

Številka: 3503-2/2024 11 (5049)

Datum: 22.2.2024

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva:

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HCO1« za parcelo št. 552/6; k.o. Brezovec

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-2/2024

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

Preveritev skladnosti izdelal: **Veselin Zatezalo, mag.inž.arh.**
občinski urbanist (ZAPS 9010 PA)



Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-2/2024
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	Veselin Zatezalo mag. inž. arh., občinski urbanist (ZAPS 9010 PA)
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	22.2.2024
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – identifikacijska številka prostorskega akta: 445; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1031; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1862
izvorno območje iz OPN	območje LP
EUP	
HCO1	HCO1
katastrska občina	
473 Brezovec	473 Brezovec
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: *135, 552/1, 552/3 in 552/6-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 10)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 552/6 – del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
površina	
2.463,73 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 10)	198,94 m ² povečanje stavbnega zemljišča (območje LP) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 29)
povečanje / zmanjšanje	
2.662,67 m ² – izvorno območje	- nespremenjeno 2.463,73 m ² - povečanje.....198,94 m² = 8,07 % - povečanje zemljišča (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 29)

I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo 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; 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 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018).

S to preveritvijo se preveri:

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 31.1.2024, št. zadeve 3503-2/2024, z e-dopolnitvami z dne, 19.2.2024, 20.2.2024 in 21.2.2024.

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v občini Cikrulane na parceli št. 552/6 k.o. 473 Brezovec. - (izdelalo podjetje STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o, Mariborska cesta 10, 2327 Rače, z datumom december 2023)

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.

II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-2/2024
podatki o pobudniku (<i>opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo</i>)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
473 Brezovec	473 Brezovec
parcelna številka	
*135, 552/1, 552/3 in 552/6-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 10)	552/6 – del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
2.463,73 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 10)	- nespremenjeno 2.463,73 m ² - povečanje.....198,94 m² = 8,07 % - povečanje zemljišča
povečanje	
- nespremenjeno 2.463,73 m ² - povečanje.....198,94 m² = 8,07 % - povečanje zemljišča (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 28)	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
/	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	
naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cikrulane na parceli št. 552/6 k.o.

	Brezovec
izdelovalec elaborata	STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o, Mariborska cesta 10, 2327 Rače: 2023-07-ELP
datum izdelave elaborata	december 2023
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Anja Bauman Školjak, univ.dipl.inž.kraj. arh. ZAPS 1628 PKA PPN

III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

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

Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinski prostorski načrt Občine Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/14, 27/20 – lokacijska preveritev, 41/21 – spremembe in dopolnitve, 42/21 – tehnični popravek)

Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s priporočili MNVP.

Obrazložitev:

1. Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

Ugotovljeno je, da je Anja Bauman Školjak, univ.dipl.inž.kraj. arh. na dan 7.2.2012 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen krajinska arhitektka, Pooblaščen prostorska načrtovalka« pod ident. št ZAPS 1628 PKA PPN (vir podatkov: <https://www.zaps.si/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Preverja se vsebinska popolnost elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Vsebinska popolnost elaborata LP		
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	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številko pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številko odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
- datum izdelave	+	
Utemeljitev		

- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih 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.(vir: Elaborat- tekstualni del str. 8)
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Na območju Občine Cirkulane je na pobudo investitorja pripravljen predmetni elaborat lokacijske preveritve, katerega namen je širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN, za gradnjo prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu. Na tak način se v skladu z usmeritvami iz OPN Cirkulane ohranja obstoječa dejavnost bivanja in poseljenost območja z domačim prebivalstvom, posledično pa se s tem ohranja tudi podoba kulturne krajine ter zagotavlja redno obdelovanje kmetijskih zemljišč in preprečuje zaraščanje območja. S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te. (vir Elaborat – tekstualni del str. 6)
Podrobna utemeljitev		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah. (vir Elaborat – tekstualni del str. 8)
- 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 z 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	Na območju obstoječe posamične poselitve se nahajata dve obstoječi stanovanjski hiši. Hiša, ki se nahaja na parceli št. 552/6 k.o. 473 Brezovec je v lasti pobudnika lokacijske preveritve. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje prizidka k obstoječi stanovanjski hiši za potrebe mlade družine, tako da bi bila celotna parcela stavbo zemljišče. Trenutna velikost stanovanjske hiše namreč ne zadošča

