

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI
ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI**

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

Številka elaborata: 22-LP-14

Kraj in datum izdelave: Ptuj, januar 2023, dopolnjeno september 2023



PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT.
756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI**

Pripravljalavec prostorskega akta:

Občina Gorišnica

Gorišnica 83 a, 2272 Gorišnica,

in

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:


UMARH
PTUJ, d.o.o.

Podpis

Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**

PA PPN 1715 ZAPS

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.

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 izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč, na katerega 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 številok 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 št. oz. naziv: LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI

Povezani prostorski akti: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/16, 57/17 – obvezna razlaga) – **ID 606** – v nadaljevanju Odlok
Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/21) – **ID 1055**

Na območju OPN Občine Gorišnica do septembra 2023 ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 407 Moškanjci
Parcelna številka: 756/4-del, 756/5-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

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

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:

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 756/4-del in 756/5-del; obe k.o. 407 Moškanjci.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje sega v dve enoti urejanja prostora:

EUP CU06:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina izvirnega območja PNRP A: 1.575 m²

EUP CU07:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 1.575 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 755/3, k.o. 407 Moškanjci:

- Enota urejanja prostora (EUP): CU06 -del in CU07 -del
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 892,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 70

Podatki iz OPN za parcelo št. 755/4, k.o. 407 Moškanjci:

- Enota urejanja prostora (EUP): CU06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 61,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. 756/4, k.o. 407 Moškanjci:

- Enota urejanja prostora (EUP): CU06 -del in CU07 -del
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
- K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.245,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 70

Podatki iz OPN za parcelo št. 756/5, k.o. 407 Moškanjci:

- Enota urejanja prostora (EUP): CU06 -del in CU07 -del
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 420,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 70

Podatki iz OPN za parcelo št. 756/6, k.o. 407 Moškanjci:

- Enota urejanja prostora (EUP): CU06-del in CU08
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve
- K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 305,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 70



2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Gorišnica)



Izsek vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Gorišnica)

Parcele parc.št. 755/3-del, 756/4-del in 756/5-del vse k.o. 407 Moškanjci so delno zazidljive z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče (K1); vse delno v EUP CU06 in delno v EUP CU07.

Parcela parc.št. 756/6-del k.o. 407 Moškanjci je delno zazidljiva z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče (K1); delno v EUP CU06 in delno v EUP CU08. Parcela parc.št. 755/4 k.o. 407 Moškanjci je v celoti zazidljiva z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve; v EUP CU06.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti (fotografirano iz vzhoda proti zahodu):



Pogled iz smeri ceste proti območju širitve



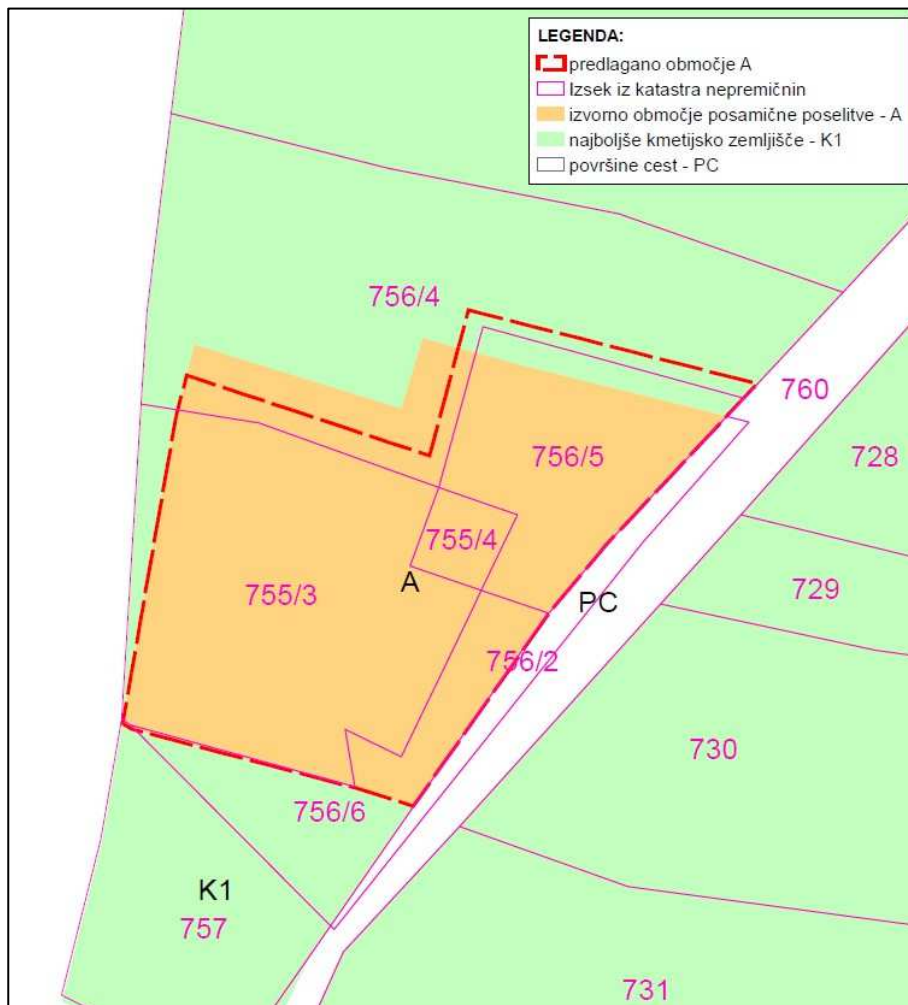
Pogled iz smeri ceste proti območju izvzema

