

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367-GRAJENŠČAK

Izvajalec:	A-KULT, Marko Segulin s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	23-LP-01
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, julij 2024
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4894

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O.
367-GRAJENŠČAK**

Pripravljaivec prostorskega akta:

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1, 2250 Ptuj,
in
**Skupna občinska uprava občin v Spodnjem
Podravju**
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

A-KULT, Marko Segulin s.p..
Orešje 182, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

studio za arhitekturo in oblikovanje
I|||A.KULT
Marko Segulin s.p.

Pooblaščen prostorski načrtovalec (PPN):

Marko Segulin, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN 0839 ZAPS

Žig:

Podpis

MARKO SEGULIN
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBLAŠČENI ARHITEKT.
POOBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC
PA PPN ZAPS 0839

Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Marko Segulin, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0839

Sodelavec:

Aleš Kolarič, inž. grad. IZS G-2161

I. TEKSTUALNI DEL

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 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

II. GRAFIČNI DEL

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

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 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:

Identifikacijska številka oz. naziv	LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367-GRAJENŠČAK
Povezani prostorski akti:	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15) – ID 570 – v nadaljevanju OPN Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/16) – ID 652 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/17) – ID 710 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – tretje spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/17) – ID 775 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – pete spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/21) – ID 2545 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj - šeste spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/24) – ID 3851

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 367 Grajenščak
Parcelna številka: 19/3

1.3 Seznam podatkovnih virov:

– Prostorsko informacijski sistem občin: Mestna občina Ptuj
– <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ptuj>
– KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Mestne občine Ptuj
– Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Mestna občina Ptuj

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve na parceli št. 19/3, k. o. 367-Grajenščak.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP01:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 4.140,00 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 19/3, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 4.423,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 47

Podatki iz OPN za parcelo št. 67/1, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 3.290,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 47

Podatki iz OPN za parcelo št. 67/3, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2.701,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 44

Podatki iz OPN za parcelo št. *84, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 295,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 46

Podatki iz OPN za parcelo št. 22/2, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča

- Površina parcele: 917,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

Podatki iz OPN za parcelo št. 800/31, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 365,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

Podatki iz OPN za parcelo št. 800/30, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
- Površina parcele: 1.025,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 43

Podatki iz OPN za parcelo št. 19/2, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 5.284,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

Podatki iz OPN za parcelo št. 22/4, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 18.329,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 42

Podatki iz OPN za parcelo št. 24/1, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 266,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

Podatki iz OPN za parcelo št. 800/27, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
- Površina parcele: 2.637,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 44

Podatki iz OPN za parcelo št. 22/5, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 272,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Mestna občina Ptuj)



Izsek vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Parcela s parc. št. 19/3, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 67/1, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 67/3, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. *84, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 22/2, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 800/31, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 800/30, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, in delno gozdno zemljišče G, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 19/2, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 22/4, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 24/1, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 800/27, k.o. 367 Grajenščak, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, in delno gozdno zemljišče G, v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 22/5, k.o. 367 Grajenščak, je v celoti zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, v EUP OP01.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz smeri stanovanjskega objekta v smeri proti severu – na južni strani zajeto območju širitve



Pogled iz južne smeri proti območju izvzema

Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, kjer je umeščen obravnavani stanovanjski objekt na parceli št. 19/3, k.o. Grajenščak. Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 25,07 m² jugozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 19/3, k.o. Grajenščak. Ta površina se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo s parc. št. 19/3 k.o. Grajenščak (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 4.140,00 m².

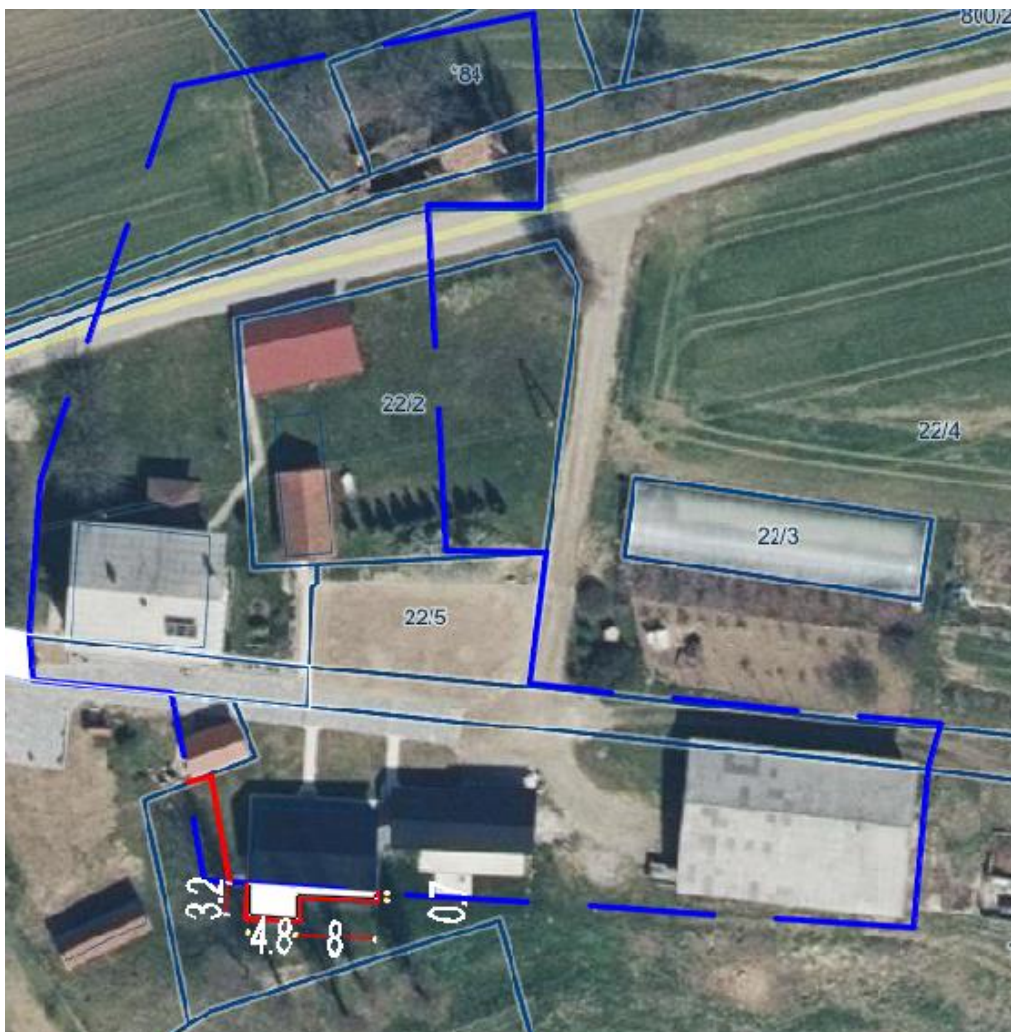
Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo iste parcele kot pred preoblikovanjem, njegova površina pa bo ostala nespremenjena.

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	4.140,00 m ²	19/3 - del, 22/5, 22/2 - del, 800/30 - del, 800/31 - del, 19/2 del, 22/4 - del, 24/1 - del, 800/27 - del, *84 - del, 67/3 - del, 67/1 - del.
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	25,07 m ²	19/3 - del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	25,07 m ²	19/3 - del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	4.140,00 m ²	19/3 - del, 22/5, 22/2 - del, 800/30 - del, 800/31 - del, 19/2 del, 22/4 - del, 24/1 - del, 800/27 - del, *84 - del, 67/3 - del, 67/1 - del.

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske namenske rabe:

Umeščanje terase, dela nosilnih zidov in napušča stanovanjske stavbe na zemljišča nižje bonitete ni mogoče, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (do 40) ni, poleg tega gre za dele obstoječega stanovanjskega objekta. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetijske namenske rabe in na obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj so ostale površine posamične poselitve v lasti investitorja že pozidane, poleg tega gre za dele obstoječega stanovanjskega objekta.



Grafični prikaz načrtovane ureditve v prostoru

- izvirno območje
- možnost umestitve

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 investitor namerava na obravnavanem območju izvesti legalizacijo dela (del nosilnih zidov in strešnega napušča ter terasa) obstoječega stanovanjskega objekta s teraso iz leta 2020. Za gradnjo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar objekt odstopa od gradbenega dovoljenja do te mere, da ga je treba zaradi spremenjene lokacije legalizirati. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja.

Gre torej za legalizacijo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP01), kot to določa 116. člen OPN Mestne občine Ptuj.

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

- Stavba št. 533, k.o. Grajenščak, stanovanje v enostanovanjski stavbi iz leta 2020
- Stavba št. 288, k.o. Grajenščak, hlev iz leta 1950
- Stavba št. 290, k.o. Grajenščak, hlev iz leta 1950
- Stavba št. 284, k.o. Grajenščak, stanovanje v enostanovanjski stavbi iz leta 1981
- Stavba št. 285, k.o. Grajenščak, ruševina iz leta 1800
- Stavba št. 286, k.o. Grajenščak, stavba za spravilo pridelka iz leta 1967
- neevidentiran objekt na parceli št. 22/2, nadstrešek za avtomobile



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Trenutna oblika stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve dela nosilnih zidov, napušča in terase obstoječega stanovanjskega objekta na obravnavanem območju posamične

poselitve, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Grajenščak je katastrska občina v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, v severovzhodni Sloveniji. V okolju so večinoma gozdovi, vinogradi, trajni travniki, njive in sadovnjaki. Grajenščak je redko poseljena katastrska občina, ki spada pod podravsko statistično regijo. Zanj je značilna razpršena poselitev, ki se pojavlja predvsem ob prometnicah in na slemenih.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Na območju lokacijske preveritve se nahaja že del obstoječega stanovanjskega objekta in sicer del nosilnih zidov, napušč in terasa. Ker je stavbno zemljišče na parceli št. 19/3 dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, ki onemogoča dodatno gradnjo nosilnih zidov, napušča in terase, se predvidi preoblikovanje stavbnega zemljišča v smislu izvzema jugozahodnega dela stavbnega zemljišča in dodajanje stavbnega zemljišča na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča, s čimer se pridobi dovolj velika površina, potrebna za gradnjo terase in dela zunanjih zidov ter napušča strehe stanovanjskega objekta.

