

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 411/2 v k.o. 207 – Radvenci**

Številka: LP 1/20

Investitor:

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

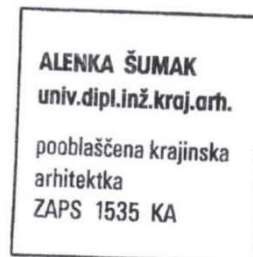
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



Pooblašeni prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ. dipl. inž. arh.
Polona MAJCAN, mag.inž.arh.urb.
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, februar 2020, avgust 2020

KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVOD.....	3
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	4
3	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	6
5	NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	9
6	DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	10
7	VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	12
8	ZEMLIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	12
9	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2.....	14
10	LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	16

II. GRAFIČNI DEL

1.	Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2.	Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3.	Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4.	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 3.2.2020) za parcele na območju LP	M1:1.000
5.	Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6.	Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal **lokacijsko preveritev**. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Instrument LP je na podlagi ZUreP-2 vezan na tri namene:

1. določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2),
2. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),
3. omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 128. členom ZUreP-2. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Z LP se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m².

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitve. ZUreP-2 namreč v 280. členu določa, da se površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), kot so v občinskem prostorskem načrtu določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)(v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), štejejo kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Postopek LP se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o LP, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oziroma namesto njega. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastajajo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v občinskem prostorskem načrtu.

Na območju Občine Gornja Radgona je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je širitev obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, za potrebe gradnje novega stanovanjskega objekta.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE

Na območju Občine Gornja Radgona veljavni prostorski akt predstavlja Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo občine Gornja Radgona št. 3/15 in 6/17)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 586 in 780.

Na območju Občine Gornja Radgona do priprave predmetnega Elaborat LP še ni bilo izvedene in potrjene nobene LP.

3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi ob obstoječih objektih na parc. št. 426/1, 422/3, 419, 416 in 411/1, vse k.o. Radvenci v Občini Gornja Radgona zgraditi **nov stanovanjski objekt**. Območje se nahaja v gričevnatem delu Osrednjeslovenskih goric, natančneje v Ščavniški dolini, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in kmetijskih zemljišč. V preteklosti je bilo območje mokrotno, z obsežnimi regulacijami in melioracijami, v 80. letih prejšnjega stoletja, pa so mokrotne travnike spremenili v njive in hkrati izvedli tudi komasacije, s katerimi so tedanjo razdrobljeno zemljiško posest združili v večje parcele. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgostitve poselitve prihaja v strnjenih obcestnih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko domačij (kmetij). Strnjena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Območje načrtovane gradnje stanovanjskega objekta se nahaja zunaj opredeljenega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve v OPN, zato je **namen LP** povečanje stavbnega zemljišča obstoječega območja razpršene poselitve za 20 %, glede na izvorno območje LP, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Obstoječi objekti se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, ki so v OPN po ZPNačrt-u opredeljena kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 22 ter predstavljajo izvorno območje LP. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnava razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

Izvorno območje LP, v tem primeru območje posamične poselitve, ki se nahaja na nasprotni strani ceste, na parc. št. 426/1, 422/3, 419 in 416, k.o. Radvenci v površini 2.618,98 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisna velikost povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Radvenci
parc.št.	del 426/1, del 422/3, del 419, del 416
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m ²)	2.618,98
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 1: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje načrtovane gradnje stanovanjskega objekta se nahaja jugovzhodno, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve v OPN, ob obstoječi dovozni cesti oziroma natančneje na območju, ki je v OPN opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako EU 22. Po dejanski rabi se območje uporablja kot travnik.

Območje LP za povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, obsega del parc. št. 411/2, v k.o. Radvenci površini 522,56 m².

