

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN1« ZA PARCELO ŠT. 88/13 K.O.
444 BOLEČKA VAS**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	23-LP-01
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, marec 2023, dop. maj 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 »ZN1« ZA PARCELO ŠT. 88/13 K.O.
444 BOLEČKA VAS**

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:

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:

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 katere 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 »ZN1« ZA PARCELO ŠT. 88/13 K.O. 444 BOLEČKA VAS

Povezani prostorski akti: Občinski prostorski načrt Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 40/13; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/16; NPB1; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20) – **ID 375**
Prve spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/16) – **ID 626**
Druge spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20) – **ID 1050**
Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/24) – **ID 4001**

Na območju OPN občine Majšperk sta bili do februarja 2023 potrjeni dve lokacijski preveritvi. 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)**
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 katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 444 Bolečka vas
Parcelna številka: 88/13-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

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

- Geotehnično mnenje, št. Projekta: geo/mn – 214/2024, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano februarja 2025

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 88/13-del k.o. 444 Bolečka vas.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP ZN1:

- 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: 794 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 83/2, k.o. 444 Bolečka vas:

- Enota urejanja prostora (EUP): ZN1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 835,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 41

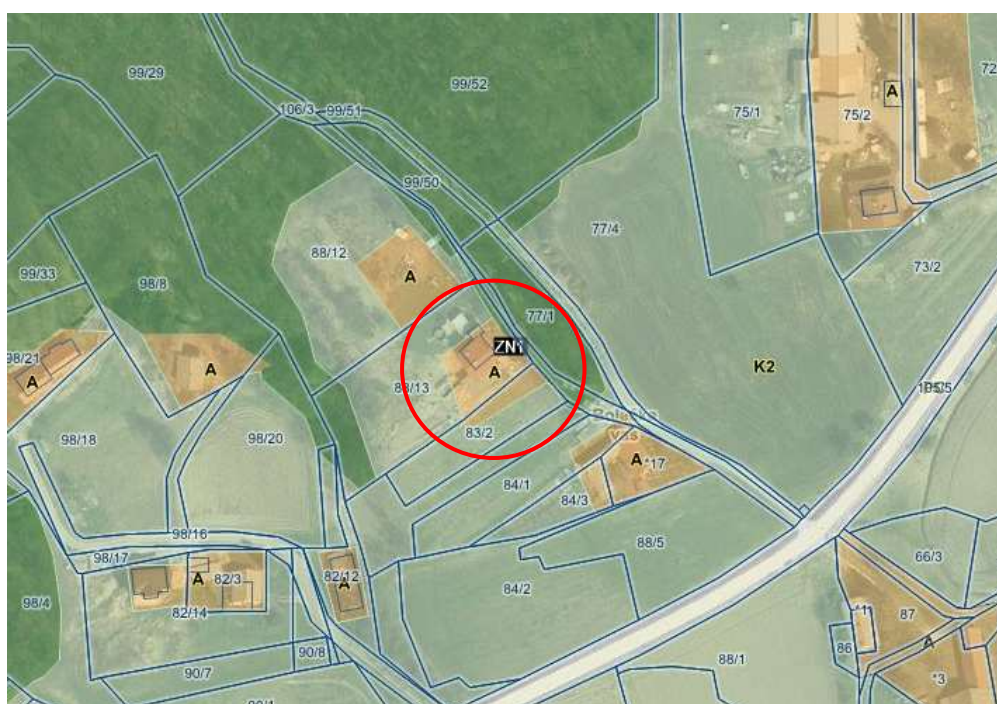
Podatki iz OPN za parcelo št. 88/13, k.o. 444 Bolečka vas:

- Enota urejanja prostora (EUP): ZN1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdno zemljišče
- Površina parcele: 2.872,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 41