Usmeritve za ohranjanje območij razpršene poselitve opredeljuje 30. člen OPN Mestne občine Ptuj, ki se glasi:

»Poselitev na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali za potrebe mesta,
4. spremembo namembnosti opuščenih kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti spremljajoče predelovalne dejavnosti mleka in mlečnih izdelkov, mesnin, zelenjave in zelišč ter v pridelavo zdrave hrane,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za legalizacijo dela obstoječega stanovanjskega objekta (dela nosilnih zidov, napušča strehe in terase) za potrebe bivanja, za katerega so zagotovljeni varni dostopi, ustrezni odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

Pri izvedbi legalizacije obstoječega stanovanjskega objekta se bodo glede lege, velikosti in oblikovanja objekta upoštevala določila 46. člena (lega, objektov in odmiki), 47. člena (velikost objektov) in 48. člena (oblikovanje objektov) OPN.

Za obstoječe objekte in legalizacijo obstoječega stanovanjskega objekta, 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. Območja razpršene poselitve v odprtem prostoru se urejajo v skladu s prostorsko izvedbeni pogoji iz 116. člena OPN Mestne občine Ptuj.

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

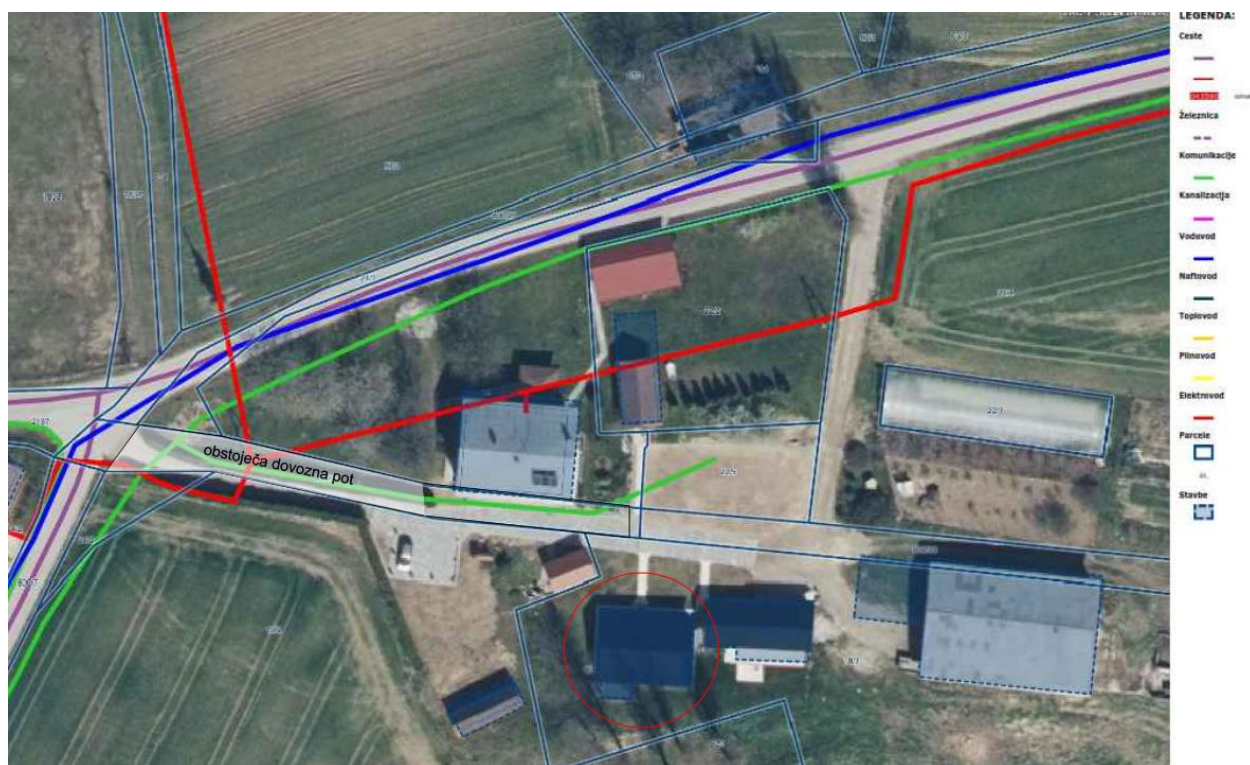
Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč z boniteto 42-48. Širitev na zemljišča z nižjo boniteto ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (pod 40) ni.

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječ objekt ima urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje). Individualni priključki so izvedeni ob obstoječi javni poti JP - 828201. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.

Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki se na zahodu navezuje na obstoječo javno pot z oznako JP-828201.

Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

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

S predvidenim preoblikovanjem 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 plinov, 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 s preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči legalizacija dela stanovanjske hiše, s čimer pa bo ostala površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča nespremenjena.

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

- Varovanje narave: Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij).

- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:

Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS.

Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravnjav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnjavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v gorica severovzhodne Slovenije 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 Mestna občina Ptuj)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

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



Karta s prikazom plazljivih območij (temno zelena zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov) (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

- Erozijska:

Obravnavano območje se nahaja na erozijsko ogroženih območjih - zahtevni zaščitnim ukrepi.

- 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 Mestne občine Ptuj. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 85. člen OPN, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi) (vir: PISO Mestna občina Ptuj)



Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III) (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

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

V elaboratu so upoštevana določila OPN Mestne občine Ptuj glede velikosti gradbenih parcel, ki določa, da sta velikost in oblika novih gradbenih parcel odvisni od prostorsko izvedbenih pogojev za parcelacijo stavbnih zemljišč. Za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti na površinah razpršene poselitve OPN ne določa minimalne velikosti gradbene parcele, a se smiselno uporablja minimalna velikost, ki je določena za družinsko hišo v urbanih naseljih, to je 500 m². Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati: tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, velikost, zmogljivost, florisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov, krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, omejitve uporabe zemljišča, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, možnost zagotavljanja dostopa do parcele in možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

Minimalna velikost gradbene parcele za enostanovanjsko gradnjo v območjih razpršene poselitve je predpisana v tretji točki 60. člena OPN. Dopustna izraba parcele je podrobneje opisana v peti točki 116. člena OPN.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja v povezavi z namembnostjo objekta, ki so določena v 48. členu OPN (oblikovanje objektov), PIP glede velikosti (47. člen OPN), PIP glede namembnosti in vrstah objektov (44. člen) in 45. člen OPN (PIP glede vrst posegov v prostor). Projektirana lega objekta mora biti v skladu z 46. členom OPN (lega objektov in odmiki).

Obstoječ stanovanjski objekt je etažnosti P, ima simetrično dvokapnico v naklonu 35°, osnovni floris je podolgovate oblike in florisnih dimenzij 12,45 m x 8,30 m, tako da je razmerje stranic objekta 1:1,5. Obstoječ objekt torej upošteva določila OPN glede oblikovanja objektov (48. in 49. člen).

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 62. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).

V skladu s 116. členom OPN so območja z oznako podrobnejše namenske rabe A površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke goste pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Dopustno je graditi stanovanjske, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1 OPN, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte, določene v Prilogi 2 OPN.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za legalizacijo dela obstoječega 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 upoštewane fizične lastnosti zemljišča

Pri določanju oblike in 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.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev 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 preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na rahlo nagnjeno pobočje, kar je omogočilo funkcionalno izvedbo obstoječega stanovanjskega 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 gričevnato območje – na rahlo nagnjeno pobočje, zato 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.

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči legalizacija dela obstoječega stanovanjskega objekta -dela nosilnih sten, napušča strehe in terase, ki so zgrajeni na skoraj izravnanim terenu ob objektu.

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. Iz geotehničnega mnenja št. AN/05-V/19, maj 2019, ki ga je izdelal Prograf, Miroslav Anžel s.p., izhaja, da se erozijski procesi zaradi predvidenih posegov ne bodo povečevali. Glede na zatečeno geomorfologijo in sestavo tal se ocenjuje, da je mikro območje obravnavanega stanovanjskega objekta v svojem naravnem stanju stabilno. Ker pa gre za erozijsko območje, ki zahteva zahtevne zaščitne ukrepe, se predvidi odvod očiščenih odpadnih vod in vseh meteornih odpadnih vod južno od obstoječega objekta pod naslednjimi pogoji:

A). Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo v ustrezno dimenzioniran rezervoar za ponovno uporabo. Morebiten višek vod pa po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico.

B). Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico.

Za vse posege si mora investitor pridobiti soglasje geomehanika k projektni zasnovi, v primeru izvedbe večjih posegov v pobočje se morajo izvesti dodatne geomehanske raziskave temeljnega prostora.