		<p>potrebam mlade družine z dvema otrokoma, zato želi pobudnik zgraditi prizidek, v katerem bodo urejeni spalni prostori. Predvideni prizidek k obstoječi stanovanjski hiši predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na tem območju. Na območju, kjer je predvidena gradnja prizidka (severnem delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec), je trenutno postavljena lopa za shranjevanje orodja, ki bo odstranjena. V OPN Cirkulane je na tem delu parcele določena namenska raba (kmetijsko zemljišče), ki ne dopušča gradnje prizidka k stanovanjski hiši. Zato je predvideno manjše povečanje stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje za največ 20 % (vendar ne več kot 600 m²) glede na izvorno določen obseg. Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Predviden prizidek k obstoječemu stanovanjskemu objektu bo oblikovan in v prostor umeščen v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Cirkulane. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč. (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 28)</p> <p>Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče poveča tako, da se na severovzhodnem delu območja, na delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec, predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 198,94 m² (sprememba iz K1 v A). (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 29)</p>
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	+	(vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 29-32)

3. Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in sicer na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 (tabela za ocenjevanje je povzeta iz priporočil MOP, str. 19-21). Hkrati se preverja tudi skladnost elaborata z določbami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014), Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23)

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Velja Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014, 52/20 in 54/23 – spremembe in dopolnitve)			
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"/>
opombe: Na izvornem območju je določena PNRP kot A - Površine razpršene poselitve skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS št. 99/2007). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve po ZUreP-3.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče poveča tako, da se na severovzhodnem delu območja, na delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec, predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 198,94 m ² (sprememba iz K1 v A). Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja severno od lokalne ceste LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč) in zajema: - del parcele št. 552/6 k.o. Brezovec – v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča).			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Gl. predhodno obrazložitev.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: S širitvijo območja stavbnih zemljišč, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje). Površine razpršene poselitve (A) predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec v krajini. To so območja z nizko gostoto pozidave, s pojavom posameznih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših gručastih naselij. V skladu s 86. členom OPN Cirkulane in Prilogo 1 so na namenski rabi A med drugim dopustne tudi enostanovanjske stavbe. V skladu z OPN so dopustne naslednje vrste posegov: gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta in izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta), rekonstrukcija objektov, odstranitev objektov in sprememba namembnosti. V 86. členu OPN je določeno, da so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj			

dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve. Izvorno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že bile izvedene prostorske ureditve za namen bivanja. Na izvornem območju LP se nahajata obstoječi stanovanjski hiši. Torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost. Dejavnost, ki se bo izvajala v predvidenem prizidku k obstoječemu stanovanjskemu objektu oz. na območju lokacijske preveritve, je bivanje. Gre torej za ureditev oz. gradnjo, ki je glede na namen dopustna v območju namenske rabe A, kot to določa OPN Cirkulane. S širitvijo območja stavbnih zemljišč, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje). (vir: Elaborat -tekstualni del str. 29,30)

Območje se nahaja v vzhodnem delu Občine Cirkulane, približno 1,3 km vzhodno od naselja Cirkulane. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v južnem delu RPE naselja Brezovec. Površine z oznako A v skladu z 41. in 86. členom OPN Cirkulane predstavljajo območja poselitve izven naselij kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). V 24. členu OPN je določeno, da bo občina zagotavljala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih. V skladu z 29. členom OPN občina na območjih z avtohtonim poselitvenim vzorcem usmerja razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogoča le v primeru, ko se z njimi ohranjajo prepoznavne značilnosti prostora. V skladu z OPN se obstoječe gradnje se ohranjajo ter oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohraniti in razvijati kulturno krajino. Na območju posamične poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahajata obstoječi stanovanjski hiši. Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju in umestitvi predvidenih ureditev (gradnja prizidka) zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede umestitve v prostor, velikosti in oblikovanja objektov, ki so določeni v OPN Cirkulane. S predlagano širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 30,31)