2.2 Grafični izsek območja

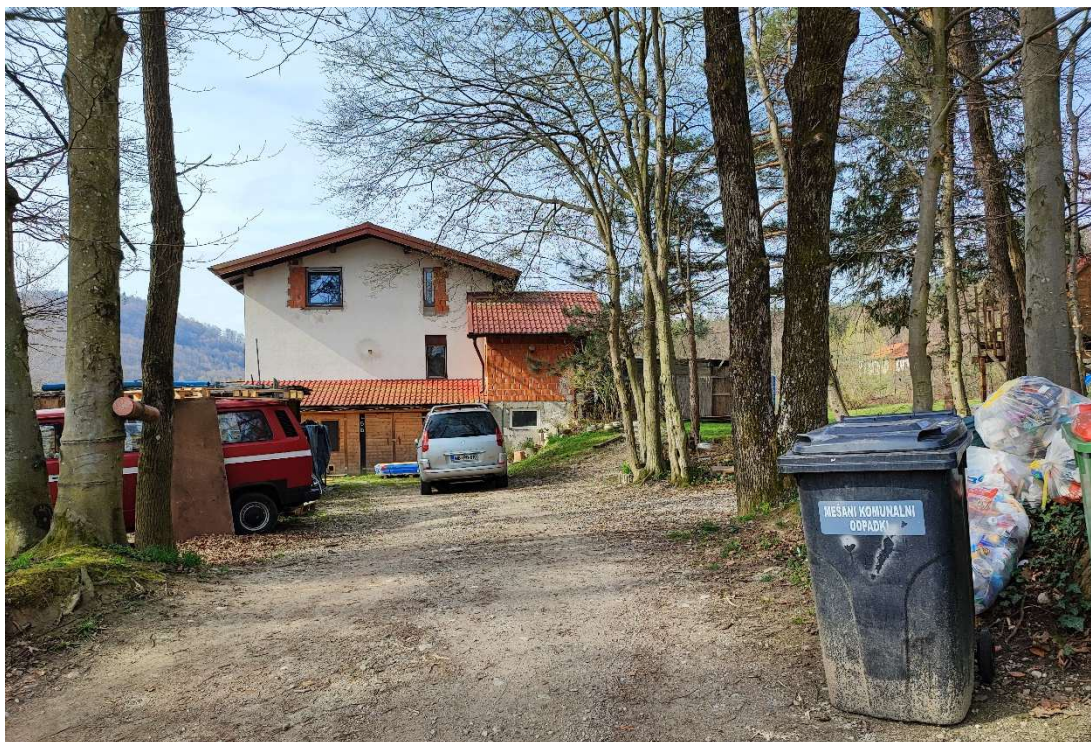


Prikaz območja (vir: PISO Občina Majšperk)



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

Parceli parc. št. 83/2 in parcela parc. št. 88/13; obe k.o. 444 Bolečka vas sta delno zazidljivi, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno drugo kmetijsko zemljišče K2 in delno gozdno zemljišče G, vse v EUP ZN1.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz severovzhodne smeri na obstoječ dovoz do parcele



