

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
V OBČINI DUPEK**

NAROČNIK: **ZASEBNI INVESTITOR**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA DUPEK**
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.**

DATUM: **februar 2024**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2024-LP-004**

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 izvornega 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

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
A	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 preoblikovanje območja posamične poselitve (Aa). Stavbno zemljišče je predvideno za preoblikovanje na parceli številka 31/2 k.o. 691 Ciglence na kmetijsko zemljišče K1. Na obravnavani parceli stoji stara stavba podolgovatega tlorisa in z dvokapno streho. V njej živijo starši in mlada družina, ki si je zahodni del stavbe nekoliko preuredila, vendar si želijo boljše pogoje za bivanje. Zaradi tega bi ta del stavbe porušili in za sebe zgradili novo stavbo.

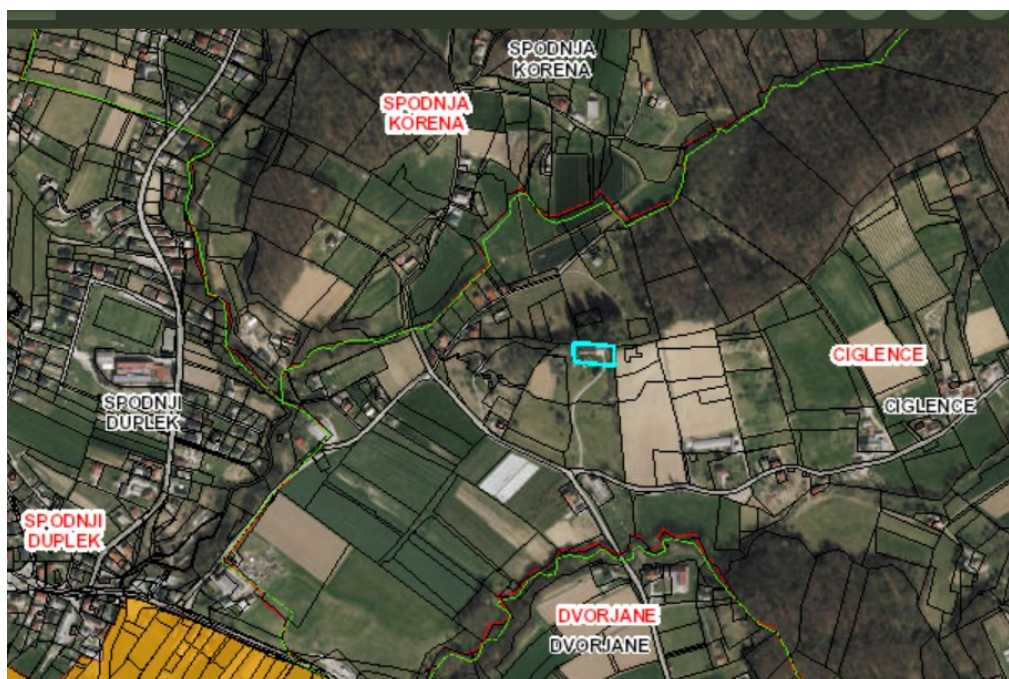
Preoblikovanje stavbnega zemljišča je predvideno za gradnjo stanovanjske stavbe za mlado družino.

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

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

Območje leži vzhodno od naselja Spodnji Duplek in severno od naselja Dvorjane, v katastrski občini 691 Ciglence (v naselju Ciglence), v občini Duplek.



Slika 1: Prikaz širšega območja, parcela 31/2, k.o. 691 Ciglence je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.2.2 Ožje območje

Ožje območje zajema parcelo številka 31/2 k.o. 691 Ciglence, ki je delno stavbno zemljišče in delno kmetijsko zemljišče (K2).



Slika 2: Prikaz ožjega območja – parcela 31/2, k.o. 691 Ciglence je označena z rdečo 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 raven, nahaja se izven ogroženega območja in je poraščen s travo. Proti jugu teren pada, poraščen je s trajnim travnikom. Iz južne strani je obstoječ dovoz iz občinske ceste.