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.



opombe:

Območje LP je komunalno opremljeno (slika 8). Obstoječi stanovanjski objekt je priključen na omrežja GJI (elektro omrežje, komunikacijsko omrežje, vodovod, kanalizacijo). Obstoječi stanovanjski objekt ima neposreden dostop na lokalno cesto LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč). (vir: Elaborat – tekstualni del str. 31)

Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno, obstoječi stanovanjski objekt je priključen na GJI, prizidek k obstoječemu objektu ne bo imel novih samostojnih priključkov. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 31)

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



opombe:

Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Cirkulane. Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanega prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi ni pričakovati povečanega vpliva na kakovost zraka. Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Dejavnost ne bo povzročala prekomernega hrupa. Poseg se načrtuje izven vodovarstvenega območja. Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvideno širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 31,32)

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi



in varstvenimi usmeritvami.			
<p>opombe:</p> <p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.</p> <p>Območje LP se nahaja v območju varstva narave (slika 9): 32 - Natura 2000: Haloze – vinorodne (SI3000117) in - EPO: Vinorodne Haloze (ID 42400).</p> <p>Območje LP se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (slika 10) in na območju z verjetnostjo pojavljanja plazov (slika 11). Gradnja prizidka bo potekala v skladu s potrebnimi zaščitnimi ukrepi, ki bodo natančneje opredeljeni v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsi posegi v prostor se bodo izvajali v skladu z določili 66. člena OPN Cirkulane in v sodelovanju s strokovnim nadzorom. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 32)</p> <p>Boniteta zemljišča, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča (severni del parcele št. 552/6 k.o. Brezovec) znaša 37 (slika 12). Zemljišče ni v kmetijski rabi, po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč pa je opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (rada ID: 3000). (vir: Elaborat-tekstualni del str. 32)</p> <p>Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 32)</p>			
Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>Obstoječe stavbno zemljišče je umeščeno na pobočju severno od lokalne ceste. Teren pada v smeri od severa proti jugu. Ker je območje plazljivo, je bil v letu 2021 na severnem robu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec zgrajen oporni zid (Priloga 1). Prizidek je predviden na severni strani stanovanjske hiše, južno od opornega zidu. S predmetno LP se na pobudo investitorja predlaga povečanje stavbnega zemljišča na način, da bo možna umestitev predvidenega prizidka. Predvidena ureditev in umestitev objektov v prostor upošteva konfiguracijo terena – locirana je na izravnem delu zemljišča, kjer trenutno stoji lopa za shranjevanje orodja. Območje LP ima obstoječ dostop do lokalne ceste LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč) in je zaradi tega zemljišče dobro dostopno.</p> <p>Pri širitvi stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštewane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 31)</p>			

Skladnost elaborata LP z določbami OPN			
KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE CIRKULANE			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se razširi z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje) v demografsko ogroženem, obmejnem in hribovitem območju.</p> <p>Na območju predmetne lokacijske preveritve je kot avtohtoni poselitveni vzorec prisotna dolinska razpršena poselitev. V 29. členu OPN je določeno, da bo občina na takšnih območjih usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, ko se bodo z njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora.</p> <p>Predvideno povečanje stavbnega zemljišča za potrebe gradnje prizidka k stanovanjski hiši je namenjeno ohranjanju poselitve (prebivalcev) na tem območju, kar bo posledično prispevalo k ohranjanju videza kulturne krajine. Občina v tretjem (3) odstavku 33. člena OPN opredeljuje, da bo na območjih razpršene poselitve (tudi v najmanjših agrarnih zaselkih in samotnih kmetijah) ustvarjala pogoje za gradnjo za potrebe bivanja znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitevjo.</p>			

