

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu pac. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak ter istočasno povečanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak**

Številka: LP 3/20

Investitor:

Izdelovalac: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

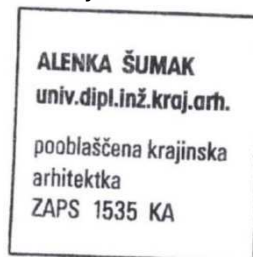
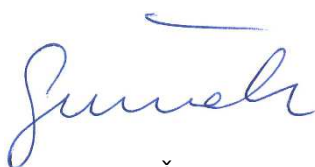
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



Pooblaščen prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ. dipl. inž. arh.
Polona Majcan, mag.inž.arh.urb.
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, marec 2020

KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

| | |
|---|----|
| 1 UVOD..... | 3 |
| 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE..... | 4 |
| 3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE..... | 4 |
| 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE..... | 7 |
| 5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE..... | 11 |
| 6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST..... | 13 |
| 7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU..... | 13 |
| 8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ..... | 13 |
| 9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2..... | 15 |
| 10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI..... | 17 |

II. GRAFIČNI DEL

| | |
|---|----------|
| 1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 2. Prikaz preoblikovanja in povečanja izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 8.3.2020) za parcele na območju LP | M1:1.000 |
| 5. Prikaz pravnih režimov na območju LP | M1:1.000 |

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal **lokacijsko preveritev**. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Instrument LP je na podlagi ZUreP-2 vezan na tri namene:

1. določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2),
2. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),
3. omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 128. členom ZUreP-2. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Z LP se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m².

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitev. ZUreP-2 namreč v 280. členu določa, da se površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), kot so v občinskem prostorskem načrtu določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)(v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), štejejo kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Postopek LP se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o LP, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oziroma namesto njega. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastajajo zaradi

postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v občinskem prostorskem načrtu.

Na območju občine Ljutomer je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je povečanje velikosti in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, za potrebe uskladitve namenske in dejanske rabe prostora ter gradnje prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu, za potrebe mlade družine.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE

Na območju občine Ljutomer veljavni prostorski akt predstavlja Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 3/13, 1/15 in 2/15)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 348, 510 in 527.

Na območju občine Ljutomer so do priprave predmetnega Elaborat LP že bili izvedeni in potrjeni posamični Sklepi o LP, ki pa prostorsko gledano niso povezani z izvornim območjem predmetne LP.

3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi na obravnavnem območju na parc. št. 28/2 k.o. Gresovščak zgraditi **prizidek k obstoječemu stanovanjskemu objektu**, za potrebe mlade družine. Obstoječi stanovanjski objekt se nahaja na obstoječem stavbnem zemljišču, ki je v OPN opredeljeno kot območje razpršene poselitve.

Gradnja prizidka na obstoječem nepozidanem stavbnem zemljišču na vzhodni strani ni mogoča, zaradi same orientacije stanovanjskega objekta in tudi terena, ki se na tej strani prične dvigati, zaradi česar prizidka tehnično gledano ni mogoče navezati na obstoječi stanovanjski objekt. Potek plastnic in s tem sam naklon terena je razviden iz slike 2, kje je prikazan naklon terena iz lidar posnetka. Na zahodni strani obstoječega stanovanjskega objekta se nahaja njegovo funkcionalno zemljišče (dovozna pot, dvorišče) ter tudi sam vhod v objekt in garažo, ki jih ni mogoče preseliti, zato gradnja prizidka na tem območju prav tako ni mogoča.

Območje načrtovane gradnje predvidenega prizidka se nahaja v nadaljevanju obstoječega stanovanjskega objekta, na severovzhodni strani, zunaj opredeljenega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve v OPN, zato je v predmetnem Elaboratu LP, predlagano povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN, za največ 20 %, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Istočasno je predlagano tudi preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN. Na delu obstoječega stavbnega zemljišča območja

razpršene poselitve, ki se nahaja na drugi strani obstoječe dovozne poti, ki vodi do sosednjega stanovanjskega objekta ter po dejanski rabi predstavlja kmetijsko zemljišče je predlagana uskladitev dejanske in namenske rabe zemljišč. Tukaj je predlagan izvzem obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve. Izvzet del stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, se s preoblikovanjem izvirnega območja razpršene poselitve preseli na območje, kjer je predvidena gradnja prizidka.

