

## 1. NASLOVNI LIST


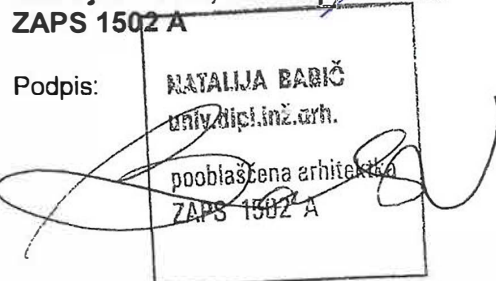
NAZIV ELABORATA: **LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI  
POSAMIČNI POSELITVI V k.o. GRESOVŠČAK  
V OBČINI LJUTOMER**

NAROČNIK: **LASTNIKI ZEMLJIŠČ**

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA LJUTOMER  
Vrazova 1  
9240 Ljutomer**

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

POOBLAŠČEN PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC:

  
**Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 1502 A**  
Podpis:   
**NATALIJA BABIČ  
univ.dipl.inž.arh.  
pooblaščenarhitektka  
ZAPS 1502 A**

SODELAVCI: **Tomaž MAGERL, inž.grad.  
Zdenka LEŠNIK, geo.teh.**

DATUM: **MAREC 2020**

ŠTEVILKA. NALOGE: **2019-LP-049**

## VSEBINA ELABORATA

### 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

### 2. UTEMELJITEV

2.1 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

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.3 Seznam podatkovnih virov

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

### 3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

### 4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD

4.1 Območje LP v vektorski obliki

4.2 Izvorno območje LP

4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

4.4 Grafični prikaz območja LP

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
A	površine razpršene poselitve v skladu z 280. členom ZUreP-2
EUP	enota urejanja prostora
PNRP	podrobna namenska raba prostora

## 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

Lastnik zemljišč se je v letu 2019 resneje začel ukvarjati z oddajo turističnih nastanitev. Prejšnje leto so iz lastnih sredstev financirali obnovo podedovanih kapacitet na Jeruzalemu. Tam so obnovili dva obstoječa apartmaja, na novo je bila postavljena hiška Julija, ki je pravi hit. Letos so uredili novi wellness in kolesarnico. Na tej lokaciji načrtujejo še kompletno prenovo starega apartmaja. S tem bi zaključili vlaganje na Jeruzalemu, kjer so omejeni s prostorom.

Gostje prihajajo z vseh koncev sveta: ZDA, Koreje, Danske, Madžarske, Švice, Avstrije, Nemčije, Hrvaške, Slovenije. Vsi so navdušeni nad lepoto narave, urejenosti nastanitve, nad njihovim vinom. Veliko gostov se vrača.

Na Gresovščaku imajo tudi velik vinograd, ki ima prav tako vrhunsko lego in bi bil idealen za širitev njihovih nastanitvenih kapacitet. Trta, ki je zasajena je EKO, kar pomeni, da je ni potrebno kemično obdelovati, kar je zagotovo edinstveno v tem delu Jeruzalema. Pomeni, da gostje, ki bi bivali v hiškah poleg vinogradov, ne bi občutili škropljenja vinograda, kot je to pri konvencionalnih sortah. Glede na samo velikost vinogradov bi želeli hišice umestiti v prostor razpršeno. Gostom želijo ponuditi individualno nastanitev z veliko mero zasebnosti. To omogoča lokacija vinogradov, ki se razprostirajo od zahoda proti vzhodu, nad njimi se vije cesta, ki povezuje posamične poselitve (A).

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 128.člena ZUreP-2, na prilagoditev in natančno določitev oblike in velikosti stavbnega zemljišča na posamezni poselitvi. V tem primeru gre za povečanje velikosti stavbnega zemljišča.

