



STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za določitev obsega stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve v Občini Duplek
na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica**

Identifikacijska številka v PIS: _____

junij 2024

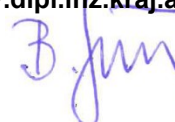
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve
v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica

Naročnik: **zasebni**

Pripravljavec: **OBČINA DUPEK**
Trg slovenske osamosvojitve 1
2241 Spodnji Duplek

Izdelovalec: **STUDIO URBIS d.o.o.**
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Direktorica:
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.



Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN): **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.**
PKA PPN ZAPS 1628

Žig in podpis:



Sodelavci: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

Številka naloge: **2024-07-ELP**

ID LP v evidenci LP:

Kraj in datum: **Rače, junij 2024**

VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	5
1.1. Uvod	5
1.2. Namen lokacijske preveritve	6
1.3. Območje obdelave	7
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	9
2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve	9
2.3. Seznam podatkovnih virov	9
2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	10
2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	10
3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	11
3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve	11
3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve	11
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)	23
3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	24
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3	26
4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	31
5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)	32
5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja	32
5.2. Izvorno območje	32
5.3. Izsek parcel	33
6. PRILOGE	34

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

A	površine razpršene poselitve
DOF	digitalni ortofoto posnetek
EUP	enota urejanja prostora
GJI	gospodarska javna infrastruktura
LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PNRP	podrobna namenska raba prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se 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 občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 8. 12. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Duplek, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

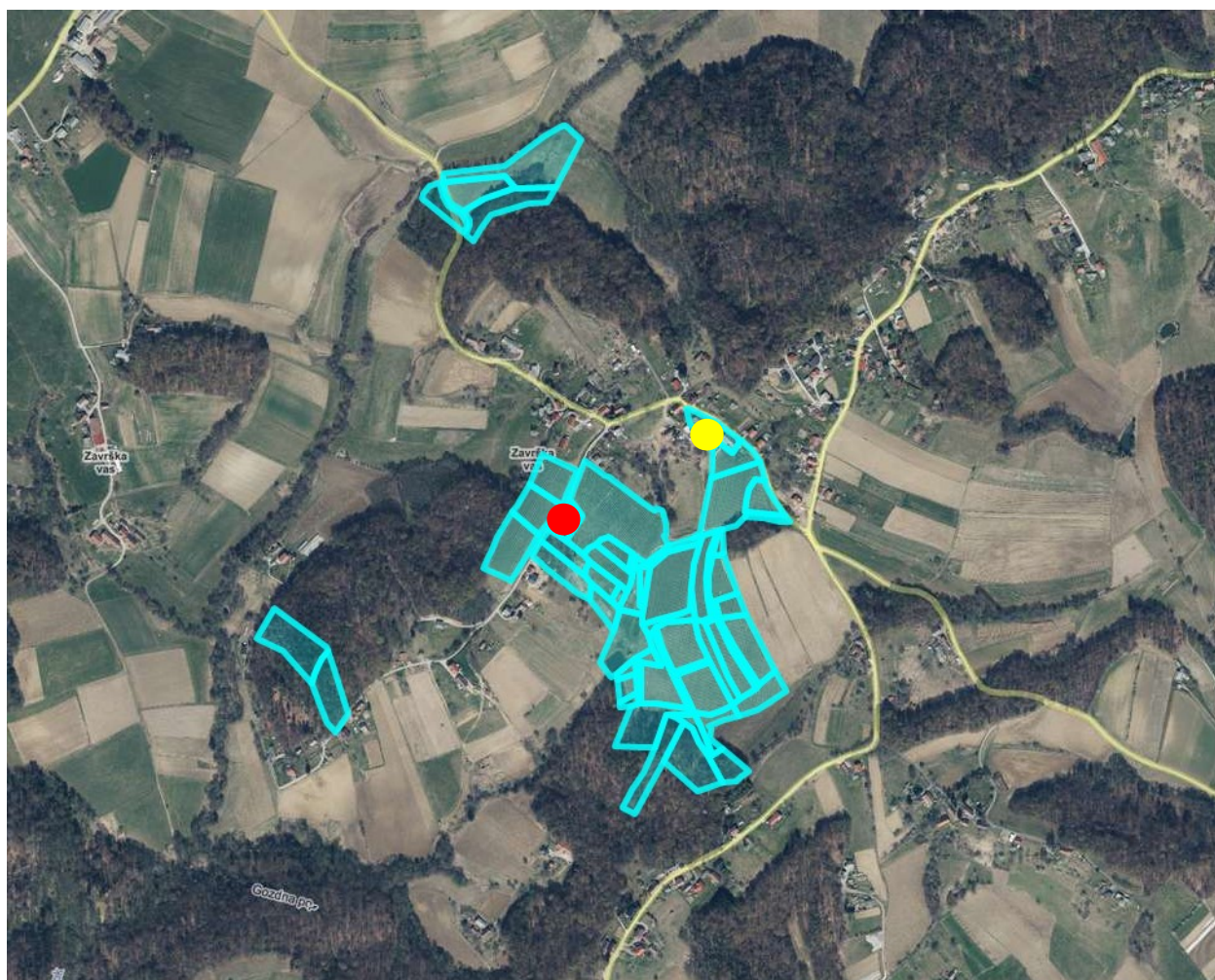
Spremembe območij posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v OPN.

1.2. Namen lokacijske preveritve

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 izvirni 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.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te.

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.



Slika 1: Prikaz zemljišč, ki so v lasti kmetije z označeno lokacijo lokacijske preveritve (rdeče) in kmetijskega gospodarstva (rumeno) (Vir: www.geoprostor.net).

1.3. Območje obdelave

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži približno 2 km severno od naselja Spodnji Duplek. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v južnem delu RPE naselja Zimica.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.



Slika 2: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja ob javni poti JP582021 Zimica (Bezjak - Gradišnik) in zajema:

- del parcele št. 90/3 k.o. Zimica, ki je v veljavnem OPN Duplek opredeljen kot gozdno zemljišče z oznako G,
- del parcele št. 90/2 k.o. Zimica, ki je v veljavnem OPN Duplek opredeljen delno kot gozdno zemljišče z oznako G in delno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 ter
- del parcele št. 991/1 k.o. Zimica, ki je v veljavnem OPN Duplek opredeljen kot stavbno zemljišče z oznako Aa.



Slika 3: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1013;
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 3345.

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 686 – Zimica
Parcelna številka: 90/2-del, 90/3-del in 991/1-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 686 – Zimica
Parcelne številke: 90/1

2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20)
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eпростor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Prostorski informacijski sistem občin: Občina Duplek, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=duplek>
- E-geodetski podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, <https://egp.gu.gov.si/egp/>

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

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

- Mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva – sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča (Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 13-1/2024, datum: 31. 1. 2024) (Priloga 1);

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

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Duplek nahaja na območju gričevnatega predela Slovenskih Goric v EUP SG-1/1.

Izvirno območje posamične poselitve meri 400,89 m² in obsega parceli št. 90/2-del in 991/1-del, obe k.o. Zimica. Na območju posamične poselitve se nahajajo obstoječ stanovanjski objekt.

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je Aa – površine razpršene poselitve.

