

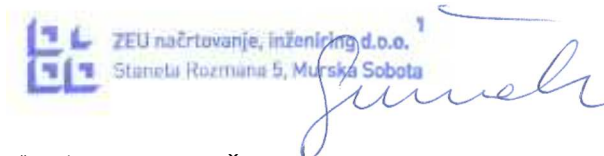
Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 435/3 v k.o. 252– Bučkovci ter istočasno povečanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 431/1 v k.o. 252 – Bučkovci**

Številka: LP 6/20

Investitor:

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

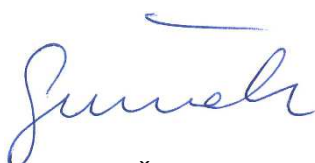
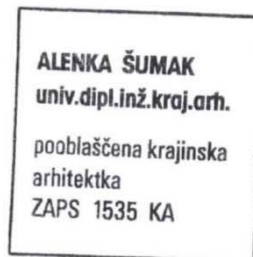
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



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

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:

A handwritten signature in blue ink, identical to the one in the previous image, positioned above the official stamp.

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, junij 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.....	10
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	12
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	12
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	12
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2.....	14
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	16

### II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz preoblikovanja in povečanja izvornega 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, 23.6.2020) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000

### III. PRILOGA

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

## 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 izvoren 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 hitrejše 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 m<sup>2</sup>.

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitve. 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 dodatnih kmetijsko – gospodarskih objektov za potrebe nadaljnega razvoja kmetije. Hkrati je predlagano povečanje oz. izravnava obstoječega območja razpršene poselitve za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

## 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 ob obstoječih objektih na domačiji (kmetiji), na parc. št. 431/1 k.o. Bučkovci zgraditi nov **kmetijsko - gospodarski objekt**, za potrebe nadaljnega razvoja obstoječe kmetije. Hkrati želi v prihodnosti na obstoječem nepozidanem stavbnem zemljišču v neposredni bližini obstoječega stanovanjskega objekta zgraditi tudi nov stanovanjski objekt. Obstoječi stanovanjski in kmetijsko - gospodarski objekti se nahajajo na obstoječem stavbnem zemljišču, ki je v OPN opredeljeno kot območje razpršene poselitve.

Gradnja predvidenega kmetijsko – gospodarskega objekta (objekt za shranjevanje kmetijske mehanizacije) na obstoječem nepozidanem stavbnem zemljišču na jugozahodni strani ni mogoča, saj se na tem območju nahaja obstoječi stanovanjski objekt, hkrati pa je ob njem predvidena tudi gradnja novega stanovanjskega objekta, zato bi umestitev predvidenega kmetijsko - gospodarskega objekta na to območje bila neprimerna z vidika umeščanja novega stanovanjskega objekta. Hkrati je celotna kmetija orientirana tako, da se kmetijsko – gospodarski objekti nahajajo na vzhodni in severni strani, kjer se nahajajo že vse dostopne poti in funkcionalna zemljišča, zato bi bilo nesmiselno, da bi nov kmetijsko - gospodarski objekt, ki bo funkcijsko navezan na obstoječe kmetijsko – gospodarske objekte, locirali na prosta nepozidana stavbna zemljišča ob obstoječi stanovanjski objekt in urejali nove dodatne dostopne poti in manipulacijske površine za predviden kmetijsko – gospodarski objekt.

Območje načrtovane gradnje predvidenega kmetijsko – gospodarskega objekta se nahaja v nadaljevanju obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov, na severni 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 izvor 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 izvor določen v OPN. Na delu obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, ki se nahaja na jugozahodni strani obstoječih objektov, 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 izvornega območja razpršene poselitve preseli na območje, kjer je predvidena gradnja novega kmetijsko – gospodarskega objekta ter na območje, kjer je v prihodnosti predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta, kot izravnava meje stavbnega zemljišča.

Območje se nahaja v gričevnatem delu Osrednjeslovenskih gor, natančneje v Ščavniški dolini, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in kmetijskih zemljišč. V preteklosti je bilo območje mokrotno, z obsežnimi regulacijami in melioracijami, v 80. letih prejšnjega stoletja, pa so mokrotne travnike spremenili v njive in hkrati izvedli tudi komasacije, s katerimi so tedanjo razdrobljeno zemljiško posest združili v večje parcele. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgostitve poselitve prihaja v strnjenih obcestnih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko domačij (kmetij). Strnjena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Obstoječi objekti (stanovanjska stavba, kmetijsko – gospodarski objekti) 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 LG01 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.

