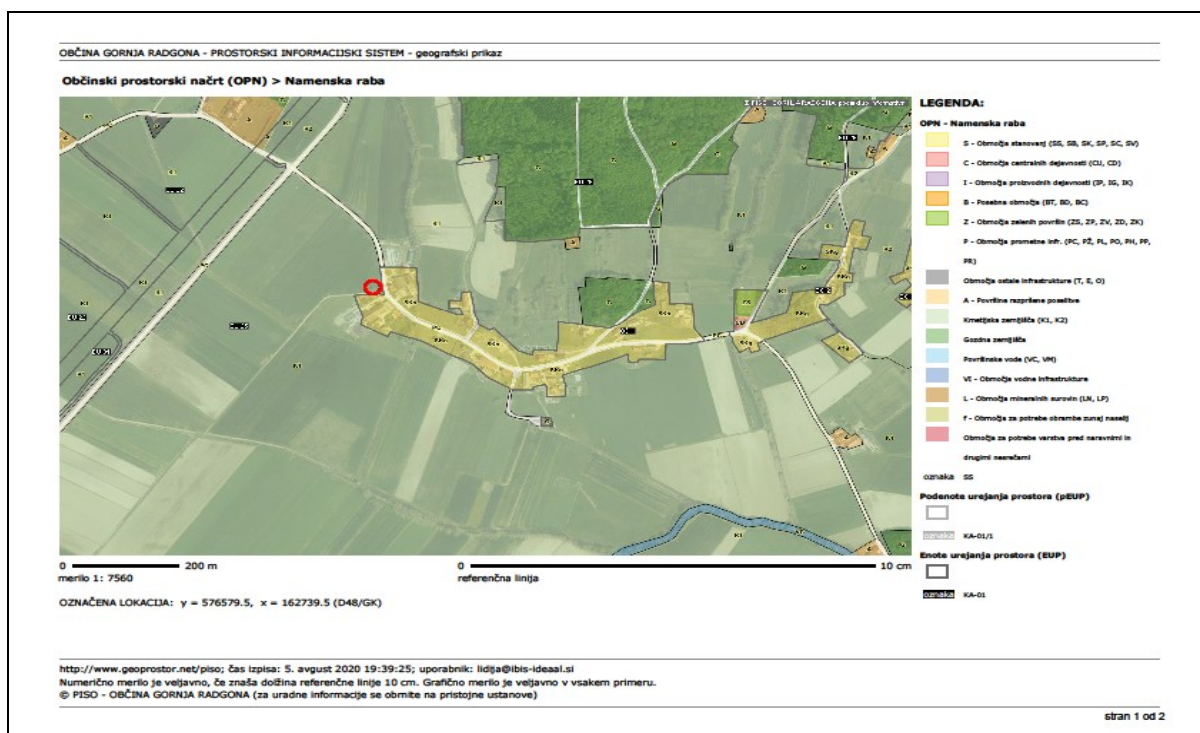




## 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, teh.popr. 6/2017 in 5/2020-obv.razl.).

Slika 1: Namenska raba v OPN Občine Gornja Radgona



Vir: <https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Območje predlagane širitve kmetije posega na območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1.

Povzetek iz OPN:

### 4. člen (možnosti prostorskega razvoja)

(1) Možnosti prostorskega razvoja občine izhajajo iz njenih naravnih danosti, ki so pogojevale družbeni razvoj občine.

(2) Na celotnem območju občine se tako pojavljajo možnosti za **razvoj kmetijske dejavnosti**. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalnim potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.



(7) Prostorski *razvoj ostalih naselij in območij razpršene poselitve* je usmerjen v pozidavo obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč, zaradi boljše izkoriščenosti gospodarske javne infrastrukture pa tudi v zapolnitev vrzeli znotraj naselij in na njihove robove. Z zapolnitvijo vrzeli se ohranja tudi tradicionalna struktura naselij.

(8) Pri prostorskem razvoju občine ter umeščanju poselitve in različnih dejavnosti v prostor se upošteva posebna območja varstvenih in pravnih režimov. Poselitev in dejavnosti se prednostno usmerjajo izven teh območij, v kolikor pa to iz različnih vzrokov ni možno, se lahko poselitev in razvoj dejavnosti, pod posebnimi pogoji in s soglasjem pristojnih služb, umešča tudi na ta območja.

## 6. člen

### (cilji prostorskega razvoja občine)

Na osnovi analize stanja, teženj, razvojnih potreb in možnosti prostorskega razvoja občine, so določeni naslednji cilji prostorskega razvoja občine:

- zagotovitev trajnostnega prostorskega razvoja celotnega območja občine, ob ohranjanju biotske raznovrstnosti in območij varstva narave, kot bistvenih sestavin kakovostnega naravnega okolja, celostnem ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine ter ohranjanju kulturne krajine,
- zagotovitev zadostnih površin stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo znotraj mesta Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih ter na območjih razpršene poselitve,
- zagotovitev kvalitetnega bivalnega okolja v mestu Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih z vključitvijo oz. načrtovanjem zelenih površin, opremljenostjo z gospodarsko javno infrastrukturo, itd.,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj centralnih dejavnosti, zelenih površin, turizma in športno – rekreacijskih dejavnosti,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj gospodarskih dejavnosti,
- povezovanje in združevanje obstoječih in novih športno – rekreacijskih ter turističnih poti ter njihovo navezovanje na turistično zanimive lokacije,
- razvoj turizma in športno – rekreacijskih površin v skladu z omejitvami v prostoru,
- ohranjanje prekomernega sodelovanja pri urejanju prostora in drugih meddržavnih projektih,
- ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru,
- izboljšanje trajnostne mobilnosti in spodbujanje fizične integracije prometnih podsistemov,
- obnavljanje, dograjevanje in posodabljanje gospodarske javne infrastrukture,
- zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- zagotoviti učinkovito rabo energije ter povečanje rabe obnovljivih virov energije, ipd.