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) in Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (spremembe št.1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) (v nadaljevanju: OPN Duplek).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz OPN Duplek, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve oz. na predvideno ureditev.

OPN Duplek – strateški del

II.2. Zasnova prostorskega razvoja 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.

(5) V odprtem prostoru občine se ohranja obstoječa razpršena poselitev (izven zaselkov in večjih zaselkov), pri čemer se ta v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe zakonsko dopustnih dejavnosti ali se sanira, v kolikor je vzpostavljena degradacija prostora. Ohranjanje poselitve na območjih avtohtone razpršene poselitve je pomembno predvsem za tiste dele občinskega teritorija, ki so nekoliko bolj oddaljeni od osrednjih cestnih povezav (širša okolica naselja Zimica, gričevnati obrobni deli občine) oziroma so demografsko ogroženi (administrativno naselje Žikarce).

II.5. Okvirna območja razpršene poselitve

28. člen (določitev okvirnih območij razpršene poselitve)

(1) OPN opredeljuje okvirno območje razpršene poselitve na celotnem območju občine.

(3) Znotraj okvirnega območja razpršene poselitve so opredeljena posamezna območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve, in sicer različnih velikosti in z različno gostoto pojavnosti.

II.6. Usmeritve za prostorski razvoj občine

II.6.1. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo

31. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij)

(3) Na območjih s pretežno ohranjenim vzorcem razpršene poselitve in v delih naselij z ohranjenim vzorcem avtohtonega stavbarstva se, upoštevajoč druge relevantne dejavnike oblikovanja, novogradnje oblikovno prilagajajo vzorcem avtohtonega stavbarstva.

(6) Urbanistično oblikovanje se na območju usmerjanja poselitve v naselja podreja sub/urbanizaciji. Na pretežnem delu gričevnatega dela občine, tj. na območju usmerjanja poselitve v naselja in ohranjanja razpršene poselitve pa se urbanistično oblikovanje podreja ohranjanju in razvoju podeželja in avtohtonih vzorcev.

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.

(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.

Opis skladnosti s strateškim delom OPN:

V 12. členu OPN Duplek so določena prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti. Predvsem v gričevnatem delu občine je tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je eden od ciljev prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve.

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v gričevnatem delu Občine Duplek, na širšem območju naselja Zimica. Skladno s petim odstavkom 12. člena OPN je ohranjanje poselitve na območjih avtohtone razpršene poselitve pomembno predvsem v tistih delih občine, ki so nekoliko bolj oddaljeni od osrednjih cestnih povezav, kamor se med drugim uvršča tudi širša okolica naselja Zimica.

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se razširi z namenom izboljšanja pogojev in ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje) in obstoječega poselitvenega vzorca razpršene poselitve v gričevnatem delu občine.

Z načrtovanim posegom (gradnjo prizidka in garaže k obstoječi stanovanjski hiši) se bo ohranila prepoznavnost krajinskega območja in njegove posebne značilnosti: arhitekturna krajina, krajinski

vzorec, naravna krajina. Načrtovana gradnja ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine, saj predvidena ureditev predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve.

OPN Duplek – izvedbeni del

III.1. Enote urejanja prostora

51. člen (enote urejanja prostora)

(1) Na kartah v grafičnih prikazih izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta so enote urejanja prostora označene z enolično oznako sestavljeno iz oznake enote urejanja prostora in zaporedne številke enote. Podrobna namenska raba je izpisana v naslednji vrstici. V naslednji vrstici je izpisana oznaka načina urejanja z obstoječim ali predvidenim podrobnim prostorskim načrtom. V primerih načina urejanja s predmetnim odlokom se oznaka ne izpisuje.

(2) Območje občine je deljeno v naslednje skupine enot urejanja prostora ('makro enote'), znotraj katerih so opredeljene enote urejanja prostora z enoličnimi oznakami:

Kratika enot prostora	skupine urejanja	Ime skupine enot urejanja prostora	Enolične oznake enot urejanja prostora
D		Dvorjane (naselje)	D-1 do D-14
DR		Drava (nižinski predel občine brez naselij)	DR-1 do DR-10 znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo zaselkom in večjim zaselkom, označene takole: · DR-JO-8 (zaselek Johe)
R		turistično rekreacijsko območje v Zgornjem Dupleku	R-1 do R-3
SD		Spodnji Duplek (naselje)	SD-1 do SD-24
SG		Slovenske Gorice (gričevnati predel občine brez naselij)	SG-1 do SG-39; znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo posebnim območjem, zaselkom in večjim zaselkom, označene takole: · SG-P-8 (zaselek Pečice) · SG-G-10 (zaselek Gmajna) · SG-ZV-11 do SG-ZV-12 (zaselek Završka vas) · SG-DV-13 (zaselek Dupleški vrh) · SG-C-20 (zaselek Ciglence) · SG-V-23, SG-V-24, SG-V-31 (posebno območje Vurberk – grad) (opomba: območje z oznako SG-V-31 je poimenovano tudi kot Vurberk – kulturni dom) · SG-V-25 (pokopališče Vurberk) · SG-V-26 (posebno območje Vurberk – pri šoli) · SG-K-28 in SG-K-29 (zaselek Kamenščak) · SG-SK-32 (zaselek Sp. Korena)

		· SG-Ž-33 (zaselek Žikarce)
VF	Vurberk-Farošak (naselje)	VF-1 do VF-6
Z	Zimica (naselje)	Z-1 do Z-4, Z-7, Z-8
ZD	Zgornji Duplek (naselje)	ZD-1 do ZD-20
ZK	Zgornja Korena (naselje)	ZK-1 do ZK-14

III.2. Namenska raba prostora

52. člen (namenska raba prostora)

(1) Na območju občine se določene osnovne namenske rabe delijo tudi na pretežne podrobnejše namenske rabe kot sledi:

Osnovna namenska raba	Podrobnejša namenska raba	Členitev podrobnejše namenske rabe prostora
I. Območja stavbnih zemljišč		
S – območja stanovanj	SS stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi	
	SK površine podeželskega naselja	
C – območje centralnih dejavnosti	CU osrednja območja centralnih dejavnosti	
	CD druga območja centralnih dejavnosti	
B – posebna območja	BT površine za turizem	
	BC športni centri	
I – območja proizvodnih dejavnosti	IG gospodarske cone	
	IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	
Z – območja zelenih površin	ZS površine za oddih, rekreacijo in šport	
	ZP parki	
	ZD druge urejene zelene površine	
	ZK pokopališča	
P – območja prometnih površin	PC površine cest	
	PO ostale prometne površine	
T – območja komunikacijske infrastrukture	T območja komunikacijske infrastrukture	
O – območja okoljske infrastrukture	O območja okoljske infrastrukture	
A – površine razpršene poselitve	A površine razpršene poselitve	<ul style="list-style-type: none"> · Aa – površine razpršene poselitve · An – površine razpršene poselitve – zaselek ali večji zaselek · Ao – površine razpršene poselitve – ostale (gradnja po l. 1967)
II. Območja kmetijskih zemljišč		
Najboljša kmetijska zemljišča	K1 najboljša kmetijska zemljišča	
Druga kmetijska zemljišča	K2 druga kmetijska zemljišča	
III. Območja gozdnih zemljišč		
Gozdna zemljišča	G gozdna zemljišča	
IV. Območja voda		
Površinske vode	VC celinske vode	

Območja vodne infrastrukture	VI območja vodne infrastrukture	
------------------------------	---------------------------------	--

III.3. Prostorski izvedbeni pogoji

III.3.1.1. Dopustne gradnje in drugi posegi

55. člen (območja stavbnih zemljišč)

(1) Na celotnem območju občine so na stavbnih zemljiščih v skladu z določili tega odloka ali če drugi predpisi ali veljavni podrobnejši prostorski akti ne določajo drugače, dopustne še naslednje gradnje in posegi:

- gradnja novega objekta;
- dozidava in nadzidava;
- rekonstrukcija objekta;
- sprememba namembnosti objekta.
- odstranitve oz. rušitve obstoječih objektov.

