Številka: _____

Datum: _____

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE DORNAVA

ZADEVA: **Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP21« za parcelo št. 87/4, k.o. Polenšak in parcelo št. 338/3, k.o. 378 Bratislavci**

Na podlagi 16. člena Statuta občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2014, 11/2023) predlagam Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora » OP21« za parcelo št. 87/4 k.o. Polenšak in parcelo št. 338/3 k.o. 378 Bratislavci

Župan Občine Dornava

Matej Zorko

Priloge:

- predlog Sklepa z obrazložitvijo
- elaborat lokacijske preveritve

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 134. člena,135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23- ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3) ter 16. člena Statuta Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2014, 11/2023) je Občinski svet Občine Dornava na ___ seji dne _____ sprejel

SKLEP
o potrditvi 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 v občini Dornava

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4048, in se nanaša na zemljišče, ki obsega območje na zemljiški parceli št. 87/4 k.o. 377 Polenšak in zemljiški parceli št. 338/3 k.o. 378 Bratislavci ter se po določilih Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava (Uradno glasilo slovenskih občin št. 21/13, 5/2015, Ur. list RS, št. 47/16, Ur. glasilo slovenskih občin, št. 24/19, 45/19, 30/20; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora oznake OP21, z namensko rabo delno območja kmetijskih zemljišč (najboljša kmetijska zemljišča – K1), delno območje stavbnih zemljišč (površine razpršene poselitve - A) in delno območje gozda (gozd - G).

2. člen

(1) Obseg in oblika stavbnega zemljišča se prilagodita tako, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ga je izdelala družba Umarh d. o. o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, pod številko projekta 23-LP-14, z datumom december 2023, dopolnitev junij 2024.
(2) Grafični prikaz preoblikovanja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga sklepa

3. člen

(1) Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 134. in 135. ZUreP-3 omogoči preoblikovanje in razširitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve A, na območju zemljiške parc. št. 87/4, k.o. 377 Polenšak in parc. št. 338/3, k.o. 378 Bratislavci. Prilagojeni in natančno določeni oblika in velikost območja stavbnega zemljišča sta grafično prikazani v prilogi sklepa.
(2) Predvidene ureditve na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko, se omogoči po določilih OPN, ki se nanašajo na površine razpršene poselitve.

4. člen

(1) V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.
(2) Občina Dornava podatke o lokacijski preveritvi posreduje Upravni enoti Ptuj in Ministrstvu za naravne vire in prostor.
(3) Občina Dornava vnese podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:_____
Datum:_____

Priloga: Prilagojena in natančno določena oblika in velikost območja stavbnega zemljišča



Obrazložitev:
Investitor je na podlagi prvega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23- ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3) vložil pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve na območju Občine Dornava. 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.

Pobudi je priložil Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiških parcelah št. 87/4 k.o. 377 Polenšak in št. 338/3 k.o. 378 Bratislavci, ki ga je izdelalo družba Umarh d. o. o., Ulica 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, pod številko projekta 23-LP-14, z datumom december 2023, dopolnitev junij 2024.

Namen predlagane lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUrep-3). Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča površin razpršene poselitve in povečanje stavbnih zemljišč na zemljiških parcelah št. 87/4, k.o. 377 Polenšak in parceli št. 338/3, k.o. 378 Bratislavci, v Občini Dornava. Izvzem, s površino 113,96 m2, se izvede na južnem robu obstoječega stavbnega zemljišča, na delu parcele št. 338/3 k.o. 378 Bratislavci, kjer je to, glede na dejansko rabo zemljišča, ustrezno. Izvzetemu stavbnemu zemljišče se opredeli nova namenska raba K1 – površine najboljših kmetijskih zemljišč. Povečanje izvornega območja, za 171,80 m2, je predvideno na zahodnem delu obstoječe posamične poselitve na delih parcel št. 338/3, k.o. 378 Bratislavci in parc. št. 87/4, k.o. 377 Polenšak. Širitev stavbnega zemljišča sega na površine z namensko rabo G – gozd. Na parceli je bila zvedena krčitev gozda v obsegu 0,11 ha zemljišča glede na odločbo Zavoda za gozdove iz leta 2021. Glede na površino izvornega območja LP (859,24 m^2), se obstoječe stavbno območje posamične poselitve z lokacijsko preveritvijo poveča za 20 %, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

Nova določitev stavbnega zemljišča bo ohranjala tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti na območju – kmetije in bivanja. 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.

