

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE ŠT. 434/6 IN
776; VSE K.O. 500 BOLFENK**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	23-LP-05
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, maj 2023, dopolnitev november 2024, dopolnitev april 2025



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE ŠT. 434/6 IN 776;
VSE K.O. 500 BOLFENK**

Pripravljalavec prostorskega akta:

Občina Majšperk

Majšperk 39, 2322 Majšperk

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

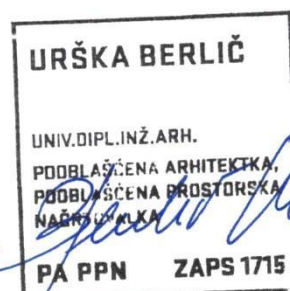
Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Petra Jamnik, gr. teh.



KAZALO VSEBINE**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 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 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 DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE ŠT. 434/6 IN 776; VSE K.O. 500 BOLFENK

Povezani prostorski akti: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 40/13; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/16; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20) – **ID 375** – Odlok Odlok o 1. spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/16) – **ID 626**
Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20) – **ID 1050**
Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2024) - **ID 4001**

Na območju OPN občine Majšperk sta bili do novembra 2024 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 parceli št. 95 in 957/3, obe k. o. 443 Janški Vrh – **ID 2405 (EUP VG2)**
- . Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 468/1 in 468/2, obe k.o. Doklece – **ID 2691 (EUP ZN4)**
- . Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora ZN4 za parcele št. 525/1, 525/2, *97 in 524; vse k.o. 440 Doklece – **ID 2631 (EUP ZN4)**
- . Tehnični popravek lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 525/1, 525/2, *97 in 524, k.o. Doklece – **ID 3260 (EUP ZN4)**

1.2 Seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 500 Bolfenk
Parcelna številka: 434/6-del, 776-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Majšperk
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=majšperk>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Majšperk
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Majšperk
- ATLAS VODA:
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

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

- Geološko – geomehansko mnenje, datum november 2024, dopolnitev april 2025, izdelal GEOSVET Ana Marinc s.p.

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 434/6-del in 776-del; vse k.o. 500 Bolfenk.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP ZN3:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina izvirnega območja PNRP A: 399 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 434/6, k.o. 500 Bolfenk:

- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 6.573,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 22

Podatki iz OPN za parcelo št. 460/5, k.o. 500 Bolfenk:

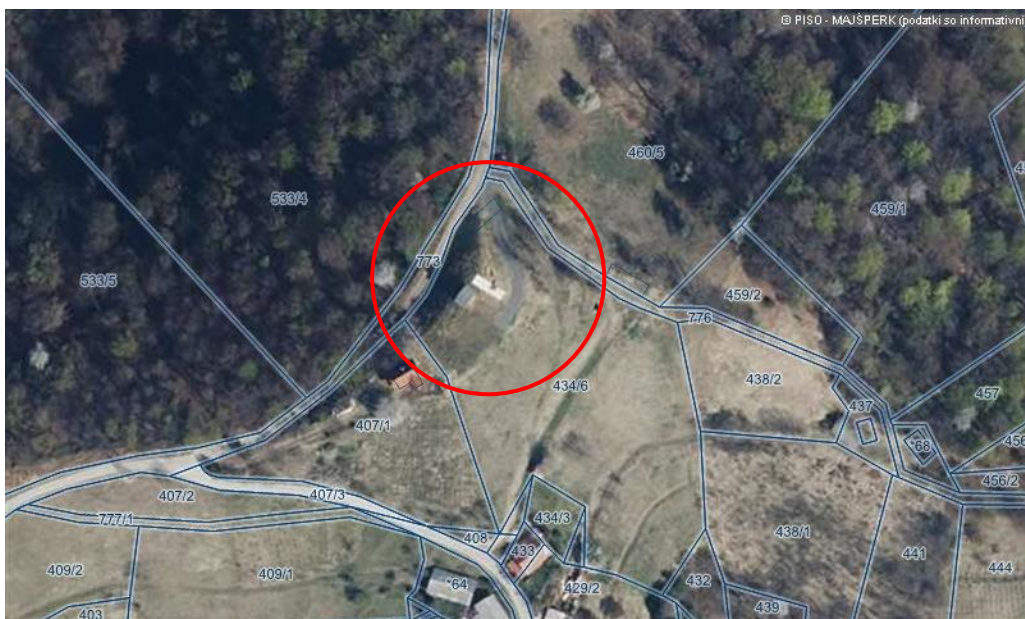
- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 13.500,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 21

Območje PNRP A je pred tehnično posodobitvijo delno segalo na parcelo št. 460/5. Po tehničnih posodobitvah OPN, ki so bile sprejete v maju 2024, je meja PNRP poravnana na mejo parcele.

Podatki iz OPN za parcelo št. 776, k.o. 500 Bolfenk:

- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 1.007,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 23

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Majšperk)



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

Parcele parc. št. 434/6, 460/5 in 776; vse k.o. 500 Bolfenk so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno drugo kmetijsko zemljišče K2 in delno gozdno zemljišče G, vse v EUP ZN3.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:

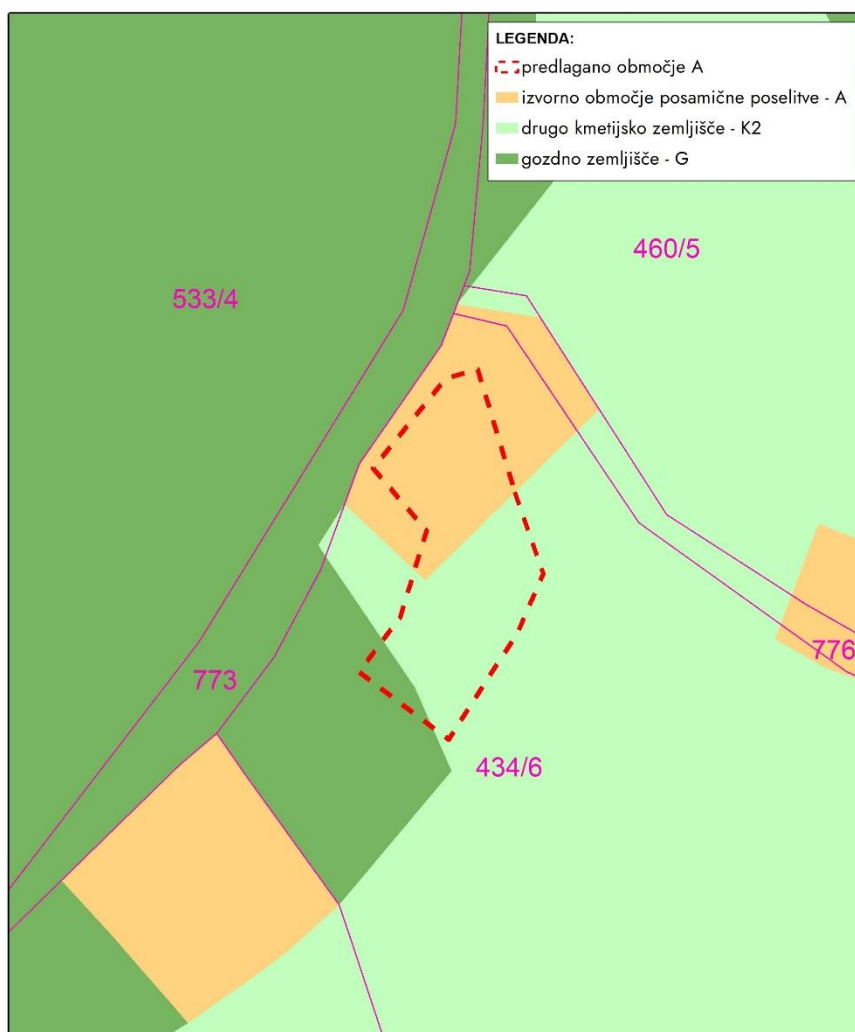

Pogled iz smeri dostopne ceste na manjši začasni bivalni objekt

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitorica želi za namen izvajanja novogradnje - širitev obstoječe dejavnosti (bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitorica namerava na parceli št. 434/6 k.o. Bolfenk namesto odstranjenega dotrajanega stanovanjskega objekta kot nadomestno gradnjo zgraditi nov stanovanjski objekt, ki bo namenjen bivanju. Trenutno je na novi lokaciji izveden začasen manjši bivalni objekt, ki pa je neprimeren za daljše bivanje, zato je potrebno urediti razmere za novogradnjo.

Zaradi ustreznega odmika od obstoječe ceste, lažjega dostopa in primernejšega - izravnane terena, se bo novi stanovanjski objekt načrtoval nekoliko južneje od odstranjenega dotrajanega objekta, ki se je nahajal na severnem delu obstoječega stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče se bo za potrebe racionalne umestitve novega objekta na parcelo preoblikovalo in njegova velikost povečala za do 20% izvirno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presegalo 600 m².

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljata dela parcel št. 434/6 in 776; k.o. 500 Bolfenk.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo v delu posamične poselitve, ki sega na parceli št. 434/6 in 776, k.o. Bolfenk. Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 239,59 m² severnega in zahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah parc. št. 434/6 in 776, k.o. Bolfenk. Ta površina se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 434/6 k.o. Bolfenk (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 410,00 m².

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavlja parcela 434/6-del k.o. Bolfenk, njegova površina pa ostaja nespremenjena in znaša 410,00 m².

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	410,00 m ²	434/6-del, 776-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	239,59 m ²	434/6-del, 776-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	239,59 m ²	434/6-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	410 m ²	434/6-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 nekmetske namenske rabe:

Umeščanje novogradnje je predvidno na zemljišču nižje bonitete (22). Umeščanje na obstoječa nepozidana stavbna zemljišča ni mogoče, saj se je nekdanji dotrajani objekt nahajal na delu parcele, ki je zaradi razgibanega terena manj primeren za gradnjo novega objekta. S predvidenim posegom se manjši del zemljišča celo vrača v kmetijsko rabo, saj se del območja širitve nahaja v delu, ki sega na območje gozdnih zemljišč (23 m²). Po lokacijski preveritvi bo tako na območju lokacijske preveritve za 23 m² več kmetijskih zemljišč.

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 investitorica v bližini odstranjenega dotrajanega objekta, kjer že stoji manjši začasen bivalni objekt (neprimeren za daljše bivanje), izvesti gradnjo novega stanovanjskega objekta, za katerega je treba urediti razmere za novogradnjo. Investitorica ima prijavljeno stalno bivališče na naslovu Jelovice 4, ki je naslov odstranjenega objekta. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP ZN3), kot je to določa 48. člen OPN Občine Majšperk. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja.

Trenutno še evidentirana odstranjena stavba znotraj izvornega območja je po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- Stavba št. 4, k.o. Bolfenk, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje stavbe: 1900 – stavba je bila zaradi dotrajanosti odstranjena

Trenutna površina stavbnega zemljišča in reliefno neugodna lega, ne dopuščata racionalne umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in manjše povečanje. 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.



Grafični prikaz stavb s števkami (vir: PISO Občina Majšperk)

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Bolfenk je naselje v Občini Majšperk, v severovzhodni Sloveniji. V okolihu so večinoma gozd, vinogradi in trajni travniki. So redko poseljeno naselje, ki spada pod podravsko statistično regijo.

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

Ohranjanje območij razpršene poselitve določa 34. člen Odloka, ki se glasi:

»(1) V občini je razpršena poselitev kot avtohtoni poselitveni vzorec prisotna na celotnem gričevnatem delu občine. Pojavlja se kot razložena slemenska poselitev, kot poselitev v zaselkih in kot samostojne kmetije, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967, deloma pa tudi mlajša nadomestna gradnja. Območja razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje z načrtovanjem prenove zakonito zgrajenih objektov ter njihove prilagoditve novim potrebam. Nove objekte se načrtuje za razvoj kmetijske in dopolnilnih dejavnosti ter dejavnosti, povezanih s turizmom.

(2) Ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve se izvaja še z narodno-obrambnega vidika, saj gre za obmejno območje, ter z vidika ohranjanja kulturne krajine, saj se občina usmerja v razvoj mehkega turizma.

(3) Načrtovanje novih posegov v prostor je možno tudi za stanovanjsko gradnjo na kmetijah, pod pogojem, da se s tem ohranja poseljenost območja in prepoznavne značilnosti kulturne krajine ter prepreči zaraščanje obdelovalnih kmetijskih površin. Ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve Haloz je pomembno z vidika ohranjanja kulturne krajine.

(4) Na podlagi ustreznih načrtovalskih kriterijev se določijo vinogradniška območja, znotraj katerih je možno načrtovati stavbna zemljišča za vinogradniške objekte. Ta območja se opredelijo na tradicionalnih vinogradniških območjih v gričevnatih delih občine na območjih razpršene poselitve v statističnih naseljih Sp. Sveča, Skrblje, Janški Vrh, Sitež, Planjsko, Jelovice, Naraplje, Sestrže, Lešje. Novi objekti se načrtujejo na podlagi posameznih pobud, če zadostujejo naslednjim kriterijem:

- minimalne površine vinograda ali sadovnjaka, mora znašati minimalno 30 arov, če se načrtuje na najboljših kmetijskih zemljiščih oz. 5 arov, če se načrtuje na drugih kmetijskih zemljiščih. V primerih, ko je nasad manjši od predpisanega oz. še v fazi načrtovanja, je možno načrtovati stavbno zemljišče, vendar mora investitor še pred izdajo gradbenega dovoljenja za vinogradniško klet zasaditi/dosaditi potrebne površine,
- velikost stavbnega zemljišča za posamezni objekt lahko znaša največ 300 m²,
- zemljišče mora imeti možnost priključevanja na javno cesto ali pot, vodovod in elektriko,
- velikost vinogradniškega objekta in njegove oblikovne značilnosti se določi na podlagi značilne tradicionalne lokalne arhitekture in se jih predpiše v prostorskih izvedbenih pogojih.

