

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. *65-del,
505/1-del, 505/3-del, 506/1-del; VSE K.O. 457 PODLEHNIK**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	23-LP-10
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, november 2023, dop. junij 2024, dop. november 2024, dop. december 2024 (po TP OPN)



PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. *65-del,
505/1-del, 505/3-del, 506/1-del; VSE K.O. 457
PODLEHNIK**

Pripravljavec prostorskega akta:

Občina Podlehnik

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

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:

Podpis:

UMARH
PTUJ d.o.o.

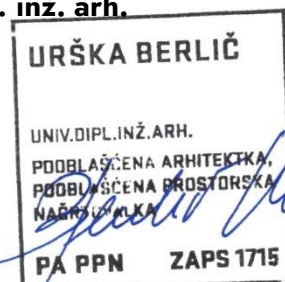
Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):

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:

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

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 »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. *65-del, 505/1-del, 505/3-del, 506/1-del; VSE K.O. 457 PODLEHNIK

Povezani prostorski akti:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/14) – **ID 486** – v nadaljevanju Odlok
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 41/21) – **ID 1058**
- Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Podlehnik – **ID 3307**

Na območju OPN Občine Podlehnik za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katera se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 457 Podlehnik
Parcelna številka: *65-del, 505/1-del, 505/3-del, 506/1-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

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

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

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn – 92/2024 - dopolnitev, izdelano v novembru 2024 (Božidar Janžekovič, s.p.)

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

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. *65-del, 505/1-del, 505/3-del, 506/1-del; vse k.o. 457 Podlehnik.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP VIN - 21:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 3.024m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. *127, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 130,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. *128, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 43,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. *65, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 1.207,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 37

Podatki iz OPN za parcelo št. 498, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 469,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 37

Podatki iz OPN za parcelo št. 505/1, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 4.088,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 37

Podatki iz OPN za parcelo št. 505/3, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 4.088,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 37

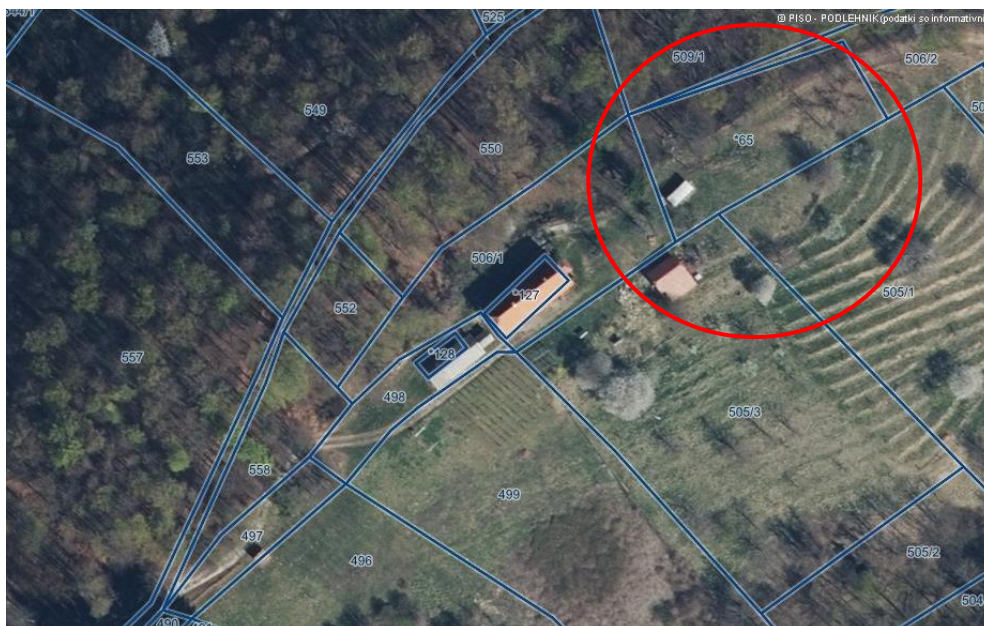
Podatki iz OPN za parcelo št. 506/1, k.o. 457 Podlehnik:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN -21 in OP19
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
G – gozdna zemljišča
- Površina parcele: 1.470,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 37

Med postopkom priprave te lokacijske preveritve je Občina Podlehnik izvedla Tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Podlehnik, kar je pomenilo spremembo lege in velikosti izvirnega območja lokacijske preveritve glede na zemljiške parcele. Zaradi novih podatkov o izvirnem območju se je pred javno razgrnitvijo izvedla posodobitev elaborata lokacijske preveritve, in sicer sta se posodobila izvirno območje in območje preoblikovanja glede velikosti in parcelnega stanja. Posledično so se glede na prejšnje faze postopka spremenili naslednji podatki, ki pa nimajo bistvenega vpliva na zakonsko opredeljene vsebine in postopek lokacijske preveritve:

- spremenil se je naziv elaborata,
- spremenila se je površina izvirnega območja LP,
- spremenila se je površina preoblikovanja (izvzema in širitve) območja LP,
- spremenila se je površina povečanja območja LP (površina povečanja ne presega 20% površine izvirnega območja in ne presega površine 600 m²),
- spremenili so se podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve.

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Podlehnik)



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

Parcele št. *128, *127 in *65; vse k.o. 457 Podlehnik so v celoti zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, v EUP VIN - 21.

Parceli št. 505/1 in 505/3; obe k.o. 457 Podlehnik sta v celoti drugo kmetijsko zemljišče K2, obe v EUP VIN - 21.

Parcela št. 498, k.o. 457 Podlehnik je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2, vse v EUP VIN - 21.

