

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 455/11 v k.o. 268 – Slamnjak**

Številka: LP 3/19

Investitor:

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

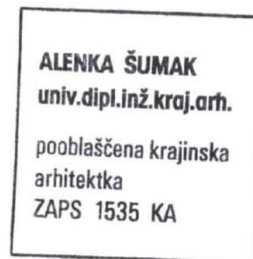
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



Pooblašeni 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.
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, september 2019

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.....	6
5	NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	9
6	DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	10
7	VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	10
8	ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	10
9	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2.....	12
10	LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	14

II. GRAFIČNI DEL

1.	Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2.	Prikaz območja LP 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, 24.8.2019) 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

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 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 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 širitev obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, 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 in 1/15)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 348 in 510.

Na območju Občine Ljutomer do priprave predmetnega Elaborat LP še ni bilo izvedene in potrjene nobene LP.

3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi ob obstoječih objektih na parc. št. 448, k.o. Slamnjak v Občini Ljutomer zgraditi **nov stanovanjski objekt**. Območje se nahaja v gričevnatem delu Jeruzalemskih gor, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in nekdanje 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 tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Območje načrtovane gradnje stanovanjskega objekta se nahaja zunaj opredeljenega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve v OPN, zato je **namen LP** povečanje stavbnega zemljišča obstoječega območja razpršene poselitve za 20 %, glede na izvorno območje LP, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Obstoječi objekti (stanovanjska stavba, gospodarsko poslopje, garaža, klet) se nahajajo 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 obravnavano območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnavana razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

Izvorno območje LP, v tem primeru območje posamične poselitve na parc. št. 448, 449/3 in 449/4, k.o. Slamnjak v površini 1.717,51 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisna

velikost povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Slamnjak
parc.št.	del 488, 449/3, 449/4
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)	1717,51
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 načrtovane gradnje stanovanjskega objekta se nahaja južno, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve v OPN, ob obstoječi dovozni poti oziroma natančneje na območju, ki je v OPN opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako JG01. Po dejanski rabi se območje uporablja kot travnik.

Območje LP za povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, obsega del parc. št. 455/11, v k.o. Slamnjak v površini 342,65 m².

Glede na površino izvirnega območja LP (1717,51 m²), se obstoječe stavbno območje posamične poselitve z LP poveča za manj kot 20 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

	Območje LP
k.o.	Slamnjak
parc.št.	del 455/11
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 (m²)	342,65
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	52. člen



Slika 2: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



Slika 3: Prikaz območja LP in predvidene umestitve novega stanovanjskega objekta na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP poveča za 342,65 m². Novo območje posamične poselitve bo tako zajemalo območje veliko 2060,16 m².

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Slamnjak
parc.št.	del 488, 449/3, 449/4, del 455/11
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)	2060,16
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	50. člen



Slika 4: 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 dostopni cesti, do obstoječih objektov na parc. št. 488, k.o. Slamnjak, ki se bo uporabljala tudi za dostop, do načrtovanega stanovanjskega objekta.

Do obstoječih objektov na parc. št. 488 k.o. Slamnjak je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar se bodo lahko izvedli novi samostojni priključki za potrebe novega stanovanjskega objekta.

7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvirno območje LP ter območje 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.

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

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 24.8.2019.

Osrednji del stanovanjskega in gospodarskega objekta je bil evidentiran že v franciscejskem katastru na reprodukciji načrta iz 1914. Obstoječi objekti so bili v kataster stavb vrisani na podlagi fotogrametrične izmere Geodetske uprave Republike Slovenije in niso vpisani v kataster stavb na podlagi elaborata za vpis v kataster stavb. ZKP na obravnavanem območju je digitaliziran franciscejski zemljiški kataster, ki je v postopku digitalizacije zemljiškega katastra dodatno izgubil položajno natančnost. Zaradi tega na obravnavanem območju prihaja do zamika digitalnega ortofoto načrta in ZKP. Za pravilno uporabo podatkov je potrebna njihova pravilna interpretacija.

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 nov stanovanjski objekt.



Slika 5: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (24.8.2019).

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 **Odlok 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, gospodarsko poslopje, garaža in klet. Na območju LP je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve, s čimer se bo ohranila obstoječa poselitev in samooskrbna kmetijska dejavnost.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.	DA. Za predvideni stanovanjski 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.	DA. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje, in komunikacijsko omrežje. Za predvideni stanovanjski objekt je tako mogoče zagotoviti samostojne priključke, saj so vsi navedeni

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	vodi že izvedeni do obstoječega območja posamične poselitve. Prav tako imajo obstoječi objekti urejeno dovozno pot, ki se bo uporabila tudi kot dovozna pot do predvidenega stanovanjskega objekta.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	DA. Z predvideno stanovanjsko gradnjo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predviden stanovanjski objekt ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, saj gre za stanovanjski objekt.
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 stanovanjska gradnja 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.
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 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 namreč zajema površino 342,65 m ² , izvorno območje LP pa 1717,51 m ² , kar pomeni povečanje za 19,95%.

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 in 1/15)

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 erozijsko ogroženih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek o Krajinskem parku ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice (<https://gis.arso.gov.si/geoportal/catalog/main/home.page>)

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP 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, 24.8.2019) 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