59. člen (dozidave, nadzidave, rekonstrukcije)

(2) Za dozidave, nadzidave in rekonstrukcije veljajo enaki prostorsko izvedbeni pogoji kot so določeni za popolnoma na novo zgrajen objekt, v kolikor niso posamezni pogoji določeni drugače.

62. člen (območja in objekti z varstvenimi režimi)

(1) Na območjih in objektih z varstvenimi režimi ter v varovalnih pasovih se gradnje in drugi posegi, vključno s postavitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov določenih v tem odloku, izvajajo v skladu s pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora.

III.3.1.2. Dopustne dejavnosti in objekti

65. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

(1) Dopustne dejavnosti so določene in poimenovane pretežno v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) ali so poimenovane opisno v skladu s 6. členom tega odloka z novim izrazom za posamezno dejavnost ali za skupino dejavnosti. V kolikor so določene v skladu s SKD in če ni določeno drugače v podrobnejših PIP, velja, da so dopustne vse dejavnosti, ki so znotraj posamezne ravni in hierarhično pod njo.

(2) Dopustni objekti so določeni glede na dopustne dejavnosti na posamezni vrsti PNRP in ONRP. Pretežno so poimenovani v skladu z veljavnim predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov ali so poimenovani z novim izrazom za posamezni objekt ali za skupino objektov, določenim v 6. členu tega odloka. V kolikor so poimenovani glede na namen uporabe v skladu z veljavnim predpisom ali poimenovani z novim izrazom, ki predstavlja različne vrste objektov iz veljavnega predpisa in če ni določeno drugače s podrobnejšim PIP ali drugimi členi odloka velja, da so dopustne vse vrste objektov, ki so po namenu določene znotraj posamezne klasifikacijske ravni in tudi hierarhično pod njo.

(3) Gradbeno inženirski objekti, dopustni na vseh območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab prostora ob nadrejenem upoštevanju določil podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in drugih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, so:

- ceste;
- mostovi, viadukti, predori in podhodi;
- daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti, napravami ter priključki nanje (npr. vključno tudi z baznimi postajami);
- oporni zidovi;
- škarpe;
- ograje;
- stabilizacijski objekti za zadrževanje plazenja tal (masni premikov zemljine);
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode;
- objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade in pomoli.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti so dopustni na celotnem območju občine v skladu s Prilogo 1 in ne glede na določila podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev. Tisti, ki niso navedeni v Prilogi 1, pa se lahko postavijo tudi v skladu s predpisi iz drugih področij. Določbe iz tega odstavka veljajo tudi za nezahtevne in enostavne objekte, postavljene pred uveljavitvijo tega odloka.

(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:

(7.17)	Aa – površine razpršene poselitve
Dopustne dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

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:

Stanovanjske stavbe					
Tipologija stanovanjskih stavb	Največja dopustna nadzemna višina stavbe glede na območje oblikovanja stavb		Maksimalni faktor zazidanosti (FZ maks)	Minimalni delež zelenih površin v odstotkih (DZP min)	Velikost gradbene parcele v m²
	Avtoktono oblikovanje stavb (AV)	Različno oblikovanje stavb (RO)			
Enostanovanjska in dvostanovanjska prostostoječa stavba	11 m		0,4	25	300 - 1000

III.3.1.3. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje

67. člen (lega objektov)

(2) V primerih, ko niso določene regulacijske črte in ta odlok v drugih členih ne določa drugače, morajo biti nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi) oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj polovico svoje višine, a ne manj kot 0,5 m.

(3) Ne glede na določila prejšnjega odstavka so na legalno zgrajenih objektih, ki imajo manjši odmik od določenega v tem odloku, dopustne rekonstrukcije v obstoječem odmiku od sosednje meje ob zagotavljanju ostalih pogojev tega odloka.

(5) Odmiki dopustnih objektov, višjih od 10 m, so enaki najmanj polovici njihove višine.

(8) Nove stavbe se načrtujejo od obstoječega gozdnega roba v odmiku najmanj 25 m ali manj v soglasju s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

(9) Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih nestanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosednja mejaša.

(11) Vsi odmiki, določeni v tem členu, so lahko manjši s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje gradbene ali zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).

68. člen (velikost 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 % 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 metrskem radiju okoli sečišča križanja osi državnih in lokalnih cest na območjih podrobnejše namenske rabe prostora SS, SK, CU in CD.

70. člen (oblikovanje objektov)

(2) Strehe:

- Na območjih, kjer je obvezno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih (AV):
 - strehe so simetrične dvokapnice z minimalnim naklonom 30°, prilagojene dopustnim tlorisom;
 - z ali brez čopov;
 - kritina je opečne, črne, sive ali druge temne barve;
 - smer glavnega slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na terenih v naklonu je vzporedna s plastnicami. V primeru lege med stavbami je enaka, kot jo imajo strehe sosednjih stavb; če so smeri njihovih slemen različne, se določi prevladujoča smer slemen stavb v ulici ali radiju do 100 m;
 - do 30 % površine strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtih na strehi za okna, vrata ipd.
 - okna v ravnini strehe se ne upoštevajo v dopusten procent odstopanja.
- Na območjih, kjer je dopustno različno oblikovanje stavb (RO):
 - strehe so ravne, enokapnice, z blagim naklonom, polkrožne, večkapne ipd.;
 - pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih prostostojećih stavbah ter enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo;
 - kritina je iz različnih materialov in barv;
 - dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd.

(3) Fasade:

- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade.
- Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo, zelena fasada itd.).

(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.

(7) Ne glede na predhodna določila je na območjih avtohtonega oblikovanja stavb dopustno:

- obstoječe stavbe, ki niso oblikovane v skladu z določili tega odloka po avtohtonih vzorcih, pri dozidavi, delni nadzidavi in rekonstrukciji brez rekonstrukcije strehe, oblikovno prilagoditi njihovemu oblikovanju,

-
- različno oblikovanje stavb v primerih dozidave v horizontalni smeri, delne nadzidave in rekonstrukcije pri obstoječih stavbah, ki niso oblikovani po avtohtonih vzorcih, kot je določeno v tem odloku,
 - različno oblikovanje stavb v primerih gradnje nestanovanjske stavbe ali stavbe, v kateri ne prevladuje stanovanjska funkcija,
 - različno oblikovanje stavb v primerih, ko gradbena parcela načrtovane novogradnje meji neposredno vsaj na eno stran na gradbeno parcelo, na kateri že stoji stavba, ki ni oblikovana po avtohtonih vzorcih, kot je določeno v tem odloku,
 - različno oblikovanje stavb v primerih gradnje stavb z BTP površino večjo kot 300 m² in gradnje kot enostavnih objektov ter postavitve objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti.