Slika 3: Osnovna geološka karta, (vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 31/2, k.o. 691 Ciglence, na kateri je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča:

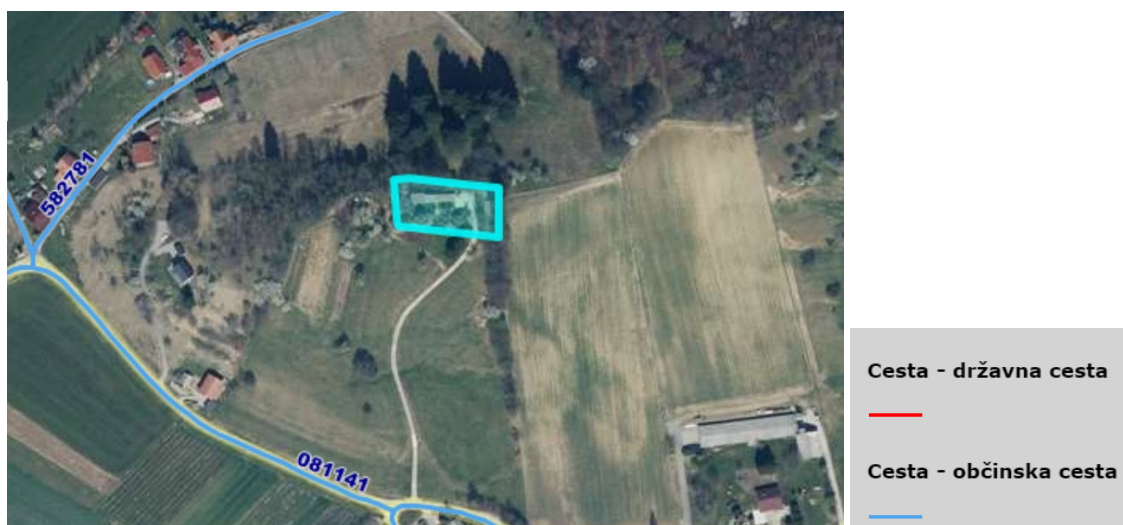
DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča, tloris stavbe;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 45.

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

Območje ima obstoječ dovoz iz občinske ceste št. 081141 na južni strani.

Območje je komunalno opremljeno. Obstoječa stanovanjska stavba je priključena na obstoječe NN omrežje, komunikacije in vodovodno omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.



Slika 4: Prikaz prometne infrastrukture, 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

Obravnavana parcela se nahaja izven poplavnih območij, izven erozijskih območij, izven plazovitih območij in izven plazljivih območij.



Slika 5: Plazljiva območja v okolici lokacije, vir: Atlas voda

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje. Obravnavana lokacija je izven varovanih, varstvenih in ogroženih območij.

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 izvor 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, Ciglence, 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 nestanovanjskimi, 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, prenovo 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 preoblikovanje stavbnega zemljišča. Predlaga se manjše preoblikovanje stavbnega zemljišča. Vzhodni del stavbnega zemljišča, ki je manj primeren za gradnjo, se prenese na zahodni del parcele, na kmetijsko zemljišče. S tem se omogoči zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe. S tem se ohranja poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, obstoječa dejavnost se ohranja.

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 strnjanih 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.

Opređeljena avtohtona razpršena poselitev se s tem 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 odmkov od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel

Predvidena je gradnja enostanovanjske stavbe. Nadzemna etažnost ne bo presegala P+1+M. V območju razpršene poselitve Aa je dopustna dejavnost bivanja.

Predvidena gradnja je skladna s 65. členom odloka OPN.

66. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

(1) Dopustne tipologije stanovanjskih stavb so za posamezna območja podrobnejše namenske rabe prostora določene v predhodnem členu in dodatno ali drugače v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih.

(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb različnih tipologij, pripadajočih gradbenih parcel in njihove izrabe na različnih površinah podrobnejših namenskih rab prostora znašajo:

enostanovanjska in dvostanovanjska prostostoječa stavba:

- največja dopustna nadzemna višina stavbe glede na območje oblikovanja stavb (Av): 11 m;
- maksimalni faktor zazidanosti (FZ maks): 0,4;
- minimalni delež zelenih površin v odstotkih (DZP min): 25%;
- velikost gradbene parcele v m²: 300 – 1000 m².

Predvidena je gradnja enostanovanjske stavbe. Višina ne bo presegala 11,00 m.

Velikost gradbene parcele je enaka velikosti stavbnega zemljišča. Ker gre za mlado družino, se gradbena parcela ne bo delila.

Velikost gradbene parcele: 891,40 m².

