



OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RUŠE

I. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP PO04 v K.O. Lobnica v Občini Ruše (Identifikacijska številka prostorskega akta: 3660)

II. PREDLAGATELJ GRADIVA  
Županja

III. PRIPRAVLJALEC GRADIVA

- Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor;
- Občinska uprava Občine Ruše.

IV. VSEBINA GRADIVA

1. Uvodna obrazložitev
2. Sklep o lokacijski preveritvi
3. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča
4. Sklep o sprejemu stališča do pripombe z javne razgrnitve
5. Elaborat lokacijske preveritve

V. POROČEVALCI NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

- Barbara Ajd, Višja svetovalka I
- Predstavniki podjetja Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

VI. PREDLOG SKLEPA

»Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) sprejme Občinski svet Občine Ruše Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP PO04 v K.O. Lobnica v Občini Ruše (Identifikacijska številka prostorskega akta: 3660).«

VII. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA

- enofazni postopek
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3506-0001/2023-30  
Datum: 5. 12. 2023

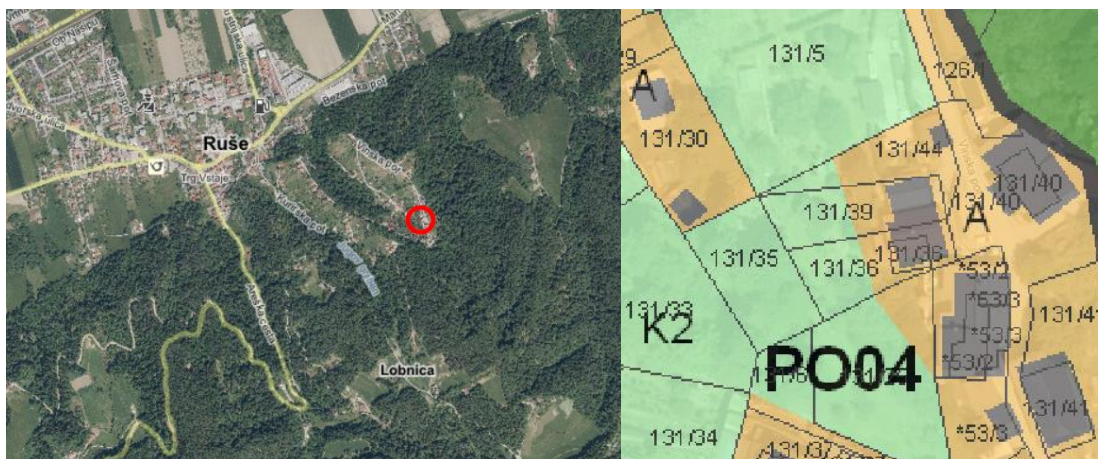
Županja Občine Ruše  
Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.

## 1. Uvodna obrazložitev

V predmetnem postopku lokacijske preveritve se na pobudo vlagateljev, vloženo 29. 8. 2023, v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) izvaja povečanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu enote urejanja prostora (EUP) PO04, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše, MUV, št. 26/10, Obvezna razlaga 6. odstavka 11. člena, 6. odstavka 13. člena in 6. odstavka 14. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše, MUV, št. 7/11, Obvezna razlaga 3. alineje 14. odstavka 7. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10), UGSO, št. 38/2012, Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (prve spremembe in dopolnitve), UGSO, št. 7/2013, Obvezna razlaga posameznih določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV, št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, UGSO št. 38/12 - obvezna razlaga ter UGSO, št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve) - 3. obvezna razlaga, UGSO, št. 5/2015, v nadaljevanju: OPN) in sicer na zemljiščih s parc. št. 131/55 in 131/44, obe K.O. Lobnica.

Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu s 307. členom ZureP-3 štejejo tudi površine razpršene poselitve (oznaka A), opredeljene v OPN, ki je bil sprejet po predhodni prostorski zakonodaji, Zakonu o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt, in še ni usklajen z določili veljavne zakonodaje.

Namen predmetne lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere, prizidavo obstoječe stanovanjske stavbe.



*Prikaz širšega območja, obstoječa posamična poselitve in območje, ki je predmet preveritve*

Postopek lokacijske preveritve je reguliran z ZUreP-3, s člani od 134 do 140.

Z lokacijsko preveritvijo se, ob upoštevanju pogojev za ohranjanje posamične poselitve (32. člen ZUreP-3), omogoča preoblikovanje oz. sprememba obsega stavbnega zemljišča.

Razen pogojev za ohranjanje posamične poselitve je pri spremembi oz. povečanju obsega stavbnega zemljišča potrebno upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča, pravne režime, vrsto dejavnosti, ki se umešča in mora biti v območju obstoječa, ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca poselitve, komunalno opremljenost območja ter prostorske izvedbene pogoje, ki jih v območju določa prostorski akt. Vpliv na okolje in obstoječo poselitve se ne sme bistveno povečati,

Površina posamične poselitve se z lokacijsko preveritvijo lahko poveča za največ 20 % oz. do 600 m<sup>2</sup>, ne glede na število izvedenih preveritev v posamezni enoti.

Strošek preveritve je občina določila z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/18) in znaša 1500 EUR.

Dosedanji potek postopka je opisan v spodnji tabeli.

Faza postopka	Datum	Opombe
Prejem pobude za uvedbo postopka lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) s strani vlagateljev	29. 8. 2023	
Preveritev skladnosti elaborata LP z	9. 2023	

<i>Faza postopka</i>	<i>Datum</i>	<i>Opombe</i>
ZUreP-3 in prostorskimi akti občine s strani občinskega urbanista		
Izdaja sklepa o plačilu nadomestila stroškov LP	9. 2023	
Plačilo nadomestila stroškov LP	9. 2023	Plačilo nadomestila je z zakonom predpisan pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o LP
Poziv nosilcem urejanja prostora k opredelitvi do ustreznosti elaborata z njihovega delovnega področja	7. 9. 2023	Pozvani so bili naslednji nosilci urejanja prostora <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana</li> <li>– Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor</li> <li>– Ministrstvo za naravne vire in prostor(MNVP), Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</li> <li>– Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana</li> <li>– Občina Ruše, Režijski obrat, Trg vstaje 11, 2342 Ruše</li> <li>– Elektro Maribor d.d. , JP za distribucijo električne energije, Vetrinjska 2, 2000 Maribor</li> <li>– Mariborski vodovod, javno podjetje, d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor</li> <li>– CATV Selnica Ruše d.o.o., Mariborska cesta 23, 2352 Selnica ob Dravi</li> <li>– Komunala odtok, Tržaška cesta 39, 2000 Maribor</li> </ul>
Dodelitev identifikacijske številke LP v zbirki prostorskih aktov	14. 9. 2023	MNVP je prostorskemu aktu dodelilo št. 3660
Pisna vabila lastnikom sosednjih zemljišč k seznanitvi z elaboratom LP in k prijavi udeležbe v postopku v primeru obstoja pravnega interesa	20. 9. 2023	
Javno naznanilo javne razgrnitve elaborata LP in vabilo osebam, ki imajo pravni interes, da priglasijo udeležbo v postopku lokacijske preveritve	20. 9. 2023	
Javna razgrnitev elaborata LP skupaj s pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve	10. do vključno 17. 10. 2023	Lastnica sosednjega zemljišča je podala pripombo (stališče in povzetek pripombe sta priložena v točki 5)
Prejemanje mnenj o ustreznosti elaborata LP z delovnega področja	Od 7. 9. 2023 do decembra 2023	Dopolnitve elaborata LP na zahtevo MNVP, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja in Direkcije RS za vode (dopolnitev z geotehničnim poročilom: 4. 12. 2023)
Posredovanje sklepa o lokacijski preveritvi v sprejem občinskemu svetu	December 2023	
Objava sklepa v uradnem glasilu in uveljavitev ter posredovanje sklepa in elaborata MNVP	Po sprejemu sklepa	

V postopku so bile izpeljane vse zakonsko predpisane faze postopka, upoštevana so bila tudi priporočila ministrstva.

Aktualno stanje v prostoru in vsebina elaborata izkazujeta utemeljenost povečanja obsega stavbnega zemljišča, zato občinska uprava v skladu s 5. odstavkom 138. člena ZureP-3 predlaga OSOR, da s predlaganim sklepom pobudo z elaboratom odobri oz. potrdi.

Priloga gradiva je tudi stališče do pripombe z javne razgrnitve v poglavju 4 ter Elaborat lokacijske preveritve v poglavju 5 (št. 03-LP/2023, Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, september), iz katerega so razvidni ostali pomembni podatki, predvsem pa razlogi in utemeljitve za povečanje obsega stavbnega zemljišča.

## 2. Sklep o lokacijski preveritvi

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018) je Občinski svet Občine Ruše na 9. seji sprejel

### Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP PO04 v K.O. Lobnica v Občini Ruše (Identifikacijska številka prostorskega akta: 3660)

#### 1. člen

S tem sklepom se odobri lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 3660, ki se nanaša na zemljišče parcel št. 131/55 in 131/44 v K.O. Lobnica, z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše, MUV, št. 26/10, Obvezna razlaga 6. odstavka 11. člena, 6. odstavka 13. člena in 6. odstavka 14. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše, MUV, št. 7/11, Obvezna razlaga 3. alineje 14. odstavka 7. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10), UGSO, št. 38/2012, Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (prve spremembe in dopolnitve), UGSO, št. 7/2013, Obvezna razlaga posameznih določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV, št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, UGSO št. 38/12 - obvezna razlaga ter UGSO, št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve) - 3. obvezna razlaga, UGSO, št. 5/2015, v nadaljevanju: OPN) razporejeno v enoto urejanja prostora PO 04 Ruško Pohorje – ob Vinski cesti vzhod, z namensko rabo delno območje kmetijskih zemljišč (drugo kmetijsko zemljišče) in delno območje stavbnih zemljišč (površina razpršene poselitve).