Pogled iz južne smeri proti območju izvzema



Pogled iz severne smeri proti območju širitve



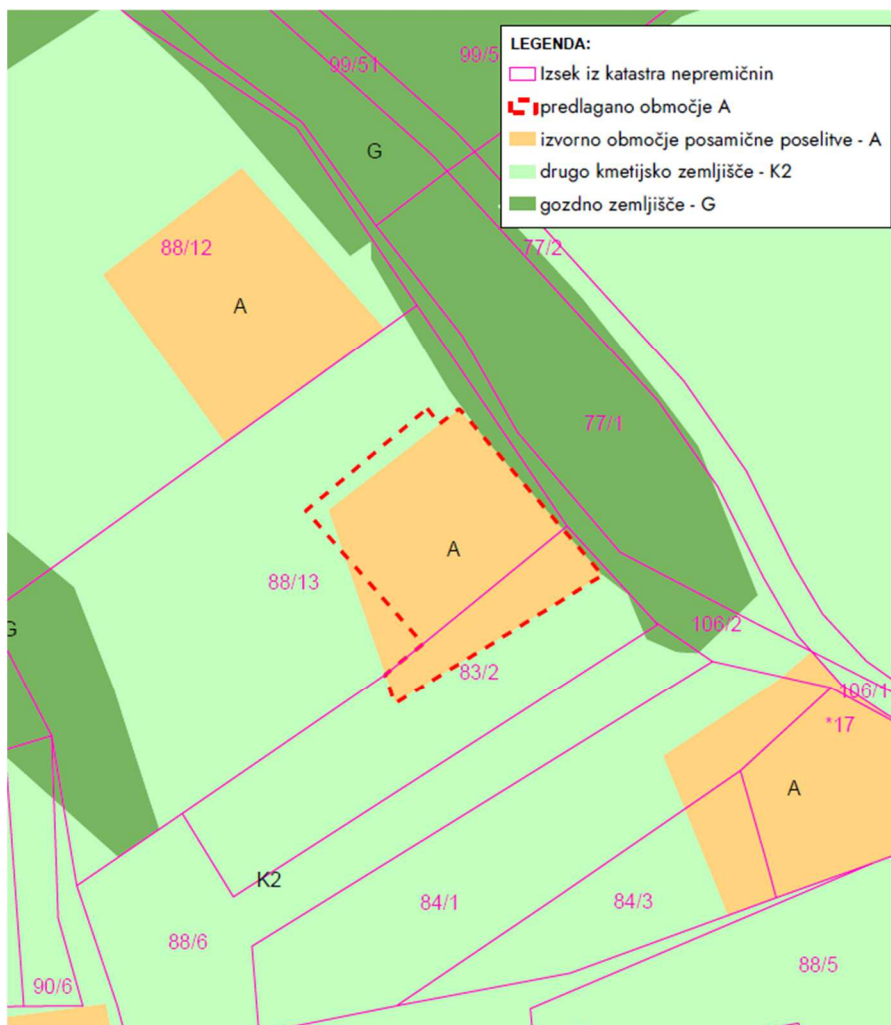
Oddaljen pogled iz južne smeri

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitorja želita za namen izvajanja novogradnje - prizidave (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitorja nameravata na parceli parc. št. 88/13 k.o. Bolečka vas zgraditi prizidavo proti SZ k obstoječemu objektu za potrebe bivanja.

Območje stavbnega zemljišča je za postavitve prizidka na parceli parc. št. 88/13 dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvirno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje stavbnega zemljišča ni možno, saj so bonitete zemljišč, ki segajo na območje lokacijske preveritve previsoke.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljata dela parcel parc. št. 83/2 in 88/13; obe k.o. 444 Bolečka vas.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, ki sega na parcelo parc. št. 88/13 k.o. Bolečka vas. Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 55,56 m² zahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 88/13 k.o. Bolečka vas. Ta površina se doda na severozahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo parc. št. 88/13 k.o. Bolečka vas (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 794,00 m².

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljata isti parceli kot pred preoblikovanjem, njegova površina pa znaša 794,00 m².

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	794,00 m ²	83/2-del, 88/13-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	55,56 m ²	88/13-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	55,56 m ²	88/13-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	794,00 m ²	83/2-del, 88/13-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Umeščanje prizidka na zemljišča nižje bonitete ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (do 40) ni. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj se del predvidenega prizidka nahaja na drugem delu parcele kot del obstoječega 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 izvesti prizidavo na severozahodni strani obstoječega objekta. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Prizidek se bo izvedel k obstoječi stanovanjski hiši - stavba št. 9 k.o. Bolečka vas. Gre torej za gradnjo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP ZN1), kot je to določa 48. člen OPN Občine Majšperk.

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

- Stavba št. 9, k.o. Bolečka vas, stanovanje v enostanovanjski stavbi

Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve prizidka na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.



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

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Bolečka vas je naselje v Občini Majšperk, na levem bregu Dravinje, v severovzhodni Sloveniji. V okolju so večinoma gozd, njive 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 (posamične) poselitve ohranja poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta-prizidave bodo upoštevana določila 57. člena (PIP glede lege, velikosti in oblikovanja objektov) Odloka. Prizidek bo orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora. Le ta ne bo presegal višine obstoječe hiše in bo vključno z le-to predstavljal enovit objekt.

Za obstoječe objekte in predvideno prizidavo 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. 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 41. Širitev na zemljišča z nižjo boniteto ni mogoča, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto ni.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

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

Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen preko obstoječega dovoza, ki se na vzhodu navezuje na obstoječo javno pot (odsek 741761). Ta javna pot se nato na jugu priključuje na regionalno cesto Majšperk – Jurovci (odsek 1234).

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)

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

S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih 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 stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna prizidava obstoječe stanovanjske hiše ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa bo ostala površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča nespremenjena.