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje – legalizacije (širitev obstoječe dejavnosti - bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve.

Izvedlo se bo preoblikovanje stavbnega zemljišča, na način, da se bo obstoječ objekt, ki ga je potrebno legalizirati, po preveritvi v celoti nahajal na območju stavbnih zemljišč. Obstoječa površina stavbnega zemljišča trenutno namreč ne ustreza dejanskemu stanju v naravi, saj se objekt delno nahaja na območju stavbnih zemljišč, v manjšem delu pa sega na območje najboljših kmetijskih zemljišč.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel parc. št. 755/3, 756/4, 756/5, 756/6 in parcela parc. št. 755/4; vse k.o. 407 Moškanjci.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo v delu posamične poselitve, ki sega na parceli parc. št. 756/4 in 756/5; obe k.o. Moškanjci.

Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 105,63 m² severozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 756/4 k.o. Moškanjci. Ta površina se doda na severno stran obstoječega stavbnega zemljišča, delno na parcelo parc. št. 756/4 in delno na parcelo parc. št. 756/5; obe k.o. Moškanjci (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve). Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 1.575 m².

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele št. 7553-del, 755/4, 756/4-del, 756/5 in 756/6-del; vse k.o. Moškanjci, njegova površina pa ostaja nespremenjena in znaša 1575 m².

| | Površina | Parcele |
|--|-----------------------|---|
| Obstoječe stavbno zemljišče | 1.575 m ² | 755/3-del, 755/4, 756/4-del, 756/5-del, 756/6-del |
| Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča | 105,63 m ² | 756/4-del |
| Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča | 105,63 m ² | 756/4-del, 756/5 |
| Povečanje stavbnega zemljišča | / | / |
| Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP | 1.575 m ² | 755/3-del, 755/4, 756/4-del, 756/5, 756/6-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 namerava investitor na obravnavanem območju izvesti legalizacijo obstoječega objekta. Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Gre torej za legalizacijo objekta, ki je glede na namen dopusten v območju namenske rabe A (EUP CU06), kot je to določeno v Prilogi 3 OPN Občine Gorišnica.

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

- Stavba št. 21, k.o. Moškanjci, stanovanje v enostanovanjski stavbi
- Stavba št. 487, k.o. Moškanjci, pomožni kmetijski del stavbe
- Stavba št. 488, k.o. Moškanjci, garaža
- Stavba št. 711, k.o. Moškanjci, stanovanje v enostanovanjski stavbi

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.

Lokacijska preveritev bo omogočala legalizacijo obstoječega objekta v skladu s 142. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št.199/21– GZ-1 – v nadaljevanju GZ). Objekt, ki je predmet legalizacije, ni skladen z določili OPN, saj je delno zgrajen na kmetijskem zemljišču, kjer ni dopustna gradnja tovrstnih (stanovanjskih) objektov.



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

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

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

Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve opredeljuje 49. člen Odloka:

» (1) Prebivalcem območij razpršene poselitve se z novimi posegi v prostor omogoči ustrezen bivalni standard v obnovljenih obstoječih objektih z možnostjo gradnje novih objektov za dopolnilne dejavnosti (kmetijstva, turizma, malega gospodarstva ipd.).

(2) V naseljih, kjer je zaznati trend praznjenja naselja, se le-to preprečuje tako, da se spodbuja ohranjanje kmetijstva in obstoječih dejavnosti v prostoru in razvija dopolnilne dejavnosti na kmetiji (drobna obrt, domača obrt, vinogradništvo, kmetije odprtih vrat ipd.). «

Gradnjo na območjih razpršene poselitve pa opredeljuje 44. člen Odloka:

» (1) Na območjih, 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) Na območju občine se je kot avtohtoni poselitveni vzorec oblikovala razpršena poselitev na pobočjih severnega gričevnatega dela občine kot samotne kmetije in zidanice ter na južnem, nižinskem delu kot samotne kmetije.