Glede na to, da gre pri predlaganem preoblikovanju in širitvi območja posamične poselitve za potrebe gradnje kmetijsko – gospodarskega objekta, ki je potreben za nadaljnji razvoj obstoječe domačije (kmetije) je kot priloga tega gradiva priloženo tudi **mnenje Kmetijsko svetovalne službe**.

**Izvorno območje LP**, v tem primeru območje posamične poselitve na delu parc. št. 431/1, 435/3 in 638 k.o. Bučkovci v površini 5511,81 m<sup>2</sup>, 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 izvornega območja LP v OPN*

	<b>Izvorno območje LP</b>
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 431/1, 435/3, del 638
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	KD (EŠD 1485)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	5511,81
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	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 izvorno 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 jugozahodno od obstoječih objektov na domačiji, na delu parc. št. 435/3 k.o. Bučkovci, v skupni površini 1005,00 m<sup>2</sup>. Območje LP se nahaja na Ščavniški ravnini, na robu terase, kjer se teren za obravnavanim območjem posamične poselitve rahlo spusti proti dolini reke Ščavnice. Območje, ki je predlagano za izvzem, se nahaja jugozahodno od obstoječih stanovanjskih in kmetijsko - gospodarskih objektov domačije, v neposredni bližini obstoječega stanovanjskega območja in območja, kjer je na nepozidanih stavbnih zemljiščih predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta. Območje predlaganega izvzema obstoječega stavbnega zemljišča je prostorsko gledano ločeno oz. dislocirano od obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov, njihovih dovozov in funkcionalnih ter manipulativnih površin, ki se nahajajo na vzhodni in severni strani domačije. Hkrati območje predlaganega izvzema meji na obstoječe in predvidene stanovanjske površine, zaradi česar gradnja novega kmetijsko – gospodarskega objekta, ki je nujno potreben za nadaljnji razvoj kmetije ter ureditev novih dovozov in manipulativnih površin za njegove potrebe ni smiselno dislocirati od obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov in jih umeščati pred območje obstoječega in predvidenega novega stanovanjskega objekta, saj bi taka razmestitev objektov bila prostorsko nesprejemljiva in nesmotrna z vidika umeščanja dejavnosti bivanja in obstoječe kmetijske dejavnosti. Ker je območje torej neprimerno za gradnjo kmetijsko – gospodarskih objektov in je po dejanski rabi prostora opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, ter se v njegovem nadaljevanju pričnejo intenzivne kmetijske površine, 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 LG01. Po dejanski rabi je opredeljeno kot območje trajnih travnikov in pašnikov (1300) ter območje ekstenzivnih sadovnjakov (1222).

Izvzet del stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, se v skupni površini 1003,90 m<sup>2</sup>, »prenese« na severni del obstoječega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, na območje dela parc. št. 431/1 k.o. Bučkovci, kjer je v nadaljevanju obstoječih kmetijsko - gospodarskih objektov predvidena gradnja dodatnega kmetijsko – gospodarskega objekta in ureditev potrebnih funkcionalnih in manipulativnih površin (dovoz, obračališče, ipd.) ter istočasno predlagana tudi razširitev obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve oz. njegova izravnava za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta. Obravnavano območje v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče obstoječe domačije, kjer se že sedaj nahajajo funkcionalne in manipulativne površine domačije. Gre za uravnan teren na robu terase, ki se proti severu prične rahlo spuščati proti dolini reke Ščavnice. Območje »prenosa« stavbnega zemljišča je v OPN opredeljeno kot območje drugih kmetijskih zemljišč, z oznako K2, znotraj enote urejanja prostora z oznako LG01. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000) in 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 novega kmetijsko – gospodarskega objekta z ureditvijo funkcionalnih in manipulativnih površin, ki bo na obravnavanem območju ohranilo poselitev in že obstoječo kmetijsko dejavnost. Hkrati pa se na zahodni strani zagotovi tudi zadostna površina nepozidanega stavbnega zemljišča za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

