



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA  
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE  
UREJANJA PROSTORA »LG01« ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257  
BRANOSLAVCI**

Izvajalec:

Umarh d. o. o.  
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Številka elaborata:

22-LP-07

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, junij 2022, dop. februar 2023



## PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI  
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01« ZA PARCELO  
ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI**

Pripravljaivec prostorskega akta:

**Občina Ljutomer**  
Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer

Izdelovalec elaborata:

**Umarh d. o. o.**  
Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

**UMARH**  
PTUJ d.o.o.

Pooblaščenica prostorska načrtovalka (PPN): **Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**

PA PPN 1715 ZAPS

Žig:

Podpis

**URŠKA BERLIČ**  
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,  
POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA  
PA PPN ZAPS 1715



Pri pripravi elaborata so sodelovali:

**Odgovorna prostorska načrtovalka:**

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

**Ostali sodelavci:**

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik



## KAZALO VSEBINE

### I. TEKSTUALNI DEL

#### 1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1 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
- 1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

#### 2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.4 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3

### II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

## 1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.1 Navedba identifikacijskih številok 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 oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01« ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI

Povezani prostorski akti:

- Občinski prostorski načrt Občine Ljutomer (Ur. vestnik Občine Ljutomer, št. 3/2013) – **ID 348**
- Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer, prve spremembe in dopolnitve (Ur. vestnik Občine Ljutomer, št. 1/2015) – **ID 510**
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer - UPB1 (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15) – **ID 527**
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer, tretje spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21) – **ID 1912**
- Sklep št. 155 o popravku Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/21) – **ID 2397**

Na območju OPN Občine Ljutomer je bilo do junija 2022 potrjenih šestnajst lokacijskih preveritev:

- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 455/11 v k.o. 268 – Slamnjak – **ID 1427 (EUP JG01)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcel 849/3 in 850/1 v k.o. 256 – Radoslavci – **ID 1430 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele številka 1339 k.o. 256 Radoslavci – **ID 1451 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 14/2, 14/4, 14/5 in 319/2 k.o. Nunska Graba, ter delu parc. št. 38/7 in 192/2 k.o. Presika ter istočasno povečanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 14/1 in 14/3 k.o. Nunska Graba - **ID 1520 (EUP JG02)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parcele št. 371/6 v k.o. Gresovščak - **ID 1637 (EUP JG01)**
- Lokacijska preveritev za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 28/2 v k.o. Gresovščak ter istočasno povečanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 28/2 v k.o. Gresovščak – **ID 1656 (EUP JG01)**
- Lokacijska preveritev 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 parcele št. 431/1 v k.o. 252 - Bučkovci – **ID 1819 (EUP LG01)**
- Lokacijske preveritve za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 504/1 in 505/3 v k.o. Radomerje – **ID 2010 (EUP JG01)**
- Lokacijske preveritve za preoblikovanje in povečanje območja posamične poselitve v k.o. Radomerje, parc. št. 153/1 in 153/2 – **ID 2011 (EUP JG01)**
- Lokacijska preveritev za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 101/1 in 101 v k.o. 260 - Kamenščak – **ID 2131 (EUP LG01)**

- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele št. 943/4 v k.o. 257 Branoslavci – **ID 2339 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 111/4 in 637/1 v k.o. 264 Radomerje – **ID 2416 (EUP JG01)**
- Lokacijska preveritev z določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele št. 241, 242 in 250/4 v k.o. 248 - Precetinci – **ID 2417 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 586/3 v k.o. 249 Kuršinci – **ID 2439 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za preoblikovanje izvornega območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parc. št. 662 in 647/2 v k.o. 249 - Kuršinci – **ID 2446 (EUP LG01)**
- Lokacijska preveritev za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 318/2, 318/3 in 319/3 v k.o. 265 Gresovščak – **ID 2819 (EUP JG01)**

## 1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 257 Branoslavci  
Parcelna številka: 727/4

## 1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Geografski informacijski sistem občin: Občina Ljutomer  
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ljutomer>
- ZKP – zemljiškokatastrski prikaz – grafični podatki zemljiškega katastra na območju Občine Ljutomer
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Ljutomer

## 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- Mnenje Kmetijsko svetovalne službe
- Fotokopiji vpisa v Register čebelnjakov

## 1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 727/4 k.o. 257 Branoslavci.

## 2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

### 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Obravnavano območje se nahaja v EUP LG01:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvornega območja PNRP A: 805,49 m<sup>2</sup>

Podatki iz OPN za parcelo št. 727/4, k.o. 257 Branoslavci:

- Enota urejanja prostora (EUP): LG01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve  
K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 10.227,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 53

## 2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Ljutomer)



Izsek vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Ljutomer)

Parcela parc.št. 727/4 k.o. 257 Branoslavci je delno zazidljiva z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče (K1), vse v EUP LG01.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti leta 2019:



*Zaraščenost parcele ob nakupu leta 2019*

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti leta 2022:



*Pogled na območje LP iz zahodne strani*



*Pogled na območje LP iz južne strani  
(na levi strani je vidno obstoječe stojišče čebeljih družin)*



*Pogled na obstoječi objekt*

### 2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje za potrebe izvajanja čebelarstva na kmetiji (širitev obstoječe dejavnosti kmetije) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Stavbno zemljišče se bo preoblikovalo in njegova velikost povečala za največ do 20 % izvorno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presehalo 600 m<sup>2</sup>.