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

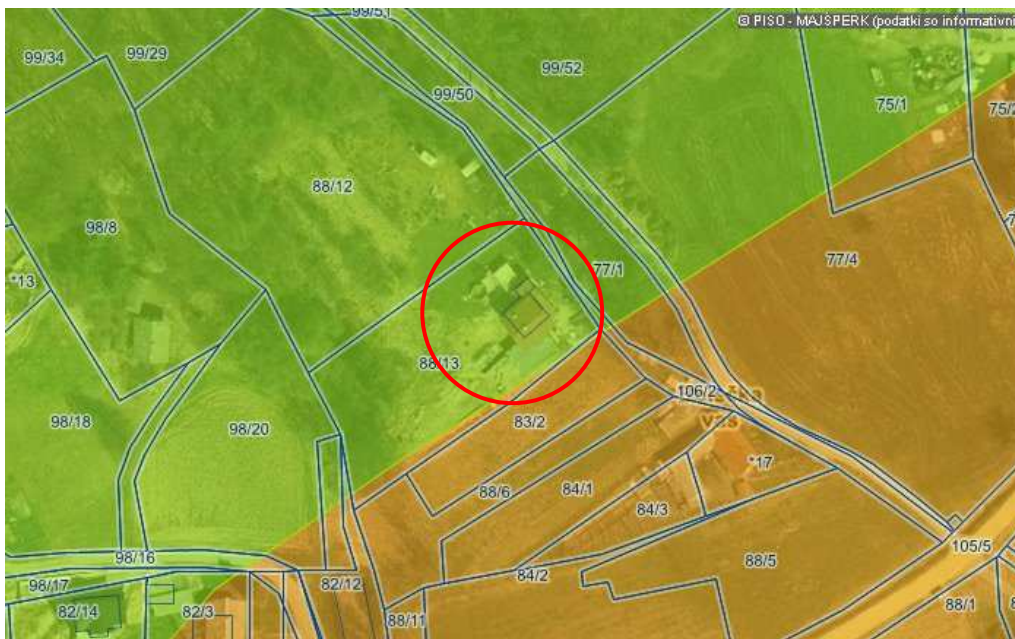
- Varovanje narave: Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij).
- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:
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. Upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.



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

- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij verjetnosti pojavljanja plazov.
- 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 prizidka k stanovanjski stavbi, kar je v skladu s četrto točko 57. člena 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). Pri umeščanju prizidka k obstoječemu objektu bo upoštevana tipologija zazidave. Višina, streha in fasada se bodo prilagodili obstoječemu objektu.

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).

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

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo prizidka k obstoječemu objektu, 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 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 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 prizidave k obstoječemu objektu.

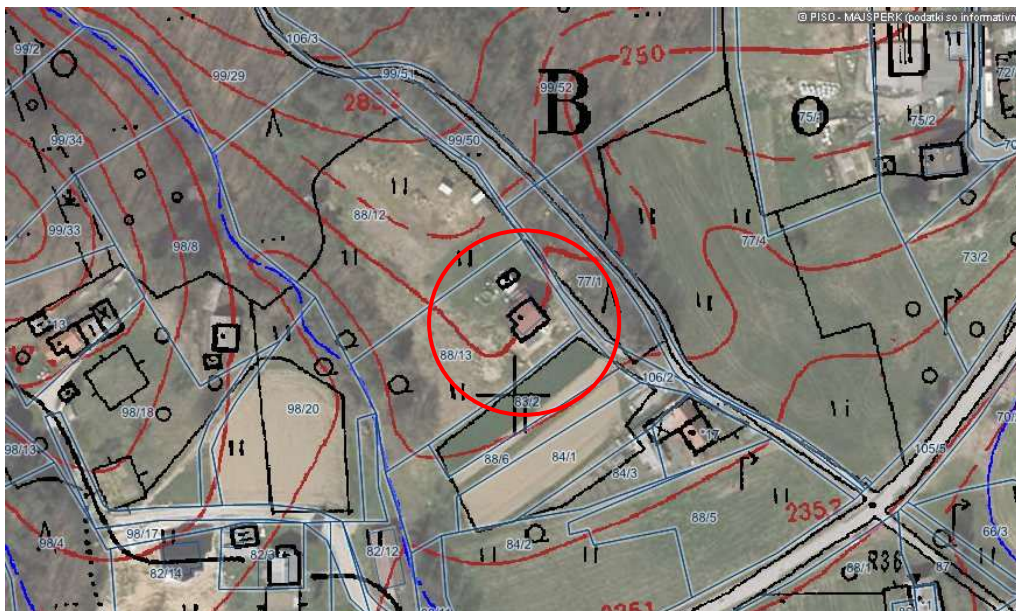
Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda,
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- na ravninsko območje, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju ne spreminjajo.