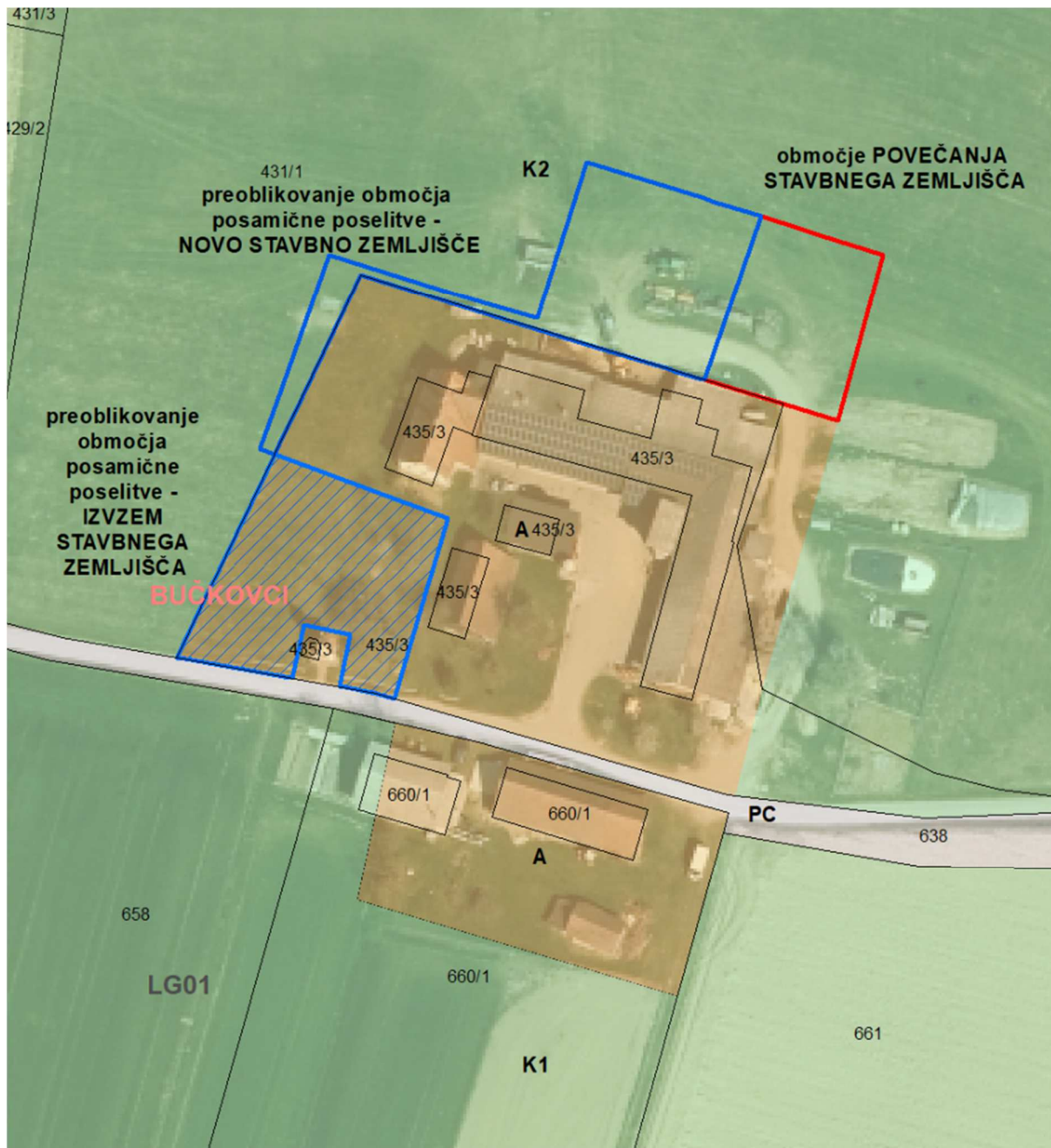
Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, za največ 20 %, je v skladu z 128. členom ZUreP-2 predlagano na severnem delu obstoječega območja posamične poselitve, na delu parc. št. 431/1 k.o. Bučkovci v skupni površini 599 m<sup>2</sup>. Območje se nahaja severno od obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov, 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 LG01. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), v delu tudi kot območje trajnih travnikov in pašnikov (1300).

Glede na površino izvirnega območja LP (5511,81 m<sup>2</sup>), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvirnega območja LP poveča za manj kot 20 % in ne presega velikosti 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

<b>Območje LP</b>	
<b>Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA</b>	
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 435/3
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	/
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	1005,00
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	50. člen
<b>Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE</b>	
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 431/1
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	K2
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	/
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	1003,90
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	52. člen
<b>Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE</b>	
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 431/1
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	K2
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	/
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	599,00
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	52. člen





Slika 2: 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 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Preoblikovanje izvornega območja LP, določenega v OPN povzroči, da iz enega območja posamične poselitve dobimo dve samostojni območji posamične poselitve. Do tega pride, ker na območju ob dovozni poti ostane kot stavbno zemljišče opredeljeno območje, kjer se v naravi nahaja obstoječa vaška kapela, ki je opredeljena tudi kot kulturna dediščina in, ki zaradi preoblikovanja izvornega območja posamične poselitve ostane dislocirana od obstoječe posamične poselitve domačije.