Relief

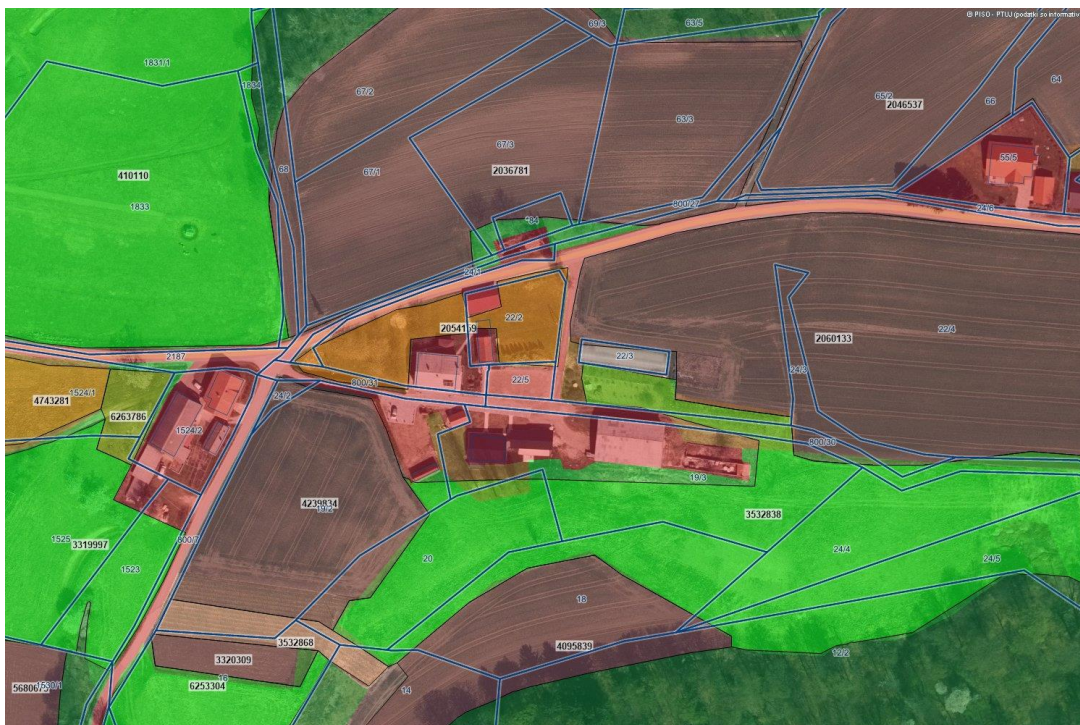
Teren na širšem območju lokacijske preveritve je gričevnat, območje lokacijske preveritve leži na rahlo nagnjenem pobočju, ki nekoliko pada od lokalne ceste proti jugovzhodu.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222).



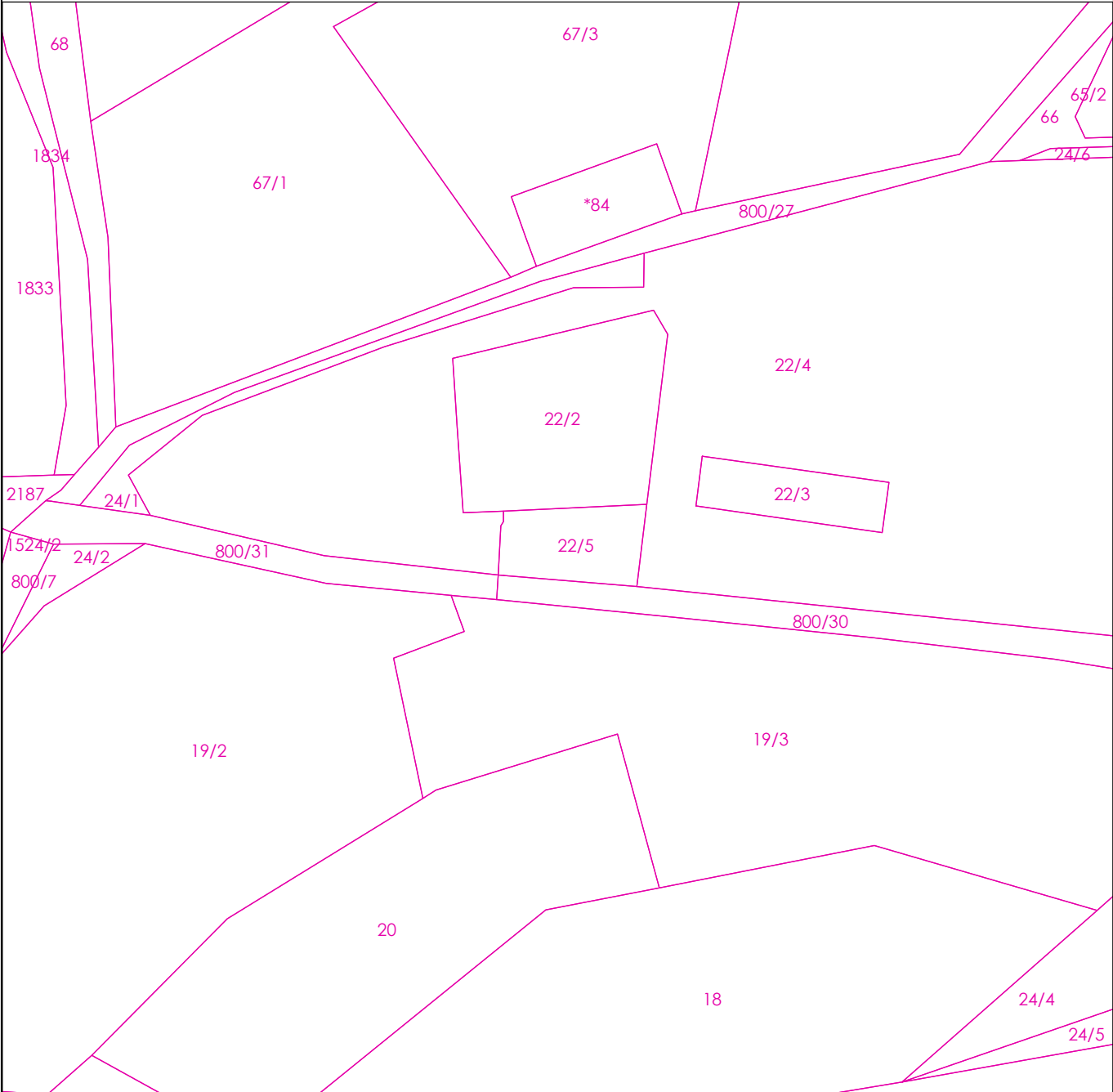
Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Na območju izvzete izvorne površine posamične poselitve je dejanska raba ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222). Na območju dodane izvorne površine posamične poselitve pa je dejanska raba pozidano zemljišče (3000) in ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222).

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



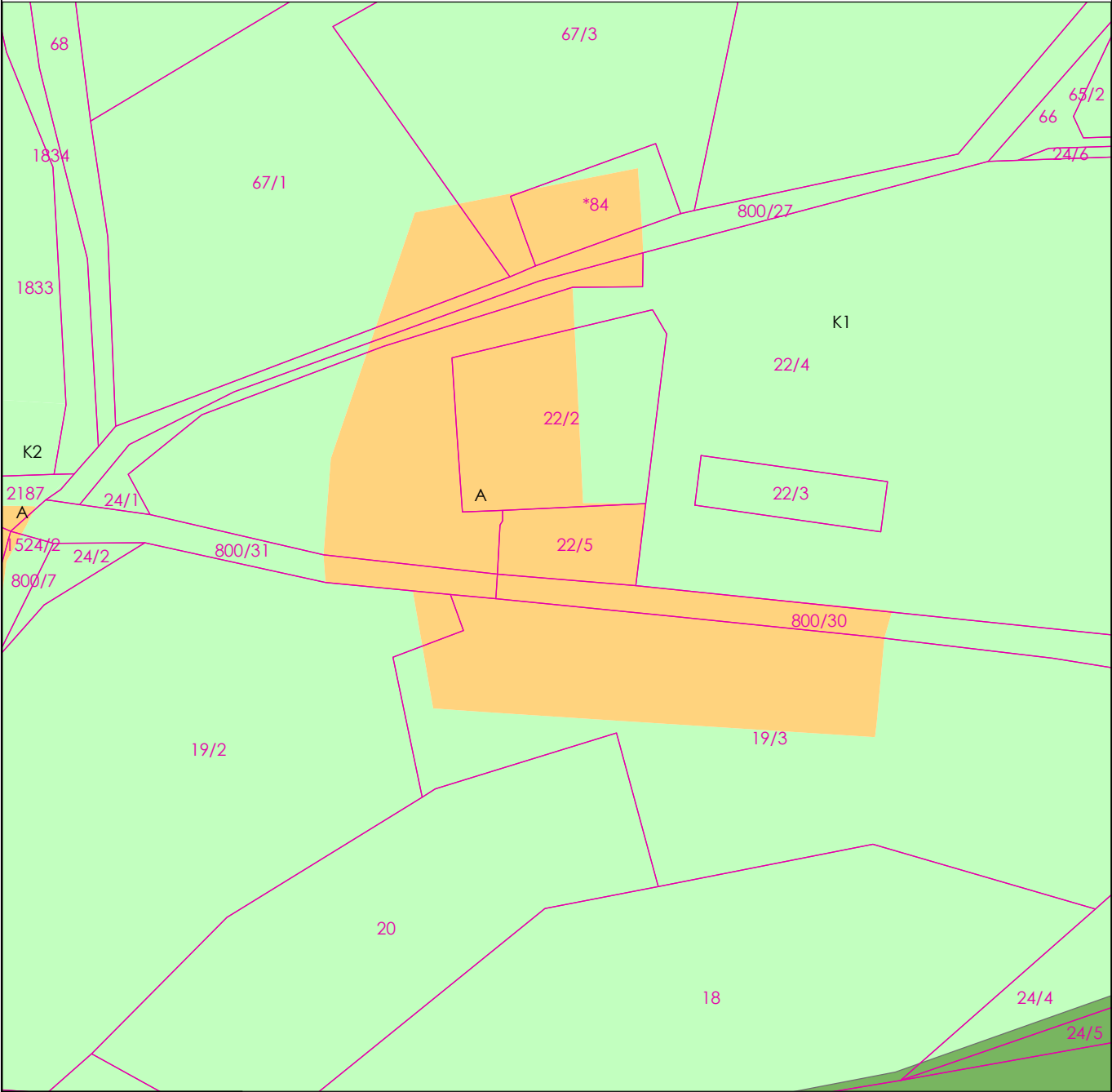
NAZIV PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367 - GRAJENŠČAK
PROJEKTIVNO PODJETJE	A-KULT, Marko Segulin, s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj
VRSTA PROJEKTA in ŠTEVILKA	23-LP-01
VRSTA NAČRTA	LOKACIJSKA PREVERITEV
VSEBINA RISBE	PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Marko SEGULIN u.d.i.a., PA PPN ZAPS 0839
OBDELAL	Aleš KOLARIČ i.g., IZS G-2161
ŠTEVILKA RISBE	1
DATUM IZDELAVE RISBE	julij 2024