## 8. člen

### (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) **Poselitev** se prednostno usmerja na proste površine znotraj naselij, zaradi racionalne izrabe gospodarske javne infrastrukture pa tudi na nova območja v vrzelih obstoječih naselij in na njihovih robovih.

(2) V gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve **razpršena poselitev**, zaradi česar le ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršeno poselitev potrebno ohranяти in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.

(3) Poselitev v vseh oblikah se usmerja izven območij naravnih vrednot, varovanih habitatnih tipov ter habitatov varovanih vrst. Tam kjer to, iz različnih razlogov ni mogoče, se poselitev umešča v prostor pod pogoji in na podlagi soglasja pristojne službe.

(4) **Kmetijska dejavnost** se zaradi njenega prispevka k ohranjanju poselitve in kulturne krajine ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja izven

in

vodovarstvenih območij in območij varstva narave. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Ohranjajo se obstoječe kmetije, ki se razvijajo znotraj svojih prostorskih zmožnosti, medtem ko se spodbuja umeščanje novih kmetij na robe in izven naselij oz. na območja razpršene poselitve.

## 9. člen

### (omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(1) Omrežje naselij v občini, s svojo vlogo in funkcijo, tvorijo vsa v prostorskem načrtu opredeljena naselja.

(8) Ostala naselja v občini nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij v občini. Opredeljena so kot pretežno **podeželska naselja**, kjer se poleg bivanja zagotavlja tudi razvoj kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, razvoj obrti oz. podjetništva, razvoj površin družbene infrastrukture, oskrbe, rekreacije in turizma.



**36. člen****(razvojna območja za posamezne dejavnosti, ki so vezane na naravne vire)**

(1) Razvoj v krajini se usmerja v razvoj tistih dejavnosti, ki temeljijo na naravnih potencialih občine. Med take dejavnosti na območju občine sodijo kmetijstvo, gozdarstvo, vode, turizem, rekreacija in mineralne surovine.

(2) **Kmetijska dejavnost** se zaradi samega pomena, ki ga ima med drugim tudi z vidika razvoja krajine, prednostno ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja na območja z najvišjim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo, izven vodovarstvenih območij in izven območij varstva narave, kjer se spodbuja tudi intenzivna pridelava pod rastlinjaki z namakanjem in ogrevanjem. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Na vodovarstvenih območjih in območjih varstva narave se spodbuja razvoj ekstenzivnega ekološkega oz. integriranega kmetijstva, s čimer se zagotovi zaščita vodnih virov, ki so pomembni za oskrbo s pitno vodo ter varovanje in ohranjanje posebnih območij varstva narave. Na območju večjih kmetijskih kompleksov se ohranjajo in na novo vzpostavljajo mejice, živice, gozdni otoki, ipd., s čimer se ohranja biotska raznovrstnost.

(3) Na delu občine so bile v preteklosti že izvedene agrarne operacije oz. natančnejše melioracije (osuševanje in namakanje), z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oz. izboljšanja pogojev obdelave.

**49. člen****(razdelitev prostora občine na enote oz. podenote urejanja prostora, z določitvijo osnove oz. podrobnejše namenske rabe prostora)**

Na območju prostora občine so določene naslednje **enote oz. podenote urejanja prostora**, znotraj katerih so določena območja oz. površine osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, opredeljeni režimi oz. posebna območja varstvenih in pravnih režimov, ki se nahajajo znotraj posamezne enote oz. podenote urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji objektov in načrtovanju posegov v prostor ter za posamezne enote oz. podenote urejanja prostora opredeljeni načini urejanja območij:

a) Enote oz. podenote urejanja prostora določene v naseljih, zaselkih in ostalih območjih stavbnih zemljišč

Naselje	Opis enote / podenote	Oznaka enote	Oznaka podenote	Oznaka in opis osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi*	Način urejanja	FZ
<b>Očeslavci</b>							
Očeslavci	Strnjeno nižinsko naselje	OČ 1		SKn – površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine PC – površine cest	KD (964) VVO (vrelci) erozija (OU) HMO		



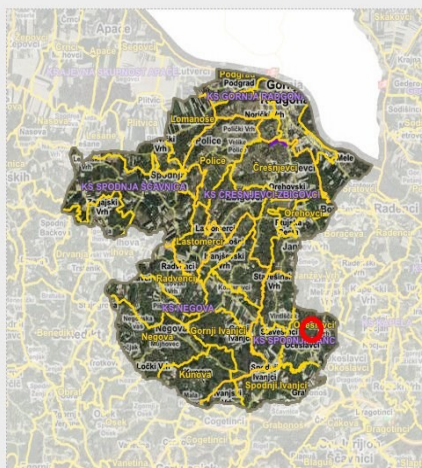
Gornji Ivanjci Očeslavci Spodnji Ivanjci Stavešinci	Južni del občine izven območja varstva narave vzhodno od DPA	EU 25	A – površine razpršene poselitve PC – površine cest O – območja okoljske infrastrukture K1 – najboljša kmetijska zemljišča K2 – druga kmetijska zemljišča G – gozdna zemljišča VC – celinske vode	KD (940, 1004, 9673, 18039, 27512, 27544,) NV (6949) EPO VVO (vrelci) erozija (OU, ZU) Pm, Ps, Pv, Pp poplave HMO	
--	---	-------	---	---	--

## 2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje

### 2.1 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -OBSTOJEČE STANJE

Kmetija z ID št. KMG-MID 100316899 leži v naselju Očeslavci, ki se nahaja v jugovzhodnem delu Občine Gornja Radgona, cca. 10 km od mesta Gornja Radgona. Naselje spada v Krajevno skupnost Spodnji Ivanci. Po podatkih statističnega urada RS je imelo naselje v letu 2019-173 prebivalcev. 64,9% prebivalstva je staro med 15 in 64 let.