Zemljišče, ki je predmet spremembe, je bilo nekdanja kmetija. Od te kmetije je na parceli ostal samo še manjši hlev, ki je bil pred kratkim gradbeno saniran. Hlev je bil zgrajen pred letom 1967 in trenutno leži izven območja stavbnih zemljišč.

Investitor je kmetijo prevzel v letu 2021 in od takrat dalje nadaljuje s kmetovanjem na družinski kmetiji. Trenutno je lastnik devetindvajsetih čebeljih družin in hkrati nosilec kmetijskega gospodarstva na naslovu Grabe pri Ljutomeru 16, 9242 Križevci pri Ljutomeru. Na tem naslovu imajo tudi večino poljedelske pridelave, na kmetiji pa čebelarstvo z dvainsedemdesetimi čebeljimi družinami. Deset čebeljih družin imajo na parceli 727/4 k.o. Branoslavci, ki je predmet lokacijske preveritve, na katero bodo v nadaljevanju preselili celotno čebelarstvo. Na parceli imajo že urejeno stojišče za devetintrideset čebeljih družin, kar je razvidno na fotografijah ter priloženih fotokopijah vpisa v register čebeljakov. Zaradi namena širjenja čebelarstva so parcelo parc. št. 727/4 k.o. Branoslavci tudi kupili, saj gre za območje razpršene poselitve, ki je odmaknjeno od naselja in zato primerno za čebelarjenje. V strnjem in gosto poseljenem območju, v katerem je locirano obstoječe kmetijsko gospodarstvo, namreč čebel ne morejo imeti. V prihodnosti si želijo preusmeritve iz konvencionalne pridelave v ekološko pridelavo ter razširiti svojo dejavnost s ponudbo apiterapije in ponudbo ekoloških pridelkov.

Za potrebe širitve čebelarstva na kmetiji želi investitor na zemljišču dokončno obnoviti obstoječi objekt, na južnem kraku območja lokacijske preveritve zgraditi leseni objekt za shrambo pridelkov in strojev ter prezentacijo apiterapiskih izdelkov in dva manjša objekta za pripravo in aplikacijo apiterapiskih izdelkov (cvetni prah, med, propolis, čebelji vosek, matični mleček, čebelji strup). Urediti želijo tudi nov stacionarni čebeljak z 10 čebeljimi družinami, za izvajanje apiterapij.

Glede na to, da je obstoječe stavbno zemljišče za potrebe širitve kmetije premajhno in neustrezne oblike, je predlagana njegova širitev ter preoblikovanje.

Ker gre za preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča, predlaganih ureditev ni mogoče načrtovati na drugih nekmetijskih zemljiščih, nepozidanih stavbnih zemljiščih in zemljiščih nižjih bonitet. Zemljišča v bližini (radij 500 m zračne linije) so primerljivih bonitet z obravnavanim zemljiščem (53-57), obravnavana parcela ima med vsemi najnižjo boniteto - 53.

Obstoječe stavbno zemljišče ne omogoča izvedbe večjih posegov na obstoječem objektu, ki trenutno ne leži na stavbnem zemljišču (sprememba namembnosti, prizidava...). Zemljišče po preoblikovanju omogoča ustrežnejšo postavitev predvidenih objektov glede na oblikovanost terena in funkcionalno razporeditev več manjših predvidenih objektov. Predvidena ureditev sledi rahlemu nagibu terena in se navezuje na obstoječo dostopno cesto, kot izhaja iz okvirne ureditvene situacije na območju lokacijske preveritve.



Grafični prikaz načrtovane ureditve v prostoru

- - - izvorno območje
- - - območje preoblikovanja

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavlja del parcele parc. št. 727/4 k.o. Branoslavci.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 400,96 m<sup>2</sup> zahodnega in južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli parc. št. 727/4 k.o. Branoslavci. Ta površina se doda na severno in severovzhodno stran obstoječega stavbnega zemljišča. Povečanje izvornega območja za 161,1 m<sup>2</sup> je predvideno na vzhodni strani parcele parc. št. 727/4-del k.o. Branoslavci (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 805,49 m<sup>2</sup>. Njegova velikost se poveča za 161,1 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča.

Po preoblikovanju in povečanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavlja parcela št. 727/4-del k.o. 257 Branoslavci, njegova površina pa znaša 966,59 m<sup>2</sup>.

	<b>Površina</b>	<b>Parcele</b>
Obstoječe stavbno zemljišče	805,49 m <sup>2</sup>	727/4-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	400,96 m <sup>2</sup>	727/4-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	400,96 m <sup>2</sup>	727/4-del
Povečanje stavbnega zemljišča	161,1 m <sup>2</sup>	727/4-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	966,59 m <sup>2</sup>	727/4-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Z lokacijsko preveritvijo se velikost stavbnega zemljišča poveča za 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne presega 600 m<sup>2</sup>.