72. člen (dozidave, nadzidave in rekonstrukcije)

Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

73. člen (nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti se na območju posamezne vrste NRP lahko postavijo na zemljiško oz. gradbeno parcelo v skladu z odlokom ter sorodnimi predpisi, tudi če na njej še ne stoji kakršnakoli stavba. Lahko imajo tudi samostojne priključke na GJL.

(4) Strehe:

- Enostavni in nezahtevni objekti izvedeni tik ob obstoječi osnovni stavbi (kot horizontalna dozidava) morajo imeti streho ravno ali z enakim naklonom kot streha osnovne stavbe. Smer slemena (eno ali dvokapne strehe) je lahko različna.
- Prostostoječi objekti na območjih z dopustnim različnim oblikovanjem se lahko oblikujejo različno in iz različnih materialov.
- Prostostoječi objekti na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih se oblikujejo z dvokapnico ali enokapnico z minimalnim naklonom 30° ali z ravno streho z naklonom do 5°.
- Izjeme glede na določila predhodnih alinej tega odstavka so dopustne pri postavitvi objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti.

75. člen (urejanje okolice objektov)

(1) Pri oblikovanju zunanje ureditve gradbene parcele na razgibanem, tj. neravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati ± 1 m. V primeru večjega preseganja je potrebno pridobiti ustrezno dovoljenje za poseg v prostor.

(2) Na gradbenih parcelah na terenu v naklonu se zagotovi oz. izvede ukrepe za preprečevanje odtekanja padavinskih voda na sosednja zemljišča.

III. 3.1.4. Urejanje prometnih površin

80. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

(7) Za vsak objekt mora biti zagotovljen dovoz in dostop z javne ceste ali posredno preko drugih, za promet urejenih zemljišč ob pridobljeni služnosti. Čim več objektov naj se povezuje s skupnim priključkom na javno cesto.

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.

VRSTE STAVB OZ. GRADBENIH INŽENIRSKIH OBJEKTOV	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM) ZA MOTORNA VOZILA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA KOLESA (PMK)
1. STANOVANJSKE STAVBE		
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)	

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 soglaša strokovna služba občine.

(4) Vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture morajo zagotavljati priključevanje vseh objektov znotraj posameznega območja urejanja prostora. Priključki posameznih uporabnikov se morajo izvesti v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

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

101. člen (varstvo pred plazenjem 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.

III.3.1.8. Varovanje zdravja

106. člen (varovanje kakovosti zunanjega zraka)

(1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor se upošteva predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

107. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za posamezna območja osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, so določene na podlagi veljavnih predpisov o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Vrsta PNRP - kratica	Vrsta podrobnejše namenske rabe prostora - opis	Stopnja oz. območje varstva pred hrupom (SVPH)
Območja stavbnih zemljišč		
Aa, An, Ao	površine razpršene poselitve	III.

110. člen (osončenje)

(1) Stanovanjske stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Z novogradnjami se obstoječim stavbam zagotavlja minimalno osončenost vsaj dve uri enega bivalnega prostora na dan 21. 12. Izjema pri tem so lahko stavbe na strmejših pobočjih in v ozkih dolinah.

Priloga 1

Priloga 1: Dopustni nezahtevni in enostavni objekti po posameznih vrstah območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora

PNRP			SS (E)	SS (V)	SK	CU	CD	IG	IK	BT, BC	ZS	ZP	ZO	ZK	PC	PO	O	T	Aa, An, Ao	K1, K2	G	VC	VI
N – nezahtevni in E – enostavni objekti																							
1 majhna stavba	N – površine do 50 m ²	garaža, nadstrešek in podoben objekt	+	1	+	1, 2	1	+	+	+	16	16	–	16	+	–	+	+	+	–	–	–	–
		drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti	+	1	+	2	–	+	+	+	–	–	–	–	–	–	–	–	+	–	–	–	–
	E		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave	N		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	E – površine do 20 m ²	lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolin in podobni objekti	+	1	+	1, 2	3	+	+	+	16	16	–	16	–	–	3	3	+	–	–	–	–

Opis skladnosti z izvedbenim delom OPN:

Območje Občine Duplek je razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP). Izvorno območje lokacijske preveritve se v skladu z 51. členom in grafičnimi prikazi OPN Duplek nahaja v EUP SG-1/1 (Slovenske Gorice – gričevnati predel občine brez naselij).

V skladu z 52. členom OPN Duplek je za celotno območje občine določena (osnovna in podrobnejša) namenska raba prostora. Izvorno območje lokacijske preveritve ima določeno podrobnejšo namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve.

Za podrobno namensko rabo stavbnih zemljišč z oznako Aa je v 65. členu OPN Duplek določeno, da so to površine razpršene poselitve, ki so namenjene tudi bivanju. Med dopustnimi objekti so navedene tudi (eno in dvo) stanovanjske prostostoječe stavbe in garaže. Skladno s 55. členom OPN so na stavbnih zemljiščih na celotnem območju občine dopustne gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije objektov, spremembe namembnosti objektov ter rušitve obstoječih objektov. Dopustni nezahtevni in enostavni objekti so opredeljeni v Prilogi 1 k OPN Duplek. V skladu z omenjeno prilogo je na stavbnih zemljiščih z oznako Aa dopustna postavitve majhne stavbe, kamor se uvršča tudi garaža.

Predvidena ureditev, gradnja garaže (s prostorom za shranjevanje orodja) in prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu, je glede namena in vrste objektov skladna z določili OPN Duplek (odlok in priloge). Predvidena ureditev bo načrtovana in izvedena tako, da bodo upoštevani vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ...) iz veljavnega OPN Duplek. Maksimalni faktor zazidanosti (FZ_{maks}) stavbne parcele je v skladu z določili drugega (2) odstavka 66. člena OPN Duplek lahko do vrednosti 0,40, minimalni delež zelenih površin (DZP_{min}) je 25 %, velikost parcele od 300 do 1.000 m².

Oblikovanje, lega in velikost načrtovane ureditve bo upoštevala vsa relevantna določila iz OPN Duplek. 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 %). Zemljišče je

komunalno opremljeno. Predvidena ureditev (garaža in prizidek k stanovanjskemu objektu) ne bo imela samostojnih infrastrukturnih priključkov. Potrebni priključki na GJI bodo načrtovani skladno z določili OPN Duplek. Dostop do javne poti je obstoječ.