#### 2. člen

Zemljišče na parcelah št. 131/55 in 131/44 v K.O. Lobnica, ki je predmet lokacijske preveritve, določajo naslednje koordinate:

x	y
540182.98;	155347.35
540175.53;	155361.6
540169.32;	155373.32
540184.94;	155380.41
540186.57;	155375.02
540189.79;	155364.34
540193.33;	155352.59

#### 3. člen

Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa, z namensko rabo območje kmetijskih zemljišč (drugo kmetijsko zemljišče), se v skladu s 134. in 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), v nadaljevanju: ZUreP-3 omogoči razširitev obstoječega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve po 307. členu ZUreP-3, v velikosti 416,81 m<sup>2</sup>, kot izhaja iz elaborata Lokacijska preveritev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP PO04 v K.o. Lobnica v Občini Ruše (Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, Maribor, avgust 2023, dopolnitve september 2023, številka elaborata: 03-LP/2023).

Posegi na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko, se omogočijo po določilih OPN, ki se nanašajo na območja avtohtone gradnje v odprtem prostoru.

#### 4. člen

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZURep-3 se sprejeti sklep skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Občina Ruše vnese podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

#### 5. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Datum: 21. 12. 2023  
Številka: 3506-0001/2023-30

Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.  
ŽUPANJA

3. Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča



Slika 8: Prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve (Vir: GURS, PIS, 2023)

#### 4. Sklep o sprejemu stališča do pripombe z javne razgrnitve

Številka: 3506-0001/2023-29

Datum: 4. 12. 2023

V skladu z 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), sprejemem

**SKLEP**  
**o sprejemu stališča do pripombe z javne razgrnitve**  
**elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu EUP**  
**PO04 v K.O. Lobnica v Občini Ruše**  
**(identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 3660)**

#### 1. člen

Sprejme se stališče do pripombe z javne razgrnitve elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu EUP PO04 v K.O. Lobnica v Občini Ruše, ki je potekala od 2. 10., do vključno 17. 10. 2023.

Stališče je skupaj s povzetkom pripombe priloga tega sklepa.

#### 2. člen

Ta sklep se objavi v svetovnem spletu in sicer na spletni strani Občine Ruše <http://www.ruse.si/>, na krajevno običajen način (na oglasnih deskah v občini), v katalogu informacij javnega značaja ter prične veljati naslednji dan po objavi na spletni strani Občine Ruše.

Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.  
ŽUPANJA

Priloga sklepa: povzetek pripombe in stališče do pripombe z javne razgrnitve



## POVZETEK PRIPOMBE IN STALIŠČE DO PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE

### Pripomba iz knjige pripomb z dne 3. 10. 2023

Pripombodajavka, solastnica sosednje, južnoležeče parcele št. 131/54, K.o. Lobnica, se ne strinja z morebitnimi posegi na obstoječi stanovanjski hiši v južni smeri, s katerimi bi se zmanjšali odmiki od meje s parcelo št. 131/54, saj je streha stavbe že na parcelni meji oz. se je z izravnavo meje uskladila s parcelno mejo.

### Stališče

Pripomba ni povezana z namenom lokacijske preveritve in se ne upošteva.

Namen predmetne lokacijske preveritve je povečanje velikosti stavbnega zemljišča, pripomba pa se nanaša na nadaljnje faze načrtovanja, zato je v okviru lokacijske preveritve ni utemeljeno upoštevati.

Barbara Ajd, univ. dipl. geog.  
VIŠJA SVETOVALKA I  
Občinska urbanistka  
ID št. pri ZAPS: PPN-2179



5. Elaborat lokacijske preveritve
-----------------------------------

## NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI NA DELU EUP PO04  
V K.O. LOBNICA V OBČINI RUŠE  
(PA ID: 3660)**

NAROČNIK: **LASTNIK ZEMLJIŠČ**

PRIPRAVLJAVEC: **OBČINA RUŠE**  
Trg vstaje 11  
2342 Ruše

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor



POOBLAŠČENI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC:

**Alenka HLUPIČ , univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 0763 PA PPN**

Podpis:



SODELAVCI: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

DATUM: **AVGUST 2023, dop. SEPTEMBER 2023**

ŠT. PROJEKTA: **03-LP/2023**



## **VSEBINA ELABORATA**

### **1. UVODNA OBRAZLOŽITEV**

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2 Območje obdelave in predmet lokacijske preveritve
- 1.3 Opis obstoječega stanja
  - 1.3.1 Fizične lastnosti
  - 1.3.2 Namenska raba prostora in dejanska raba zemljišč
  - 1.3.3 Gospodarska javna infrastruktura
- 1.4 Območja z omejitvami
  - 1.4.1 Vode
  - 1.4.2 Varstvo kulturne dediščine
  - 1.4.3 Ohranjanje narave
  - 1.4.4 Kmetijska zemljišča in gozdovi
  - 1.4.5 Erozijska ogroženost

### **2. UTEMELJITEV**

- 2.1 Pravna podlaga
  - 2.1.1 ZUreP-3
  - 2.1.2 Občinski prostorski načrt
- 2.2 Veljavni prostorski akti na območju lokacijske preveritve
- 2.3 Lokacijski podatki o območju lokacijske preveritve
- 2.4 Namen lokacijske preveritve
- 2.5 Dokumentacija uporabljena pri izdelavi elaborata
- 2.6 Seznam podatkovnih virov

### **3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE**

- 3.1 Podatki o obravnavanem območju
- 3.2 Namen in obseg lokacijske preveritve
- 3.3 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3
  - 3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča
  - 3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti
  - 3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca
  - 3.4.4 Komunalna opremljenost
  - 3.4.5 Vpliv na okolje
  - 3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

#### 4. GRAFIČNI DEL

4.1 Izvorno območje LP

4.2 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

4.3 Grafični prikaz območja LP

4.4 Grafični prikaz območja LP na namenski rabi prostora

#### Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZKP	zemljiškokatastrski prikaz
GJI	gospodarska javna infrastruktura

## 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

### 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

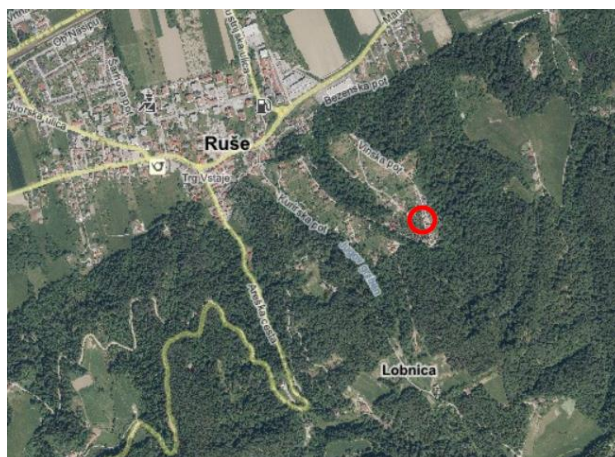
Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Lokacijska preveritev se nanaša na utemeljitev širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve (A) na delu enote urejanja prostora (EUP) PO04, opredeljeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2015 – obvezna razlaga) (v nadaljevanju OPN) na dele zemljišč s parc. št. 131/55 in 131/44, obe k.o. Lobnica. Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu s 307. členom ZUreP-3 štejejo površine razpršene poselitve opredeljene v veljavnem OPN, ki je bil, osnovni, izdelan po predhodni prostorski zakonodaji, Zakonu o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt, in še ni usklajen z določili veljavne zakonodaje.

Namen predmetne lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP PO04, glede na obseg, izvorno določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, tj. prizidavo obstoječe stanovanjske stavbe.

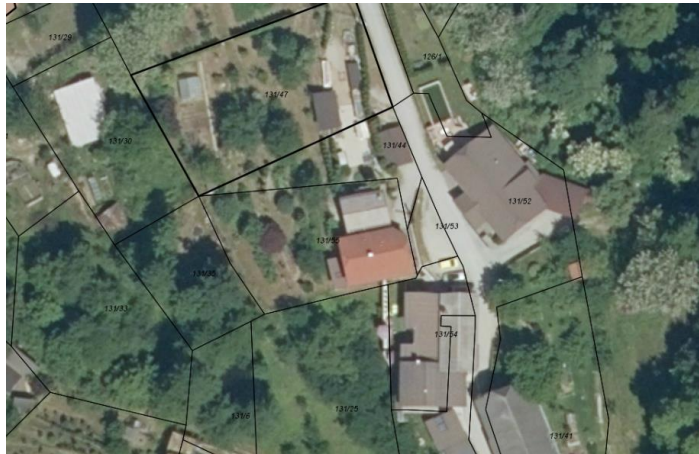
### 1.2 Območje obdelave in predmet lokacijske preveritve

Območje obdelave sta dela zemljišč s parc. št. **131/55** (prej 131/36 in 131/39 – Odločba v postopku parcelacije št. 02152-5421/2022-2552-3 z dne 19. 1. 2023) in **131/44** v katastrski občini Lobnica, v občini Ruše, jugovzhodno od naselja Ruše.



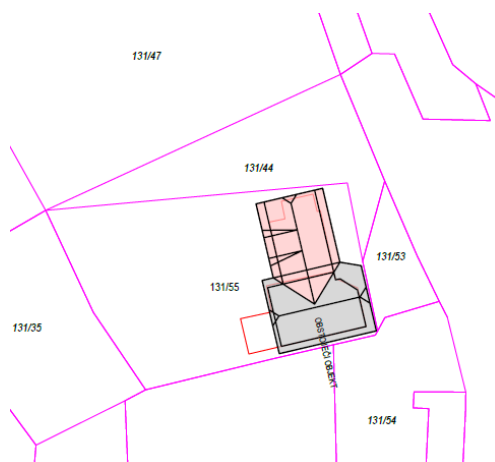
Slika 1: Prikaz širšega območja obdelave na DOF (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ruse>, avgust 2023)

Opozarjamo na razhajanje med navedbo zemljišč, ki so predmet LP in grafičnim prikazom zemljišč. V grafičnih prikazih sta prikazani zemljišči s parc. št. 131/36 in 131/39, saj so uporabljeni podatki zemljiško katastrskega prikaza (ZKP), ki lokacijsko sovпада s podatki OPN.