(3) Gradnja objektov mora zadoščati naslednjim pogojem:

- upoštevati je potrebno obstoječi vzorec obstoječe razporeditve in velikosti objektov;
- ne sme se ogroziti kulturna dediščina in njena prostorska pojavnost;
- sprememba namembnosti objektov v območjih kulturne dediščine je načeloma možna le ob ohranitvi dediščinskih lastnosti.

(4) Gradnja je možna v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali ob njihovem robu, zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji. «

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo štiri že obstoječi objekti. Objekt, ki se nahaja na parceli parc. št. 756/5 v manjšem delu sega izven območja stavbnih zemljišč. Ker je stavbno zemljišče sicer dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, se predvidi njegovo preoblikovanje. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za legalizacijo obstoječega objekta. Objekt je lociran na ravninskem delu zahodnega dela naselja Cunkovci. Teren na območju je ravninski.

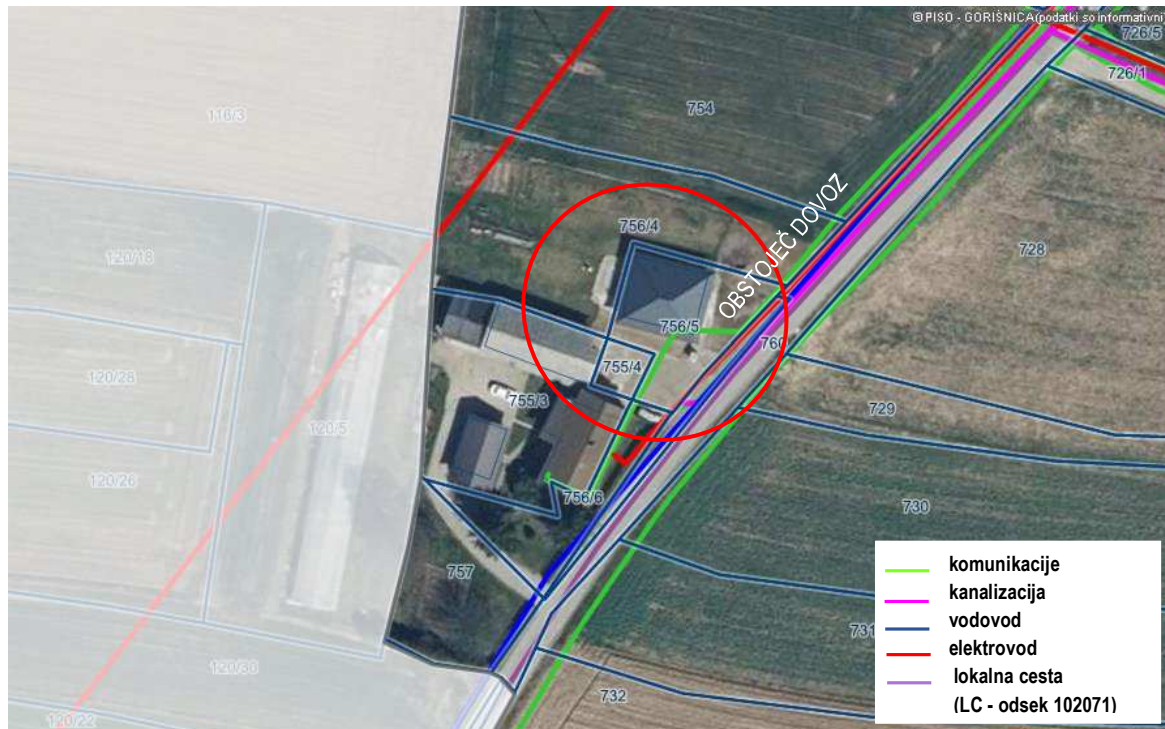
Za obstoječe objekte bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru se urejajo v skladu s Prilogo 1 Odloka.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni razpršen vzorec poselitve, ki je na obravnavanem območju večinoma locirana na ravninskih območjih in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč, z boniteto 70.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena. Obstoječ objekt ima možnost priključitve na vso potrebno gospodarsko javno infrastruktura (vodovodno omrežje, kanalizacijsko območje, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje, kanalizacija). Individualni priključki bodo izvedeni ob obstoječi lokalni cesti LC Cunkovci-Sobetinci – odsek 102071. Prav tako je po tej javni poti, zagotovljen dostop/dovoz do objekta, preko obstoječega dovoza.