V grafičnem delu, podatek o območju LP (shp), vsebuje dodaten atribut oz. stolpec z imenom PODTIP, ki natančneje definira za kateri tip preoblikovanja območja gre:

Tip preoblikovanja območja:

- 1 – širitev
  - 1.1 – preoblikovanje
  - 1.2 – povečanje
- 2 – izvzem

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

### ***Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti***

Obstoječa kmetija se nahaja v Občini Križevci, na naslovu Grabe pri Ljutomeru 16, 9242 Križevci pri Ljutomeru in je usmerjena v pridelavo poljščin ter čebelarstvo. Ker je obstoječa kmetija locirana v strnjem naselju na območju namenske rabe SK - površine podeželskega naselja, čebel tam ne morejo imeti. Da bi se lahko še naprej uspešno ukvarjali s čebelarstvom, so v občini Ljutomer kupili parcelo parc. št. 727/4 k.o. Branoslavci. Parcela je namreč dovolj oddaljena od poseljenih območij in po namenski rabi spada med območja razpršene poselitve. Na kmetiji bi z razširitvijo ponudbe s pomočjo čebelarstva – apiterapije, povečali dohodek ter ustvarili novo delovno mesto. Predmetna lokacija se nahaja na obrobju vasi, kjer z izvajanjem dejavnosti ne bodo motili ostalih prebivalcev.

Na območju lokacijske preveritve je predvidena umestitev dodatnih objektov za potrebe izvajanja čebelarstva. Gre torej za gradnjo objektov, ki so glede na namen dopustni v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP LG01), kot to določa OPN Ljutomer. Trenutno na območju lokacijske preveritve stoji obstoječ objekt - opuščen hlev.

Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča racionalne umestitve novih objektov na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in manjše povečanje.

### **Strokovno mnenje o zemljišču, namenjenem za gradnjo objekta kmetijsko svetovalne službe je naslednje:**

Zemljišče, ki je predmet spremembe je bilo nekdanja kmetija. Od te kmetije so na parceli ostale samo ruševine. Sama površina je bila zaraščena. Vsa zarast in ostanki zgradb so bili očiščeni. Parcela leži ob obrobju vasi, kjer z izvajanjem dejavnosti ne bodo motili ostalih vaščanov, zato je najbolj primeren kraj za širjenje same dopolnilne dejavnosti. Vpliv na okolje glede poseljenosti oziroma zasedenosti se ne bo bistveno povečal. Tako sama izgradnja objektov in ureditev okolice ne bo povzročala dodatnih negativnih vplivov na okolje. Objekti bodo zgrajeni iz naravnih materialov – les. Preostali del parcele bo zasajen z medovitimi rastlinami.

Kmetijsko gospodarstvo ne razpolaga z drugimi bolj primernimi zemljišči za gradnjo.

Za sam obstoj in nadaljnji razvoj kmetijskega gospodarstva ima izvedba investicije velik pomen. V kolikor jim bo omogočeno, da realizirajo širitev dejavnosti čebelarstva, bo to pozitivno vplivalo tudi na druge okoliške ponudnike in celo regijo, saj bodo na območju Prlekije ponudili novo storitev apiterapijo.

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.

### **Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve**

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve.

Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve opredeljuje 27. člen Odloka. Poselitev na območjih razpršene poselitve se ohranja z načrtovanjem obnove, prenove in spremembe namembnosti zakonito zgrajenih objektov, nadomestno gradnjo in novogradnjo na površinah funkcionalnih zapolnitev in oblikovnih zaokrožitev obstoječe pozidave za obstoječe in podobne dejavnosti, dejavnosti, ki jih je potrebno izločevati iz območij naselij, dejavnosti vezanih na izrabo naravnih virov in dejavnosti, ki jih predpisi s področja urejanja prostora dopuščajo v odprtem prostoru kot so kmetijska, gozdarska, turistična dejavnost, okoljske dejavnosti, dejavnosti za posamezno GJL, objekti v splošni rabi za sprejemljive namene ter gradnjo vinogradniških objektov kot posebnega tradicionalnega vzorca avtohtone poselitve ob izpolnjevanju zahtevanih pogojev za ta namen gradnje.

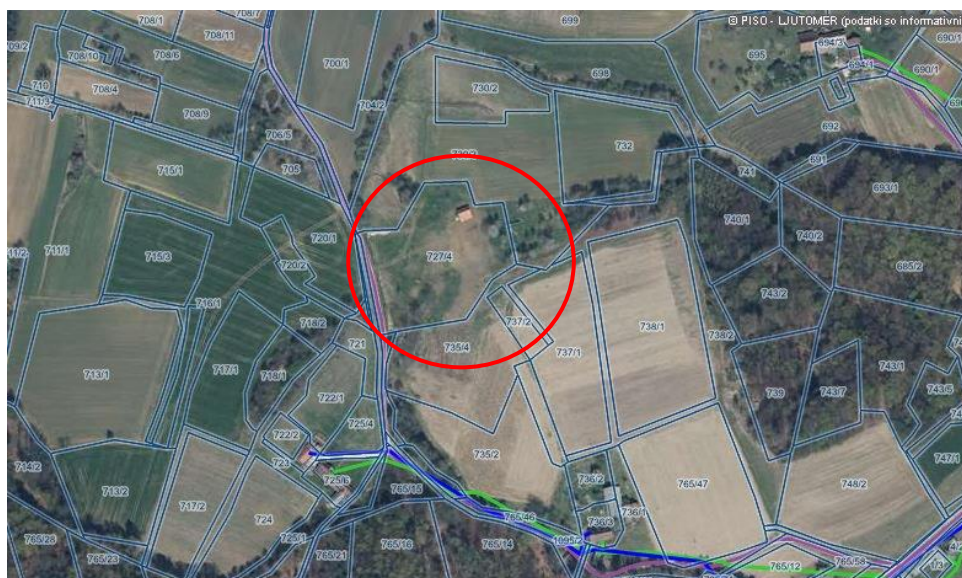
Za predvidene prostorske ureditve v sklopu širitve kmetije bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru se urejajo v skladu s 50. členom Odloka.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – čebelarstva na kmetiji. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja večina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Izvorno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine najboljših kmetijskih zemljišč, z boniteto 53. Poseg na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva je utemeljen s strani Kmetijsko svetovalne službe.