Parcela št. 506/1; k.o. 457 Podlehnik je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, gozdno zemljišče G, delno v EUP VIN -21 in delno v OP19.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz obstoječega dovoza proti območju lokacijske preveritve



Pogled iz vzhodne smeri proti obstoječim stavbam in območju širitve stavbnega zemljišča

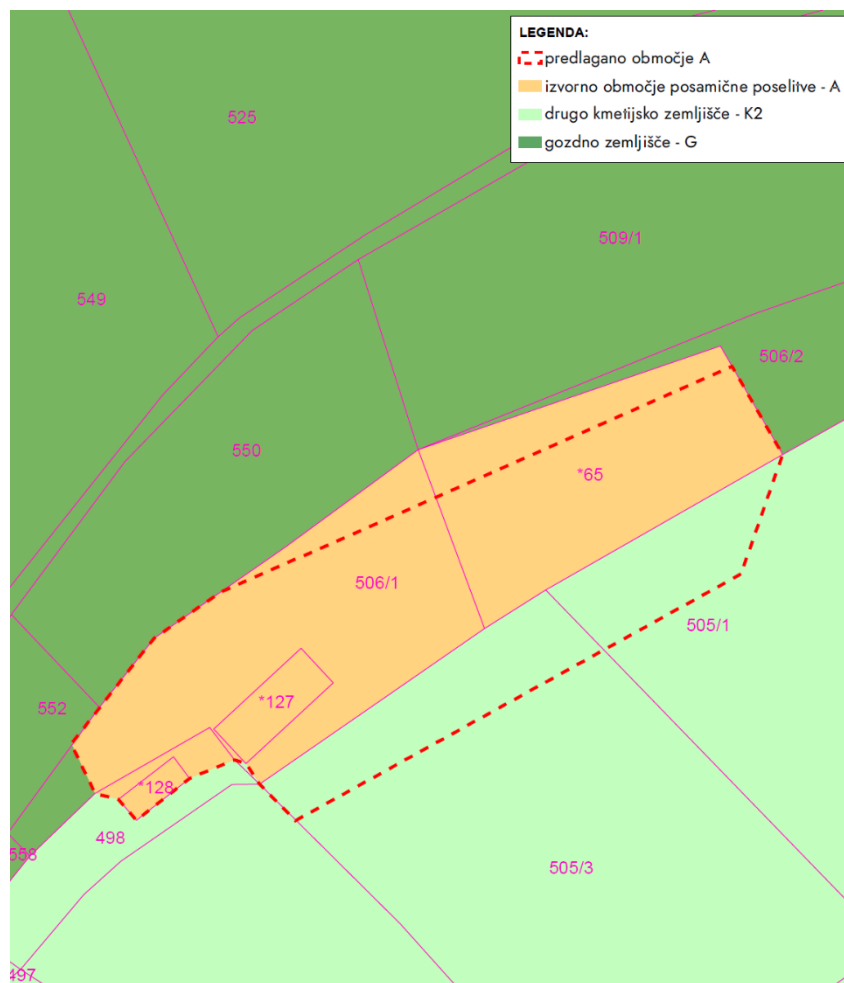
2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitorja želita za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti na območju – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitorja nameravata na parcelah parc. št. *65, 505/1 in 505/3: vse k.o. Podlehnik zgraditi stanovanjsko hišo za potrebe bivanja.

Na obstoječem območju posamične poselitve se nahajata že obstoječa stanovanjska stavba iz leta 1873 in zidanica iz leta 1977. Zaradi lažjega dostopa, ureditve ustreznih manipulativnih površin za novogradnjo in primernejšega – bolj izravnane terena, se bo novi stanovanjski objekt načrtoval južneje in bo segal na parceli parc. št. 505/1 in 505/3.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Velikost stavbnega zemljišča se bo povečala za do 20% izvirno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presegalo 600 m².

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel parc. št. *127, *65, 498, 506/1 ; vse k.o. 457 Podlehnik in parc. št. *128 k.o. 457 Podlehnik.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Predvideno je preoblikovanje in povečanje izvirnega območja posamične poselitve.

Preoblikovanje se izvede z izvzemom stavbnega zemljišča na severni strani izvirnega območja, na delih parcel št. 506/1 in *65, vse k.o. Podlehnik ter širitvijo stavbnega zemljišča na južni strani izvirnega območja na severnem delu parcele št. 505/3, k.o. Podlehnik.

Povečanje izvirnega območja za 582,48 m² je predvideno jugovzhodno od obstoječega stavbnega zemljišča na delih parcel št. 505/3 in 505/1, obe k.o. Podlehnik (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 3.024 m².

Velikost stavbnega zemljišča se poveča za 582,48 m², kar predstavlja 19,26% izvirno določenega stavbnega zemljišča.

Po povečanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele oz. njihovi deli, parc. št. *127, 498, 505/1, 505/3, 506/1, *128, *65; vse k.o. 457 Podlehnik, njegova površina pa znaša 3.606,48 m².

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	3.024 m ²	*127-del, *128, *65-del, 498-del, 506/1-del,
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	438,90 m ²	*65-del, 506/1-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	438,90 m ²	505/3-del
Povečanje stavbnega zemljišča	582,48 m ²	505/3-del, 506/1-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	3.606,48 m ²	*127-del, *128, *65-del, 498-del, 506/1-del, 505/3-del, 506/1-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti, saj nameravata investitorja na obravnavanem območju, kjer v neposredni bližini že stoji en stanovanjski objekt izvesti gradnjo novega stanovanjskega objekta. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP VIN -21), kot to določata 115. člen in Priloga 1b OPN Občine Podlehnik.

Obstoječi evidentirani stavbi znotraj izvirnega območja sta po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):

- Stavba št. 119, k.o. Podlehnik, stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Stavba št. 356, k.o. Podlehnik, zidanica

Na območju lokacijske preveritve se nahaja še en neevidentiran manjši objekt.