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

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.

Območje lokacijske preveritve v večjem delu predstavlja stavbno zemljišče, manjši del pa kmetijsko zemljišče. Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči legalizacija stanovanjske hiše, 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 območij varovanja narave.
- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:
Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS.
Tip območja: IZJEMNO POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: veliki ravninski kompleksi A

Območja velikih ravninskih kompleksov A so tista območja, za katera so značilna izrazito ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin velikega obsega, ki so hkrati tudi območja največje zgoščitve poselitve, največjih razvojnih pritiskov in omejitev zaradi varovanja vodnih virov. Tradicionalna kulturna krajina je na teh območjih v veliki meri razvrednotena zaradi urbanizacije, linijske infrastrukture in agrarnih operacij.

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 izjemno pomembna območja
(veliki ravninski kompleksi A) (vir: PISO Občina Gorišnica)

- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja izven plazljivih območij.
- Erozija: Obravnavano območje se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.
- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.
- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN Občine Gorišnica glede velikosti gradbenih parcel, ki določa, da mora velikost in oblika gradbene parcele upoštevati položaj, namembnost in velikost novih parcel namenjenih gradnji, v odnosu do obstoječih parcel; tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele; velikost in tlorisno zasnovo objektov; namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov; možnost priključitve na infrastrukturne objekte in naprave, skladno s programi opremljanja zemljišč; krajevno značilno obliko parcel; naravne razmere; omejitve uporabe zemljišča.

Priporočena velikost stanovanjske parcele na ravnem terenu za prostostoječe hiše je 500 m² (enajsta točka 100. člena OPN). Dopustna izraba parcele je podrobneje opisana v 83. členu OPN.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati določila OPN glede oblikovanja objektov in barve fasad, ki so določena v 96. členu OPN (splošni PIP o oblikovanju objektov in barve fasad), PIP glede velikosti objektov (95. člen OPN) in podrobnejše PIP za površine razpršene poselitve (A), ki so določeni v Prilogi 1 v poglavju I.1.6 pod točko ena. Projektirana lega objekta mora biti v skladu z 94. členom OPN (splošni PIP o legi objektov).

Obstoječ objekt je pritličen, ima štirikapno streho, osnovni objekt je pravokotnega tlorisa in je oblikovno usklajen z okoliškimi objekti kar izpolnjuje navedene usmeritve glede projektiranja in oblikovanja glede na določila OPN.

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 103. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).

V skladu z 82. členom Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke goste pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Dopustno je graditi stanovanjske, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 3, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte, določene v Prilogi 2.

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

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za legalizacijo obstoječega objekta, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Pri načrtovanih posegih so 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 ureditve ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost,...).

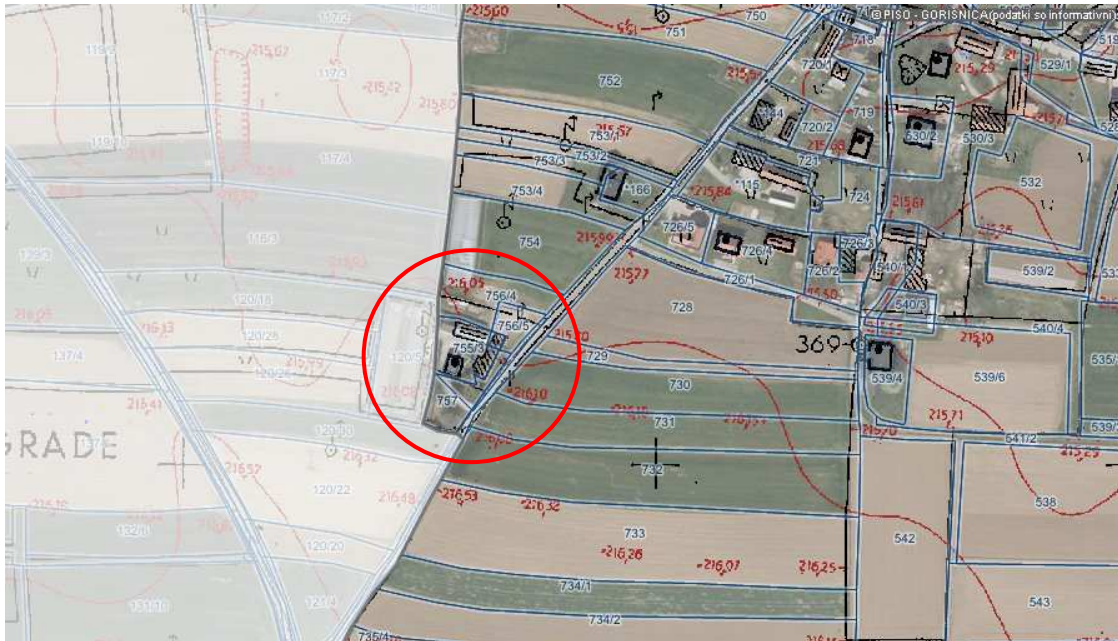
Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- 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.



