



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14
2000 Maribor, Slovenija

 info@masterplan.si

 www.masterplan.si

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE LJUTOMER - EUP LJ 24

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE
Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA**

April, 2026



PROJEKT:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV IZ
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE LJUTOMER - EUP LJ
24**

**ID ŠTEVILKA AKTA
V PIS:**

PRIPRAVLJALEC:

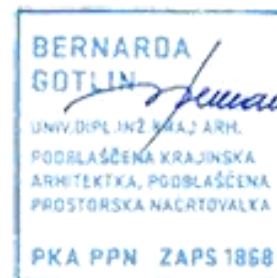
OBČINA LJUTOMER, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer

IZDELAL:

MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILEC NALOGE:

Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868



SODELAVCI:

Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.
Urša TOMAŽIN, dipl. inž. arh. urb.
Urša DRVARIČ, mag. prost. načrt.

ŠT. NALOGE:

009-PA-LP/2025

IZDELANO:

April, 2026

D I R E K T O R :

Peter CAFUTA



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

KAZALO VSEBINE

| | | |
|------------|---|-----------|
| I. | TEKSTUALNI DEL | 4 |
| 1. | UVOD | 4 |
| 1.1. | RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV | 4 |
| 1.2. | NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE | 4 |
| 1.3. | PRAVNE PODLAGE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV | 4 |
| 2. | OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN POBUDE INVESTITORJA | 5 |
| 2.1. | LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI | 5 |
| 2.2. | PREDSTAVITEV POBUDE | 5 |
| 2.3. | NAMENSKA IN DEJANSKA RABA | 6 |
| 2.4. | OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA | 7 |
| 2.5. | GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA | 8 |
| 3. | VELJAVNI PROSTORSKI AKT IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE | 9 |
| 3.1. | VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE | 9 |
| 4. | UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA | 11 |
| 5. | INDIVIDUALNO ODSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE | 12 |
| 5.1. | UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA | 13 |
| 5.2. | KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ | 16 |
| 6. | VIRI IN DOKUMENTACIJA | 19 |
| II. | GRAFIČNI DEL | 20 |

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15 – UPB-1 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21; v nadaljnjem besedilu: OPN), se pripravlja z razlogom, da se na območju EUP LJ24 omogoči gradnja stanovanjskih stavb.

1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN, skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se na zemljišču s parcelno številko 2549 v katastrski občini 259-Ljutomer, ki se nahaja v območju enote urejanja prostora EUP LJ24, dopusti individualno odstopanje od določil 42. člena OPN glede velikosti gradbenih parcel in določil 43. člena OPN glede faktorja zazidanosti, faktorja izrabe stavbnih parcel, lege in velikosti stavb.

1.3. PRAVNE PODLAGE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Pravne podlage za predmetni elaborat lokacijske preveritve in za samo lokacijsko preveritev so:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer 2/15 – UPB-1 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21).

ZUreP-3 opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Skladno s 136. členom ZUreP-3 lahko občina v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Če obstajajo objektivne okoliščine, je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN mogoče dopustiti, če:

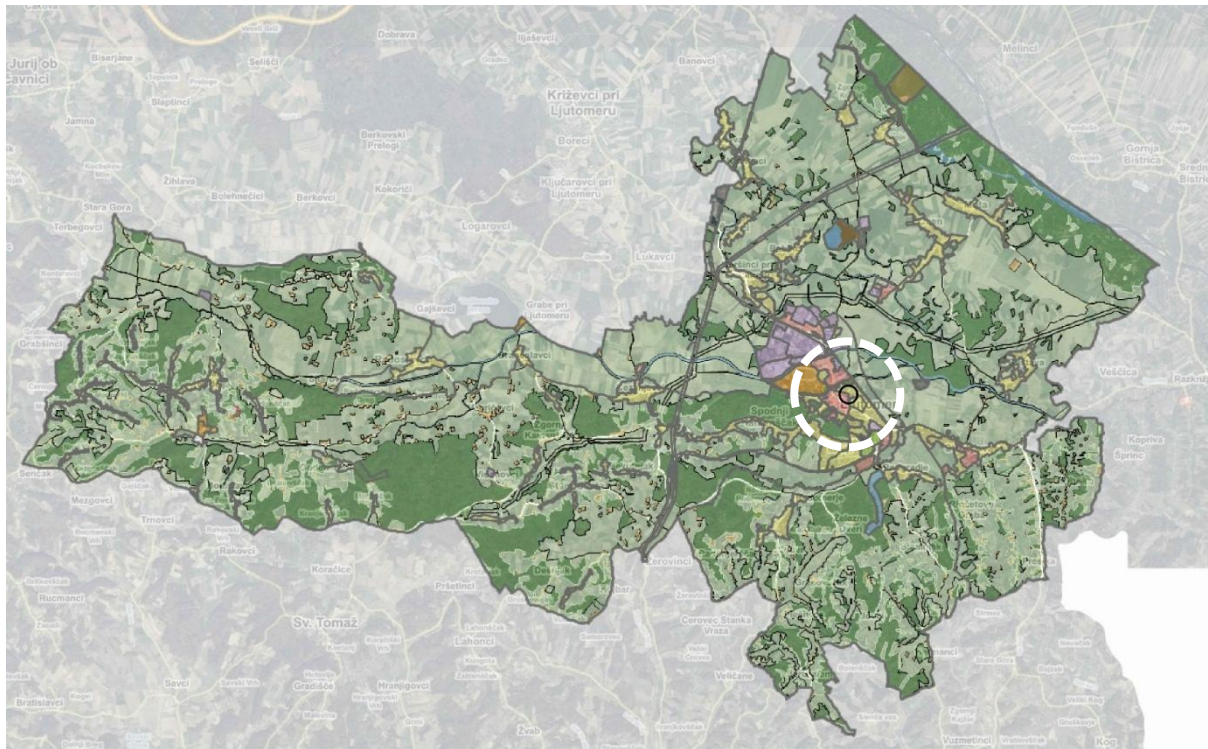
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če gre za nadomestno gradnjo.

2. OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN POBUDE INVESTITORJA

2.1. LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja v središču mesta Ljutomer, zraven krožišča na Ormoški cesti.



Slika 1: Prikaz lokacije lokacijske preveritve na OPN Ljutomer (vir: PISO, avgust 2025).

2.2. PREDSTAVITEV POBUDE

Pobudnik lokacijske preveritve je lastnik zemljišča s parc. št. 2549, k. o. 259 Ljutomer, v skupni površini 258,29 m². Zemljišče je nepozidano in se v obstoječem stanju uporablja kot makadamsko parkirišče, preko njegovega severnega dela pa poteka urejena površina za pešce oziroma kolesarje.

Obravnavano zemljišče se nahaja v urbaniziranem delu naselja Ljutomer, ob križišču dveh javnih cest. Ob severnem robu poteka regionalna cesta I. reda, odsek 1309 Križevci–Ljutomer, ob zahodnem robu pa mestna krajevna cesta Volkmerjeva ulica. Širše območje je komunalno opremljeno; v območju obeh cest potekajo vodi javne gospodarske infrastrukture za oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, elektroenergetsko oskrbo, plinovod in telekomunikacije. Preko obravnavanega zemljišča potekajo tudi obstoječi vodi plinovoda in telekomunikacij, kar je treba upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.

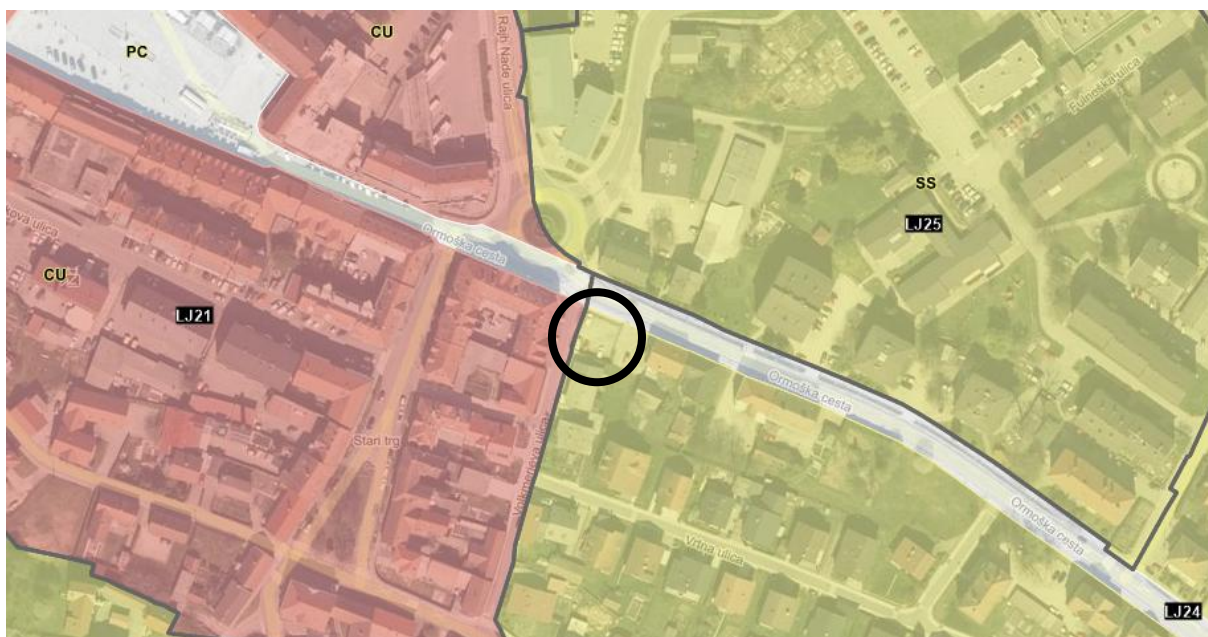
Pobudnik želi na zemljišču zgraditi stanovanjsko stavbo pravokotne tlorisne zasnove, etažnosti P+1+M, pri čemer je mansarda predvidena kot izkoriščeno podstrešje brez kolenčnega zidu. Predvidena višina stavbe znaša približno 10,50 m. Objekt je zasnovan z dvokapno streho naklona 35°, opečno kritino in slemenom, vzporednim z daljšo stranico stavbe.

Zaradi obstoječe površine za pešce oziroma kolesarje na severnem delu zemljišča je predvidena gradbena parcela manjša od celotne zemljiške parcele in znaša približno 241,43 m². Lega objekta je zasnovana ob upoštevanju obstoječe gradbene linije objektov ob Ormoški cesti in Volkmerjevi ulici, pri čemer je objekt zaradi obstoječe urejene prometne površine minimalno prilagojen oziroma odmaknjen od obstoječe gradbene linije. Podrobnejša zasnova predvidene gradnje je prikazana v prilogi Idejna zasnova za stanovanjsko stavbo, izdelovalec VIA X d.o.o., IZP, št. 2025-019.

Okoliškim zemljiščem je skladno z OPN opredeljena osnovna namenska raba kot stavbno zemljišče znotraj občinskega središča naselja Ljutomer. Podrobnejša namenska raba zemljiščem severno, vzhodno in južno od obravnavanega območja so v OPN določene kot stanovanjske površine, zahodno pa površine centralnih dejavnosti. Sosednja zemljišča niso v lasti pobudnika.

2.3. NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Z občinskim prostorskim načrtom občine Ljutomer je zemljišču, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljena osnovna namenska raba prostora kot stavbno zemljišče in podrobnejša namenska raba kot stanovanjske površine (z oznako SS).



Slika 2: Prikaz lokacije lokacijske preveritve na OPN Ljutomer (vir: PISO, avgust 2025).

Območje obravnave je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000).



Slika 3: Dejanska raba območja lokacijske preveritve (vir: iObcina, avgust 2025).

2.4. OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Ohranjanje narave

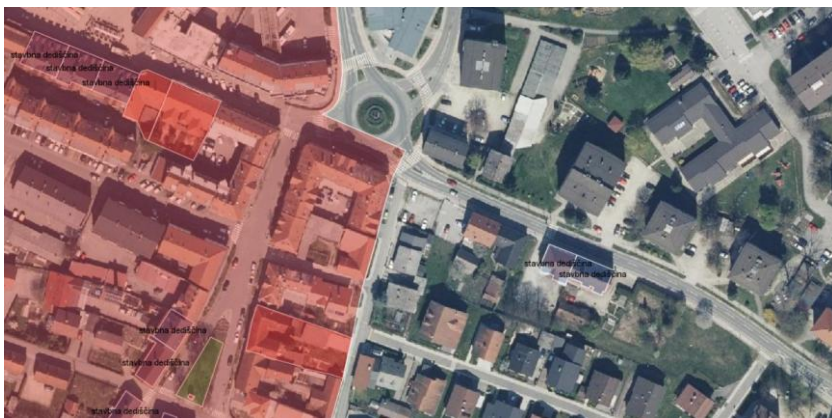
Znotraj območja obravnave ni evidentiranih zavarovanj narave.

Varstvo kulturne dediščine

Izven območja proti zahodu se nahaja območje kulturne dediščine Ljutomer - mestno jedro (EŠD 407, zavarovano z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v občini Ljutomer, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 1/2008, 2/2010-10, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/2021-970), znotraj zavarovanega območja pa so zavarovane še posamezne stavbe.

Zavarovani sta tudi stavbi vzhodno od obravnavane lokacije in sicer:

- hiša Ormoška 22 iz zadnje četrtine 19. stoletja ter
- hiša Ormoška 24 iz zadnje četrtine 19. stoletja.



Slika 4: Prikaz območja zavarovanega mestnega jedra naselja Ljutomer, izven območja obravnave (vir: iObcina, avgust 2025).

Ohranjanje gozdov

Na območju obravnave in v okolici ni varovanih ali ogroženih gozdov.

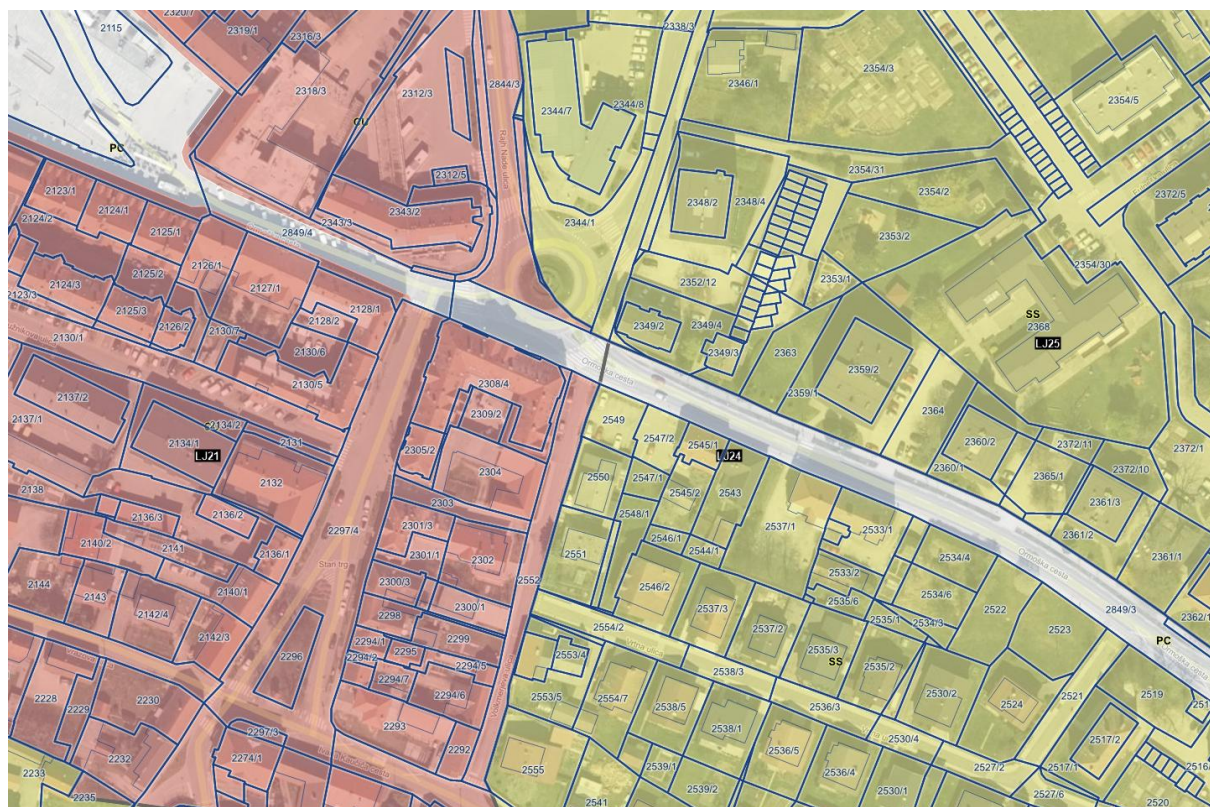
Ohranjanje voda in ogrožena območja

Na obravnavanem območju in v neposredni bližini ni evidentiranih vodnih teles. Severno od območja v oddaljenosti ca. 500 m teče reka Ščavnica. Za območje podatki o potencialni ogroženosti z vidika erozije, poplav ali plazov niso dosegljivi.



Slika 5: Prikaz hidrografije (vir Atlas voda, avgust 2025)

Skladno z določili OPN je obravnavanemu zemljišču opredeljena osnovna namenska raba prostora kot stavbno zemljišče in podrobnejša namenska raba kot območja stanovanjskih površin - SS v enoti urejanja prostora EUP LJ24.



Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

V tretjem odstavku 40. člena OPN je v preglednici zapisano, da je EUP LJ24 del območja mesta Ljutomer, ki se ureja z urbanističnim načrtom, opis EUP LJ24 je »Ljutomer – stan. območje ob Ormoški in Osterčevi«, ureja se z OPN, posebne omejitve so v delu KS-407, KD-25018, KD-25019, v delu protierozijski ukrepi-enostavni, v delu protierozijski ukrepi-zahtevnejši, prostorski izvedbeni pogoji pa so zapisani v 43. in 49. členu Odloka.

V 43. členu Odloka so opredeljeni pogoji za območja samostojelih enodružinskih hiš, kamor skladno s prvim odstavkom istega člena spada tudi EUP LJ24. V nadaljnjih odstavkih so opredeljeni naslednji pogoji:

- v drugem odstavku je opredeljena namenska raba v EUP in sicer kot območje stanovanj (S), znotraj območij stanovanj pa kot stanovanjske površine (SS), ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti, manjše površine pa kot druge zelene površine (ZD). Prometne površine

so zajete v pretežno namensko rabo prostora v EUP.

- v tretjem odstavku je opredeljena namembnost in vrste objektov in sicer je v EUP dopustno graditi objekte, ki so opredeljeni v PRILOGI 1 tega odloka – iz Priloge 1 je razvidno, da je na namenski rabi SS skladno s 43. členom dopustna gradnja enostanovanjskih stavb,
- v četrtem odstavku so opredeljene dopustne dejavnosti in sicer dopustno je prepletanje bivanja in spremljajočih dejavnosti.
- v petem odstavku so opredeljeni ostali pogoji in sicer, da se pri ostalih izvedbenih pogojih, ki niso določeni v 43. členu odloka, smiselno uporabljajo določbe 42. člena odloka. V nadaljevanju 43. člena pa so določena odstopanja, ki jih je potrebno dodatno upoštevati pri poseganju v EUP s samostojnimi enodružinskimi hišami.
- v šestem odstavku sta tako dodatno opredeljena faktor zazidanosti do vrednosti $F_z=0,4$ in faktor izrabe stavbne parcele (upoštevani le nadzemni deli stavbe) največ vrednosti $F_i=1,2$
- v sedmem odstavku pa so opredeljene še posebnosti in dodatni pogoji in sicer da je lahko v EUP z enodružinskimi hišami 30% BTP vsakega stanovanjskega objekta namenjeno mirnim poslovnim dejavnostim in da delež obstoječih in predvidenih poslovnih dejavnosti v teh EUP ne sme preseči 40% vseh BT površin.

V 42. členu so opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji glede podeželskega naselja s kmetijami in bivanjem. Skladno s petim odstavkom 43. člena se od vseh zapisanih pogojev smiselno upoštevajo tisti, ki niso že opredeljeni v 43. členu. Naselje Ljutomer je opredeljen kot naselje s statusom mesta v Sloveniji (skladno s Sklepom Državnega zbora Republike Slovenije, katera naselja v Republiki Sloveniji imajo status mesta v skladu s predpisi, veljavnimi v času podelitve (Uradni list RS, št. 22/00), Sklep o podelitvi statusa mesta naseljem v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 121/05)), zato se za predmetno zemljišče smiselno upoštevajo le naslednji pogoji:

- kot dopustna vrsta gradenj je (med drugim) opredeljena gradnja novih objektov,
- lega objektov je določena z oddaljenostjo stavb od parcelne meje, ki mora znašati vsaj 4 m, manjši odmiki so dopustni, če se strinja lastnik sosednje nepremičnine in so zagotovljeni ostali pogoji; nova postavitve objektov mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice (če ni določena v grafičnem delu OPN, se povzame iz vzorca postavitve obstoječih stavb v območju); z odmikom od cest potrebno zagotoviti tudi prostor za načrtovano rekonstrukcijo ceste ali izgradnjo hodnika za pešce,
- obliko, nagib, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi prevladujoči kakovostni podobi v EUP: ravne strehe so dopustne v primeru gradnje stavb, grajenih po načelu nizkoenergetskih ali pasivnih hiš
- barve fasad morajo biti v beli ali svetlih pastelnih tonih,
- oblika in velikost parcel morata nadaljevati začetni vzorec parcelacije, če se nadaljuje enaka vrsta zidave po namenu, velikost parcel za stanovanjsko gradnjo v podeželskih naseljih na ravnem terenu mora biti najmanj 400 m².
- velikost objektov je opredeljena za samostojne stanovanjske objekte K+P+M, dopustno odstopanje novih stanovanjskih objektov od višine sosednjih objektov je do +/-10% in
- tlorisno razmerje stranic od 1:2 do 1:1,2

Od navedenih pogojev 42. člena OPN se za predmetno lokacijo v EUP LJ 24 dopusti odstopanje od velikosti gradbene parcele in velikosti objekta, saj gre za lokacijo v občinskem središču, osrednjem naselju občine, ki je skladno s predpisi za naselje s statusom mesta, na prehodu iz nižje, večinoma enostanovanjske pozidave v EUP LJ 24 v višjo, večstanovanjsko pozidavo v EUP LJ 21 in raznolikimi dejavnostmi mestnega središča (staro mestno jedro) in ne za gradnjo v podeželskem naselju.

V 49. členu so opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji za območja prometne, energetske, komunikacijske in okoljske infrastrukture ter površine za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami – predvidena gradnja je skladna s pogoji glede komunalnega opremljanja.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; 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. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je instrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Osrednje vodilo pri instrumentu lokacijske preveritve za individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev je, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **dopusti se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenimi v OPN;**
- omogoči se začasno rabo prostora.

ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine so določene kot:

- **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;**
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Če obstajajo objektivne okoliščine, je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN mogoče dopustiti, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Z odebeljenimi črkami je poudarjeno, s katerim namenom se izvaja predmetna LP in zakaj, iz česar sledi skladnost z ZUreP-3.

5. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE Z DOLOČITVIJO PODROBNEJŠIH PIP ZA IZVEDBO NAMERAVANE INVESTICIJE

V primeru predmetne lokacijske preveritve gre za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, predvsem zaradi fizičnih lastnosti zemljišča, specifične parcelne strukture, pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč, ki predstavljajo omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.

Območje lokacijske preveritve predstavlja zemljišče s parcelno številko 2549 v katastrski občini Ljutomer (259) v Občini Ljutomer. Parcela je kvadratne oblike in se nahaja ob križišču dveh cest. Okoliška zemljišča so pozidana s stanovanjskimi stavbami. Zemljišče ima skladno z OPN opredeljeno osnovno namensko rabo prostora kot stavbno zemljišče in podrobnejšo namensko rabo kot območja stanovanjskih površin – SS.

Skladno z grafičnim delom in 40. členom OPN je opredeljeno, da obravnavano zemljišče spada v EUP LJ24, za katero se upoštevajo določila 43. (in smiselno 42.) ter 49. člena Odloka.

V 43. členu OPN so zapisani prostorski izvedbeni pogoji za območja samostojnih enodružinskih hiš, kamor spada tudi EUP LJ24. V tem členu je opredeljena namenska raba zemljišč, namembnost in vrste objektov ter dopustne dejavnosti, zraven tega pa je določeno, da se pri ostalih izvedbenih pogojih, ki niso določeni v 43. členu odloka, **smiselno** uporabljajo določbe 42. člena odloka. V nadaljevanju 43. člena so določena še odstopanja, ki jih je potrebno dodatno upoštevati pri poseganju v EUP s samostojnimi enodružinskimi hišami in sicer faktor zazidanosti, faktor izrabe stavbne parcele in dopustni odstotek mirnih oz. poslovnih dejavnosti ob bivanju.

V 42. členu so (med drugim) določeni pogoji glede dopustne vrste gradenj (gradnja novega objekta), lege, velikosti objektov in tlorsnim razmerjem stranic, oblikovanje ter velikost gradbene parcele.

Predvidena novogradnja stanovanjske stavbe je skladna z večino pogojev, opredeljenih v 43. členu in sicer z:

- namensko rabo zemljišča: stavbno zemljišče oz. stanovanjske površine,
- namembnostjo in vrsto objektov: enostanovanjska stavba,
- dopustnimi dejavnostmi: bivanje.

Skladna je tudi z večino pogojev iz 42. člena, ki se smiselno uporabljajo za predmetno zemljišče in sicer:

- dopustna vrsta gradenj: gradnja novega objekta,
- tlorsno razmerje stranic je 1:1,4,
- oblikovanje: stavba se predvidoma gradi po načelu nizkoenergetskih oz. pasivnih hiš, fasada je v svetlih zemeljskih tonih,
- velikost stavbe – K+P+M ali K+P+1N, ki je določena za samostojne stanovanjske objekte v podeželskih naseljih, saj se mora upoštevati, da gre za novogradnjo v strnjem mestnem tkivu občinskega središča, ki pa je skladna z določilom, da je dopustno odstopanje novih stanovanjskih objektov od višine sosednjih objektov je do +/-10%. Okoliške stavbe so namreč različnih višin, saj gre za eno, dvo in večstanovanjske stavbe, tudi stavbe z dodatnimi dejavnostmi poleg bivanja. Stavbe v neposredni bližini predvidene gradnje so etažnosti P+2+M (na zahodu), P+1+M (na jugu), P+2 (na severu) in P+1 (na vzhodu);

Predvidena novogradnja stanovanjske stavbe odstopa:

- od dveh pogojev v 43. členu in sicer:
 - o glede faktorja zazidanosti – namesto maksimalno določenega 0,4 je predvideni faktor zazidanosti 0,51, kar je posledica obstoječe parcelacije in obstoječe pozidanosti sosednjih zemljišč;
 - o faktorjem izrabe zemljišča: - namesto pod 1,2 je predvideni faktor 1,46, kar je prav tako posledica obstoječe parcelacije in obstoječe pozidanosti sosednjih zemljišč;
- od treh pogojev v 42. členu in sicer:
 - o lega objekta: odmik od severne parcelne meje je manjši od 4,00 m z namenom maksimalno upoštevati regulacijsko linijo obstoječih objektov v prostoru, pri čemer se predvideni objekt umika v notranjost zemljišča z namenom zagotavljanja možnosti prihodnje rekonstrukcije obstoječe državne ceste (v skladu s predpisi s področja cest) in ohranjanja obstoječega pločnika in kolesarske steze ob državni cesti,
 - o velikosti gradbene parcele, ki je (za stanovanjsko gradnjo v podeželskih naseljih) na ravnem terenu določena najmanj 400 m², velikost celotne predmetne parcele je 258,29 m², velikost gradbene parcele pa se pred prijavo pričetka gradnje prilagodi /zmanjša tako, da se odmeri obstoječi pločnik in kolesarska steza ob cesti,
 - o velikosti stavbe in sicer P+1+M.

Glede na usmeritve državnih in občinskih predpisov, ki spodbujajo optimalen izkoristek stavbnih zemljišč ter zmanjševanje pritiska na zemljišča zunaj naselij oziroma preprečevanje razpršene gradnje, je smiselno obravnavano zemljišče nameniti predvideni gradnji in dopustiti odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN.

5.1. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Z lokacijsko preveritvijo se zasleduje gradbeni namen izgradnje stanovanjske stavbe na stavbnem zemljišču znotraj obstoječe poselitvene strukture mesta Ljutomer. Za izvedbo investicijske namere je potrebno individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN, in sicer glede faktorja zazidanosti, faktorja izrabe, velikosti gradbene parcele in velikosti stavbe.

V 43. členu OPN je za EUP LJ24 določena največja dovoljena vrednost faktorja zazidanosti $FZ = 0,4$ in faktorja izrabe $FI = 1,2$. Ker je obravnavana parcela že v izhodišču manjša od 400 m², predvidena gradnja ob funkcionalno ustrezni zasnovi objekta in upoštevanju obstoječih prometnih ureditev posledično presega navedena faktorja. Predvideni faktor zazidanosti znaša $FZ = 0,51$, faktor izrabe pa $FI = 1,46$.

V skladu z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko občina dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolnjuje vseh pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Objektivne okoliščine iz drugega odstavka so sledeče:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost in raba sosednjih zemljišč ter druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;

Podrobnejši opis objektivnih okoliščin, ki onemogočajo optimalno izvedbo nameravane investicije in njihova obrazložitev:

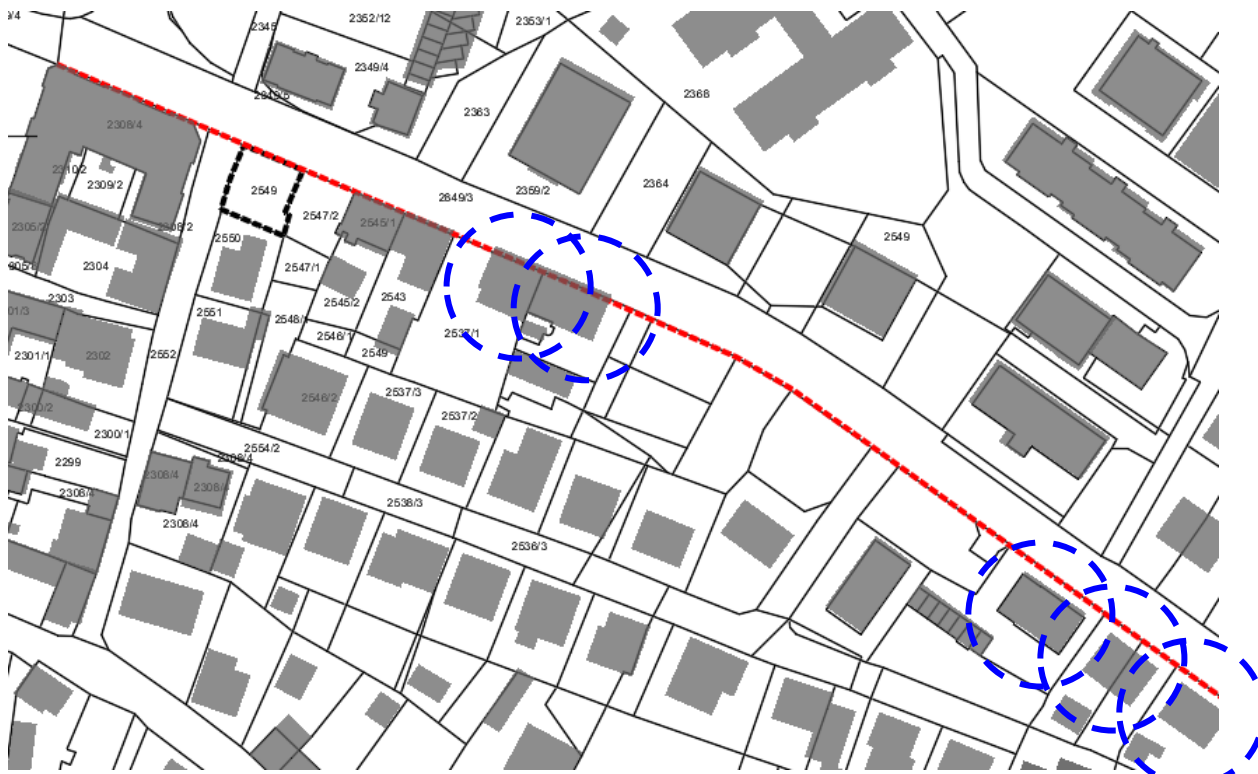
a / fizične lastnosti zemljišča

Predmetno zemljišče predstavlja manjšo stavbno parcelo kvadratne oblike, umeščeno znotraj že razvite

in pretežno pozidane urbane strukture mesta Ljutomer. Zemljišče je na severu del uličnega niza, pri čemer je zahodni del niza, ki ga tvori višja pozidava, zaprt oz. sklenjen, medtem ko je vzhodni del niza, ki ga tvori nižja pozidava, nesklenjen.

V OPN regulacijska linija ni grafično prikazana, se pa skladno s sedmim odstavkom 42. člena OPN se povzame iz vzorca postavitve obstoječih stavb v območju in mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

Če se regulacijska linija določi na podlagi obstoječih stavb neposredno vzhodno in zahodno od obravnavane parcele, jo je mogoče opredeliti kot je prikazano z rdečo črto na spodnji sliki. Pri tako določeni regulacijski liniji se v EUP LJ 24 vzhodno od obravnavnega območja v isti ulici nahajajo stavbe, ki regulacijski liniji ne sledijo (označeno z modrimi krogi na spodnji sliki) – nekateri so od regulacijske linije odmaknjeni v notranjost zasebnih zemljišč, nekateri v zemljišče ceste.



Slika 9: Prikaz regulacijske linije v uličnem nizu, določene na podlagi obstoječih stavb vzhodno in zahodno od obravnavane parcele in stavb, ki odstopajo od regulacijske linije

Posebno omejitev predstavlja potek obstoječe površine za pešce oziroma kolesarje ob severnem robu zemljišča. Zaradi zagotavljanja ustrezne prometne varnosti, preglednosti in funkcionalne uporabe javne prometne površine je treba lego objekta prilagoditi dejanskemu stanju in uporabi prostora. Predvideni objekt je zato umeščen tako, da se maksimalno prilega obstoječemu grajenemu robu in regulacijski liniji območja, vendar je od nje odmaknjen tako, da upošteva obstoječi pločnik oziroma kolesarsko stezo ob državni cesti. S tem je izpolnjena tudi zahteva iz določbe osmega odstavka 42. člena OPN, ki terja, da se z odmikom od cest zagotovi tudi prostor za načrtovano rekonstrukcijo ceste ali izgradnjo (oz. v tem primeru ohranitev) hodnika za pešce. V primeru, da bi bilo potrebno dosledno spoštovati regulacijsko linijo, bi bilo potrebno za gradnjo uporabiti tudi obstoječ pločnik in kolesarsko stezo ter tako onemogočiti njegovo uporabo za javni namen.

Zemljišče na severu in zahodu meji na cestni svet, na vzhodu na obstoječe parkirišče sosednje stavbe, na jugu pa na zemljišče obstoječe stanovanjske stavbe. Takšna lega in oblika zemljišča bistveno omejujeta možnosti drugačne umestitve objekta, povečanja gradbene parcele ali organizacije pozidave na način, ki bi v celoti izpolnil vse prostorske izvedbene pogoje OPN.

Manjša površina zemljišča je objektivna okoliščina, ki izhaja iz obstoječe parcelacije in urbanističnega razvoja območja ter nanjo investitor ne more vplivati. Zaradi tega sta tako faktor zazidanosti kot faktor izrabe pri funkcionalno smiselni stanovanjski gradnji višja od vrednosti, določene v OPN.

b / neprimerna oziroma omejujoča parcelna struktura

Obravnavana parcela je del obstoječega stavbnega kareja, v katerem so parcele različnih velikosti in oblik. V prostoru je že v obstoječem stanju zaznati različno velike gradbene parcele, različne stopnje pozidanosti ter različno razmerje med grajenimi in prostimi površinami. Predlagana rešitev zato ne uvaja novega ali prostorsko tujega vzorca, temveč se prilagaja dejanski morfologiji prostora in obstoječemu načinu pozidave v neposredni okolici.

Na severnem delu parcele je površina, ki se uporablja za javni namen (pločnik in kolesarska steza). Celotna zemljiška parcela meri 258,29 m², predvidena gradbena parcela se zaradi odmere obstoječega pločnika in kolesarske steze ob državni cesti zmanjša in meri 241,43 m².

Takšna umestitev omogoča racionalno izrabo majhne gradbene parcele, zapolnitev obstoječe vrzeli v pozidavi in oblikovanje jasnega roba javnega prostora ob cesti.

c / pozidanost ali raba sosednjih zemljišč

Obravnavana parcela se nahaja ob križišču dveh cest, znotraj stavbnega kareja občinskega središča, ki je v pretežnem delu že pozidan. Predstavlja eno redkih še nepozidanih zemljišč v tem delu naselja.

Sosednja zemljišča so funkcionalno že določena oziroma pozidana. Na jugu se nahaja obstoječa stanovanjska stavba, na vzhodu asfaltirano parkirišče ob poslovno-stanovanjski stavbi, na severu in zahodu pa cestni svet državne oziroma občinske javne ceste. Zaradi obstoječe pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč povečanje gradbene parcele ali drugačna parcelna ureditev ni realno izvedljivo.

V primeru, da sosednja zemljišča še ne bi bila pozidana oziroma funkcionalno določena, bi bilo mogoče gradbeno parcelo zasnovati drugače in večjo, s čimer bi bili tudi urbanistični faktorji lahko bližje predpisanim vrednostim. V obstoječem stanju pa je racionalna izraba zemljišča mogoča le z urbanistično prilagoditvijo danim prostorskim razmeram.

Predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so ta že pozidana oziroma namenjena javnim prometnim površinam in obstoječim funkcionalnim površinam. Prav tako ne poruši obstoječega razmerja med grajenimi in odprtimi površinami v širšem prostoru, saj gre za zapolnitev manjše vrzeli v že urbaniziranem območju.

d / druge omejujoče okoliščine lokacije

Predmetna lokacija se nahaja v območju občinskega središča oziroma v strnjenem mestnem tkivu Ljutomera, kjer je značilna bolj zgoščena pozidava, umeščanje objektov ob javni prostor ter zapolnjevanje manjših stavbnih zemljišč. Obstoječa zazidava ob Ormoški cesti in Volkmerjevi ulici se v večjem delu umešča ob linijo urejenih prometnih površin, s čimer se oblikuje prepoznaven grajen rob ulice.

Na lokaciji je mogoče prepoznati prostorsko in deloma višinsko vrzel v nizu obstoječih objektov. Predlagana stanovanjska stavba to vrzel smiselno zapolnjuje in prispeva k urbanistični zaokrožitvi območja. Njena zasnova upošteva obstoječo regulacijsko linijo, merilo okoliške pozidave in raznolik značaj mestnega prostora, kjer se pojavljajo eno-, dvo- in večstanovanjske stavbe ter stavbe z dopolnilnimi dejavnostmi.

Predvidena višina slemen objekta je določena ob upoštevanju višinskih karakteristik neposredno sosednjih in primerljivih objektov v okolici. V neposredni bližini se nahajajo objekti etažnosti P+2+M, P+1+M, P+2 in P+1. Predvideni objekt bo etažnosti P+1+M z višino 10,48 m. Višina prvega sosednjega

objekta v uličnem nizu na vzhodu (Ormoška cesta 18) znaša 10,0 m, kar pomeni, da predvidena višina objekta ostaja znotraj dopustnih odstopanj za nove stanovanjske objekte glede na višino sosednjih objektov (+/- 10 %) in ne povzroča prostorskega neskladja ali vizualno motečega odstopanja. Predvideno razmerje stranic objekta znaša 1:1,4, kar je skladno z določili OPN, ki predpisujejo razmerja stranic med 1:2 in 1:1,2. Urbanistične parametre se bo dodatno preverilo in uskladilo v nadaljnjih fazah projektiranja glede na končne gabarite objekta.

Glede na navedeno so objektivne okoliščine individualnega odstopanja utemeljene predvsem z majhnostjo zemljišča, obstoječo parcelno strukturo, lego ob križišču dveh javnih cest, potekom površine za pešce oziroma kolesarje, pozidanostjo sosednjih zemljišč ter značajem strnjene mestnega prostora. Predlagano odstopanje omogoča izvedbo gradbenega namena prostorskega akta, ne spreminja osnovne namenske rabe prostora, ne zmanjšuje možnosti uporabe sosednjih zemljišč in ne povzroča neskladja z značajem obstoječe urbane strukture.

5.2. KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

Skladno s 136. členom ZUreP-3 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno, če so izpolnjeni zakonsko določeni kriteriji dopustnosti. V nadaljevanju je podana presoja izpolnjevanja posameznih kriterijev za predlagano individualno odstopanje.

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------------------|
| <i>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.</i> | <i>Ocena skladnosti</i> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|-------------------------|-------------------------------------|

Predlagano individualno odstopanje je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Ljutomer, saj omogoča racionalno izrabo obstoječega stavbnega zemljišča znotraj že urbaniziranega in komunalno opremljenega območja mesta Ljutomer.

Z dopustitvijo odstopanja se omogoči zapolnitev manjše nepozidane vrzeli v obstoječi poselitveni strukturi, brez širitve poselitve na nova zemljišča in brez poseganja v območja zunaj naselja. Takšna rešitev sledi načelom notranjega razvoja naselij, učinkovite rabe stavbnih zemljišč in preprečevanja razpršene gradnje.

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------------------|
| <i>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.</i> | <i>Ocena skladnosti</i> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|-------------------------|-------------------------------------|

Občina Ljutomer je v OPN za EUP LJ24 določila osnovno namensko rabo stavbnih zemljišč in podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, namenjene predvsem bivanju oziroma gradnji stanovanjskih stavb. Predvidena enostanovanjska stavba je zato skladna z osnovnim gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.

Odstopanje se nanaša le na posamezne prostorske izvedbene pogoje, in sicer na faktor zazidanosti, faktor izrabe, velikost gradbene parcele, odmik od regulacijske linije in velikost oziroma etažnost objekta. Ostali prostorski izvedbeni pogoji se upoštevajo v največji možni meri, zlasti glede namembnosti, odmkov od sosednjih parcel (razen parcele na severu), oblikovanja objekta (višina objekta, naklon strehe, smer slemena vzdolž daljše stranice), razmerja stranic in vključevanja v obstoječo grajeno strukturo uličnega niza.

Nameravana gradnja ne bo bistveno spremenila načrtovanega videza območja, saj gre za zapolnitev manjše nepozidane parcele v že pretežno pozidanem mestnem tkivu. Objekt minimalno odstopa od obstoječe regulacijske linije (enako kot objekti na skrajnem vzhodnem delu iste ulice) zaradi ohranjanja

obstoječega pločnika in kolesarske steze ob državni cesti. Predvidena gradnja zato ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine (ulice).

Prav tako se zaradi nameravane gradnje ne bodo poslabšale bivalne ali delovne razmere v okolici. Gre za stanovanjsko rabo, ki je skladna z namensko rabo območja in ne uvaja dejavnosti ali obremenitev, ki bi bile nezdržljive z obstoječim stanovanjskim okoljem..

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------------------|
| <i>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.</i> | <i>Ocena skladnosti</i> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|---|-------------------------|-------------------------------------|

Predlagano individualno odstopanje se nanaša izključno na zemljišče s parc. št. 2549, k. o. 259 Ljutomer, in ne posega na sosednja zemljišča. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov, uporabe ali morebitne nadaljnje ureditve sosednjih zemljišč.

Sosednja zemljišča so v pretežnem delu že pozidana (parcele na jugu) oziroma funkcionalno določena (parcelsa na vzhodu), na severni in zahodni strani pa območje meji na javni cestni prostor. Zato predlagano odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in jim ne nalaga novih prostorskih omejitev.



Slika 10: Prikaz obstoječega stanja na terenu, iz katerega je razviden potek pločnika in kolesarske steze na obravnavanem območju in v neposredni okolici



Slika 11: Prikaz obstoječega stanja na terenu, iz katerega je razviden potek pločnika in kolesarske steze na obravnavanem območju in v neposredni okolici

Kot je razvidno iz zgornje slike, parcela št. 2547/2 k.o. 259-Ljutomer na vhodu od obravnavanega območja služi kot funkcionalno zemljišče stavbi na parceli št. 2545/1 k.o. 259-Ljutomer (parkirišče za stranke za dejavnost, ki se opravlja v stavbi). Čeprav morebitna pozidava parcele št. 2547/2 k.o. 259-Ljutomer ni predmet obravnave v tem elaboratu lokacijske preveritve, menimo, da bi gradnja stavbe v nizu lahko sledila liniji obstoječe stavbe na vzhodu ali liniji predvidene stavbe na zahodu.

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------------------|
| <i>Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.</i> | <i>Ocena skladnosti</i> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--|-------------------------|-------------------------------------|

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Na območju lokacijske preveritve ni veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta, ki bi urejal predmetno zemljišče ali omejeval predvideno gradnjo.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati obstoječe infrastrukturne vode, predvsem plinovod in telekomunikacijske vode, ter pogoje oziroma mnenja pristojnih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture. Navedeno ne predstavlja ovire za dopustitev individualnega odstopanja, temveč izvedbeni pogoj za nadaljnje faze projektiranja in dovoljevanja.

6. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ljutomer; Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 2/15 – UPB-1 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21);
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.
- Spletni portal [ATLAS VODA](#)
- Spletni portal PISO [PISO - LJUTOMER](#)

II. GRAFIČNI DEL

- List št. 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve
- List št. 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (letalski posnetek)
z dopustnim odstopanjem od regulacijske linije
- List št. 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin
z dopustnim odstopanjem od regulacijske linije