

**PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI – NA OBMOČJU EUP LO25- MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

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

Kraj in datum izdelave: Ptuj, 25. julij 2024



## I. UVOD

To mnenje predstavlja preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3, Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018; v nadaljevanju: Priporočila MOP) ter Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MNVP, verzija 1.2, datum 08.12.2023; v nadaljevanju Tehnična pravila).

S to preveritvijo se preveri:

- Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na območju EUP LO25 v Občini Polzela (izdelovalec Razvojni center PLANIRANJE d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje, št. elaborata:6/2024 z datumom marec 2024).

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale določbe 32. člena ZUreP-3, prostorski izvedbeni pogoji iz OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v predmetnem območju.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji turistična kmetija s stanovanjskim objektom, nastanitvenimi objekti in objekti za potrebe kmetijstva. Na predmetnem območju je lastnik staro zapuščeno kmetijo preuredil v turistično kmetijo za potrebe dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Investitor/pobudnik želi na območju turistične kmetije zgraditi kmetijski objekt (večnamenski skedenj, tudi v sezonski rabi za turizem) in nastanitveni objekt (glamping) za namen izvajanja dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji. Predvidena objekta predstavljata ohranjanje obstoječe dejavnosti na območju posamične poselitve – dopolnilna dejavnost na kmetiji – turistična kmetija. Kmetija se nahaja na dislocirani lokaciji na zahodnem delu Ložniškega gričevja.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča.
- Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na jugozahodnem delu izvornega območja na parceli št. 552/4 predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 275,54 m<sup>2</sup> (sprememba iz Aa v K2) ter na južnem delu v velikosti 310,68 m<sup>2</sup> (sprememba iz Aa v K2). Izvzeta površina se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča na parcelah št. 554/4, 548/3 in 552/4 v velikosti 522,52 m<sup>2</sup> in na zahodnem robu na parceli št. 554/1 v velikosti 63,70 m<sup>2</sup>.
- Na vzhodni strani se predlaga še širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m<sup>2</sup>.

**II. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE**

<b>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI</b>	
<b>namen lokacijske preveritve</b>	določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
<b>prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev</b>	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzela, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr. In št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela).
<b>seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša</b>	- preoblikovanje – izvzem območja SZ: 552/4, - preoblikovanje – širitev območja SZ: 554/4, 548/3, 552/4, 554/1 vse k.o. Dobrič (981)
<b>izvorno območje posamične poselitve iz OPN</b>	552/4 del, 554/4 del, 548/6 del, 548/3 del in 554/1 del k.o. Dobrič (981) površina: 4909,63 m <sup>2</sup> EUP: LO25 PNRP: Aa – površine kmetij
<b>podrobnejši podatki glede sprememb območja posamične poselitve</b>	
površina	Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na jugozahodnem delu izvornega območja na parceli št. 552/4 predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 275,54 m <sup>2</sup> (sprememba iz Aa v K2) ter na južnem delu v velikosti 310,68 m <sup>2</sup> (sprememba iz Aa v K2). Izvzeta površina se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča na parcelah št. 554/4, 548/3 in 552/4 v velikosti 522,52 m <sup>2</sup> in na zahodnem robu na parceli št. 554/1 v velikosti 63,70 m <sup>2</sup> . Na vzhodni strani se predlaga še širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m <sup>2</sup> .
povečanje/zmanjšanje	12,00 % – povečanje
<b>Podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve</b>	/
<b>podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve</b>	
naslov elaborata	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI - na območju EUP LO25
izdelovalec elaborata	Razvojni center PLANIRANJE d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje št. projekta: 6/24
datum izdelave elaborata	Marec 2024
Podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	IRENA POVALEJ, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1494



### III. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji turistična kmetija s stanovanjskim objektom, nastanitvenimi objekti in objekti za potrebe kmetijstva. Na predmetnem območju je lastnik staro zapuščeno kmetijo preuredil v turistično kmetijo za potrebe dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Investitor/pobudnik želi na območju turistične kmetije zgraditi kmetijski in nastanitveni objekt za namen izvajanja dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji.

Kmetija se nahaja na dislocirani lokaciji na zahodnem delu Ložniškega gričevja. Investitor je pridobil obrazec: Utemeljenost posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije (Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, dne 11. 7. 2023).

Lokacija predvidene postavitve objektov se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Polzela, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3, občina o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 8. 12. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

#### IV. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVAMI

1. Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3. Ugotovljeno je, da je IRENA POVALEJ, univ.dipl.inž.arh., na dan 17. 07. 2024 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščenka prostorska načrtovalka, Pooblaščenka prostorska načrtovalka PPN: vodenje izdelave prostorskih izvedbenih aktov« pod identifikacijsko številko PA PPN ZAPS 1494 (vir podatkov: <https://zaps.si/clanstvo/clani-v-zaps/imenik/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Elaborat lokacijske preveritve vsebinsko izkazuje podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.

Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavljata tekstualni in grafični del	+	
<b>Tekstualni del elaborata LP</b>		
<b>Naslovni list</b>	+	
naziv LP	+	
ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
datum izdelave	+	
<b>Utemeljitev</b>		
navedba identifikacijskih številok oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	+	Za izvorno območje in območje, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
navedba katastrskih občin in parcelnih številok, ki so povezane z območjem LP	+	
seznam podatkovnih virov	+	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	+	- Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 554/1, k.o. Dobčič, izdelal: Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. geol-geom.por. Dobrič IX/2023,

		september 2023
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP- 3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	
<b>Podrobna utemeljitev</b>		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe (m <sup>2</sup> ), delež spremembe glede na izvorno površino (%))	+	

3. Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta občine Polzela.