LEGENDA

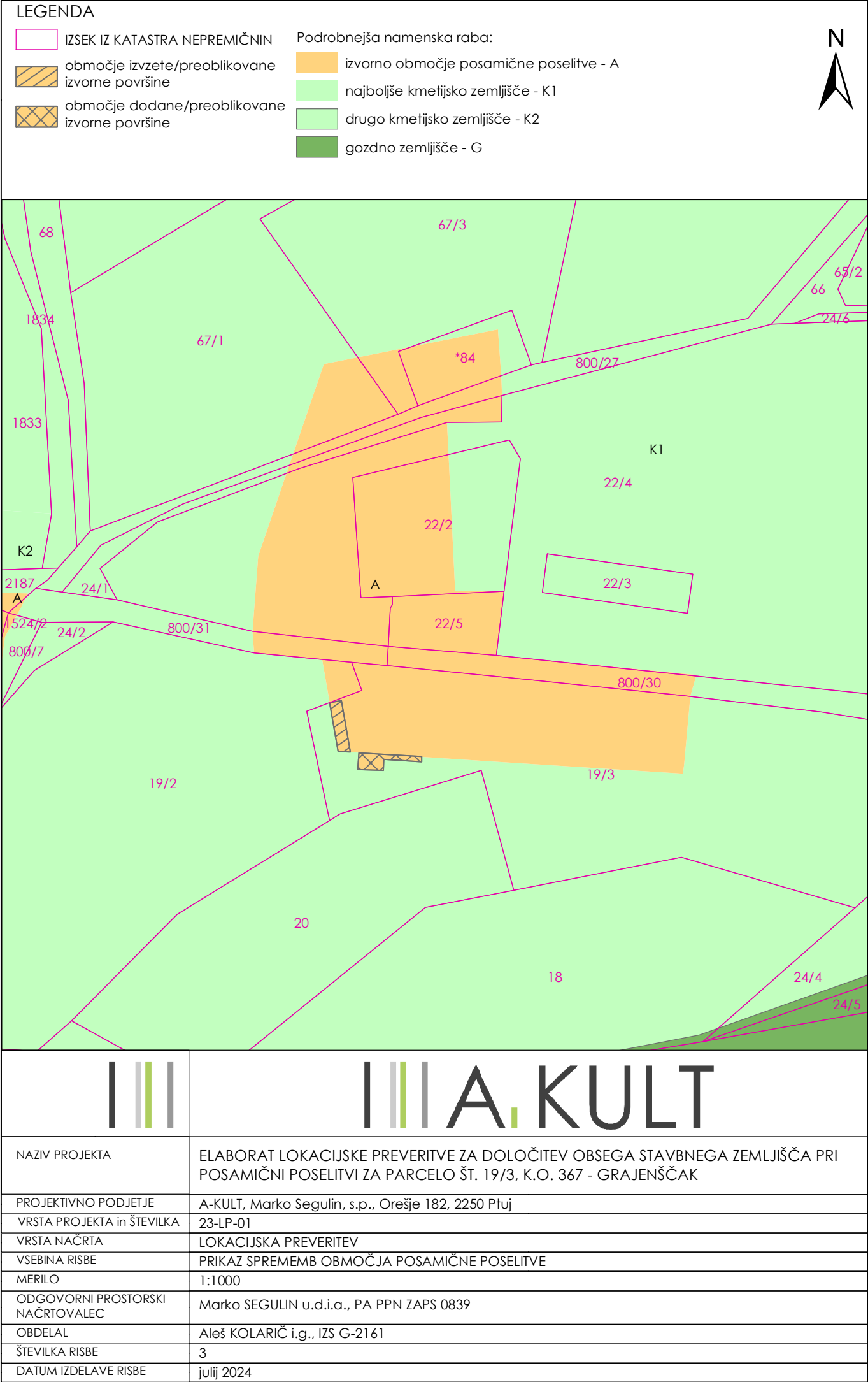
IZSEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

Podrobnejša namenska raba:

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



NAZIV PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367 - GRAJENŠČAK
PROJEKTIVNO PODJETJE	A-KULT, Marko Segulin, s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj
VRSTA PROJEKTA in ŠTEVILKA	23-LP-01
VRSTA NAČRTA	LOKACIJSKA PREVERITEV
VSEBINA RISBE	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Marko SEGULIN u.d.i.a., PA PPN ZAPS 0839
OBDELAL	Aleš KOLARIČ i.g., IZS G-2161
ŠTEVILKA RISBE	2
DATUM IZDELAVE RISBE	julij 2024

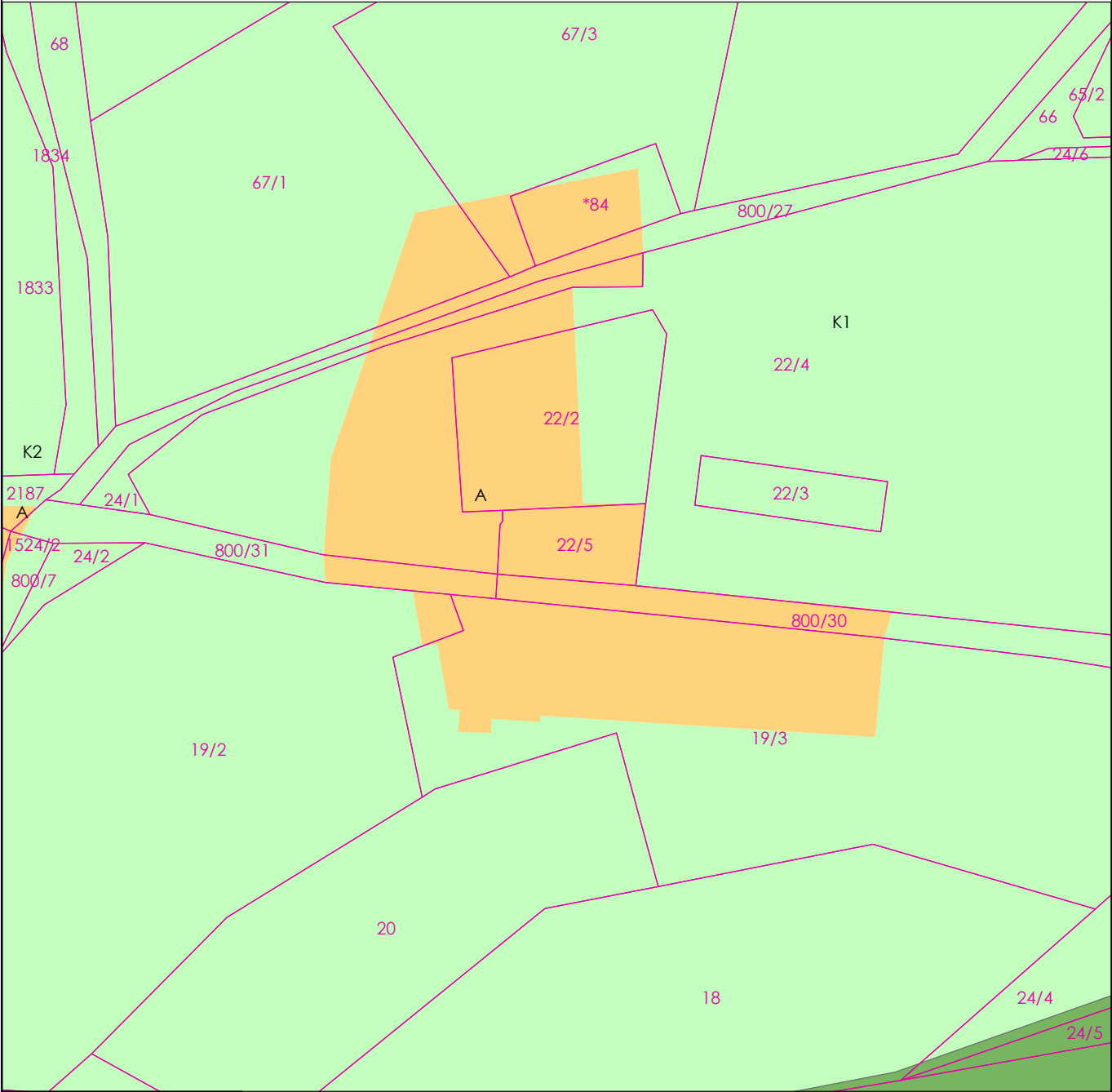


LEGENDA

IZSEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

Podrobnejša namenska raba:

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



NAZIV PROJEKTA	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367 - GRAJENŠČAK
PROJEKTIVNO PODJETJE	A-KULT, Marko Segulin, s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj
VRSTA PROJEKTA in ŠTEVILKA	23-LP-01
VRSTA NAČRTA	LOKACIJSKA PREVERITEV
VSEBINA RISBE	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Marko SEGULIN u.d.i.a., PA PPN ZAPS 0839
OBDELAL	Aleš KOLARIČ i.g., IZS G-2161
ŠTEVILKA RISBE	4
DATUM IZDELAVE RISBE	julij 2024

NAROČNIK:

OBJEKT: Stanovanjski objekt na zemljišču
parc. št. 19/1 v k.o. Grajenščak

GEOTEHNIČNO MNENJE

O POGOJIH TEMELJENJA STANOVANJSKEGA OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU parc. št. 19/1 v k.o. GRAJENŠČAK

Štev. dok: **AN/05-V/19**
Datum: maj 2019

PROGRAF
Miroslav Anžel, inž.gradb.