Faktor zazidanosti: zazidana površina parcele (obstoječe + novo) / površina gradbene parcele = 262 m² / 891,40 m² = 0,29

Delež zelenih površin: 440 m² / 891,40 m² = 0,49 m² = 49%

Predvidena gradnja je skladna s 66. 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 izzidki 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 dopustnem različnem 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 vzpostavljenih 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 pravokotnega tlorisa, etažnosti K+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 se stavbe oblikujejo po avtohtonem vzorcu, dopustno je različno oblikovanje stavb. Predvidena stavba bo oblikovno prilagojena preostalemu delu obstoječe stavbe.

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 tabele 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).

Na stavbnem zemljišču parcele je ob obstoječem dovozu urejeno tudi dvorišče s parkirišči, ki zadoščajo tudi za novogradnjo, kar se s preoblikovanjem stavbnega zemljišča ne spremeni. Zagotovljeno je potrebno število PM, skladno z 81. členom odloka OPN.

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 soglaša strokovna služba

Območje je dostopno iz občinske ceste št. 081111 na severovzhodni strani. Območje je komunalno opremljeno. Obstoječa stavba je priključena na 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.

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

Obravnavano območje leži izven ogroženih območij in izven vodovarstvenih območij.

Novogradnja bo izvedena v okviru dovoljene tipologije, dovoljenih velikosti stavb in gradbenih parcel, upoštevana bodo določila iz 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 izvirno 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 preoblikovanje območja posamične poselitve (Aa) v EUP SG-1, ki je kot izvirno območje prikazano v grafičnem delu LP.

Številka parcele, ki je povezana z območjem lokacijske preveritve:

- 31/2, k.o. 691 Ciglence - površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1



Slika 6: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 31/2, 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

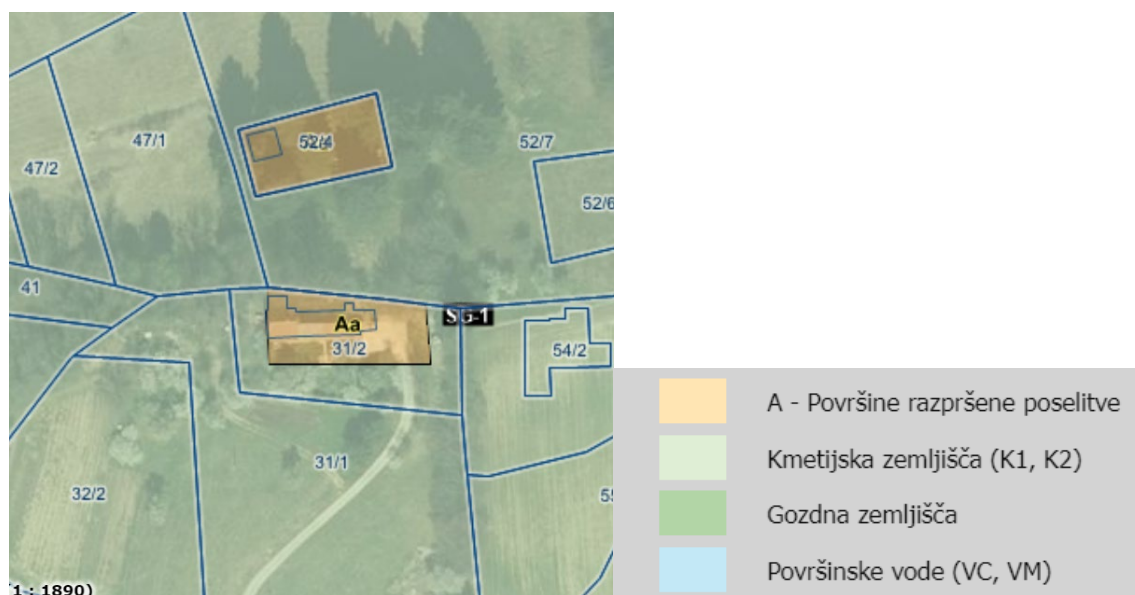
Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako SG - 1, podrobne namenske rabe Aa, površine 891,40 m².