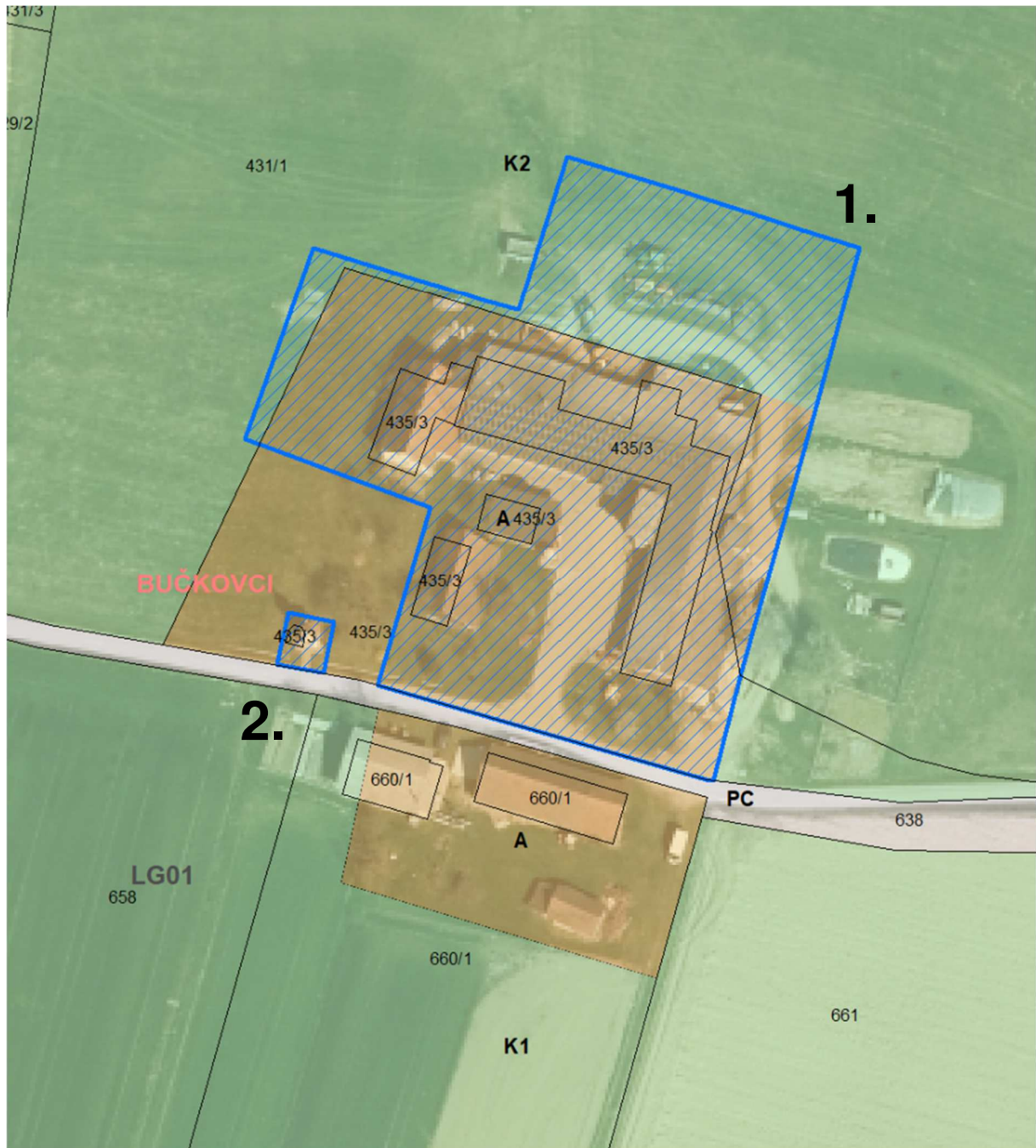
Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 5511,81 m<sup>2</sup>. Z preoblikovanjem izvornega območja LP se le to z izvzemom zmanjša za 1005,00 m<sup>2</sup> ter istočasno povečana 1003,90 m<sup>2</sup>, kar pomeni, da se izvorno območje LP z preoblikovanjem preko instrumenta LP v skupni površini nekoliko zmanjša in zajema površino veliko 5510,71 m<sup>2</sup>.

