

**IZHODIŠČA ZA  
PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA  
ZA OBMOČJE JD-06 STANOVANJSKO NASELJE V  
JUROVSKEM DOLU**

NAROČNIK:

**LASTNIKI PARCEL**

PRIPRAVLJAVEC:

**OBČINA SV. JURIJ V SLOVENSKIH GORICAH**  
Jurovski Dol 70 b  
2223 Jurovski Dol

IZDELOVALEC:

**URBIS d.o.o. Maribor**  
Partizanska cesta 3,  
2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,  
ZAPS 1502 A**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3, 2000 Maribor**

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 A**  
Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-039**

DATUM: **december 2019**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 A**  
**Zdenka LEŠNIK, geod.teh.**

## VSEBINA ELABORATA

### I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

### II. Kartografski del

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### 3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

## I. Tekstualni del:

### 1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Naročnik in pobudnik občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), ki je obenem tudi lastnik zemljišč načrtuje na prostih stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, izgradnjo stanovanjskih stavb in potrebnih prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

Na stavbnem zemljišču, na neravnem terenu, z dvema različno velikima parcelama se po dejanski rabi nahaja travnik. Območje je veliko 19 538 m<sup>2</sup>. Predvidena je nova parcelacija glede na novo predvideno število stanovanjskih stavb. Prav tako je predvidena nova dovozna cesta do območja OPPN, z obstoječe občinske ceste. K ureditvi sodijo tudi prometna, komunalna in energetska infrastruktura z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin. Parkiranje za osebna vozila se bodo predvidela na lastnih parcelah.

## 2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

### 2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (MUV, št. 29/2018, z dne 16.11.2018.)



#### OPN - Namenska raba (kartografski del)

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
- f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Slika 1: Izsek in OPN z mejo območja OPPN v rdeči barvi in legendo,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, stanovanjsko naselje Polje, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

Območje je namenjeno izgradnji enostanovanjskih stavb etažnosti P+M (pritličje, mansarda), ob vzhodnem robu ima lahko programsko, gabaritno in oblikovne poudarke (večstanovanjske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi, objekti etažnosti največ P+1+M).

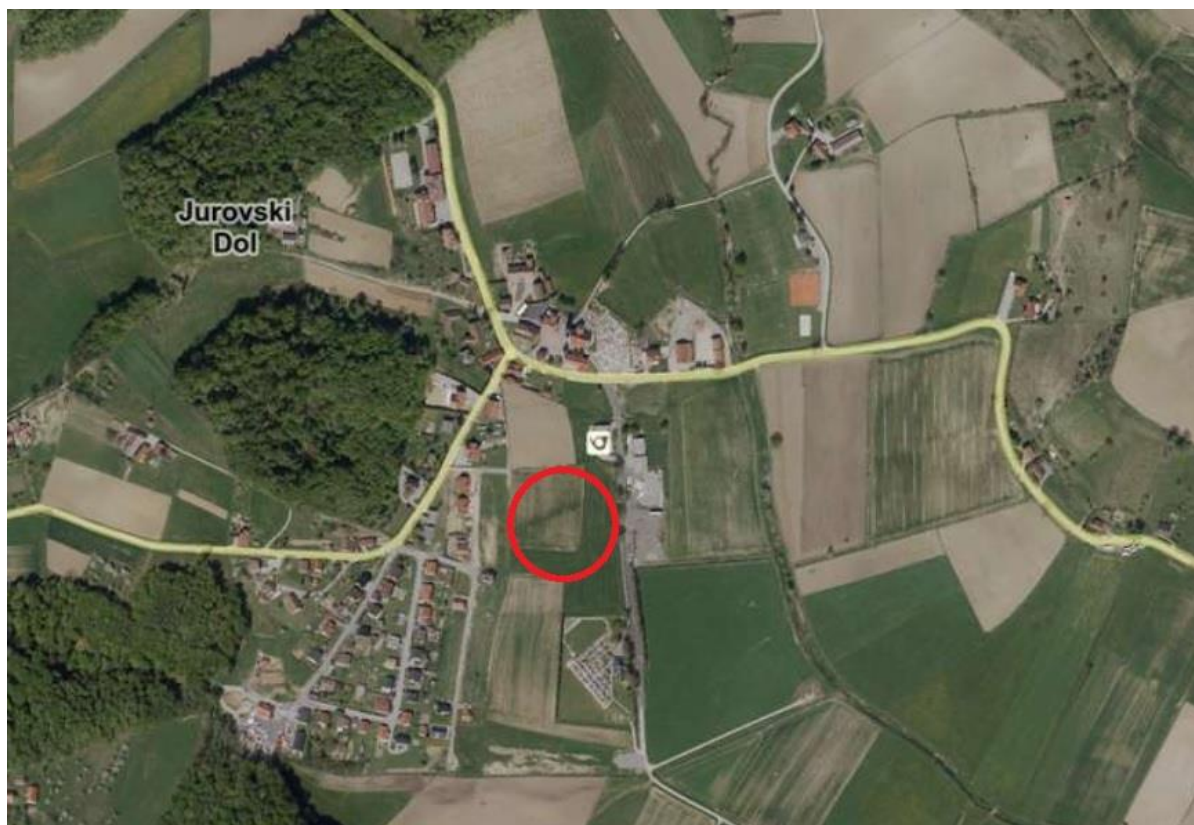
### 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