Slika 2: Položaj naselja v Občini Gornja Radgona



Slika 3: Položaj kmetije v naselju





## 2.2 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -OBSTOJEČA KMETIJA

Objekti obravnavane kmetije so locirani na SZ robu naselja Očeslavci, na zemljišču s parc. št. 212/1, 209 in 212/2 vse k.o. 203-Očeslavci (površina cca. 8.299 m<sup>2</sup>), ki je glede na kartografski del OPN občine Gornja Radgona opredeljeno delno kot površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine- SKn in delno kot najboljša kmetijska zemljišča - K1.

Faktor pozidanosti je visok, kmetija na obstoječi lokaciji znotraj območja stavbnih zemljišč nima več možnosti širitve. V okviru parc. št. 209, k.o. 203-Očeslavci, ki je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, so že zgrajeni tudi koritasti silosi.

Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obsega 43,77 ha zemljišč, od tega 41,27 ha lastnih obdelovalnih površin in 2,5 ha gozda. V najemu imajo še cca. 14,85 ha obdelovalne zemlje. Trenutno redijo 58 GVŽ, od tega 40 krav molznic, ostalo je mlada živina.

Slika 4: Pogled na kmetijo





Odločitev za novogradnjo hleva je padla na podlagi zastarelega in dotrajanega obstoječega hleva. Strojni park kakor tudi ostala gospodarska poslopja na kmetiji so v zadovoljivem stanju. Mladi prevzemnik kmetije, ki je kmetijo v letu 2019 prevzel od svojih staršev, je zaposlen na lastnem kmetijskem gospodarstvu in mu kmetijstvo predstavlja edini dohodek. Na kmetiji sta še zaposlena tudi njegova starša.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci. Predlog je lociran na površine, ki so glede na kartografski del OPN opredeljene kot območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1. Gre za zemljišče, ki je edino v neposredni bližini gospodarskih poslopij in je v lasti investitorja, tako da druga možnost za širitev kmetije ni možna. Gre za njivsko zemljišče, ki pa ga bo potrebno spremeniti zaradi potrebe širitve kmetije pri gradnji novih hlevov za rejo živali. Na slabšem zemljišču predvidenih objektov ni možno locirati, saj so s takšno pozicijo v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki se neposredno navezuje na predvideno novogradnjo. S predvideno širitvijo kmetije se posega v komasacijsko območje, vendar gre za skrajni rob komasiranih zemljišč.

Poseg predvideva površino cca. 7.345 m<sup>2</sup>, kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije z izgradnjo dveh sodobnih hlevov in sicer hleva za mlado živino in hlev za krave molznice in presušene krave. Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo dveh hlevov za skupaj cca. 80 GVŽ. Iz starega hleva se delno preseli goveja živina, do števila, ki bo zagotavljal normalne pogoje vzreje. Osnutek ureditvene situacije je priloga te pobude in izhodišč.

Slika 5: Pogled na lokacijo predvidene širitve za potrebe hleva



Predlog širitve bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov oziroma naprav ter ureditev manipulativnih površin. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi.

### 2.3 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -RABA ZEMLJIŠČ

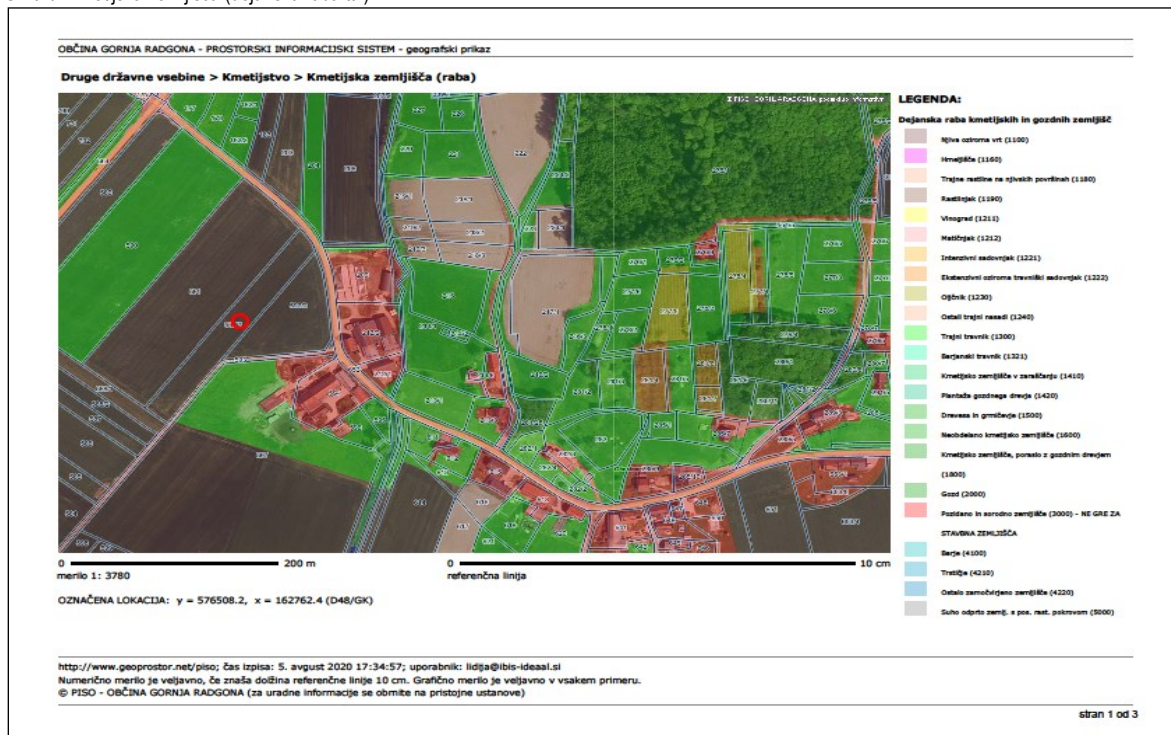
V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci opredeljeno kot:

ID 1100- njiva oz. vrt





Slika 6: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)



## 2.4 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -USTVARJENE ZNAČILNOSTI

Višinski gabariti stanovanjskih objektov v območju poselitve se gibljejo od (k)+P+p do P+1+M. Gospodarski objekti so večinoma pritlični.