Hkrati se izvorno območje LP na račun povečanja v skladu z 128. členom ZUreP-2 poveča za manj kot 20 % in sicer za 599,00 m<sup>2</sup>.

Novo območje posamične poselitve tako, v kolikor gledamo oba, na novo oblikovana območja posamične poselitve, skupaj zajema območje veliko 6109,66 m<sup>2</sup>.

*Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN*

	<b>Novo območje posamične poselitve</b>
	<b>1.</b>
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 435/3, del 431/1
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	/
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	6043,73
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	50. člen
	<b>2.</b>
<b>k.o.</b>	Bučkovci
<b>parc.št.</b>	del 435/3
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	LG01
<b>Režimi in varovanja</b>	KD (EŠD 1485)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	65,93
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	50. člen



Slika 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

## **6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST**

Dostop do območja LP je zagotovljen po obstoječi javni poti (šifra odseka 723841), ki vodi mimo obstoječih objektov na domačiji in med seboj povezuje dele naselij Kuršinci, Bučkovci in Drakovci. Omenjena javna pot se bo uporabljala tudi za dostop, do predvidenega kmetijsko – gospodarskega objekta. Sama dovozna pot pa bo potekala po že obstoječi dovozni poti do obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov na domačiji.

Do obstoječih objektov na parc. št. 435/3 k.o. Bučkovci je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar ne bo težav, v kolikor se bodo zaradi gradnje novega kmetijsko – gospodarskega objekta povečale potrebe po povečanem obsegu opremljenosti z razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, saj se na območju nahajajo že vsi razpoložljivi priključki, možna pa je tudi ureditev novih samostojnih priključkov.

## **7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU**

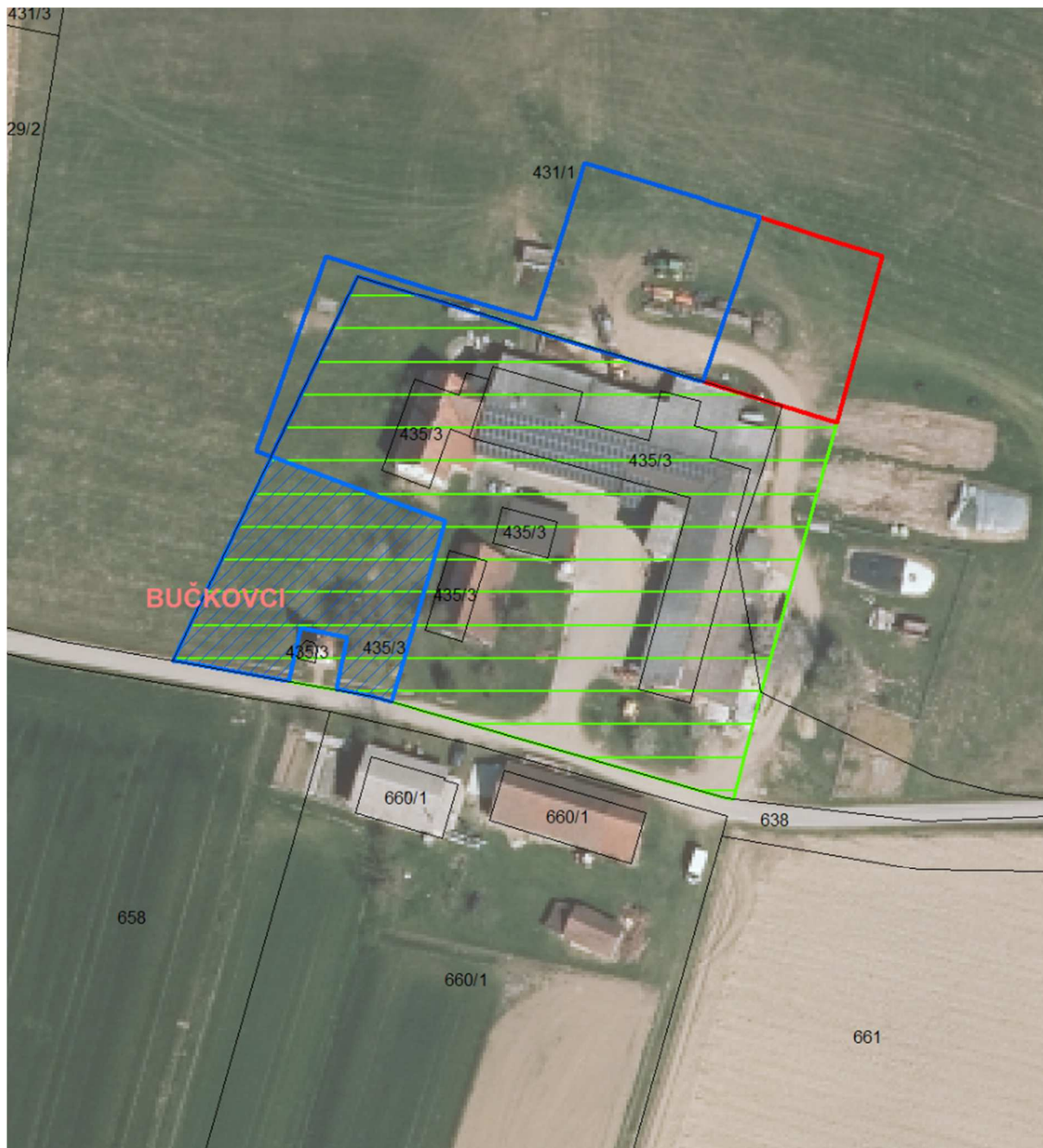
Na območju LP se nahaja območje sakralne stavbe dediščine z imenom Bučkovci – Sobočanova kapelica (EŠD 1485), ki je zavarovano kot dediščina v Registru kulturne dediščine, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo na območje katere se z predmetno LP ne posega.

