ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP21» ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. 338/3 K.O 378 BRATISLAVCI

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	23-LP-14
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, december 2023, dop. junij 2024

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. IN 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI**
Pripravljavec prostorskega akta:	**Občina Dornava** Dornava 135 A, 2252 Dornava in **Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju** Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Izdelovalec elaborata:	**Umarh d. o. o.** Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj Žig: UMARH PTUJ d.o.o. Podpis:
Pooblaščena prostorska načrtovalka (PPN):	**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.** PA PPN ZAPS 1715 Žig: URŠKA BERLIČ UNIV.DIPL.INŽ.ARH. POOBLAŠČENA ARHITEKTKA, POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA PA PPN ZAPS 1715 Podpis:

Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.
Matej Škafar, univ. dipl. geogr.
Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.
Petra Jamnik, gr. teh.

KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

1.1. Navedba identifikacijskih številk 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
1.2. Seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša
1.3. Seznam podatkovnih virov
1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
1.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
2.2 Grafični izsek območja
2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
2.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Navedba identifikacijskih številk 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:

Identifikacijska številka oz. naziv: LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI

Povezani prostorski akti: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/13) **– ID 347** – v nadaljevanju Odlok
Obvezna razlaga Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2015
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/20) – **ID 1773**

Na območju OPN občine Dornava so bile do novembra 2023 potrjene tri lokacijske preveritve. Za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP20« za parc. št. *34, *123, *124, 712/1, 712/2 in 713, vse k. o. 379 Polenci – **ID 2412** (EUP OP20),
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP20« za parc. št. 918/2, 920/2, 941, 942, 943 in *125, vse k. o. 379 Polenci – **ID 2413** (EUP OP20),
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za enoto urejanja prostora BRE4 in del enote urejanja prostora OP20 za parc.št. 343/1 k.o. Polenci– **ID 2630** (EUP BRE4 in OP20)

1.2 Seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina:	377 Polenšak	378 Bratislavci
Parcelna številka:	87/4	338/3

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Dornava
- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dornava
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Dornava
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Dornava

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- Geotehnično mnenje št. št. geo/mn – 76/2024, Božidar Janžekovič s.p., maj 2024.

1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve na območju, na parceli št. 87/4; k.o. 377 Polenšak in na parceli št. 338/3 k.o. Bratislavci.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP21:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): G – gozdna zemljišča
- Površina izvornega območja PNRP A: 859,24 m^2

Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki iz OPN za parcelo št. 87/4, k.o. 377 Polenšak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): G – gozd
  K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 4655 m2 (vir: Prostorski portal RS)

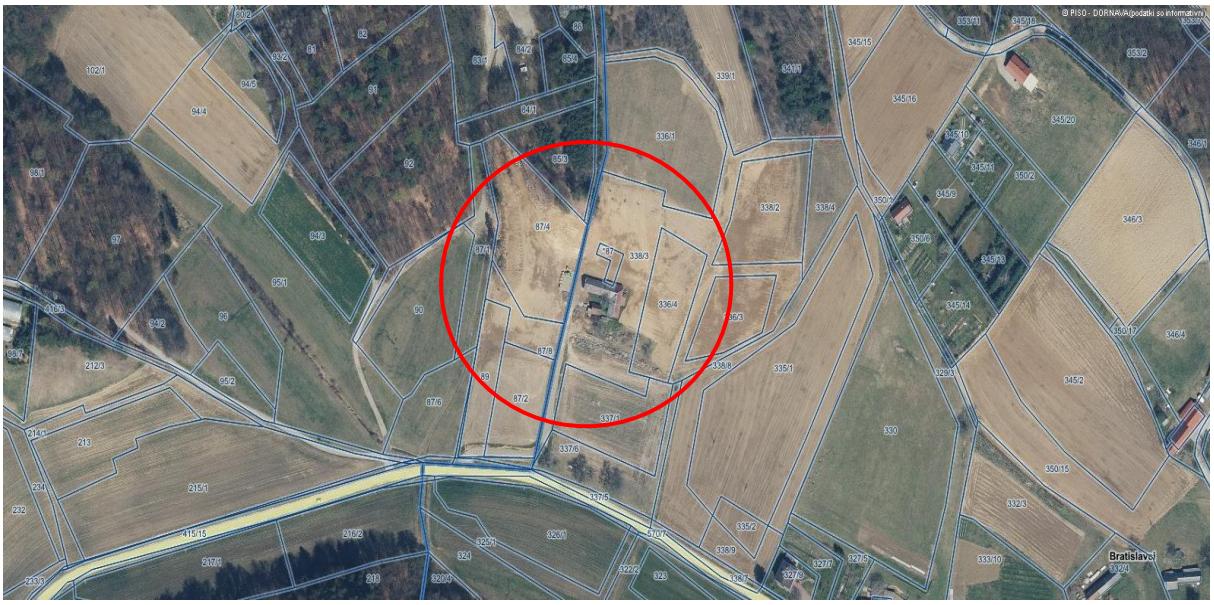
Podatki iz OPN za parcelo št. 338/3, k.o. 378 Bratislavci:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
  K1 – najboljša kmetijska zemljišča
  G – gozd
- Površina parcele: 9002 m2 (vir: Prostorski portal RS)