Glede na površino izvirnega območja LP (2.618,98 m²), se obstoječe stavbno območje posamične poselitve z LP poveča za manj kot 20 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

	Območje LP
k.o.	Radvenci
parc.št.	del 411/2
Podrobnejša namenska raba prostora	K2
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m²)	522,56
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	73. člen



Slika 2: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



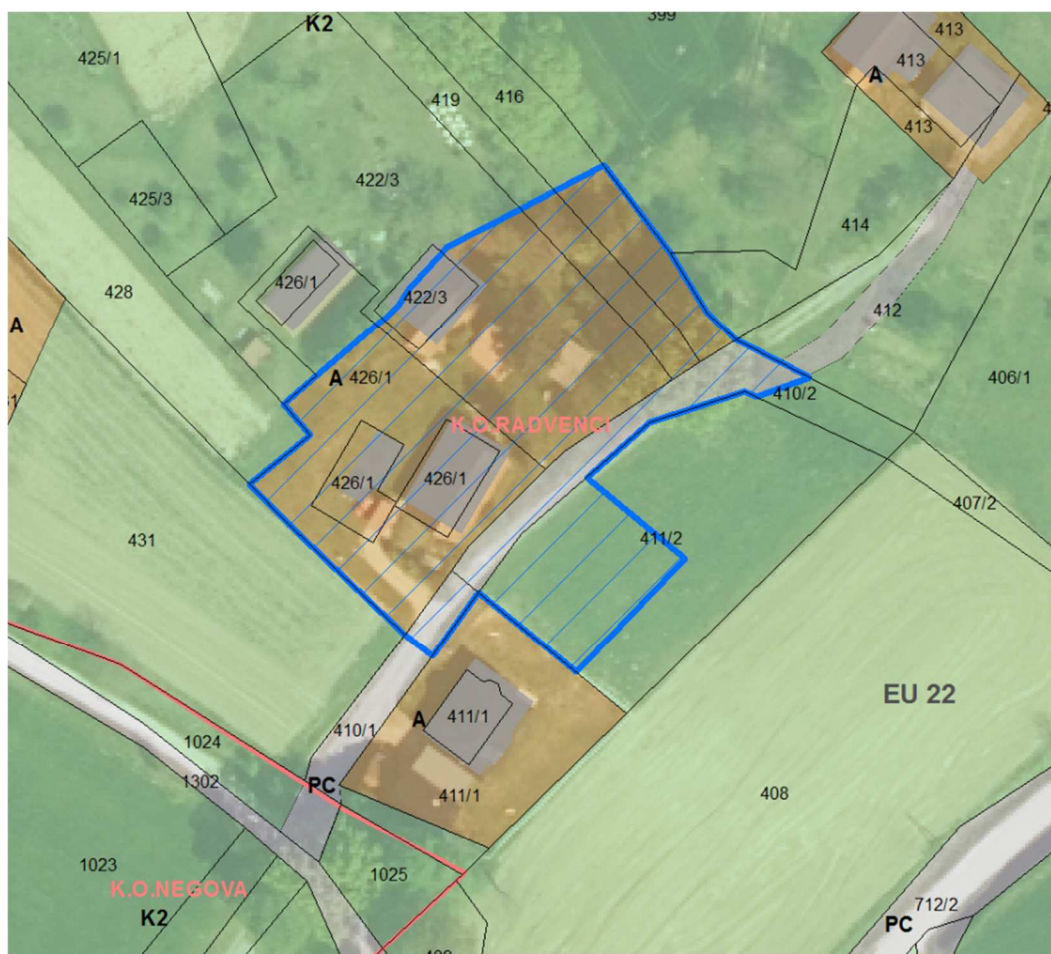
Slika 3: Prikaz območja LP in predvidene umestitve novega stanovanjskega objekta na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP poveča za 522,56 m². Novo območje posamične poselitve bo tako zajemalo območje veliko 3.141,54 m².

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Radvenci
parc.št.	del 426/1, del 422/3, del 419, del 416, del 411/2
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m²)	3.141,54
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 4: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