(5) V izvedbenem delu OPN se za območja stavbnih zemljišč za vinogradniške objekte določi podrobna namenska raba prostora z oznako Av, za katero se predpišejo prostorski izvedbeni pogoji. «

Namen predmetne lokacijske preveritve je ravno ta, da se na območju razpršene gradnje ohranja poselitev. Na območju lokacijske preveritve se je na parceli 434/6 že nahajal obstoječ stanovanjski objekt. Ker je bil objekt dotrajan in neprimeren za bivanje ter uporabo, ga je bilo potrebno odstraniti. Namesto odstranjenega objekta, je bil na novi lokaciji izveden manjši začasen bivalni objekt, ki pa je neprimeren za daljše bivanje, zato je potrebno urediti razmere za novogradnjo. Na območju lokacijske preveritve je predvidena gradnja nove stanovanjske hiše, ki pa ji reliefno neugodna lega, neprimerna oblika in velikost obstoječega stavbnega zemljišča na tej parceli onemogočajo racionalno gradnjo. Obstoječe stavbno zemljišče tudi ne dopušča izvedbe novega objekta v ustreznih odmikih od lokalne ceste, ki je zelo ozka, nepregledna, umeščena v prostor kot cesta na slemenu. S preoblikovanjem in manjšo razširitvijo stavbnega zemljišča se bo dobila



primerna površina za gradnjo nove stanovanjske hiše na izravnanim delu parcele, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta bodo upoštevana določila 57. člena (PIP glede lege, velikosti in oblikovanja 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 vrst dopustnih gradenj so podrobno opredeljeni 48. členu Odloka.

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 večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

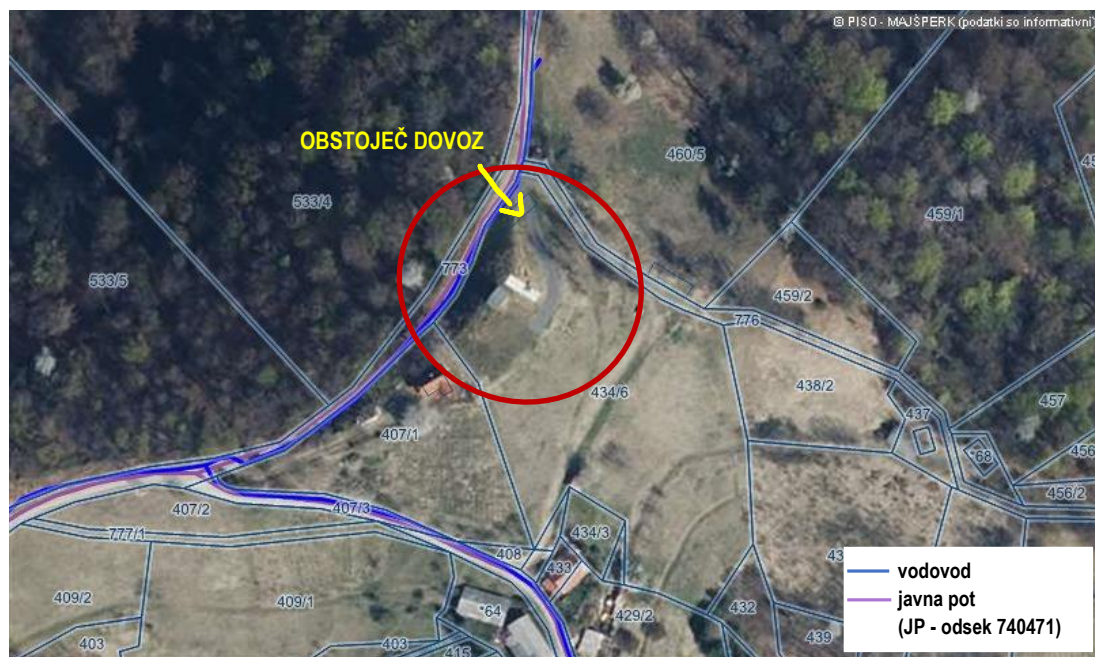
Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine drugih kmetijskih zemljišč z boniteto 21-23.

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

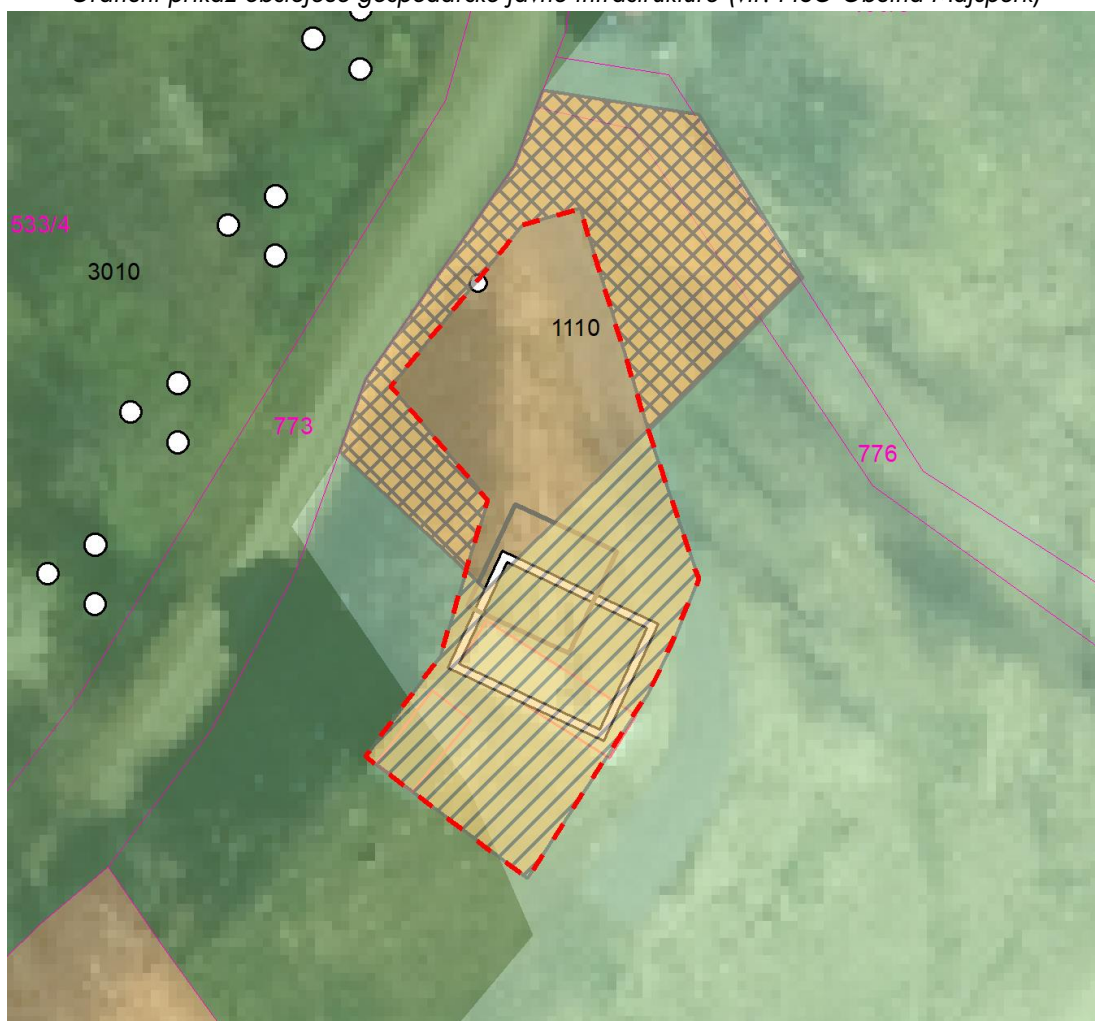
Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječ objekt ima urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektro omrežje). Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice. Elektroenergetsko omrežje na območju je pomanjkljivo vrisano v kataster GJL.

Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki se na zahodu navezuje na obstoječo javno pot Kešpert - Lančkov breg (odsek 740471).

Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda ponika v okviru gradbene parcele ali odvaja z meteorno kanalizacijo v skladu s predpisi s področja varstva okolja. Meteorno kanalizacijo se odvaja z zadrževanjem, tako da se zmanjša odtok padavin z urbanih površin.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Občina Majšperk)



Predvidena umestitev novega objekta s prikazom preoblikovanega območja razpršene poselitve

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

S predvidenim preoblikovanjem in 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.

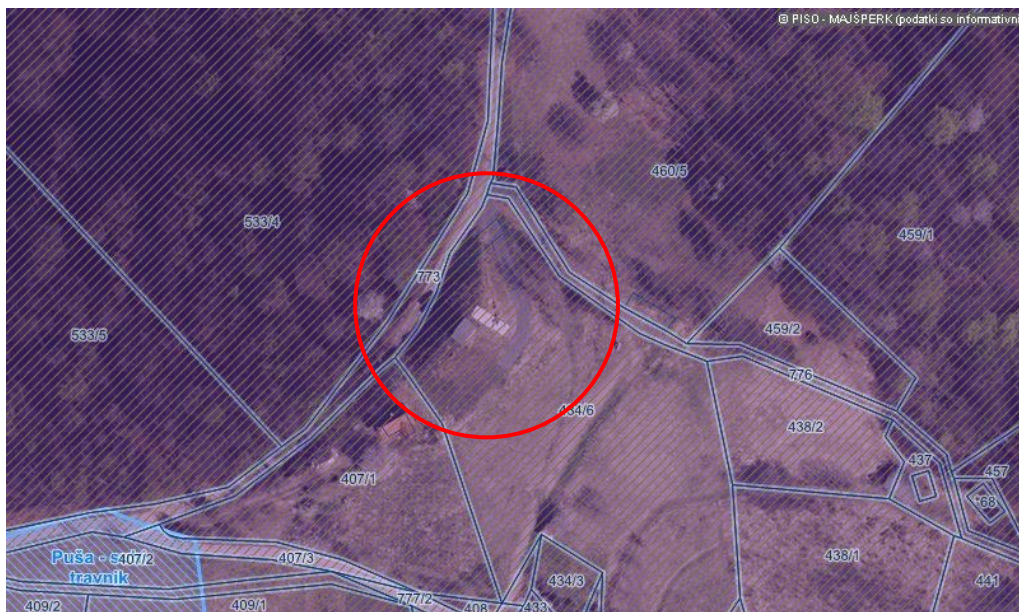
Z ureditvijo se načrtuje poseg:

- 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 s preoblikovanjem in z manjšo razširitvijo 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

- Varovanje narave: Obravnavana lokacija se nahaja na ekološko pomembnem območju (ID: 41600, ime: Boč – Haloze – Donačka gora) in na območju Nature 2000 (območje: Boč – Haloze – Donačka gora, SDF ID: SI3000118, skupina: SAC).

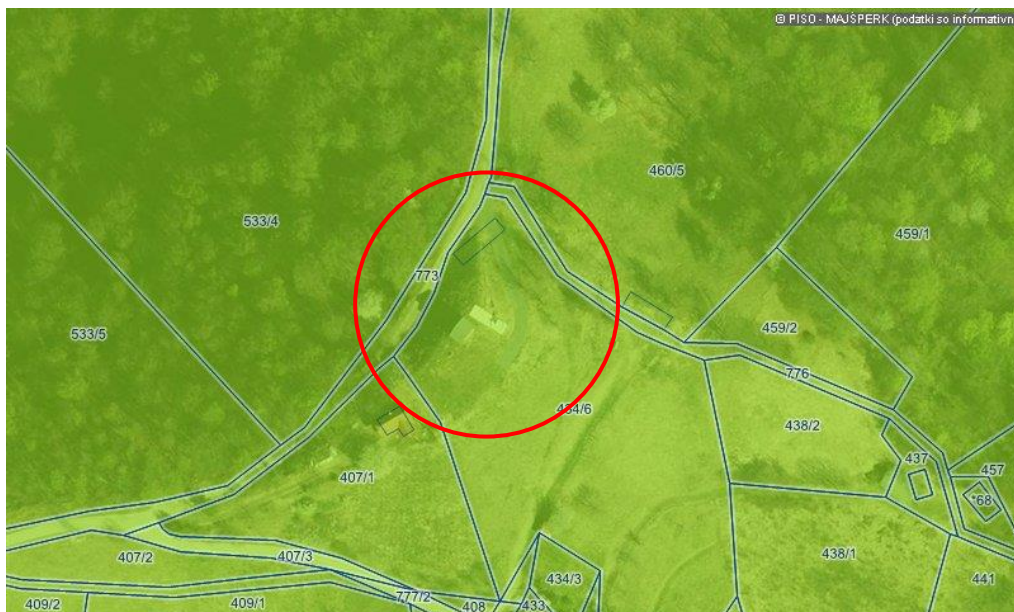


Karta s prikazom območij varstva narave
(vir: PISO Občina Majšperk)

- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:
Obravnavani parceli spadata v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.
Tip območja: POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: manjše zaplate

Območja manjših zaplat so tista območja, za katera so značilna manjša območja kmetijskih površin, ki jih obkroža gozd. Gre za hribovita območja in strmejše lege, kjer prevladuje gozdnata krajina. Posebna oblika manjših zaplat so nekatera vinogradniška območja (gorice). Območja so praviloma naravno ohranjena in redkeje poseljena, značilne so samotne oziroma hribovske kmetije.

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 pomembna območja (manjše zaplate)
(vir: PISO Občina Majšperk)

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



Ogrožena območja

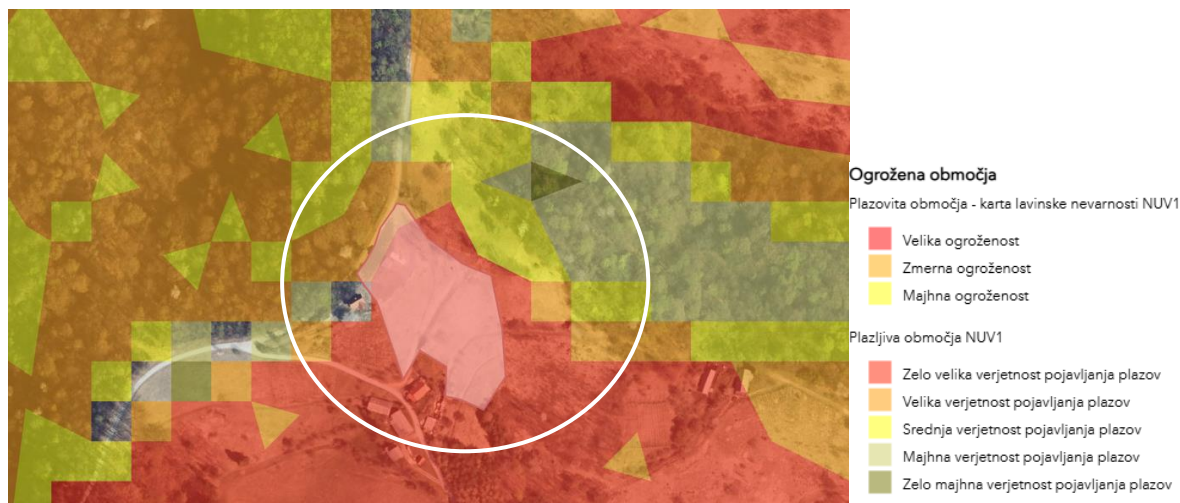
Erozijske območja - opozorilna karta erozije NUV1