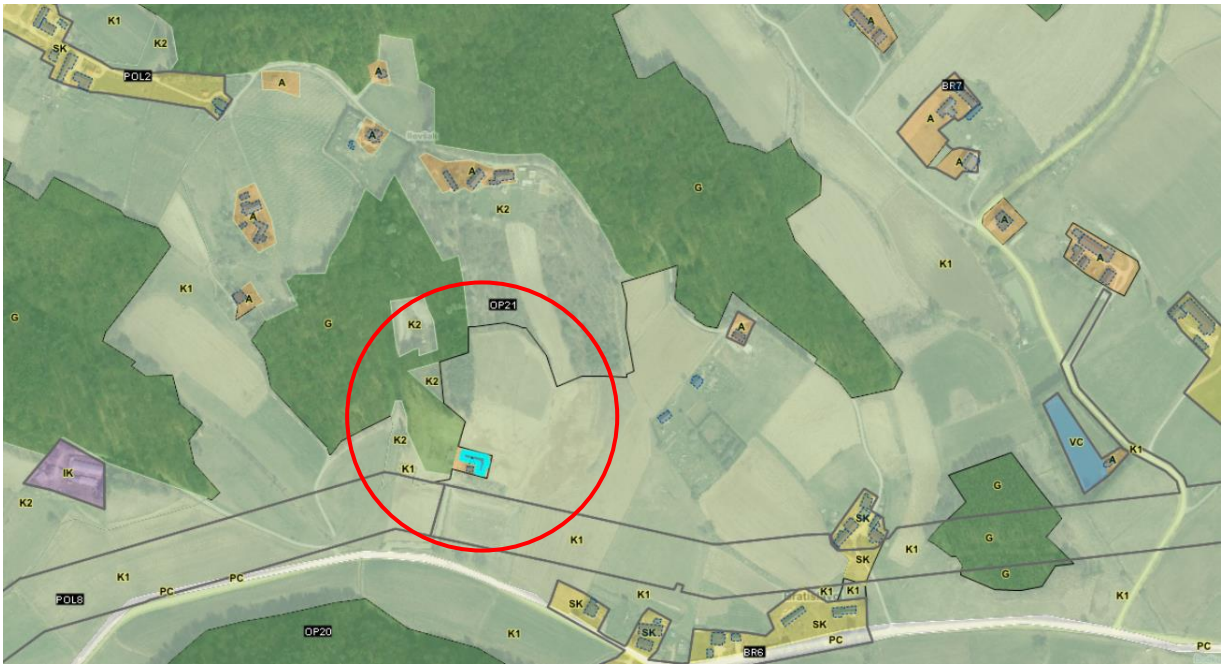
Podatki iz OPN za parcelo št. *87, k.o. 378 Bratislavci:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
  K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 198,00 m2 (vir: Prostorski portal RS)

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Dornava)



Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Dornava)

Parceli št. *87 in 338/3 k.o. Bratislavci sta delno zazidljivi, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno K1 – najboljše kmetijsko zemljišče, del EUP OP21. Ozek pas parcele 388/3 k.o. Bratislavci sega v namensko rabo G – gozd.

Parcela št. 87/4 k.o Polenšak ni zazidljiva, namenska raba je pretežno G – gozd, delno K2 – druga kmetijska zemljišča, v EUP OP21. Na parceli je bila izvedena krčitev gozda v obsegu 0,11 ha zemljišča glede na odločbo Zavoda za gozdove št. 3408-12-2578-K020/21 iz leta 2021.

Fotografije zemljišča:



Pogled na krajino in obstoječo poselitev iz vzhodne smeri regionalne ceste Ljutomer – Savci – Ptuj.



Pogled iz južne strani, kjer je priključek na glavno cesto, na obravnavano območje.



Pogled iz severne strani na obstoječe objete in območje širitve (desno).



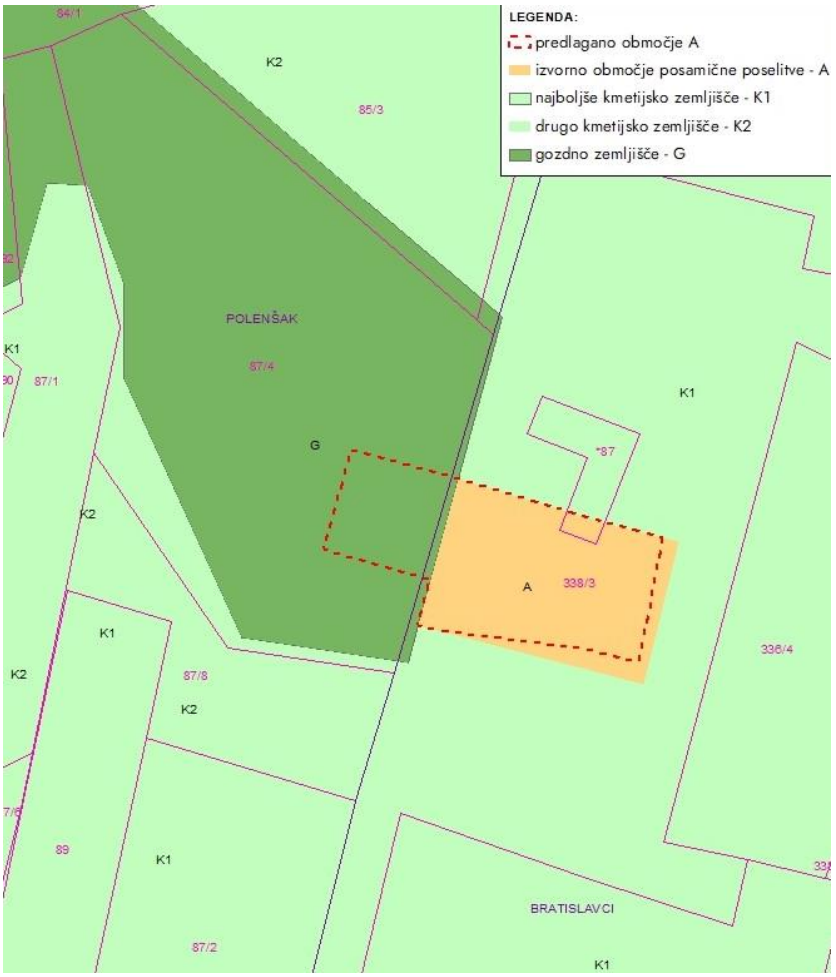
Pogled iz severne smeri na območje širitve.

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti na območju - bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 87/4 k.o. Polenšak zgraditi stanovanjsko hišo za potrebe bivanja.

Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Velikost stavbnega zemljišča se bo povečala za do 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, kar je glede na površino izvornega območja (859/24 m^2) največ 171,85 m^2.

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljata dela parcel. št. 338/3 in *87; vse k.o. 378 Bratislavci.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Izvzem se izvede na južnem robu obstoječega stavbnega zemljišča, kjer je to ustrezno glede na dejansko rabo zemljišča. Izvzem je na delu parcel št. 338/3 k.o. Bratislavci, s površino 113,96 m^2. Izvzetemu stavbnemu zemljišče se opredeli nova namenska raba K1 – površine najboljših kmetijskih zemljišč.

Povečanje izvornega območja za manj kot 600,00 m^2 je predvideno na zahodnem delu obstoječe posamične poselitve na delih parcel 338/3 k.o. Bratislavci in 87/4 k.o. Polenšak (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve). Širitev stavbnega zemljišča sega na površine z namensko rabo G – gozd.

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 859,24 m^2.

Velikost stavbnega zemljišča se poveča za največ 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, ker je 171,8 m2. Nekoliko se bo povečala površina najboljših kmetijskih zemljišč – K1, in sicer na območju izvzema, za 113,96 m^2.

Po preoblikovanju in povečanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo iste parcele kot pred povečanjem in dodatno še del parcele 87/4 k.o. Polenšak, njegova površina pa znaša 1.031,04 m^2.

	Površina	**Parcele**
Obstoječe stavbno zemljišče	859,24 m^2	*87-del, 338/3-del, k.o. Bratislavci
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	113,96 m^2	338/3-del, k.o. Bratislavci
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	113,96 m^2	338/3-del, k.o. Bratislavci, 87/4-del, k.o. Polenšak
Povečanje stavbnega zemljišča	171,8 m^2	338/3-del, k.o. Bratislavci, 87/4-del, k.o. Polenšak
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	1031,04 m^2	*87-del, 338/3-del, k.o. Bratislavci, 87/4-del, k.o. Polenšak

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti, saj namerava investitor na obravnavanem območju, kjer v neposredni bližini že stoji objekt, izvesti gradnjo novega stanovanjskega objekta. Na obravnavanem območju stoji obstoječa starejša stanovanjska stavba. Sin, ki je od očeta prevzel kmetijo, želi graditi novo stanovanjsko stavbo, za kar na obstoječem stavbnem zemljišču ni dovolj prostora. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP21), kot to določa 117. člen OPN občine Dornava.

Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- Stavba št. 13, k.o. Bratislavci, stanovanje v enostanovanjski stavbi (del stavbe 13-1) in hlev (del stavbe 13-2)
- Stavba št. 12, k.o. Bratislavci, kmetijski objekt, del stavbe za spravilo objekta

Trenutna površina stavbnega zemljišča zaradi pozidanosti ne dopušča umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in povečanje. Pri povečanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Občina Dornava)

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve.

Razvoj razpršene poselitve opredeljuje 36.člen Odloka.

»(1) Na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.
(2) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.
(3) Pri gradnji objektov, ki služijo za potrebe kmetijske dejavnosti je potrebno ohranjati skladnost med funkcijami območja, obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture, zagotavljati smotrno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine.
(4) Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij ne sme ogroziti kakovosti naravnih virov ali oteževati dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo,...), ne sme ogroziti naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, ne sme imeti škodljivih vplivov na okolje ali povzročiti vidnega razvrednotenja prostora.
(5) Izven naselij se v postopku sprememb OPN zagotavljajo stavbna zemljišča za gradnjo nadomestnih kmetij ali kmetijskih stavb , če gre za preselitev vitalnih kmetij, ki so v obstoječih strnjenih naseljih omejene v razvoju ali moteče za prebivalstvo. Nova lokacija ter obseg kmetijskih zemljišč in dimenzije predvidenih objektov, morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji, ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti in možnega nadaljnjega razvoja kmetije.«

Na območju izvornega območja lokacijske preveritve se, na različnih parcelah, že nahajata dva obstoječa objekta, v enem je del objekta stanovanjski. Območje stavbnega zemljišča je pozidano v taki meri, da ni prostora za umestitev nove stanovanjske stavbe, saj je skupaj z dovozom in dvoriščem povsem zapolnjeno.



Prikaz obstoječih objektov na izvornem območju lokacijske preveritve (vir: PISO Dornava)

Stavba št. 12 je pomožni kmetijski objekt (stavba za spravilo pridelka). Obstoječa stavba št. 13 je glede na podatke Geodetske uprave iz stanovanjskega dela (stanovanje v enostanovanjski stavbi) in kmetijskega dela (hlev).

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	378 BRATISLAVCI
Številka stavbe:	13
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	256,7 m
Karakteristična višina stavbe:	251,5 m
Leto izgradnje stavbe:	1850
Material nosilne konstrukcije:	drug material
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1952
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Izrez izpisa podatkov o stavbi in delih stavbe (stavba št. 13) ki se nahaja na izvornem območju lokacijske preveritve (Pridobljeno 7.12.2023 iz: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/))

V obstoječi stanovanjski stavbi živi oče. Sin, ki je prevzel kmetijo, želi graditi novo stanovanjsko stavbo. Na tem območju gradnja nove stanovanjske hiše ni možna, saj je obstoječe stavbno zemljišče premajhno. S preoblikovanjem in manjšo razširitvijo stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo nove stanovanjske hiše, z ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in z uporabo obstoječe dovozne ceste. Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta bodo upoštevana določila 67. člena (splošni PIP o legi objektov), 68. člena (splošni PIP o oblikovanju objektov) in 114. člena (tipologija osnovnih objektov) Odloka. Predviden objekt bo orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora.

Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrste dopustnih gradenj so podrobno opredeljeni v 66. členu Odloka.

Nova določitev stavbnega zemljišča bo ohranjala tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti na območju – kmetije in bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

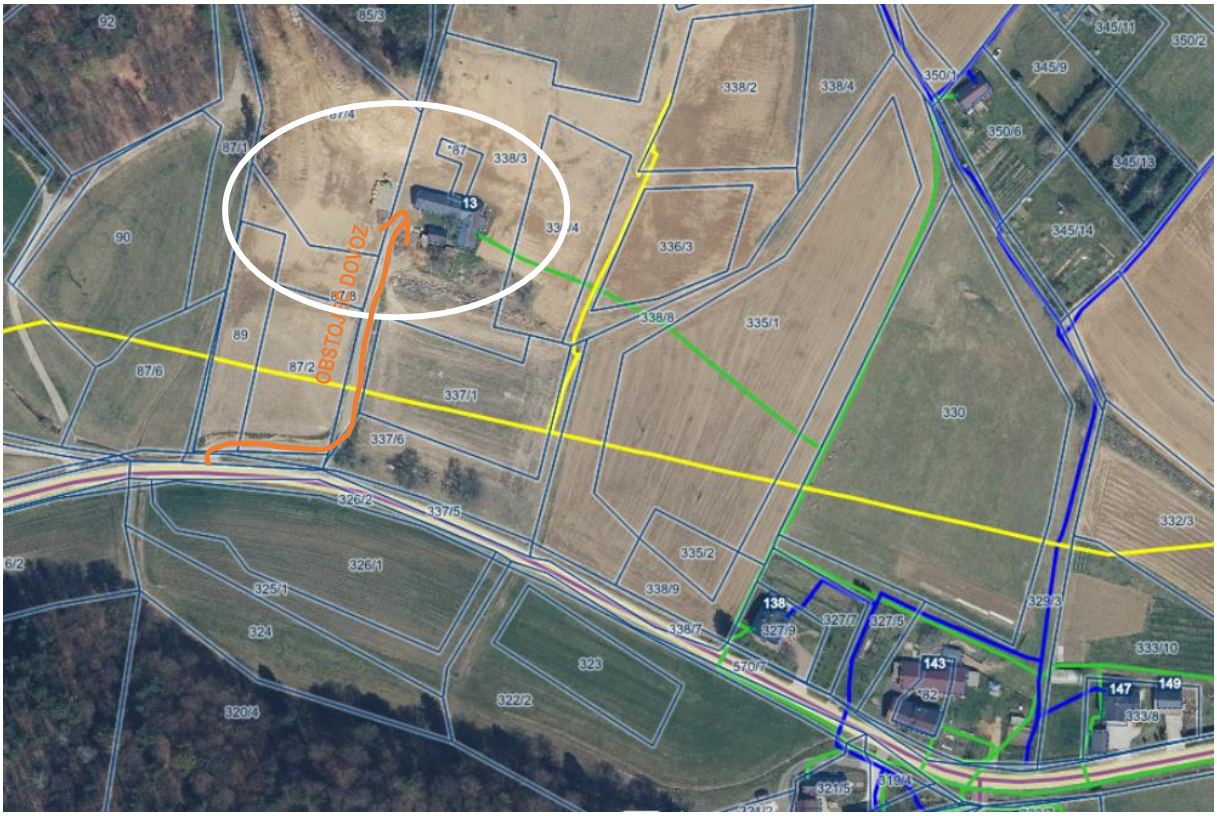
Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč z boniteto 55. Širitev se bo izvedla na zemljišču z namensko rabo gozd, kjer je bila glede na odločbo iz leta 2021 izvedena krčitev.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

V bližini območja lokacijske preveritve se nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura (vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje).

Obstoječa stanovanjska stavba je priključena na elektro omrežje in telekomunikacije, zato je tudi na za predviden novi objekt možnost priklopa v bližini. Možnost priklopa na javno vodovodno omrežje je s severne strani, kjer je obstoječi vodovod oddaljen približno 290 m.

Na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zato se odvod komunalnih odpadnih vod rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture; rumena – plinovod, modra – vodovod, zelena - komunikacije (vir: PISO Občina Dornava)

Padavinske vode se, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva voznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske vode spelje v bližnji vodotok z zadrževanjem; če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem pa mora biti ureditev odvodnjavanja načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. Meteorne vode s streh je potrebno preko peskolovov speljati v ponikovalnico na lastnem zemljišču.
Po navodilu geomehanika se odpad padavinskih vod spelje v ponikalnico, ki naj se izvede izven vplivnega območja gradnje z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, ki se po meteorni kanalizaciji speljejo na nižje ležeče bolj položno zemljišče investitorja, kjer se lahko razpršeno razlivajo.

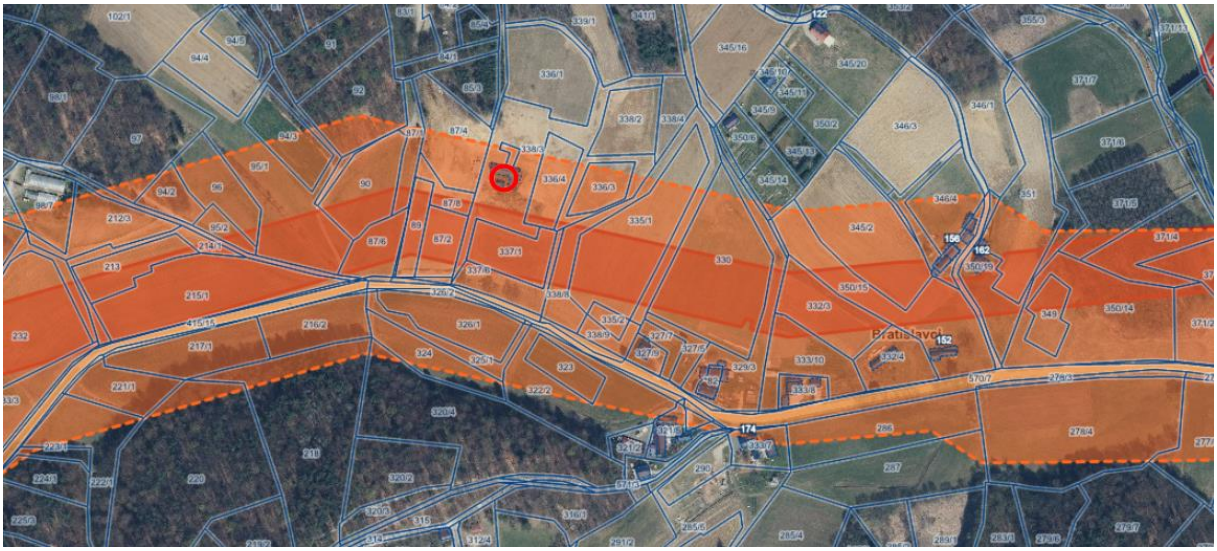
Dostop/dovoz do obravnavane parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki poteka po parceli št. 338/3 k.o. Bratislavci ter 87/2, 89, 87/8 in 87/9; k.o. Polenšak. Parcele, po katerih poteka dovozna cesta, so v lasti investitorja, razen parcele 87/9 k.o. Polenšak, ki spada k regionalni cesti in v lasti Republike Slovenija. Dovozna cesta se na jugu navezuje na regionalno cesto III. reda Ljutomer – Savci – Ptuj, odsek 4910.



