območje lokacijske preveritve ima določeno podrobnejšo namensko rabo Aa - površine razpršene poselitve. Predvidena ureditev, gradnja garaže (s prostorom za shranjevanje orodja) in prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu ne spreminja arhitekturnega in tipološkega vzorca na območju.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	DA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Območje je delno komunalno opremljeno. Dodatna nova komunalna oprema se ne predvidi.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamičnoposelitev se ne bo bistveno povečal.	DA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju se nahaja stanovanjski objekt, dozidava, ki bo povečala vplivu na okolje in na obstoječo posamično poselitev.			

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
Fizične lastnosti zemljišča	DA	NE	Nima vpliva
	X		
opombe: Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja (lastnika zemljišča). Njen namen je ustvariti primerno pravno podlago za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, tj. gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši in gradnjo pomožnega objekta (garaže in lope za shranjevanje orodja) za lastne potrebe.			
kriterij	ocena skladnosti		
Pravni režimi v tem območju in varstvene usmeritve	DA	NE	Nima vpliva
	X		

opombe:

Lokacijska preveritev je skladna s pravnimi režimi. Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine in ohranjanja narave, izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Zemljišče se nahaja izven območja vodnih virov. Gradnja je predvidena izven območja priobalnega zemljišča. Stavba je locirana na zemljišču, kjer ni poplavne nevarnosti vendar se nahaja na erozijskem območju. Gradnja je predvidena na območju, kjer je teren sorazmerno raven in je gradnja možna brez večjih tehničnih omejitev. Lokacijska preveritev je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Občinski urbanist / ka:



Vročiti:

- OBČINA DUPLEK, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek
- Arhiv, tu

Poslati v vednost (po e pošti):

- Občina Duplek, obcina.duplek@duplek.si, anja@studiourbis.si