Slika 2: Prikaz območja obdelave na KN (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ruse>, avgust 2023)

Predmet lokacijske preveritve je razširitev obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve z namenom zagotovitve ustreznih prostorskih pogojev za izvedbo investicijske namere, tj. prizidave obstoječe stanovanjske stavbe, ki na podlagi trenutnih določil OPN ni izvedljiva oz. za njeno izvedbo ni mogoče zagotoviti skladnosti s pogoji določenimi v OPN. S povečanjem stavbnega zemljišča bo zagotovljena možnost za opredelitev primerne velikosti gradbene parcele stanovanjski stavbi, s čimer pa tudi zagotavljanje skladnosti z določenimi urbanističnimi pogoji v OPN.



Slika 3: Prikaz načrtovane umestitve objekta (Vir: Idejna zasnova prizidave stanovanjske stavbe, junij 2023)

## 1.3 Opis obstoječega stanja

### 1.3.1 Fizične lastnosti

Območje obravnave se nahaja jugovzhodno od naselja Ruše na območju po naravnogeografski regionalizacije Slovenije mezoregiji Strojna, Kozjak in Pohorje. Za območje je značilen razgiban hribovit relief, katerega osrednjo potezo tvori reka Drava z večjima pritokoma Mežo in Mislinjo, ki so regijo razdelile na tri večje enote, in sicer Strojno, Kozjak in Pohorje. Številni hudourniški pritoki so površje še dodatno razbrazdali. Strma pobočje regije večinoma porašča gozd, na območjih z blažjimi nakloni in v dolinah pa se je oblikovala poselitve.

Območje obravnave se natančneje nahaja na obronkih Pohorja. Geološko zgradbo območja tvori konglomerat s plastmi peščenjaka in laporja, miocenske starosti. Za območje je značilno zmerno celinsko podnebje osrednje Slovenije, s povprečnimi letnimi padavinami med 1200 in

1300 mm ter povprečno letno temperaturo zraka med 8 in 10 st. C. Na opisani geološki podlagi in ob opisanih podnebnih razmerah so se oblikovale prevladujoče kisle prsti na nekarbonatnih kamninah različnih tipov. Prevladujoča avtohtona naravna vegetacija širšega območja so jelovo-bukovi-smrekovi gozdovi, ki so bili do danes že precej spremenjeni v pretežno smrekove.

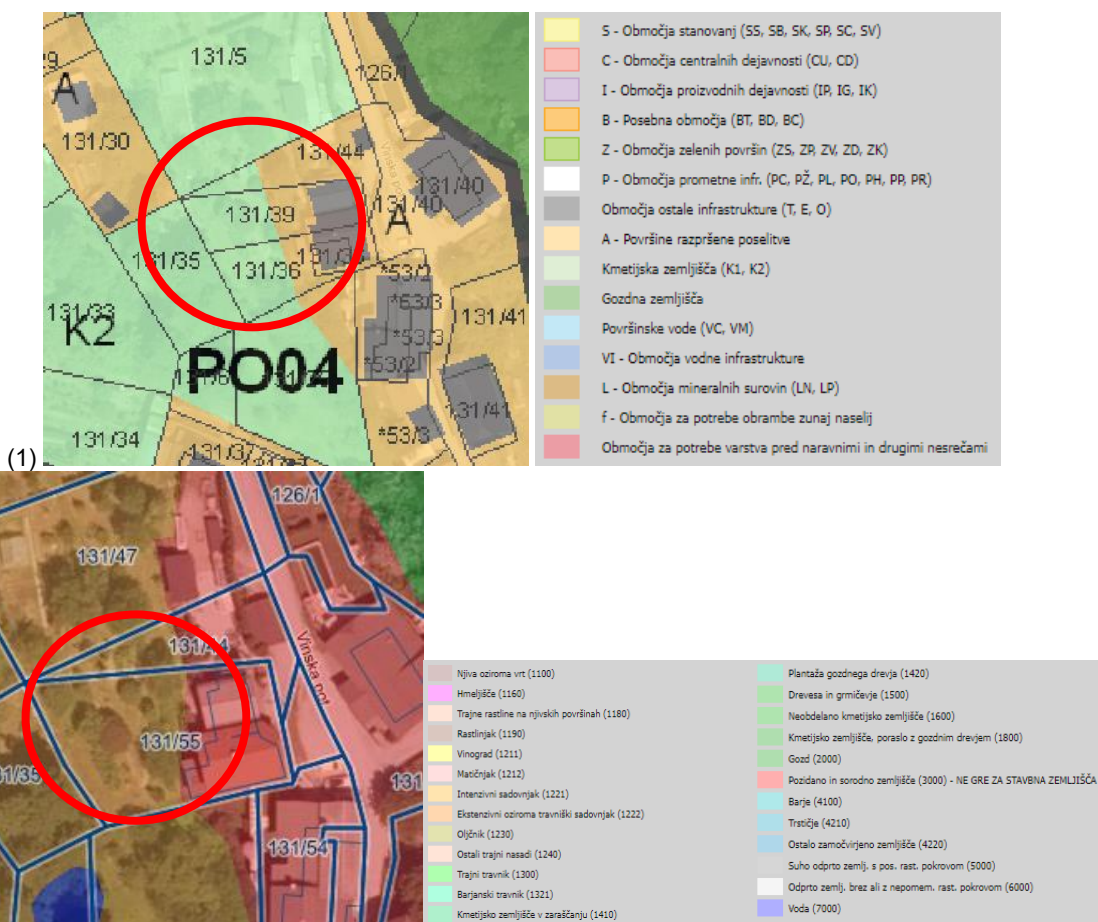
Mikrolokacijsko gre za rahlo razgiban relief, ki se glede erozijske ogroženosti nahaja na območju, kjer velja izvajanje običajnih zaščitnih ukrepov. Gradnja je možna brez večjih tehničnih omejitev.

### 1.3.2 Namenska raba prostora in dejanska raba zemljišč

ELP se nanaša na zemljišča s parc. št. 131/55 (prej 131/36 in 131/39) in 131/44 vsa k.o. Lobnica, za katera je z OPN opredeljena namenska raba prostora kot sledi v nadaljevanju:

- 131/55 (prej 131/36 in 131/39), k.o. Lobnica – del stavbno zemljišče s PNRP površine razpršene poselitve (A) in del drugo kmetijsko zemljišče (K2),
- 131/44, k.o. Lobnica – del stavbno zemljišče s PNRP površine razpršene poselitve (A) in del drugo kmetijsko zemljišče (K2).

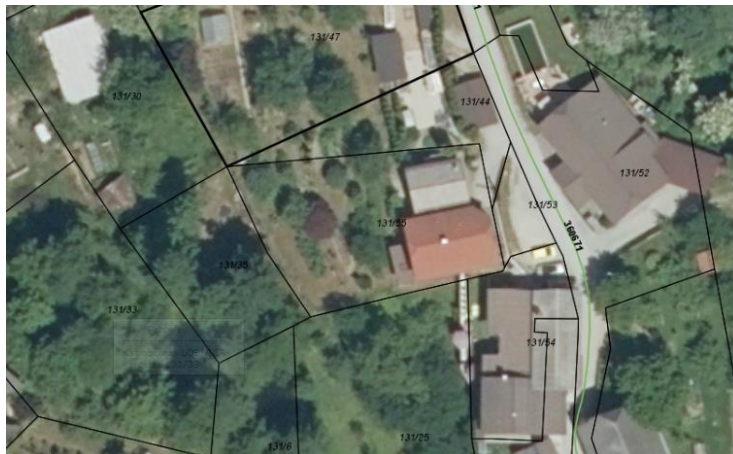
Na območju ELP je v skladu z javno dostopnimi podatki opredeljena dejanska raba zemljišč: 3000 - pozidano in sorodno zemljišče in 1222 – ekstenzivni in travniški sadovnjak.



Slika 4: Prikaz območja obravnave na namenski (1) in dejanski (2) rabi zemljišč (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ruse/,avgust2023>)

### 1.3.3 Gospodarska javna infrastruktura

Po vzhodnem robu območja poteka kategorizirana občinska cesta - LK 360671 Cvetlična ul. + Vinska pot + Bezenska pot (del) + Škerbotova ul., preko katere se zagotavlja tudi dostop do obstoječe stavbe in območja LP.



Slika 5: Prikaz prometne infrastrukture, (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ruse>, avgust 2023)

Območje je komunalno opremljeno, obstoječa stavba je priključena na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture. Preko obstoječih priključkov bodo zagotovljeni tudi pogoji za infrastrukturno opremljanje načrtovane prizidave.



Slika 6: Prikaz komunalne in energetske infrastrukture ter elektronskih komunikacij (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ruse>, avgust 2023)

## 1.4 Območja z omejitvami

Preverjena je bila tudi prisotnost varstvenih in varovalnih režimov na območju LP in v njegovi neposredni bližini, kot izhajajo iz javno dostopnih podatkov. Rezultati analize so predstavljeni v nadaljevanju.

### 1.4.1 Vode

Jugozahodno od območja obravnave je evidentiran občasni površinski vodotok, ki je od zunanega roba parcele oddaljen minimalno 35 m.

Območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenih območij zavarovanih s predpisi države ali lokalnih skupnosti.

Območje se nahaja izven območij ogroženih zaradi poplav, prav tako na območju niso bili zabeleženi poplavni dogodki.

#### 1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

Območje se nahaja izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

#### 1.4.3 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja se nahaja izven območij zavarovanih s predpisi s področja ohranjanje narave.