Prograi
Projektiranje, grafično oblikovanje
in svetovanje
Miroslav Anžel s.p.



GEOTEHNIČNO MNENJE **o pogojih temeljenja stanovanjskega objekta** **na zemljišču parc. št. 19/1 v k.o. Grajenščak**

1.0. SPLOŠNO

Naslovljeno geotehnično mnenje podajamo na osnovi predložene dokumentacije, poznavanja terena in terenske prospekcije lokacije predvidenega objekta.

Investitor bo na predmetni lokaciji zgradil nov stanovanjski objekt. Stavba bo podolgovate pravokotne tlorisne zasnove z manjšim izzidkom skupne velikosti cca 11,50 x 8,50 m tlorisne površine. Stavba je zasnovana v smislu enostanovanjske stavbe, ki bo namenjena bivanju.

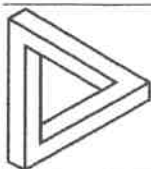
Stanovanjski objekt (je) bo grajen na klasičen način, etažnosti P, temeljen predvidoma na AB temeljni plošči minimalne debelini 20 cm.

2.0. LOKACIJA PREDVIDENEGA OBJEKTA:

Mikrolokacija objekta obsega rahlo padajočo pobočje orientirano v smeri jugo - vzhod. Za ugotovitev karakteristik temeljnega polprostoru smo upoštevali terensko prospekcijo in poznavanje terena.



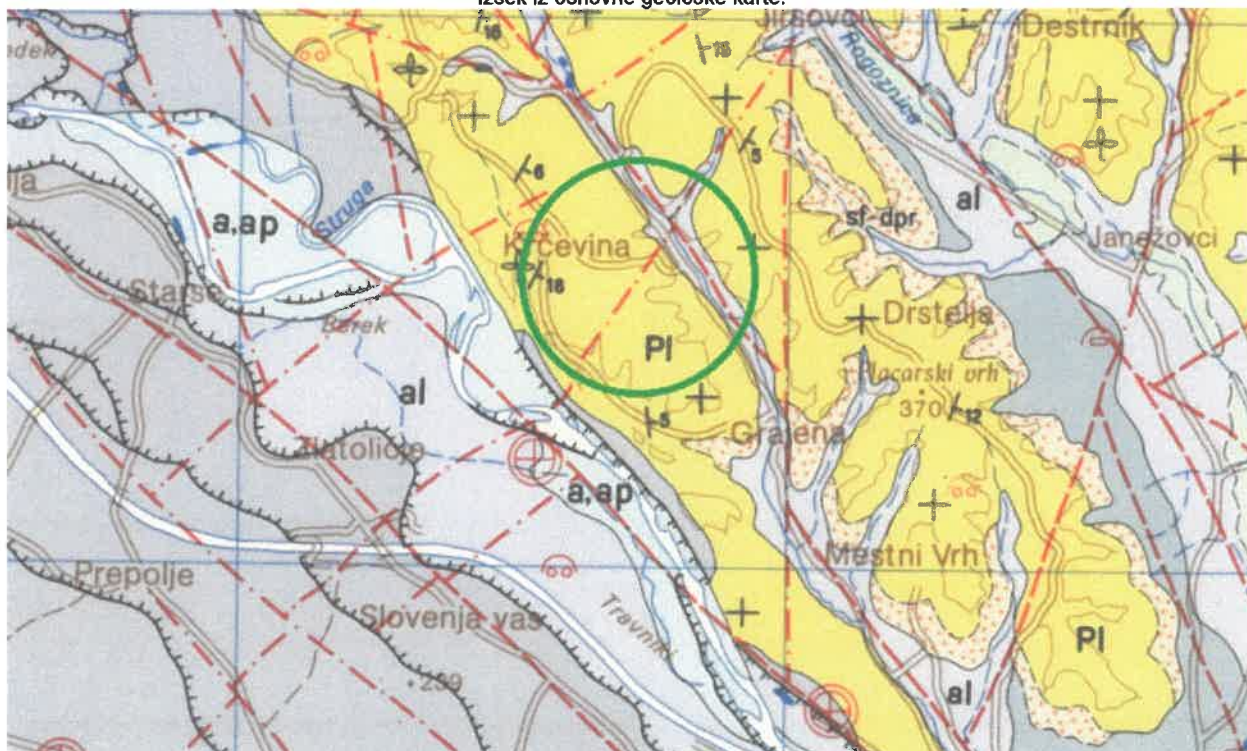
Pogled na predvideno lokacijo objekta



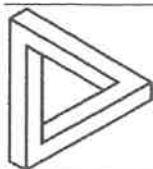
Prikaz lokacije predvidenega objekta na ortofoto posnetku

3.0. SESTAVA TEMELJNEGA POLPROSTORA

Izsek iz osnovne geološke karte:



»Copyright: Geološki zavod Slovenije 2002, Vse pravice pridržane«



Obravnavani zemeljski polprostor, geološko gledano gradijo pliocenski sedimenti (PI), pesek, peščen prod, konglomerat, glina in glinasti lapor. Navedeni sedimenti so izredno revni s fosilnimi ostanki.

Plasti ležijo superpozicijsko na sarmatijskih in panonijskih sedimentih. Med kameninami prevladujeta pesek in peščen prod, ki je ponekod sprejet v konglomerat. Značilni sta navzkrižna in valovita plastovitost, zato imajo plasti večkrat lečast izgled. Barva peska in peščenega proda je siva, svetlo siva do rumenkasta. Barva gline in glinastega laporja pa je siva, sivo modra do sivo zelenkasta.

Konglomerat je drobno do srednje zrnat in sestavljen pretežno iz kremenovih prodnikov. Precej pa je tudi prodnikov gnajsa in drugih metamorfnih kamenin. Posamezni vložki konglomerata dosežejo globino od 1 do 10 m.

Debelina pliocenskih plasti je spremenljiva in ponekod preseže tudi 1000 m.

Predvidena geotehnična sestava zemljine je naslednja:

Glede na zatečeno konfiguracijo lahko sklepamo, da je mikro območje gradnje svojem naravnem stanju stabilno.

Sestava tal:

- od 0,00 do 0,40 m humus
- od 0,30 do 1,20 m pusta (CI) do meljasta glina (MI) rumeno rjave barve poltrde sestave z posameznimi lečami peščene zemljine
- pod cca 1,20 m se že lahko pojavi prepereli plastoviti peščeno glinasti lapor poltrde sestave.

Precejne vode v takšni sestavi zemljine so na takšnem mikro prostoru pogoste. V času večjih padavin pa se, glede na lego območja lahko pojavlja večja količina podzemnih in površinsko erozijskih vod.

4.0 OBJEK V PROSTORU

4.1 Situacija





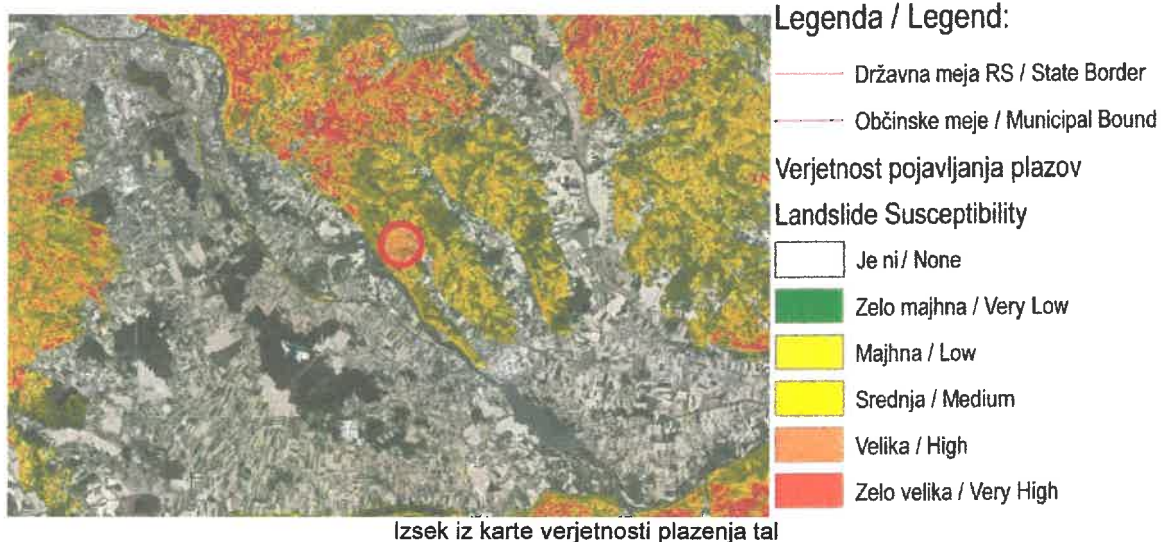
5.0 POGOJI TEMELJENJA:

Z ozirom na zatečeno geomorfologijo in sestavo tal lahko sklepamo, da je mikro območje predvidene gradnje v svojem naravnem stanju stabilno.

Predvideni objekt se glede na Karti verjetnosti pojavljanja plazov (GZS) nahaja ob območju, kjer je »srednja do velika« verjetnost plazenja tal.

Stabilnostna analiza ostalih okoliških pobočij NI bila opravljena.

Predvideva se temeljenje objekta na temeljni plošči. Končni sistem temeljenja mora podati geomehanik ob ogledu in prevzemu gradbene jame.



5.1 Globina in sistem temeljenja

Glede na konstrukcijo in zasnovo objekta ter sestavo temeljnega polprostora ugotavljamo, da bo objekt predvideno nepodkleten, temeljen na globini cca 0,80 m pod koto obstoječega terena (najnižja točka terena), v pusto (CI) do meljasto glino (MI) rumeno rjave barve poltrde sestave z lečami peščene zemljine.

5.2 Projektna nosilnost temeljnih tal

Projektna nosilnost temeljnih tal je določena po kriteriju loma tal pod predvideno obliko temeljne konstrukcije.

Za zagotavljanje nosilnosti temeljnih tal mora biti izpolnjen pogoj:

$$V_d < R_d$$

kjer je:

V_d projektna vrednost obremenitve

R_d projektna vrednost odpornosti



Projektna vrednost obremenitve za posamezni temelj ne sme biti večja od projektne odpornosti temeljnih tal.

Temeljenje objekta se predvideno izvede v pusto (CI) do meljasto (MI) glino poltrde sestave, rumeno rjave barve z lečami peščene zemljine in z naslednjimi karakteristikami:

$$\begin{aligned}c &= 4 \text{ kPa} \\ \gamma &= 19,50 \text{ kN/m}^3 \\ \varphi &= 26^\circ\end{aligned}$$

Projektno nosilnost smo iz vrednotili po kriteriju loma tal na planumu temeljenja, po prirejenem obrazcu po Brinch – Hansenu (SIST EN 1997-čl:2005, dodatek D), ob upoštevanju izbrane brezokrajno obremenjene temeljne plošče $b = 1,0 \text{ m}$; $l = 10,0 \text{ m}$, z upoštevanjem varnostnih faktorjev po EC7:

DOPUSTNA NOSILNOST TEMELJNIH TAL

Brinch Hansen

SIST EN 1997-1 : 2005

Objekt: Nova gradnja: Cvetko, Grajenščak
Temelj: temeljna plošča

PODATKI

Kohezija	$c =$	4,00 kN/m ²
Strižni kot	$\varphi =$	26,00 °
Prostorninska teža	$\gamma =$	19,50 kN/m ³
Širina temelja	$B =$	1,00 m
Dolžina temelja	$L =$	10,00 m
Minimalna globina temeljenja	$D =$	0,60 m
Višina temelja	$H_t =$	0,20 m
Faktor varnosti	$\gamma_c =$	1,25
Faktor varnosti	$\gamma_\varphi =$	1,25
Faktor varnosti	$\gamma_\gamma =$	1,00
Nagnjenost dna temelja α	$\alpha =$	0,00 °
Nagnjenost terena	$\beta =$	0,00 °
Obtežba objekta na temelj	$V =$	38,50 kN/m ²
Faktor varnosti	$\gamma_G =$	1,35
Projektna vrednost vplivov	$V_d =$	53,03 kN/m ²
Modul stisljivosti	$M_e =$	8,75 MPa
Elastični modul	$E =$	4,60 MPa
Modul reakcije tal	$K =$	kN/m ³



$N_q =$	8,089254	$N_\gamma =$	5,8309	$N_c =$	17,2382
$s_\gamma =$	0,97	$i_\gamma =$	1,00	$b_\gamma =$	1,00
$s_c =$	1,0434	$i_c =$	1,00	$b_c =$	1,00
$s_q =$	1,038034	$i_q =$	1,00	$b_q =$	1,00

$$R_d/A = 0,5 \cdot \gamma' \cdot B' \cdot N_\gamma \cdot b_\gamma \cdot s_\gamma \cdot i_\gamma + c' \cdot N_c \cdot b_c \cdot s_c \cdot i_c + q' \cdot N_q \cdot b_q \cdot s_q \cdot i_q$$

Projektna vrednost odpornosti	$R_d/A =$	189	kPa
--------------------------------------	-----------------------------	------------	------------

Kontrolni izračun:

drenirani pogoji

R_d/A	=	189	kN/m ²	→	projektna vrednost odpornosti
$R_d = R_d/A \cdot A/L$	=	189	kN/m	→	projektna vrednost odpornosti
R_d	>	V_d		→	nosilnost ustreza!

Takojšnji posedki:

$$s = 1,15 \text{ cm}$$

Ob izdelavi projektne dokumentacije je potrebno statično preveriti predvidene dimenzije nosilnih elementov. Pri tem pa se naj upošteva:

- a) Planum temeljne plošče predvidenega objekta naj se preveri na projektno vrednost odpornosti temeljnih tal **$R/A' = 189 \text{ kPa}$** .

5.3 Pogoji izvedbe sanacijsko prodno peščene blazine pod temeljno ploščo

V prvi fazi naj se izvede široki odziv (izkop) zemljin do kote temeljenja plošče. Pridobljeni planum naj se statično uvalja in nanj položi »politlak« folija (geotekstil).

Na geotekstil se do kote temeljenja vgradijo peščene zemljine sanacijske blazine (granulacije 0-60 mm) debeline min. 60 cm. (Op: okoliški teren se zniža toliko, da bo kota 0,00 temeljne plošče vsaj 10 cm višja od kote končnega terena)

Zemljine je potrebno vgrajevati pri optimalni vlažnosti $w = 9\%$ v plasteh, debeline do 25 cm, da bi na koti temeljenja dosegli homogeno gostoto zemljin v velikosti modula stisljivosti tal min. $M_s = 50 \text{ MPa}$.

Odvodnjavanje meteornih vod je potrebno izvesti tako, da bo možen kontroliran odtok in preprečeno pronicanje v prodno peščeno blazino.

Precejne vode naj se iz območja zunanjih (robni) temeljev preusmerijo z ustreznim drenažnim sistemom.

Nasipe (ureditev okolice) je temeljiti na raščene glinaste zemljine z optimalno vlago $w = 23\%$.

Za nasipe zunanje ureditve je potrebno uporabiti kvaliteten peščeni ali drobljen material, ki mora odgovarjati ustreznemu standardu.

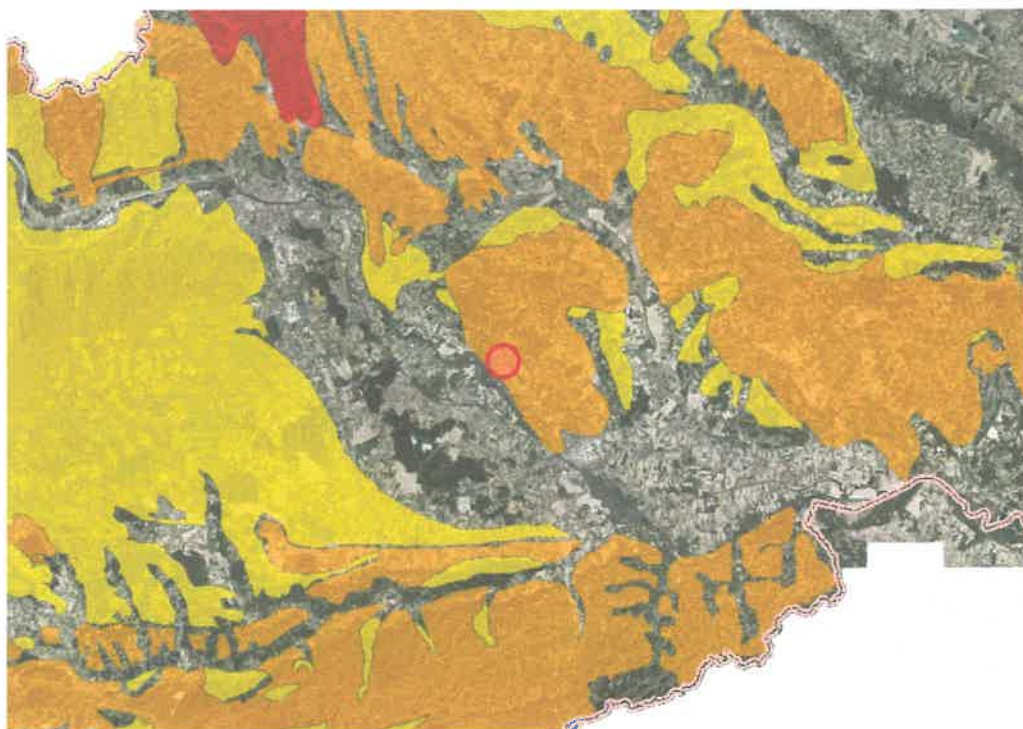
Kontrola nosilnosti nasipov in sanacijske blazine se izvaja s krožno ali dinamično ploščo premera $D = 300 \text{ mm}$.



Na končni višini nasipa ali sanacijske blazine je potrebno doseči 96% Proctorjeve gostote oz. min. $M_s = 50 \text{ MPa}$.

Nasipe (ureditev okolice) je temeljiti na raščene zemljine z optimalno vlago $w = 23\%$. Za nasipe zunanje ureditve je potrebno uporabiti kvaliteten peščeni ali drobljen material, ki mora odgovarjati ustreznemu standardu.

6.0 ODVOD METEORNIH IN DRUGIH ODPADNIH VOD



Izsek iz erozijske karte - <http://gis.arso.gov.si>

Lokacija predvidenega posega se nahaja na območju razvitih erozijskih procesov, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.

Glede na sestavo zemljine in njeno prepustnost $k = 2 \times 10^{-7}$ do $2 \times 10^{-6} \text{ cm/s}$ ugotavljamo, da zemljina srednje prepustna.

Zaradi erozijske območja, ki zahteva zahtevne zaščitne ukrepe predlagamo odvod očiščenih odpadnih vod in vseh meteornih odpadnih vod južno od obstoječega objekta variantno pod naslednjimi pogoji:

- A) Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo v ustrezno dimenzioniran rezervoar za ponovno uporabo. Morebiten višek vod pa po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico
- B) Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico



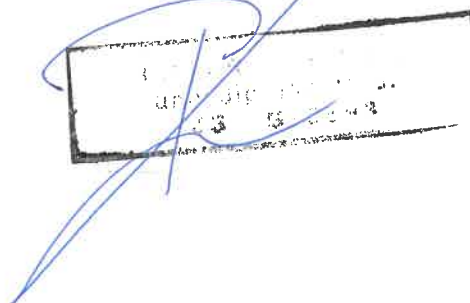
7.0 IZJAVA

Pred zabetoniranjem novih temeljnih konstrukcij **je obvezen geotehnični ogled**, ki bo potrdil ustreznost kvalitete temeljnih tal glede na zgoraj navedene zahteve, oziroma uskladi morebitna odstopanja od predlaganih pogojev – **izbira ustreznega temeljenja**. V nasprotnem primeru, za neustrezno izvedbo temeljenja novega objekta ne odgovarjamo.

Za PROGRAF:
Miroslav Anžel, inž. gradb.



Odgovorni nosilec naloge
Igor Pivec, u.d. i.g.





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Mariborska cesta 88, 3000 Celje

T: 01 478 31 00
E: gp.drsv@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35028-137/2024-2
Datum: 7. 11. 2024

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje:

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča
pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, v občini Ptuj

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP01, ki ga sestavljajo parcele oz. deli parcel št. 19/3, 22/5, 22/2, 800/30, 800/31, 19/2, 22/4, 24/1, 800/27, *84, 67/3, 67/1, vse k.o. 367 Grajenščak, v občini Ptuj, z datumom julij 2024, ki ga je pod številko 23-LP-01 izdelal A-KULT, Marko Segulin s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Območje obdelave se nahaja na širše opredeljenem erozijskem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov in zelo majhne stopnje pojavljanja plazov; zato je bilo v postopku pridobitvanja gradbenega dovoljenja izdelano geotehnično mnenje, ki se je opredelilo do ukrepov za eliminacijo morebitnih negativnih vplivov na takrat predvideno, kot tudi na obstoječo zazidavo v obravnavanem območju in v okolici ter predlagalo ustrezne ukrepe. Predviden je tudi ustrezen način odvodnje padavinskih in zalednih vod.
2. Območje se nahaja v območju VVO III., zato je treba pri umeščanju objektov in dejavnosti v prostor dosledno upoštevati pogoje in omejitve, ki izhajajo iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15). Komunalna odpadna voda se mora odvajati in čistiti na način, kot je to določeno s predpisi, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in emisijo snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav. Zagotovljeno mora biti zajetje, čiščenje in odvajanje vseh vrst padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je z dopisom z dne 16. 9. 2024 pozvala naslovni organ, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje

(1) odstavka 134. člena ZUreP-3 za namen izvajanja gradenj z določitvijo območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Vloga je bila prejeta 19.9.2024.

Posredovano gradivo vsebuje Elaborat lokacijske preveritve, naveden v izreku tega mnenja. Priloženo je bilo Geotehnično mnenje o pogojih temeljenja stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 19/1, k.o. Grajenščak, AN/05-V/19, maj 2019, Prograf, Miroslav Anžel s.p..

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljavec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi v EUP OP01 z namensko rabo A – površine razpršene poselitve, ki meri 4.140,00 m² in obsega parcele oz. dele parcel št. 19/3, 22/5, 22/2, 800/30, 800/31, 19/2, 22/4, 24/1, 800/27, *84, 67/3 in 67/1, vse k.o. 367 Grajenščak. Na J delu območja posamične poselitve se na parceli št. 19/3 nahaja obstoječ stanovanjski objekt iz leta 2020 in dva hleva iz leta 1950. Za gradnjo stanovanjskega objekta je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar objekt odstopa od gradbenega dovoljenja do te mere, da ga je treba zaradi spremenjene lokacije legalizirati, saj z JZ v celoti sega izven zazidljivega dela zemljiške parcele s parc. št. 19/3, k.o. Grajenščak.

Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na zahodni strani izvirnega območja del parcele št. 19/3, k.o. Grajenščak, v velikosti 25,07 m² izvzame iz EUP, del na JZ, kjer je umeščen stanovanjski objekt, pa se EUP doda drugi del iste zemljiške parcele, pri čemer se velikost EUP ne spreminja.

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitve. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za legalizacijo dela obstoječega stanovanjskega objekta (dela nosilnih zidov, napušča strehe in terase) za potrebe bivanja, za katerega so zagotovljeni varni dostopi, ustrezni odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste. Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki se na zahodu navezuje na obstoječo javno pot z oznako JP-828201.

Območje LP se nahaja zunaj poplavnih območij. Nahaja pa se v tretjem vodovarstvenem območju in na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in na območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov (karte NUV1, 1:250.000), in sicer tako obstoječ del EUP, kot del, ki se dodaja. Vsi posegi na ogrožena območja se morajo načrtovati v skladu z omejitvami iz 87. in 88. člena ZV-1, kar pomeni, da se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

V okviru priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječ stanovanjski objekt je bila izdelana zgoraj navedena strokovna podlaga – Geotehnično mnenje, iz katerega izhaja, da se erozijski procesi zaradi predvidenih posegov ne bodo povečevali. Glede na zatečeno geomorfologijo in sestavo tal se ocenjuje, da je mikro območje obravnavanega stanovanjskega objekta v svojem naravnem stanju stabilno. Ker pa gre za erozijsko območje, ki zahteva zahtevne zaščitne ukrepe, se predvidi odvod očiščenih odpadnih vod in vseh meteornih odpadnih vod južno od obstoječega objekta pod naslednjimi pogoji:

A). Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo v ustrezno dimenzioniran rezervoar za ponovno uporabo. Morebiten višek vod pa po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico.

B). Vse meteorne in očiščene odpadne vode naj se speljejo po vodotesnih ceveh južno v ustrezno dimenzionirano ponikovalnico.

Za vse posege mora investitor pridobiti soglasje geomehanika k projektni zasnovi, v primeru izvedbe večjih posegov v pobočje se morajo izvesti dodatne geomehanske raziskave temeljnega prostora.

Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij, hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plosčice, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih.

Nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih je prepovedano.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Saška Gojčič, univ.dipl.inž.arh.
strokovna sodelavka

Rok Velišček, univ.dipl.inž.v.k.i.
p.p. direktor Urada za mnenja,
soglasja in vodne pravice

Vročiti elektronsko:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj: obcina.ptuj@ptuj.si;
- DRSV, Sektor območja Drave: gp.drsv-mb@gov.si;



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00
F: 01 478 90 21
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Ervin Kosi
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 05 b0 2b f9 00 00 00 00 56 7d b7 50
Potek veljavnosti: 17.11.2026
Datum in čas podpisa: 10:20, 02.10.2024
Ref. št. dokumenta: 3505-116/2024/4
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

MESTNA OBČINA PTUJ
E-naslov: obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 3505-116/2024/4
Datum: 24. 9. 2024

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP01 v Mestni občini Ptuj

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je 19. 9. 2024 prejelo vlogo Mestne občine Ptuj, da na podlagi petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP01 v Mestni občini Ptuj (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo za pripravo mnenja o ustreznosti elaborata je ministrstvo pridobilo na spletni strani občine.

1. Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve ugotavljanje možnosti preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišče s parcelno številko 19/3, katastrska občina 367 - Grajenščak v Mestni občini Ptuj.
2. Ministrstvo je za pripravo mnenja uporabilo digitalne grafične podatke, objavljene na spletni strani občine. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča za namen legalizacije stanovanjskega objekta. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alineo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje lokacijske preveritve je z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ptuj (v nadaljnjem besedilu: OPN) opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu s 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določa prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z lokacijsko

preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m². Po pregledu dokumentacije ministrstvo ugotavlja, da je v elaboratu predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča - izvzem v površini 26,31 m² obstoječega stavbnega zemljišča na JZ delu in prenos v enaki površini na južni del. Po preoblikovanju ostaja površina izvirnega območja stavbnega zemljišča enaka – 4.140 m².

5. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in ni v neskladju z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč ter ne bo povzročala škode ali znatnih vplivov na okolje.

Ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva glede posega na zemljišča s kmetijsko namensko rabo.

S spoštovanjem.

Pripravila:
mag. Jana Jenko
podsekretarka

mag. Ervin Kosi
državni sekretar

Poslano:

- naslovník – po elektronski pošti;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja – po elektronski pošti na e-naslov: gp.mrvp@gov.si.



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Lidija Brin
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E18A3B0500000000575
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028
Čas podpisa: 29. 11. 2024 12:16
Št. dokumenta: 35038-208/2024-2560-3

Mestna Občina Ptuj

Mestni trg 1
2250 Ptuj
obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 35038-208/2024-2560-3
Datum: 28. 11. 2024

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367- Grajenščak, Mestna občina Ptuj (Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 4894)

Zveza: Vaš dopis št. 3503-1/2024-13 z dne 16. 9. 2024

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367- Grajenščak, Mestna občina Ptuj.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da **digitalno gradivo ni pripravljeno v skladu** s Priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev.

Obrazložitev:

1. Vloga

Mestna občina Ptuj je dne 19. 9. 2024, z dopisom 3503-1/2024-13 z dne 16. 9. 2024, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k. o. 367- Grajenščak (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje A-KULT, Marko Segulin s. p. Orešje 182, 2250 Ptuj. št. projekta 23-LP-01, Pooblaščen prostorski načrtovalec je Marko Segulin, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA PPN 0839.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367- Grajenščak
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4894

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata - določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP OP01 (parc. št 19/3 k.o. 367 Grajenščak, v Mestni občini Ptuj), na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15; v nadaljnjem besedilu: OPN). V njem je za navedeno območje določena namenska raba »A – površine razpršene poselitve«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve za postopek legalizacije prizidave preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje.

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 4140,00 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča razpršene poselitve za 25,07 m² in ne predstavlja širitve izvornega območja, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu so v poglavju 2.4 »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZureP-3«, povzeta strateška izhodišča občine ter merila in pogoji, določeni v OPN, ki veljajo na območjih z namensko rabo »A«. Navedeno je, da je predvideni poseg skladen s strateškimi izhodišči in izvedbenimi določili OPN glede vseh relevantnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu

določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu so v opisane fizične lastnosti zemljišča in je navedena »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3«, iz katere je razvidno, da območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišča. Podane so tudi obrazložitve in utemeljitve, da:

- se s povečanjem stavbnega zemljišča zagotavlja ohranjanje obstoječih dejavnosti (bivanje in kmetijstvo),
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, zagotovljena je izvedba priključkov, vključno z dostopom do javne ceste.
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- opisana ureditev ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3 glede določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. V gradivu so bile ugotovljene naslednje nepravilnosti:

Splošno

- **Ustrezno poimenovanje map**
 - V priloženem gradivu (geotehnično mnenje) se pojavljajo osebni podatki. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.
 - Mape je potrebno ustrezno poimenovati (napisati jih je potrebno s podčrtaji).
 - Potrebno je ustvariti tudi podmape in jih ustrezno poimenovati ter noter vstaviti ustrezne dokumente: elaborat, mnenja ...
 - Primer ustreznega poimenovanja map:

MAPA	PODMAPA	FORMAT pdf	FORMAT Shapefile
tekstualni_del		x	
graficni_del	kart_del	x	
	vektorski_podatki		x
spremljajoce_gradivo	por_sod_jav*	x	
	elaborat_lp	x	x
	mnenja	x	
	pov_jav*	x	

☐ Vsebina se pripravi pri postopkih po ZUreP-3 in ZUreP-2.

* Vsebina se pripravi pri postopkih po ZUreP-3.

Grafični del

- Sloj *obm_lp* naj se pripravi v obliki multipart poligona (v atributni tabeli naj bo le ena vrstica).

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3, potrebno pa je odpraviti nepravilnosti, navedene v točki 2.2. tega mnenja.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Špela Komac Sušnik
višja svetovalka I

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati naslovniku.

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 20. 11. 2024			
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor Slovenija

> T: +386 (0)2 22-00-000 (h.c.)
> F: +386 (0)2 22-00-241
> P.P.: 1244
> E: info@elektro-maribor.si
> www.elektro-maribor.si
> TRR/IBAN: 045150000570965
> SWIFT KODA: KBMASI2X

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj



MOP24079265

Vaš znak: _____

Naš znak: (3902-47/2024-2)

Maribor, dne: 5. 11. 2024

ELEKTRO MARIBOR d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 - UPB, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE in 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01611420** z dne **19. 9. 2024** izdaja

POZITIVNO MNENJE ŠT.: 3902-47/2024-2

K dokumentaciji: Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, št. projekta 23-LP-01, julij 2024.

Pripravljaivec: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj in Skupna občinska uprava občin v Spodnjem, Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Izdelovalec: A-KULT, Marko Segulin s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj.

Kraj posega v prostor: Parc. št. 19/3, k.o. 367 – Grajenščak.

Vložnik je dne 19. 9. 2024 zaprosil za izdajo mnenja k Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3, k.o. 367-Grajenščak, s katerim se preveri obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen izgradnje stanovanjskega objekta.

Na območju predvidenega stavbnega zemljišča ni vodov in objektov v lasti Elektro Maribor d.d..

Pred izgradnjo priključka in pred priključitvijo predvidenega objekta na distribucijski sistem, si mora investitor v skladu s 139. členom Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21) pridobiti Soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenega objekta na distribucijski sistem.

Maribor, 5. 11. 2024

Pripravil:
Iztok Štern, inž. el.

**Direktor področja distribucije in
področja storitev:**
Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR,
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

Poslano:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

EPP:

- OE Ptuj



> Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00
> Matična številka: 5231698000 > Osnovni kapital: 203.932.511.50 EUR > ID za DDV: SI46419853



KOMUNALNO PODJETJE PTUJ D.D.
Puhova ulica 10, SI - 2250 Ptuj, Slovenija
Telefon: 02 787 51 11
Telefax: 02 771 36 01
ID: SI65735676
Matična številka: 5321387000
TRR NKBM: 04202-0000289870



www.komunala-ptuj.si



611-JV/2024

18.09.2024

MESTNA OBČINA PTUJ

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ
Naslov: Mestni trg 1, 2250 PTUJ

Prejeto: 23 -09- 2024			
Sig. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

V zvezi z vlogo MESTNA OBČINA PTUJ št. 3503-1/2024-13 z dne 18.9.2024 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 23-LP -01 z dne julij 2024, ki ga je izdelal A-KULT, Marko Segulin s.p. ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

MNENJE

Objekt: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO 19/3 K.O. GRAJENŠČAK

Lokacija objekta: GRAJENŠČAK

Parc. številka: 19/3

Katastrska občina: GRAJENŠČAK

VODOVOD

Na osnovi odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004), je potrebno upoštevati sledeče:

1. Za parcelo številka 19/3 k.o. Grajenščak je možnost priključitve na javno vodovodno omrežje iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE 50.

2. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004).

KANALIZACIJA

Na osnovi odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2013 iz 26.7.2013, 15/2013 iz 17.12.2013) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31.12.2014, je potrebno upoštevati sledeče:

1. Za spremembo obsega stavbnega zemljišča obravnavano v Elaboratu lokacijske preveritve
Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ

T: 02 78 751 11, F: 02 771 36 01 • ID: SI65735676 • Matična št: 5321387000 • TRR NKBM: 04202-0000289870

za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za parcelo št. 19/3 k.o. 367-
Grajenščak v Mestni občini Ptuj nimamo zadržkov.

2. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in
padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št.
10/2013 iz 26.7.2013, 15/2013 iz 17.12.2013) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne
lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne
vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31.12.2014.

Postopek vodila: Jelena Vučković

Vučković

KOMUNALNO PODJETJE Direktor:

PTUJ, d.d. 10
Pušova ulica 10

mag. Janko Širec

za Jelenu

Sestavili:

Rado Vek, mag.inž.grad. l.r.

mag. Jernej Šomen, univ.dipl.inž. l.r.

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ





09292024110700592

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 13-11-2024			
Sl. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

MO PTUJ - ODDELEK ZA
GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
MESTNI TRG 1

Številka: 138227 - MB/6122-IV

Datum: 7.11.2024

2250 PTUJ

Vlagatelj: MO PTUJ - ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ
Investitor:
Objekt: LOKACIJSKA PREVERITEV
Lokacija objekta: GRAJENŠČAK, Občina: PTUJ
KO: GRAJENŠČAK Parc. št.: 19/3

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije), izdaja na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami in dopolnitvami) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja, naslednje:

MNENJE št.: 138227 - MB/6122-IV

Povečanje velikosti stavbnega zemljišča ne vpliva na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Gradnja objektov je ob pridobitvi projektnih pogojev in mnenja možna.

Mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Stanislav Drevenšek, tel.: 02 333 2643, e-pošta: stanislav.drevensek@telekom.si

Pripravil:
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Danijel Štumberger



V vrednost: naslov, arhiv

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

Naš znak: 605/01-DM

Datum: 29.10.2024

Elaborat: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367-GRAJENŠČAK

Pripravljaivec: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Skupna občinska uprava občin v Spodnjem, Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Kraj posega: Po seznamu parcel iz projektne dokumentacije

Izdovalec: A-KULT, Marko Segulin s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj

Datum vloge: 06.09.2024

Priloga: Št.elaborata.23-LP-01, Ptuj, julij 2024

Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) in 10., 11., 12., 14., 13., 16., in 17. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-2 (Uradni list RS, št. 130/22) ter prejete vloge in priložene tehnične dokumentacije, vam izdajamo naslednje:

**MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367-GRAJENŠČAK**

Na osnovi vloge vlagatelja Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj z dne 06.09.2024 za izdajo mnenja za "ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 19/3, K.O. 367-GRAJENŠČAK", ki ga je izdelal A-KULT, Marko Segulin s.p., Orešje 182, 2250 Ptuj in pregleda dokumentacije ugotavljamo, da so REŠITVE USTREZNE.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Dejan Maučec (031 337 596).

Pripravil:
Projektant fiksnih omrežij
Dejan Maučec

Priloga: skica trase KKS United Fiber
Poslano: naslovniku
arhiv (tu)

United Fiber d.o.o.
Vodja projekcije:
Uroš Jagodic, d.i.e.



4