Relief

Teren na območju lokacijske preveritve je ravninski.



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

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), njiva (1100) ter v manjšem delu neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) in rastlinjak (1190).

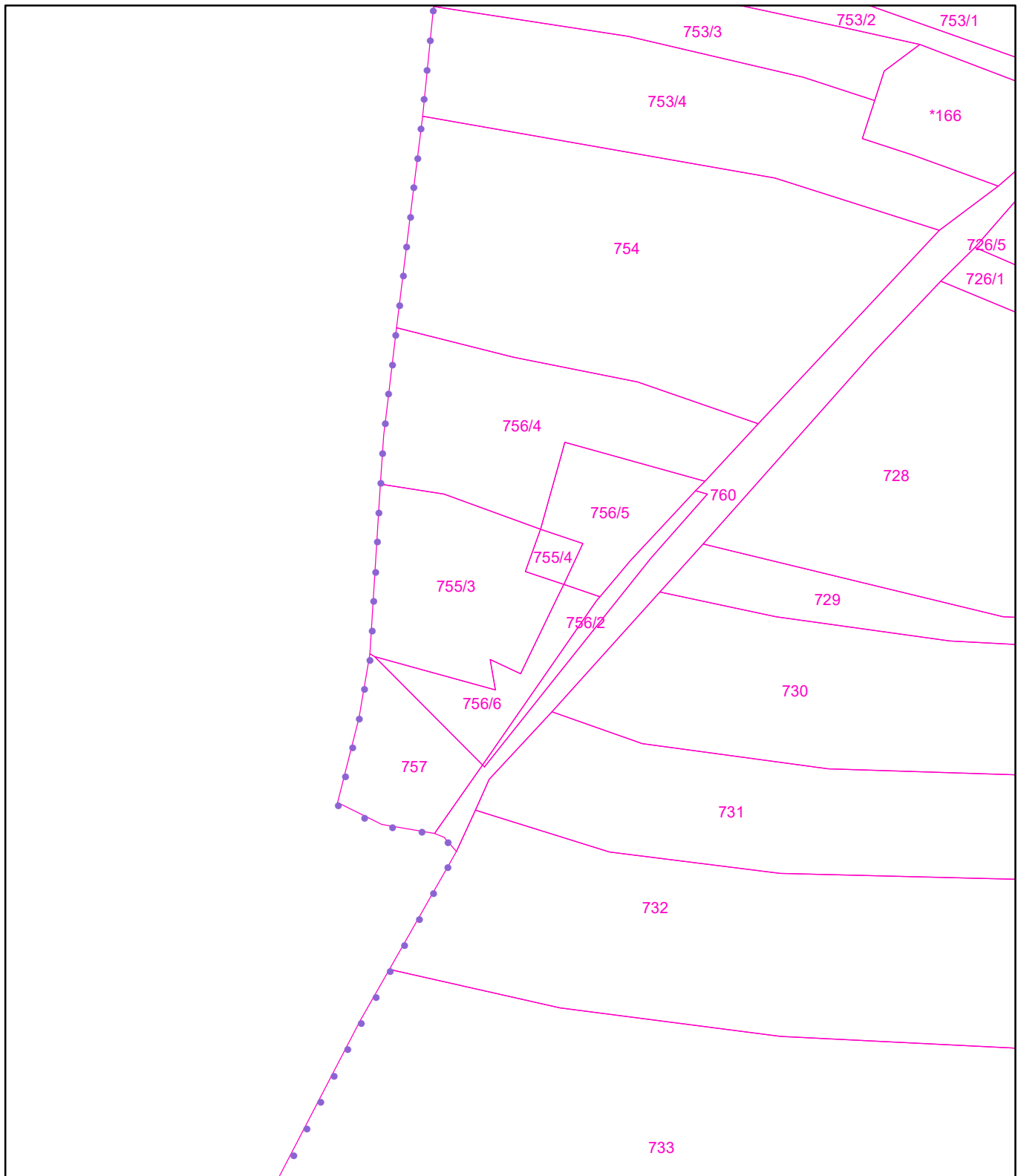


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Gorišnica)



3. Grafični del

- 1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin**
- 2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve**
- 3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve**
- 4. Prikaz novega območja posamične poselitve**





LEGENDA:

-  Meja občine
-  Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI

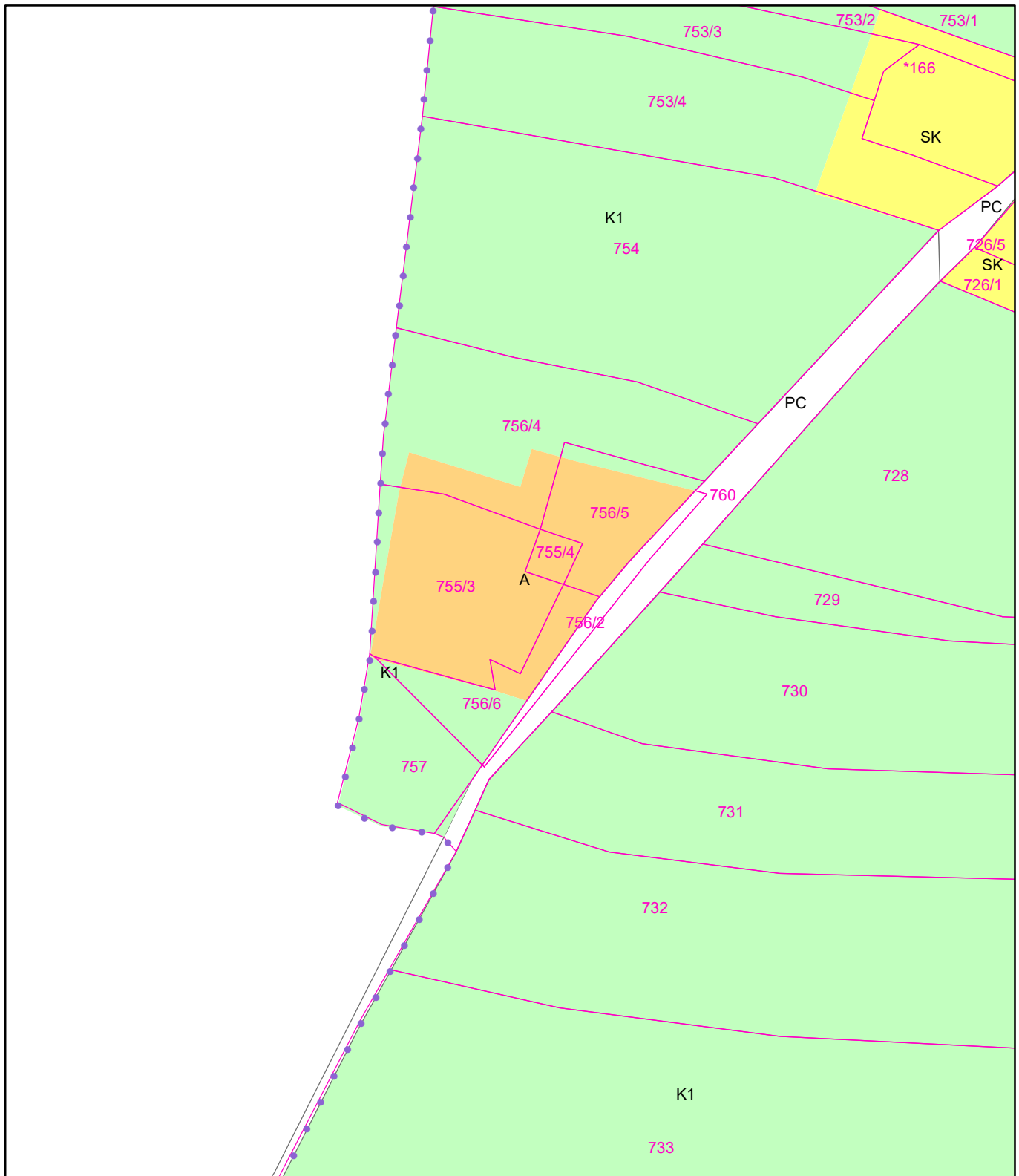
Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN







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

| | | | |
|---------------------|-------------|---------|-------|
| št. projekta: | datum: | merilo: | list: |
| 22-LP-14 | JANUAR 2023 | 1:1000 | 1 |
| dop. SEPTEMBER 2023 | | | |





LEGENDA:

-  Meja občine
-  Izsek iz katastra nepremičnin
-  izvorno območje posamične poselitve - A
-  površine podeželskega naselja - SK
-  najboljše kmetijsko zemljišče - K1
-  površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI

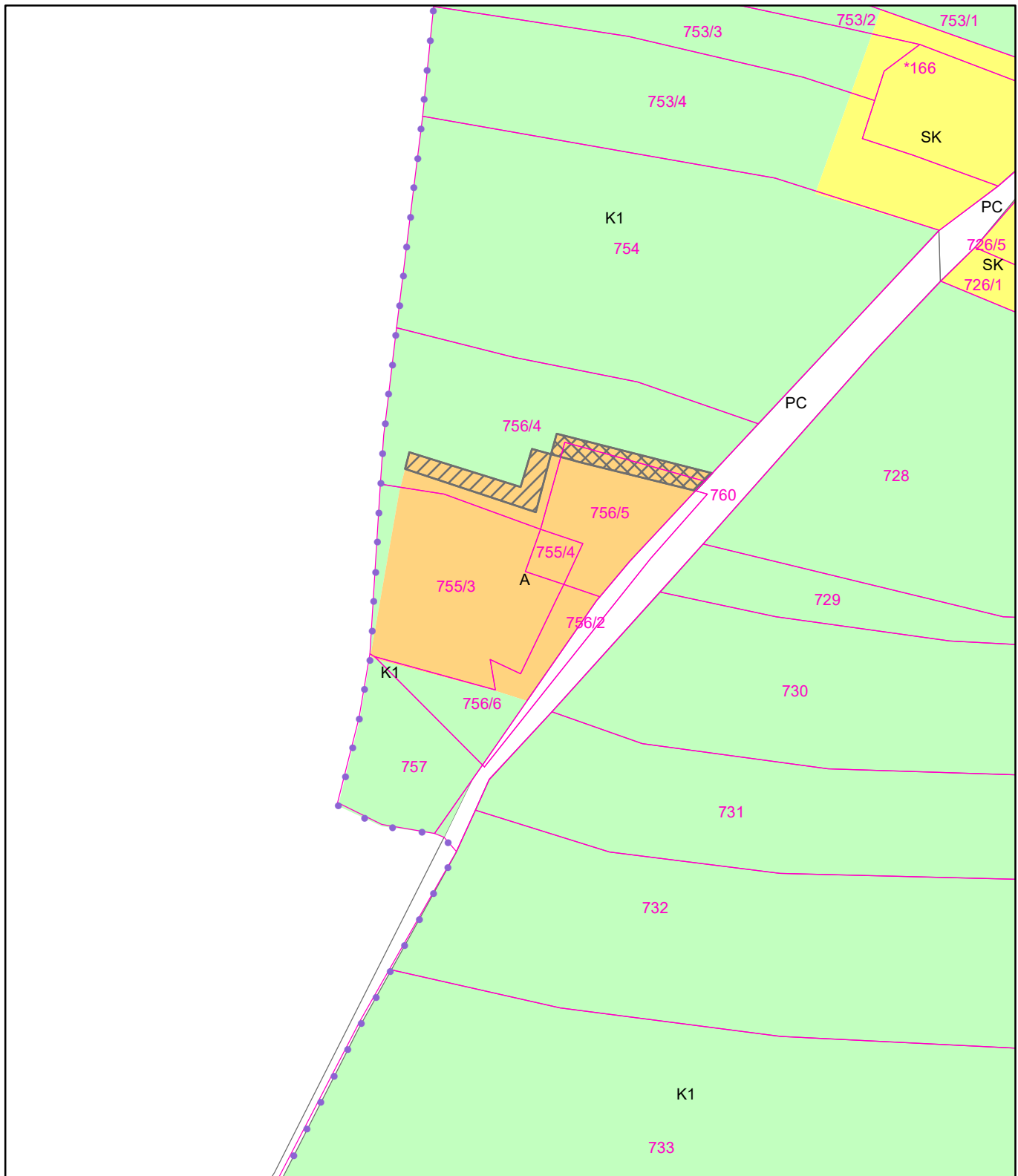
Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE









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

| | | | |
|---------------------|-------------|---------|-------|
| št. projekta: | datum: | merilo: | list: |
| 22-LP-14 | JANUAR 2023 | 1:1000 | 2 |
| dop. SEPTEMBER 2023 | | | |





LEGENDA:

-  Meja občine
-  Izsek iz katastra nepremičnin
-  območje izvzete/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
-  območje dodane/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
-  izvirno območje posamične poselitve - A
-  površine podeželskega naselja - SK
-  najboljše kmetijsko zemljišče - K1
-  površine cest - PC