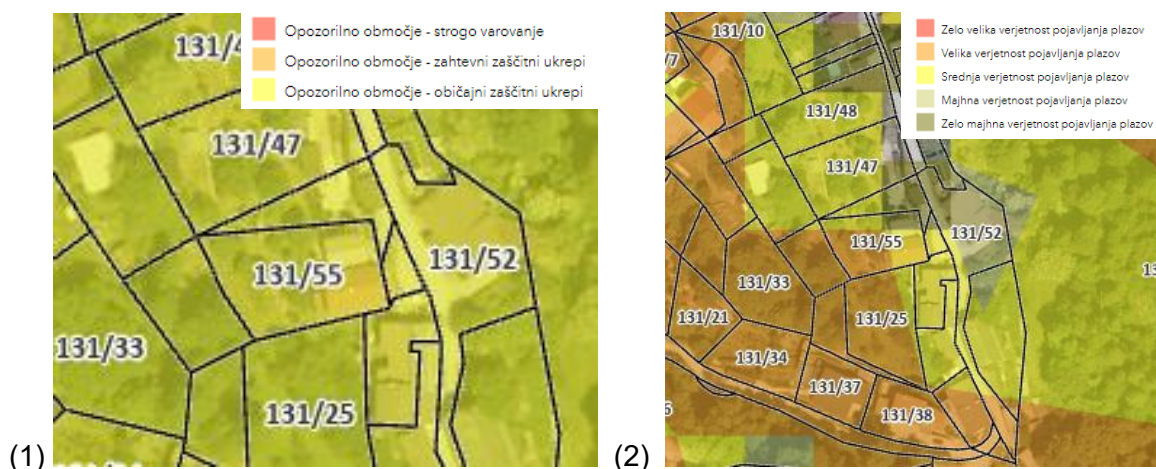
#### 1.4.4 Kmetijska zemljišča in gozdovi

Boniteta zemljišč na območju lokacijske preveritve znaša 25. Na območju ni bilo izvedenih agrooperacij. Po namenski rabi prostora gre za druga kmetijska zemljišča, po dejanski rabi pa za ekstenzivni travniški sadovnjak.

Na območju lokacijske preveritve ni gozdov. Po zunanem, vzhodnem, južnem in zahodnem robu izvirnega območja LP so obstoječi gozdovi brez posebnega režima, ki spadajo med gozdove z majhno požarno ogroženostjo.

#### 1.4.5 Erozijska ogroženost

Območje leži na podlagi z opozorilno karto erozije opredeljenem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov pa na območju srednje in velike verjetnosti. Glede na to, da so navedene karte izdelane v natančnosti merila 1:250.000 je njihova neposredna aplikativnost na nivo posamezne parcele neustrezna, lahko pa podatki služijo kot informacija o prostoru. Ocenjujemo, da gre za območje potencialno ogroženo zaradi erozije in plazljivosti.



Slika 7: Prikaz območja obravnave na opozorilni karti erozije (1) in karti verjetnosti pojavljanja plazov (2) (Vir: [Atlas voda, avgust 2023](#))

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je skladno z zakonodajo in OPN v fazi priprave DGD treba izdelati geološko geomehansko poročilo iz

katerega bo razvidno stanje erozijske ogroženosti območja in glede na ugotovljeno stanje podani ukrepi, ki jih je treba med gradnjo upoštevati.

Na podlagi predhodno predstavljene analize stanja iz javno dostopnih podatkov izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven območij z omejitvami, ki bi lahko zaradi režimov varovanja vplivali na izvedljivost investicije, zagotovljeni so tudi pogoji za infrastrukturno opremljanje.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na širše opredeljenem erozijskem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov. Iz OPN izhaja, da je za vsako gradnjo na erozijskih in plazljivih območjih treba izvesti primerne, protierozijske ukrepe, kar pomeni, da je navedeno potrebno upoštevati tudi v dotičnem primeru v fazi podrobnejšega projektiranja, t.j. izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.



## 2. UTEMELJITEV

### 2.1 Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 307. člen ZUreP-3, ki opredeljuje uskladitev pojma razpršena poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamična poselitve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2015 – obvezna razlaga).

#### 2.1.1 ZUreP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup>, glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

#### 2.1.2 Občinski prostorski načrt

Občina Ruše ima sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2015 – obvezna razlaga).

Občinski prostorski načrt za obravnavano območje in navezujoč se na investicijsko namero določa dopustne posege in pogoje za poseganje v prostor, ki jih je treba upoštevati v fazi priprave projektne dokumentacije, med drugim opredeljuje:

### *Namenska raba v EUP*

*Namenska raba v EUP je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša pa kot površine razpršene poselitve (A), z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem ter ostalim dejavnostim v območjih nizke gostote pozidave, samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter v drugih oblikah manjših naselij (manjša gručasta naselja).*

### *Namembnost in vrste objektov*

*V EUP je dovoljeno graditi objekte z namembnostjo, kot so opredeljeni v prilogi 2 ter nezahtevne, enostavne in druge objekte, ki so opredeljeni v prilogi 3 odloka OPN.*

*Dovoljeno je prepletanje bivanja in dejavnosti, ki so opredeljene v prilogi 4 odloka OPN, v kolikor dejavnosti niso moteče za pretežno dejavnost v EUP.*

*V EUP so dopustne naslednje vrste gradenj: rekonstrukcija, vzdrževanje, dozidava, nadzidava obstoječih objektov, ponovna gradnja, dopolnilna gradnja, sprememba namembnosti z možnostjo prepletanja dejavnosti, rušitev objektov in dela za ureditev okolice objektov znotraj parcele, namenjene gradnji.*

*Na stavbnem zemljišču z namensko rabo razpršena poselitev (A), določenem v grafičnem delu izvedbenega dela OPN, je poleg zgoraj naštetih posegov dovoljena tudi novogradnja stanovanjskega, kmetijskega objekta in objektov za dopolnilno dejavnost, oziroma gradnja objektov enake namembnosti kot so obstoječi objekti. Razdalja med posameznimi objekti praviloma ne sme presegati 15 m, razen, ko je večja razdalja pogojena z manj primernimi terenskimi pogoji.*

### *Lega objektov*

*Objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega lastnika vsaj 4 m. Odmiki so lahko tudi manjši v kolikor se strinja lastnik sosednje nepremičnine (overjena pisna izjava) in so zagotovljene varne poti, intervencijski dostop in higiensko sanitarni pogoji (osončenje). Odmiki iz predhodnih stavkov ne veljajo za objekte gospodarske javne infrastrukture ter za nezahtevne in enostavne objekte.*

*Lega objektov mora upoštevati obstoječe in predvidene regulacijske linije in gradbene linije, ki mora pri novogradnjah upoštevati min. širino odmika 5 m od regulacijske linije (javne ceste) za nemoten osebni dovoz in parkiranje avtomobila.*

*Lega objektov mora upoštevati obstoječo zasnovo prostora in lego objektov v prostoru, obstoječe in predvidene regulacijske črte kot so regulacijske linije, gradbene linije in gradbene meje ter mora pri novogradnjah upoštevati min. širino peš hodnika 1,2 m ali 5 m in širino peš hodnika od regulacijske linije za nemoten osebni dovoz in parkiranje avtomobila. V kolikor regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, se le te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb v območju; nova postavitve objektov mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti na-selja ali dela naselja ali ulice.*

*Gradbena meja novim objektom se določi v skladu z obstoječimi objekti.*

### *Velikost objektov*

*Velikost objektov mora upoštevati naslednje določbe:*

- tlorisna zasnova naj upošteva razmerja stranic Pohorske arhitekturne krajine in arhitekturne krajine Ruše-Maribor ali jih kvalitetno nadgrajuje;*
- pri domačijah v gručah so tlorisi lahko podaljšani (1:1,7-1:3);*
- dovoljena je višina stanovanjskega dela objektov na kmetiji v etažnosti (K) +P (1) +M na ravnem terenu in (K)+P+M na terenu z naklonom ter višini (K)+P pri ostalih objektih;*
- višina kolenčnega zida je max. 1m;*
- kota pritličja je odvisna od namembnosti gradnje in je lahko max 1 m nad obstoječim terenom pri stanovanjskih objektih in 0,3 m pri ostalih objektih;*
- pri gradnji na nagnjenem terenu je klet v najnižji točki postavitve objekta v nadzemni izvedbi, ostale stranice objekta pa morajo biti vkopane do višine 2/3;*

- faktor zazidanosti stavbne parcele je do vrednosti 0,20, faktor izrabe parcele (upoštevani so le nadzemni deli stavbe pa do vrednosti 0,40.

#### *Oblikovanje objektov*

*Oblikovanje objektov mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine Maribor-Ruše ali iz arhitekturne krajine Pohorje in jih kvalitetno nadgrajevati oziroma upoštevati naslednje določbe;*

- vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v EUP odprtega prostora ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora;
  - stanovanjski objekti na kmetijah morajo biti ob javnem prostoru ali dovozu, ostali objekti pa v nizu ali obzidavi dvorišča umaknjeni v notranjost parcele;
  - vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni,
  - strehe so izrazito široke, dvokapne s čopi ali brez, naklon naj bo 35-45°;
  - smer slemena mora biti vzporedna s plastnicami terena, razen ko prevladujoč vzorec odstopa od te oblike,
  - osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in po posamezni strehi enotno oblikovane ter enakega naklona kot je osnovna strešina;
  - sončni zbiralniki ne smejo presegati višine slemena;
  - kritine naj bodo temnih barv in trajno nesijočih odtenkov, rjave do opečno rdeče v skladu z obstoječim vzorcem, lahko tudi lesena kritina;
  - pri oblikovanju fasad je potrebno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi - členitev, okna, portali, stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve in materiali;
  - barve fasad morajo biti v beli ali svetlih pastelnih tonih, ki mora biti usklajena z barvo stavbnega pohištva in barvo strehe oz. kritine;
  - prepovedane so močnejše modre, rdeče, vijoličaste, zelene, rjave, sive, rumene, marelične in podobne barve, enako trajno sijoči odtenki kritin;
  - prepovedani so nesprejemljivi dodatki (neznačilni arhitekturni elementi in detajli ter) na fasadah kot so več kotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli, arkade, netradicionalne barve in »preneseni« arhitekturni in hortikulturni elementi iz drugih okolij.
- Oblikovanje okolice objektov mora biti v skladu z obstoječim vzorcem oblikovanja v EUP, hkrati pa mora oblikovno in funkcionalno dopolnjevati povezavo objekta z odprtim prostorom, če je objekt grajen na stiku urbanega in odprtega prostora.*

#### *Parcelacija*

*Parcelacija mora upoštevati naslednje določbe:*

- oblika in velikost parcel morata nadaljevati začetni vzorec poselitve, v kolikor se nadaljuje enaka vrsta objektov po namenu;
  - oblika parcel mora slediti terenskim zahtevam – naklonu terena, dostopu do parcele in možnostim priključevanja na javno infrastrukturo;
  - osnovni princip delitve parcel je zagotovitev javnega dobra za dostop in gradnjo infrastrukture), odstopanja so dopustna pri gradnjah v okviru celkov.
- Velikost parcel je določena z vrsto in lego gradnje glede na enoto urejanja prostora in naklonom terena.*

*Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:*

- vsi objekti razen tistih, ki jih določa zakon, morajo biti priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo (minimalno dovoz, vodovod, električna, odvoz odpadkov in kanalizacija, ali drugo energetska omrežje, če tako odloči občina);

- v kolikor kanalizacija ne obstaja, mora imeti objekt individualno ČN ali nepretočno greznico in pogodbo za odvoz fekalij z GJS, dovoljena pa je gradnja manjše ČN za več objektov skupaj;
- maksimalna oddaljenost novega objekta za katerega je priključitev na GJI obvezna, je 25 m – v večji oddaljenosti je dovoljena gradnja na stavbnih zemljiščih z upoštevanjem določb prejšnje alineje in možnostjo preskrbe iz lastnih virov (pitna voda) ter priključevanjem na energetska omrežja v večji razdalji od predpisane. Četudi razdalja objekta od omrežja GJI presega 25 m, je možna priključitev objektov na vso GJI;
- v območjih, kjer ni predviden OPPN, se javna infrastruktura lahko gradi z javno zasebnim partnerstvom ali zasebno, s tem da se vložek investitorja v javno infrastrukturo poračunava v skladu s pogodbo, sklenjeno med občino in investitorjem oz. v skladu z veljavno zakonodajo in občinskimi odloki;
- če upravljavec javne infrastrukture zaradi preobremenjenosti ali dotrajanosti omrežja ne izda pozitivnega soglasja za priključitev posameznega objekta ali več objektov ali ne določi načina priključitve, gradnja ni mogoča.

#### *Upoštevanje varstvenih režimov v prostoru*

*PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami morajo upoštevati naslednje določbe:*

- v kolikor gradnja ali ureditev posega v varstveni režim, je pri gradnji potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne službe;
- dopustna gradnja ne sme ogroziti varstvenih območij naravnih in kulturnih vrednot, varstva okolja, naravnih virov in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

#### *Varovanje zdravja*

*Varovanje zdravja mora upoštevati naslednje določbe:*

- načrtovanje in gradnja objektov mora zagotavljati pravilno in zadostno osončenost, osvetlitev in prevetrenost objektov ter varstvo pred hrupom in možnost dostopa funkcionalno oviranim osebam;
- varstvo pred požarom je potrebno zagotavljati s primernim odmikom objektov, požarnimi zidovi, varnimi potmi in dostopi interventnim vozilom;
- gradnja na ogroženih območjih – seizmičnih, visoki podtalnici, hidrološko neugodnih območjih ni priporočljiva, ob poseganju pa je potrebno zagotoviti ukrepe za izničenje škodljivih vplivov gradnje ali območja;
- prepovedana je gradnja stanovanjskih in drugih objektov na potencialno poplavnem in plazovitem območju;
- posegi, ki bi lahko škodljivo vplivali na zdravje ljudi, so dopustni le v primerih, ko so s projektno dokumentacijo predvideni ukrepi, ki bodo škodljive vplive zmanjševali do stopenj dovoljenih s predpisi;
- lastniki so dolžni sanirati obstoječe objekte in naprave, za katere je pristojna strokovna služba ugotovila, da s svojim delovanjem škodljivo delujejo na okolje-emisije nad dovoljeno stopnjo.

#### *Posebnosti in dodatni pogoji*

*Posebnosti in dodatnih pogojev določenih za prizidave obstoječih stanovanjskih stavb v EUP PO04 v OPN ni opredeljenih.*

#### **Predvidena gradnja – prizidava stanovanjske stavbe je skladna z določili OPN, ker:**

- **na PNRP A je dopustno bivanje in stanovanjske stavbe,**
- **bodo upoštevani pogoji glede zahtevanih odmikov (prizidava je predvidena v ustreznem odmiku od javne ceste),**
- **bodo upoštevani pogoji glede arhitekturnega oblikovanja (dvokapnica, podolgovat osnovni tloris, ki sledi plastnicam in je vzporeden s prometnico,**

**fasada in kritina v okviru dopustnih barv in materialov, zagotovljeni bodo urbanistični faktorji – FZ, FZP),**

- **priključevanje na GJI je zagotovljeno, saj ima obstoječa stavba že priključke, treba je le pridobiti pozitivno mnenje upravljavca omrežij v okviru priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja,**
- **parcelacija bo izvedena skladno z določili OPN,**
- **varstvenih režimov na območju ni,**
- **zagotavljajo se pogoji varovanja zdravja – upoštevni bodo pogoji za zagotavljanje erozijske varnosti.**

## 2.2 Veljavni prostorski akti na območju lokacijske preveritve

V nadaljevanju so navedene identifikacijske številke in naziv povezanih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev, ki veljajo na izvornem območju in območju, ki je predmet lokacijsko preveritve. Podatki so prevzeti iz prostorskega informacijskega sistema države.

Identifikacijska številka in naziv prostorskega akta:

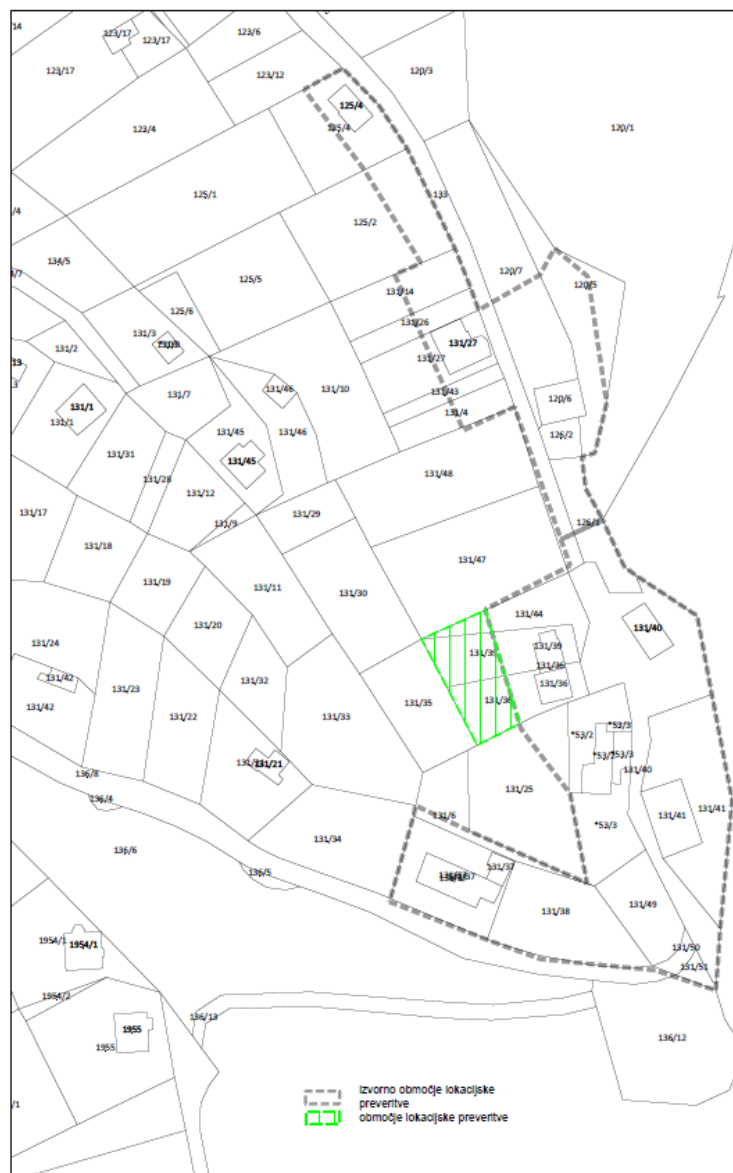
- 207 – OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše s prilogami (MUV št. 26/10),
- 326 – prve spremembe in dopolnitve OPN: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (prve spremembe in dopolnitve) - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/13,
- 225 – obvezna razlaga: Obvezna razlaga 6. odstavka 11. člena, 6. odstavka 13. člena in 6. odstavka 14. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 7/11),
- 306 – obvezna razlaga: Obvezna razlaga 3. alineje 14. odstavka 7. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/12),
- 504 – 3. obvezna razlaga: Obvezna razlaga posameznih določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga ter Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve) - 3. obvezna razlaga.

***Pred postopkom predmetnega elaborata lokacijske preveritve se je preverilo ali so bila že izvedena določanja obsega istega stavbnega zemljišča s postopkom lokacijske preveritve. Ugotovljeno je bilo, da opredeljeno izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve.***

## 2.3 Lokacijski podatki o območju lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve na zemljišči s parc. št. **131/55** (prej 131/36 in 131/39) in **131/44** obe k.o. Lobnica.

Op.: Parc. št. 131/55 je nastala v katastrskem postopku parcelacije-združitve parcel 131/36 in 131/39 (Odločba št. 02152-5421/2022-2552-3 z dne 19. 1. 2023).



Slika 8: Prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve (Vir: GURS, PIS, 2023)

## 2.4 Namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je v skladu s prvo alinejo 134. in 135. členom ZUreP-3 za namenom ohranjanja posamične poselitve sprememba – **povečanje obsega stavbnega zemljišča določenega v OPN** s čimer se zagotovijo prostorski pogoji za izvedbo investicijske namere.