Relief

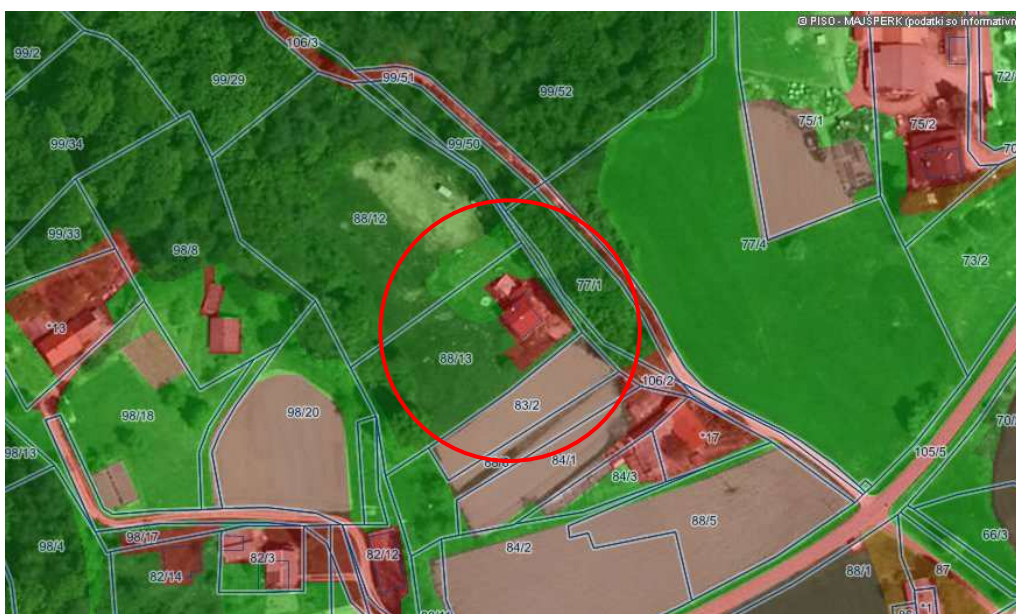
Teren na širšem območju lokacijske preveritve je v blagem naklonu, ožje območje lokacijske preveritve je na lokalno izravnanim terenu.



Topografska karta 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), neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), trajni travnik (1300), ter v manjšem delu drevesa in grmičevje (1500).



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

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn - 214/2024, Božidar Janžekovič s.p., februar 2025:Temeljenje:

Temeljenje novih prizidkov je predvideno na temeljnih ploščah na saniranih tleh, na stopničasto izvedeni prodno peščeni blazini min. debeline cca 50 cm. Prodno peščeno blazino se naj vgradi na raščena tla, na katera se položi geotekstil, in utrdi po plasteh maksimalne debeline 30 cm na zbitost $Me \geq 50$ MPa.

Stabilnost:

Glede na konfiguracijo terena in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventualnega plazenja zemeljskih mas. Znakov plazenja, tudi plitvih zdrsov tal ob obravnavani lokaciji nismo registrirali. Prav tako tudi v širši okolici nismo zasledili večjih nestabilnih območij. Ocenjujemo, da so erozijski procesi ob zadevni lokaciji posledica fizikalnih procesov, ki pa se zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Ponikanje vod se ob zadevni lokaciji ne priporoča zaradi velike vpojne sposobnosti zemljin, v katerih se lahko v primeru zasičenja z vodo bistveno poslabša strižna trdnost.

Zunanja ureditev:

Zaradi slabe prepustnosti tal je izveden kontroliran odvod meteornih vod po kanalizacijskih ceveh preko zadrževalnika padavinskih vod proti grapasti odvodnici, kjer se lahko padavinske vode razpršeno površinsko razlivajo po zemljišču investitorja tako, da ne prihaja do prekomernega razmakanja vrhnjih plasti tal in akumulacije vod na pobočju.