#### 3.1 Opis območja urejanja

##### 3.1.1 Širše območje

Območje se nahaja južno od osrednjega dela naselja Jurovski dol, ki sodi v občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Naselje Jurovski dol je v večini poseljeno in pozidano ob glavnih cestah, državni cesti in občinskih cestah. Območje je predvsem stanovanjsko, z obstoječimi eno in dvostanovanjskimi objekti, ki ležijo ob obstoječi prometni in gospodarski infrastrukturi. V neposredni bližini se nahajajo pošta, trgovina, cerkev, pokopališče, osnovna šola, otroški vrtec, stavba občinske uprave, gasilski dom in drugo. Območje se navezuje preko občinskih cest na obstoječo državno regionalno cesto III. reda, Jurovski dol-Lenart, odsek 4109.

Območje OPPN meji na severni strani na nepozidano zemljišče v obliki njiv in travnika ter objekta v katerem je pošta in trgovina. Na vzhodni strani meji območje na prometne površine, na lokalno cesto, javna pot št. odseka 703321, ob kateri se v delu nahaja obstoječi drevored. Na jugu se v neposredni bližini nahaja pokopališče. Na zahodni strani pa se nahajajo delno pozidana stavbna zemljišča v obliki enostanovanjskih stavb.



Slika 2: Širše območje na DOF,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)





## 3.2 Prikaz dejanske rabe območja

### 3.2.1 Dejanska raba zemljišč

#### DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče. V naravi se na območju nahaja travnik oziroma njiva. Zemljišče pada s severozahoda proti jugovzhodu.



Slika 4: Dejansko stanje zemljišča,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)



Slika 5: Pogled na obstoječe stanje proti vzhodu, dostop po obstoječi cesti  
vir: Urbis d.o.o.



Slika 6: Pogled na obstoječe stanje, proti severozahodu, vidna trasa nove dovozne ceste  
vir: Urbis d.o.o.