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (A), ki zajema parcele ali dele parcel številka 373/3, 373/4, 443, 400/4, vse k.o. Gresovščak. Širitev stavbnega zemljišča je predvidena na K1, na del parcele številka 371/6 k.o. Gresovščak;

## 2. UTEMELJITEV

### **2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev**

Identifikacijska številka prostorskega akta:

- 348 - OPN,
- 510 - spremembe in dopolnitve, prve spremembe in dopolnitve OPN,
- 527 – UPB1 – OPN – UPB1 (uradno prečiščeno besedilo)

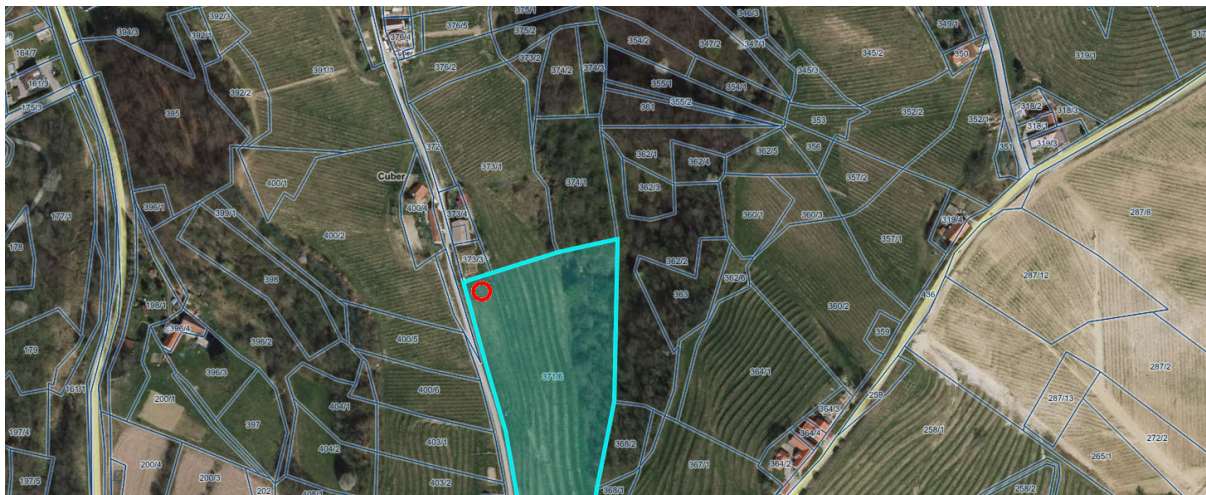
Naziv prostorskega akta:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 3/13) - v nadaljevanju OPN;
- Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 1/15);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer - UPB1 (uradno prečiščeno besedilo), Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 2/15.

Za izvorna območja in območja, ki se nanašajo na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

## 2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve (A), ki zajema parcele ali dele parcel številka 373/3, 373/4, 443, 400/4, vse k.o. 265 Gresovščak. Širitev stavbnega zemljišča je predvidena na K1, na del parcele številka 371/6 k.o. 265 Gresovščak;



Slika 1: Pregledna karta na DOF z označeno parcelo 371/6 k.o. Gresovščak, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča

## 2.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O63/index.html>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://egp.gu.gov.si/egp/>

Prostorski informacijski sistem občin: Občina Ljutomer

- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LJUTOMER>

## 2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

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

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 3/13) - v nadaljevanju OPN;
- Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer, prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 1/15);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer - UPB1 (uradno prečiščeno besedilo), Uradno glasilo Občine Ljutomer št. 2/15.

## 2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, za izvajanje gradnje, prilagoditi in natančno določiti obliko ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v skladu s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2.