### **Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena**

V bližini območja lokacijske preveritve se nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura (vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), za predvidene posege je potrebno zagotoviti nove neposredne priključke. Obstoječe vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje se nahajajo cca 100 m od obravnavane lokacije (objekt s hišno št. Vidanovci 16, 9240 Ljutomer). Elektroenergetsko omrežje na območju je pomanjkljivo vrisano v kataster GJL.



Grafični prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO Občina Ljutomer)

Dostop do parcele je obstoječ in zagotovljen po obstoječi lokalni cesti Zg. Kamenščak – Vogričevci (šifra odseka 223061), ki poteka neposredno ob obravnavanem zemljišču. Prav tako je preko obstoječega dovoza iz obstoječe lokalne ceste zagotovljen dostop do območja posamične poselitve.



Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni. Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno odvajati v male čistilne naprave ali nepretočne greznice (60. člen Odloka).

Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekati na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma zadrževalnike meteorne vode.

OPN v 14. odstavku 42. člena določa prostorske izvedbene pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:

(14) Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:

1. vsi objekti razen tistih, ki jih določajo drugi predpisi, morajo biti priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo (prometno omrežje, preskrba z vodo, oskrba z električno energijo in drugim energentom, odvoz odpadkov, kanalizacijsko omrežje), če tako določajo občinski predpisi s posameznih področij priključevanja na GJI,
2. v skladu z veljavnimi predpisi je dopustna gradnja tudi na parcelah, kjer je zagotovljena samooskrba s posamezno komunalno opremo (oskrba z vodo, čiščenje odpadne vode, oskrba z električno energijo in drugim energentom, odvoz odpadkov),
3. v kolikor kanalizacijsko omrežje ne obstaja, mora imeti stanovanjski in ostali objekti z odtokom odpadne vode, individualno čistilno napravo (v nadaljevanju ČN) ali nepretočno greznico in pogodbo za odvoz fekalij na ČN s pristojno gospodarsko javno službo (v nadaljevanju: GJS), dopustna pa je gradnja manjše ČN za več objektov skupaj,
4. v območjih, kjer ni predviden OPPN, je dopustna gradnja objektov in omrežij GJI z javno zasebnim partnerstvom ali zasebno tako, da se vložek investitorja v javno infrastrukturo poračunava v skladu s pogodbo, sklenjeno med občino in investitorjem oziroma v skladu z veljavnimi predpisi,
5. če upravljavec javne infrastrukture zaradi preobremenjenosti ali dotrajanosti omrežja ne izda soglasja za priključitev posameznega objekta ali več objektov oziroma ne določi načina priključitve, je gradnja novih stavb, za katere je potrebna priključitev na GJI, dopustna ob upoštevanju 2. točke tega odstavka in nedopustna, če teh pogojev ni mogoče zagotoviti..

### ***Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal***

S predvidenim preoblikovanjem in manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih vplivov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd. Z ureditvijo se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
- ki ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječimi,
- se ocenjuje, da bo z manjšo razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

Območje lokacijske preveritve v večjem delu predstavlja kmetijsko zemljišče, manjši del pa stavbno zemljišče. Preoblikovanje in manjše povečanje stavbnega zemljišča ter posledično zmanjšanje kmetijskega zemljišča je smiselno, saj se s tem omogoča nadaljnji razvoj kmetijskega gospodarstva z širitvijo kmetijske dejavnosti ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

### ***Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami***

- Varovanje narave: Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij).
- Kulturna dediščina: Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.
- Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS:  
Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS.  
Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA  
Podtip območja: izmenjava ožjih izravn in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravn in zaplat so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravninah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitve na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v gorinah severozahodne Slovenije tudi razpršena. Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč. Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja (izmenjava ožjih izravnjav in zaplat)  
(vir: PISO Občina Ljutomer)

- Poplavna varnost: Obravnavano območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na plazljivem območju – velika verjetnost pojavljanja plazov.  
Pri posegih na plazljivih območjih je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in določila dvajsete in triindvajsete točke 77. člena Odloka.
- Erozija: Obravnavano območje se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij - zahtevni zaščitni ukrepi.  
Pri posegih na erozijskih območjih je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja in določila enaindvajsete in triindvajsete točke 77. člena Odloka.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi)  
(vir: PISO Občina Ljutomer)

- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

V elaboratu so upoštevana določila OPN Občine Ljutomer glede velikosti gradbenih parcel, ki določa, da je velikost parcel določena z vrsto in lego gradnje glede na enoto urejanja prostora in nagibom terena.

Usmeritve glede parcelacije, priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro ter lege, velikosti in oblikovanja objektov so podrobneje opisane v 42. členu Odloka.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za izgradnjo predvidenih objektov. Upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

### ***Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča***

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 32. člena ZUreP-3.