Širše območje LP se nahaja v gričevnatem delu Jeruzalemskih goric, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in nekaj zelo razvitega vinogradništva, ki pa se v zadnjih desetletjih vedno bolj opušča. Na obravnavanem območju so značilna razpotegnjena slemenska naselja z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, ki tukaj predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Obstoječi stanovanjski objekt se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki so v OPN po ZPNačrt-u opredeljena kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako JG01 ter predstavljajo izvorno območje LP. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnava razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

Izvorno območje LP, v tem primeru območje posamične poselitve na delu parc. št. 28/1, 28/2, 28/4, 28/6, 29/5 in 36/6 k.o. Gresovščak v površini 3190,35 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno povečanje velikosti in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN.

Preglednica 1: Opredelitev izvirnega območja LP v OPN

| | Izvorno območje LP |
|---|---|
| k.o. | Gresovščak |
| parc.št. | del 28/1/, del 28/2, 28/4, 28/6, del 29/5, del 36/6 |
| Podrobnejša namenska raba prostora | A |
| Enota urejanja prostora | JG01 |
| Režimi in varovanja | Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi) |
| Površina (m²) | 3190,35 |
| Prostorski izvedbeni pogoji v OPN | 50. člen |



Slika 1: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema preoblikovanje izvirnega območja LP in istočasno njegovo povečanje za največ 20 %, glede na izvirno območje LP, določeno v OPN, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Preoblikovanje izvirnega območja LP zajema izvzem obstoječega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, ki se nahaja južno ob obstoječe dovozne poti, na delu parc. št. 28/2 in 36/6 k.o. Gresovščak, v skupni površini 87,29 m². Območje LP se nahaja na robu doline od koder se teren prične dvigati. Območje, ki je predlagano za izvzem, se nahaja na nasprotni strani dovozne poti in je prostorsko gledano ločeno od ostalega območja posamične poselitve, hkrati pa zaradi svoje velikosti, oblike in naklona neprimerno za gradnjo kakršnega koli objekta. Ker je območje torej neprimerno za gradnjo objektov in je po dejanski rabi prostora opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, ter se v njegovem nadaljevanju pričnejo intenzivne kmetijske površine, kjer je v preteklosti stal terasni vinograd, ki ga bo lastnik nadomestil z novim vinogradom, je predlagana njegova sprememba iz območja posamične poselitve v območje kmetijskih zemljišč. Območje izvzema stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, je v OPN opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako JG01. Po dejanski rabi je opredeljeno kot območje trajnih travnikov in pašnikov (1300) ter območje ekstenzivnih sadovnjakov (1222).

Izvet del stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, se v skupni površini 87,23 m², »prenese« na severovzhodni del obstoječega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, na območje dela parc. št. 28/2 k.o. Gresovščak, kjer je v nadaljevanju obstoječega stanovanjskega objekta predvidena gradnja prizidka. Obravnavano območje v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče obstoječega stanovanjskega objekta. Gre za uravnan teren na robu doline, ki se proti vzhodu prične strmo dvigovati proti slemenu. Območje »prenosa« stavbnega zemljišča je v OPN opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč, z oznako K2, znotraj enote urejanja prostora z oznako JG01. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot območje trajnih travnikov in pašnikov (1300).

Z opisanim preoblikovanjem izvirnega območja LP se na območju, ki je predlagan za izvzem uskladi namenska in dejanska raba prostora, hkrati pa se na območju »prenosa« stavbnega zemljišča, v kombinaciji z povečanjem obsega izvirnega območja posamične poselitve, zagotovi stavbno zemljišče, potrebno za gradnjo prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu, ki bo na obravnavanem območju ohranilo poselitev in s tem zagotovilo obstoj obstoječe dejavnosti (bivanja).