### 3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

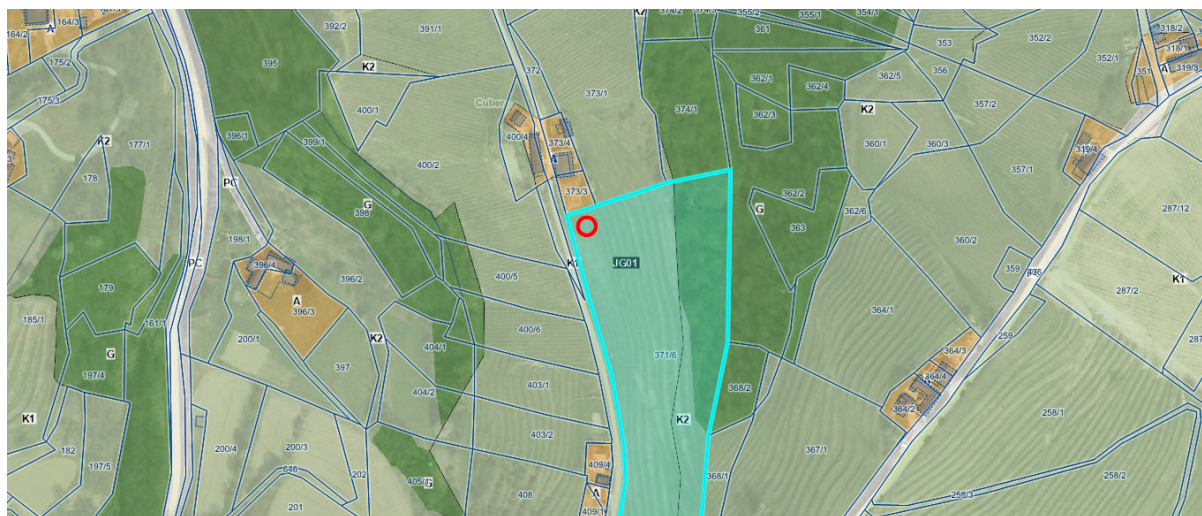
#### 3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamezne poselitve se nahaja v EUP JG01.

Površina obravnavanega izvornega območja posamične poselitve (parcele in deli parcel številka 373/3, 373/4, 443, 400/4, vse k.o. Gresovščak) znaša: 1 585 m<sup>2</sup>;

PNRP: površine razpršene poselitve (A).

#### 1.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev v skladu z 280. členom ZUreP-2



Slika 2: izsek iz OPN-namenska raba (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LJUTOMER>)

#### 3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev območja posamične poselitve.

Območje posamične poselitve zajema parcele in dele parcel številka 373/3, 373/4, 443, 400/4, vse k.o. Gresovščak. Površina izvornega območja znaša 1 585 m<sup>2</sup>.

Površina spremembe, oziroma širitve na parcelo št. 371/6 k.o. Gresovščak znaša 317 m<sup>2</sup> in pomeni spremembo namenske rabe iz K1 v A. Delež spremembe glede na izvorno površino znaša 20%. Nova površina posamične poselitve znaša 1902m<sup>2</sup>.

#### 3.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2

##### Fizične lastnosti zemljišča:

Območje posamične poselitve se nahaja ob slemenski cesti, proti dolini se razprostirajo vinogradi.

Teren sam, kjer je predvidena širitev, je na razmeroma ravnem delu, območje je dobro dostopno iz obstoječe ceste. Objekti bodo manjših dimenzij, locirani bodo na območju že obstoječe pozidave, zato bo kljub temu, da je celotno območje goric v erozijskem območju zahtevnih zaščitnih ukrepov, gradnja možna brez večjih tehničnih omejitev.

### Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Značilen vzorec pozidave so posamične poselitve ob slemenski cesti, ki se vije med vinogradi. Predvidena širitve stavbnega zemljišča je predvidena tako, da se hiške za dopolnilno dejavnost na vinogradniški kmetiji umestijo v prostor po vzorcu obstoječe pozidave, kot dopolnitev posamične poselitve. Za predvidene stavbe bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