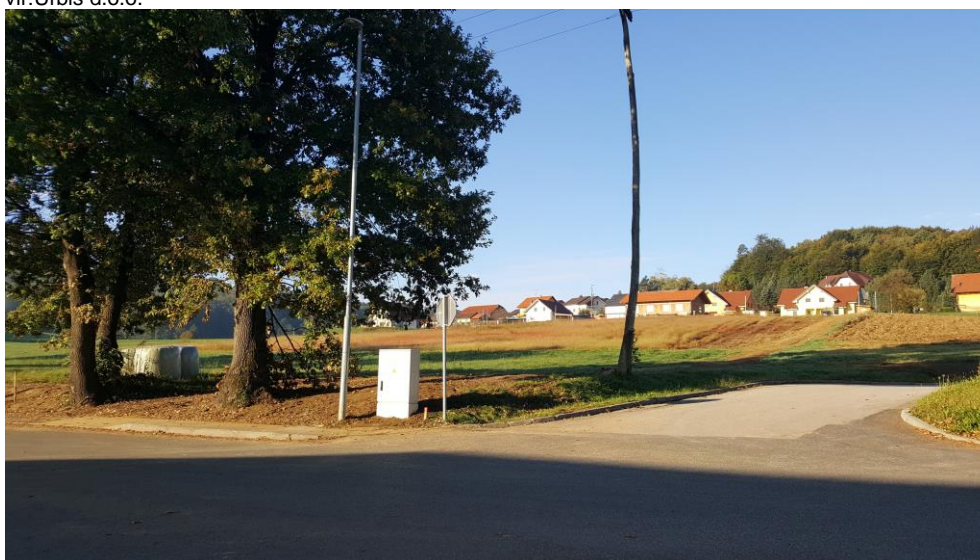
Slika 7: Pogled na obstoječe stanje, proti zahodu, trasa za novo dovozno cesto  
vir:Urbis d.o.o.



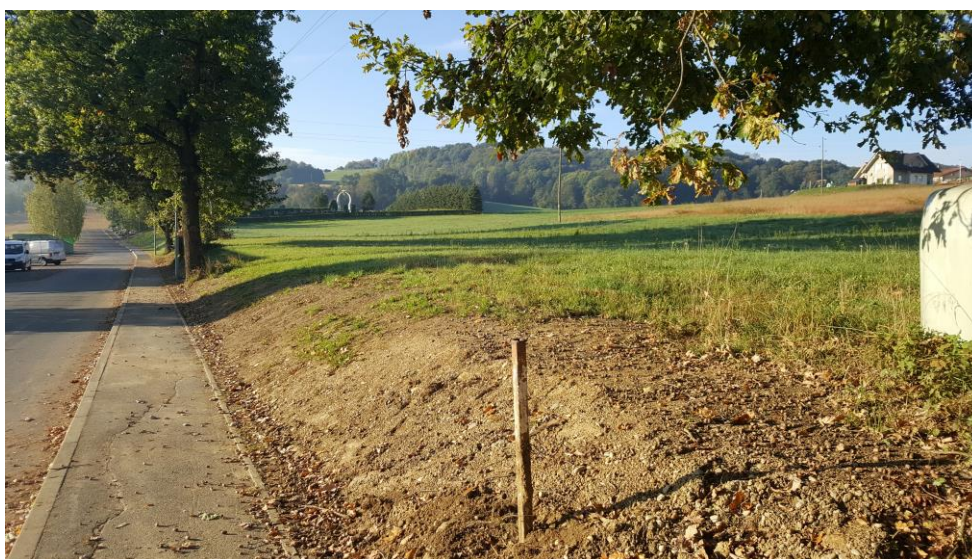
Slika 8: Pogled na obstoječe stanje, proti vzhodu  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 9: Pogled na obstoječe stanje, proti severu, gozdna površina  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 10: Pogled na obstoječe stanje, pogled na teren in traso nove dovozne ceste  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 11: Pogled na obstoječe stanje, pogled na teren in traso nove dovozne ceste  
vir:Urbis d.o.o.

### 3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja 21 stanovanjskih stavb z namensko rabo določeno po občinskem prostorskem načrtu, za katere je predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

### 3.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

#### 3.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja v izven zavarovanega vodovarstvenega območja. Za predmetni OPPN veljajo zahtevni zaščitni ukrepi glede erozijskega območja.



Slika 12: Območje urejanja in varstvo vodnih virov ter območje erozije,  
vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI JURIJ V SLOV GORICAH>

### 3.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja v Ekološko pomembnem območju (EPO), Slovenske gorice-osrednji del.



Slika 13: Območje OPPN v rdeči barvi,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)

### 3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.

V širšem območju proti severu, meji na nepremično kulturno dediščino Jurovski dol-vaško jedro (EŠD 7088), tip naselbinska dediščina.