Slika 7: : Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiškokatastrskem načrtu in DOF-u

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

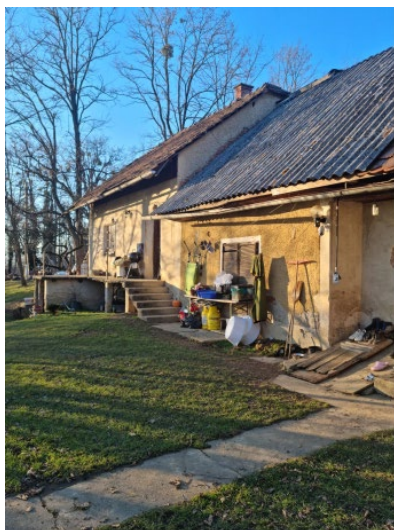
Iz kartografskega dela OPN je razvidno, da gre za posamično poselitev z oznako SG - 1 (PNRP je Aa).



Slika 8: Izsek iz kartografskega dela OPN-namenska raba
(Vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=duplek)

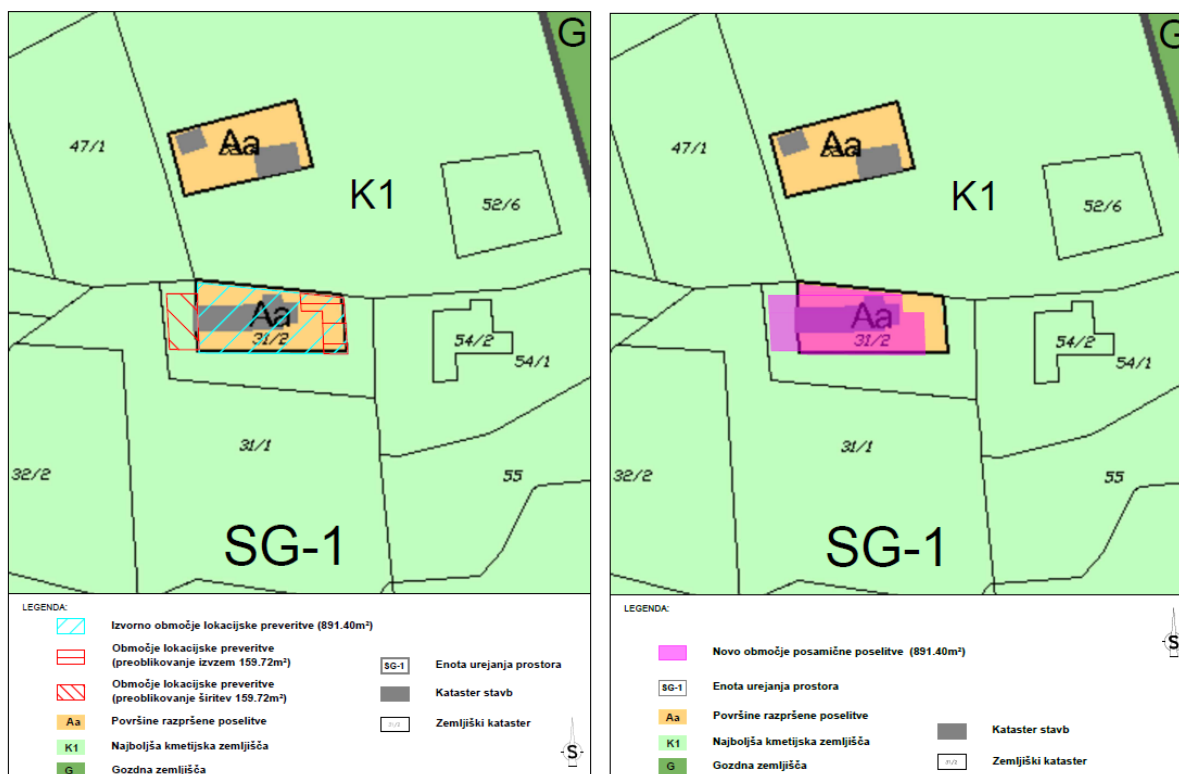
3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Del obravnavane parcele predstavlja izvorno območje posamične poselitve. Na parceli stoji stara stanovanjska stavba, v kateri živi dve generaciji družine. Mlada družina si je zahodni del stavbe nekoliko prenovila, vendar si želijo boljše pogoje za bivanje. Zaradi tega bi radi ta del stavbe porušili. Zgradili bi novo enostanovanjsko stavbo v manjšem odmiku od preostalega dela stavbe. Srednji del stavbe, na katerega se zahodni del naslanja, služi kot shramba, v vzhodnem delu stanujejo starši. Kletni del porušenega dela stavbe bi vključili v novogradnjo. Ker pa se stavbno zemljišče konča na zahodni steni obstoječega objekta, bi prenesli del stavbnega zemljišča, ki je nepozidano na vzhodnem delu, na zahodno stran in tako omogočili gradnjo nove stavbe. Dovoz do parcele in dvorišče s parkirišči je obstoječe in ostane enako, tudi gradbena parcela ostane ena.