- Opozorilno območje - strogo varovanje
- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: ATLAS VODA - DRSV)



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



*Karta s širšim prikazom plazljivih območij (oranžno – velika verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: ATLAS VODA - DRSV)*

- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN občine Majšperk glede namembnosti in vrste posega v prostor, saj je na območju lokacijske preveritve predvidena gradnja stanovanjske stavbe, kar je v skladu s 57. členom (PIP glede namembnosti in vrste posegov v prostor) Odloka.

Velikost parcele se določi glede na funkcionalne ali tehnološke zahteve, kar določa 57. člen OPN (PIP in merila za parcelacijo). Minimalna velikost stanovanjske parcele za enostanovanjsko gradnjo v območjih razpršene poselitve in dopustna izraba, nista posebej določeni.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja v povezavi z namembnostjo objekta, ki so določena v 57. členu OPN (PIP glede lege objektov, PIP glede velikosti objektov, PIP glede oblikovanja objektov).

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s 57. členom OPN (PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro).

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 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 stavbenega 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 lokalno izravnani 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 naklonu, na lokalno izravnani del na slemenu, 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.

Fizične lastnosti zemljišča narekujejo preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi lokalno izravnane terena na območju lokacijske preveritve (lega na slemenu). Trenutna oblika in lokacija stavbnega zemljišča nista ustrezni zaradi nezmožnosti zagotavljanja ustreznih odmikov predvidene gradnje od občinske ceste. Preoblikovanje stavbnega zemljišča omogoča umestitev objekta v ustreznem odmiku od obstoječe ceste, omogoča ustrezno priključevanje nanjo ter omogoča nemoteno rabo ceste, ki je razmeroma ozka in slabše urejena. Preoblikovanje stavbnega zemljišča omogoča umestitev objekta na način, da je zagotovljena ustrezna osončenost predvidenega objekta in obstoječih okoliških objektov.

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 obravnavano območje je bilo izdelano geološko – geomehansko mnenje. Glede na mnenje geologa z geološkega vidika ni zadržkov glede gradnje novega stanovanjskega objekta. Obravnavano območje je stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije. Ob upoštevanju navodil geologa se ne pričakuje poslabšanja stanja.

Pogoji in navodila geologa so:

TEMELJENJE IN IZKOPI

- Temelji novega objekta morajo v celoti nalegati na dobro nosilno kompaktno osnovo., s čimer se prepreči večje diferenčne posedke.
- Temelji naj se po potrebi stopničasto prilegajo legi in globini kompaktne podlage.
- Globina temeljenja v kompaktni hribini naj bo najmanj 0,2 m.
- Izkop gradbene jame in izvedba temeljev naj se izvede v najkrajšem možnem času v suhem obdobju.



- Izkopni material naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti ali izdelati ustrezno dimenzioniran podporni objekt.

OMILITVENI UKREPI ZA PREPEREČEVANJE EROZIJSKEGA DELOVANJA

Za preprečitve kakršnihkoli erozijskih procesov naj se za dolgoročno stabilnost brežin okolice objekta izvede sledeče:

- Vpliv delovanja erozijskih procesov bo najintenzivnejši ob sami izgradnji, potem pa se bo ob pravilno izvedenih ukrepi minimaliziral oziroma jih ne bo.
- Ureditev brežin naj se konča v prvotnem ali manjšem naklonu.
- Izkopne materiale naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m).
- Po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih intenzivno zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.
- Če je potrebno, naj se pobočje nad predvidenim objektom zavaruje s protierozijskimi ukrepi.
- Za preprečevanje erozijskega delovanja naj se ustrezno uredi odvajanje meteorne vode izven območja temeljev in objekta.

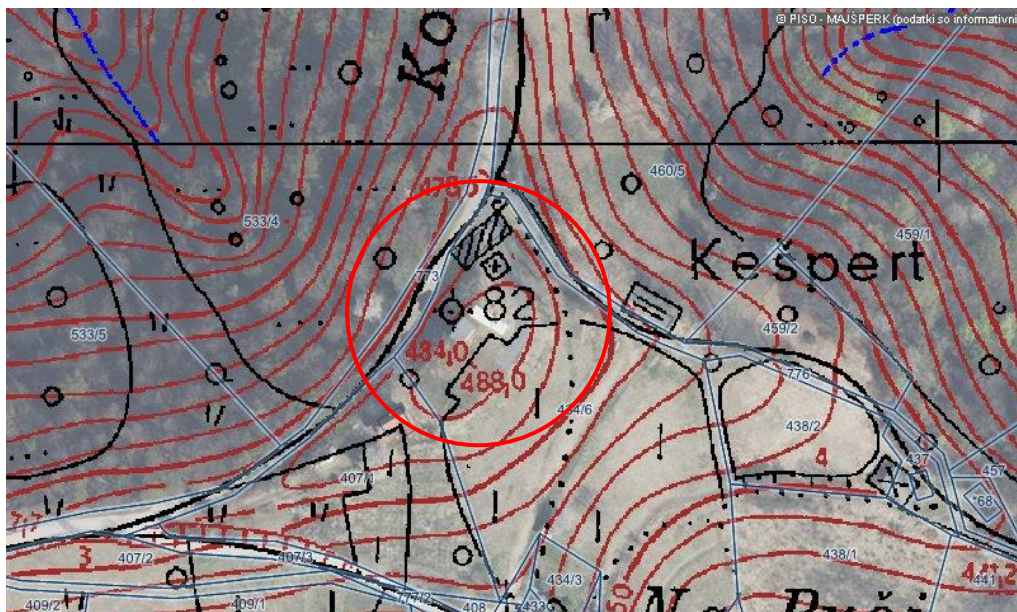
ODVODNJAVANJE

- Na nivoju temeljenja objekta je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški.
- Neprepusten in kontroliran odtok meteornih - strešnih in drenažnih vod (le teh bo zanemarljiva količina) iz objekta in okolice naj se speljejo, predlagamo preko zadrževalnika razpršeno na površje proti jugovzhodu (cca 10 m stran od objektov), kjer izpusti ne bodo imeli negativnega vpliva na okolico.
- Zaradi plitve lege kompaktne podlage (od 0,3 m do največ 1,0 m) klasične ponikovalnice in ponikovalna polja niso možne!
- Odpadne vode bodo speljane v malo čistilno napravo odtok iz MKČN pa prav tako razpršeno.

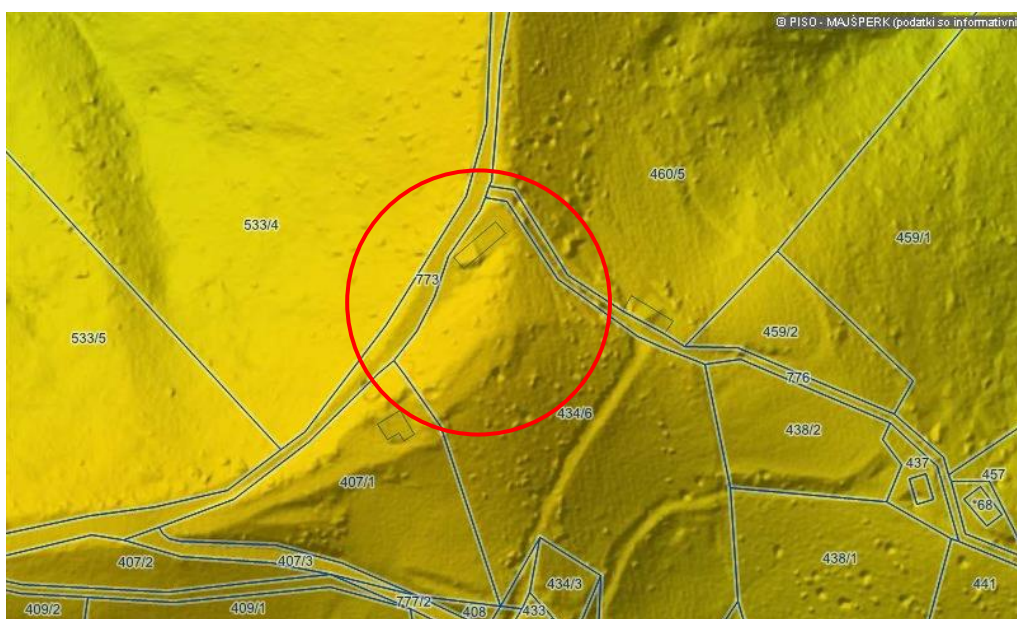
Glede na geološko – geotehnično mnenje je obravnavana parcela št.: 434/6, k.o.: Bolfnek primerna za gradnjo. Ob upoštevanju vseh predpisanih pogojev gradnje podanih v geološko – geotehničnem mnenju, je lokacija iz geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico, prav tako ne bo vplivov okoliškega terena na gradnjo. S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, v kolikor se bo v celoti upoštevalo to geološko poročilo. Med gradnjo objekta se morajo upoštevati zaščitni ukrepi oziroma omilitveni ukrepi za preprečevanje erozijskega delovanja. V kolikor se v času zemeljskih del naleti na podtalno vodo, jo bo potrebno sproti izčrpavati. Dela naj se izvajajo v suhem vremenu. Geolog ali geomehanik mora spremljati izvedbo izkopov in samo temeljenje objekta.

Relief

Teren na območju lokacijske preveritve je gričevnat, območje lokacijske preveritve leži na grebenu, na lokalno izravnanim terenu slemenena.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Majšperk)

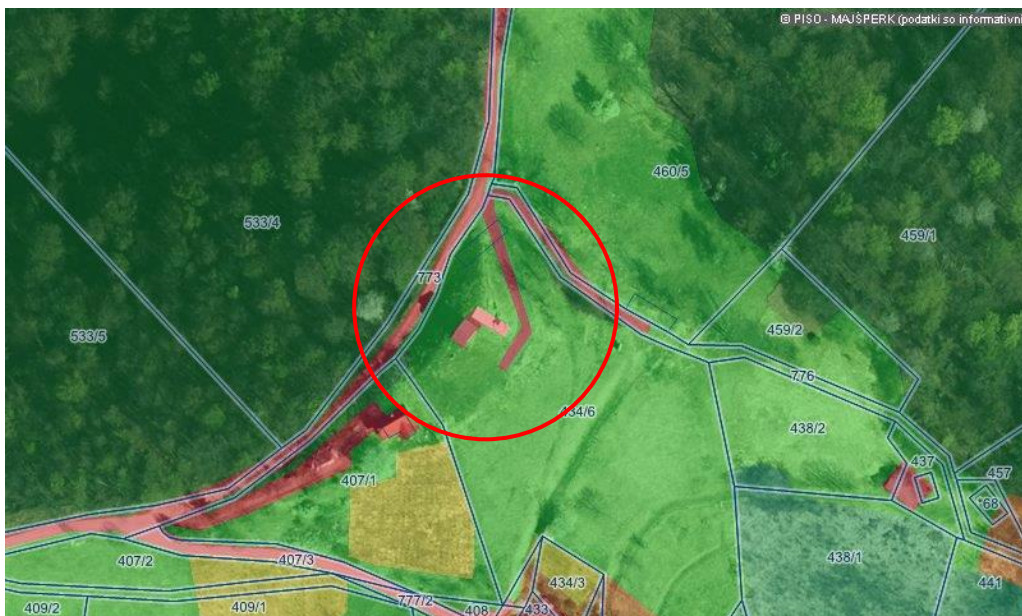


LiDAR posnetek za obravnavano območje (vir: PISO Občina Majšperk)



Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300).



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

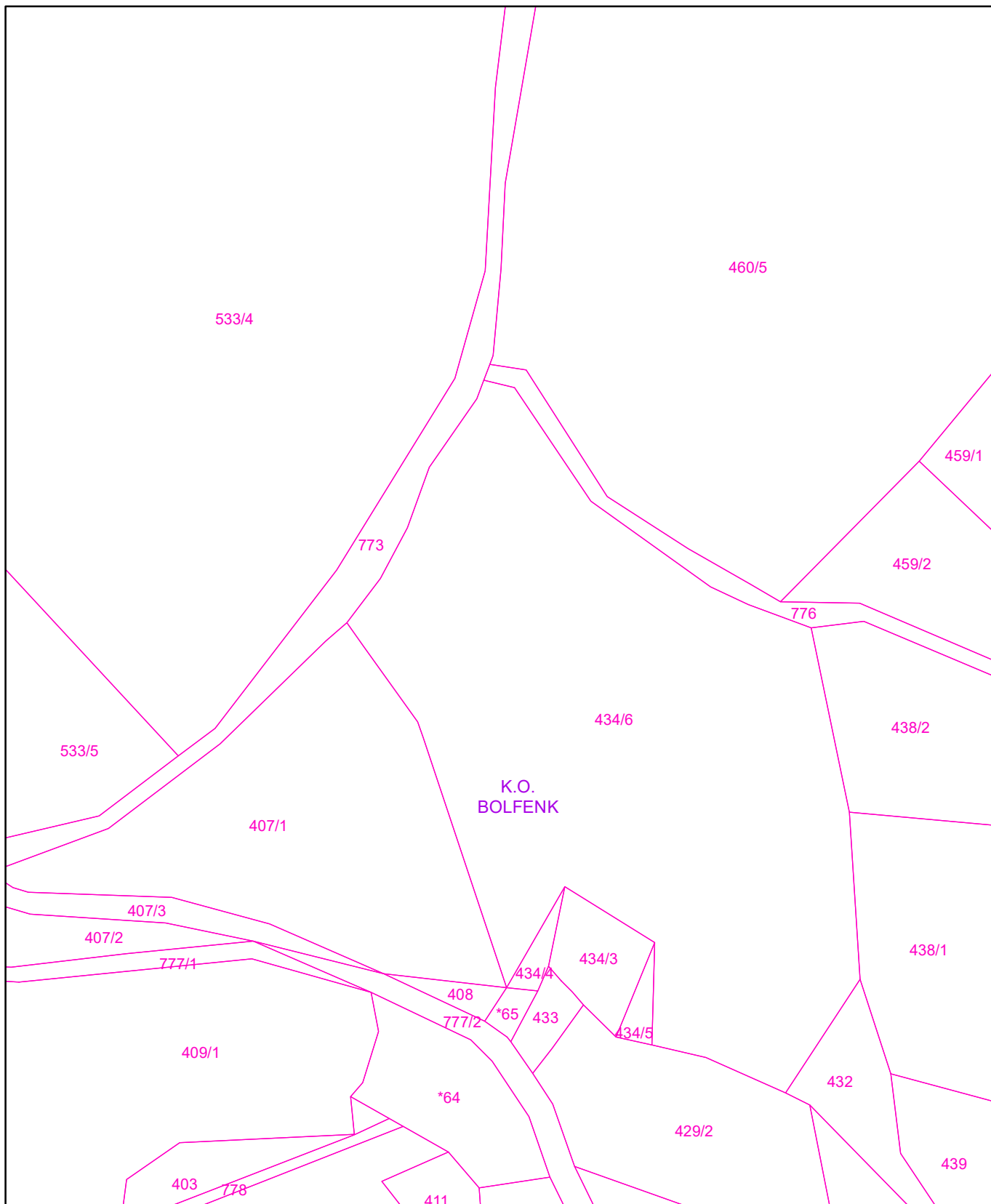




3. Grafični del

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



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE
ŠT. 434/6, 460/5 IN 776; VSE K.O. 500 BOLFENK

Projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

23-LP-05

datum:

NOVEMBER 2024

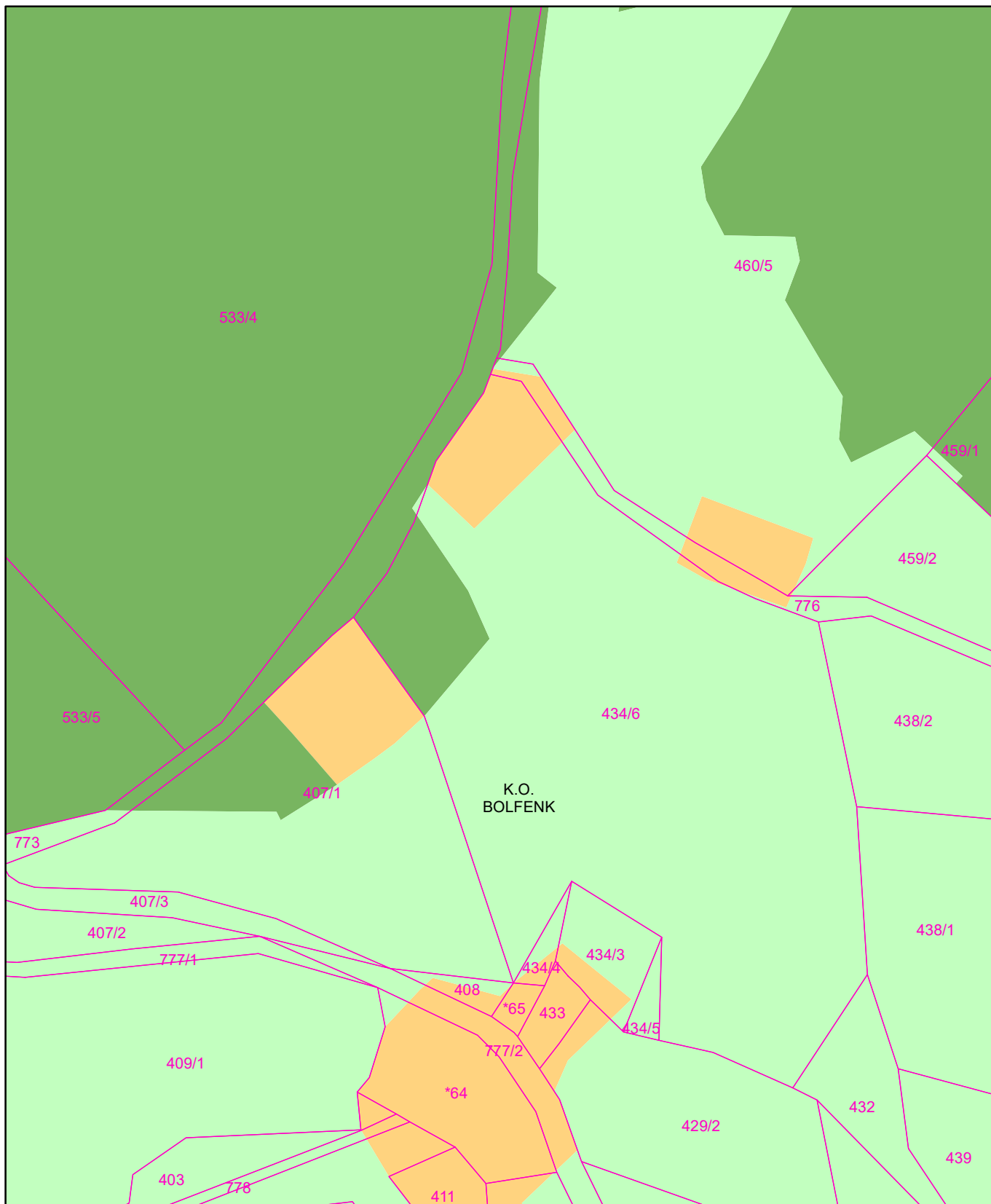
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE
ŠT. 434/6, 460/5 IN 776; VSE K.O. 500 BOLFENK

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:

23-LP-05

datum:

NOVEMBER 2023

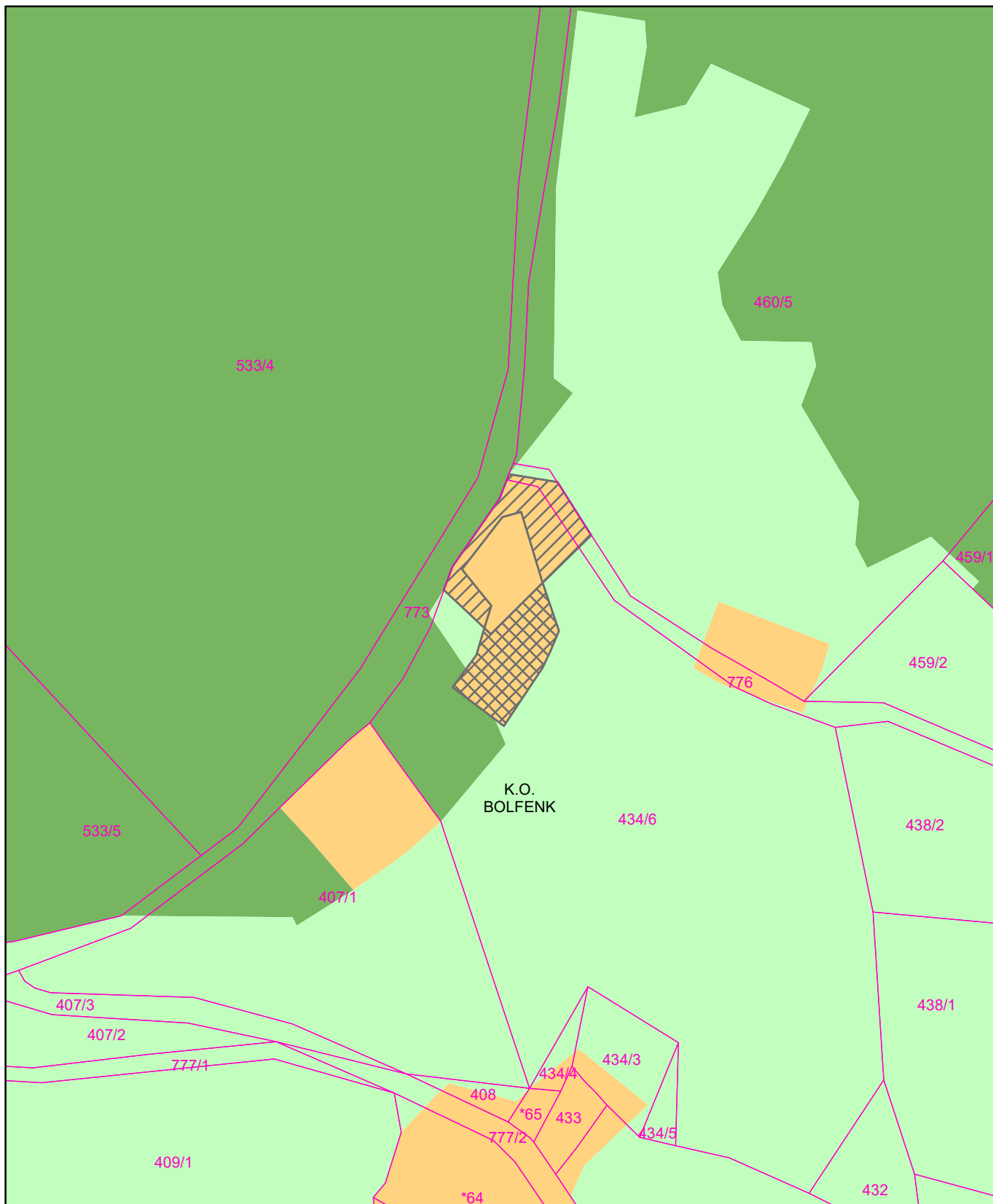
merilo:

1:1000

list:

2





LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- območje izvzete/preoblikovane izvirne površine
- območje dodane/preoblikovane izvirne površine

Podrobnejša namenska raba:

- izvirno območje posamične poselitve - A
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE
ŠT. 434/6, 460/5 IN 776; VSE K.O. 500 BOLFENK

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:

23-LP-05

datum:

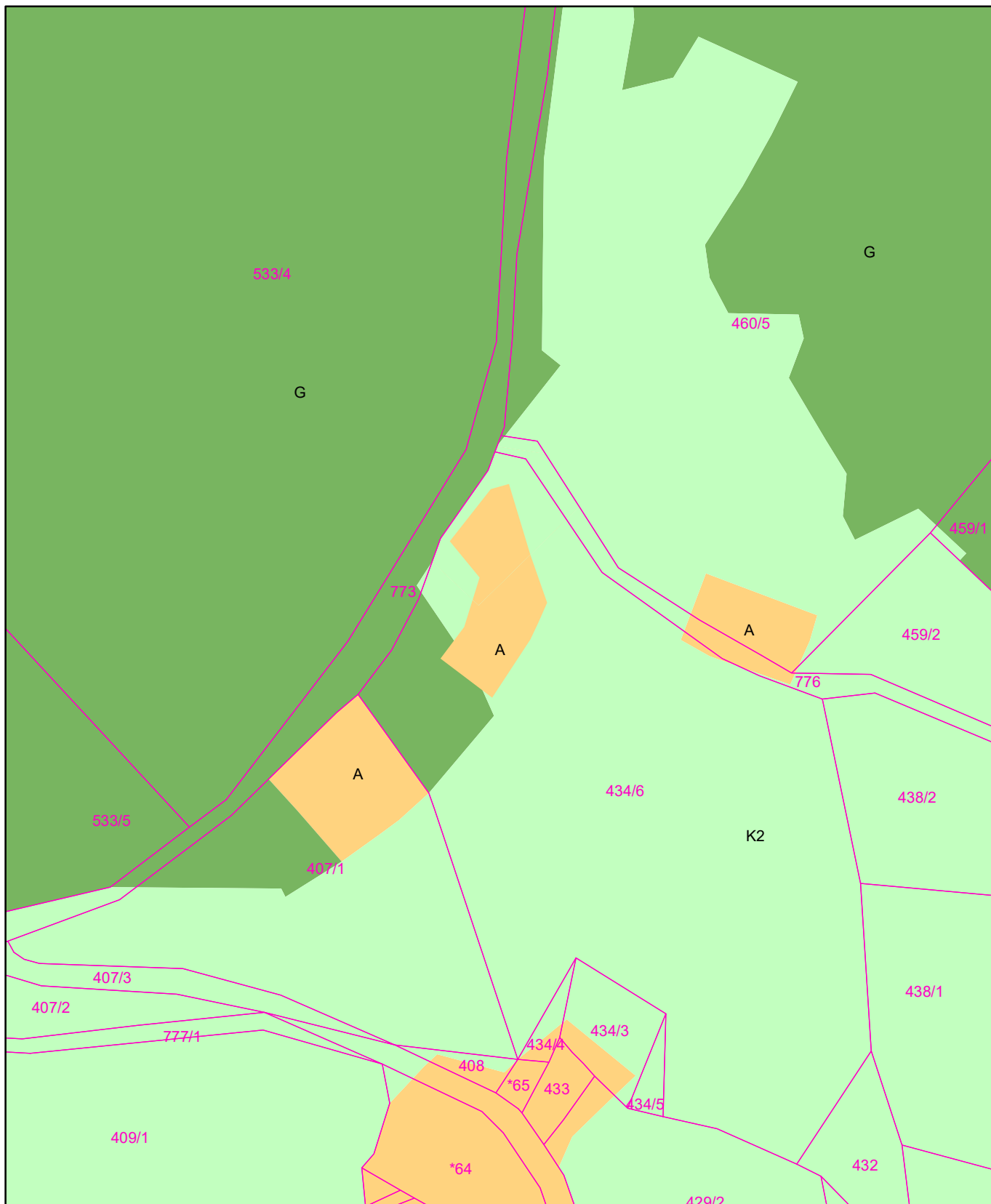
NOVEMBER 2024

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELE
ŠT. 434/6, 460/5 IN 776; VSE K.O. 500 BOLFENK

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-05	NOVEMBER 2024	1:1000	4