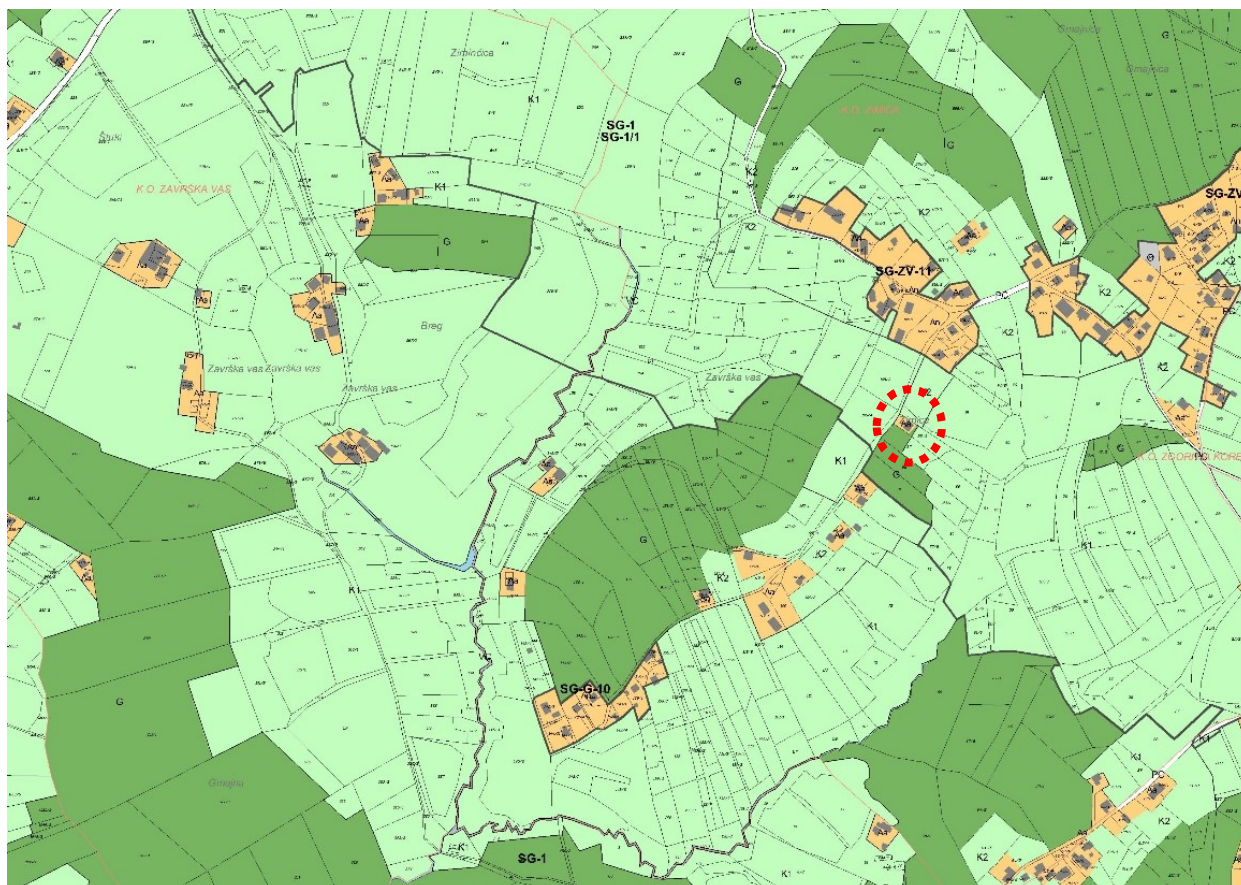
Načrtovana ureditev je skladna z OPN Duplek, ki predstavlja izvedbeni prostorski akt.

3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).

Iz kartografskega dela OPN Duplek je razvidno, da gre za območje posamične poselitve z namensko rabo Aa, ki se nahaja v EUP z oznako SG-1/1.



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

SD-4	meja in oznaka območja enote urejanja prostora (EUP)
SD-1/1	meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP, tj. podenote EUP (PEUP)
DLN, OPPN	PIP določeni z veljavnim samostojnim podrobnejšim prostorskim aktom (DLN – državnim lokacijskim načrtom; OPPN – občinskim podrobnim prostorskim načrtom)
OPPn	PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

območja stanovanj	
SS	stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi
SK	površine podeželskega naselja
območja centralnih dejavnosti	
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti
CD	druga območja centralnih dejavnosti
območja proizvodnih dejavnosti	
IG	gospodarske cone
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
posebna območja	
BT	površine za turizem
BC	športni centri

območja zelenih površin

ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP	parki
ZD	druge urejene zelene površine
ZK	pokopališča

območja prometnih površin

PC	površine cest
PO	ostale prometne površine

območja komunikacijske infrastrukture

T	območja komunikacijske infrastrukture
O	območja okoljske infrastrukture

površine razpršene poselitve

A	površine razpršene poselitve
Aa	površine razpršene poselitve
An	površine razpršene poselitve – zaselek ali večji zaselek
Ao	površine razpršene poselitve – ostale (gradnja po l. 1967)

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1	najboljša kmetijska zemljišča
K2	druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G	gozdna zemljišča
---	------------------

IV. OBMOČJA VODA

VC	celinske vode
VI	območja vodne infrastrukture

Slika 4: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Duplek (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

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.

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 izvirno določen obseg.

Predvidena ureditev (gradnja garaže in prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu) predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na tem območju.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč. Predvidena garaža in prizidek k stanovanjskemu objektu bosta oblikovana in v prostor umeščen v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Duplek.

Vrsta predlagane spremembe:

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje in poveča tako, da se:

- 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) – širitev 1 (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) – širitev 2.

Površina izvirnega območja:

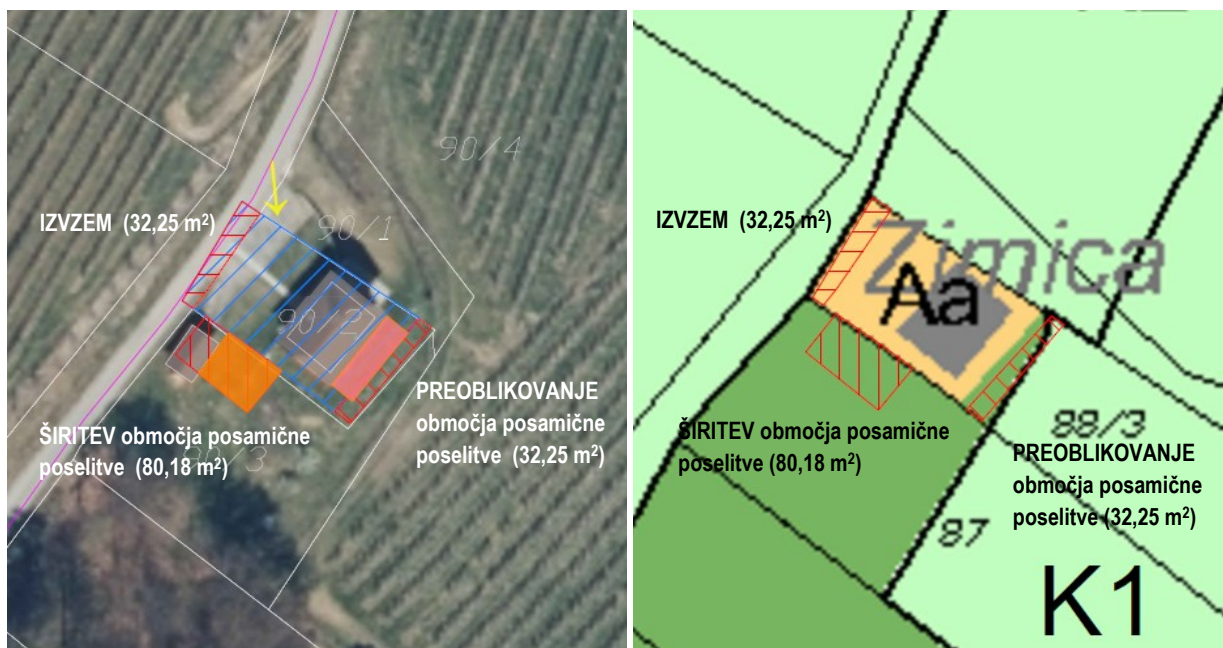
- 400,89 m²

Površina spremembe:

- izvzem:	- 32,25 m ²
- širitev 1 (preoblikovanje):	+ 32,25 m ²
- širitev 2:	80,18 m ²
<hr/>	
- skupaj sprememba stavbnega zemljišča:	+ 80,18 m ²

Delež spremembe / širitve:

- 20,00 % glede na površino izvirnega območja.



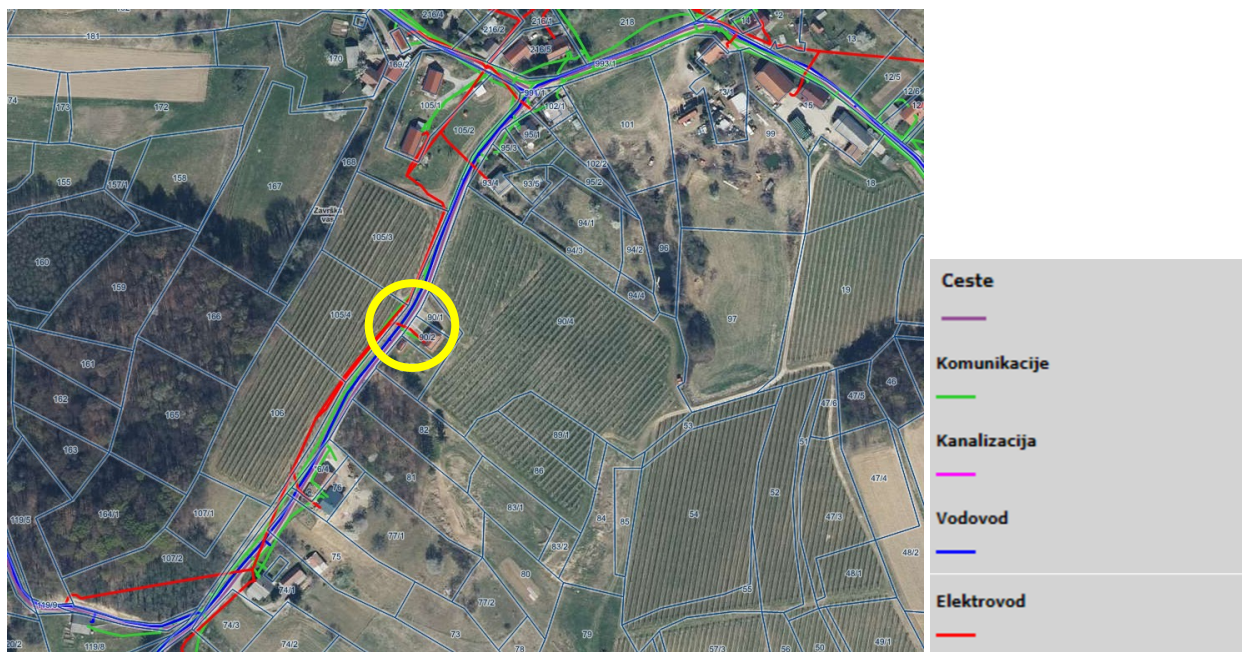
Sliki 5 in 6: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.

3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

Pogoji iz 32. člena ZUreP-3	Utemeljitev upoštevanja
Ohranjanje/širitev obstoječih dejavnosti	<p>Površine razpršene poselitve (Aa) predstavljajo v gričevnatem delu občine (na območju Slovenskih goric) avtohtoni poselitveni vzorec v krajini. To so območja z nizko gostoto pozidave, namenjena predvsem bivanju in kmetijskim dejavnostim. Ohranjanje obstoječe razpršene poselitve je skladno z 12. členom OPN, pri čemer se ta v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe dopustnih dejavnosti.</p> <p>Izvirno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP SG-1/1, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja. Na izvirnem območju LP se nahaja obstoječ stanovanjski objekt. Torej je bivanje že obstoječa, izvirna dejavnost.</p> <p>Lastnik obstoječega stanovanjskega objekta želi objekt prizidati in ob njem postaviti še garažo s prostorom za shranjevanje orodja. Gre za ureditev oz. gradnjo, ki je glede na namen dopustna v območju namenske rabe Aa, kot je to določeno v 65. in 66. členu ter v Prilogi 1 k OPN Duplek.</p> <p><i>S preoblikovanjem in širitvijo območja stavbnih zemljišč, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje).</i></p>
Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	<p>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v južnem delu RPE naselja Zimica. Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.</p> <p>V 70. členu OPN Duplek je določeno, da se na območju pEUP SG-1/1 stavbe oblikujejo po avtohtonih vzorcih (AV). Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju in umestitvi predvidenih ureditev (gradnja garaže in prizidka) zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede umestitve v prostor, tipologije, velikosti in oblikovanja objektov, ki so določeni v 66., 67., 68., 70., 72. in 73. členu OPN Duplek.</p> <p><i>S predlaganim preoblikovanjem in širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</i></p>
Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve	<p>Območje obstoječe posamične poselitve je komunalno opremljeno (slika 7). Obstoječi stanovanjski objekt je priključen na omrežja GJI (elektro omrežje, komunikacijsko omrežje, vodovod). Odvajanje</p>

	<p>odpadnih vod je urejeno individualno, saj na območju ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja.</p> <p>Obstoječi stanovanjski objekt ima neposreden dostop do javne poti JP582021 (Zimica (Bezjak – Gradišnik).</p> <p>Predvidene ureditve ne bodo imele samostojnih priključkov na GJI.</p> <p>Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno, obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vso potrebno GJI. Priključki na GJI, ki bodo potrebni za predvidene objekte, bodo izvedeni iz obstoječega stanovanjskega objekta.</p>
Fizične lastnosti zemljišča	<p>Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja v gričevnatem delu občine. Obstoječe stavbno zemljišče je umeščeno na nagnjenem terenu, ki rahlo pada v smeri od zahoda proti vzhodu. Geološka sestava tal je peščen lapor, pesek in prod.</p> <p>Območje posamične poselitve neposredno ob lokalni cesti - javni poti JP582021 (Zimica (Bezjak – Gradišnik). Zaradi tega je zemljišče dobro dostopno.</p> <p>Na parceli št. 90/3 k.o. Zimica je jugozahodno od obstoječega stanovanjskega objekta predvidena postavitve garaže, na parceli št. 90/2 k.o. Zimica pa je na vzhodni strani stanovanjskega objekta predviden prizidek. S predmetno LP se predlaga povečanje stavbnega zemljišča na način, da bo možna umestitev predvidenih ureditev, ki bodo upoštevale fizične lastnosti zemljišča, dostopnost (garaža bo umeščena v bližino dostopa do ceste) in konfiguracijo terena, ki rahlo pada v smeri od zahoda proti vzhodu.</p> <p>Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštewane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	<p>Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Duplek.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanih objektov ni pričakovati povečanega vpliva na kakovost zraka.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnega oziroma prekomernega hrupa.</p> <p>Vode: Poseg se načrtuje izven poplavnega in vodovarstvenega območja.</p> <p>Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem in širitvijo</p>