## 2.5 Dokumentacija uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše s prilogami (MUV št. 26/10),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (prve spremembe in dopolnitve) - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/13,

- Obvezna razlaga 6. odstavka 11. člena, 6. odstavka 13. člena in 6. odstavka 14. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 7/11),
- Obvezna razlaga 3. alineje 14. odstavka 7. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/12),
- Obvezna razlaga posameznih določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga ter Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve) - 3. obvezna razlaga.
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (RS MOP, 23.11.2018)
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (RS MOP, oktober 2022, januar 2023)
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

## 2.6 Seznam podatkovnih virov

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Občina Ruše – prostorski informacijski sistem: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RUSE>
- E-geodetski podatki, GURS: <https://www.e-prostor.gov.si/>
- iObčina: <https://gis.iobcina.si/gisapp/m/?a=ruse>
- Prostorski portal RS: <https://pis.eprostor.gov.si/pis>
- Atlas okolja: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>
- Atlas voda: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>

### 3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

#### 3.1 Podatki o obravnavanem območju

EUP: PO04

PNRP izvornega območja: A – površine razpršene poselitve, v povezavi s 307. Čl. ZUreP-3 se šteje za površine posamične poselitve

PNRP območja LP: K2 – druga kmetijska zemljišča z boniteto 25

Zemljišči, ki sta predmet LP: 131/44 in 131/55 (prej 131/36, 131/39) obe del, obe k.o. Lobnica

***Izvedba lokacijske preveritve je utemeljena, saj je izvorno območje lokacijske preveritve stavbno zemljišče – površine razpršene poselitve. Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu s 307. členom ZUreP-3 štejejo površine razpršene poselitve opredeljene v veljavnem OPN, ki je bil, osnovni, izdelan po predhodni prostorski zakonodaji, Zakonu o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt, in še ni usklajen z določili veljavne zakonodaje.***

#### 3.2 Namen in obseg lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve.

Površina izvornega območja: 7653,67 m<sup>2</sup>

Površina območja lokacijske preveritve: 416,81 m<sup>2</sup>

Nova površina stavbnega zemljišča posamične poselitve po izvedeni lokacijski preveritvi: 8.070,48 m<sup>2</sup>

Delež površine območja lokacijske preveritve glede na izvorno območje: 5,45%

***Območje lokacijske preveritve ne presega zakonsko dopustne maksimalne površine 600 m<sup>2</sup> oz. maksimalnega deleža 20% dopustnega povečanja izvornega območja.***

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

##### 3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega na prostorsko omejeno območje kmetijskih zemljišč, ki nimajo pomembnejšega pridelovalnega potenciala, izven zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven območij varstva površinskih voda, upoštevajoč najbolj optimalno konfiguracijo terena, na lego z zagotovljenimi pogoji glede osončenosti, kar je pomembno z vidika zagotavljanja pogojev za zdravje ljudi. Območje leži v erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi, gradnja bo možna brez večjih tehničnih omejitev.

***Lokacijska preveritev je utemeljena, saj širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.***

##### 3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti

Na izvornem območju je bivanje obstoječa dejavnost. Z lokacijsko preveritvijo se zagotavljajo pogoji za izvedbo investicijske namere - prizidave obstoječe stanovanjske stavbe.



Ker se lokacijska preveritev navezuje na že obstoječo stavbo, kjer se kot primarna dejavnost izvaja bivanje, in ker se zagotavljajo pogoji za prizidavo obstoječe stavbe, z namenom zagotovitve izboljšanih pogojev za bivanje, se šteje, da se z lokacijsko preveritvijo zagotavlja ohranjanje in širitev izvorne, obstoječe dejavnosti na območju.

***Z lokacijsko preveritvijo se zagotavlja ohranjanje izvorne obstoječe dejavnosti - bivanja.***

### **3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca**

Prepoznan značilen vzorec pozidave širšega območja tvori preplet posamičnih kmetij in stanovanjskih stavb. Ohranjanje prepoznanega tipološkega vzorca se z zagotavljanjem pogojev za prizidavo obstoječe stanovanjske stavbe ohranja: ne povečuje se število stanovanjskih stavb na območju, nove površine ne bodo presegle obsega obstoječih stavbnih zemljišč, prav tako stavbno zemljišče posamične poselitve ohranja svoj namen in ne prerašča v večje poselitveno območje – naselje.

Novogradnja – prizidava se bo, skladno s pogoji OPN, prilagodila arhitekturnemu oblikovanju obstoječe stavbe (podolgovat tloris, dvokapna streha, ...).

***Glede na navedeno se izkazuje skladnost z zakonskim pogojem glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev. Obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec se ohranja.***

### **3.4.4 Komunalna opremljenost**

Obravnavano območje obstoječe posamične poselitve je ustrezno komunalno in drugo infrastrukturno opremljeno. Dostop se zagotavlja iz obstoječe občinske ceste.

Ker se lokacijska preveritev nanaša na zagotavljanje prostorskih pogojev za prizidavo obstoječe stanovanjske stavbe, se šteje, da je zagotovljena ustrezna komunalna oprema obstoječe in načrtovane gradnje.

***Območje je ustrezno komunalno opremljeno, zagotovljena je izvedba priključkov.***

### **3.4.5 Vpliv na okolje**

S predvideno gradnjo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal. Z investicijsko namero se posega izven varstvenih in varovalnih režimov. Predviden poseg, prizidava obstoječe stanovanjske stavbe, ne bo povzročil dodatnih negativnih vplivov na okolje, saj ne gre za objekt z vplivi na okolje. Z vidika poseganja na erozijsko ogrožena in plazljiva območja bo izdelan geološko geomehanski elaborat v fazi priprave DGD, ki bo podal, če bo ugotovljeno kot potrebno, potrebne ukrepe za zaščito objekta in bližnje okolice pred potencialno ogroženostjo zaradi zemeljskih plazov.

***Z izvedbo investicijske namere, prizidavo obstoječe stavbe, se vpliv na okolje in na obstoječo bližnjo poselitev ne bo povečal.***

### **3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:**

Investicija je skladna z varstvenimi in varovalnimi režimi na območju, saj se ne posega na območja zavarovana s predpisi s področij:

- ohranjanja narave,
- varstva kulturne dediščine,
- varstva gozdov in kmetijskih zemljišč (boniteta zemljišč na območju posega znaša 25).

Posega se izven območij vodnih in priobalnih zemljišč površinskih voda, območij varstva podzemnih voda, poplavno ogroženih območij in izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Pri izdelavi projektne dokumentacije se bo upoštevalo določila veljavnih predpisov s področja varovanja okolja (zraka, hrupa). Prizidava obstoječe stavbe ne bo nov vir hrupa v okolju oziroma z izvedbo posega se ne bo vplivalo na preseganje mejnih vrednosti kazalcev hrupa določenih z veljavnimi predpisi s tega področja.

Ker se posega na z veljavno opozorilno karto erozije opredeljeno območje izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov bo v fazi projektne dokumentacije obvezno izdelan geološko geomehanski elaborat.

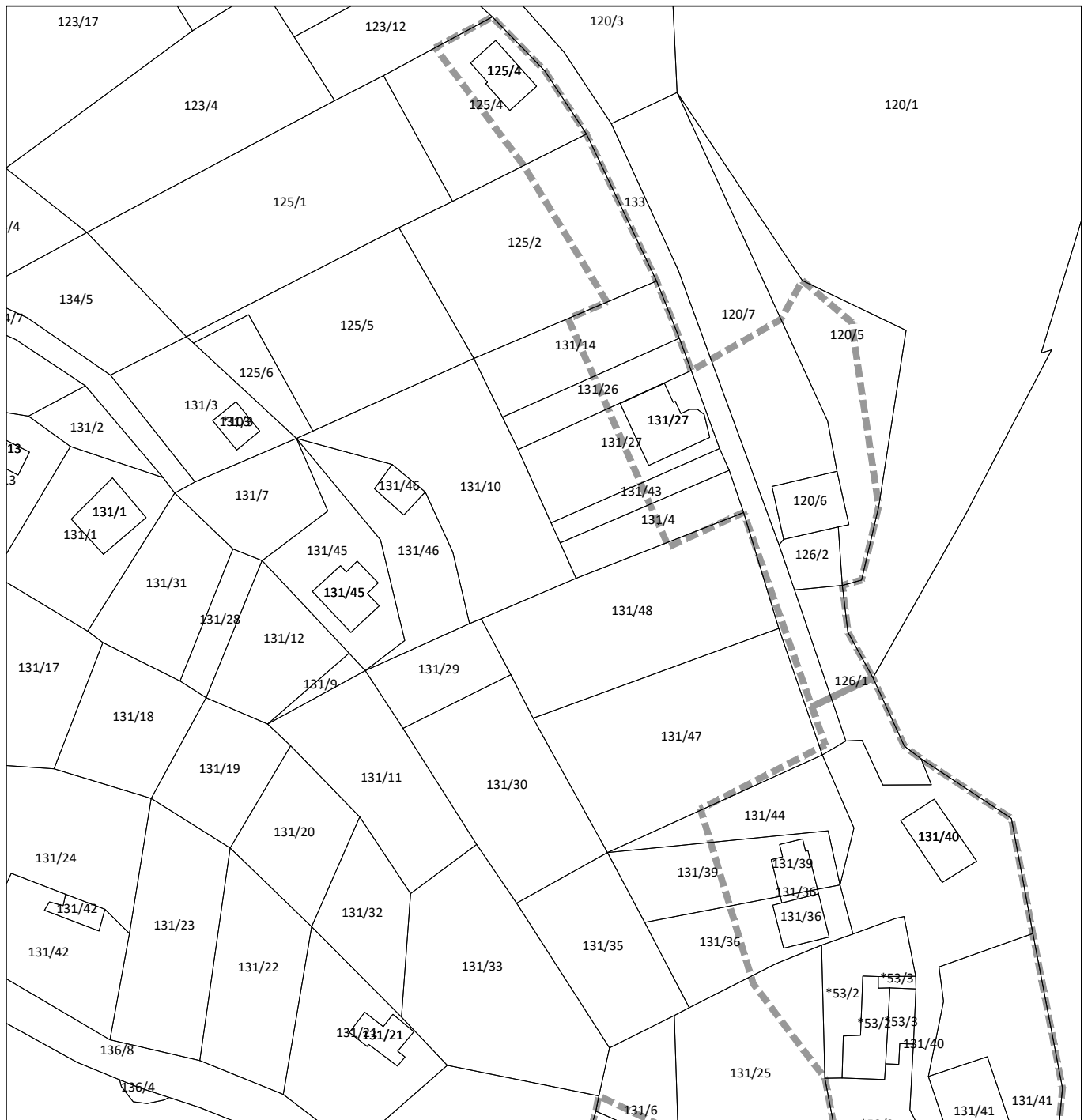
***Načrtovani poseg je skladen s pravnimi in varstvenimi režimi na območju. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.***