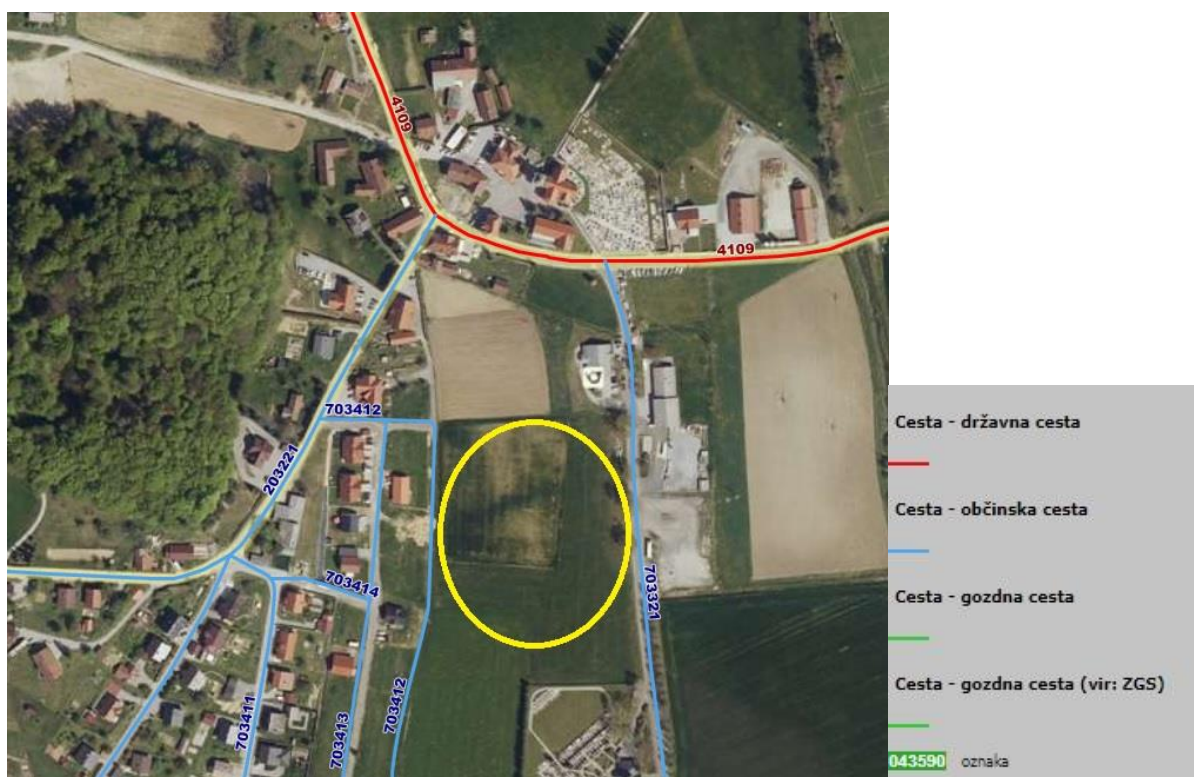
Slika 14: Območje OPPN v rdeči barvi, vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ\\_GRADEC](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)

### 3.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje se nahaja v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih objektov z obstoječimi cestami ter komunalno in energetsko infrastrukturo.



Slika 15: Obstoječi komunalni vodi,  
vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ\\_GRADEC](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)



Slika 16: Območje OPPN z obstoječi prometnicami,  
vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ\\_GRADEC](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENJ_GRADEC)

## **4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR**

### **4.1 Opis območja**

Območje se nahaja južno od osrednjega dela naselja Jurovski dol, ki sodi v občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Naselje Jurovski dol je v večini poseljeno in pozidano ob glavnih cestah, državni cesti in občinskih cestah. Območje je predvsem stanovanjsko, z obstoječimi eno in dvostanovanjskimi objekti, ki ležijo ob obstoječi prometni in gospodarski infrastrukturi. V neposredni bližini se nahajajo objekti centralnih dejavnosti kot so pošta, trgovina, cerkev, pokopališče, osnovna šola, otroški vrtec, stavba občinske uprave, gasilski dom in drugo. Območje se navezuje preko občinskih cest na obstoječo državno regionalno cesto III. reda, Jurovski dol-Lenart, odsek 4109.