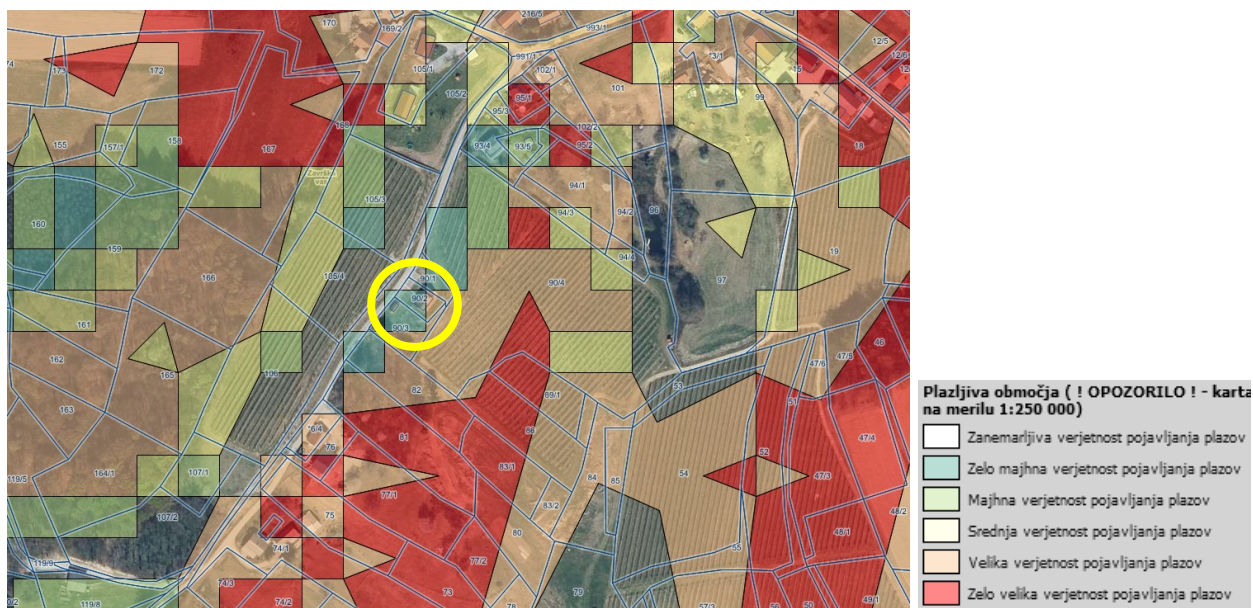
	<p><i>območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.</i></p>
Pravni režimi in varstvene usmeritve	<p>Pravni varstveni režimi so bili upoštevani že pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve, prav tako pa bodo upoštevani tudi pri pripravi projektne dokumentacije.</p> <p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov, gozdnih rezervatov, območij varstva narave (EPO, Natura 2000, zavarovana območja, naravne vrednote).</p> <p>Območje LP se nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi (slika 8) ter na območju z zanemarljivo, zelo majhno in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (slika 9).</p> <p>Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev dovoljenja za gradnjo bodo upoštevana določila 101. člena OPN, kjer je določeno, da je na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o ne/potrebnosti izdelave geomehanskega mnenja. Geomehansko mnenje se izdelava kadar na podlagi strokovne ocene v okviru priprave projektne dokumentacije obstaja sum, da bi zemljišče 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.</p> <p>Boniteta zemljišča na območju lokacijske preveritve je 52 (slika 10). Priloženo je mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (Priloga 1).</p> <p><i>Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Duplek ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</i></p>



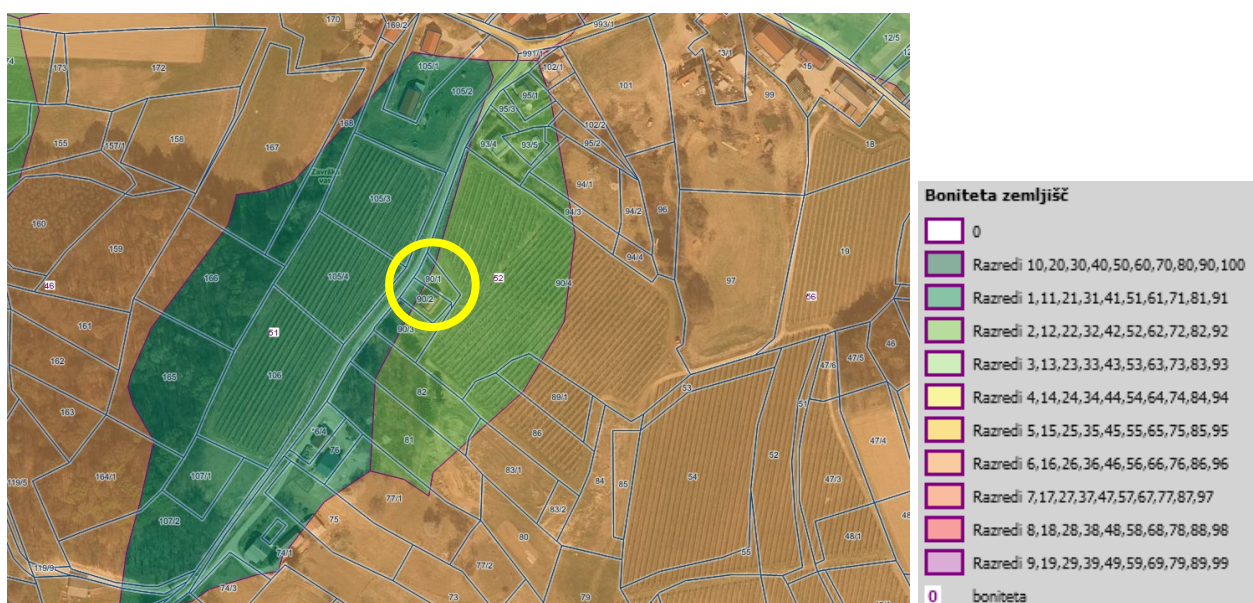
Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti območja obdelave (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 8: Prikaz erozijskih območij (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 9: Prikaz plazljivih območij (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 10: Prikaz bonitete zemljišč (Vir: www.geoprostor.net).