Na severni strani območja posamične poselitve je gozd in ob robu gozda travniški sadovnjak. Zaradi ohranjanja sadovnjaka trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča racionalne umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in 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 številkami (vir: PISO Občina Podlehnik)

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Podlehnik je razpršeno naselje na severozahodnem delu Haloz, v Občini Podlehnik v severovzhodni Sloveniji. So redko poseljeno naselje, ki spada pod dravsko statistično regijo. V okolišu so večinoma trajni travniki, vinogradi in gozd.

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

Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti opredeljuje 12. člen Odloka, ki v drugi točki navaja:

»(2) Na območju občine Podlehnik se ohranja tudi prostorsko prevladujoč avtohton poselitveni vzorec, ki vključuje območja avtohtone razpršene poselitve v gričevnatem delu celotne občine. Ta vzorec se ohrani tudi v primeru zagotavljanja novih stavbnih zemljišč kot nadomestnih lokacij za domačije, ki jih je potrebno predstaviti zaradi gradnje avtocestnega odseka Draženci – MMP Gruškovje.«

Usmeritve za ohranjanje razpršene poselitve opredeljuje 35. člen Odloka, ki se glasi:

»(1) Na območju občine, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. **Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.**

(2) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.

(3) Na robovih naselij se predvidi umestitev prostorskih ureditev, ki jih zaradi njihove funkcije ali drugih posebnosti ni mogoče urejati v naseljih in ob pogoju, da gre za kompleksno urejanje prostora.«

Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve pa opredeljuje 41. člen Odloka, ki se glasi:

»(1) **Poselitev se ohranja na območjih avtohtone razpršene poselitve na celotnem območju občine, s poudarkom na ohranjanju razpršene poselitve v gričevnatem delu občine.**

(2) Območje občine Podlehnik je mogoče opredeliti kot demografsko ogroženo območje, posebej gričevnat del občine, ki vključuje območje Haloz, eno od demografsko najbolj ogroženih območij Slovenije.

(3) Praznjenje gričevnatega dela občine se preprečuje tako, da se spodbuja ohranjanje ekstenzivnega in intenzivnega kmetijstva in razvoj dopolnilnih dejavnosti (drobna obrt, turistična dejavnost na kmetijah in podobno). Na teh območjih se zagotavljajo zadostne površine za gradnjo v obsegu, ki je potreben za ohranjanje poselitve, dopustne so oblikovne in funkcionalne zapolnitve.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je ravno ta, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. Na območju izvirnega območja lokacijske preveritve se na različnih parcelah, že nahajata dva obstoječa objekta, od tega en stanovanjski.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene gradnje bodo upoštevana določila 67. člena (splošni PIP o legi objektov) in 68. člena (splošni PIP o oblikovanju objektov) Odloka. Predvidena gradnja bo orientirana skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše 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 predeljeni v 66. členu Odloka.

Pri legi, velikosti in oblikovanju objektov se poleg splošnih PIP upošteva še določila glede tipologije posameznih objektov, ki so dovoljeni v okviru prostorskih izvedbenih pogojev za posamezne PNRP.

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

Izvirno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine drugih kmetijskih zemljišč z boniteto 37.

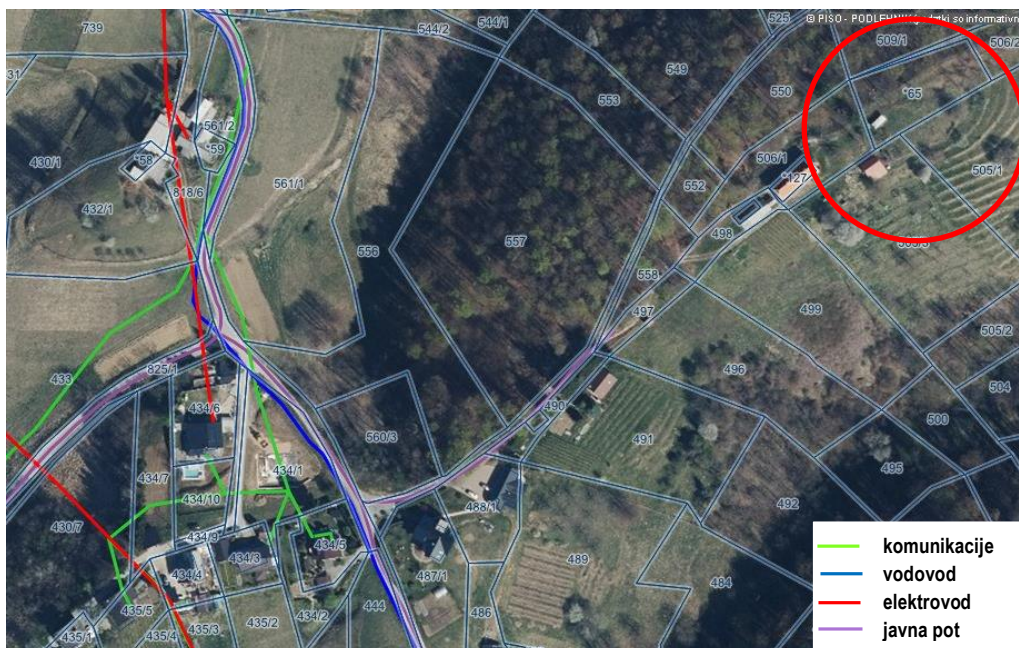
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je komunalno opremljeno. Predviden novi objekt se bo priključil na obstoječo infrastrukturo. Na območju so obstoječi priključki 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. Vodovodno in elektro omrežje sta pomanjkljivo vrisana v kataster GJL. Vodovod se nahaja v dostopni cesti v bližini območja lokacijske preveritve.