Zaključek:

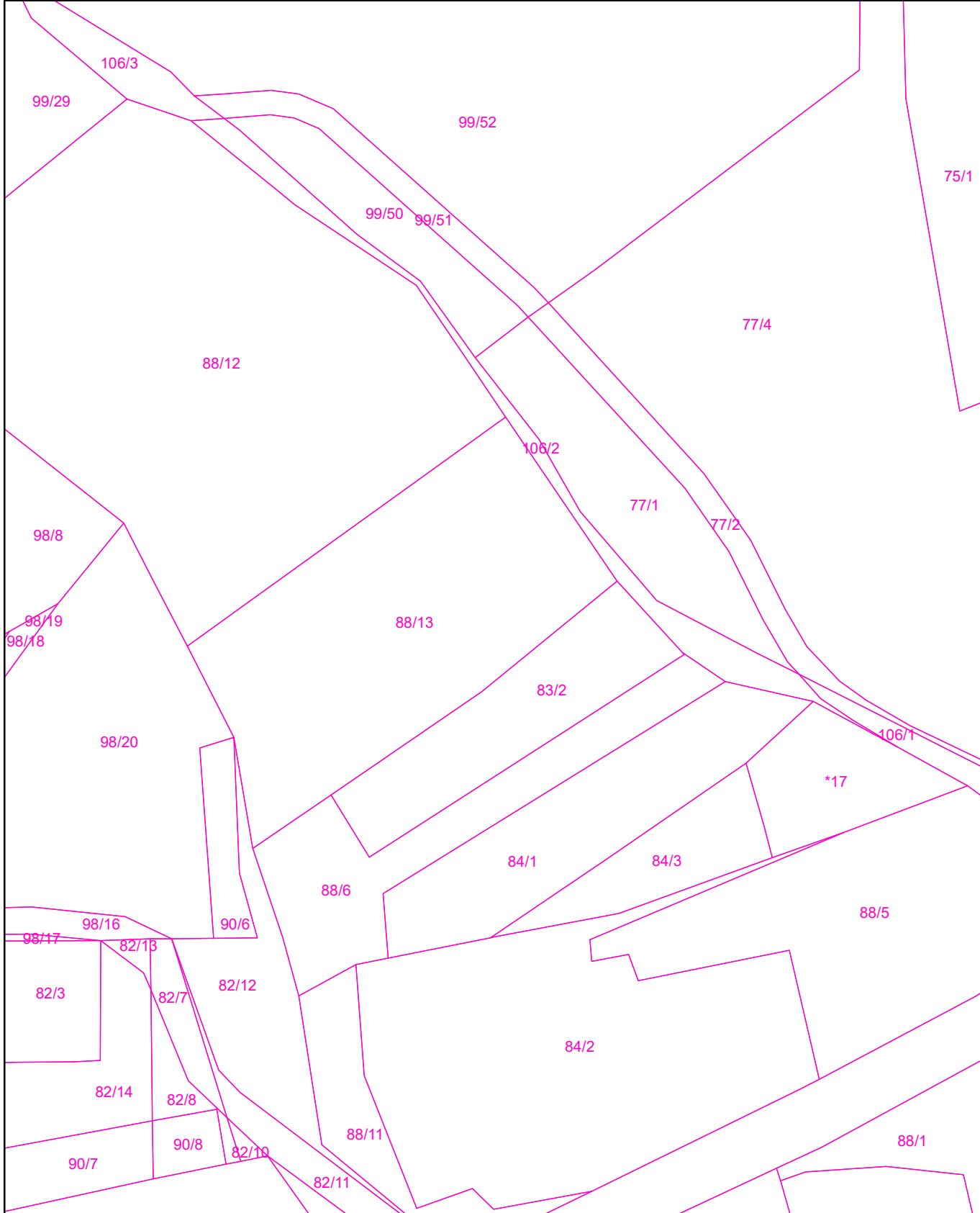
V času zemeljskih del naj se vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila na usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila glede izvedbe zemeljskih del z ozirom na strukturo temeljnih tal, ter kontroliral kvaliteto vgrajenih materialov.