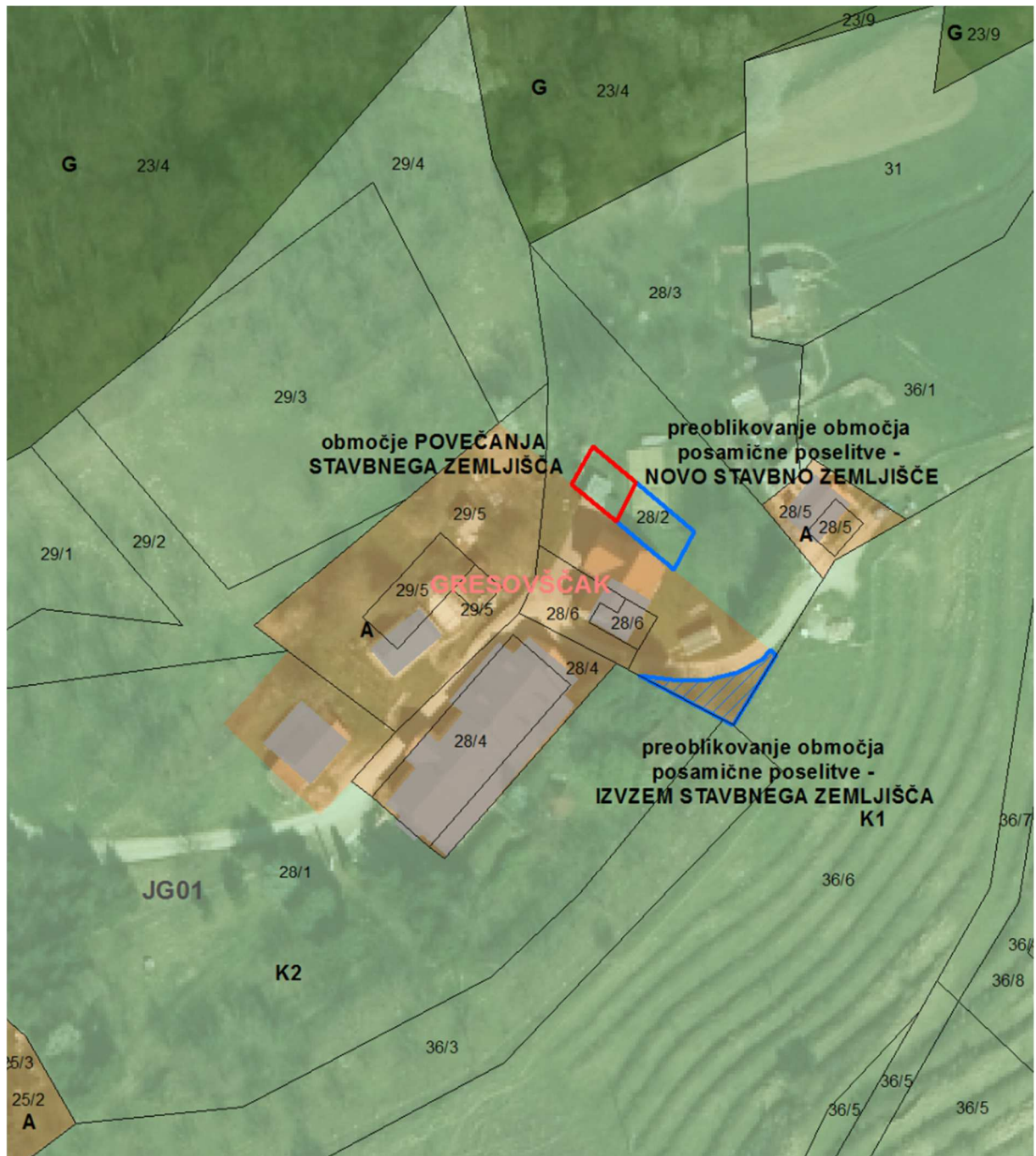
Slika 2: Prikaz območja LP na Lidar posnetku, ki prikazuje naklon terena.

Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, za največ 20 %, je v skladu z 128. členom ZUreP-2 predlagano na severovzhodnem delu obstoječega območja posamične poselitve, na delu parc. št. 28/2 k.o. Gresovščak v skupni površini 66,06 m². Območje se nahaja severno od obstoječega stanovanjskega objekta, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, določenega v OPN in je v OPN opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako JG01. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), v delu tudi kot ekstenzivni sadovnjak (1222). Na delu območja, ki je opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče se nahaja obstoječi nezahtevni objekt (vrtna lopa), ki bo zaradi gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu odstranjen.