## 2.5 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -PROGRAMSKA ANALIZA

V neposrednem območju po dostopnih podatkih niso prisotni drugi poslovni subjekti (na podlagi Uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti). V naselju Očeslavci so registrirani naslednji poslovni subjekti

45.200	Srečko Žižek s.p.
96.021	Tatjana Pintarič Lovrec s.p.
43.320	Robert Lovrec s.p.
43.310	Franc Vogrin s.p.
74.100	Damjana Celcar s.p.
70.220	DSJ33 d.o.o.
43.220	Anton Kaučič s.p.
52.290	Smile logistika d.o.o.

Slika 7: Lokacije registriranih poslovnih subjektov v območju:

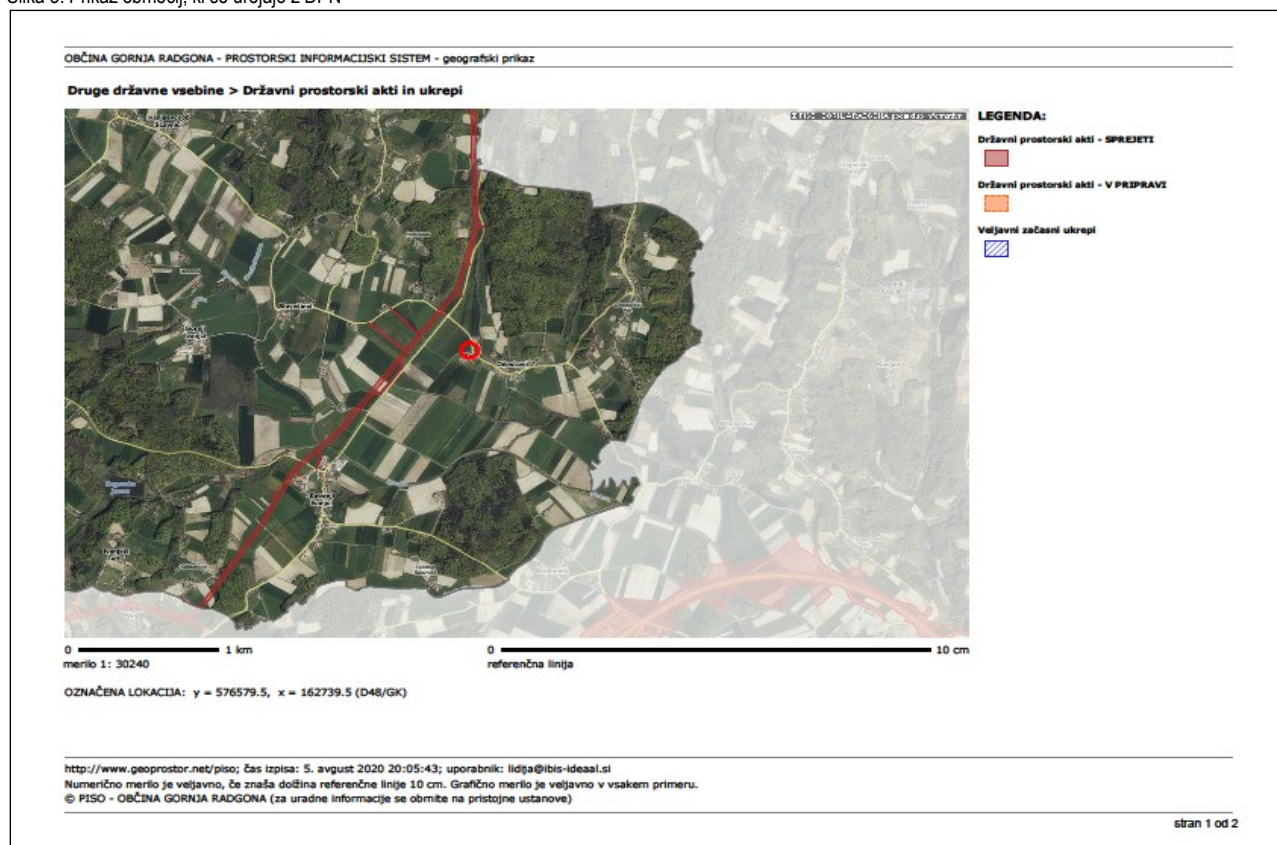




Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

## 2.6 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRTI V OBMOKJU

Slika 8: Prikaz območij, ki se urejajo z DPN



Na širšem območju predvidenega OPPN je sprejet DPN.

Državni prostorski akti - SPREJETI:

IME:

PREDPIS:

ORGAN:

DATUM:

Državni lokacijski načrt za DV 2 110 kV Lenart - Radenci

Uradni list RS, št. 20/09-758, 80/10-4305 - ZUPUDPP

Vlada RS

2009-3-31



OPOMBA: Območje veljavnega državnega prostorskega načrta  
FAZA: Veljaven  
VRSTA: Dalinovodi

Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

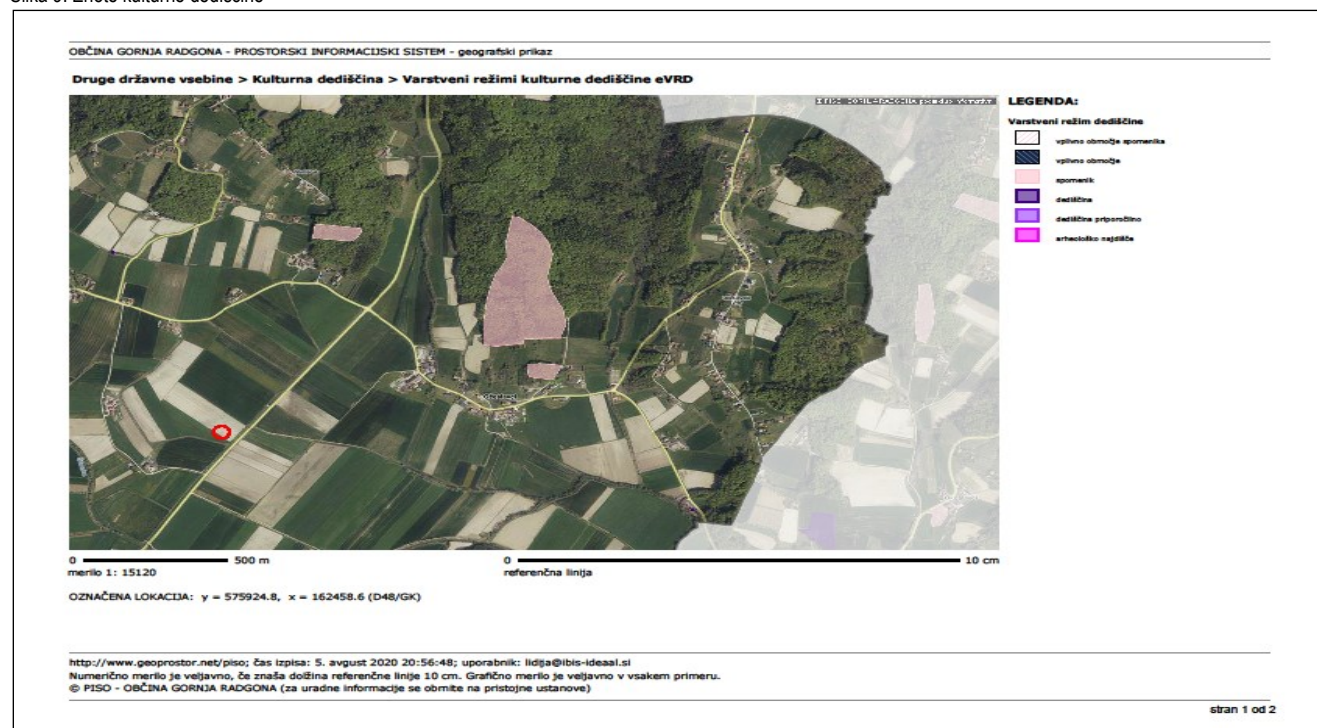
## 2.7. VARSTVENI REŽIMI

### 2.7.1 Kulturne dediščina

Na širšem območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:

- Očeslavci-Gomila (EŠD:937),
- Očeslavci-Gomilno grobišče Gomile (EŠD:9673),

Slika 9: Enote kulturne dediščine



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

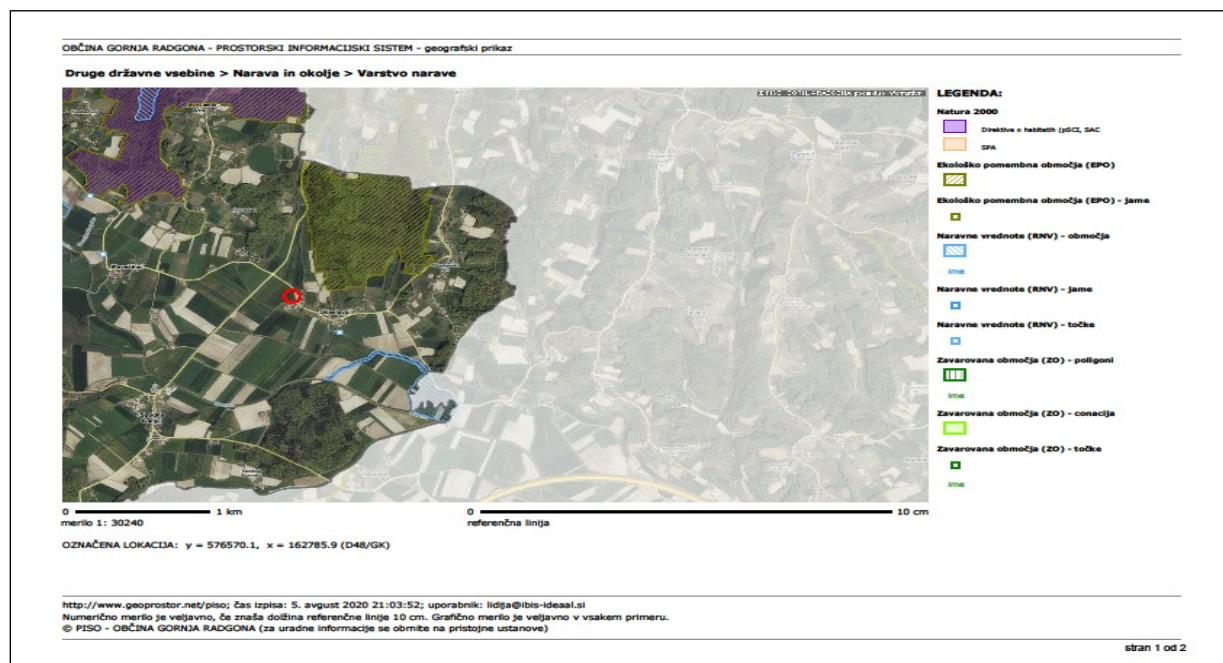
Lokacija predvidene širitve kmetije ne sega v nobeno od vplivnih območij kulturne dediščine.

### 2.7.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Ob obravnavanem območju po dostopnih podatkih ni opredeljenih naravnih vrednot. Na širšem območju se nahaja ekološko pomembno območje EPO 44900-Radgonsko-Kapelske Gorice.

Slika 10: Naravne vrednote na širšem območju

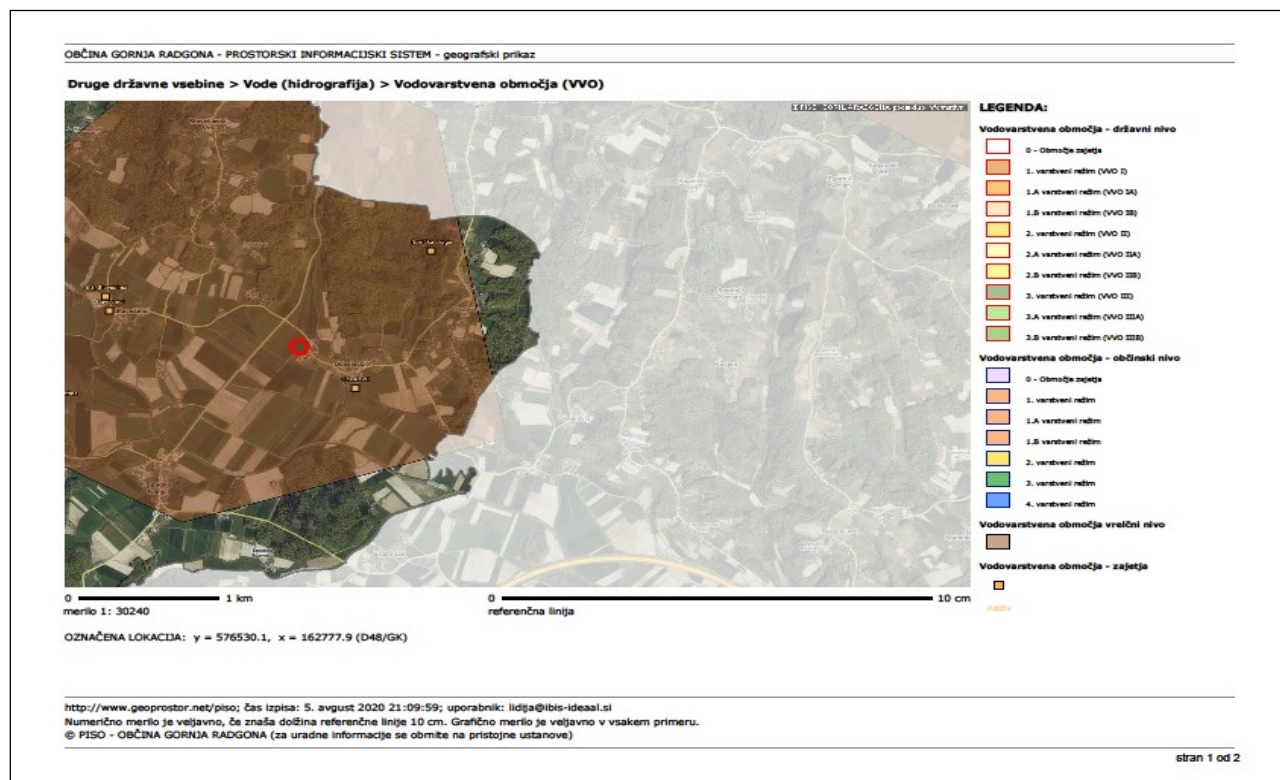




Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju - vrelni nivo Murska Sobota.

Slika 11: Vodovarstveno območje



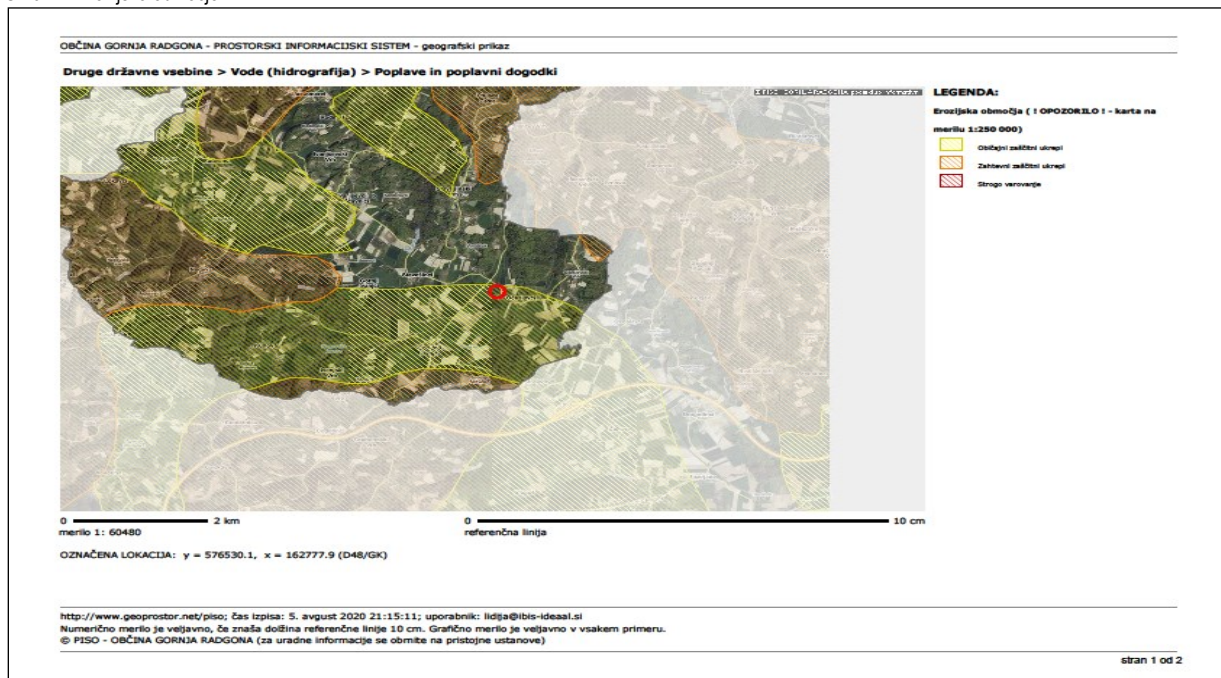
Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Obravnavano območje se nahaja na erozijskem področju, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.