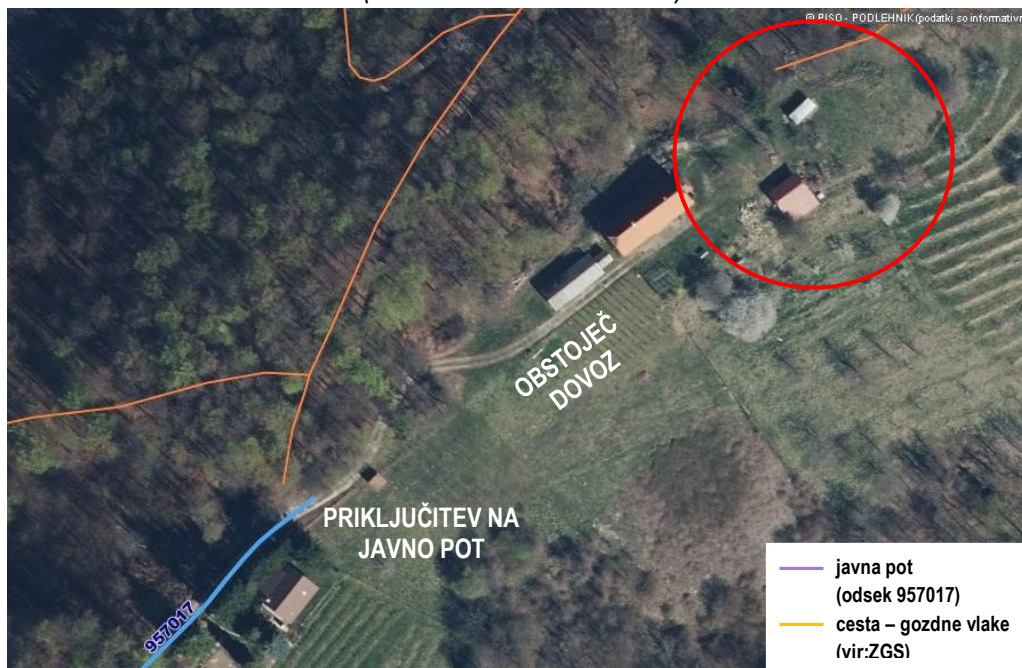
Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen iz javne poti Odcep Skala (odsek 957017), preko obstoječega dovoza.

Padavinske vode se, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva voznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske vode spelje v bližnji vodotok z zadrževanjem; če tega ni, pa

razpršeno po terenu, pri tem mora biti ureditev odvodnjavanja načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja.



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



Grafični prikaz obstoječega dovoza do območja lokacijske preveritve
(vir: PISO Občina Podlehnik)

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	457 PODLEHNIK
Številka stavbe:	119
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	1
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	322,2 m
Karakteristična višina stavbe:	314,4 m
Leto izgradnje stavbe:	1873
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Izrez izpisa podatkov o stavbi in delih stavbe (stavba št. 119) iz katerega so razvidni obstoječi priključki za vodovod in elektriko na območju

(Pridobljeno 10.10.2023 iz: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

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

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

Z ureditvijo se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,

- ki ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječimi,
- se ocenjuje, da bo z manjšim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Manjše povečanje stavbnega zemljišča ter posledično zmanjšanje kmetijskega zemljišča je smiselno, saj se tako smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna gradnja nove stanovanjske hiše za potrebe bivanja 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: 42400, ime: Vinorodne Haloze) in na območju Nature 2000 (območje: Haloze - vinorodne, SDF ID: SI3000117, skupina: SAC).



*Karta s prikazom območja Natura 2000 in EPO 42400 Haloze - vinorodne
(vir: PISO Občina Podlehnik)*

Natura 2000, območje Haloze – vinorodne, skupina SAC

Območje ureja direktiva o habitatih, varstvene usmeritve na območjih Natura 2000 so določene v Uredbi o posebnih varstvenih območjih.

Na Natura območjih se posege in dejavnosti načrtuje tako, da se v čim večji možni meri:

- ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst;
- ohranja ustrezne lastnosti abiotskih in biotskih sestavin habitatnih tipov, njihove specifične strukture ter naravne procese ali ustrezno rabo;

- ohranja ali izboljšuje kakovost habitata rastlinskih in živalskih vrst, zlasti tistih delov habitata, ki so bistveni za najpomembnejše življenjske faze kot so zlasti mesta za razmnoževanje, skupinsko prenočevanje, prezimovanje, selitev in prehranjevanje živali;
- ohranja povezanost habitatov populacij rastlinskih in živalskih vrst in omogoča ponovno povezanost, če je le-ta prekinjena.

Na ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, skladno s predpisom, ki ureja posebna varstvena območja (območja Natura 2000), so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena.