Do območja OPPN je možen dostop oziroma dovoz z vzhodne in zahodne strani, kjer se nahajajo obstoječe občinske ceste, na katere je možna navezava predmetnih parcel.

Na območju se trenutno nahaja travnik in njiva.

V bližini območja načrtovanega OPPN so obstoječi stanovanjski objekti na lastnih parcelah.

### **4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor**

Predvidena je gradnja 21 stanovanjskih stavb, ob novo načrtovani dovozni cesti, ki se v vzhodnem in zahodnem delu območja OPPN priključuje na obstoječi občinski cesti. Vsaka stanovanjska stavba leži na lastni parceli, v okviru katere je predvidena tudi odstava avtomobila.

Načrtovana pozidava nadaljuje gradnjo na območju stavbnih zemljišč, v nadaljevanju proti jugu ostajajo območja zelenih površin in kmetijska zemljišča.

### **4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova**

#### Načrtovane ureditve

Načrtovana je izgradnja 21 eno ali stanovanjskih stavb, nova parcelacija, ureditev zunanjih površin, prometnih površin in potrebne gospodarske javne infrastrukture.

Novo predvidene stavbe so načrtovane ob novih dovoznih cestah, ki potekata od severa proti jugu in se zankasto zaključujeta, razen dovoza na dve parceli v jugovzhodnem delu območja, ki ima slep priključek.

#### Zazidalna zasnova

Nova dovozna cesta se navezuje na obstoječo ulico v severozahodnem delu območja in se na severovzhodni strani območja priključuje na obstoječo občinsko cesto. S te nove povezovalne ceste se proti jugu načrtujeta dve novi dovozni cesti proti jugu, ki se na južnem delu območja skleneta in sta dvosmerno prevozna. Te novo načrtovane ceste predstavljajo dovoze in dostope do novo načrtovanih parcel, kjer so predvidene stanovanjske stavbe.

Parcele namenjene stanovanjskim stavbam so različnih velikosti, najmanjša je velika 605 m<sup>2</sup>, največja pa 820 m<sup>2</sup>. Vsak objekt leži na lastni parceli in ima svoj dovoz in dostop.

Višinski gabarit stavb je P+M (pritličje in mansarda). Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. Potrebno je zagotoviti vsaj 1PM /stanovanjsko enoto.

Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne, dvokapne.

V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna zazidanost gradbene parcele (skupaj z

nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati faktorja 0,4.

Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Na južnem delu območja je načrtovan zeleni pas, zasajen z drevesi ali grmovnicami, ki naravno razmejuje stanovanjski in zeleni del, kjer se nahaja pokopališče.

Ob občinski cesti 703321 na vzhodni strani, ki vodi mimo pokopališča, je načrtovan drevored.

V severovzhodnem delu območja, ob prometnem priključku dovozne ceste na obstoječo občinsko cesto, je možen priključek na parkirišče objekta, kjer se nahajata trgovina in pošta.