Grafični prikaz obstoječega dovoza do parcele 87/4 k.o. Polenšak (vir: PISO Občina Dornava)

Preko obravnavanega območja poteka tudi planinska pot Polenšak – Sakušak. Poteka iz glavne ceste po dovozu mimo objektov na izvornem območju LP in nato v gozd, kjer se severneje priključi na občinsko javno pot.

Ob obravnavanem območju poteka prenosni plinovod Lendava – Kidričevo, za katerega je bil sprejet državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Lendava – Kidričevo (Uradni list RS, št. 47/16-2071).
Vlada RS je v letu 2021 sprejela Sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja za prenosni plinovod R15/1 Ljutomer – Kidričevo. Nov prenosni plinovod naj bi večinoma potekal ob obstoječem prenosnem plinovodu R15 Kidričevo – Lendava. Območje državnega prostorskega načrta v pripravi sega tudi na obravnavano območje lokacijske preveritve.



Državni prostorski akti na obravnavanem območju (sprejeti – temno in v pripravi – svetlo oranžno).
(Vir: PISO Dornava)

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

S predvidenim manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih vplivov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.
Z ureditvijo se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
- ki ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječimi,
- se ocenjuje, da bo z manjšo razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje in manjše povečanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna gradnja stanovanjske hiše ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

- <u>Varovanje narave:</u> Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovanja narave.

- <u>Kulturna dediščina:</u> Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

- <u>Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:</u>
  Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.
  Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA
  Podtip območja: večje zaplate

Območja večjih zaplat so tista, za katera so značilna bolj ali manj sklenjena območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za reliefno razgibana, gričevnata območja ter krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so prepletena z gozdno krajino. V to kategorijo so uvrščena tudi nekatera kraška polja, kjer opredeljeno območje že nakazuje zaplato. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v severozahodni Sloveniji tudi razpršena. Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč. Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.

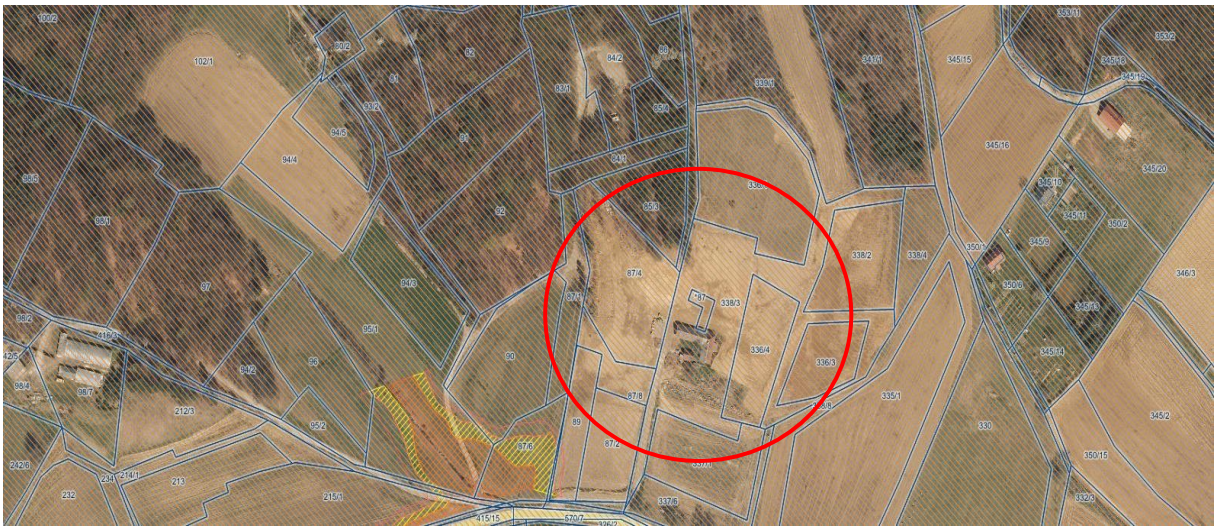


Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja
(izmenjava ožjih izravnav in zaplat)
(vir: PISO Občina Dornava)

- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

- Erozijsko območje: Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi.

Pri posegih na erozijskih območjih je potrebno upoštevati prepise, ki se nanašajo na ta območja in določila 102. člena Odloka.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi)
(vir: PISO Občina Dornava)

Zaradi nevarnosti erozije je bilo izdelano geotehnično mnenje o sestavi tal na območju predvidene stanovanjske novogradnje, ki se upošteva pri nadaljnjih posegih. Geotehnično mnenje je bilo izdelano na osnovi ogleda terena z geomehanskimi raziskavami na kraju samem, ter obdelave obstoječih podatkov o strukturi in mehansko fizikalnih lastnostih temeljnih tal, določenih s predhodnimi raziskavami na območju obračunavane lokacije.

- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na območju majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

Pri posegih na plazljivih območjih je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in določila 103. člena Odloka.



Karta s širšim prikazom plazljivih območij
(temno zelena – majhna, svetlo zelena – zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: Atlas voda)

- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju Uredba).

Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu občine Dornava. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 95. člen Odloka, ki v 2. točki navaja, da je, če gre za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja.



Karta s širšim prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III) (vir: PISO Občina Dornava)

- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN občine Dornava glede namembnosti in vrste posega v prostor, saj je na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja stanovanjskega objekta, kar je v skladu s tretjo točko 117. člena Odloka.

Velikost gradbene parcele, mora biti prilagojena namembnosti in velikosti objekta ter se določa v skladu s četrto točko 74. člena Odloka (merila za parcelacijo in določevanje gradbenih parcel), parcelacija pa mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru. Velikost gradbene parcele za stanovanjske hiše v vseh naseljih občine je najmanj 400 m^2. Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli za površine razpršene poselitve – A, nista posebej določena. Minimalni odmik projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika je 2,0 m, ob pisnem soglasju lastnika sosednje zemljiške parcele pa je lahko tudi manjši.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja v povezavi z namembnostjo objekta, ki so določena v 114. členu OPN (tipologija osnovnih objektov). Splošni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih stavbnih zemljišč so določeni v 67. in 68. členu OPN.

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s 86. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).