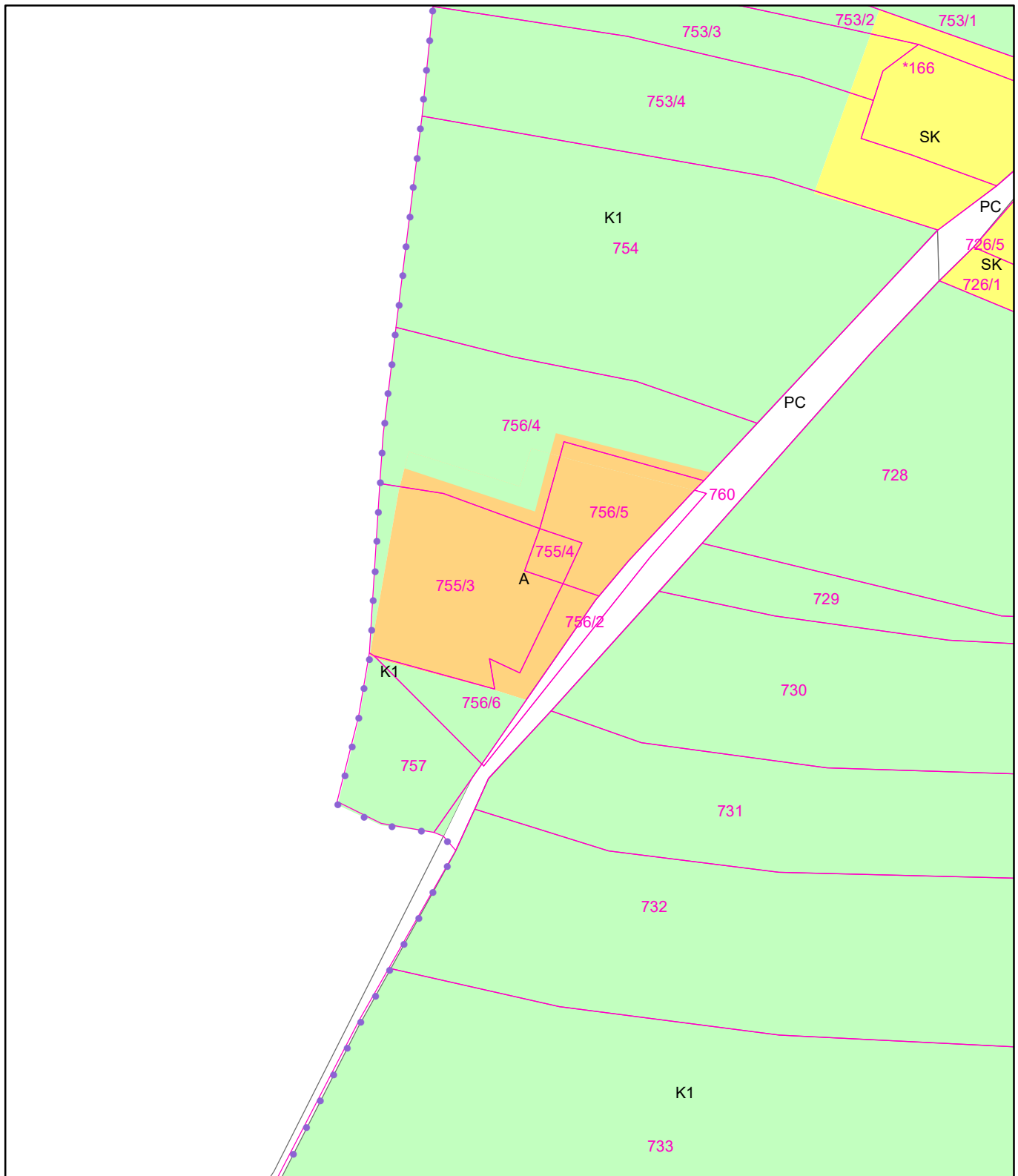
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI

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: 22-LP-14 | datum: JANUAR 2023 dop. SEPTEMBER 2023 | merilo: 1:1000 | list: 3 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|



LEGENDA:

-  Meja občine
-  Izsek iz katastra nepremičnin
-  nova površina posamične poselitve - A
-  površine podeželskega naselja - SK
-  najboljše kmetijsko zemljišče - K1
-  površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »CU06« in »CU07« ZA PARCELI ŠT. 756/4 IN 756/5; OBE K.O. 407 MOŠKANJCI

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

risba:
PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

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

| | | | |
|---------------------|-------------|---------|-------|
| št. projekta: | datum: | merilo: | list: |
| 22-LP-14 | JANUAR 2023 | 1:1000 | 4 |
| dop. SEPTEMBER 2023 | | | |