Predmetna lokacijska preveritev predstavlja zaokrožitev obstoječega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča za potrebe gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu. Gradnja predvidenega prizidka k obstoječi stanovanjski hiši ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora. Z načrtovanim posegom se bodo ohranile prepoznavne značilnosti prostora, ohranilo se bo območje razpršene poselitve in obstoječa dejavnost bivanja. Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine. (vir: Elaborat-tekstualni del št. 11, 12)

Skladnost z izvedbenim delom



opombe:

Elaborat LP je skladen z določbami izvedbenega dela OPN oz. so zagotovljeni pogoji, da bo tudi v nadaljnjih korakih (projektiranje, drugi posegi v prostor ipd.) zagotovljena skladnost z izvedbenim delom OPN.

V skladu s 40. členom OPN Cirkulane je za celotno območje občine določena (osnovna in podrobnejša) namenska raba prostora. Za podrobno namensko rabo prostora z oznako A je določeno, da so površine razpršene poselitve prepoznane kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim.

V skladu z 41. členom OPN Cirkulane je na območju razpršene poselitve dopustna med drugim tudi gradnja novih objektov, ki obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta in izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta, če to ni v nasprotju s podrobnejšimi PIP-i.

Predviden prizidek, ki bo zgrajen k stanovanjski stavbi, je torej v skladu z OPN dopustna vrsta posega. Načrtovan in izveden bo tako, da bo upošteval vse relevantne prostorske izvedbene pogoje (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ...) iz veljavnega OPN Cirkulane.

Oblikovanje in velikost prizidka stanovanjskega objekta bo skladna z določili 44. in 45. člena OPN Cirkulane. Parcelacija bo skladna z določili 43. člena odloka. Prizidek ne bo imel samostojnih priključkov na GJI, glede priključevanja je potrebno upoštevati pogoje iz 52., 53., 55. in 58. člena OPN. Upoštevana bodo tudi določila 86. člena OPN. Poseg se bo izvajal le na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec, tako da ne bo imel škodljivih vplivov na sosednje suhe travniške površine in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji. Faktor zazidanosti iz (10) odstavka 86. člena OPN ne bo presežen. Načrtovana ureditev je skladna z izvedbenim delom OPN Cirkulane. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 26).

4. Preverja se ustreznost grafičnega dela elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP		
Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena ustreznosti	
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni vektorski obliki	+	priloženi so podatki v (shp) vektorski obliki
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni rastrski obliki	+	priloženi so podatki v pdf in tiff + twf rastrski obliki
grafični del vsebuje območje LP v vektorski obliki	+	priloženi so podatki obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje izvirno območje za LP	+	priloženi so podatki v vektorski obliki izvirno_obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje grafični prikaz območja LP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki
vektorska oblika območja LP je ustrezna	+	
vektorska oblika izvirnega območja LP je ustrezna	+	
vsebina grafičnega prikaza območja LP je ustrezna: - prikaz območja LP na OPN - prikaz območja LP s pravnimi režimi - prikaz območja LP na zemljiškem katastru - prikaz razlik zemljiškega katastra - prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev - prikaz območja LP na OPN v D96/TM - predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja PEUP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki,

Predlaga se, da o vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenj iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

IV. Zaključek:

Občina lahko **nadaljuje s postopkom** LP in sicer tako, da pobudo in elaborat objavi na spletu in **pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje** iz njihove pristojnosti o ustreznosti elaborata LP.

V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da za to LP izda **identifikacijsko številko** prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.

V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri **tehnično ustreznost** grafičnega dela elaborata LP.

Nabor nosilcev iz prve točke naj obsega najmanj nosilce za področje:

- kmetijstva
- poselitve
- erozivnosti, plazljivosti
- narave
- kulture
- voda