V skladu s tretjo točko 117. člena Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve, ki so namenjene bivanju in kmetijstvu ter z njima združljivimi dejavnostmi. Dopustno je graditi stanovanjske objekte, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju, skladno s Prilogo 1b. Dopustne dejavnosti so bivanje, kmetijstvo ter z njima združljive dejavnosti.

Načrtovan objekt je po namembnosti stanovanjski objekt, kar je v skladu z določili OPN.
Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo stanovanjskega objekta, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča

Pri določanju oblike oz. velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.

Povečanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovane ureditve ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ….). Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnan teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo novega objekta.

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda,
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- na teren, ki je v rahlem naklonu, ob obstoječem dostopu in izravnanem dvorišču, kjer reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

Glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in plazljive ogroženosti, se pri posegih upošteva izsledke in **navodila iz geotehničnega mnenja,** ki ga je izdelal Božidar Janžekovič s.p. iz Ptuja (številka: geo/mn-76/2024, datum izdelave maj 2024):

Temeljenje novogradnje naj se predvidi na AB temeljni plošči z obodnimi AB pasovnimi temelji. Globina temeljenja pasovnih temeljev se prilagodi terenu in nosilni podlagi temeljnega polprostora.

Znaki plazenja ob obravnavani lokaciji niso bili registrirani. Geomehanik ocenjuje, da se erozijski procesi z izgradnjo novega objekta ne bodo povečali. Odpad padavinskih vod se spelje v ponikalnico. Nova ponikalnica naj se izvede izven vplivnega območja gradnje z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, ki se po meteorni kanalizaciji speljejo na nižje ležeče bolj položno zemljišče investitorja, kjer se lahko razpršeno razlivajo.

Za novogradnjo si mora investitor pridobiti pogoje izvedbe temeljenja in ustrezno soglasje geomehanika k projektni zasnovi. V primeru izvedbe večjih posegov v pobočje se morajo izvesti dodatne geomehanske raziskave temeljnega polprostora.

Relief

Teren na širšem območju je gričevnat. Območje lokacijske preveritve se nahaja na terenu z blažjim naklonom, na južnem pobočju gričevja. Teren pada proti glavni cesti na jugu.
Lokalno je teren izravnan na območju lokacijske preveritve, in sicer na izvornem območju, kjer je obstoječa pozidava, in na območju predvidene širitve, kjer je teren preoblikovan v plato.

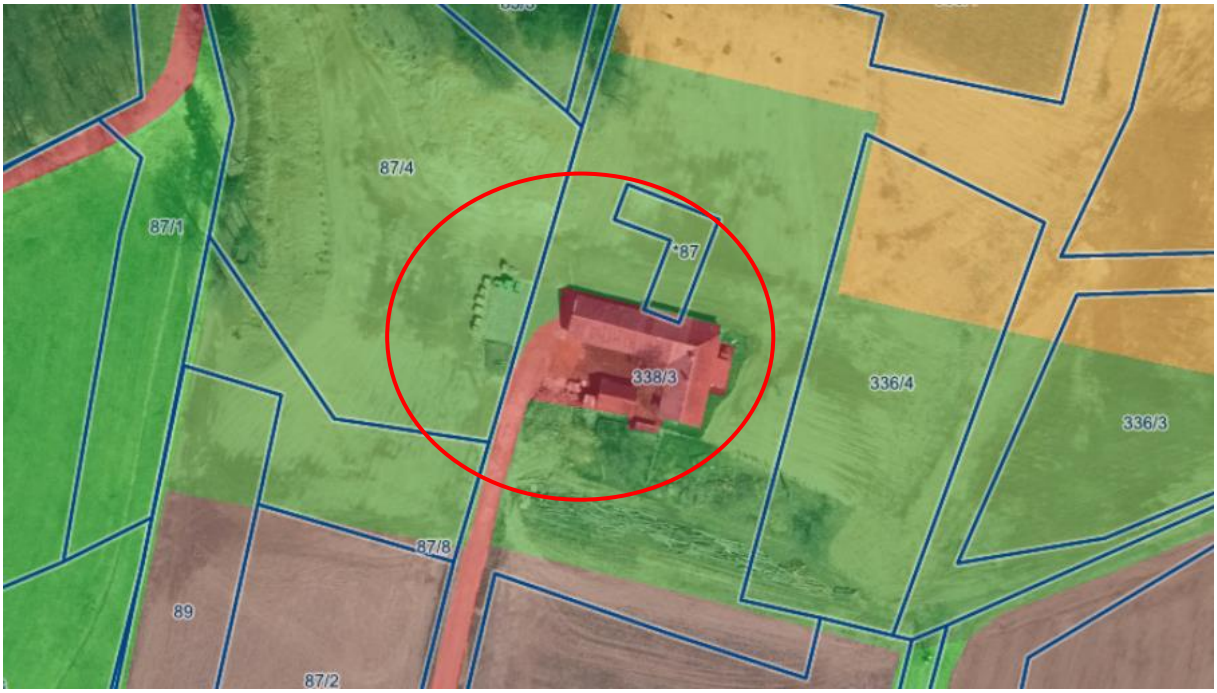


Topografska karta za obravnavano območje (vir: Piso Občina Dornava)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pretežno neobdelano kmetijsko zemljišče (1600). Območje predlagane širitve je v celoti neobdelano kmetijsko zemljišče.
Območje predlaganega izvzema na vzhodnem robu sega do roba pozidanega zemljišča. Na južni strani je predlog izvzema večinoma poravnan na rob pozidanega zemljišča, zajema pa tudi manjši del (14 m^2)

površine, ki je po dejanski rabi pozidano zemljišče (3000). Majhna stavba na južnem robu pozidanega zemljišča je čebelnjak, okrog čebelnjaka je obdelan travnik. Čebelnjak je objekt, ki je sicer dopusten na kmetijskem zemljišču. Ker so lastniki opustili dejavnost čebelarstva, objekt ni več v uporabi za svoj prvotni namen in ga namerava investitor odstraniti.