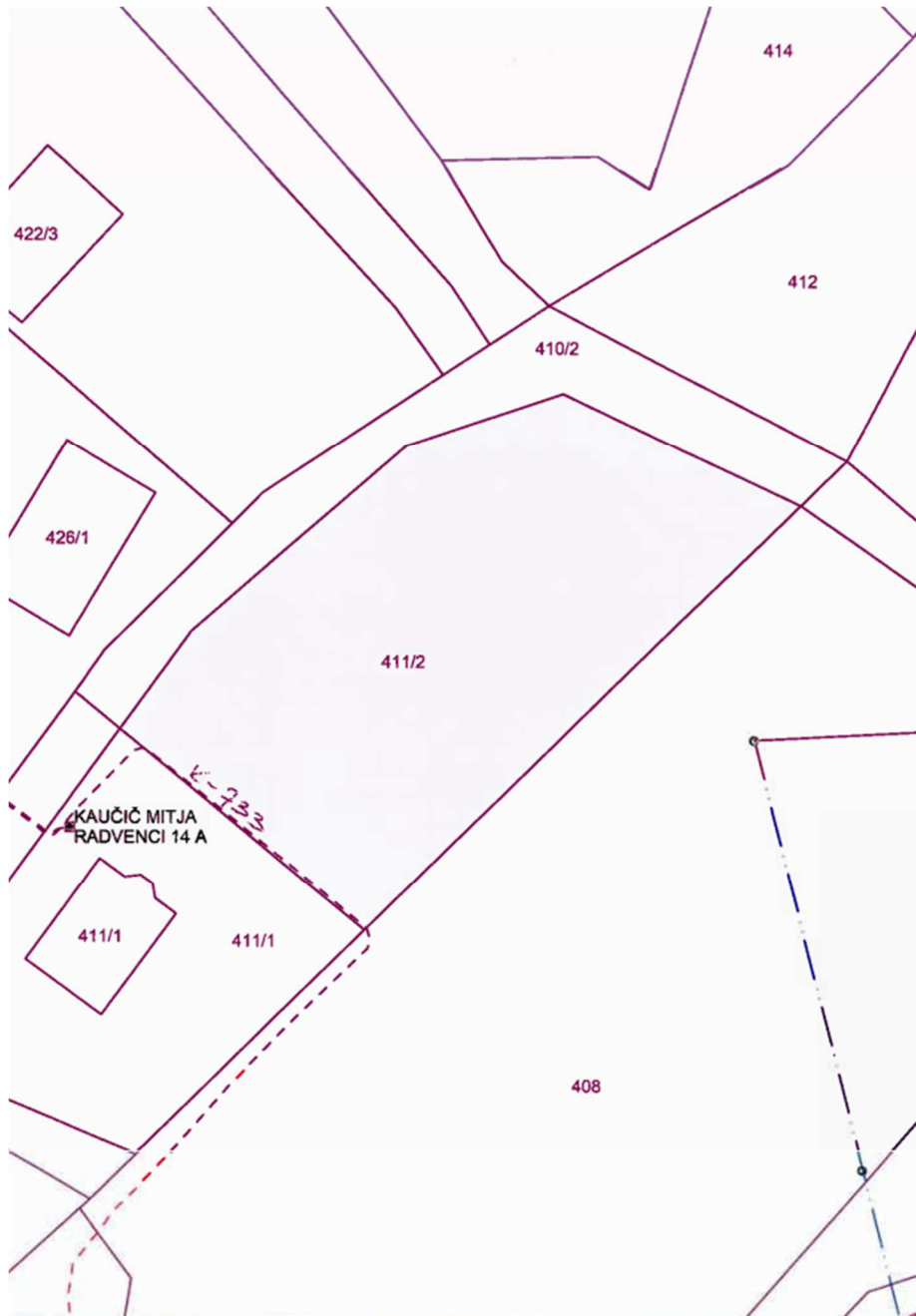
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Dostop do območja LP je zagotovljen po obstoječi dostopni cesti (po kategorizaciji občinskih cest gre za javno pot (605742)), do obstoječih objektov na parc. št. 426/1, 422/3, 419, 416, 413 in 411/1, k.o. Radvenci, ki se bo uporabljala tudi za dostop, do načrtovanega stanovanjskega objekta.

Do obstoječih objektov na zgoraj navedenih parc. št. je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar se bodo lahko izvedli novi samostojni priključki za potrebe novega stanovanjskega objekta.

Po jugozahodnem robu parc. št. 411/2 k.o. Radvenci poteka obstoječi 20 kV kablovod odcep Radvenski vrh (k-733). Potek trase navedenega kablovoda je razviden iz spodnje slike 5, ki je bila pridobljena od distribucijskega operaterja podjetja Elektro Maribor d.d. z dopisom št. 1213844 (4001-678/2020-2) dne 12.6.2020.