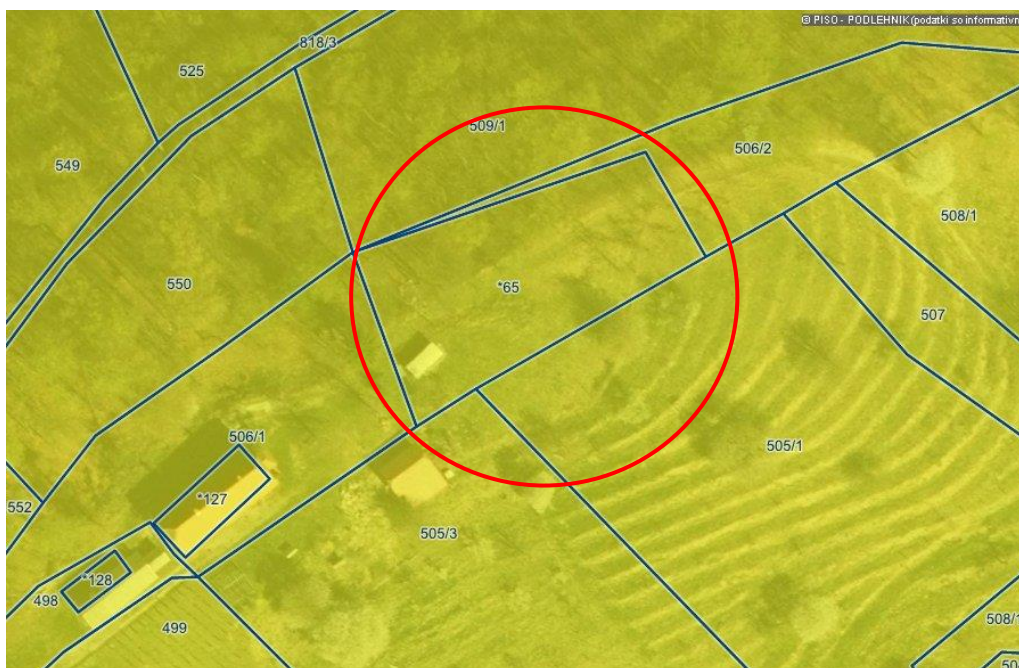
Sprememba območja stavbnega zemljišča, ki ga predvideva ta lokacijska preveritev, nima bistvenega vpliva na habitate rastlinskih in živalskih vrst. Površine podeželskega naselja so obstoječe in se s to preveritvijo povečujejo minimalno.

- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:
Obravnavane parcele spadajo v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.
Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: izmenjava ožjih izravn in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravn in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravninah 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 severozahodne Slovenije tudi razpršena.

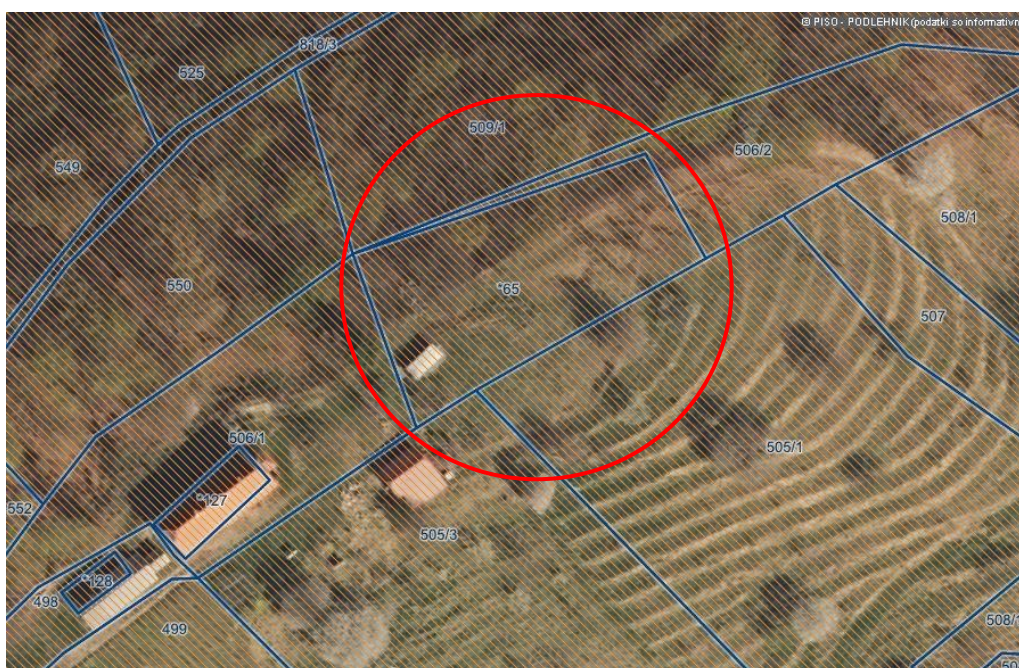
Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč.

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 Občina Podlehnik)

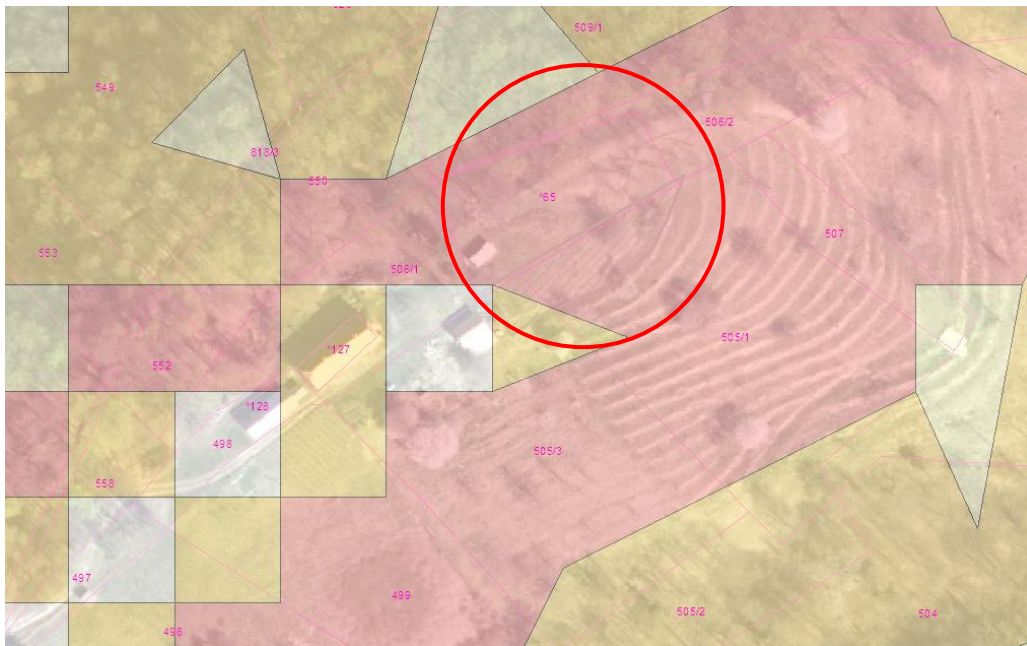
- Erozijsko območje: Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi.



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

- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Pri posegih na plazljivih območjih je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in 102. člen Odloka.



*Karta s prikazom plazljivih območij (rdeča – zelo velika verjetnost pojavljanja plazov,
oranžna – velika verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: Atlas voda, Direkcija Republike Slovenije za vode, Portal eVode)*

Glede na **geotehnično mnenje** se obravnavana lokacija nahaja na območju Haloz, katere gradijo miocenski sedimenti helvetijske stopnje. Ti so prekriti z več ali manj debelimi plastmi koherentnih zemljin. V helvetijski stopnji miocena sestavljajo sedimentne plasti predvsem konglomerati, peščenjaki in peščeni laporji. V splošnem so helvetijski sedimenti dobro nosilni in stabilni. Na stiku z atmosfero ti sedimenti hitro razpadejo in preidejo v frakcije zemljin slabših geofizikalnih karakteristik. Pokrov, ki prekriva omenjene sedimente, sestavljajo v glavnem peščeno glinaste zemljine. Debelina preperinskega pokrova je praviloma tanka. Površinski del tako oblikovanega polprostorja je lahko stabilnostno problematičen in občutljiv na raznovrstne vplive.

Glede na predvideno vkopanost objekta v pobočje, globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena ter konfiguracijo pobočja se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ni pričakovati zdrsov zemeljskih mas. Znakov plazenja, tudi plitvih zdrsov talna obravnavani lokaciji ni bilo registriranih. Prav tako tudi v širši okolici ni bilo zaslediti večjih nestabilnih območij in erozijskih žarišč.

Geomehanik ocenjuje, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali,

- 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 Podlehnik glede namembnosti in vrste posega v prostor, saj je na območju lokacijske preveritve predviden gradnja novega stanovanjskega objekta kar je v skladu s 115. členom OPN in glede velikosti gradbenih parcel, ki določa, da sta velikost in oblika novih gradbenih parcel določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo možno zagotoviti: dostop do javne ceste, minimalno zahtevano komunalno premo, skladnost z obstoječo kakovostno oziroma značilno parcelacijo v EUP, skladnost z obstoječo reliefno razgibanostjo zemljišča in mehansko odpornost in stabilnost. Najmanjša velikost gradbene parcele za stanovanjske hiše na slemenih je najmanj 250 m². Velikost objektov pa se določi skladno s predpisanim faktorjem izrabe zemljišča FIZ in faktorjem pozidanosti zemljišča FZ (115. člen OPN, podrobnejši PIP za posamezne PNRP).

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s 85. členom OPN (priključevanja objektov na GJL).

Načrtovan novi objekt je po namembnosti stanovanjski objekt, kar je v skladu z določili OPN.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za stanovanjsko gradnjo, 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 in predvidenih gradenj.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane 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 oz. povečanje 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 gričevnato območje, na lokalno izravnani teren na slemenu, kar omogoča funkcionalno izvedbo novega 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 – s preoblikovanjem stavbnega zemljišča se omogoča umestitev novega objekta na reliefno bolj ugodno lego, na lokalno izravnani teren na slemenu.
- 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). Manjše povečanje stavbnega zemljišča omogoča umestitev novogradnje na način, da se ohranja obstoječi visokodebelni sadovnjak.

S preoblikovanjem se odvzema stavbno zemljišče na strmem terenu, kjer se nahaja travniški sadovnjak in se stavbno zemljišče doda na območju, ki je bolj izravnano in primernejše za gradnjo.

Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in plazljive ogroženosti ter na območju varovanja narave, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna z upoštevanjem ukrepov in navodil iz **geotehničnega mnenja** glede temeljenja in odvajanja padavinskih vod.

Temeljenje novega stanovanjskega objekta je predvideno na AB temeljni plošči, ki se izvede na saniranih temeljnih tleh – na izravnalni prodno peščeni blazini debeline cca 20 cm do 40 cm ali na izravnavi iz pustega betona. Izkopi se izvedejo v raščeno osnovno hibridno-kompakten lapor. V primeru temeljenja na pasovnih temeljih se ti vkopljejo v laporno osnovo. Minimalna globina vkopa naj bo cca 40 cm.

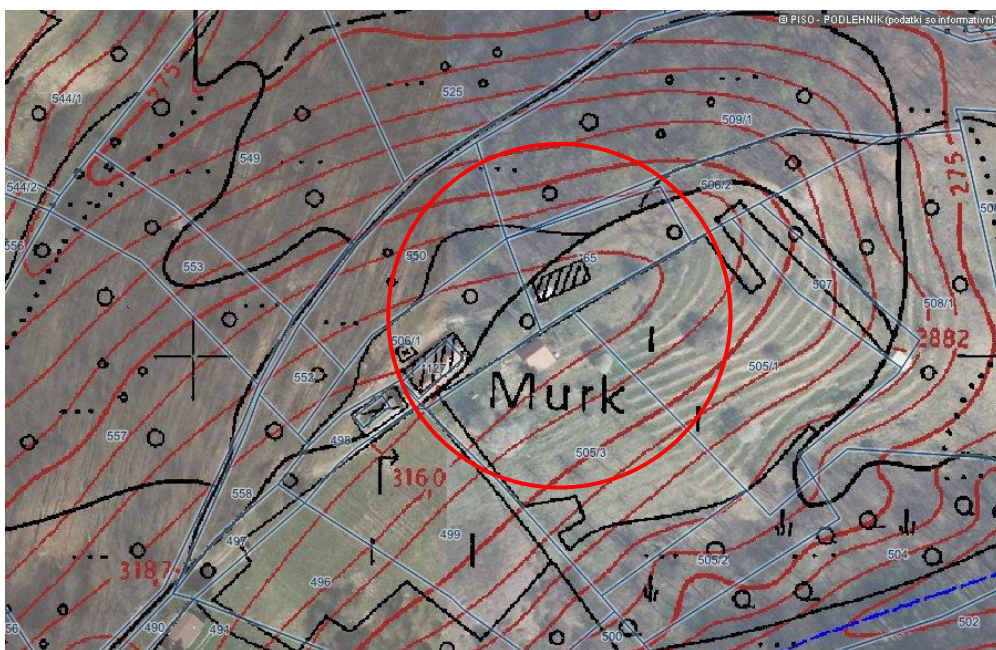
Zaradi slabo prepustnih tal ponikanje ob lokaciji gradnje ni možno. Padavinske vode se spelje po meteorni kanalizaciji do zbiralnika s funkcijo zadrževalnika padavinskih vod. Iz zadrževalnika padavinskih vod naj se omogoči prelivanje morebitnega viška vod po jarku, vkopanom v laporno osnovo do nižje ležečih površin, ki so v lasti investitorja, proti grapasti odvodnici, kjer se te lahko razpršeno razlivajo. Razpršeno razlivanje naj se izvede tako, da se prepreči prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje vod na pobočju.

Lokacija objekta na obravnavanem območju naj se določi tako, da ne bo segala na strmo pobočje pod grebenom griča.

V času zemeljskih del oziroma izkopov za temelje naj se obvezno vrši geotehnični nadzor, ki bi podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.

Relief

Teren na širšem območju lokacijske preveritve je gričevnat, območje lokacijske preveritve leži na lokalno izravnanim terenu na slemenu.



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

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222), pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), in gozd (2000).

V predelu izvzema iz območja stavbnih zemljišč na severnem delu območja, je dejanska raba travniški sadovnjak, manjši del trajni travnik, skrajno severni del pa gozd. V predelu širitve stavbnih zemljišč je dejanska raba pretežno travniški sadovnjak (1222), manjši del pozidano zemljišče (3000).



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP)

Na območju lokacijske preveritve so vpisani naslednji GERK-i:

- 6408457 – obstoječe stavbno zemljišče, delno na območje izvzema (del parc. št. *65)
- 4660009 – delno na obstoječem stavbnem zemljišču in na območju širitve (deli parc. št. *65, 505/1, 505/3, 506/1)
- 4179635 – delno na območje širitve stavbnega zemljišča (deli parc. št. 505/1, 505/3, 506/1)
- 6041507 – obstoječe stavbno zemljišče, manjši del na območju izvzema (deli parc. št. *65)



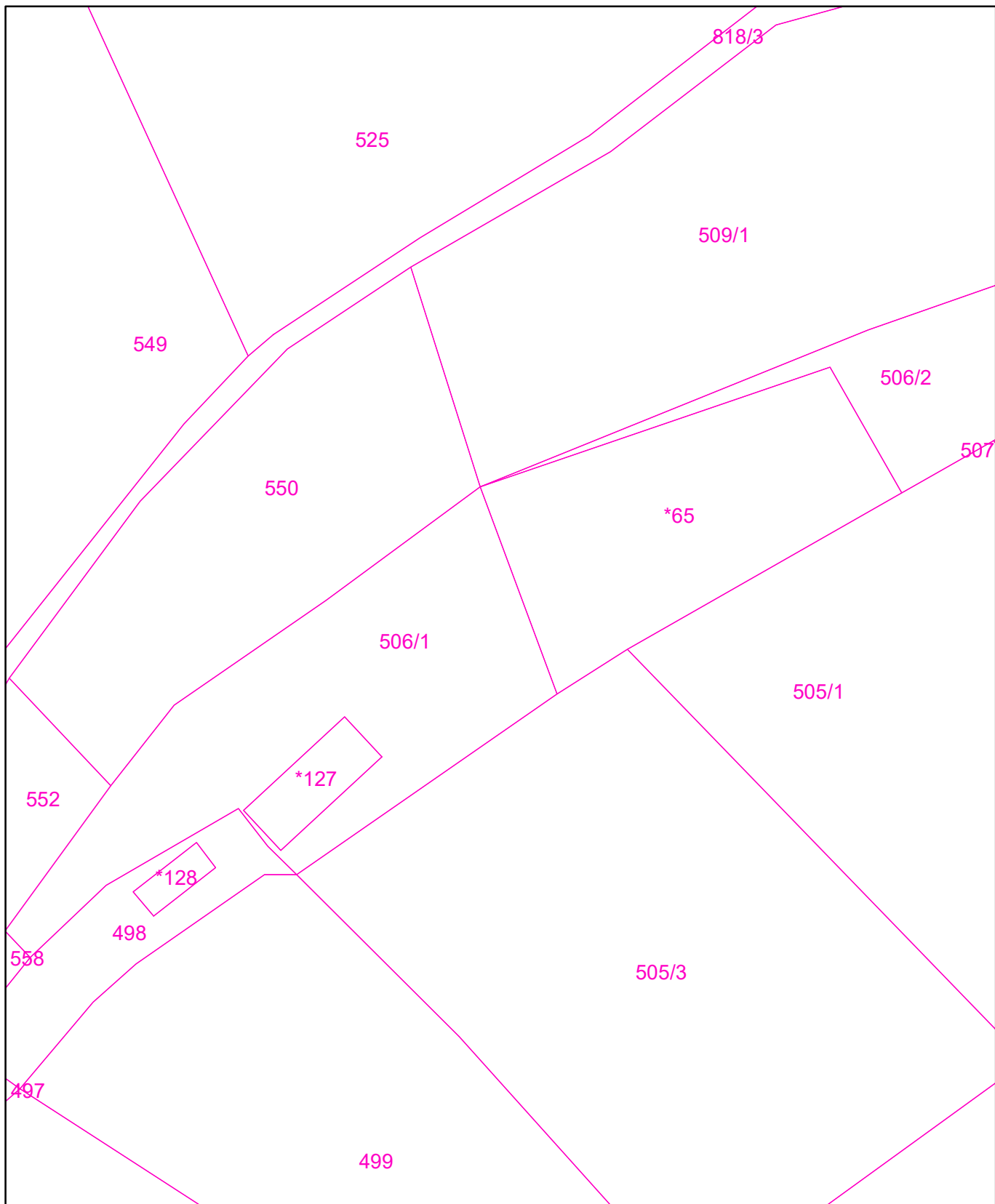
Karta s prikazom GERK-ov na območju (vir: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP)



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**





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT.
506/1, *65, 505/1 IN 505/3; VSE K.O. 457 PODLEHNIK

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-10

datum:

nov 2023, dec 2024

merilo:

1:750

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 »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. 506/1, *65, 505/1 IN 505/3; VSE K.O. 457 PODLEHNIK

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-10

datum:

nov 2023, dec 2024

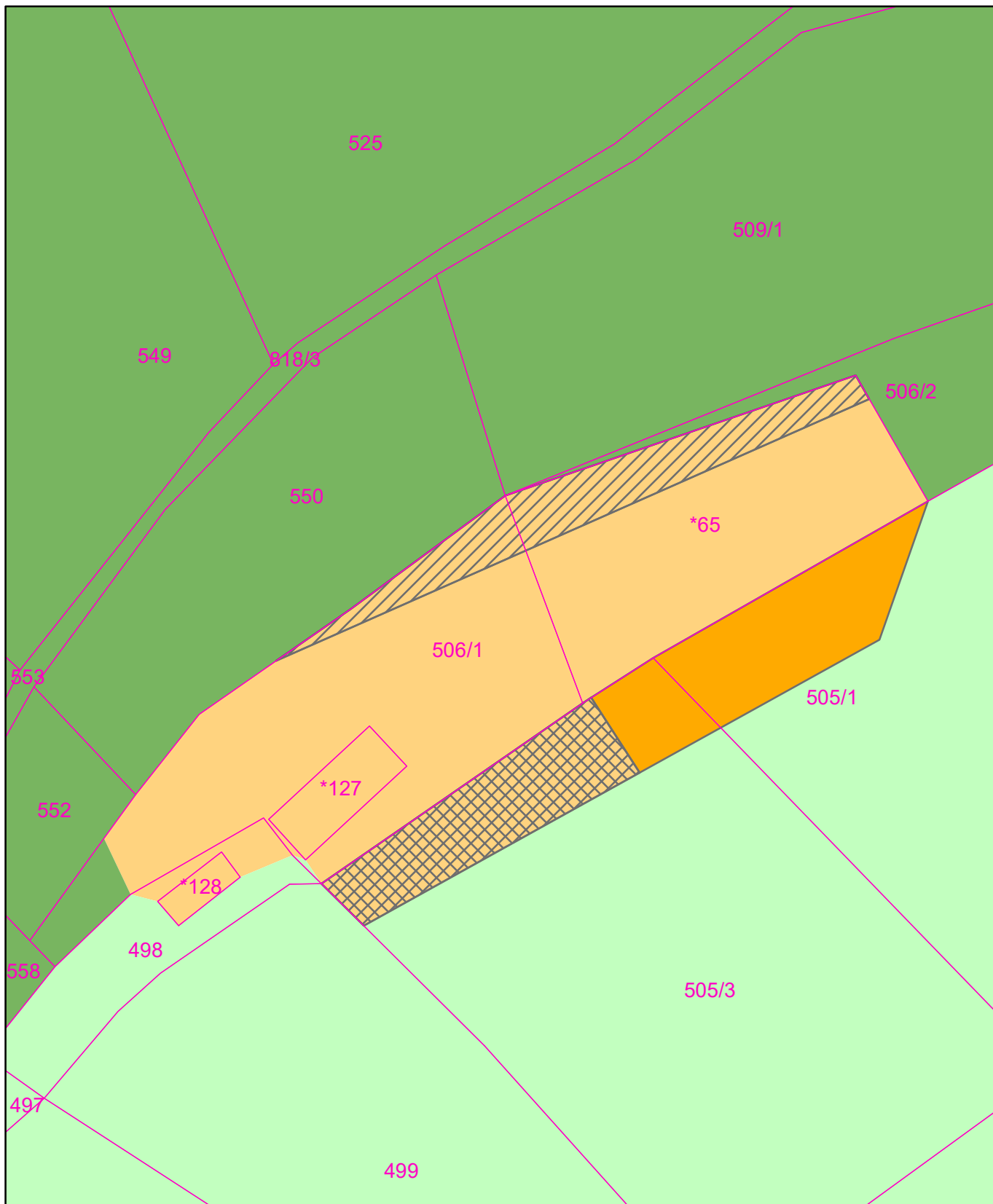
merilo:

1:750

list:

2





LEGENDA:

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

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 »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. 506/1, *65, 505/1 IN 505/3; VSE K.O. 457 PODLEHNIK

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-10

datum:

nov 2023, dec 2024

merilo:

1:750

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 »VIN - 21« ZA PARCELE ŠT. 506/1, *65, 505/1 IN 505/3; VSE K.O. 457 PODLEHNIK

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:

23-LP-10

datum:

NOV 2023

merilo:

1:750

list:

4