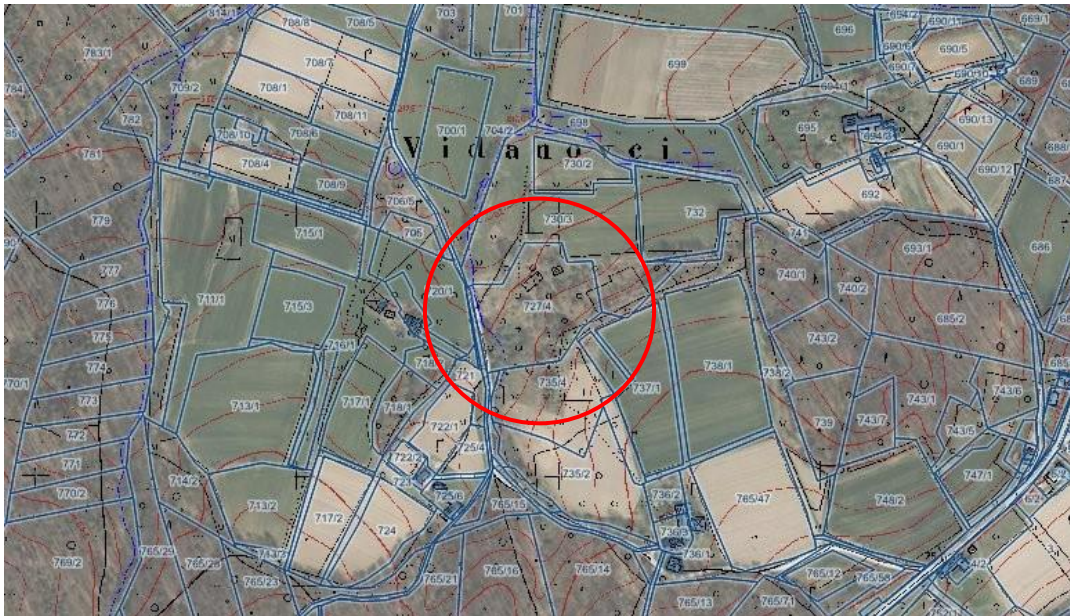
Preoblikovanje stavbenega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZureP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditve ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...).

Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda. Območje je v blagem naklonu, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče. Zagotovljeni so ustrezni pogoji glede osončenosti.

Ne glede na to, da se preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju in manjšem povečanju ne spreminjajo, gre za ravninski del doline.

## Relief

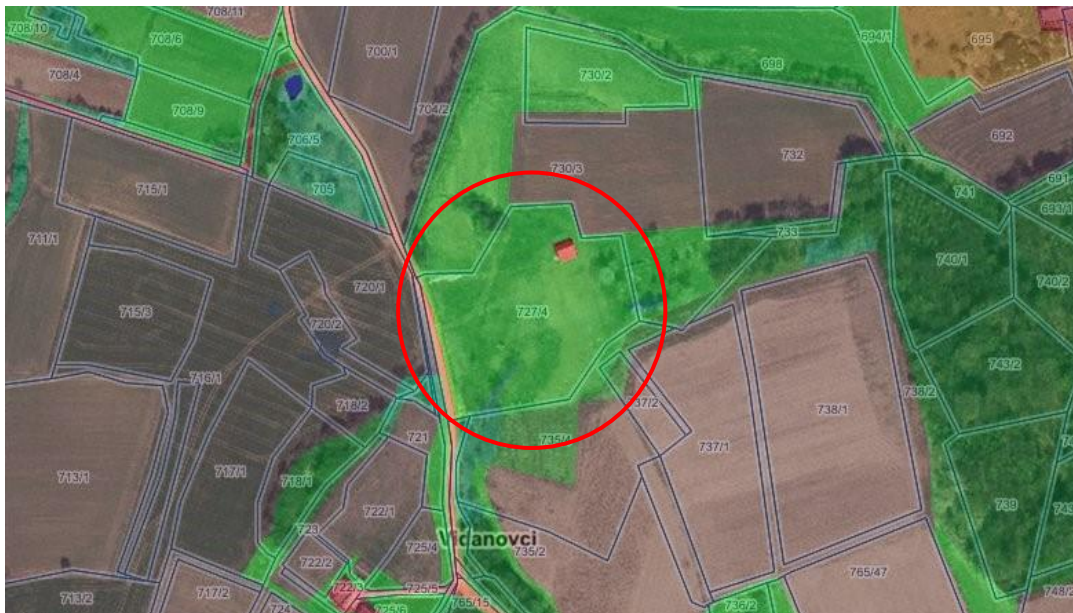
Teren na območju lokacijske preveritve je pretežno ravninski.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Ljutomer)

## Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) ter v manjšem delu pozidano in sorodno zemljišče (3000).