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 »ZN1« ZA PARCELO
ŠT. 88/13 K.O. 444 BOLEČKA VAS

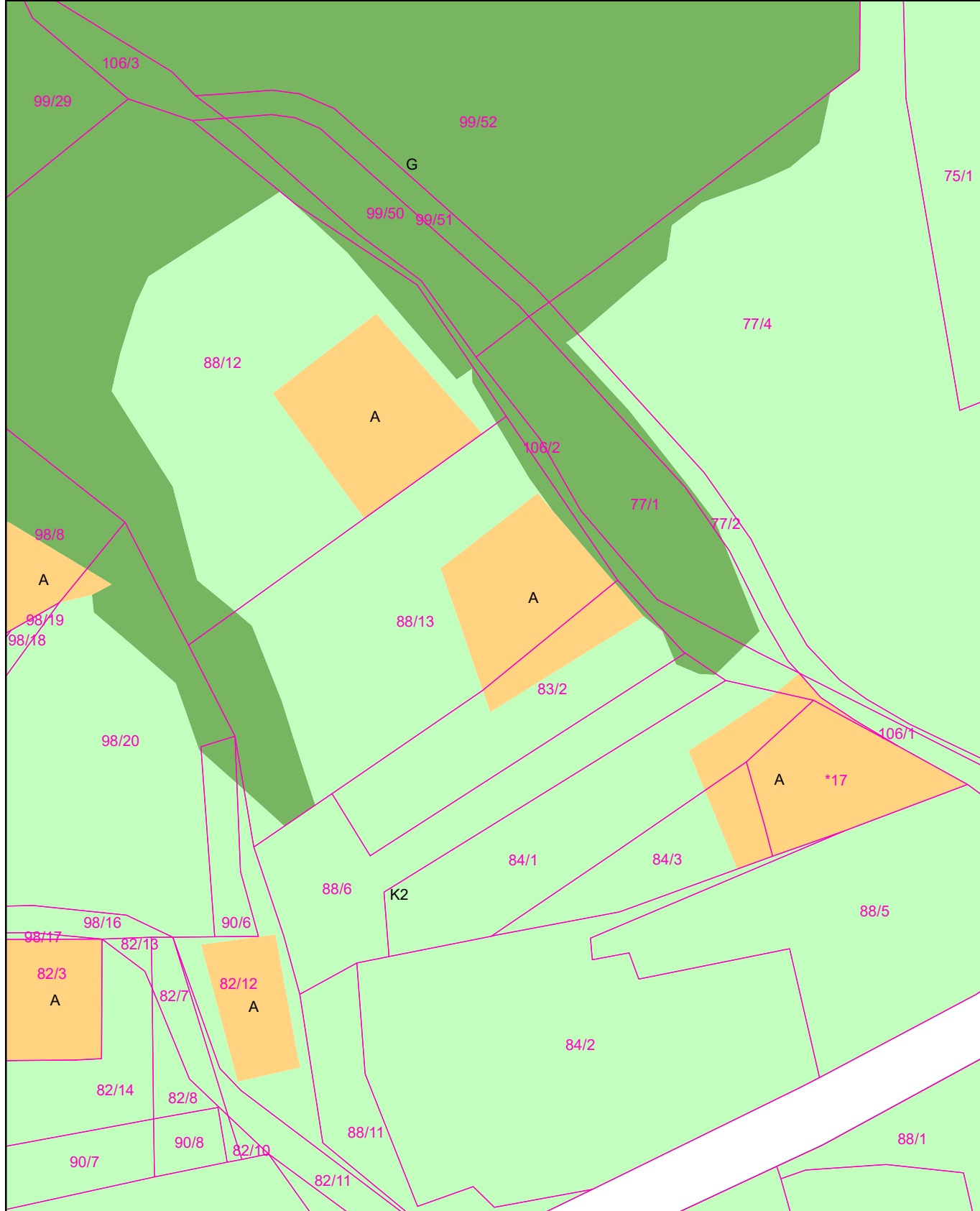
projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
23-LP-01	MAREC 2023, dop. MAJ 2025	1:1000	1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN1« ZA PARCELO
ŠT. 88/13 K.O. 444 BOLEČKA VAS