Slika 9: Zahodni in srednji del stavbe

Izvirno območje je površine 891,40 m². Predvideno je preoblikovanje izvirnega območja. Površina izvirnega območja se ne spremeni. Stavbno zemljišče na vzhodnem delu parcele v površini 159,72 m² se prenese na zahodni del parcele, na kmetijsko zemljišče K1, v površini 159,72 m². Vzhodni del parcele se v površini 159,72 m² vrne v PNRP - najboljše kmetijsko zemljišče K1.



Slika 10, 11: Prikaz izvirnega območja s preoblikovanjem območja posamične poselitve ter novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN



območja posamične poselitve na DOF-u

Slika 12: Prikaz izvirnega območja s preoblikovanjem

Načrtovana ureditev je prikazana na sliki 13. Gradnja upošteva določila PIP Občinskega prostorskega načrta.



Slika 13: Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru. S puščico je označen dovoz oziroma dostop iz obstoječe občinske ceste.

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

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča:



Slika 14: Prikaz terena na topografski karti, modro je označena parcela št. 31/2, 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 stoji stavba in je predviden poseg, je raven, nahaja se izven erozijskega, plazljivega ali plazovitega območja. V naravi stoji na parceli starejša stanovanjska stavba z delom v sredini, ki služi za shrambo. Iz južne strani je dovoz, ob stavbi je parkirišče, ostali del je v glavnem poraščen s travo. Predviden poseg je na zahodnem delu parcele, kjer se del obstoječe stavbe poruši in zgradi nova. Teren je v tem delu raven.

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 in izven ogroženih območij.

Območje ima obstoječ dostop iz občinske ceste št. 081141 na južni strani.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti:

Obravnavana parcela se, skladno z OPN, uvršča v območje razpršene poselitve. Na območju razpršene poselitve je prevladujoča dejavnost bivanje.

Predlaga se manjše preoblikovanje stavbnega zemljišča. Vzhodni del stavbnega zemljišča, ki je manj primeren za gradnjo, se prenese na zahodni del parcele, na kmetijsko zemljišče. S tem se omogoči zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe in s tem boljše pogoje za bivanje mladi družini. S tem se ohranja poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, obstoječa dejavnost bivanja se ohranja, pogoji bivanja se izboljšajo.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča ohranja obstoječo dejavnost bivanja.

3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Območje posamične poselitve je malo, obsega obstoječo starejšo stavbo, v kateri prebivata dve generaciji družine. Nova stanovanjska stavba bo locirana v podaljšku obstoječe stavbe proti zahodu, kjer se del stavbe poruši. Vključila bo obstoječo klet in se oblikovno prilagodila obstoječi stavbi. 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. Obstoječa stavba je priključeni na omrežja GJI, enako je možno urediti za predvideno stanovanjsko stavbo. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.

Dostop je obstoječ iz občinske ceste št. 081141 na južni 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 in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje stanovanjske stavbe ne bo povečanega vpliva na kakovost zraka.

Hrup:

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Gradnja ne bo povzročala dodatnega, oziroma prekomernega hrupa v okolju.

Načrtuje se izven vodovarstvenega območja in izven ogroženih območij, gradnja je možna brez večjih tehničnih omejitev.

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča in gradnjo stanovanjske stavbe, 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). Stanovanjska stavba 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. Ogrevanje bo urejeno z energenti, ki ne povzročajo negativnega vpliva na kakovost zraka in ki jih dovoljuje zakonodaja iz tega področja.

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine, izven območij kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Nahaja se izven zavarovanih območij ohranjanja narave in izven vodovarstvenih območij. Območje se nahaja izven ogroženih območij, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev.

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih načrtov.

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	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	1	2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	159,72	159,72	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	891,40	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.

