

Številka: 350-17/2023 2 (5049)

Datum: 3.4.2024

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva: Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za območje "SJ01" za parcele št. *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4 in 807/1; vse k.o. 356 Sakušak

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 350-17/2023

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

Preveritev skladnosti izdelal: **Veselin Zatezalo, mag.inž.arh.**
občinski urbanist (ZAPS 9010 PA)



Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske	350-17/2023

evidence	
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	Veselin Zatezalo mag. inž. arh, občinski urbanist (ZAPS 9010 PA)
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	3.4.2024
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	<ul style="list-style-type: none"> - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Juršinci (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 3/14)– ID 444 – v nadaljevanju Odlok - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, druge spremembe in dopolnitve – samo za prostorske izvedbene pogoje (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/19)– ID 1214 - Odlok spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, spremembe in dopolnitve št. 3 (skrajšan postopek) (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 6/21)– ID 2544 - Odlok spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, prve spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/23)– ID 1942
izvorno območje iz OPN	območje LP
EUP	
SJ01	SJ01
katastrska občina	
356 Sakušak	356 Sakušak
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje) * 125, * 126, * 127, *22, *23, 387/2, 410/1, 410/2, 414/1, 414/2, 415, 417/10, 417/11, 417/3, 417/4, 417/5, 417/7, 417/8, 417/9, 418/1, 418/2, 447/2, 541, 542, 543, 544, 546/1, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553/1, 553/2, 553/3, 554/3, 554/4, 555/2, 802/4, 802/5 in 807/1; vse k.o. 356 Sakušak (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 22*-del, 553/1-del, 553/3-del, 554/3-del, 554/4-del, 807/1-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
površina	
10.918,00 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	529,1 m ² – preoblikovanje stavbnega zemljišča (območje LP) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
povečanje / zmanjšanje	
0 m ² – izvorno območje	<ul style="list-style-type: none"> - nespremenjeno.....10.388 m² - preoblikovanje.....529,1 m²

I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018).

S to preveritvijo se preveri:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 25.10.2023, št. zadeve 350-17/2023, z e-dopolnitvami 20.3.2024, 27.3.2024 in 3.4.2024.

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »SJ01« *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4, 807/1; vse k.o. Sakušak. - (izdelalo podjetje UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. projekta: 23-LP-11, z datumom oktober 2023)

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.

II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	350-17/2023
podatki o pobudniku (opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
356 Sakušak	356 Sakušak
parcelna številka	
* 125, * 126, * 127, *22, *23, 387/2, 410/1, 410/2, 414/1, 414/2, 415, 417/10, 417/11, 417/3, 417/4, 417/5, 417/7, 417/8, 417/9, 418/1, 418/2, 447/2, 541, 542, 543, 544, 546/1, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553/1, 553/2, 553/3, 554/3, 554/4, 555/2, 802/4, 802/5 in 807/1; vse k.o. 356 Sakušak (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)	22*-del, 553/1-del, 553/3-del, 554/3-del, 554/4-del, 807/1-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
10.918,0 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	529,1 m ² - preoblikovanje (območje LP) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
preoblikovanje	
- nespremenjeno..... 10,388 m ² - preoblikovanje..... 529,1 m ²	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
/	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	

naslov elaborata	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA OBMOČJE »SJ01« ZA PARCELE ŠT. *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4 IN 807/1; VSE K.O. 356 SAKUŠAK
izdelovalec elaborata	UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj,
Št. projekta:	23-LP-11
datum izdelave elaborata	oktober 2023
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1715

III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

1. Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.
2. Elaborat lokacijske preveritve **vsebinsko izkazuje** podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.
3. Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Juršinci (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 3/14), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, druge spremembe in dopolnitve — samo za prostorske izvedbene pogoje (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/19), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, spremembe in dopolnitve št. 3 (skrajšan postopek) (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 6/21) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, prve spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/23)- ID 1942
4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s priporočili MNVP.

Obrazložitev:

1. Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

Ugotovljeno je, da je Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh. na dan 17.2.2015, vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitektka, Pooblaščen prostorski načrtovalca« pod ident. št ZAPS 1715 PA PPN (vir podatkov: <https://www.zaps.si/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Preverja se vsebinska popolnost elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavljata tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številka	/	

odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata		
- datum izdelave	+	
Utemeljitev		
- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	+	Za izvorno območje in območje, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 22*-del, 553/1-del, 553/3-del, 554/3-del, 554/4-del, 807/1-del; vse k.o. 356 Sakušak. (vir: Elaborat LP, tekstualni del, str. 6)
Podrobna utemeljitev		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Za izvorno območje in območje, ki je predmet tega elaborata, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat LP, tekstualni del, str.5)
- navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
- grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	+	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 pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3. (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 25)

3. Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in sicer na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 (tabela za ocenjevanje je povzeta iz priporočil MOP, str. 19-21). Hkrati se preverja tudi skladnost elaborata z določbami Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Juršinci (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 3/14)— v nadaljevanju Odlok, Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, druge spremembe in dopolnitve — samo za prostorske izvedbene pogoje (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/19), Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, spremembe in dopolnitve št. 3 (skrajšan postopek) (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 6/21) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, prve spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/23)

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Juršinci (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 3/14)— v nadaljevanju Odlok, Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, druge spremembe in dopolnitve — samo za prostorske izvedbene pogoje (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/19), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, spremembe in dopolnitve št. 3 (skrajšan postopek) (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 6/21) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci, prve spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Občine Juršinci, št. 2/23).			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na izvornem območju je določena PNRP kot A - Površine razpršene poselitve 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 (Ur. l. RS št. 99/2007). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitev po ZUreP-3.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Investitor želi za namen ureditve parkirnih površin za potrebe kmetije (širitev obstoječe dejavnosti kmetije) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 553/3 k.o. Sakušak urediti parkirne in manipulacijske površine, ki so nujno potrebne za nadaljevanje kmetijske dejavnosti. Stavbno zemljišče se bo za potrebe racionalne umestitve parkirnih in manipulacijskih površin na parcelo preoblikovalo. Povečanje stavbnega zemljišča ni možno, saj so bonitete zemljišč, ki segajo na območje lokacijske preveritve previsoke. Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo parcele oz. deli parcel pare. št. * 125, * 126, * 127, *22, *23, 387/2, 410/1, 410/2, 414/1, 414/2, 415, 417/10, 417/11, 417/3, 417/4, 417/5, 417/7, 417/8, 417/9, 418/1, 418/2, 447/2, 541, 542, 543, 544, 546/1, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553/1, 553/2, 553/3, 554/3, 554/4, 555/2, 802/4, 802/5 in 807/1; vse k.o. 356 Sakušak. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 12) Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, ki sega na parcele pare. št. *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4, 807/1; vse k.o. Sakušak. Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izjem 529,1 m ² v dveh delih na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah pare. št. 22*, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4; vse k.o. Sakušak. Ta površina se doda prav tako v dveh delih na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcele parc. št. 553/1, 553/3,			

807/1; vse k.o. Sakušak (glej grafični del, List št. 3 — prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča se bo izvedlo na parcelah, ki so v lasti pobudnice, razen parcele št. 807/1 k.o. Sakušak, ki je parcela občinske lokalne ceste. Del parcele lokalne ceste je zajet v območje širitve stavbnih zemljišč, zato, da je območje posamične poselitve strnjeno in zaokroženo. Parcela 807/1 (parcelska cesta) ima sicer boniteto 51, vendar je v območju širitve stavbnih zemljišč po dejanski rabi pozidano zemljišče.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 10.918,00 m².

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele oz. deli parcel *125, *126, *127, *22, *23, 387/2, 410/1, 410/2, 414/1, 414/2, 415, 417/10, 417/11, 417/3, 417/4, 417/5, 417/7, 417/8, 417/9, 418/1, 418/2, 447/2, 541, 542, 543, 544, 546/1, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553/1, 553/2, 553/3, 555/2, 802/4, 802/5, 807/1; vse k.o. Sakušak, njegova površina pa bo ostala nespremenjena.

(vir: Elaborat – tekstualni del str. 12, 13)

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.



opombe:

Gl. predhodno obrazložitev.

Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.



opombe:

Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.



opombe:

Sakušak je naselje v Slovenskih goricah, v Občini Juršinci, v severovzhodni Sloveniji. V okolihu so večinoma njive, vinogradi, gozd in trajni travniki. So redko poseljeno naselje, ki spada pod podravsko statistično regijo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A — površine razpršene poselitve. Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve opredeljuje 33. člen Odloka.

V skladu s 89. členom Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Dopustne so dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve, v območjih obstoječih stanovanj. Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev in dejavnost kmetije.

Pri urejanju okolice objektov bodo upoštevana določila 53. člena (PIP glede urejanje okolice objektov). V skladu z 55. členom bodo manipulacijske površine ob parkiriščih izvedene in urejene tako, da je preprečeno vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

Za predvidene posege 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.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost ohranjanja in širitve obstoječe dejavnosti — bivanje in kmetijska dejavnost. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine ter se ohranja površina obstoječih kmetijskih zemljišč.

Izvirno območje namenske rabe A (površine razpršene poselitve) obdajajo površine drugih kmetijskih zemljišč z boniteto 42.

Kmetijska zemljišča v okolici obstoječe kmetije so prav tako druga kmetijska zemljišča s podobno boniteto. (vir: Elaborat – tekstualni del, str. 15, 16)

V delu območja stavbnega zemljišča, kjer se izvaja lokacijska preveritev se nahaja pet kmetijskih objektov in en stanovanjski objekt. Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja, ki se nahajajo na območju lokacijske preveritve, so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS);

Stavba št. 64, k.o. Sakušak, pomožni kmetijski del stavbe, leto izgradnje: 1920

Stavba št. 65, k.o. Sakušak, pomožni kmetijski del stavbe, leto izgradnje: 1965
 Stavba št. 66, k.o. Sakušak, pomožni kmetijski del stavbe, leto izgradnje: 1950
 Stavba št. 68, k.o. Sakušak, stanovanje v enostanovanjski stavbi, leto izgradnje: 1920
 Stavba št. 69, k.o. Sakušak, pomožni kmetijski del stavbe, leto izgradnje: 1920

Obstoječi in predvideni dejavnosti na območju sta dejavnost bivanja in dejavnost kmetijstva. Gre torej za ureditev v prostoru, ki je glede na namen dopustna v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP SJ01), kot to določa OPN Občine Juršinci.

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti, saj namerava investitor na obravnavanem območju izvesti ureditev parkirnih in manipulacijskih površin za potrebe obstoječe kmetije. V delu območja stavbnega zemljišča, kjer se izvaja lokacijska preveritev se nahaja pet kmetijskih objektov in en stanovanjski objekt. Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča racionalne umestitve parkirnih površin na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje. 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. (vir: Elaborat LP- tekstualni del, str. 14)

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.



opombe:

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje). Individualni priključki so izvedeni ob obstoječi javni poti JP – 655401. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje individualno v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.

Dostop/dovoz do obravnavanega dela parcele je zagotovljen iz javne poti iz smeri regionalne ceste Žihlava – Rogoznica (Ptuj) proti Sakušaku (odsek 655401), preko obstoječega dovoza.

Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda praviloma ponika na gradbeni parceli investitorja, v skladu s predpisi s področja varstva okolja. Padavinska voda ne sme odtekat na sosedovo parcelo, če bi na njej lahko povzročila škodo na objektih in ureditvah. Padavinska voda s povoznih površin se pred odvodnjo ali ponikanjem prečisti v ustreznem lovilcu olj. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 16,17)

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.



opombe:

S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev 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 s preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega

na okolje in obstoječo poselitvev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna posege za potrebe obstoječe kmetij ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa bo ostala površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča nespremenjena. (vir: Elaborat LP – tekstualni del, str. 17,18)

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



opombe:

Skladnost elaborata LP se bo preverjala tudi z mnenji nosilcev na podlagi četrtega odstavka 138. člena ZUreP-3. V elaboratu LP je navedeno, da območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer:

- 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 so strateškega pomena za RS.

Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Podtip območja: večje zaplate

Območja večjih zaplat so tista, za katera so značilna bolj ali manj sklenjena območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za reliefno razgibana, gričevnata območja ter krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so prepletena z gozdno krajino. V to kategorijo so uvrščena tudi nekatera kraška polja, kjer opredeljeno območje že nakazuje zaplato. Poselitve na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v severozahodni Sloveniji 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.

- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Erozijsko območje: Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij - običajni zaščitni ukrepi. Predviden poseg ne bo poslabšal razmer na območju z vidika erozije.
- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na območju zanemarljive in majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Predviden poseg ne bo poslabšal razmer na območju z vidika plazovitosti.
- Vodovarstveno območje: Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 - v nadaljevanju Uredba). Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Juršinci. Območje nima visoke podtalnice in ni poplavno ogroženo.

(vir: Elaborat-tekstualni del str. 18, 19,20)

- Podatki iz OPN za parcelo št. *22, k.o. 356 Sakušak: - Enota urejanja prostora (EUP): SJ01 Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve K2 — druga kmetijska zemljišča. Površina parcele: 1.340,0 m² (vir: Prostorski portal RS) • Boniteta zemljišča: **42**
- Podatki iz OPN za parcelo št. 553/1, k.o. 356 Sakušak: Enota urejanja prostora (EUP): SJ01 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A — površine razpršene poselitve K2 — druga kmetijska zemljišča Površina parcele: 2.317,0 m² (vir: Prostorski portal RS) Boniteta zemljišča: **40**
- Podatki iz OPN za parcelo št. 553/3, k.o. 356 Sakušak: Enota urejanja prostora (EUP): SJ01 Podrobnejša namenska raba (PNRP): A — površine razpršene poselitve K2 — druga kmetijska zemljišča - Površina parcele: 1.352,0 m² (vir: Prostorski portal RS) - Boniteta zemljišča: **42**
- Podatki iz OPN za parcelo št. 554/3, k.o. 356 Sakušak: Enota urejanja prostora (EUP): SJ01 Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve K2 — druga kmetijska zemljišča Površina parcele: 990,0 m² (vir: Prostorski portal RS) Boniteta zemljišča: **42**
- Podatki iz OPN za parcelo št. 554/4, k.o. 356 Sakušak: Enota urejanja prostora (EUP): SJ01

Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve K2 — druga kmetijska zemljišča Površina parcele: 2.726,0 m² (vir: Prostorski portal RS) - Boniteta zemljišča: **40**
 - Podatki iz OPN za parcelo št. **807/1**, k.o. 356 Sakušak: • Enota urejanja prostora (EUP): SJ01
 Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve SK — površine podeželskega naselja K1 — najboljša kmetijska zemljišča K2 — druga kmetijska zemljišča Površina parcele: 12.038,0 m² (vir: Prostorski portal RS) - Boniteta zemljišča: **51** (vir: Elaborat – tekstualni del str. 7,8)

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča



opombe:

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 stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne sme načrtovati na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...). Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na gričevnato območje, na lokalno izravnani teren na grebenu ob lokalni cesti, vzporedno s plastnicami, kar omogoča funkcionalno izvedbo nadomestne gradnje.

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda,
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- na gričevnato območje – na lokalno izravnani teren na grebenu, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede predvidenih ureditev na zemljišču,
- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

Fizične lastnosti zemljišča narekujejo preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi dostopa z javne poti. Zmanjša se stavbno zemljišče na nedostopnem in strmem terenu za obstoječo pozidavo; območje širitve stavbnih zemljišč z lokacijsko preveritvijo je ob javni poti, na slemenu. Teren je sicer v naklonu, ki pa je še ustrezen za ureditev parkirišča in manipulacijskih površin. Preoblikovanje stavbnega zemljišča omogoča umestitev parkirišč na način, da je zagotovljen ustrezen dostop in manipulacijska površina za obračanje.

Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske in plazljive ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju ne spreminjajo. Za območje je bilo izdelano geotehnično mnenje št. Geo/mn-149/2021, oktober 2021, ki ga je izdelal Božidar Janžekovič s.p., ki je bilo sicer izdelano za gradnjo turističnega objekta, kar pa ni bilo realizirano. Glede na oceno erozijske ogroženosti za takrat predviden objekt, ki predstavlja bistveno večji poseg v prostor, kot pa umestitev parkirnih in manipulacijskih površin, se erozijski procesi zaradi predvidenega posega ne bodo povečali. Pri načrtovanih posegih v prostor je treba za zagotavljanje stabilnosti tal izvesti ustrezno odvodnjavanje zemljišč z zbiranjem meteorne vode na kmetiji in odvodnjo proti nižje ležečim gozdnim površinam, kjer se vode razpršeno razlivajo. Razlivanje se uredi na način, da se prepreči prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal na pobočju in morebitno akumuliranje padavinskih vod.

Relief

Teren na širšem območju lokacijske preveritve je gričevnat, območje lokacijske preveritve leži na grebenu ob prometnici.

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222), kar velja tako za območje izvzema kot za območje širitve stavbnega zemljišča.

Na območju izvzema je sedanja dejanska raba:

- Pozidano zemljišče (3000): 258 m²

- Travnški sadovnjak (1222): 271 m².
- Na območju širitve je sedanja dejanska raba:
- Pozidano zemljišče (3000): 87 m²
 - Travnški sadovnjak (1222): 442 m².

Parcela 807/1 (parcela ceste) ima sicer boniteto 51, vendar je v območju širitve stavbnih zemljišč po dejanski rabi pozidano zemljišče.
(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 25,26)

Skladnost elaborata LP z določbami OPN

KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE DORNAVA

kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe:

Elaborat LP je skladen z določili OPN.

Sakušak je naselje v Slovenskih goricah, v Občini Juršinci, v severovzhodni Sloveniji. V okolihu so večinoma njive, vinogradi, gozd in trajni travniki. So redko poseljeno naselje, ki spada pod podravsko statistično regijo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Usmeritve za ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve opredeljuje 33. člen Odloka.

Namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor in dopustne dejavnosti določa 48. člen OPN občine Juršinci.

Glede na namen je v posamezni EUP dopustno graditi vrste objektov, določene v prilogi 1 k Odloku o OPN Občine Juršinci. V skladu z namensko rabo prostora so dopustne naslednje vrste posegov:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),
2. rekonstrukcija objektov,
3. odstranitev objektov,
4. vzdrževanje objektov, v kolikor niso v nasprotju s podrobnejšimi PIP-po posameznih enotah urejanja prostora.

Poleg dopustnih vrst gradenj so znotraj parcele, namenjene gradnji, dopustna dela za ureditev okolice objektov, ki niso gradnja. Prostorski izvedbeni pogoji za urejanje okolice objektov so določeni v 53. členu tega odloka.

Predvidena ureditev parkirnih in manipulacijskih površin na območju lokacijske preveritve je skladna z določili OPN občine Juršinci in pripadajočo Prilogo 1 (Vrste objektov po namenu). (vir: Elaborat – tekstualni del, str. 15)

Na območju lokacijske preveritve je predvidena širitev obstoječih dejavnosti, saj namerava investitor na obravnavanem območju izvesti ureditev parkirnih in manipulacijskih površin za potrebe obstoječe kmetije. V delu območja stavbnega zemljišča, kjer se izvaja lokacijska preveritev se nahaja pet kmetijskih objektov in en stanovanjski objekt. Obstoječi in predvideni dejavnosti na območju sta dejavnost bivanja in dejavnost kmetijstva. Gre torej za ureditev v prostoru, ki je glede na namen dopustna v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP SJ01), kot to določa OPN Občine Juršinci.

Skladnost z izvedbenim delom



opombe:

Elaborat LP je skladen z določbami izvedbenega dela OPN oz. so zagotovljeni pogoji, da bo tudi v nadaljnjih korakih (projektiranje, drugi posegi v prostor ipd.) zagotovljena skladnost z izvedbenim delom OPN.

Pri projektiranju parkirišča je treba upoštevati določila OPN glede gradnje in urejanja parkirnih mest in garaž v 58. členu OPN (PIP glede priključevanja objektov na GJI) ter PIP glede urejanja okolice objektov (53. člen OPN).

Urejanje okolice objektov (53. člen) na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma

drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikov ter mora upoštevati naslednje določbe:

- ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena;
- da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitve) vzpostavljen usklajen stik z odprtim prostorom, mora ureditev okolice objektov zagotavljati funkcionalno in oblikovno povezavo objektov z odprtim prostorom, pri čemer se proti robu pozidave uporabi nižanje ali višanje zasaditev, nižanje ali višanje drugih ureditev;
- pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Za žive meje se uporabljajo avtohtone grmovnice, kot so gaber, rdeči dren, pušpan, leska, črni bezeg, črni trn, češmin, trdoleska, dobrovita, brogovita, krhlika in podobno. Ciprese se opušča.

Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnava dela parcele, ki je potrebna za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnano (parkirna mesta, površine za nezahtevne in enostavne objekte, dostopi), preostali del površine parcele pa mora v nagibu (tudi različnih nagibih) zvezno prehajati na teren sosednjega zemljišča. Z ureditvijo posevnin ni dopustno posegati na tujo lastnino ali motiti lastnine sosednjih parcel - upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje parcele po lastnem zemljišču.

Območje, kjer se z lokacijsko preveritvijo širi stavbno zemljišče, je lokalno skoraj izravnano, z rahlim naklonom zemljišča proti jugovzhodu. Predvidene izravnave bodo v majhnem obsegu, brez opornih zidov ali škarp.

Višina podpornih zidov in škarp, ki presega 1,5 m, je dopustna le ob stiku parcele z javnimi površinami zaradi zagotavljanja varnosti odvijanja dejavnosti ali zaradi ukrepov za preprečevanje naravnih in drugih nesreč. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in praviloma obsajeni s plezalkami, škarpe pa zasajene z ustreznimi rastlinami, ki izboljšujejo stabilnost brežine.

Dopustna višina medsosedskega ograja je največ 2 m. Višje ograje so dopustne le v primeru varovalnih, protihrupnih in igriščnih ograj.

V skladu s 89. členom Odloka so območja z oznako podrobne namenske rabe A površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Dopustne vrste objektov so določene v prilogi 1. Dopustne so dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve, v območjih obstoječih stanovanj.

Na območju lokacijske preveritve je predvidena ureditev večje parkirne in manipulacijske površine za potrebe kmetije, kar pa ji neprimerna lokacija obstoječih stavbnih zemljišč onemogoča, zato bo preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča omogočilo racionalno umestitev in ureditev okolice kmetije.

Načrtovano parkirišče, je dopustno na stavbnem zemljišču z namensko rabo A, kot je to opredeljeno v Prilogi 1 Odloka o OPN Občine Juršinci. (Opomba 29: samostojna parkirišča izven vozišč za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton, za avtobuse in za priklopnike teh motornih vozil niso dopustna) Parkiranje tovornih vozil na območju lokacijske preveritve ni predvideno.

Glede na Uredbo o razvrščanju objektov bo načrtovano parkirišče nezahtevni objekt s površino do 500 m². Klasifikacija objekta: 21122 – Parkirišče izven vozišča. Na parkirišču ne bodo parkirana tovorna vozila nad 3,5 t, predvidoma bodo parkirana manjša motorna vozila in kmetijski stroji.

Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar nekmetijski posegi v prostor znotraj površin razpršene poselitve ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve.

Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi v kolikor so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem,

na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):

1. pri kmetijah je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
2. pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.
3. pri samotnih kmetijah in drugih samotno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

Po obstoječem stanju, z upoštevanjem obsega gradbene parcele in obstoječih stavb, je faktor zazidanosti $FZ = 0,38$. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se faktor zazidanosti bistveno ne spremeni. V območje dodane/preoblikovane površine je zajet del ceste, ki se pri izračunu FZ gradbene parcele ne upošteva. FZ novo oblikovane gradbene parcele je tako 0,39. FZ se spremeni minimalno in ostane pod 0,4, kakor je v OPN pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi priporočeno.

Faktor zazidanosti v OPN občine Juršinci ni predpisan, ampak priporočen. Faktor izrabe ni določen. Zaradi načrtovanih ureditev po lokacijski preveritvi bo faktor zazidanosti ustrezal priporočilom. V primeru postavitve pomožnih objektov ali drugih posegov na območju lokacijske preveritve se upošteva PIP za pomožne objekte ter ostale posege, ki niso gradnja:

54. člen OPN določa PIP za pomožne objekte.

Pomožni objekti so objekti, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega ali načrtovanega osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presegajo ter zaradi njih ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми.

Pomožni objekti so dopustni v skladu s podrobno namensko rabo zemljišč, razen ko je zemljišče zavarovano po drugih področnih predpisih, ki ne dopuščajo gradnje oziroma postavitve teh objektov. Na stavbnih zemljiščih so dopustni pomožni objekti, ki so po namenu skladni z osnovnim objektom na parceli.

Oblikovanje pomožnih objektov mora izhajati iz tradicionalnega stavbarstva arhitekturne krajine. Pri oblikovanju teh objektov niso dopustni nezahtilni arhitekturni elementi ali arhitekturni elementi, preneseni iz drugih okolij. Izjema so nezahtevni in enostavni objekti, ki so locirani ob objektih z drugačnim tipom strehe (na primer z ravno ali enokapno streho) in se jih zaradi usklajene podobe z osnovnim objektom dopušča zgraditi z enakim tipom strehe. Z enokapno streho pa se tudi ob tradicionalno zgrajenih objektih dopušča garaže, ki so nezahtevni objekt, vendar pod pogojem, da se jih obsadi z vzpenjalkami.

Pomožne objekte za lastne potrebe je dopustno graditi na zemljiških parcelah, ki pripadajo stavbi, h kateri se gradijo, to je na gradbeni parceli osnovne stavbe, razen pri skupnih objektih za več enot (npr. skupna mala čistilna naprava za več stanovanjskih objektov) in objektih vezanih na naravne vire. Na gradbeni parceli, k pripadajoči stavbi, je dopustno zgraditi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste, vendar največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti, določenega s tem odlokom. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustno za vsako stanovanje te stavbe zgraditi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste in skupaj največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti. Pomožne objekte je dopustno graditi kot samostojne objekte ali tako, da se stikajo v nizu, ali kot objekte s skupnimi konstrukcijskimi elementi, pri čemer pa ne smejo preseči dopustnih velikosti posameznih vrst nezahtevnih oziroma enostavnih objektov.

Pomožni objekti, ki ne presegajo 30 m² tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine, morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 1,5 m. Za pomožne objekte, ki so večji od navedenih velikosti, veljajo enaki odmiki od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu kot za druge objekte. Manjši odmiki pomožnih objektov od navedenega odmika so dopustni ob soglasju lastnika zemljišča v drugem lastništvu, od katerega bi objekt bil oddaljen manj kot 1,5 m (overjena

pisna izjava).

Dopustne so ograje kot žive meje iz avtohtonih grmovnic, katerim je dovoljeno dodati žično mrežo, ograje v obliki žične mreže ter druge ograje, ki izhajajo iz tradicionalnih značilnosti arhitekturnih krajin Ptuj in Lenart. Ograje je potrebno izvesti tako, da čim manj izstopajo v prostoru. Ograje, ki imajo tudi funkcijo protihrupne zaščite, je dopustno izvesti v masivni izvedbi, vendar je tako ograjo potrebno po celi višini intenzivno ozeleniti.

Na območju lokacijske preveritve pomožni objekti niso predvideni.

V primeru naknadno načrtovanih pomožnih objektov ali izvajanju drugih posegov na obravnavanem območju, bodo upoštevana veljavna določila OPN občine Juršinci.

55. člen določa PIP za ostale posege, ki niso gradnja.

Vsa ostala dela, ki niso gradnja, ampak v skladu predpisi pomenijo drugačen poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so agrarne operacije, krčitve gozda, izkoriščanje gramoza, raziskovanje geotermičnega energetskega vira in drugih podzemnih energetskih virov, urejanje poljskih in gozdnih poti, urejanje sezonskih parkirišč, prostori za skladišče lesa ali enostavni oziroma nezahtevni objekti, morajo upoštevati predpise o vrstah posegov v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti mnenje pristojnega organa v kolikor so na zavarovanih območjih.

Posegi morajo biti načrtovani sonaravno, s čim manjšimi vplivi na okolje. Dopustni površinski izkopi ali nasutja ne smejo biti višji oziroma globlji od 1,5 m. Krčitev gozda se sme izvesti s soglasjem pristojnega organa s področja gozdarstva.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljene dodatne parkirne in manipulacijske površine za obstoječo kmetijo. Z novimi posegi ne bodo nastali negativni vplivi na krajevno značilen vzorec parcelacije in naravne razmere. Upoštevane bodo možnosti priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

V primeru, da bo investitor izvajal posege, ki niso gradnja, bo upošteval določila Odloka o OPN občine Juršinci.

49. člen OPN občine Juršinci določa lego objektov in odmike.

Odmiki od regulacijskih linij prometnic višjih kategorij morajo upoštevati odmike, določene v cestnoprometnih predpisih za kategorijo posamezne ceste.

V kolikor zasnova prostora in lega objektov ne opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (gradnja na posestno mejo ali tipološki vzorec z odmiki, ki so krajši od 4 m, in je temu prilagojena parcelacija gradbenih parcel), morajo biti nove stavbe (nad in pod terenom) odmaknjene najmanj 4 m od posestne meje sosednjega lastnika. Kot oddaljenost od posestne meje se šteje najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko stavbe (na primer najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).

Dopustni so manjši odmiki od meje zemljišča sosednjega lastnika, v kolikor s tem pisno soglaša lastnik te nepremičnine (overjena pisna izjava), hkrati pa so še vedno zagotovljene varne poti, intervencijski dostop, sanitarno tehnični in požarnovarnostni pogoji ter ni prizadeta javna korist, če leži novogradnja ob meji odprtega javnega prostora.

Odmike pomožnih objektov določa 54. člen.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 19, 20, 21, 22, 23)

4. Preverja se ustreznost grafičnega dela elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP		
Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena ustreznosti	
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni vektorski obliki	+	priloženi so podatki v (shp) vektorski obliki
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni rastrski obliki	+	priloženi so podatki v pdf in tiff + twf rastrski obliki

grafični del vsebuje območje LP v vektorski obliki	+	priloženi so podatki obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje izvirno območje za LP	+	priloženi so podatki v vektorski obliki izvirno_obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje grafični prikaz območja LP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki
vektorska oblika območja LP je ustrezna	+	
vektorska oblika izvirnega območja LP je ustrezna	+	
vsebina grafičnega prikaza območja LP je ustrezna: - prikaz območja LP na OPN - prikaz območja LP s pravnimi režimi - prikaz območja LP na zemljiškem katastru - prikaz razlik zemljiškega katastra - prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev - prikaz območja LP na OPN v D96/TM - predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja PEUP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki,

Predlaga se, da o vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenj iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

IV. Zaključek:

1. Občina lahko **nadaljuje s postopkom** LP in sicer tako, da pobudo in elaborat objavi na spletu in **pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje** iz njihove pristojnosti o ustreznosti elaborata LP.
2. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da za to LP izda **identifikacijsko številko** prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
3. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri **tehnično ustreznost** grafičnega dela elaborata LP.
4. **Nabor nosilcev** iz prve točke naj obsega najmanj nosilce za področje:
 - kmetijstva
 - poselitve
 - erozivnosti, plazljivosti
 - voda
 - narave
 - kulture
5. Po zemljišču s parcelno št. 807/1 k.o. Sakušak, ki je Javno dobro, poteka Javna pot 655401. Lokacijska preveritev, spreminja namensko rabo dela zemljišča s parc. št. 807/1 k.o. Sakušak, iz namenske rabe K2 (druga kmetijska zemljišča), v zemljišče z namensko rabo A (razpršena poselitve). S tem se novo oblikovano izvirno območje zaokroži kot celota. Preoblikovanje v lokacijski preveritvi ne vpliva na ostala zemljišča izvirnega območja, ki niso v lasti vlagatelja.