4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

- Karta 1: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:500
- Karta 2: Prikaz preoblikovanja in širitve izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:500
- Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:500
- Karta 4: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve in preoblikovanja ter širitve območja posamične poselitve na izseku iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25. 1. 2024), M 1:500
- Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:500



LEGENDA:

- 90/2 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1/1 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- izvorno območje lokacijske preveritve (400,89 m²)

IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-07-ELP	
DATUM:	junij 2024	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		1



LEGENDA:

- 90/2

 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1/1

 enota urejanja prostora
- A

 površine razpršene poselitve
- K1

 najboljša kmetijska zemljišča
- K2

 druga kmetijska zemljišča
- G


 gozdna zemljišča
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
- širitev območja stavbnega zemljišča (80,18 m²)

IZDELOVALEC:	<div><div>studio urbis</div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITVE IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-07-ELP	
DATUM:	junij 2024	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		2






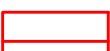


LEGENDA:


- 90/2 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1/1 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- novo območje posamične poselitve (481,07 m²)

IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-07-ELP	
DATUM:	junij 2024	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		3



LEGENDA:

-  zemljiški kataster
-  kataster stavb
-  izvorno območje lokacijske preveritve (400,89 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
-  preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
-  širitev območja stavbnega zemljišča (80,18 m²)


IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN PREOBLIKOVANJA TER ŠIRITVE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA NAČRTA (GURS, 25. 1. 2024)	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-07-ELP	
DATUM:	junij 2024	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		4



LEGENDA:

- zemljiški kataster
- kataster stavb
- izvorno območje lokacijske preveritve (400,89 m²)
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (32,25 m²)
- širitev območja stavbnega zemljišča (80,18 m²)
- dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste
- lokalna cesta (LC 582021)
- predviden prizidek
- predvidena garaža



IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 90/2, 90/3 in 991/1, vse k.o. Zimica	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-07-ELP	
DATUM:	junij 2024	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		5

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	3	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve*
TIP	1	2	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**
POV	32,25	32,25	80,18	Površina območja v m ²

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

5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN Duplek, ki je objavljen na spletnem portalu:

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantov vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	SG-1	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	SG-1/1	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	400,89	Površina območja v m ²

5.3. 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.

6. PRILOGE

Priloga 1: Mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva – sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča (Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 13-1/2024, datum: 31. 1. 2024)

Datum: 31.1.2024

Št. dokumenta: 13-1/2024

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

Stranka:

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	1/2024
2. KMG- MID	100324681
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) Površina zemljišča	Skupna površina GERK-ov, ki so vpisani v Register kmetijskih gospodarstev je 11,53 ha. Glede na rabo se delijo kmetijska zemljišča na: 7,29 ha intenzivnih trajnih nasadov (raba 1221), 0,21 ha ekstenzivni trajni nasadi (raba 1222), 2,81 ha trajnih travnikov (raba 1300) ter 2,81 ha kmetijskega zemljišča v pripravi (raba 1610)
b) Stalež živine, pridelek	Na kmetijskem gospodarstvu se ne ukvarjajo z rejo živine.
c) Objekti na kmetijskem gospodarstvu, strojna opremljenost	Na kmetijskem gospodarstvu se že nahajajo objekti namenjeni kmetijski proizvodnji (strojna lopa, hladilnica..)
d) Dopolnilne dejavnosti na kmetiji	NE
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) Namen, velikost in kapaciteta objekta	Stranka se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo in sicer z intenzivno proizvodnjo sadja – jabolk od česar je odvisen tudi njihov prihodek. Stranka želi na parcelni številki 90/3, K.O. ZIMICA k že obstoječi zgradbi zgraditi prizidek oziroma garažo (strojno lopo) za shranjevanje kmetijskih strojev in vseh priključkov. Na podlagi podatkov iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov MKGP je dejanska raba trajni travnik (raba 1300), boniteta zemljišča po GURS-u je 52. Načrtovan je prizidek v tlorisni površini 80-90 m ² .
b) Utemeljenost naložbe	Stranka utemeljuje spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča z vidika omogočanja razvoja kmetijskega gospodarstva. Na kmetijskem gospodarstvu se ukvarjajo z intenzivno proizvodnjo jabolk in obstoječa gospodarska poslopja na kmetijskem gospodarstvu so ob intenzivni obnovah trajnih nasadov postala premajhna za shranjevanje vse kmetijske mehanizacije, ki je potrebna ob takšni proizvodnji.
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva	Namenske rabe zemljišča (parcele) se deli na: - Najboljša kmetijska zemljišča 10,6 % - Gozdna zemljišča 89,4

	<p>Vrsta dejanske rabe zemljišča na parceli je kmetijsko zemljišča brez trajnih nasadov in sicer v deležu 82,3% ter kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča v deležu 17,7% (vir: izpis podatkov o parceli Geodetska uprava Republike Slovenije z dne 31.1.2024)</p> <p>Nova zgradba bi se zgradila na parcelni številki 90/3, K.O. ZIMICA 686, kjer je že obstoječa stanovanjska stavba (slika 1: izpis iz Geodetske uprave Republike Slovenije ,slika 2: Izpis iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov MKGP)</p> <p>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, 78/23), ki pravi sledeče:</p> <p style="text-align: center;">3.ea člen</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče; 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; 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.); druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije). <p>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.</p> <p>Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.</p> <p>V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:</p> <ol style="list-style-type: none"> v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno ali prostovoljno
--	---

	<p>pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;</p> <p>b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;</p> <p>c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;</p> <p>č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.</p> <p>Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.</p> <p>Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.</p> <p>Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.</p> <p>Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.</p> <p>Ne glede na prvi odstavek tega člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.</p> <p>Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.</p> <p>Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.</p> <p>ter</p> <p>V skladu s 3. eb členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno</p>
--	---

besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17 in 44/22, 73/22), 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, prenovo 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
- 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:
 - boniteta kmetijskega zemljišča ne sme presegati 50 točk in
 - boniteta kmetijskega zemljišča se mora izboljšati za najmanj 20 točk.

Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena ukrepov ni treba izvesti, če gre za spremembo namenske rabe kmetijskega zemljišča, v naslednjih primerih:

- za določitev stavbnega zemljišča legalno zgrajenega objekta;
- za površino z nestanovanjskimi kmetijskimi stavbami in drugimi kmetijskimi gradbenimi inženirskimi objekt;
- za potrebe širitve ali preselitve kmetijskega gospodarstva, ki izkazuje razvojni potencial, ali
- za določitev stavbnega zemljišča za objekte s področja zaščite in reševanja.

Za primernost oziroma izvedljivost ukrepov iz drugega odstavka tega člena agronom, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, izdelava elaborat, iz katerega mora biti razvidno:

- lokacija zemljišč (parcelne številke in katastrske občine), na katerih se bo izvedel posamezni ukrep iz drugega odstavka tega člena;
- površina zemljišč, ki je predmet izvedbe ukrepov iz drugega odstavka tega člena;
- pogoji, ki jih je treba upoštevati pri izvedbi posameznega ukrepa iz drugega odstavka tega člena;
- način izvedbe ukrepov iz drugega odstavka tega člena in

	<ul style="list-style-type: none"> - soglasja lastnikov zemljišč, na katerih se bodo izvajali ukrepi iz drugega odstavka tega člena; ta soglasja veljajo do zaključka izvedbe ukrepov iz drugega odstavka tega člena oziroma največ deset let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.
--	---

Pripravila:
Katarina Kresnik
Specialistka za varstvo okolja




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