V bližini območja lokacijske preveritve se nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura, vodovodno, elektro in telekomunikacijsko omrežje. Cestni priključek do predmetnih parcel je zagotovljen iz regionalne ceste III. reda, Ljutomer-Savci-Ptuj, odsek 4910. Ministrstvo za infrastrukturo je k temu podalo pozitivno mnenje s področja cestne infrastrukture.

Ker se s Sklepom Vlade RS iz leta 2021 o izvedbi državnega prostorskega načrta za prenosni plinovod R15/1 Ljutomer – Kidričevo (DPN), predvidi širitve obstoječe trase prenosnega plinovoda, ki sega tudi na obravnavano območje in je v fazi javne razgrnitve-študije variant, je Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, zahtevalo pridobitev mnenja Ministrstva za okolje, podnebje in energijo.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je na podlagi pozitivnega mnenja, s pogoji, ki ga je podala družba Plinovodi d.d., podalo pozitivno mnenje na predmetni elaborat lokacijske preveritve.

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. Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnan teren kar omogoča funkcionalno izvedbo novega objekta.

Kmetijsko gozdarski zavod Ptuj je podal strokovno mnenje pobudi za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča za izgradnjo objekta nekmetijske rabe. V mnenju je navedeno, da gre sprememba kmetijskega zemljišča v gradbeno v korist ohranitve celovitosti kmetije, ter na ta način za ohranitev kmetijske proizvodnje na območju omejenih dejavnikov kmetijske pridelave, ter reševanju stanovanjskega problema družine. Po mnenju KGZ Ptuj je pobuda za spremembo smiselna, ker gre za ohranitev obstoječe kmetijske proizvodnje.

S predvidenim 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. Obravnavana lokacija se nahaja izven območja varovanja narave in varovane kulturne dediščine.

Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in plazljive ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju ne spreminjajo. Za potrebe pridobitve mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za predmetno območje je mnenjedajalec (MNVP, DRSV) zahteval izdelavo geotehničnega mnenja. Izdelalo ga je podjetje Božidar Janžekovič s.p., Ptuj, pod št. geo/mn-76/2024, z datumom izdelave maj 2024 in je sestavni del elaborata lokacijske preveritve.

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

Občinski urbanist je skladno z določilom tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 ugotovil skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom.

V postopku so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora s področij prostorskega razvoja, ohranjanja narave, voda, okolja, energetike, cest, železnic, letalskega prometa in varovanja kmetijskih zemljišč. Negativnih mnenj nosilcev urejanja prostora v postopku ni bilo.

V postopku so bile podane izjave oseb, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnosti priprave občinskih prostorskih aktov, iz katerih je bilo ugotovljeno, da v zvezi z zemljišči s parc. št. 87/4 k.o. 377 Polenšak in parc. št. 338/3 k.o. 378 Bratislavci, ne obstaja nasprotja interesov.

Z javnim naznanilom, na spletni strani Občine Dornava, je bila javnost seznanjena o 15-dnevni javni razgrnitvi Elaborata, ki je, na spletni strani Občine Dornava, potekala med 4.9.2024 in 20.9.2024. Lastniki izvornega območja in lastniki sosednjih zemljišč, so bili o predmetni lokacijski preveritvi pisno obveščeni. S strani lastnika izvornega območja, lastnikov sosednjih zemljišč in ostale javnosti ni bilo podanih pripomb. Ker v času javne razgrnitve ni bilo prejetih pripomb javnosti, občinskemu svetu ni potrebno obravnavati stališč do podanih pripomb.

Priložena sta grafični prikaz območja lokacijske preveritve in elaborat lokacijske preveritve.