#### 4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

*Op: Zaradi zagotavljanja usklajenosti prostorskih podatkov je za grafične prikaze predmetnega elaborata uporabljen zadnji, edini razpoložljivi zemljiško katastrski prikaz (ZKP) na spletni strani GURS, in sicer na stanje 26. 5. 2022. Izvorno območje LP je prevzeto iz veljavnih grafičnih podatkov OPN, ki je izdelan na geodetski podlagi ZKP. V dotičnem primeru podatka zelo dobro lokacijsko sovpadata. Podatki KN za grafične prikaze dotične LP zaradi neusklajenosti niso primerni.*

*Prav tako je grafični sloj parcel priložen LP v .shp obliki prevzet iz ZKP.*

*V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.*

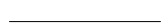




**Lokacijska preveritev za določitev obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi  
na delu EUP PO04 v k.o. Lobnica vobčini  
Ruše**

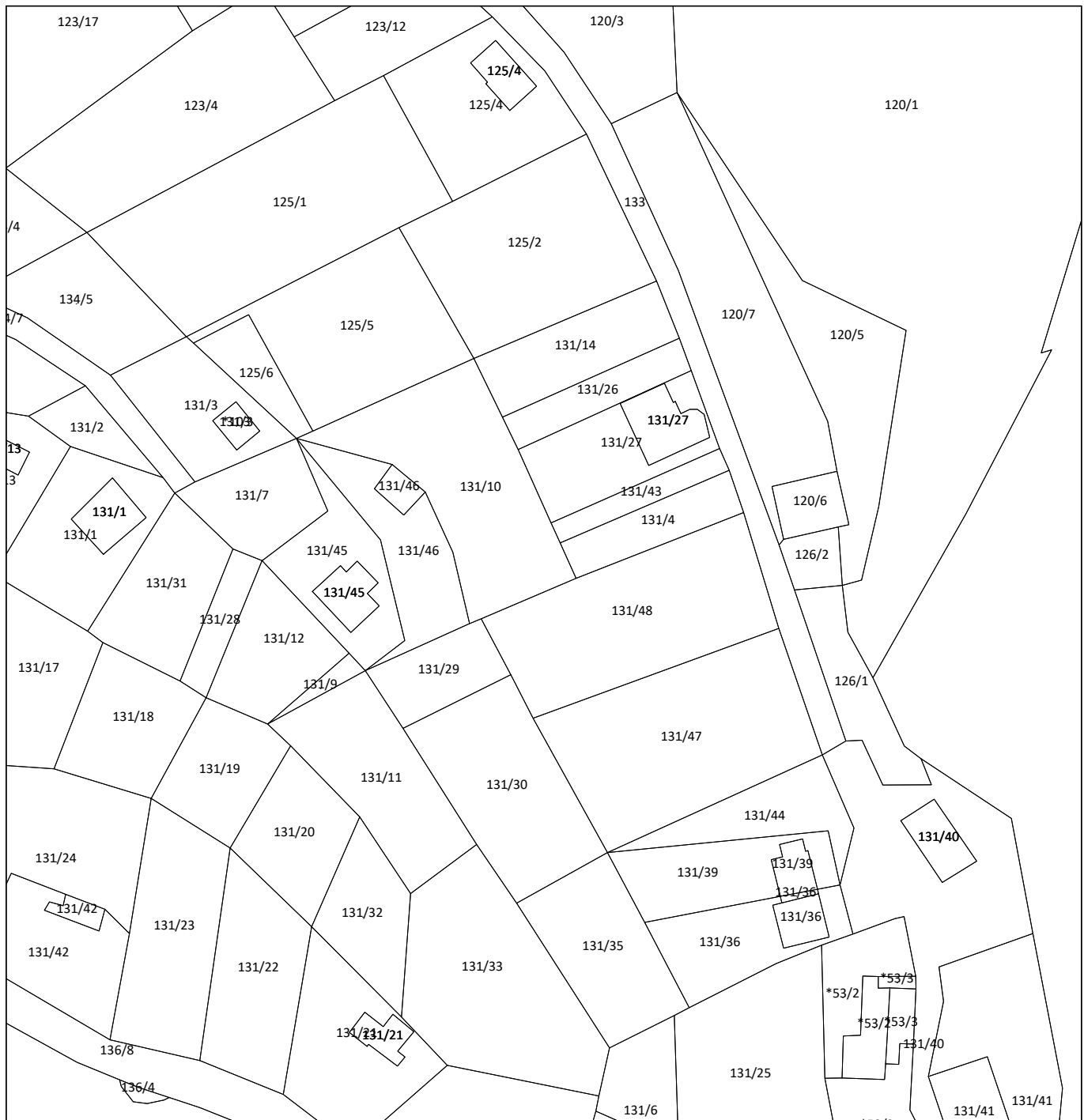
**IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE  
PREVERITVE**

MERILO: 1 : 1000

**LEGENDA:**

-  parcelna meja
-  izvorno območje lokacijske preveritve
-  parcelna številka





**Lokacijska preveritev za določitev obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi  
na delu EUP PO04 v k.o. Lobnica vobčini  
Ruše**

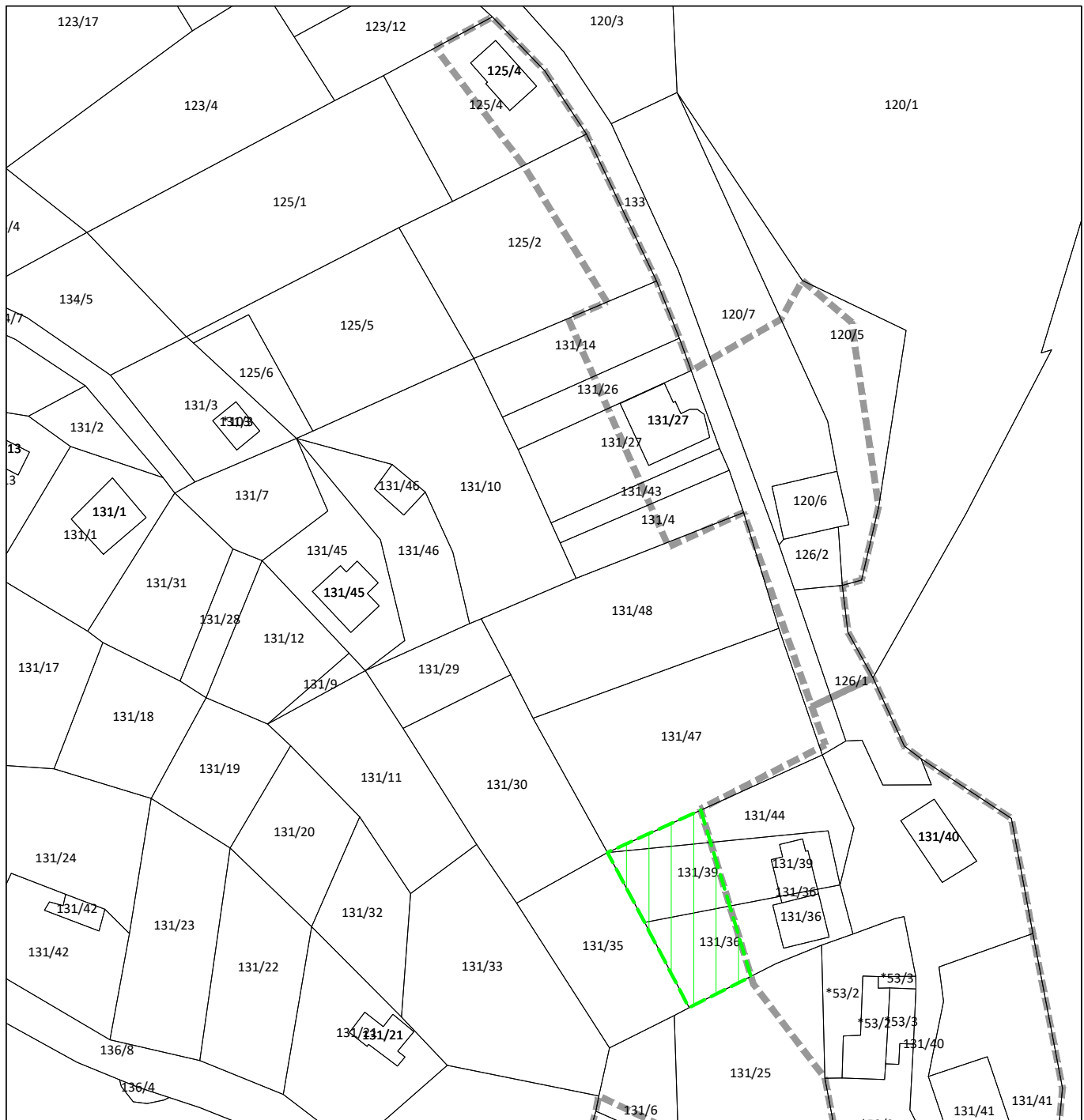
IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ ZA  
PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE  
PREVERITVE

MERILO: 1 : 1000

LEGENDA:

- parcelna meja
- 131/44 parcelna številka









Lokacijska preveritev za določitev obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi  
na delu EUP PO04 v k.o. Lobnica vobčini  
Ruše