### Širitev obstoječe dejavnosti:

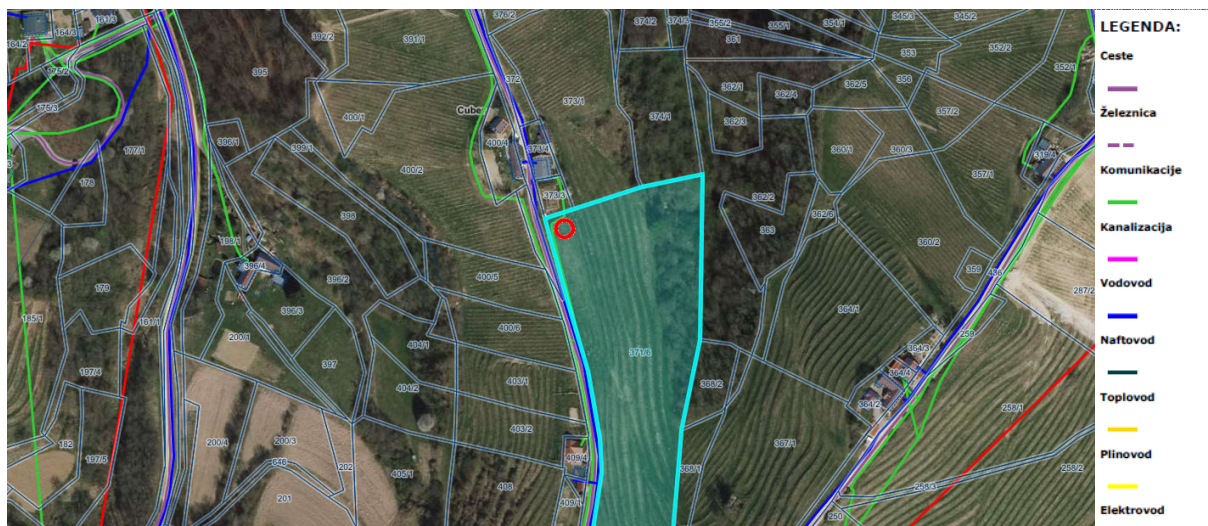
Dejavnost lastnika obravnavanih zemljišč je vinogradništvo z dopolnilno turistično dejavnostjo. Že obstoječa dopolnilna dejavnost obsega tudi nastanitvene zmogljivosti. Z možnostjo ureditve dodatnih nastanitvev želijo ponuditi turistom drugačno bivanje in doživljanje življenja med vinogradi in z vinogradniki. To pomeni širitev obstoječe dejavnosti.

### Komunalna oprema posamične poselitve:

Obravnavano območje obstoječe posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno.

Dovoz je iz obstoječe občinske ceste.

Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, vodovodno omrežje in komunikacije. Kanalizacijskega omrežja na območju ni. Odvod odpadnih voda se rešuje individualno, skladno z pogoji pristojne službe. Za predvidene objekte je mogoče zagotoviti samostojne priključke.



Slika 3: GJI (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LJUTOMER>)

### Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

S predvideno gradnjo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal. Bivalni objekti ne bodo povzročali dodatnih negativnih vplivov na okolje.

### Pravni režimi in varstvene usmeritve:

#### Vodovarstveno območje – državni nivo:

Poseg se nahaja izven vodovarstvenih območij.

#### Zrak

Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ogrevanje objektov bo urejeno skladno z njimi.