Glede na površino izvirnega območja LP (3190,35 m²), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvirnega območja LP poveča za manj kot 20 % oziroma natančneje za le 2 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

| | Območje LP |
|------------------------------------|---|
| | Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – IZVEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA |
| k.o. | Gresovščak |
| parc.št. | del 28/2, del 36/6 |
| Podrobnejša namenska raba prostora | A |
| Enota urejanja prostora | JG01 |
| Režimi in varovanja | Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi) |
| Površina (m ²) | 87,29 |
| Prostorski izvedbeni pogoji v OPN | 50. člen |
| | Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE |
| k.o. | Gresovščak |
| parc.št. | del 28/2 |
| Podrobnejša namenska raba prostora | K2 |
| Enota urejanja prostora | JG01 |
| Režimi in varovanja | Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi) |
| Površina (m ²) | 87,23 |
| Prostorski izvedbeni pogoji v OPN | 52. člen |
| | Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE |
| k.o. | Gresovščak |
| parc.št. | del 28/2 |
| Podrobnejša namenska raba prostora | K2 |
| Enota urejanja prostora | JG01 |
| Režimi in varovanja | Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi) |
| Površina (m ²) | 66,06 |
| Prostorski izvedbeni pogoji v OPN | 52. člen |



Slika 3: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP, določeno v OPN, preoblikuje in istočasno tudi poveča, za manj kot 20 % oziroma natančneje za le 2 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 3190,35 m². Z preoblikovanjem izvirnega območja LP se le to z izvzemom zmanjša za 87,29 m² ter istočasno povečana 87,23 m², kar pomeni, da se izvorno območje LP z preoblikovanjem preko instrumenta LP v skupni površini skoraj ne spremeni in zajema površino veliko 3190,29 m².

Hkrati se izvorno območje LP na račun povečanja v skladu z 128. členom ZUreP-2 poveča za manj kot 20 % in sicer za 66,06 m².

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje veliko 3256,35 m².

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

| | Novo območje posamične poselitve |
|---|---|
| k.o. | Gresovščak |
| parc.št. | del 28/1/, del 28/2, 28/4, 28/6, del 29/5 |
| Podrobnejša namenska raba prostora | A |
| Enota urejanja prostora | JG01 |
| Režimi in varovanja | Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi) |
| Površina (m²) | 3256,35 |
| Prostorski izvedbeni pogoji v OPN | 50. člen |



Slika 4: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

Elaborat lokacijske preveritve za preoblikovanje izvirnega območja posamične poselitve na delu pac. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak ter istočasno povečanje izvirnega območja posamične poselitve na delu parc. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak, št. LP 3/20

6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Dostop do območja LP je zagotovljen po obstoječi javni poti (šifra odseka 723202), ki vodi do obstoječega stanovanjskega objekta, na parc. št. 28/2 in 28/6 k.o. Gresovščak, h katerem je predvidena gradnja prizidka. Omenjena javna pot se bo uporabljala tudi za dostop, do predvidenega prizidka.

Do obstoječih objektov na parc. št. 28/1, 28/2, 28/4, 28/6 in 29/5 k.o. Gresovščak je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar ne bo težav, v kolikor se bodo zaradi gradnje prizidka povečale potrebe po povečanem obsegu opremljenosti z razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, saj se na območju nahajajo že vsi razpoložljivi priključki.

7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Širše območje izvornega območja LP ter območja LP se nahaja znotraj posebnega območja varovanja narave t.i. **Krajinskega parka** ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice, ki je bil zavarovan z Odlokom o razglasitvi in zavarovanju naravnih območij in spomenikov narave na območju občine Ljutomer (Uradne objave Pomurski vestnik, št. 14/76). Navedeni pravni režim je bil upoštevan pri pripravi OPN in tudi pri pripravi predmetne LP.

Prav tako se širše območje izvornega območja LP ter območja LP nahaja na **erozijskem območju**, kjer se morajo izvajati zahtevnejši zaščitni ukrepi. Gre za območje Jeruzalemskih goric, se pravi, da gre za gričevnat teren, kjer prevladujejo vinogradi. Območje izvornega območja LP ter območja LP se nahaja na robu doline in v naravni predstavlja uravnava oziroma raven teren z rahlim naklonom, ki omogoča gradnjo objektov, brez nekaterih večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena.

Drugih območij varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni.

8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ

Za pripravo Elaborata LP je bil uporabljen zemljiškokatastrski prikaz (v nadaljnjem besedilu: ZKP), ki je bil prevzet od Geodetske uprave Republike Slovenije s stanjem podatka na dan 8.3.2020. Natančnost posameznih mej parcel ZKP na izvornem območju LP in območju LP (parc. št. 28/1, 28/2, 28/4, 28/6, 29/5 in 36/6 k.o. Gresovščak) s strani Geodetske uprave Republike Slovenije ni določena (določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70 in 80).

Točen položaj mej v naravi se lahko ugotovi le z ureditvijo mej, ki pa je predvidena v fazi izdelave geodetskega načrta za potrebe priprave projektne dokumentacije za potrebe gradnje prizidka.