V projektno dokumentacijo PGD za predvideni stanovanjski objekt s spremljajočimi objekti je treba vrisati obstoječe elektroenergetske vode in naprave ter pridobiti projektne pogoje in mnenje upravljalca elektroenergetskega omrežja. Pred začetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov in naprav, ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližin elektroenergetskih vodov in naprav.



Slika 5: Potek trase 20 kV kablovoda odcep Radvenski vrh (k-733) na območju parc. št. 411/2 k.o. Radvenci.

7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvirno območje LP ter območje LP se nahaja na **erozijskem območju**, kjer se morajo izvajati običajni zaščitni ukrepi. Gre za območje Osrednjeslovenskih gor, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi, nekdam mokrotnimi dolinami. Območje LP se nahaja v dolini in v naravni predstavlja rahlo nagnjen teren, ki omogoča gradnjo objektov, brez nekih večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena.

Posebnost občine predstavljajo tako imenovane slatine, ki so zavarovane z **vodovarstvenimi pasovi vrelnega nivoja**, ki so bili določeni z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in URL RS, št. 76/00). Vodovarstveni pasovi vrelnega nivoja segajo na tako na izvorno območje LP, kakor tudi na območje LP.

Drugih območij varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni.

8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ

Za pripravo Elaborata LP je bil uporabljen zemljiškokatastrski prikaz (v nadaljnjem besedilu: ZKP), ki je bil prevzet od Geodetske uprave Republike Slovenije s stanjem podatka na dan 3.2.2020. Natančnost posameznih mej parcel ZKP na obravnavanem območju s strani Geodetske uprave Republike Slovenije ni določena (določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70).

Na območju parc. št. 411/1 in 411/2 k.o. Radvenci je bila izvedena ureditev mej. Za potrebe priprave projektne dokumentacije za nov stanovanjski objekt pa bo izdelan tudi geodetski načrt.



Slika 6: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (3.2.2020).

9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

Občina Gornja Radgona ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 22. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve. Prav tako ima Občina Gornja Radgona sprejet **Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 2/19) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapsanega je razvidno, da Občina Gornja Radgona izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-2 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 31. in 128. člena ZUreP-2 je razvidna iz spodnje Preglednice 4.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili ZUreP-2

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti.	DA. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi objekti. Na območju LP je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta, za namene bivanja, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve, s čimer se bo ohranila obstoječa poselitev.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.	DA. Za predvideni stanovanjski objekt bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prav tako površine novega stavbnega zemljišča ne presegajo obsega obstoječega stavbnega zemljišča.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	DA. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje, in komunikacijsko omrežje. Za predvideni stanovanjski objekt je tako mogoče zagotoviti samostojne priključke, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni do obstoječega območja posamične poselitve. Prav tako imajo obstoječi objekti urejeno dovozno cesto, ki se bo uporabila tudi kot dovorna cesta do predvidenega stanovanjskega objekta.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	DA. Z predvideno stanovanjsko gradnjo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	predviden stanovanjski objekt ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, saj gre za stanovanjski objekt.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>DA.</p> <p>Območje LP se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se izvajajo običajni zaščitni ukrepi in na vodovarstvenem območju vrečnega nivoja. Drugih pravnih režimov na območju LP ni.</p> <p>Predvidena stanovanjska gradnja bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN bile upoštevane.</p>
Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 128. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.	<p>DA.</p> <p>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 31. člena ZUreP-2.</p>
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m ² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	<p>DA.</p> <p>Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN.</p> <p>Območje LP namreč zajema površino 522,56 m², izvirno območje LP pa 2.618,98 m², kar pomeni povečanje za 19,95%.</p>

10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/15 in 6/17)

PODATKOVNI VIRI

- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN (<https://dokumentipis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/brezplacni-podatki/>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek o vodovarstvenih območjih (vrelčni nivo) (<http://www.evode.gov.si/>)
- podatek o 20 kV kablovodu odcep Radvenski vrh (k-733) (Projektni pogoji št. 1213844 (4001-678/2020-2 (Elektro Maribor d.d.)

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 3.2.2020) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000