#### Priključevanje na javno cestno omrežje

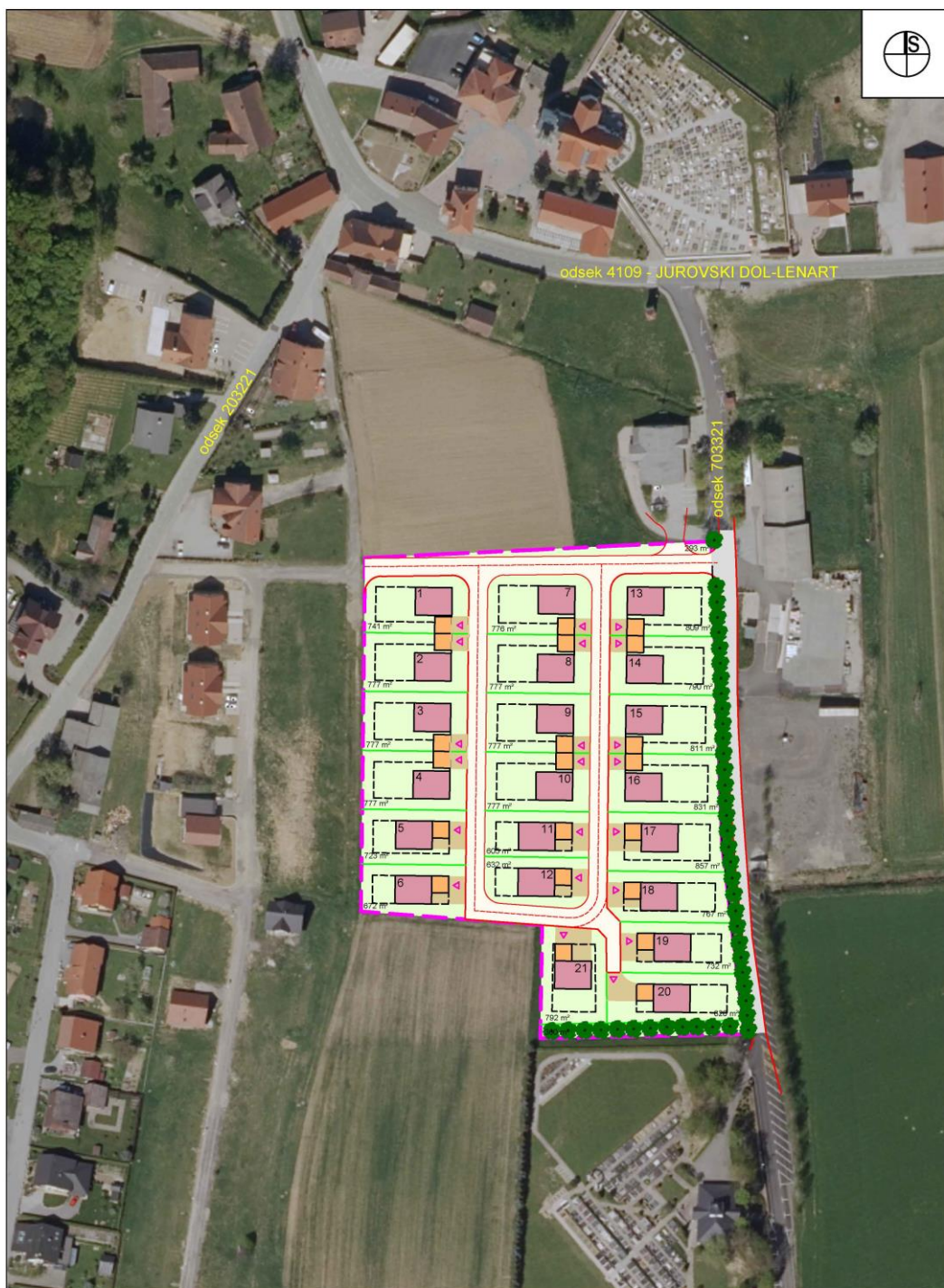
Območje je dobro dostopno. Z obstoječe ceste se načrtuje dovozna cesta v notranjost območja OPPN, od koder se načrtujejo posamezni dovozi in dostopi na nove parcelacije in predvidenih stanovanjskih stavb. Nova predvidne dovozna cesta se zankasto zaključuje, njen gabarit je 6,6 m od tega 6,0 m vozišče in 2x0,3 m robni pas.

V severovzhodnem delu je načrtovan individualen cesti priključek na parceli v jugovzhodnem delu območja, kjer sta načrtovani dve stanovanjski stavbi.

#### Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

Celotno komunalno in energetske omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.





Slika 17: Ureditvena situacija na DOF  
vir: Urbis d.o.o.

## **II. KARTOGRAFSKI DEL:**

---

### **II. Kartografski del**

#### **1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### **2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel**

2.1 Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### **3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

#### **4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji**

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000