<b>Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3</b>			
<b>KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI</b>			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opomba:</b> Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzela, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr. In št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela).			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Polzela opredeljeno kot površine kmetij (z oznako Aa). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3. Opredeljena je še podrobnejša namenska raba površine kmetij (z oznako Aa).			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>opombe:</b> Ne presega. Širitev je velikosti 600,00 m <sup>2</sup> .			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Ne presega. Širitev znaša 12% površine izvornega območja, območje se tudi preoblikuje.			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40 za povečanje stavbnega zemljišča, če je večja je možno preoblikovanje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na območju, kjer se stavbno zemljišče vrača v kmetijsko rabo je v naravi intenzivni sadovnjak in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak z boniteto zemljišča 46. Boniteta na območju širitve je prav tako 46. Investitor je pridobil obrazec: Utemeljenost posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije (Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, dne 11. 7. 2023).			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.			
Povečanje oziroma preoblikovanje se izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji turistična kmetija s stanovanjskim objektom, nastanitvenimi objekti in objekti za potrebe kmetijstva. Predvideni objekti predstavljajo ohranjanje obstoječe dejavnosti – kmetija z dopolnilno dejavnostjo na kmetiji - turizem, gradnjo novega nastanitvenega objekta in kmetijskega objekta.			
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Aa v opredeljeni EUP LO25 (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve). Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.			
Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Dostop in dovoz do novogradnje je po privatni dovozni cesti, ki se odcepi od obstoječe javne poti JP 990101 Cesta 694-Brezovec, ki poteka zahodno od območja posamične poselitve. Predviden objekt se lahko priključi na obstoječi javni vodovod ter na elektro in komunikacijsko omrežje, ki so že na posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Čiste meteorne vode iz strešnih površin se preko peskolovov in revizijskih jaškov zbirajo v zadrževalniku			

meteornih vod (ribnik), višek teh vod pa se ponika v podtalje skladno s pridobljenim geološkim mnenjem. Za ponikanje prečiščene meteorne vode je izdelan kopan vodnjak.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzela, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 –tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. , 4/19 tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela), ki v 52. členu opredeli, da se na območjih razpršene poselitve prioriteto ohranja avtohtoni vzorec poselitve, in sicer kot morfološki pojav ali oblika poselitve (samotne kmetije, manjši in večji zaselki) in vsebinsko (spodbujanje ohranjanja živosti kmetij). Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, <a href="http://www.evode.gov.si">www.evode.gov.si</a> ) in na območju zelo velike, velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, atlas voda, <a href="http://www.evode.gov.si">www.evode.gov.si</a> ). Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. <b>Skladnost elaborata LP se bo preverila tudi z mnenji drugih nosilcev urejanja prostora na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.</b>			
Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nov nastanitveni objekt (glamping) se locira severno od obstoječih objektov, kmetijski objekt (skedenj) se locira vzhodno od obstoječih objektov kjer je predhodno že stal skedenj, vendar je pogorel. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitev objektov glede na teren ter medsebojna postavitev objektov. Dostop in dovoz do novogradnje je po privatni dovozni cesti, ki se odcepi od obstoječe javne poti JP 990101 Cesta 694-Brezovec, ki poteka zahodno od območja posamične poselitve. Preko območja posega ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture. Na območju, kjer se stavbno zemljišče vrača v kmetijsko rabo je v naravi intenzivni sadovnjak in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak z boniteto zemljišča 46. Boniteta na območju širitve je prav tako 46.			





4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s Priporočili MOP in Tehničnim pravili (gradivo se bo v nadaljevanju dopolnilo z vsebinami, ki bodo pripravljene v nadaljevanju postopka). Preveritev skladnosti grafičnega dela s strani občinskega urbanista po ZUreP-3 ni predvidena, zato se v tem delu ugotovitev smatra kot priporočilne narave.

<b>Ustreznost grafičnega dela elaborata LP</b>		
<b>Opis grafičnega dela elaborata LP</b>	<b>Ocena ustreznosti</b>	
Struktura map je v skladu s Tehničnimi pravili	+	
Grafični del je v skladu s Tehničnimi pravili	+	
Spremljajoče gradivo je v skladu s Tehničnimi pravili	+	

O vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela elaborata LP v skladu z desetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenja iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

## V. ZAKLJUČEK

- Občina investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.
- Občina nadaljuje s postopkom LP in sicer tako, da elaborat LP objavi na spletu in pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi iz njihovega področja.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da predmetni lokacijski preveritvi dodeli identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata LP.
- Nabor nosilcev urejanja prostora iz druge točke obsega najmanj nosilce za naslednja področja: varstvo kmetijskih zemljišč, razvoj poselitve, erozijska in plazljiva območja, gospodarska javna infrastruktura (promet, vodovod, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje).

Opomba: Dopušča se možnost, da bo v kasnejših fazah postopka lokacijske preveritve lahko izjemoma še potrebna kakšna korekcija po proučitvi elaborata LP in druge dokumentacije, predvsem grafičnega dela elaborata, s strani Ministrstva za naravne vire in prostor. O skladnosti elaborata LP z mnenji odločajo tudi nosilci urejanja prostora za posamezna področja (tretji odstavek 138. člena ZUreP-3).

Preveritev skladnosti izdelala:

Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1715  
občinska urbanistka Občine Polzela