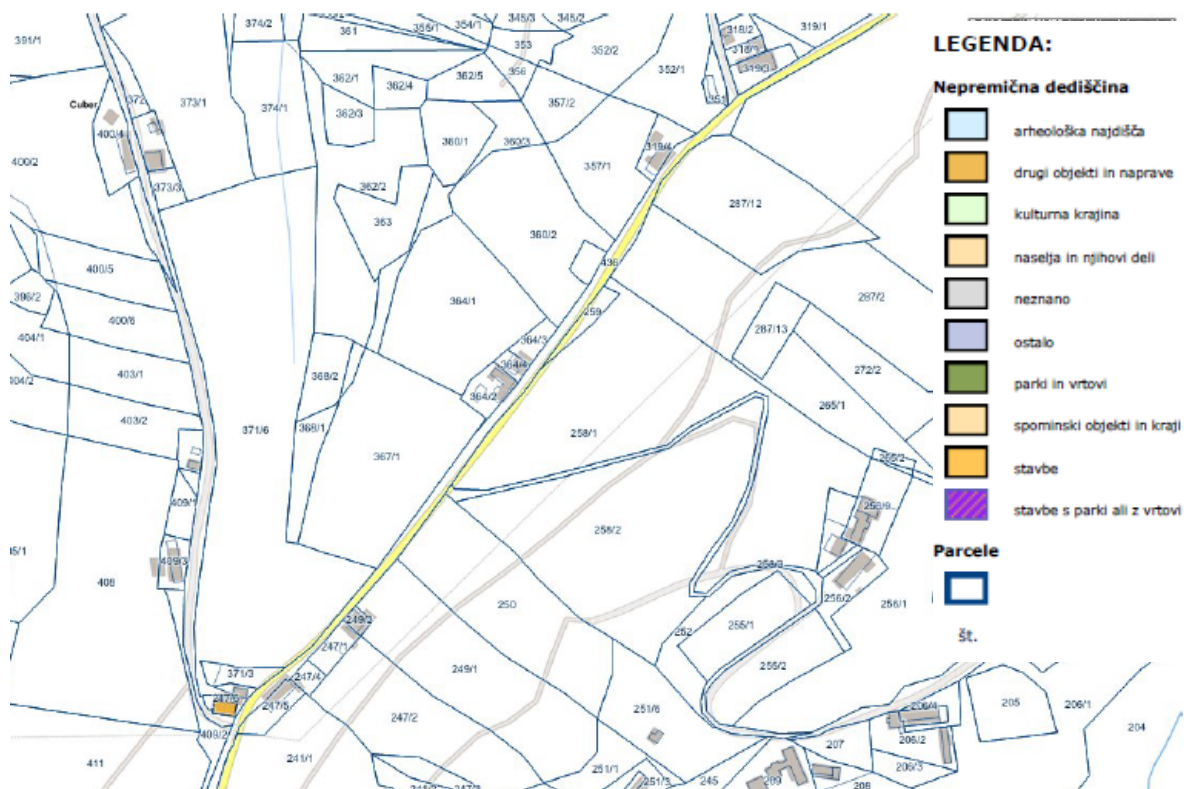
#### Hrup

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v IV. območju.

Gradnja nastanitvenih stavb ne bo povzročala dodatnega hrupa v okolju.

### Varstvo kulturne dediščine:

Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine.