V območje preoblikovanja izvornega območja LP, kjer je predlagan izvzem obstoječega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve je vključen tudi minimalni del parc. št. 36/6 k.o. Gresovščak. Parc. št. 36/6 k.o. Gresovščak je v OPN, glede na ZKP na katerega je bil sprejet OPN, v celoti opredeljena kot območje drugih kmetijskih zemljišč z oznako K2. Ob preseku izvornega območja LP, ki je bil povzet iz veljavnega OPN in ZKP, ki je bil prevzet od Geodetske uprave Republike Slovenije s stanjem podatka na dan 8.3.2020, pa je zaradi zamika novejšega ZKP v izvorno območje vključen tudi minimalni del parc. št. 36/6 k.o. Gresovščak. Glede na to, da gre za minimalni zamik ZKP in območje parc. št. 36/6 k.o. Gresovščak po veljavnem OPN ni opredeljeno kot stavbno zemljišče, le ta parcela ni bila vključena v naslov Elaborata LP, je pa, zaradi upoštevanja uradnih evidenc podatkov, bila upoštevana v celotnem Elaboratu LP (tako v tekstu delu, kakor tudi v grafikah).



Slika 5: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (8.3.2020).

Elaborat lokacijske preveritve za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu pac. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak ter istočasno povečanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 28/2 v k.o. 265 – Gresovščak, št. LP 3/20

9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

Občina Ljutomer ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako JG01. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve. Prav tako ima Občina Ljutomer sprejet **Odluk o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Ljutomer (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/19) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapisanega je razvidno, da Občina Ljutomer izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-2 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 31. in 128. člena ZUreP-2 je razvidna iz spodnje Preglednice 4.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili ZUreP-2

| Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2 | |
|--|---|
| Kriteriji | Utemeljitev skladnosti |
| Dopušča se načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti. | DA. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahaja obstoječi stanovanjski objekt. Na območju LP je predvidena usklajevanje namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja prizidka k obstoječem stanovanjskem objektu, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (bivanje), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj. |
| Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih. | DA. Za obstoječi stanovanjski objekt in njegov prizidek bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prav tako površine novega stavbnega zemljišča ne presegajo obsega obstoječega stavbnega zemljišča. |
| Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. | DA. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj je obstoječi stanovanjski objekt priključen na vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Predvideni prizidek pa bo mogoče priključiti na obstoječe priključke. |

| Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2 | |
|--|--|
| Kriteriji | Utemeljitev skladnosti |
| | Prav tako ima obstoječi stanovanjski objekt urejeno dovozno pot, ki se bo uporabila tudi kot dovozna pot do predvidenega prizidka. |
| Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. | DA. Z predvidenim preoblikovanjem in povečanjem obstoječega območja posamične poselitve ter predvidenimi ureditvami se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja prizidka k obstoječem stanovanjskem objektu ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.. |
| Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. | DA. Območje LP se nahaja na območju Krajinskega parka ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice ter na erozijsko ogroženem območju, kjer se izvajajo zahtevnejši zaščitni ukrepi. Drugih pravnih režimov na območju LP ni. Predvidena uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja prizidka bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN bile upoštewane. |
| Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 128. člena ZUreP-2 | |
| Kriteriji | Utemeljitev skladnosti |
| Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju. | DA. 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 in omejitve na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 31. člena ZUreP-2. |
| Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m ² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. | DA. Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN. Območje LP, kjer je predlagano povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve namreč zajema površino 66,06 |

| Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2 | |
|---|--|
| Kriteriji | Utemeljitev skladnosti |
| | m ² , izvorno območje LP pa 3190,35 m ² , kar pomeni povečanje izvornega območja LP za le 2 %. |

10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf)
- Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 3/13, 1/15 in 2/15)

PODATKOVNI VIRI

- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/brezplacni-podatki/>)
- podatek o Lidarju (https://gis.arso.gov.si/evode/profile.aspx?id=atlas_voda_Lidar@Arso)
- podatek o Krajinskem parku ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice (<https://gis.arso.gov.si/geoportal/catalog/main/home.page>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)

II. GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|----------|
| 1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 2. Prikaz preoblikovanja in povečanja izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta | M1:1.000 |
| 4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 8.3.2020) za parcele na območju LP | M1:1.000 |
| 5. Prikaz pravnih režimov na območju LP | M1:1.000 |