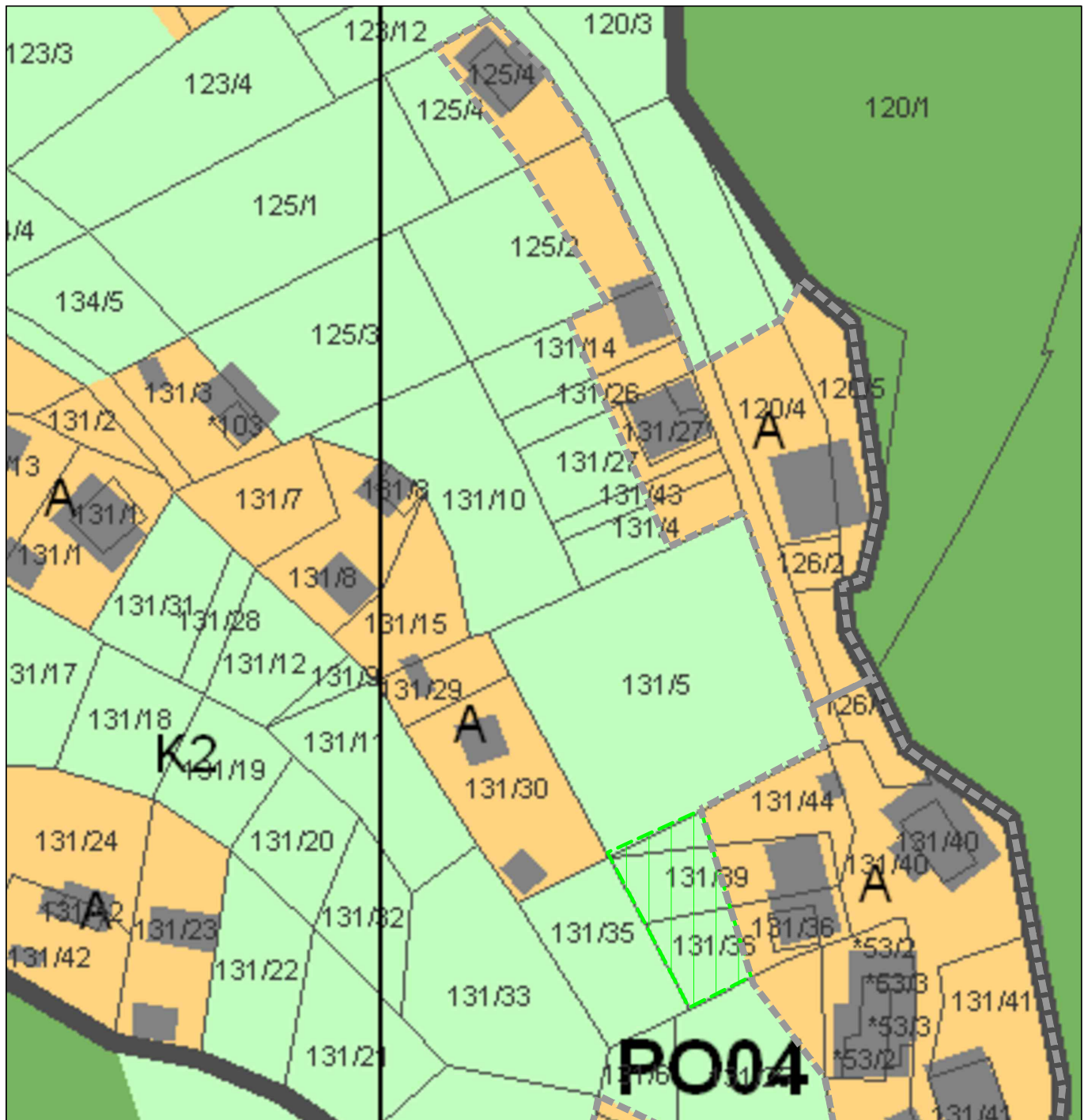
GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE  
PREVERITVE

MERILO: 1 : 1000

LEGENDA:

-  parcelna meja
-  izvorno območje lokacijske preveritve
-  območje lokacijske preveritve
-  parcelna številka









Lokacijska preveritev za določitev obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi  
na delu EUP PO04 v k.o. Lobnica vobčini  
Ruše

GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE  
PREVERITVE NA NAMENSKI RABI  
PROSTORA

MERILO: 1 : 1000

LEGENDA:

-  parcelna meja
-  izvorno območje lokacijske preveritve
-  območje lokacijske preveritve
-  parcelna številka



## 5. PRILOGA





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Območna Geodetska uprava Murska Sobota  
Geodetska pisarna Ljutomer  
Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer

T: 02 534 16 66  
E: pisarna.guljutom@gov.si  
www.gu.gov.si

Številka: 02152-5421/2022-2552-3  
Datum: 19.01.2023

Katastrska občina: 673 LOBNICA

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna Geodetska uprava Murska Sobota izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti – ZgeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/10 in nasl.) v zvezi z zahtevo, ki sta jo vložili stranki

po pooblaščenem geodetskem podjetju GEODETSKI BIRO MARIBOR družba za storitve d.o.o. Urbanska cesta 4, 2000 Maribor v postopku parcelacija in vpis stavbe in delov stavbe naslednjo

#### ODLOČBO

- V postopku parcelacije-združitve parcel 673 131/36 in 673 131/39 se v kataster nepremičnin vpišejo naslednje spremembe:**
  - se ukineta parceli 673 131/36 in 673 131/39
  - nastane nova parcela 673 131/55.
- V kataster nepremičnin se vpiše stavba z naslednjimi podatki:**

številka stavbe	673-159
parcela, s katero je stavba povezana	673 131/55
najnižja višinska kota stavbe [m]	417,2
najvišja višinska kota stavbe [m]	426,9
karakteristična višina stavbe [m]	419,7
številka pritlične etaže	2
število etaž	3
bruto tlorisna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	235,3
hišna številka	65
leto izgradnje stavbe	1980
število stanovanj v stavbi	1
število poslovnih prostorov v stavbi	/
leto obnove fasade	2002
leto obnove strehe	2002
material nosilne konstrukcije	opeka
elektrika	Da
plin	Ne
vodovod	Da
kanalizacija	Da
tip položaja stavbe	samostoječa stavba
ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice	/
status stavbe	Katastrski vpis po ZKN

Podatki o etažah:

številka etaže	Višina tal etaže [m]	Višina etaže [m]	Bruto površina etaže [m <sup>2</sup> ]	Ali je etaža pritličje
1	417,2	2,2	73,6	Ne
2	419,7	2,4	77,6	Da
3	422,4	2,5	84,1	Ne

V kataster nepremičnin se pri stavbi 673-159 vpišejo naslednji deli stavbe:

številka dela stavbe	673-159-1
številka etaže glavnega vhoda v del stavbe	2
neto tlorisna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	190,1
uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	110,8
vrsta in površina prostorov [m <sup>2</sup> ]	1 - bivalni prostor - 110,8 9 - klet - 24,9 10 - odprta terasa, balkon, loža - 37,2 14 - tehnični prostor - 17,2
dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi
naslov dela stavbe	Vinska pot 65, Ruše
številka stanovanja ali poslovnega prostora	/
dvigalo	Ne
leto obnove inštalacij	/
leto obnove oken	2017
prostornina rezervoarjev in silosov [m <sup>3</sup> ]	/
status dela stavbe	Katastrski vpis po ZKN

3. Grafični prikaz stanja po izvedenem katastrskem postopku je v prilogi te odločbe.

4. Stroški postopka niso nastali.

#### Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je dne, 02.08.2022, po pooblaščenem geodetskem podjetju GEODETSKI BIRO MARIBOR družba za storitve d.o.o. Vrbanska cesta 4, 2000 Maribor na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) v Informacijski sistem Kataster vložila zahtevo z elaboratom za katastrski postopek parcelacija in vpis stavbe in delov stavbe na parcelah 673 131/39 in 673 131/36.

Elaborat številka 100000513 je izdelalo geodetsko podjetje GEODETSKI BIRO MARIBOR družba za storitve d.o.o. Vrbanska cesta 4, 2000 Maribor in potrdil pooblaščen geodet Janez Goršič, univ. dipl. inž. geod..

Geodetska uprava je preverila zahtevo in priloženi elaborat v skladu z 49. in 50. členom Zakona o katastru nepremičnin - ZKN (Uradni list RS, št. 54/21) ter ugotovila, da ni razlogov za zavrženje ali zavrnitev zahteve z elaboratom.

Parceli, vključeni v parcelacijo, sta v lastnini

Zahtevo za parcelacijo sta v skladu z določbo šestega odstavka 75. člena ZKN vložila navedena solastnika parcel.

Skladno z določbo prvega odstavka 78. člena ZKN je odločila, da se parceli 673 131/36 in 673 131/39 združita v parcelo 673 131/55 ( prva točka izreka).

Grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji-združitvi z vpisanimi parcelnimi številkami, je v prilogi te odločbe.

Zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin je v skladu z drugim odstavkom 93. člena ZKN vložila upravičena oseba, ki je v skladu Zakonom o graditvi objektov investitor, oziroma, je zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin v skladu s 155. členom ZKN vložil lastnik parcele, na kateri stavba stoji.

Meja parcele, po kateri poteka poligon tlorisa stavbe ali je v neposredni bližini tega poligona, je v skladu s četrnim odstavkom 93. člena ZKN urejena oziroma določena s točnostjo višjo od 1 m.

Zahtevi je priložen elaborat, ki vsebuje vse predpisane sestavine, kot jih predpisuje ZKN in Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin v 56. členu (Uradni list RS, št. 41/22)..

Priloženi elaborat vsebuje zapisnik o izvedeni obravnavi elaborata. Stranki sta se udeležili obravnave elaborata in se strinjali, da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi.

V skladu z določbo 95. člena ZKN je geodetska uprava odločila, da se v kataster nepremičnin vpiše stavba 673-159 in deli stavbe 673-159-1 s podatki, ki so razvidni iz izreka te odločbe (druga točka izreka).

Na podlagi te odločbe in podatkov iz elaborata se v kataster nepremičnin vpiše stavba 673-159 s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba«, deli stavb 673-159-1 pa s statusom delov stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

Grafični prikaz tlorisa stavbe je v prilogi te odločbe.

V postopku niso nastali stroški v smislu določil 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006-u.p.b. in nasl.), zato je geodetska uprava odločila tako, kot je razvidno v zadnji točki izreka te odločbe.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Na naslov katerekoli organizacijske enote Geodetske uprave Republike Slovenije se lahko pritožba pošlje po pošti, izroči neposredno ali poda ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b. in nasl.) v znesku 18,10 EUR.

Taksa se lahko plača z nakazilom na račun št. SI56 0110 0100 0315 637, sklic št. 11 25526-7111002-00542122 ali na katerikoli geodetski pisarni oziroma območni geodetski upravi (v gotovini ali s plačilno/kreditno kartico Maestro, Activa, Activa Maestro, Mastercard, Visa). Če bo taksa plačana z nakazilom, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse (plačilni nalog UPN, obdelan s strani banke/pošte ali izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet, Bankanet, ...), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila).

Priloga: Grafični prikaz

Postopek vodil: Rajko Mlinarič univ. dipl. inž. geod.

Rajko Mlinarič univ. dipl. inž. geod.

višji svetovalec I

Vodja oddelka

Vročiti osebno po ZUP:

**GRAFIČNI PRIKAZ**