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-01

datum:

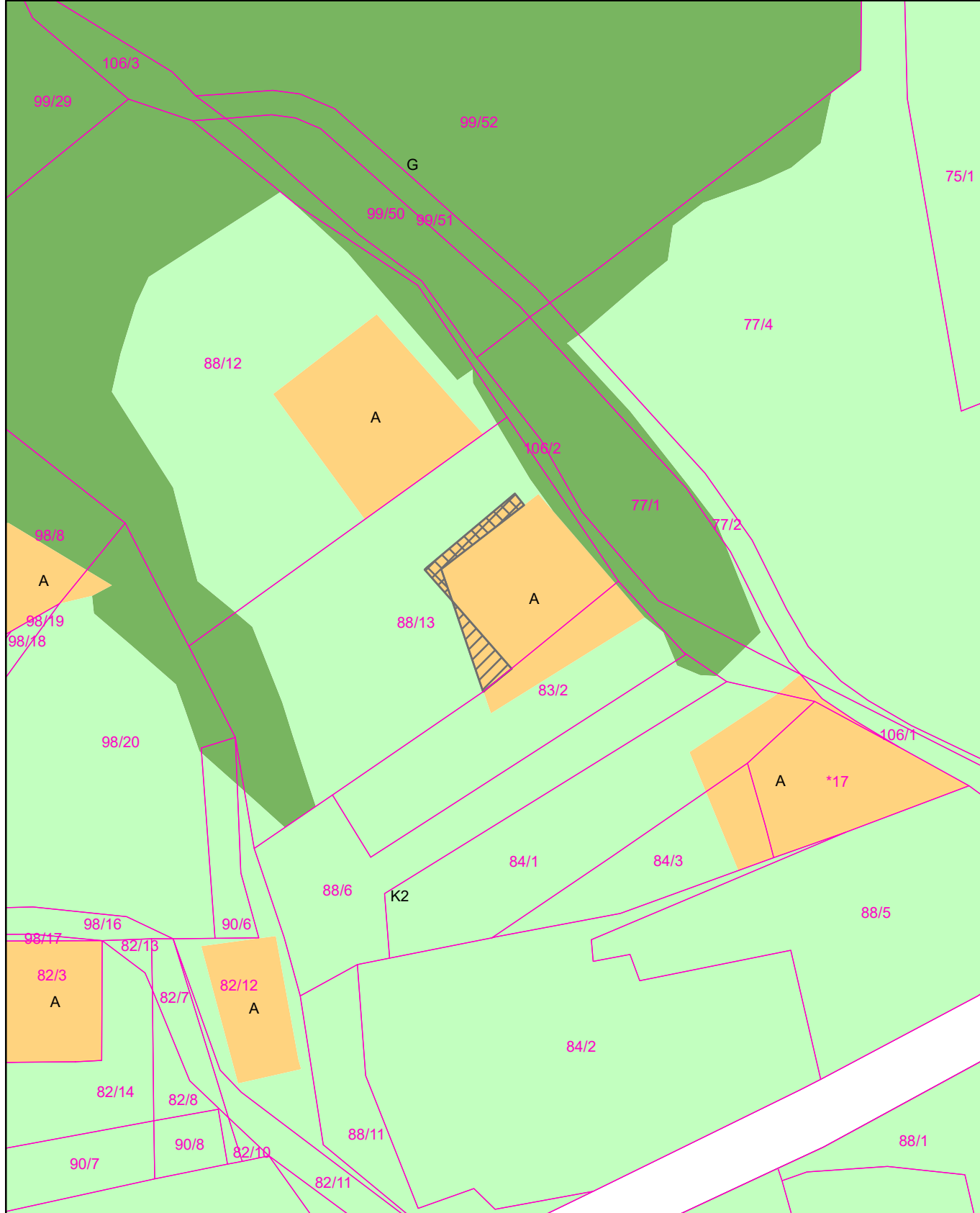
MAREC 2023, dop. MAJ 2025

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
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G
- površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN1« ZA PARCELO
ŠT. 88/13 K.O. 444 BOLEČKA VAS

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-01 datum: MAREC 2023, dop. MAJ 2025 merilo: 1:1000 list: 3