Slika 4: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

### Ohranjanje narave:

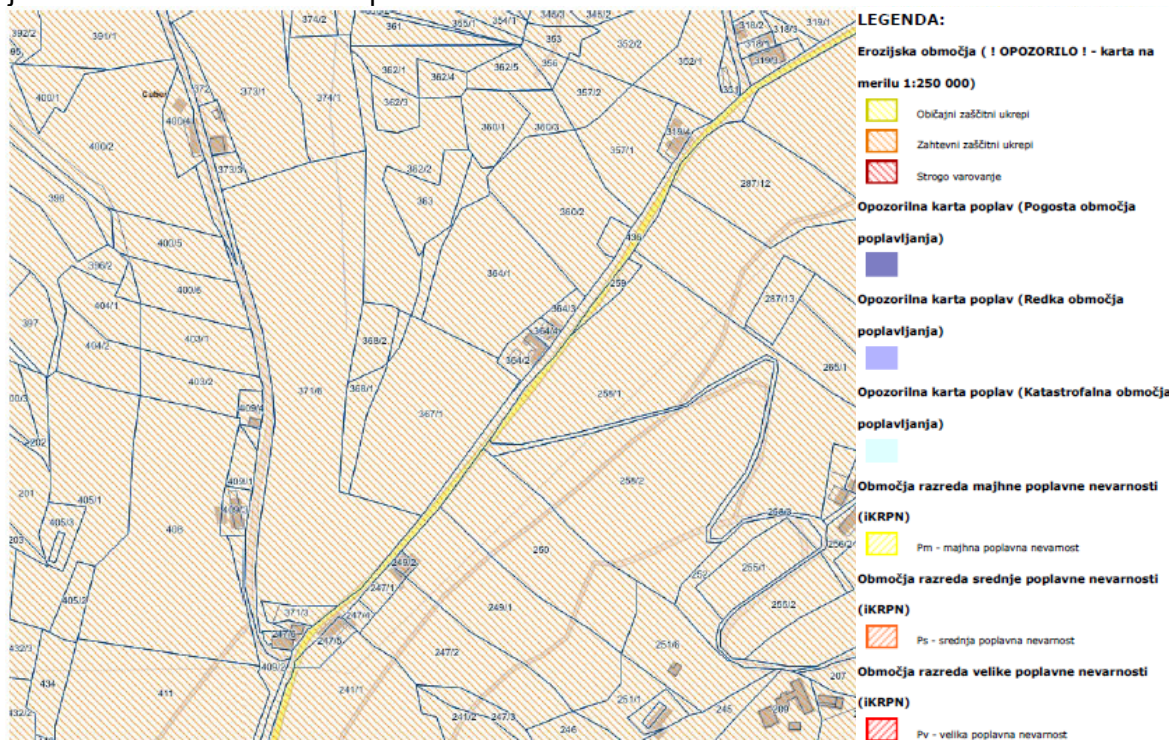
Območje leži v Krajinsem parku ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice.



Slika 5: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LJUTOMER>

### Območje erozije:

Po podatkih iz javno dostopnih portalov se območje nahaja v erozijsko ogroženem območju, kjer so zahtevni zaščitni ukrepi.



Slika 6: Erozijska območja (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LJUTOMER>)

Predvidena gradnja bo izvedena v skladu z zgoraj navedenimi varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

### Zemljiškokatastrski prikaz:

Zemljiškokatastrski prikaz, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan 3.2.2020. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve, parcele št. 373/3, 373/4, 443, 400/4 k.o. Gresovščak, natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

Ker je bila izvedena ureditev mej, je natančnost parcelnih mej zemljiškokatastrskega prikaza na območju lokacijske preveritve, parcela št. 371/6 k.o. Gresovščak, določena z rangom natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 30 s strani Geodetske uprave RS - natančnost določitve koordinat zemljiškokatastrskih točk od 12 do 30 cm.

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



#### 4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

##### 4.1 Območje LP v vektorski obliki

Podatek o območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	ZAPISA OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
TIP	ŠTEVILO	Tip preoblikovanja območja: 1 – širitev, 2 - izvzem
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m <sup>2</sup>

##### 4.2 Izvorno območje LP

Podatek o izvornem območju se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj. Podatek se prevzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT	ZAPISA OPIS
FID	ŠTEVILO	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	ŠTEVILO	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	TEKST	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	TEKST	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	ŠTEVILO	Površina območja v m <sup>2</sup>

##### 4.3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP se pripravi v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek mora biti tak, kot je bil pridobljen s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati.

##### 4.4 Grafični prikaz območja LP

Grafični prikaz zajema prikaz območja LP z načrtovanimi ureditvami v prostoru, s prikazom zemljiškega katastra, katastra stavb in pravnimi režimi, ki so na tem območju in prikazanimi odstopanji od veljavnega prostorskega akta.

Grafični prikaz se izdelava na geodetskem načrtu, topografskem načrtu ali digitalnem ortofoto načrtu v merilu 1:1.000 z označeno lokacijsko natančnostjo posameznih mej parcel zemljiškega katastra.

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

#### **4.4 Grafične priloge**

1. Prikaz izvirnega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
2. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:1000
3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 10.11.2019) za parcele na območju LP in prikaz pravnih režimov na območju LP M1:1000