Pripravili:

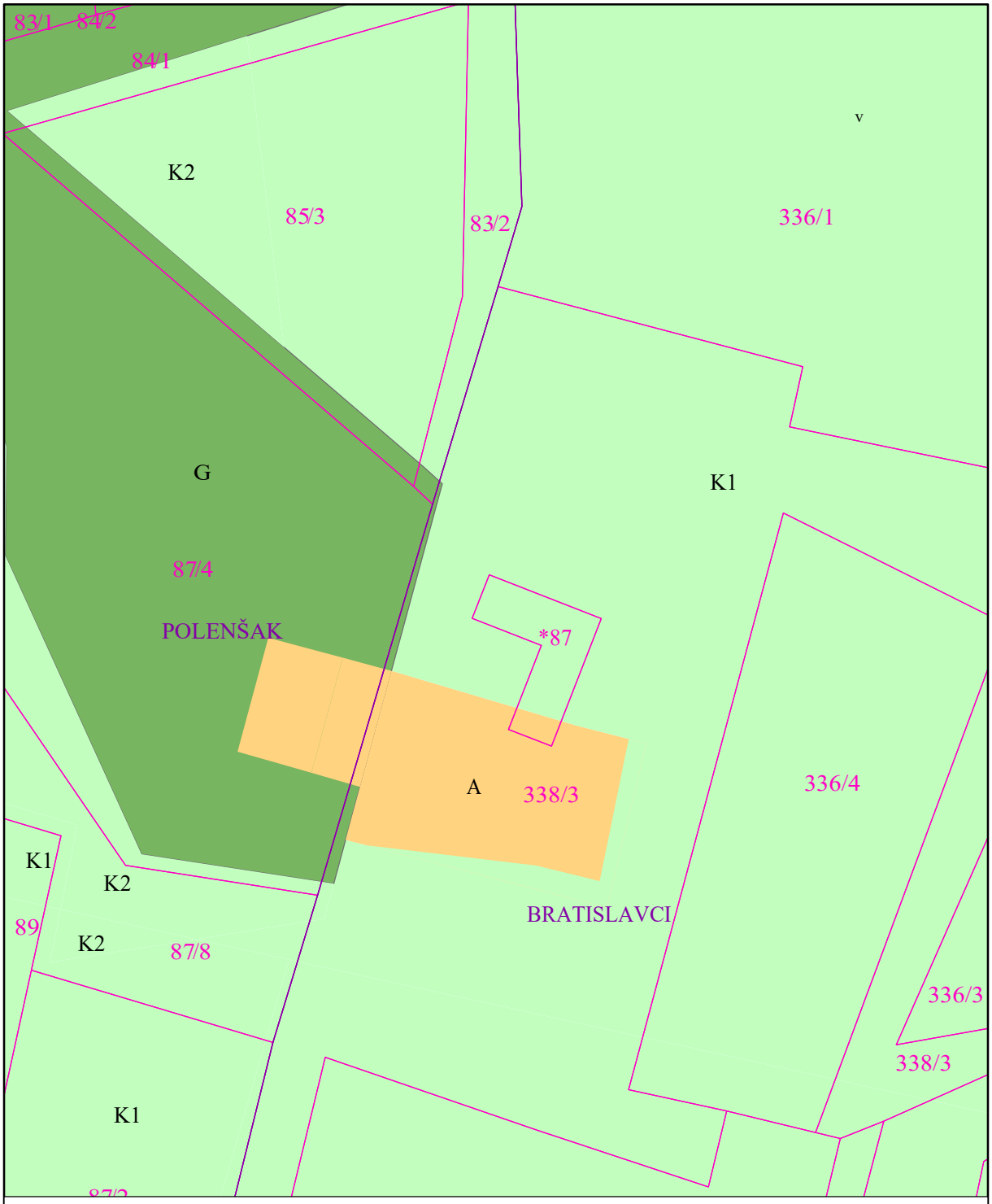
Veselin Zatezalo, občinski urbanist
Jelka Kolar, višja svetovalka planerka
Urška Berlič, izdelovalka

Glede na navedeno predlagam občinskemu svetu Občine Dornava, da predlog sklepa obravnava in sprejme.

Matej ZORKO,

župan občine Dornava

Priloga: Prikaz spremembe stavbnega zemljišča:



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

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:
23-LP-14	DECEMBER 2023	1:750