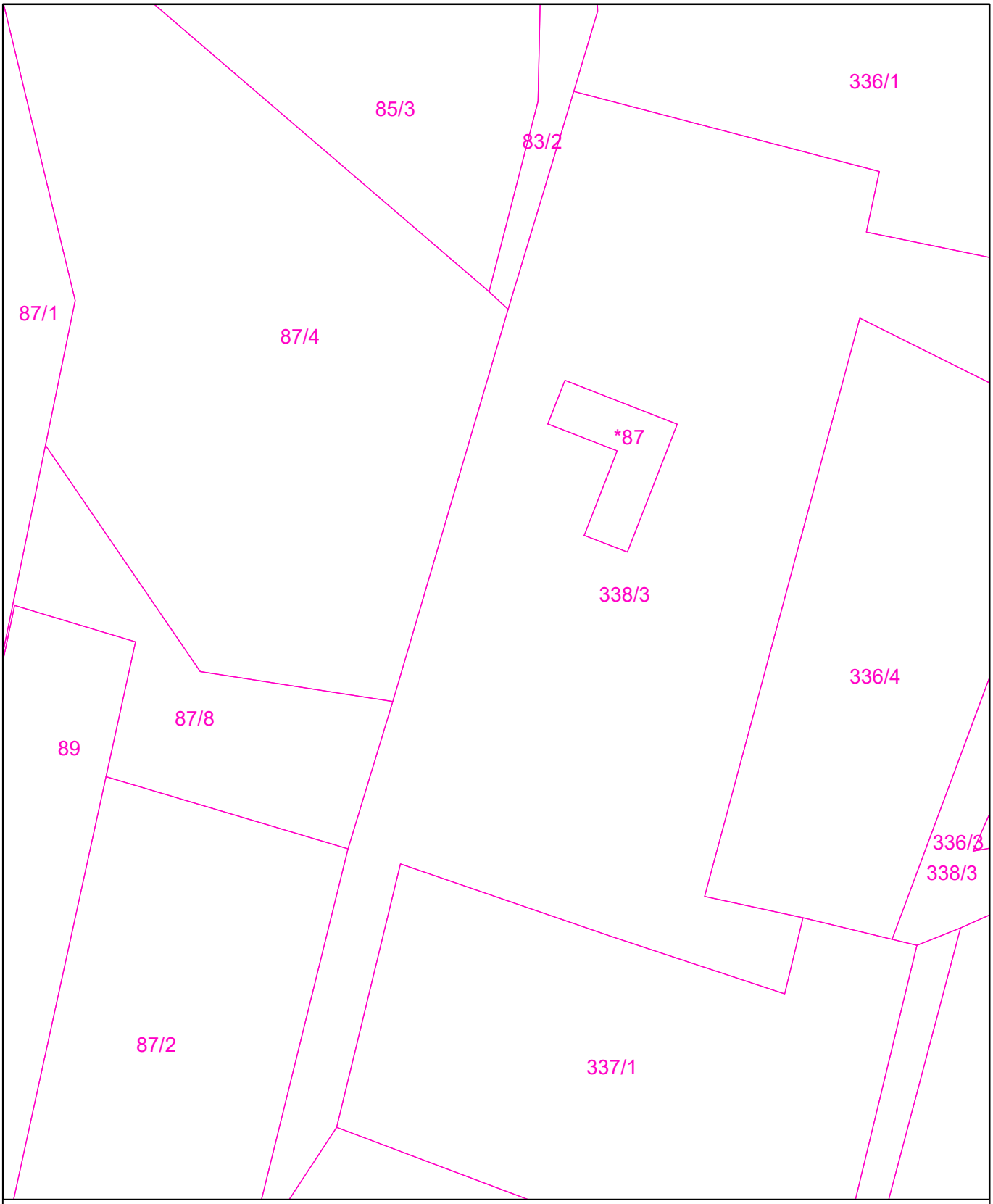
Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Dornava)



Fotografija čebelnjaka na južnem robu izvornega območja lokacijske preveritve.

3. Grafični del

1. **Prikaz izseka iz katastra nepremičnin**
2. **Prikaz izvornega območja posamične poselitve**
3. **Prikaz sprememb območja posamične poselitve**
4. **Prikaz novega območja posamične poselitve**



LEGENDA:

izsek iz katastra nepremičnin

UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL EUP »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. IN 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI

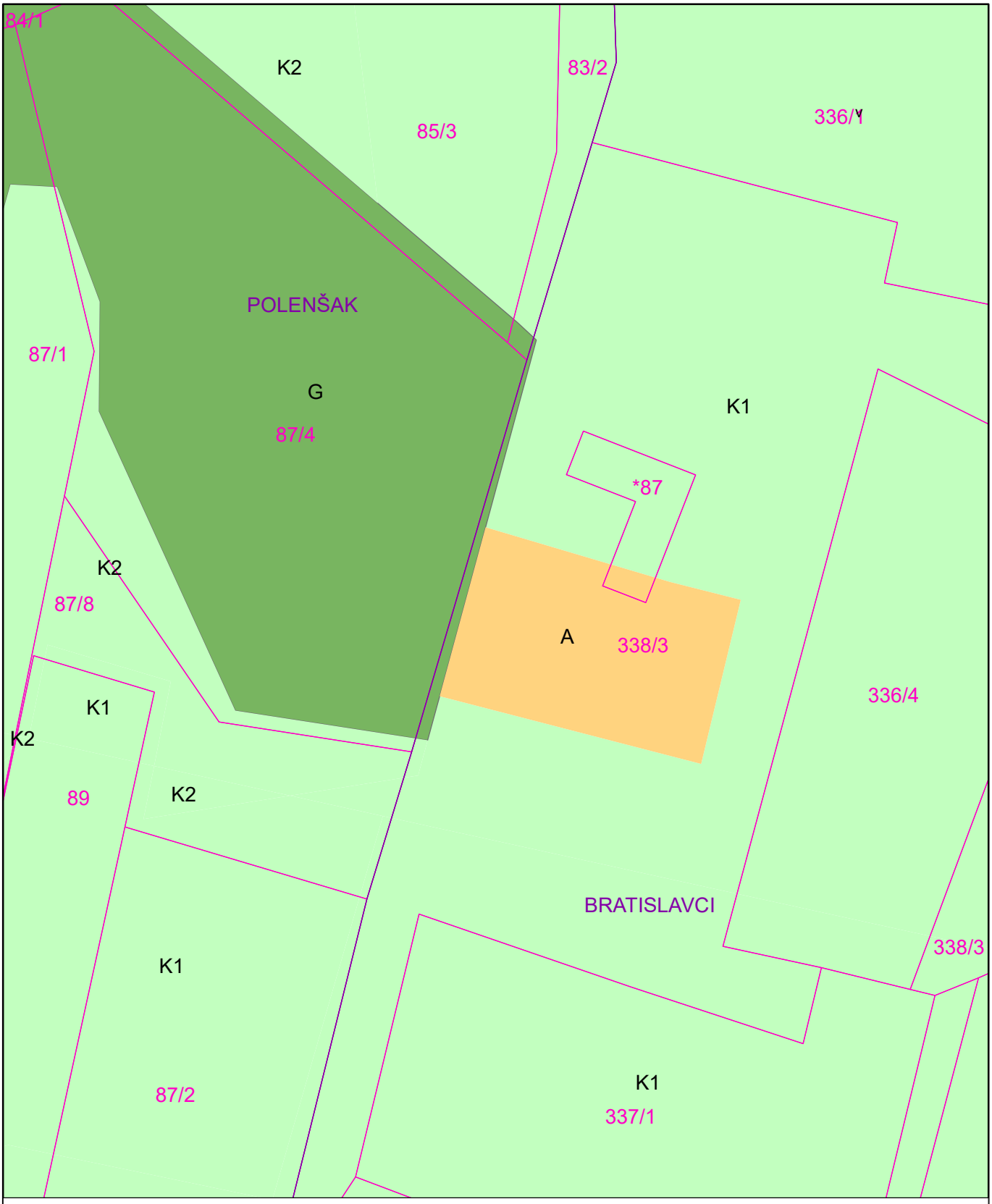
projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