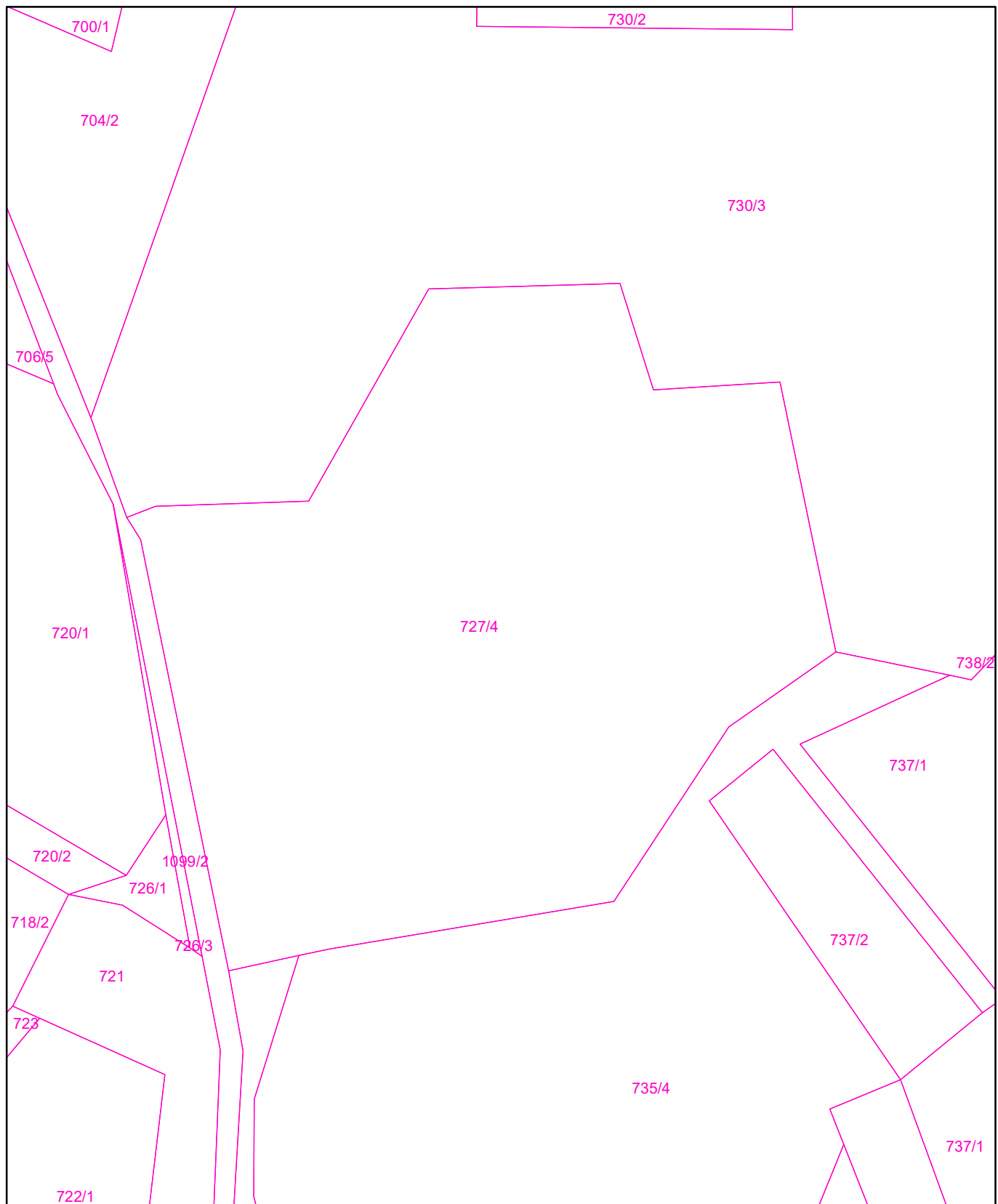


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Ljutomer)



## II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve



LEGENDA:

 Izsek iz ZK prikaza

 **UMARH d.o.o**

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01«  
ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI

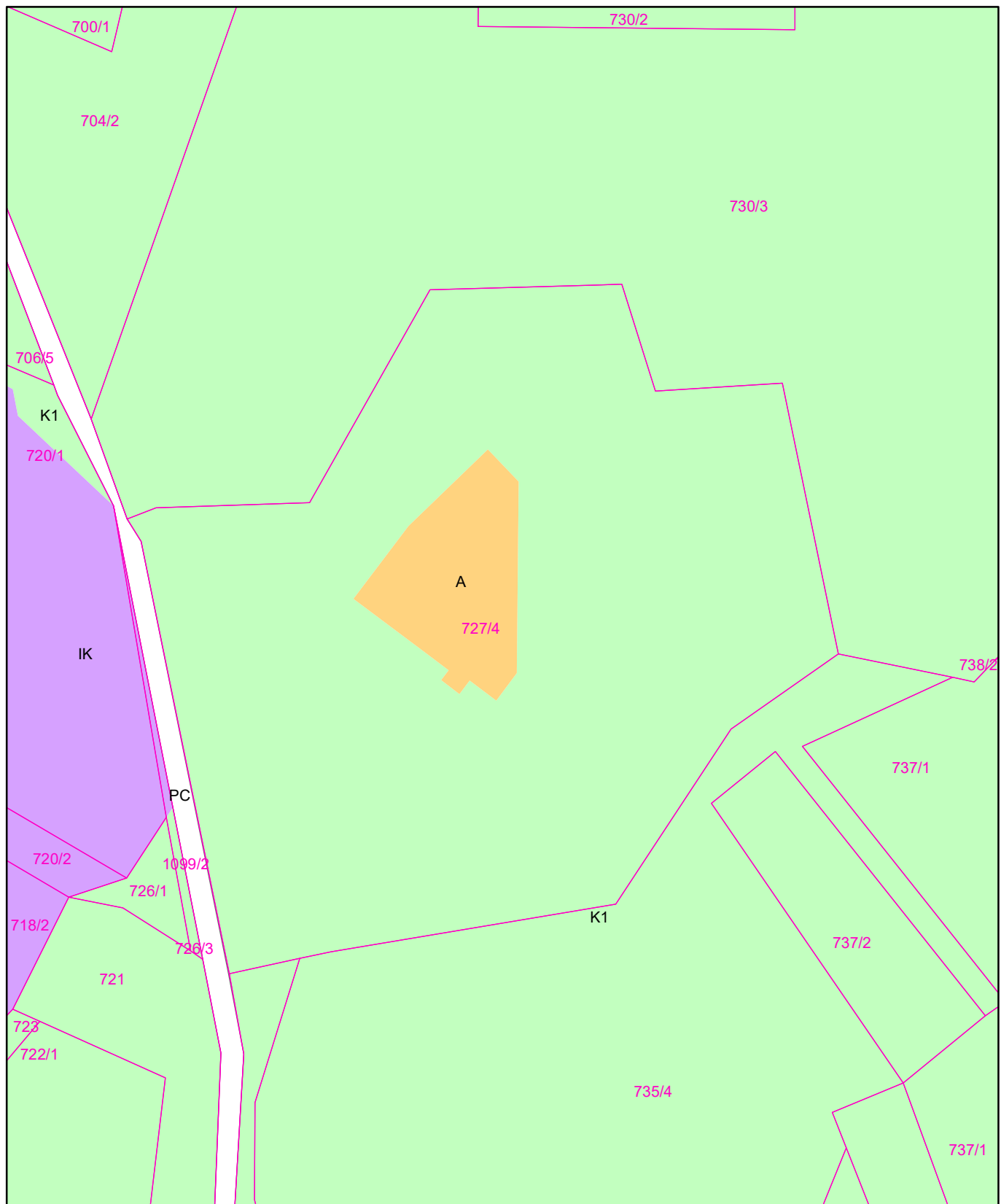
Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ IZSEKA IZ ZEMLJIŠKEGA KATASTRA


odgovorna prostorska načrtovalka:  
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.  
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta: 22-LP-07	datum: JUNIJ 2022 dop. FEBRUAR 2023	merilo: 1:1000	list: 1
---------------------------	---	-------------------	------------






**LEGENDA:**

 Izsek iz ZK prikaza

Podrobnejša namenska raba:

 izvorno območje posamične poselitve - A

 površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo - IK

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 površine cest - PC



**UMARH d.o.o**

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV  
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI  
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01«  
ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:  
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.  
PA PPN ZAPS 1715

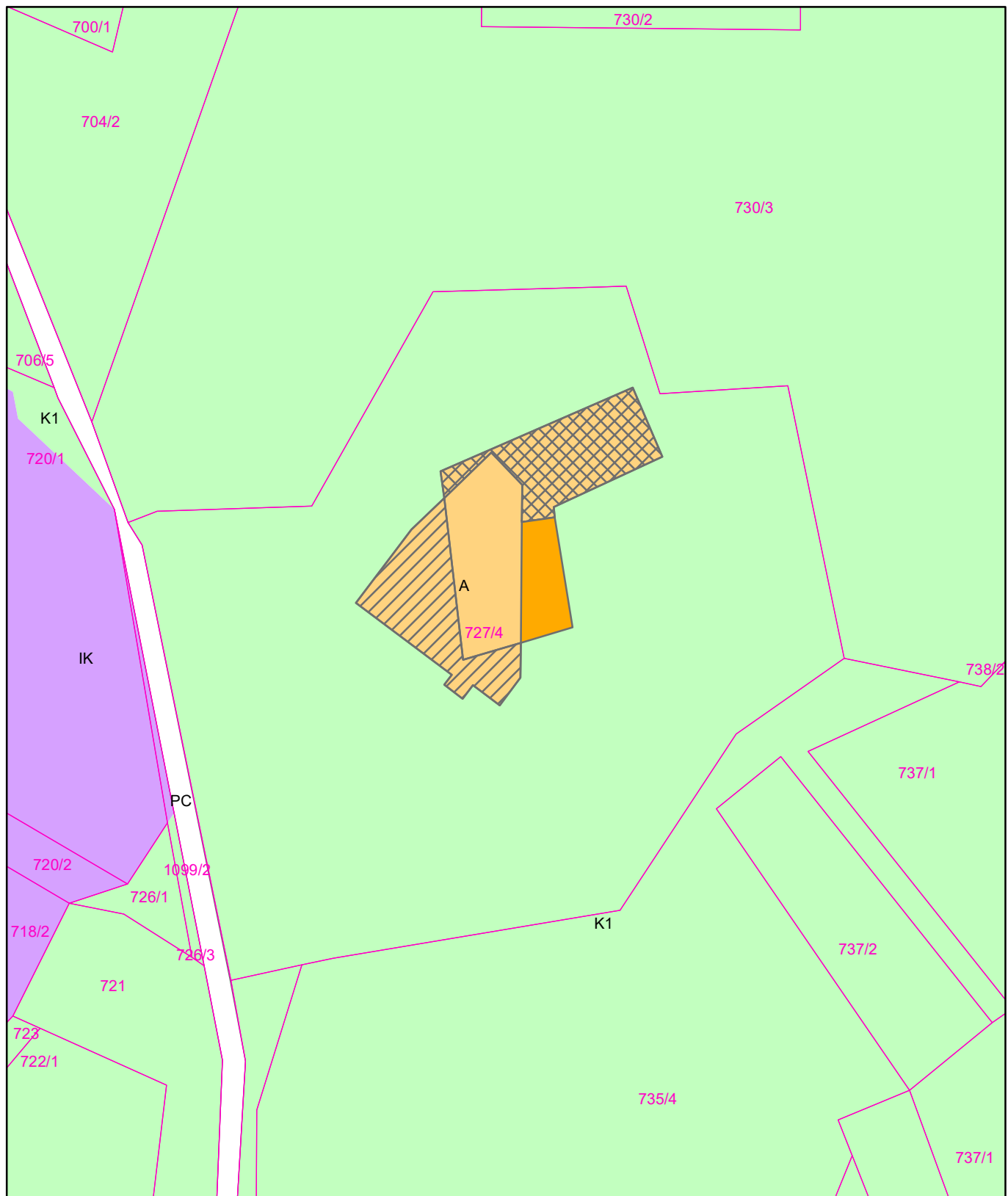
št. projekta:  
22-LP-07

datum:  
JUNIJ 2022  
dop. FEBRUAR 2023









merilo:  
1:1000

list:  
2





LEGENDA:

-  izsek iz ZK prikaza
  -  območje izvzete/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
  -  območje dodane/preoblikovane izvorne površine posamične poselitve
  -  območje dodanega stavbnega zemljišča
- Podrobnejša namenska raba:
-  izvorno območje posamične poselitve - A
  -  površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo - IK
  -  najboljše kmetijsko zemljišče - K1
  -  površine cest - PC



UMARH d.o.o

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01« ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

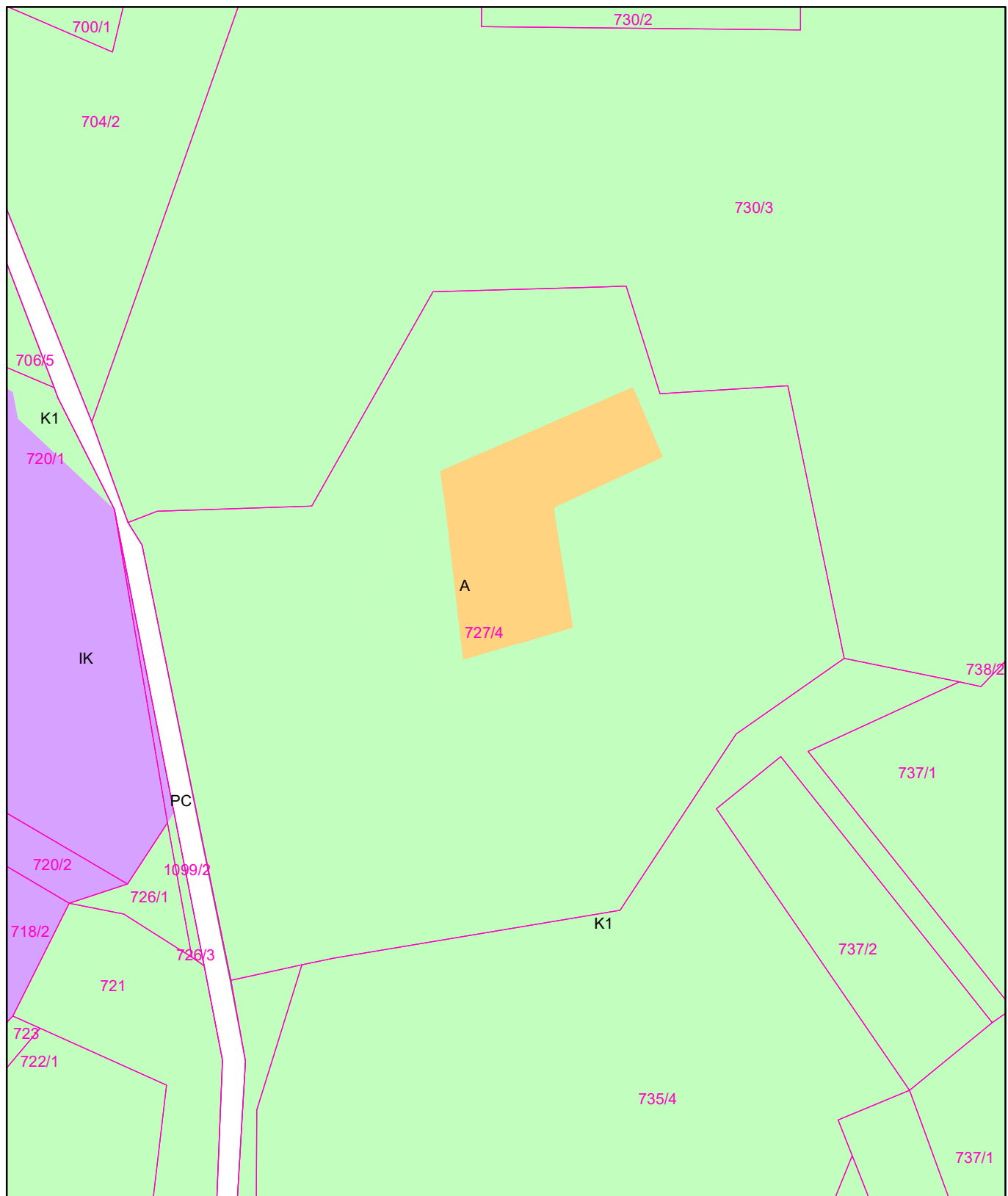
odgovorna prostorska načrtovalka:  
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.  
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:  
22-LP-07

datum:  
FEBRUAR 2023

merilo:  
1:1000

list:  
3



LEGENDA:

- Izsek iz ZK prikaza
- Podrobnejša namenska raba:
- nova površina posamične poselitve - A
- površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo - IK
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- površine cest - PC



UMARH d.o.o

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »LG01« ZA PARCELO ŠT. 727/4 K.O. 257 BRANOSLAVCI

Projektivno podjetje:  
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:  
PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:  
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.  
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:  
22-LP-07

datum:  
FEBRUAR 2023

merilo:  
1:1000

list:  
4