Slika 12: Erozijsko območje



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

### 2.7.3 Varstvo pred hrupom

Območje se nahaja znotraj III. območja varstva pred hrupom.

### 2.7.4 Protipotresna gradnja

Območje občine se glede na 12 – stopenjsko evropsko markoseizmično lestvico (EMS) uvršča v območje VI. in VII. stopnje potresne nevarnosti oz. v območje z najnižjim projektnim pospeškom tal, kar je potrebno upoštevati pri gradnji objektov in umeščanju dejavnosti v prostor.

### 2.7.5 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje ni znotraj posebno ogroženih območij z vidika poplav ali požara.

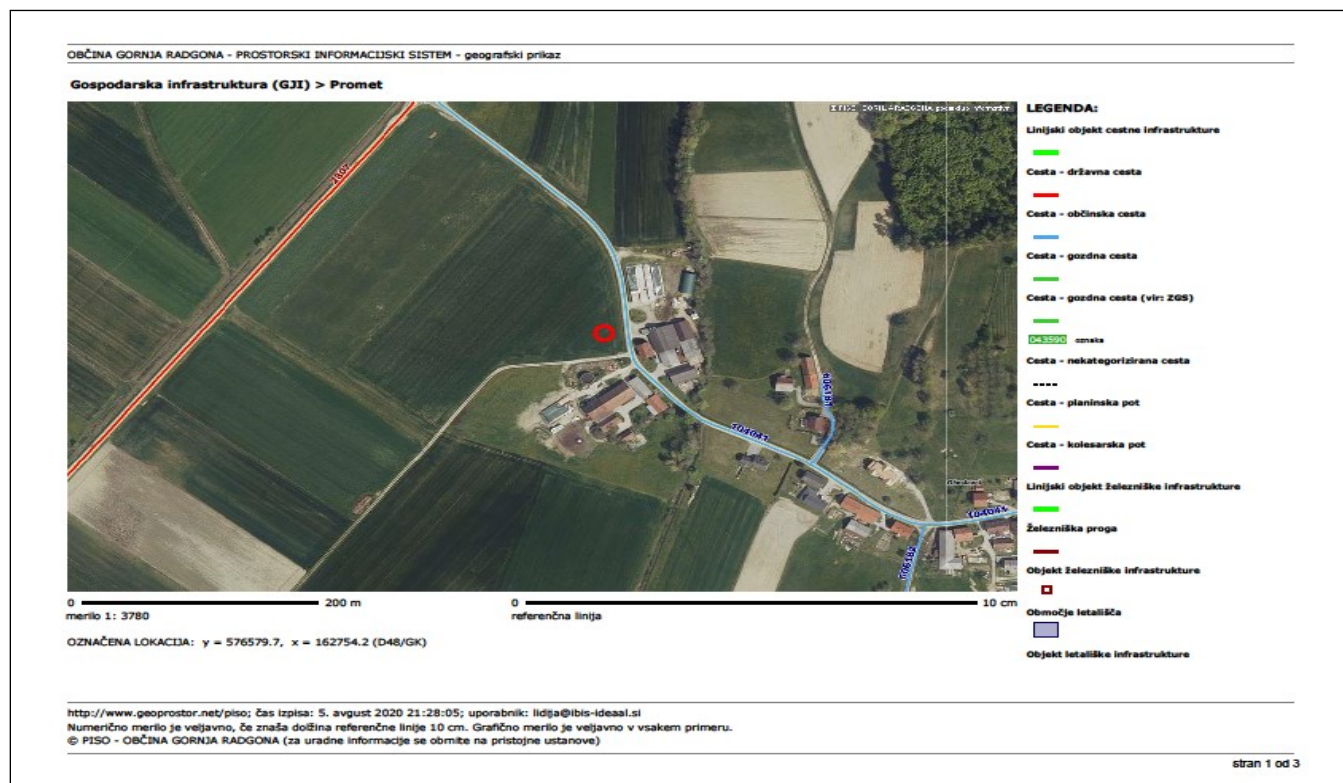


### 3.1 PROMET

Ob obravnavanem območju je kategorizirana naslednja cesta:

- LC-lokalna cesta št. 104041,

Slika 13: Prometna infrastruktura v območju



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Slika 14: Pogled na lokalno cesto, ki poteka ob območju predlagane lokacije širitve kmetije





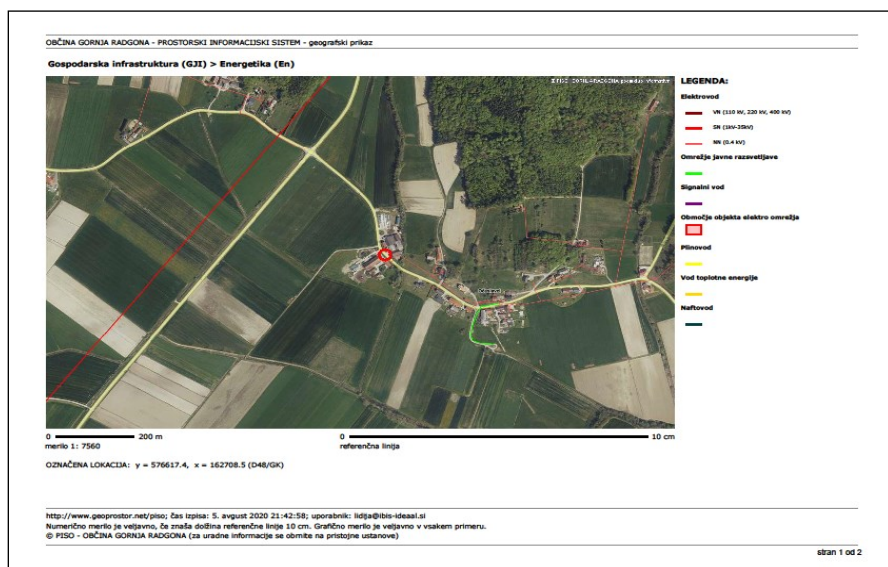


### 3.2 VODOVOD IN KANALIZACIJA

Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo. V območju ni urejenega odvodnjavanja odpadnih voda. Odvajanje meteorne vode ni urejeno oziroma je urejeno individualno na individualnih parcelah.

### 3.3 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Slika 15: Elektro omrežje

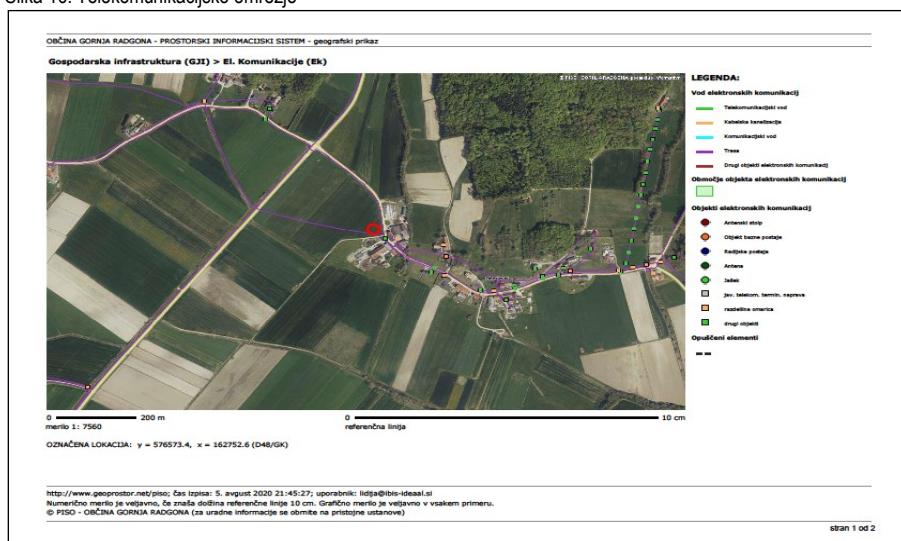


Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo.

### 3.4 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Slika 16: Telekomunikacijsko omrežje



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>





Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, tudi ob območju, kjer je predlagana širitev kmetije.

### 3.5 JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava v bližnjem območju predvidene širitve kmetije ni zgrajena.

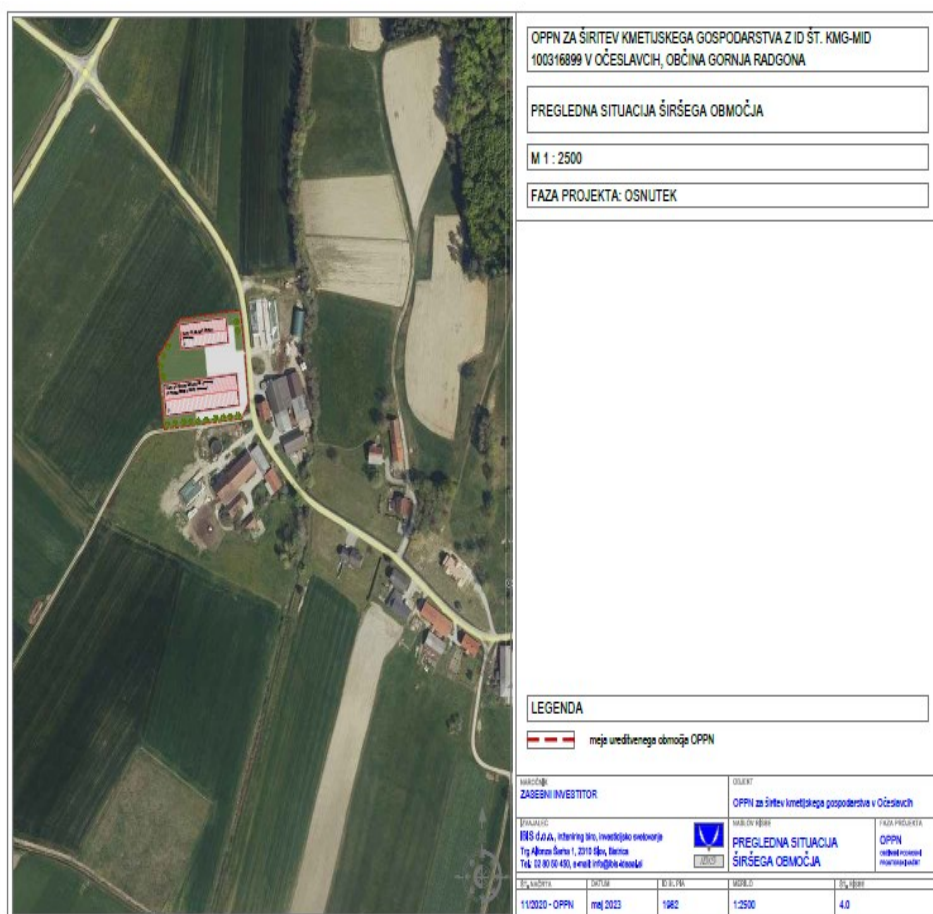
### 3.6 ODPADKI

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju obravnave urejen z odjemnih mest.

## 4 ANALIZA LASTNIŠTVA ZEMLJIŠČ

Zemljišča na območju obravnave so v lasti pobudnika.

### 1. Prikaz meje območja prostorskega akta





OBČINA GORNJA RADGONA

**ID št.PIA: 1982**

faza: predlog

---

Slika 17: Območje obdelave - OPPN

Prikaz stanja v prostoru je povzet po:

- Občina Gornja Radgona- Prostorski informacijski sistem
- Agencija RS za okolje - Atlas okolja
- [gisportal.gov](http://gisportal.gov.si)