N

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-14	DECEMBER 2023	1:750	1



LEGENDA:

- meja katastrske občine
- izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

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

N

UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL EUP »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. IN 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-14	DECEMBER 2023	1:750	2



LEGENDA:

- meja katastrske občine
- izsek iz katastra nepremičnin
- preoblikovanje - izvzem območja SZ
- preoblikovanje - širitev območja SZ
- območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

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

N

UMARH

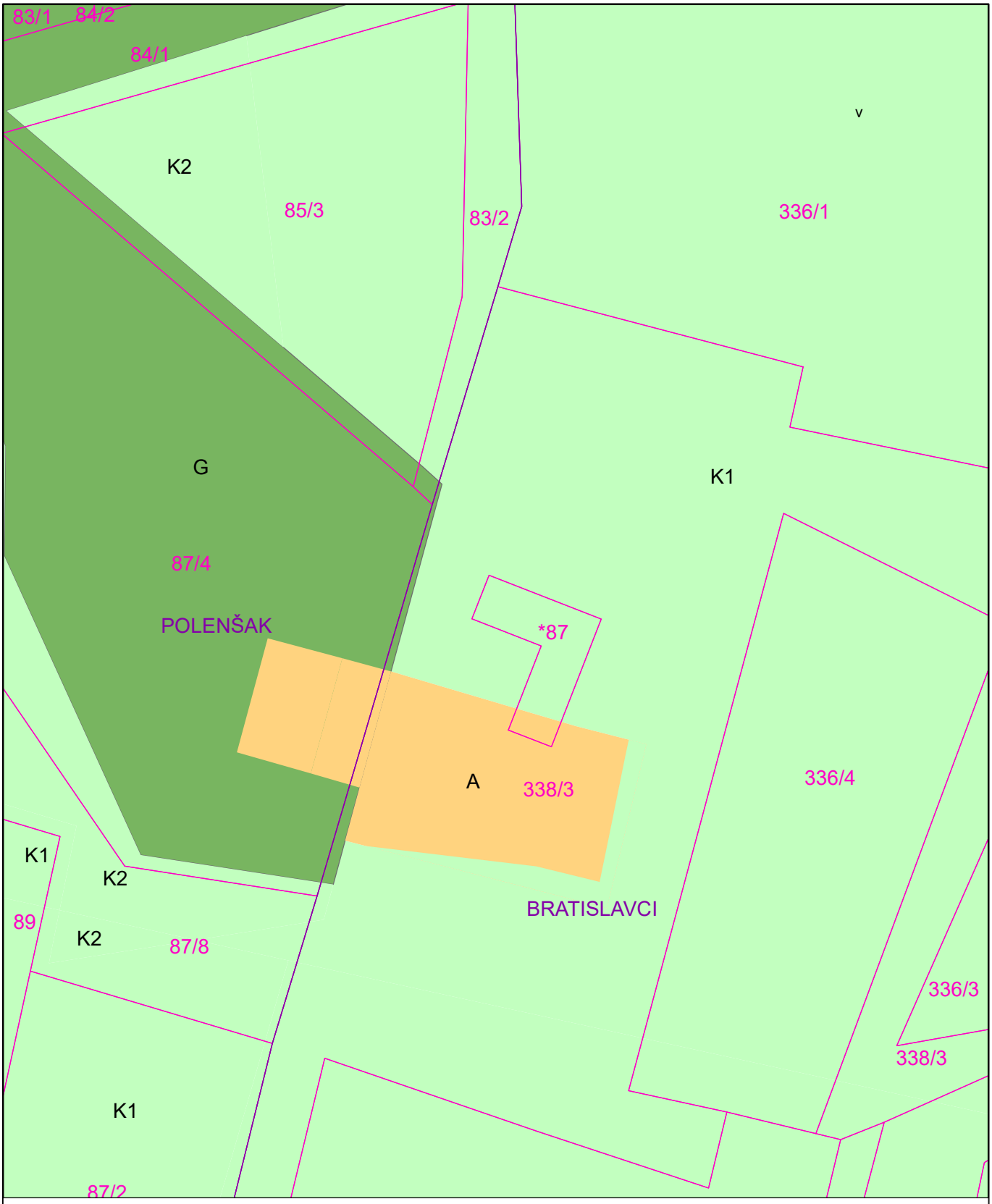
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL EUP »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. IN 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-014	DECEMBER 2023	1:750	3



LEGENDA:

- meja katastrske občine
- izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

- nova površina posamične poselitve - A
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G

N

UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL EUP »OP21« ZA PARCELO ŠT. 87/4 K.O. 377 POLENŠAK IN PARCELO ŠT. IN 338/3 K.O. 378 BRATISLAVCI

Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-14	DECEMBER 2023	1:750	4