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 23.6.2020. Natančnost posameznih mej parcel ZKP na izvornem območju LP in območju LP (parc. št. 431/1, 435/3 in 638 k.o. Bučkovci) s strani Geodetske uprave Republike Slovenije ni določena (določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70).

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 novega kmetijsko – gospodarskega objekta.



Slika 4: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (23.6.2020).

## 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 LG01. 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 **Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Ljutomer (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/19) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapsanega 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.	<b>DA.</b> Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti, kmetijsko - gospodarski objekti in drugi spremljajoči objekti. Na območju LP je predvidena uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja novega kmetijsko – gospodarskega objekta, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (bivanje in kmetijska dejavnost), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj, saj je v delu predlagana tudi razširitev obstoječega stavbnega zemljišča oz. njegova izravnava za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta, ki je predvidena enkrat v prihodnosti.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.	<b>DA.</b> Za predvideni kmetijsko – gospodarski objekt 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.	<b>DA.</b> Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj je obstoječi stanovanjski in kmetijsko - gospodarski objekti priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Za predvideni kmetijsko – gospodarski objekt bo po potrebi

<b>Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2</b>	
<b>Kriteriji</b>	<b>Utemeljitev skladnosti</b>
	<p>mogoče urediti samostojne priključke na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture.</p> <p>Prav tako imajo obstoječi objekti urejeno dovozno pot, ki se bo uporabila tudi kot dovozna pot do predvidenega kmetijsko – gospodarskega objekta.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p><b>DA.</b></p> <p>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 novega kmetijsko – gospodarskega objekta ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p><b>DA.</b></p> <p>Na območju LP se nahaja območje sakralne stavbne dediščine, ki je varovana s področnimi predpisi in na območje katere se z predmetno LP ne posega.</p> <p>Drugih pravnih režimov na območju LP ni.</p> <p>Predvidena uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja kmetijsko – gospodarskega objekta 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 upoštevane.</p>
<b>Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 128. člena ZUreP-2</b>	
<b>Kriteriji</b>	<b>Utemeljitev skladnosti</b>
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.	<p><b>DA.</b></p> <p>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.</p>
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 <sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	<p><b>DA.</b></p> <p>Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN in ne presega velikosti 600 m<sup>2</sup>. Območje LP, kjer je predlagano povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve namreč zajema površino 599,00 m<sup>2</sup>, izvorno območje LP pa 5511,81 m<sup>2</sup>, kar pomeni povečanje izvornega območja LP za 11 %.</p>

## 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](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, gospodarski javni infrastrukturi (<https://www.e-prostor.gov.si/brezplacni-podatki/>)
- podatek o območjih nepremične kulturne dediščine (<https://gisportal.gov.si/evrd>)



## 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, 23.6.2020) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000



### III. PRILOGA

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe