



občina
LJUTOMER

OBČINSKA UPRAVA

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Številka: 350-56/2026-2

Datum: 03.06.2026

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev iz Občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer (v nadaljevanju: OPN), v EUP LJ 24, ki se nanaša na parc. št. 2549, k.o. 259 – Ljutomer

LP izdelal: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija
Št. Elaborata: 09-PA-LP/2025
Datum izdelave: April 2026
Nosilec naloge: Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN ZAPS 1868

1. UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina predmetne Lokacijske preveritve temelji na določilih Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZureP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Skladno s 134. členom ZUreP-3 se postopek LP izvede v določenih primerih in pod določenimi pogoji za določitev:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi;
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev;
- omogočanje začasne rabe prostora.

Lokacijska preveritev je torej v skladu s 134. členom ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 134. člen v povezavi s 136. členom ZUreP-3 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.

2. INVESTICIJSKA NAMERA

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, 3/2013, 1/2015, 2/2015 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/2021, 11/2021 v nadaljevanju: OPN), se pripravlja z razlogom, da se na območju EUP LJ24 omogoči gradnja stanovanjskih stavb.

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

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

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

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, 3/2013, 1/2015, 2/2015 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/2021, 11/2021 v nadaljevanju: OPN).

3. VARSTVENI REŽIMI

Kulturna dediščina		
	DA	NE
registrirana nepremična kulturna dediščina		X
Ohranjanje narave		
Naravna vrednota		X
Ekološko pomembna območja (EPO)		X
Natura 2000		X
Zavarovana območja		X
Požarno ogroženi gozdovi		X

Varstvo voda		
Vodovarstveno območje: III. vodovarstveno območje		X
Območje priobalnega pasu površinskih voda		X
Ogroženost območja		
Poplavna območja		X
Erozijska območja		X

4. ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VARSTVENE REŽIME

Območje LP se ne nahaja na območju varstvenih režimov.

5. VAROVALNI PASOVI

Območje predvidene LP se nahaja v varovalnih pasovih občinske ceste LK-225791, državne ceste R1-1309, plinovodnega omrežja, telekomunikacijskega omrežja, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja.

6. STROKOVNO MNENJE – UTEMELJITEV

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta (za namen odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN), skladno z ZUreP-3.

Predvidena novogradnja stanovanjske stavbe odstopa:

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

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

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predvidena raba objekta je enostanovanjski objekt, kar je skladno z namensko rabo EUP LJ24, ki je opredeljena kot območje stanovanj (S),			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Z dopustitvijo odstopanja se omogoči zapolnitev manjše nepozidane vrzeli v obstoječi poselitveni strukturi, stavbnem kareju, brez širitve poselitve na nova zemljišča in brez poseganja v območja zunaj naselja. Takšna rešitev sledi načelom notranjega razvoja naselij, učinkovite rabe stavbnih zemljišč, preprečevanja razpršene gradnje ter optimalno rabo že zgrajene GJL.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Sosednja zemljišča so pretežno že pozidana, vendar kljub temu namera ne zmanjšuje možnosti razvoja stave na parc. Št 2547/2, k.o. Ljutomer, ki je v vogalu kareja še edina prazna.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Občina Ljutomer je v OPN za EUP LJ24 določila osnovno namensko rabo stavbnih zemljišč in podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine, namenjene predvsem bivanju oziroma gradnji stanovanjskih stavb. Predvidena enostanovanjska stavba je zato skladna z osnovnim gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
opombe: Na obravnavanem območju ni drugih izvedbenih pogojev, razen pogojev upravljavcev komunalne infrastrukture.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Gradnja sledi logiki obcestne gradnje v prostoru. V EUP LJ 24 vzhodno od obravnavnega območja se v isti ulici nahajajo stavbe, ki regulacijski liniji ne sledijo, nekateri so od regulacijske linije odmaknjeni v notranjost zasebnih zemljišč, nekateri v zemljišče ceste. Posebno omejitev predstavlja potek obstoječe površine za pešce in kolesarje ob severnem robu zemljišča. Zaradi zagotavljanja ustrezne prometne varnosti, preglednosti in funkcionalne uporabe javne prometne površine je treba lego objekta prilagoditi dejanskemu stanju in uporabi prostora. Zato se objekt smiselno lahko pomakne v notranjost parcele.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Prav tako se zaradi nameravane gradnje ne bodo poslabšale bivalne ali delovne razmere v okolici. Gre za stanovanjsko rabo, ki je skladna z namensko rabo območja in ne uvaja dejavnosti ali obremenitev, ki bi bile nezdržljive z obstoječim stanovanjskim okoljem.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
opombe: /			

Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
opombe: /				
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)				
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
opombe: /				
B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV				
kriterij	ocena skladnosti			
	DA	NE	Nima vpliva	
investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
opombe: a / fizične lastnosti zemljišča - kvadratna parcela površine 258 m ² , od min. dovoljene 400m ² . Parcela omejena z dvema regulacijskima elementoma, državno in občinsko cesto, z obstoječimi varovalnimi režimi. b / neprimerna oziroma omejujoča parcelna struktura - Obravnavana parcela je del obstoječe strukture stavbnega kareja, v katerem so parcele različnih velikosti in oblik. V prostoru je že v obstoječem stanju zaznati različno velike gradbene parcele, različne stopnje pozidanosti ter različno razmerje med grajenimi in prostimi površinami. Predlagana rešitev zato ne uvaja novega ali prostorsko tujega vzorca, temveč se prilagaja dejanski morfologiji prostora in obstoječemu načinu pozidave v neposredni okolici. c / pozidanost ali raba sosednjih zemljišč - Sosednja zemljišča so funkcionalno že določena oziroma pozidana. Na jugu se nahaja obstoječa stanovanjska stavba, na vzhodu asfaltirano parkirišče ob poslovno-stanovanjski stavbi, na severu in zahodu pa cestni svet državne oziroma občinske javne ceste. Zaradi obstoječe pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč povečanje gradbene parcele ali drugačna parcelna ureditev ni realno izvedljiva. V obstoječem stanju pa je racionalna izraba zemljišča mogoča le z urbanistično prilagoditvijo danim prostorskim razmeram. d / druge omejujoče okoliščine lokacije - Predvidena višina slemena objekta je določena ob upoštevanju višinskih karakteristik neposredno sosednjih in primerljivih objektov v okolici. V neposredni bližini se nahajajo objekti etažnosti P+2+M, P+1+M, P+2 in P+1. Predvideni objekt bo etažnosti P+1+M z višino 10,48 m. Višina prvega sosednjega objekta v uličnem nizu na vzhodu (Ormoška cesta 18) znaša 10,0 m, kar pomeni, da predvidena višina objekta ostaja znotraj dopustnih odstopanj za nove stanovanjske objekte glede na višino sosednjih objektov (+/- 10 %) in ne povzroča prostorskega neskladja ali vizualno motečega odstopanja.				
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije, ipd.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
opombe: /				
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
opombe: /				

KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih
(izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)

Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanje videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

☐
☐
☒

opombe: /

Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanje videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.

☐
☐
☒

opombe: /

Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

☐
☐
☒

opombe: /

7. ZAKLJUČEK

Vse predhodno zapisano v elaboratu LP je odgovorno ter strokovno utemeljeno in opredeljuje upravičenost zelenega posega. Zato lahko podam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta z dopuščanjem individualnega odstopanja od Občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer v delu EUP LJ 24.

Pripravil:

Matic Kuščer, mag.inž.arh.
OBČINSKI URBANIST OBČINE LJUTOMER
Vrazova ulica 1
9240 Ljutomer

