



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**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**

Izvajalec:

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

Številka elaborata:

23-LP-11

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, oktober 2023





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**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**

Pripravljavec prostorskega akta:

Občina Juršinci

Juršinci 3/b, 2256 Juršinci

in

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis:

UMARH
PTUJ d.o.o.

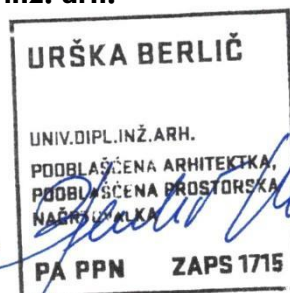
Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis:





Pri pripravi elaborata so sodelovali:

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Matej Škafar, univ. dipl. geogr.

Petra Jamnik, gr. teh.

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.



KAZALO VSEBINE**1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katera 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

3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve

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:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: 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

Povezani prostorski akti: 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**

Na območju OPN Občine Juršinci za izvorno območje oz. območje, ki se nanaša na pričujočo lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 356 Sakušak
Parcelna številka: 22*-del, 553/1-del, 553/3-del, 554/3-del, 554/4-del, 807/1-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Juršinci
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=jursinci>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Juršinci
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Juršinci

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:

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.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP SJ01:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 10.918 m²

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

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

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Juršinci)



Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Juršinci)

Parcele parc. št. 22*, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4; vse k.o. 356 Sakušak so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2, vse v EUP SJ01. Parcela parc. št. 807/1 k.o. 356 Sakušak je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno površine podeželskega naselja SK, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1 in delno drugo kmetijsko zemljišče K2, v EUP SJ01.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled na območje širitve ob dostopu iz južne smeri



Pogled iz severne smeri na območje širitve



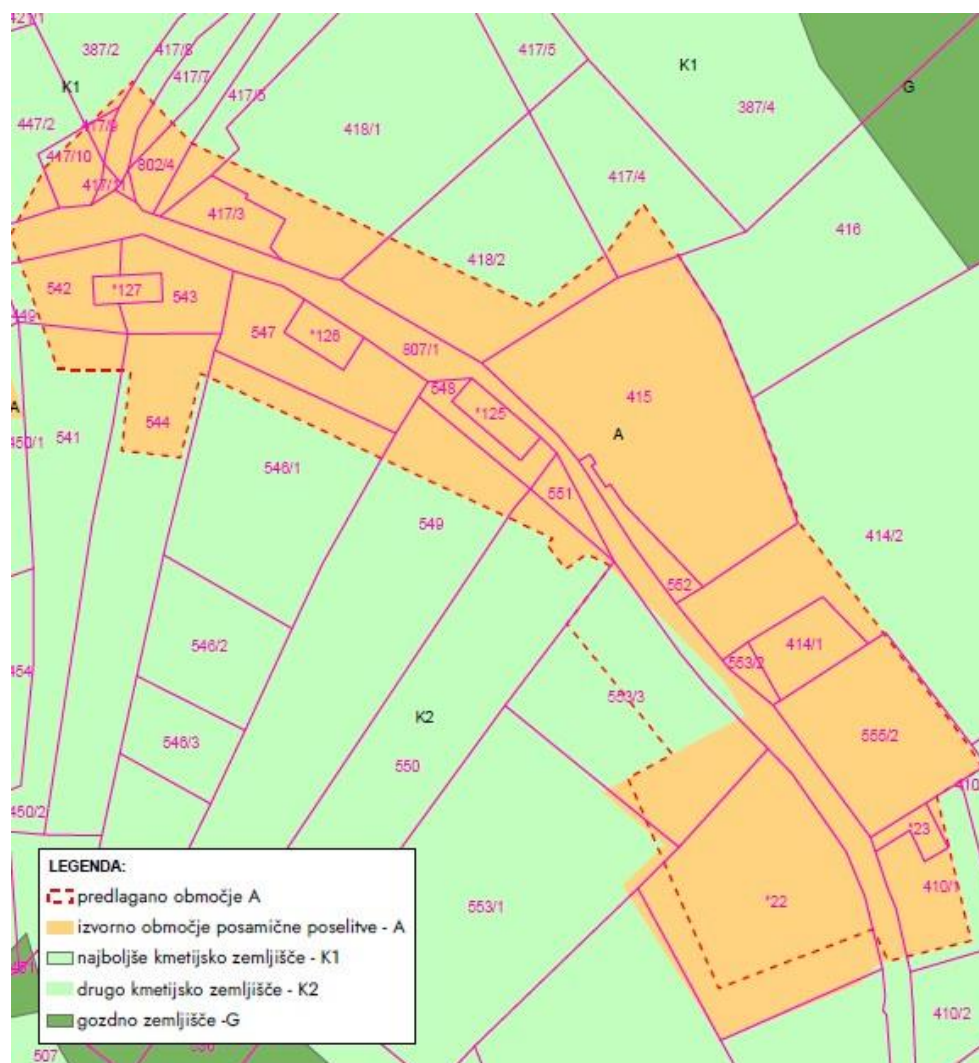
Pogled iz južne smeri na obstoječe objekte

2.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

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 poselitve. Investitor namerava na parceli parc. 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 izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo parcele oz. deli parcel parc. 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.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Preoblikovanje se bo izvedlo samo v delu posamične poselitve, ki sega na parcele parc. št. *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4, 807/1; vse k.o. Sakušak. Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 529,1 m² v dveh delih na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah parc. 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 (parcela ceste) 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 pacele 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.

	Površina	Parcele/deli parcel
Obstoječe stavbno zemljišče	10.918,00 m ²	*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, 807/1
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	529,1 (32,44+496,66) m ²	*22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4, 807/1
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	529,1 (2,37+526,73) m ²	553/1, 553/3, 807/1
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	10.918,00 m ²	*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

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

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.

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

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.



Grafični prikaz stavb s številkami (vir: PISO Občina Juršinci)

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).

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

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. Na območju lokacijske preveritve se na parcelah *22, 553/1 in 553/3 že nahajajo obstoječi kmetijski objekti in obstoječ stanovanjski objekt. Na območju lokacijske preveritve je predvidena ureditev večje parkirne in manipulacijske površine za potrebe kmetije, kar pa ji neugodna oblika obstoječih stavbnih zemljišč (nepozidano stavno zemljišče je za obstoječo pozidavo) onemogoča, zato bo preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča omogočilo racionalno umestitev in ureditev okolice kmetije.

Glede na Uredbo o razvrščanju objektov bo načrtovano parkirišče nezahtevni objekt s površino do 500 m².
Klasifikacija objekta: 21122 – Parkirišče izven vozišča

Razvrstitev objekta: Nezahtevni objekt

CC-SI		Klasifikacija objektov	Podrobnejša klasifikacija ¹	Razvrstitev objekta		
				Enostavni objekt	Nezahtevni objekt	Zahtevni objekt
	2112	Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste				
	21121	Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste	ceste, ulice in poti	noben	noben	samo splošna merila
			prometne površine zunaj vozišča in servisne prometne površine	noben	površina do 200 m ²	površina nad 5.000 m ²
			gozdne ceste, pešpoti, kolesarske poti in jahalne steze	samo splošna merila	samo splošna merila	noben
			gozdne vlake	vsi	noben	noben
	21122	Parkirišča izven vozišča		površina do 100 m ²	površina do 500 m ²	površina nad 5.000 m ²

Izsek iz Priloge 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22)

Na parkirišču ne bodo parkirana tovorna vozila nad 3,5 t, predvidoma bodo parkirana manjša motorna vozila in kmetijski stroji.

Načrtovano parkirišče, ki dopustno na stavbnem zemljišču z namensko rabo A, kot je to opredeljeno v Prilogi 1 Odloka o OPN Občine Juršinci.

ENOTNA KLASIFIKACIJA VRST OBJEKTOV (CC – SI)		NAMENSKA RABA	SK	SS	SB	CU	ZS	ZK	ZD	IK	O	PC/PO	A	Av	K1/K2	G	VC	VI
1274		12741-12746	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	da ⁹	da ⁹	da ⁹	da ⁹	da ⁹	ne	da ⁹	da ⁹	da ⁹	da ⁹	ne	ne	ne	ne	ne
2		GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI																
21		Objekti transportne infrastrukture																
211		Ceste																
2111		21111, 21112	Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	da	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ¹⁷	ne ^{17,23}	ne ^{17,23}
2112		21121, 21122	Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste	da ²⁹	da ²⁹	da ²⁹	da ²⁹	da ²⁹	da ²⁹	da	da	da	da	da ²⁹	da ¹⁷	da ¹⁴	da ^{17,23,35}	da ^{23,35}

Izsek iz Priloge 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.

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.

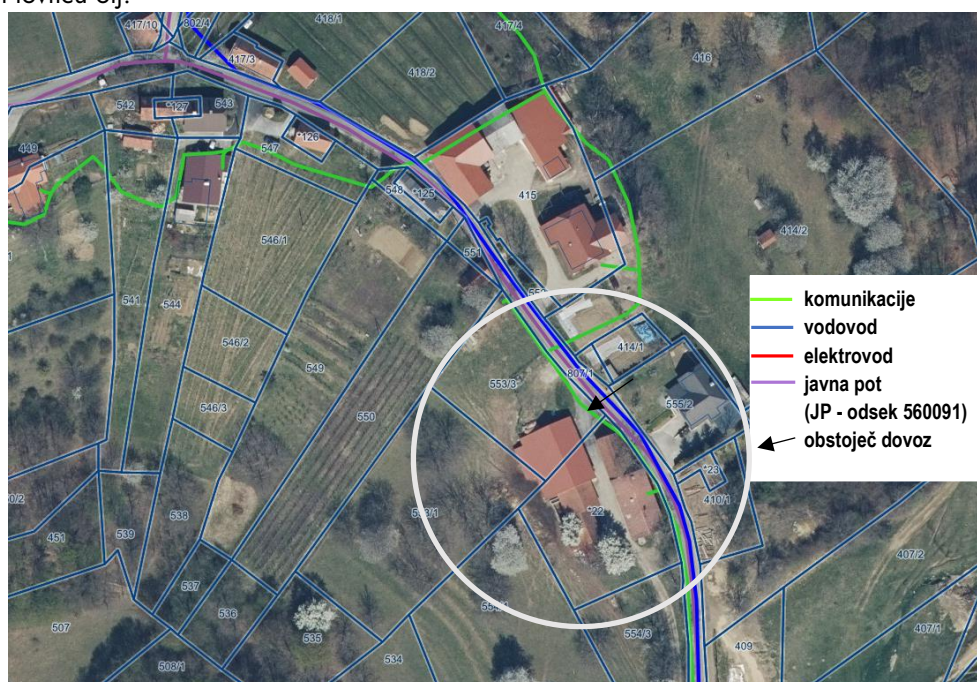
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

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 odtekati 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.



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

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

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 poselitev zanemarljiv.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalne posege za potrebe obstoječe kmetije ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa bo ostala površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča nespremenjena.

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 so strateškega pomena za RS.
Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA
Podtip območja: večje zaplate

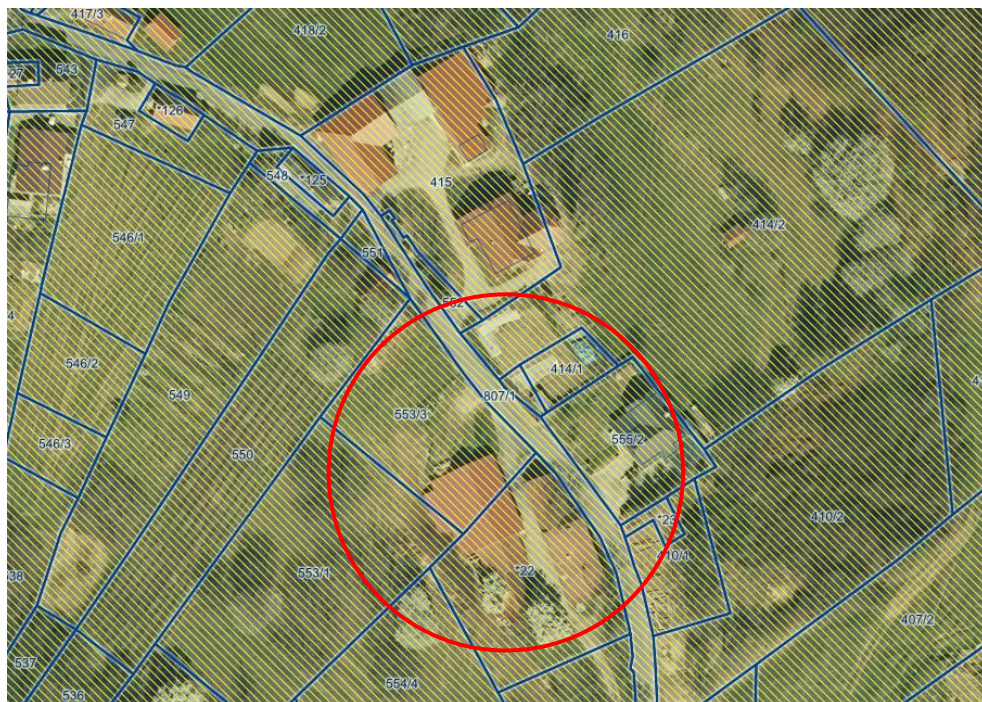
Območja večjih zaplat so tista, za katera so značilna bolj ali manj sklenjena območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za reliefno razgibana, gričevnata območja ter krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so prepletena z gozdno krajino. V to kategorijo so uvrščena tudi nekatera kraška polja, kjer opredeljeno območje že nakazuje zaplato. Poselitev 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.



*Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja
(večje zaplate)
(vir: PISO Občina Juršinci)*

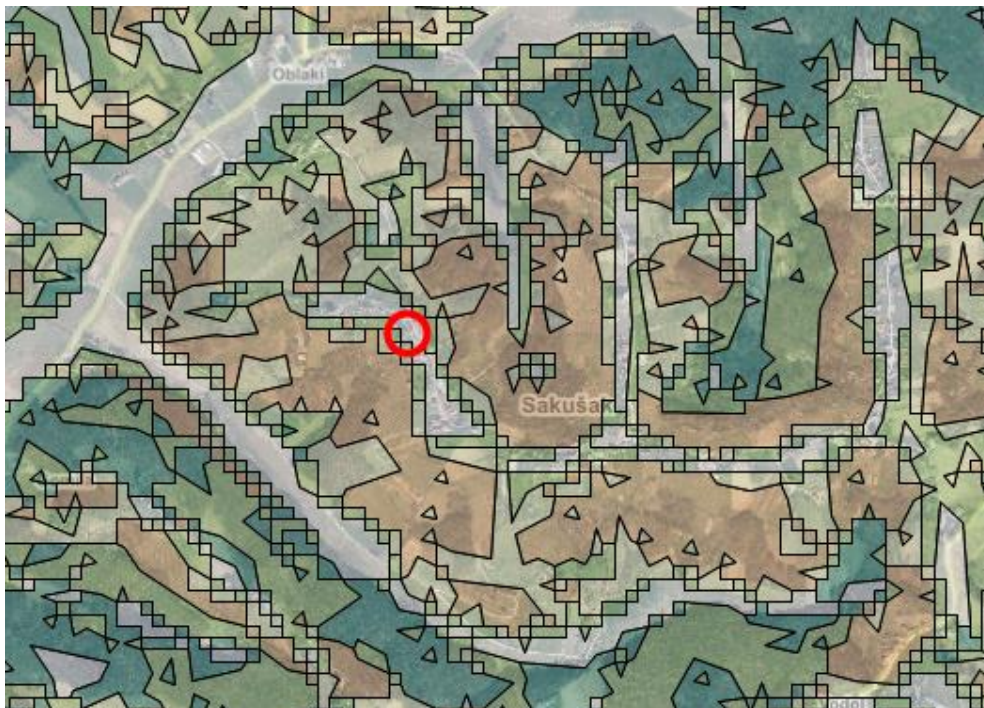
- Poplavna varnost: Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- Erozijsko območje: Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – običajni zaščitni ukrepi. Predvideni poseg ne bo poslabšal razmer na območju z vidika erozije.



*Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi)
(vir: PISO Občina Juršinci)*

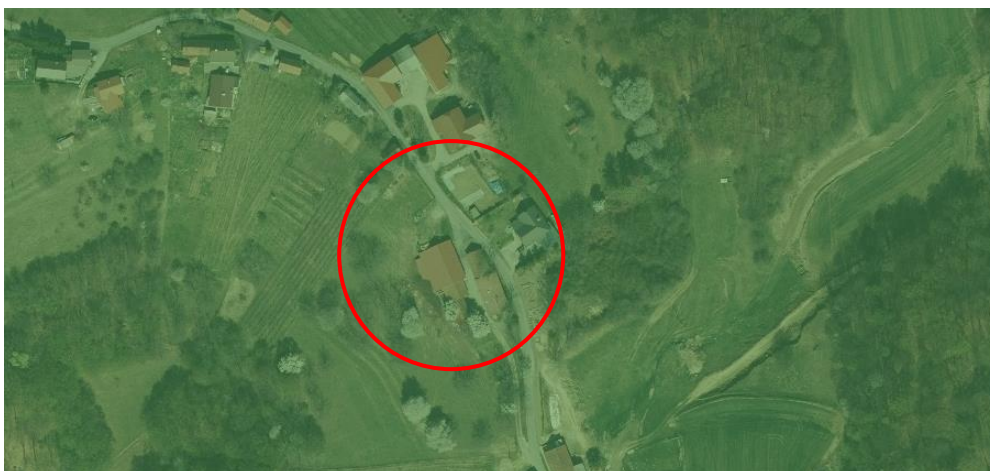


- Plazljivost: Obravnavana lokacija se nahaja na območju zanemarljive in majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Predvideni poseg ne bo poslabšal razmer na območju z vidika plazovitosti.



*Karta s širšim prikazom plazljivih območij
(bela – zanemarljiva, svetlo zelena – majhna verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: PISO Občina Juršinci)*

- 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.



*Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III)
(vir: PISO Občina Juršinci)*

- Upoštevanje izvedbenih pogojev iz prostorskega akta: Nameravani poseg upošteva določila izvedbenega dela prostorskega akta.

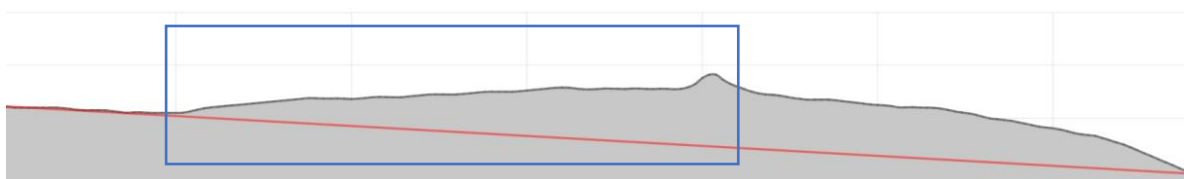
Pri projektiranju parkirišča je treba upoštevati določila OPN glede gradnje in urejanja parkirnih mest in garaž v 58. člen OPN (PIP glede priključevanja objektov na GJI) ter PIP glede urejanja okolice objektov (53. člen OPN).

Urejanje okolice objektov (53. člen) na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

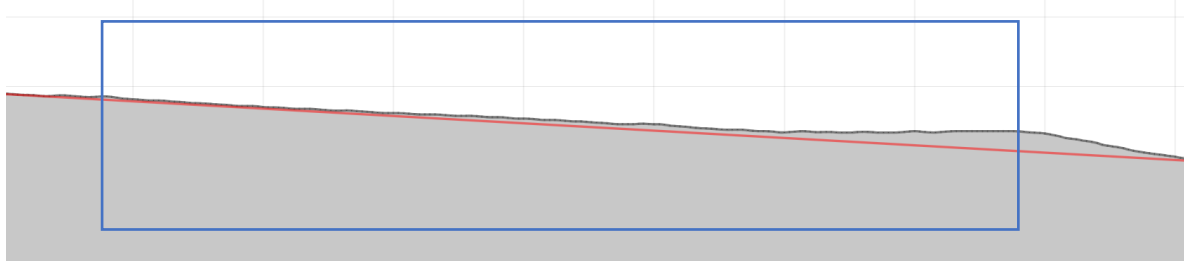
- ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena;
- da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitev) 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 poševnin 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.



Slika: Prikaz profila terena v smeri SV – JZ, z označenim območjem parkirišča (moder okvir).



Slika: Prikaz profila terena v smeri SZ – JV, z označenim območjem lokacijske preveritve - širitev (moder okvir).

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 medsosedskih ograj 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.

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.

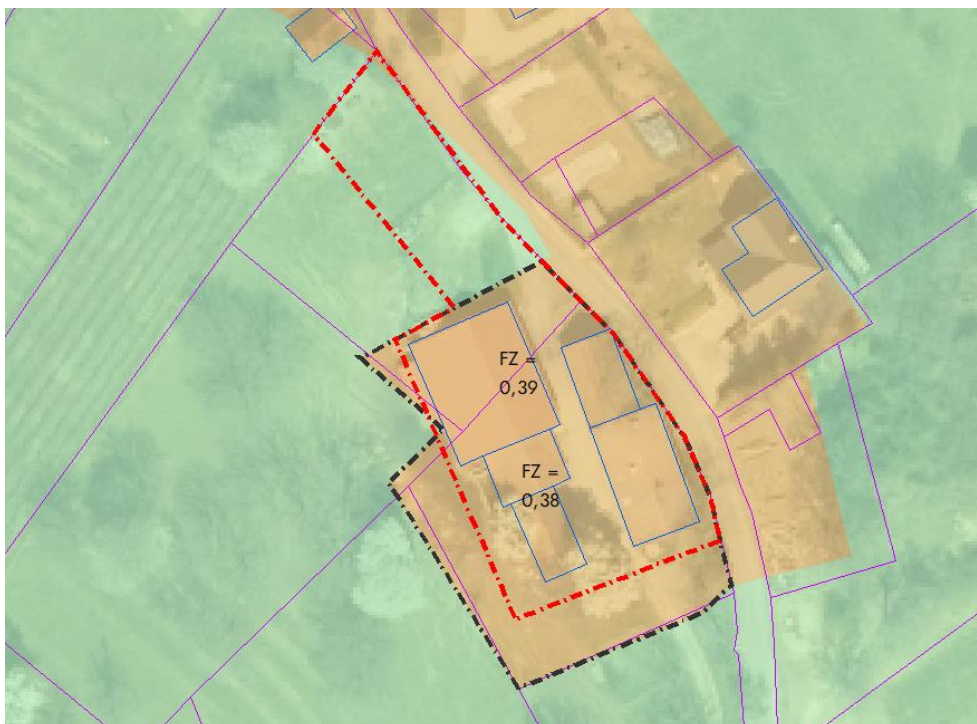
Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi v kolikor so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

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 samoto 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.



Prikaz obstoječe gradbene parcele (črna črta) in predvidene gradbene parcele (rdeča črta) po izvedeni lokacijski preveritvi

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 neznatni 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 dopuščajo 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 odmaknjeni 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 odmaknjen 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.

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 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 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, izdelal Božidar Janžekovič s.p., ki je bilo sicer izdelano za gradnjo turističnega objekta, ki pa ni bila realizirana. 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 je 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.



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

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.

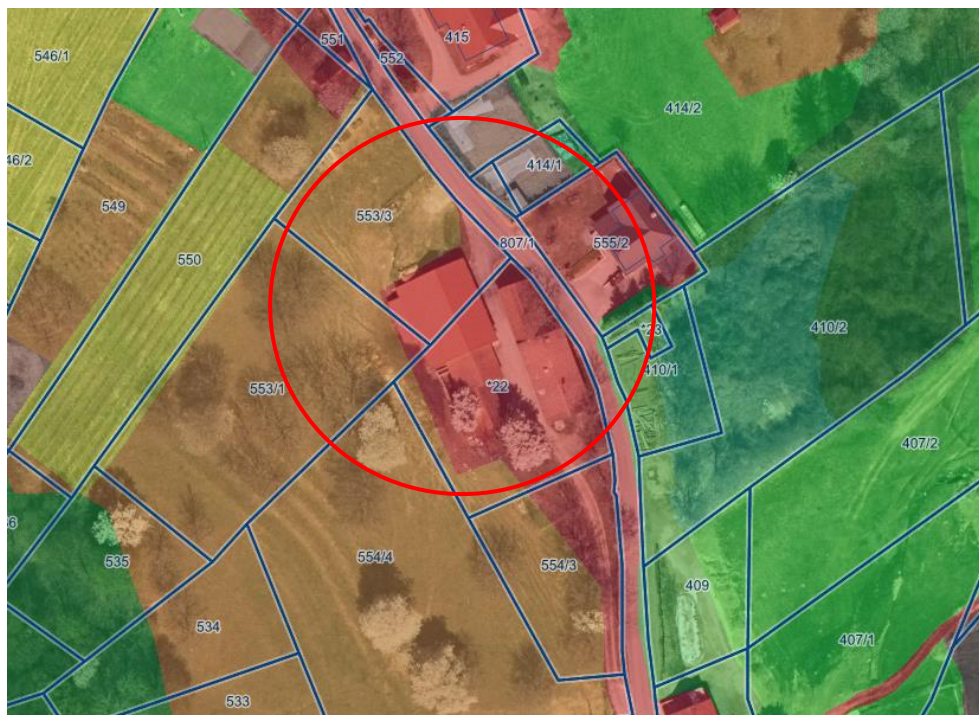
Na območju izvzema je sedanja dejanska raba:

- Pozidano zemljišče (3000): 258 m²
- Travniški sadovnjak (1222): 271 m².

Na območju širitve je sedanja dejanska raba:

- Pozidano zemljišče (3000): 87 m²
- Travniški 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.



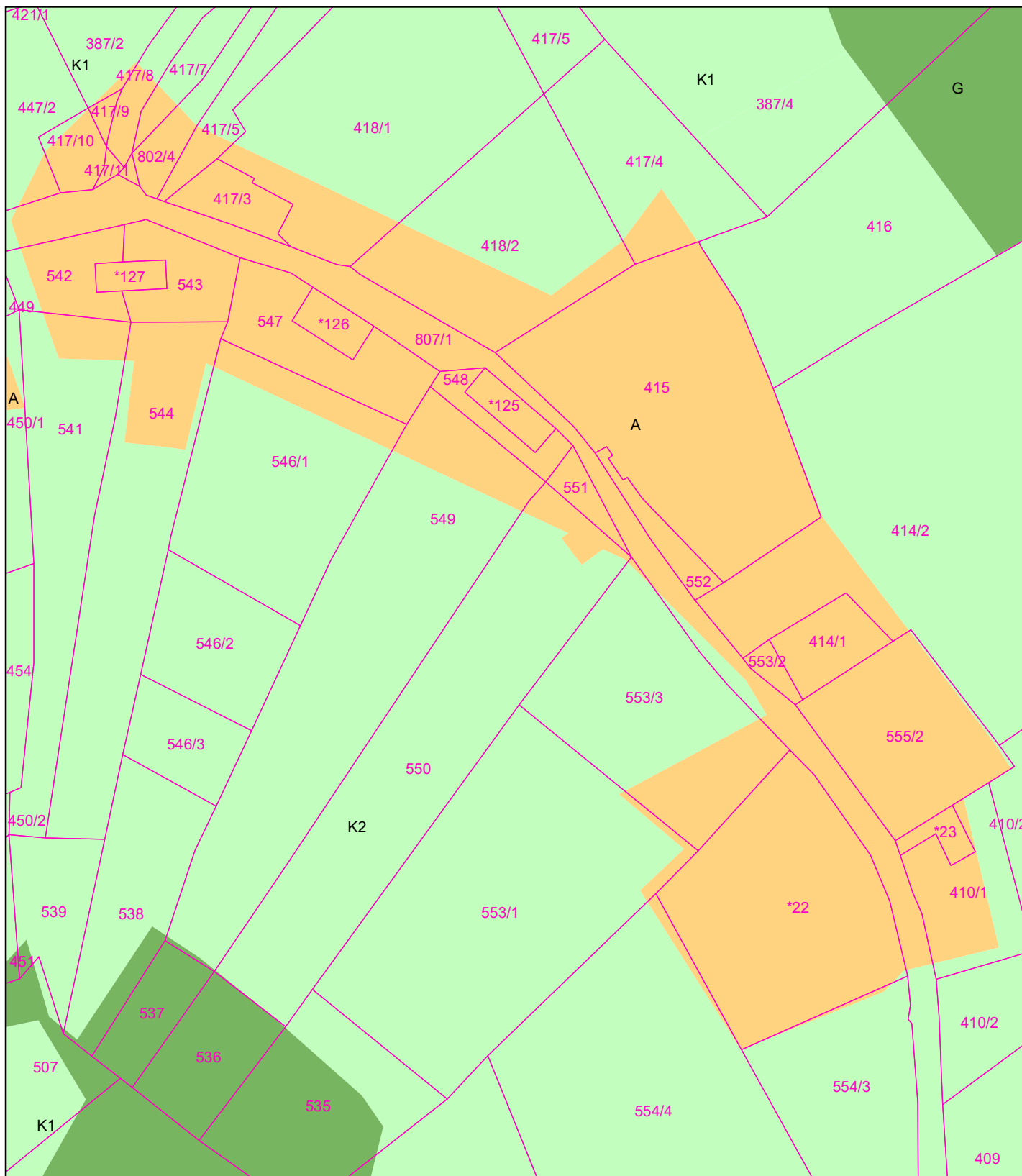
Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Juršinci)



3. Grafični del

- 1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin**
- 2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve**
- 3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve**
- 4. Prikaz novega območja posamične poselitve**





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



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

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:

23-LP-11

datum:

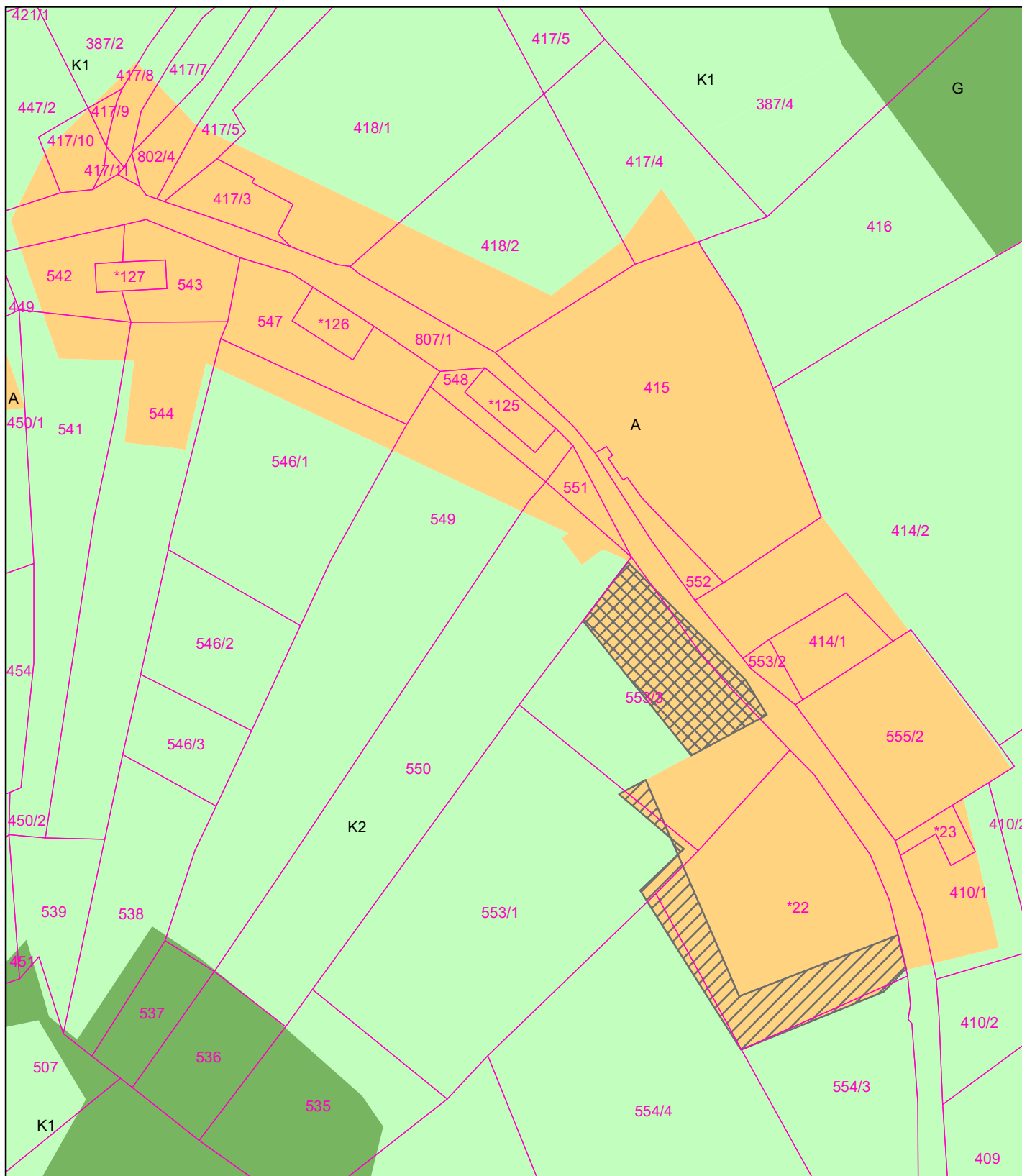
OKTOBER 2023

merilo:

1:1000

list:

2



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

območje izvzete/preoblikovane izvorne površine

območje dodane/preoblikovane izvorne površine

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



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

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:

23-LP-11

datum:

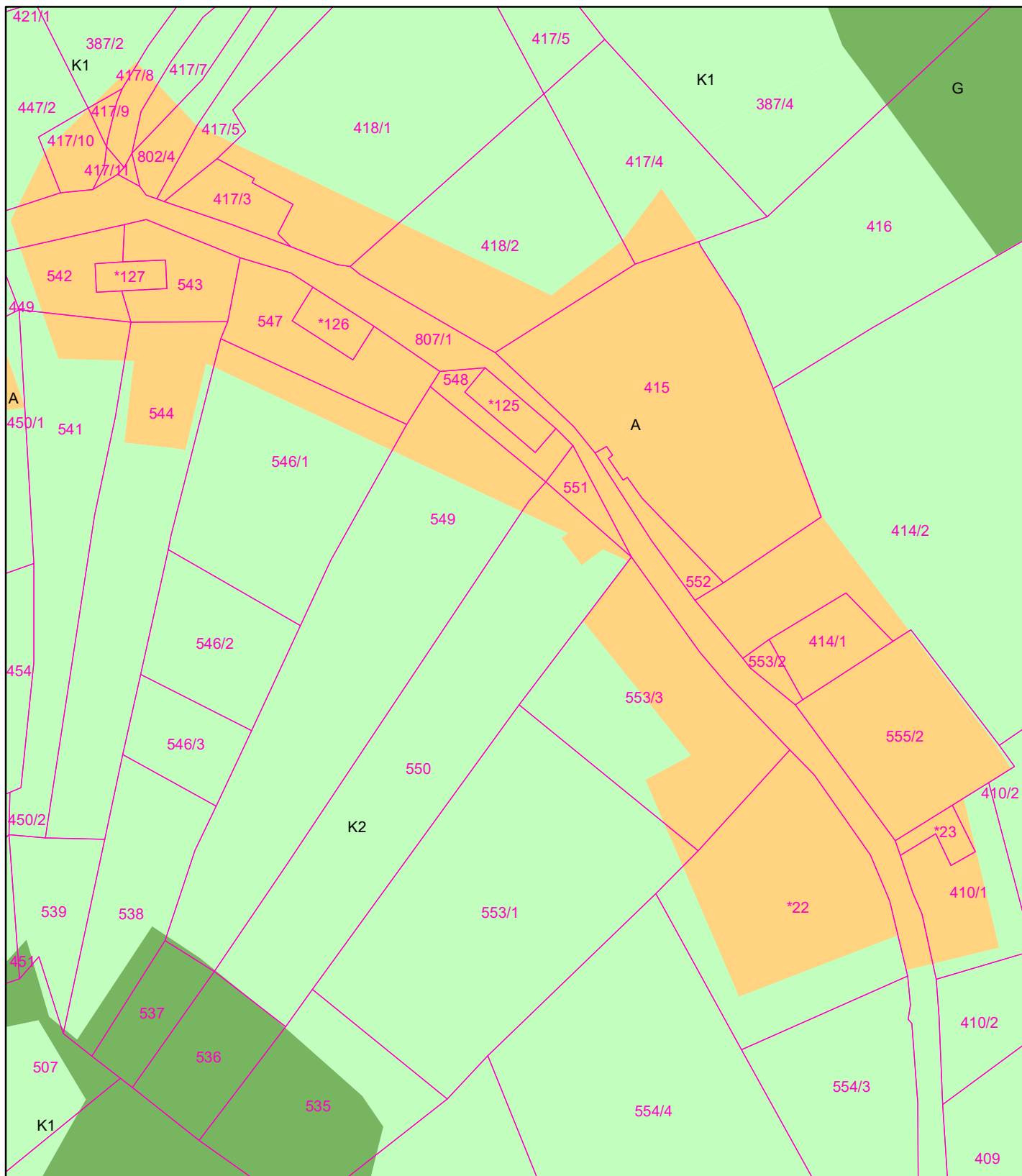
OKTOBER 2023

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA OBMOČJE »SJO1« ZA PARCELE ŠT. *22, 553/1, 553/3, 554/3, 554/4 IN 807/1; VSE K.O. 356 SAKUŠAK

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:

23-LP-11

datum:

OKTOBER 2023

merilo:

1:1000

list:

4