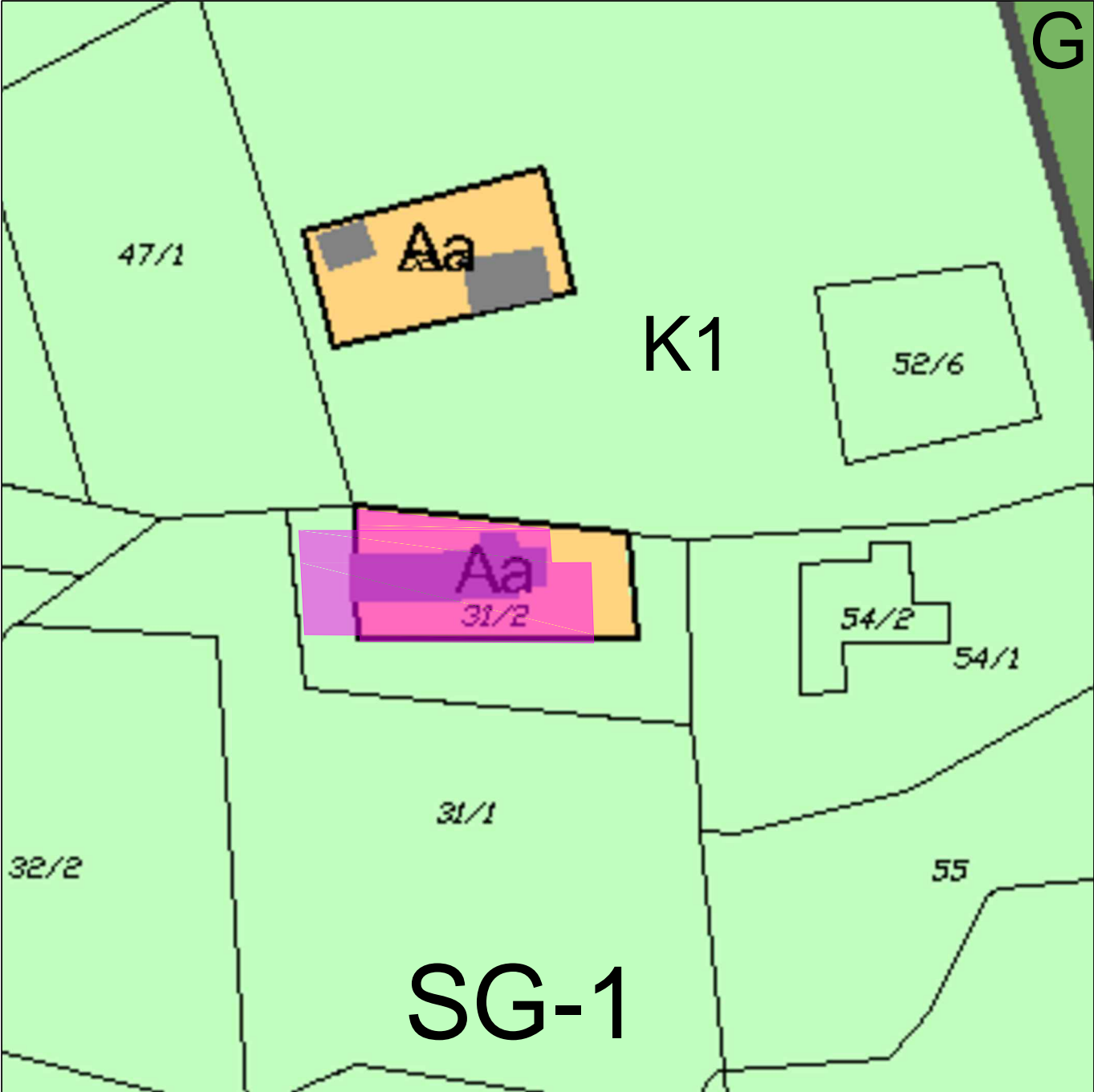
V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

4.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvornega 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



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



LEGENDA:



Novo območje posamične poselitve (891.40m²)



Enota urejanja prostora



Površine razpršene poselitve



Najboljša kmetijska zemljišča



Gozdna zemljišča



Kataster stavb



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:

2024_LP_004

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 V OBČINI DUPEK

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega
prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve (891.40m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 159.72m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 159.72m²)



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:

2024_LP_004

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

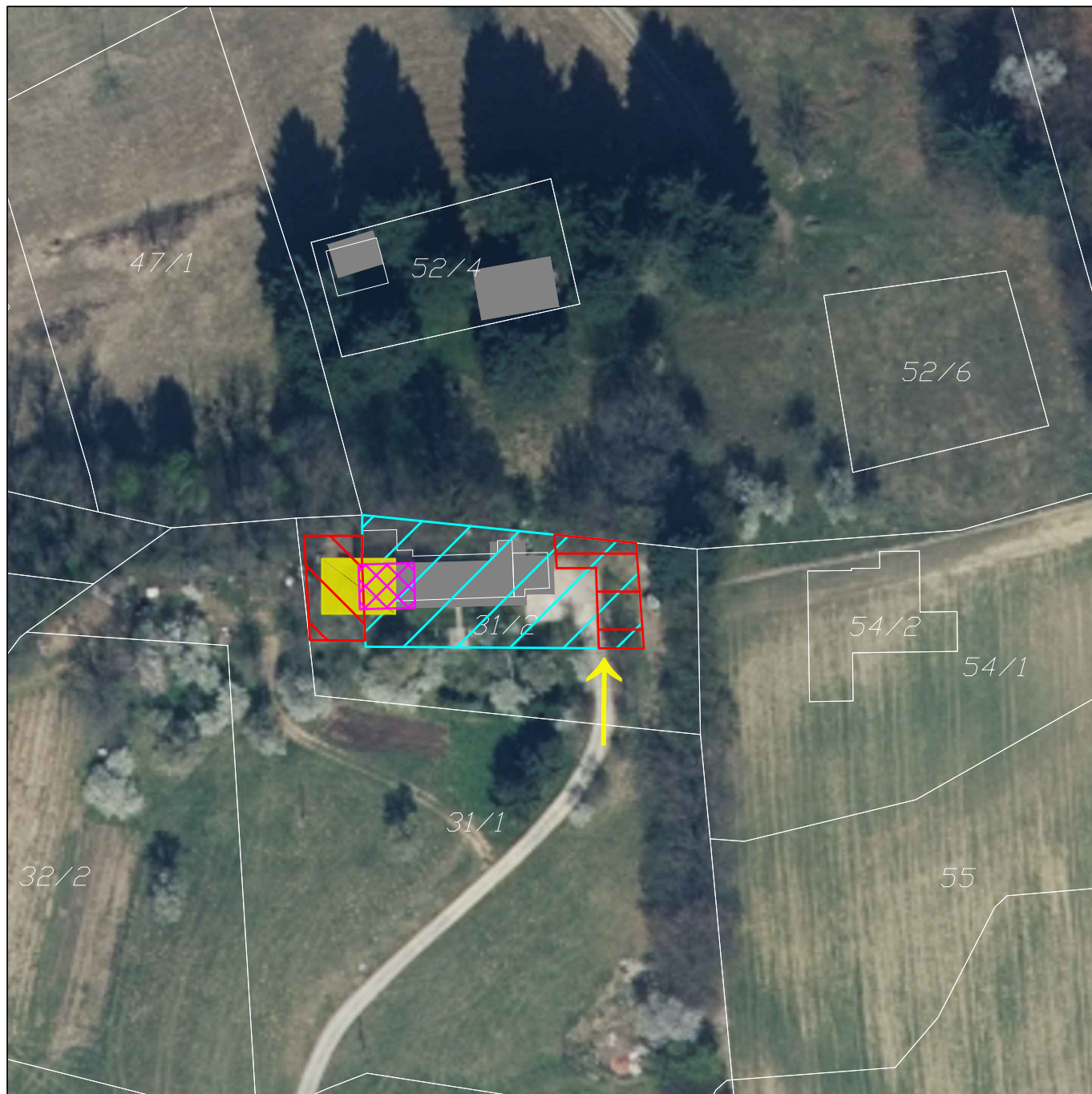
številka lista:

3

vsebina/naslov risbe:

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

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



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve (891.40m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 159.72m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitev 159.72m²)



Obstoječe stavbe iz katastra stavb



Predvidena stanovanjska hiša



Predvidena rušitev dela obstoječe hiše



Dovoz oz. dostop



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:
2024_LP_004

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 V OBČINI DUPLEK**

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru