

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci**

Številka: LP 2/24

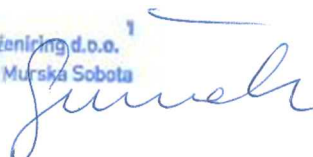
Investitor:

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

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



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

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ. dipl. inž. arh.
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, marec 2024

KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD.....	4
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	5
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	15
5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	20
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	22
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	22
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	23
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3.....	24
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	30

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 3.2.2020) za parcele na območju LP	M1:2.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:2.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:2.000

III. PRILOGE

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2022, je kot novost v naboru prostorsko izvedbenih aktov vpeljal tudi **sklep o lokacijski preveritvi**. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3),
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu (136. člen ZUreP-3),
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 135. členom ZUreP-3. 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 hitrejšo 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 poselitev. ZUreP-3 v 307. členu navaja, da se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so, kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). ZUreP-2 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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(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 povečanje velikosti in preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, za potrebe uskladitve namenske in dejanske rabe prostora ter gradnje objekta za proizvodnjo testenin v okviru predvidene dodatne dopolnilne dejavnosti kmetije.

2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE

Na območju Občine Gornja Radgona veljavni prostorski akt predstavlja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/15, 6/17 in 7/23)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 586 in 1848.

Na območju Občine Gornja Radgona so do priprave predmetnega Elaborat LP že bili izvedeni in potrjeni posamični Sklepi o LP, ki pa prostorsko gledano niso povezani z izvirnim območjem predmetne LP.

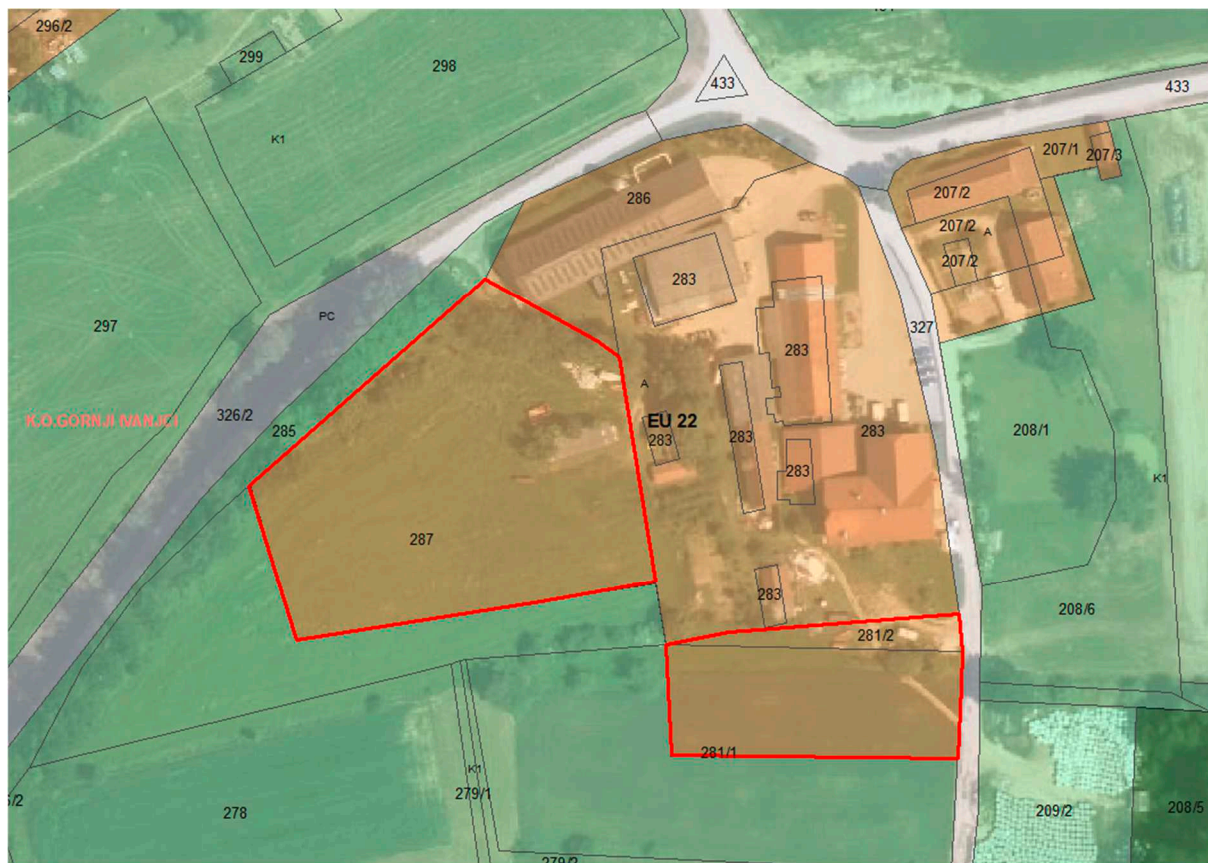
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi ob obstoječih objektih na kmetiji (domačiji) parc. št. 281/1, 281/2, 283, 285, 286, 287 in 327, vse k.o. Gornji Ivanjci, v Občini Gornja Radgona, zgraditi objekt za proizvodnjo testenin v okviru predvidene dodatne dopolnilne dejavnosti kmetije (v nadaljnjem besedilu: predvidena prostorska ureditev). Gre za večjo kmetijo, ki v prostoru obstaja že več generacij in je skozi desetletja svoje obdelovalne površine in dejavnost oziroma nabor dejavnosti s pridom širila. Tako danes kmetija obdeluje cca. 62,35 ha obdelovalnih kmetijskih površin, ukvarja pa se tudi z živinorejo in trenutno razpolaga z cca. 157,40 glavami velike živine (goveji pitanci 228 komadov, kokoši nesnice 8.800 komadov in prašiči pitanci 40 komadov v turnusu) ter čebelarstvom, kjer imajo trenutno 100 panjev čebel. Na kmetiji imajo registriranih več dopolnilnih dejavnosti npr. dopolnilna dejavnost storitve s kmetijsko in gozdno mehanizacijo, turizem na kmetiji, čebelarstvo, predelava mesa in mesnih izdelkov. Glede na to, da se dopolnilne dejavnosti kmetije navezujejo na razpoložljive vire kmetije, so se odločili, da bi kot dopolnilno dejavnost kmetije na osnovi razpoložljive surovine – jajc in povpraševanja, uvedli tudi proizvodnjo testenin.



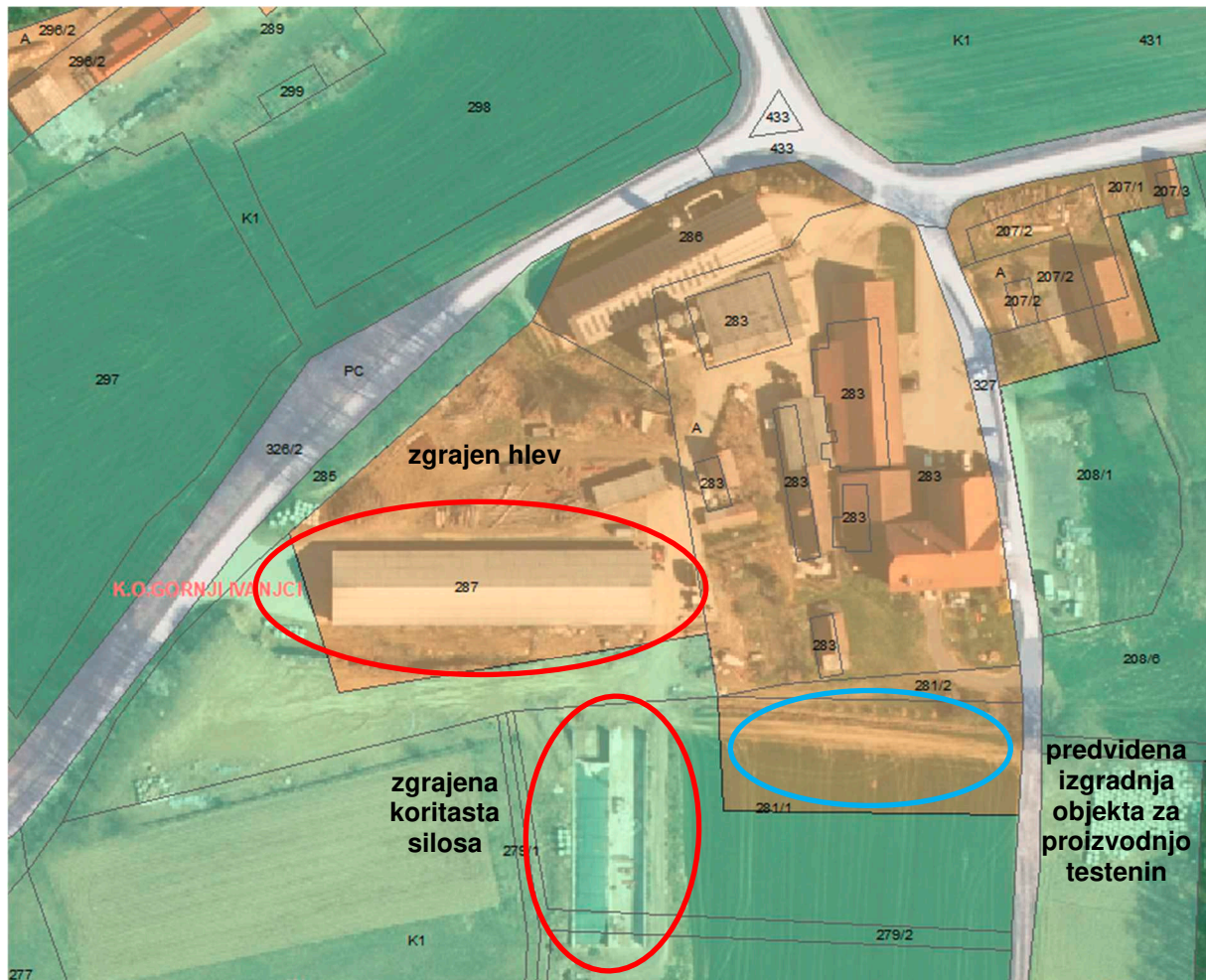
Slika 1: Območje obstoječe kmetije na ortofoto načrtu.

Ker se je kmetija glede na svoje potrebe in razvoj srečevala z veliko prostorsko stisko v smislu razpoložljivih stavbnih zemljišč, je investitor v času priprave osnovnega OPN, podal predlog za širitev kmetije za potrebe zagotovitve dodatnih stavbnih zemljišč na območju, kjer je bila predvidena gradnja novih oziroma dodatnih kmetijsko – gospodarskih objektov (slika 2).



Slika 2: Prikaz širitve stavbnih zemljišč kmetije iz gradiva osnovnega OPN na ortofoto načrtu.

V času priprave OPN je na območju parc. št. 287 k.o. Gornji Ivanjci bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje (št. 351-113/2011-13 z dne 14.6.2011) za gradnjo hleva za goveje pitance in jame za gnojevko pod hlevom na območju takratnih kmetijskih zemljišč, ki je bilo leta 2015 (št. 351-92/2015-8 z dne 28.4.2015) spremenjeno ter na osnovi katerega je bil zahodno od obstoječih objektov kmetije, na območju na novo opredeljenih stavbnih zemljišč v OPN, zgrajen hlev za goveje pitance in jama za gnojevko. Po sprejetju OPN je investitor pristopil k pripravi projektne dokumentacije za izgradnjo objekta za proizvodnjo testenin na območju parc. št. 281/1 in 281/2 k.o. Gornji Ivanjci (gradbeno dovoljenje št. 351-235/2018-9 z dne 9.10.2018), katerega izgradnja je bila predvidena južno od obstoječih objektov kmetije, prav tako na območju na novo opredeljenih stavbnih zemljišč v OPN. Ker pa je izgradnja novega hleva za goveje pitance, za seboj potegnila tudi dodatno potrebo po izgradnji koritastih silosov za zagotovitev krme za živali sta se slednja na podlagi lokacijske informacije št. 35013-10/2016-U107 z dne 6.10.2016, zaradi praktičnosti oziroma dostopnosti in neposredne lege ob novem hlevu, v času priprave projektne dokumentacije za gradnjo objekta za proizvodnjo testenin, zgradila na kmetijskih zemljiščih nad obstoječimi nepozidanimi stavbnimi zemljišči na jugu kmetije, kjer je bila predvidena gradnja objekta za proizvodnjo testenine.



Slika 3: Prikaz obstoječih stavbnih zemljišč in objektov kmetije iz OPN ter lokacije umestitve predvidenega objekta za proizvodnjo testenin, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje na ortofoto načrtu.



Slika 4 in 5: Slike zgrajenega hleva za goveje pitance.



Slika 6: Slike zgrajenih koritastih silosov.

Na podlagi izgradnje koritastih silosov na območju kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo nad obstoječimi nepozidanimi stavbnimi zemljišči kmetije, kjer je bila v osnovi predvidena gradnja objekta za proizvodnjo testenin za katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, slednja v takšni obliki lokacijsko niso več ustrezna oziroma primerna. V kolikor bi se namreč gradnja objekta za proizvodnjo testenin izvršila na območju obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč kmetije v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, bi slednje zaradi že obstoječih koritastih

silosov v prostoru in same zahtevnosti gradnje, ki izhaja iz terena, pomenilo veliki poseg v sam teren, saj bi se zaradi ohranitve silosov in zagotovitve njihove stabilnosti morala izvesti betonska škarpa, ki pa na kmetijskih zemljiščih z vidika veljavne zakonodaje in posledično OPN ni dopustna. Prav tako bi se močno povečala oziroma podražila sama vrednost predvidene investicije. Na območju obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč tako iz zgoraj navedenih razlogov ni prišlo do gradnje objekta za proizvodnjo testenin, izdano gradbeno dovoljenje pa je, zaradi ne izvedbe investicije prenehalo veljati. Na podlagi tega je v predmetnem Elaboratu LP predlagano preoblikovanje obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča kmetije in njegova minimalna širitev, ki bi omogočala umestitev predvidene prostorske ureditve vzporedno z obstoječo cesto. S takšno umestitvijo predvidene prostorske ureditve v prostor se slednja umakne iz vplivnega območja obstoječih koritastih silosov, zaradi česar ne bi bilo potrebno dodatno zagotavljati njihove stabilnosti z izgradnjo betonske škarpe in dodatno posegati na kmetijska zemljišča. Tako oblikovano novo stavbno zemljišče kmetije pa bi investitorju omogočilo ekonomsko upravičeno in racionalno gradnjo predvidene prostorske ureditve, ki bo omogočala nadaljnji razvoj in širitev obstoječe kmetije.



Slika 7: Prikaz obstoječih stavbnih zemljišč in objektov kmetije iz OPN in umestitev predvidenega objekta za proizvodnjo testenin, zaradi katere se preoblikuje in minimalno širi obstoječe stavbno zemljišče kmetije na ortofoto načrtu.

Glede na to, da gre pri predlagani širitvi območja razpršene poselitve za širitev obstoječe kmetije je, kot priloga Elaborata LP, priloženo tudi **mnenje Kmetijsko svetovalne službe** iz katerega je razviden podrobnejši opis obstoječe kmetije in predlaganih prostorskih ureditev na območju LP.

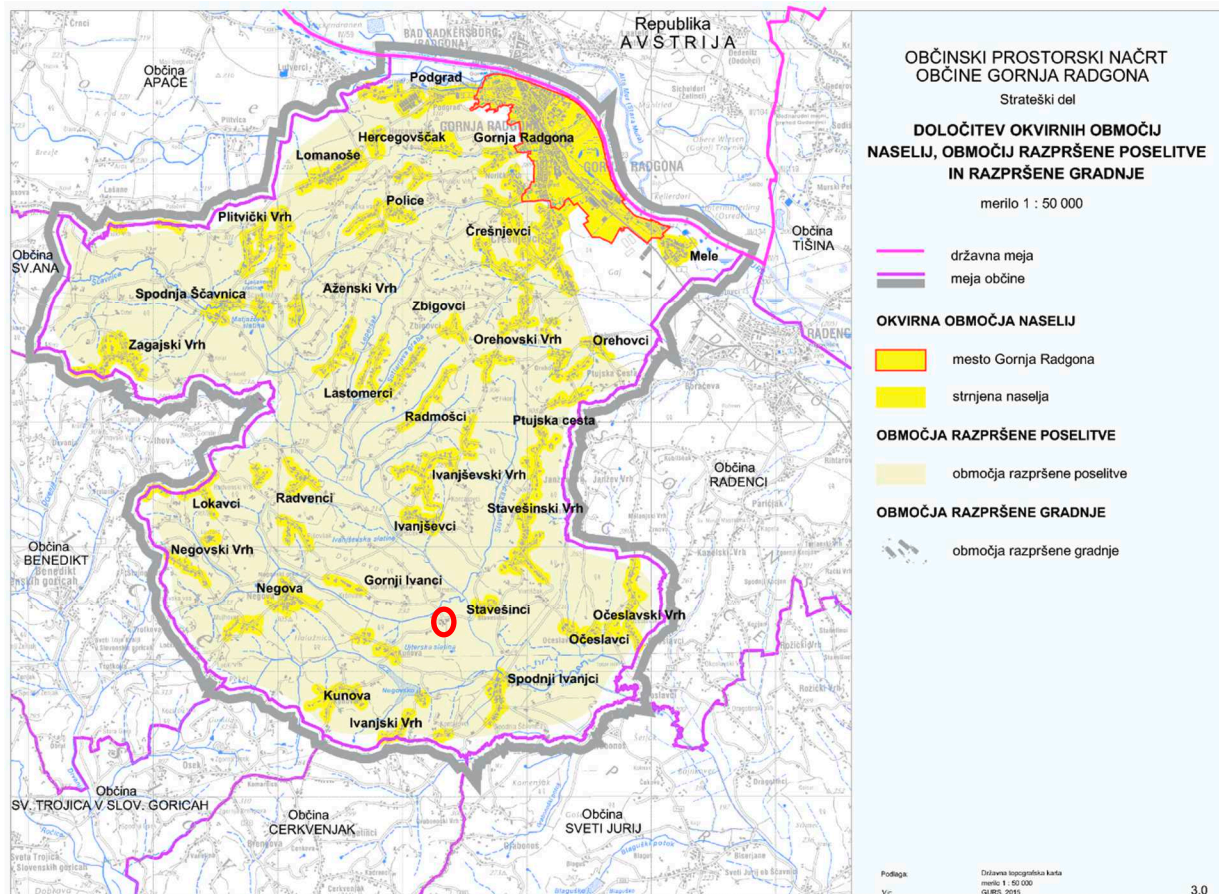
Se pravi predmet predmetne LP je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN ter istočasno tudi njegova širitev za največ 20 %, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Na območju obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, ki se nahaja na parc. št. 281/1, 281/2, 283, 285, 286, 287 in 327 k.o. Gornji Ivanjci se nahaja obstoječa kmetija. Investitor predmetnega Elaborata LP, ki je istočasno tudi lastnik izvornega območja predmetne LP in območja LP, za nadaljnjo širitev kmetije nujno potrebuje dodano stavbno zemljišče za predvideno prostorsko ureditev. Znotraj kompleksa kmetije namreč, glede na že podano obrazložitev ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko predvideno prostorsko ureditev umestili, zato je predlagano preoblikovanje in istočasno tudi minimalno povečanje obstoječega območja razpršene poselitve preko instrumenta LP.

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 kmetij (domačij). 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. Pomen ohranjanja in nadaljnega razvoja obstoječih območij razpršene poselitve je občina jasno definirala tudi v OPN, kjer med drugim v drugem odstavku 8. člena, ki opredeljuje prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti, piše *»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 ohranjati 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.«* Podobno je zapisano tudi v 21. členu OPN, ki opredeljuje območja razpršene poselitve, kjer v drugem odstavku piše *»Razpršena poselitev predstavlja v gričevnatem delu občine avtohtono obliko poselitve, zato se jo ohranja in smiselno dopolnjuje obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter se jo istočasno varuje pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih*

območij naselij.« Ohranjanje območij razpršene poselitve v OPN opredeljuje tudi 31. člen OPN, kjer piše podobno kot v 8. in 21. členu OPN in sicer »Razpršena poselitev predstavlja v gričevnatem delu občine avtohtono obliko poselitve, 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 ohranjati 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.«. Grafično so območja razpršene poselitve opredeljene tudi na karti strateškega dela OPN z naslovom Določitev okvirnih območij naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje (slika 9) iz katere je razvidno, da izvorno območje LP in območje LP ležita na območju, kjer je razpršena poselitev predstavlja avtohtono obliko poselitve.



Slika 8: Prikaz širšega območja Osrednjeslovenskih goric in izvornega območja LP na izseku iz OPN, ki prikazuje gostoto in prevlado razpršene poselitve, kot avtohtone oblike poselitve.



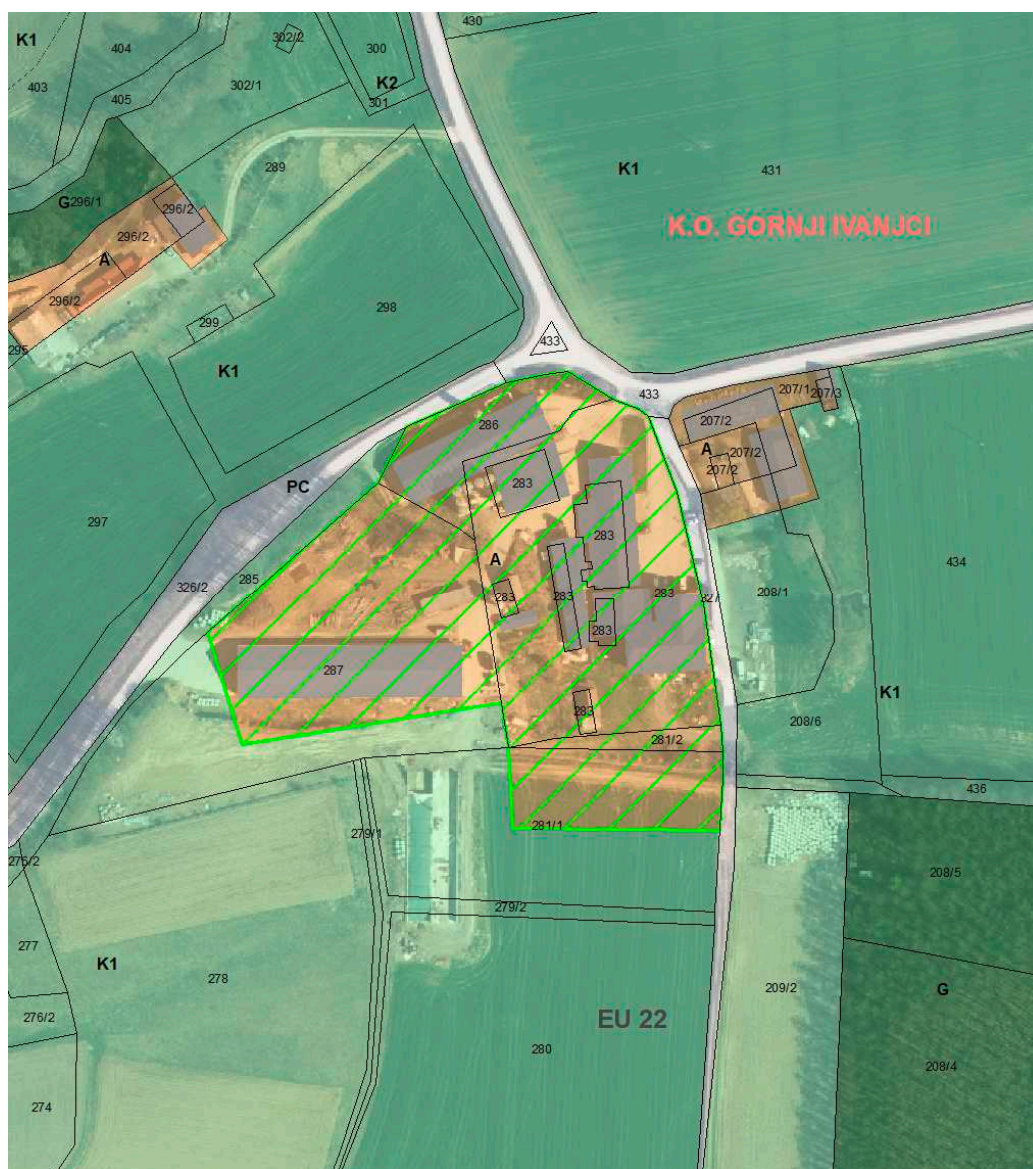
Slika 9: Karta strateškega dela OPN z naslovom Določitev okvirnih območij naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje s prikazom lokacije izvornega območja LP in območja LP.

Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja 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 na parc. št. 281/1, 281/2, 283, 285, 286, 287 in 327, vse k.o. Gornji Ivanjci, v skupni površini 16.549 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN.

Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Gornji Ivanjci
parc. št.	281/1, 281/2, 283, 285, 286, 287, 327
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)	16.549
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 10: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema preoblikovanje izvornega območja LP in istočasno njegovo povečanje za največ 20 % glede na izvorno območje LP, določeno v OPN, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3.

Preoblikovanje izvornega območja LP zajema izvzem obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, ki se nahaja na južnem delu izvornega območja LP, na območju dela parc. št. 281/1 k.o. Gornji Ivanjci v skupni površini 915,07 m², ki je zaradi lege pod obstoječimi koritastimi silosi zgrajenimi na kmetijskih zemljiščih in samega naklona terena, z vidika zagotavljanja stabilnosti obstoječih koritastih silosov in same ekonomske upravičenosti predvidene prostorske ureditve neprimerno za njeno umeščanje. Gre za območje, ki se že sedaj večinoma uporablja kot kmetijska površina (njiva (1100) in bo ostalo v kmetijski rabi. Manjši del, ki se nahaja neposredno ob obstoječih objektih kmetije je po dejanski rabi opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), dejansko pa se na njem nahaja zelenica ob kmetiji, kjer rastejo drevesa in območje ni pozidano. Na osnovi tega je na obravnavanem območju predlagan »izvzem« oziroma sprememba osnovne namenske rabe iz stavbnih zemljišč v dejansko rabo oziroma v kmetijska zemljišča. Območje izvzema nepozidanega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, je v OPN opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 22.

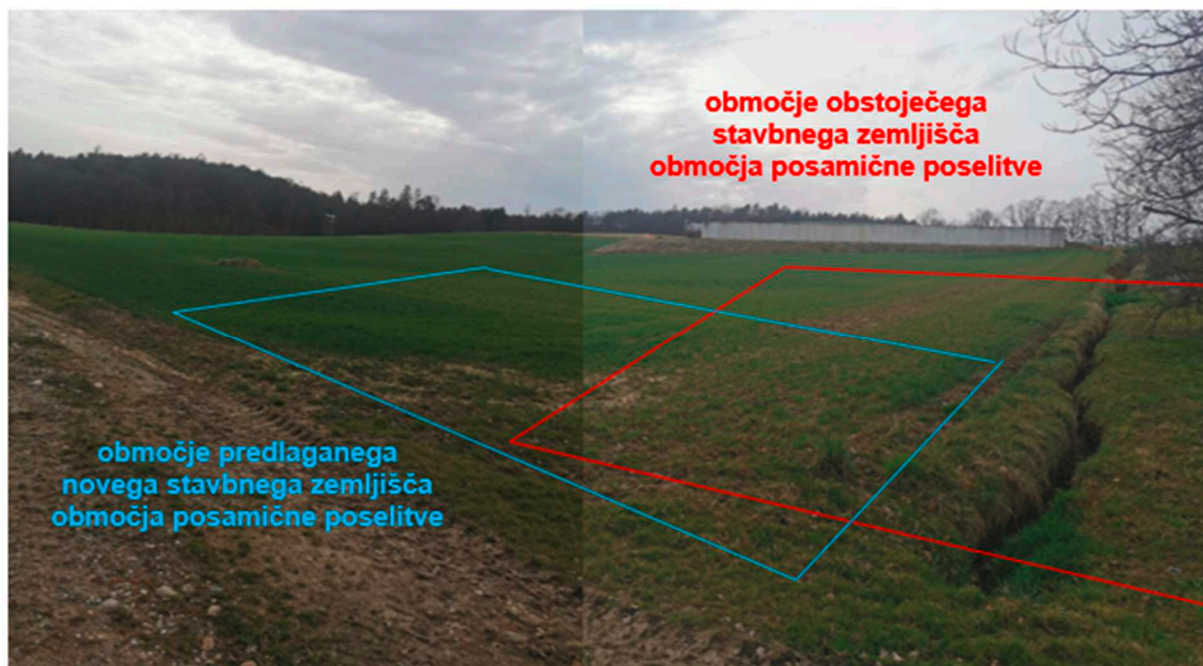
Izvzet del nepozidanega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, se v skupni površini 915,07 m², »prenese« jugovzhodno, na območje dela parc. št. 281/1 in 279/2 k.o. Gornji Ivanjci ob obstoječo dostopno pot do okoliških kmetijskih in gozdnih površin. Na območju »prenosa« stavbnega zemljišča gre v bistvu za razširitev obstoječega območja posamične poselitve, ki bo omogočala umestitev predvidene prostorske ureditve, ki ne bo predstavljala velikega posega v sam teren in posledično ne bo vplivala na stabilnost obstoječih koritastih silosov ter podražila same investicije. Območje »prenosa« stavbnega zemljišča je v OPN opredeljeno kot območje najboljših kmetijskih zemljišč, z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako EU 22. Po dejanski rabi, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je območje opredeljeno kot njiva (1100).

Z opisanim preoblikovanjem izvornega območja LP se na območju, ki je predlagano za »izvzem« in kjer z vidika samega terena ni primerna oziroma racionalna umestitev predvidene prostorske ureditve, uskladi namenska in dejanska raba prostora, hkrati pa se na območju »prenosa« stavbnega zemljišča, v kombinaciji z minimalnim povečanjem obsega izvornega območja posamične poselitve, zagotovi stavbno zemljišče, primerne velikosti in oblike, ki je potrebno za gradnjo predvidne prostorske ureditve, ki bo na obravnavanem območju ohranila in zagotovila nadaljnji razvoj obstoječe kmetije in ohranila obstoječ poselitveni vzorec.

Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, za največ 20 % in ne za več kot 600 m², je v skladu z 135. členom ZUreP-3 predlagano na južnem delu obstoječega območja

posamične poselitve, na delu parc. št. 279/2 in 281/1 k.o. Gornji Ivanjci v skupni površini 160,45 m². Območje se nahaja južno od obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč na kmetiji, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, določenega v OPN in je v OPN opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako EU 22. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot njiva (1100). Minimalno povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve je potrebno, zaradi umeščanja predvidene prostorske ureditve ob upoštevanju dostopa in odmika od dostopne poti.

Glede na površino izvornega območja LP (16.549 m²), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvornega območja LP poveča za manj kot 20 % in ne presega velikosti 600 m², kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.



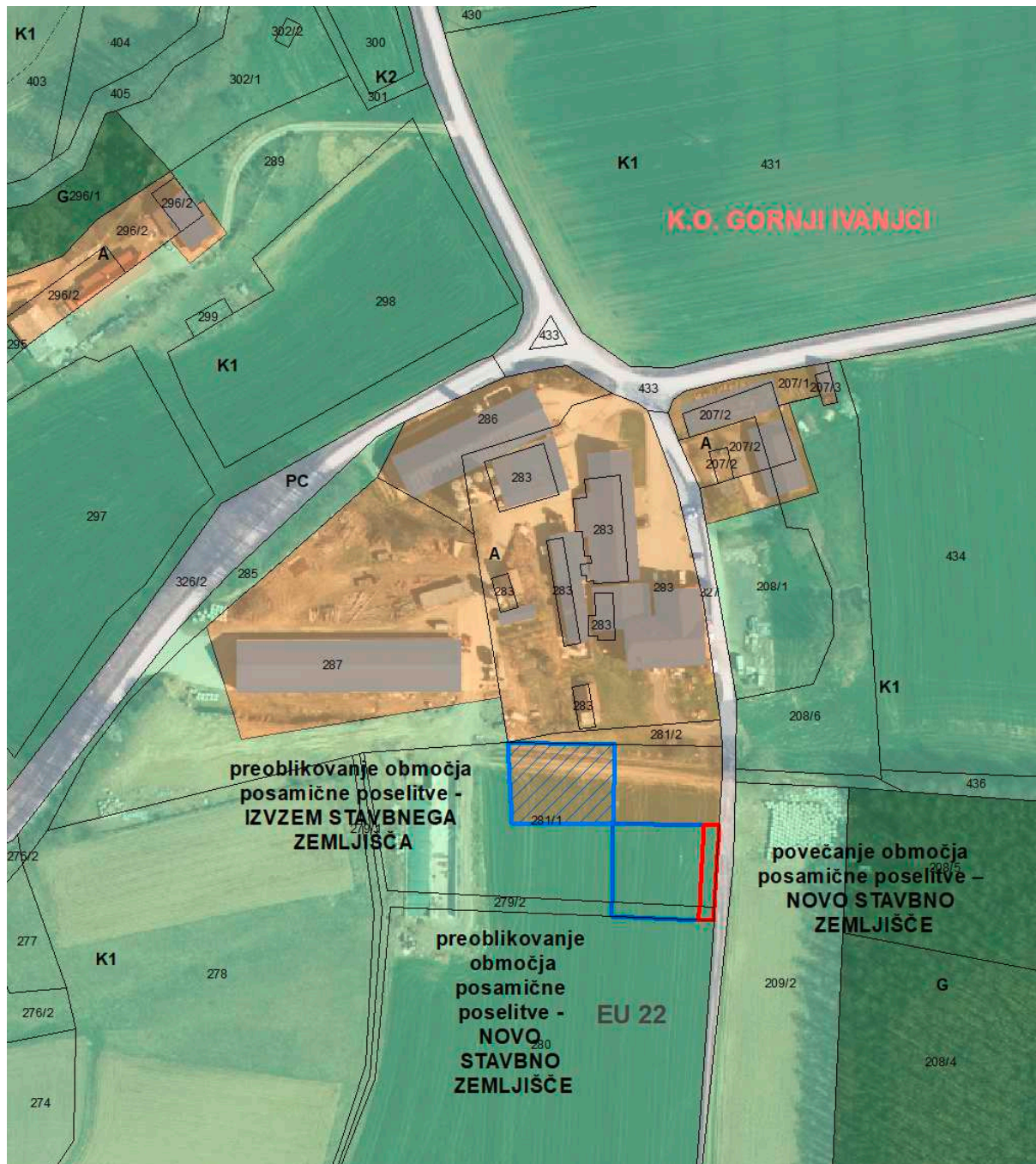
Slika 11: Slika okvirnega prikaza območja obstoječega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve in območja predlaganega novega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve.

V predmetnem Elaboratu LP torej gre za preoblikovanje in istočasno minimalno povečanje oziroma širitev izvornega območja LP ob obstoječi kmetiji, ki bo omogočala gradnjo oziroma umestitev predvidne prostorske ureditve v sklopu širitve obstoječe kmetije, zato predvidene prostorske ureditve ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske namenske rabe, saj slednih v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve oziroma izvornega območja LP ni. V bližini se sicer nahajajo gozdna zemljišča, ki pa niso povezana z izvornim območje LP, katerega predmet je preoblikovanje in širitev v sklopu predmetne LP. Prav tako v neposredni bližini obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kjer je predvidena umestitev predvidene prostorske ureditve, ni kmetijskih zemljišč z nižjimi bonitetami, ki bi bila v lasti

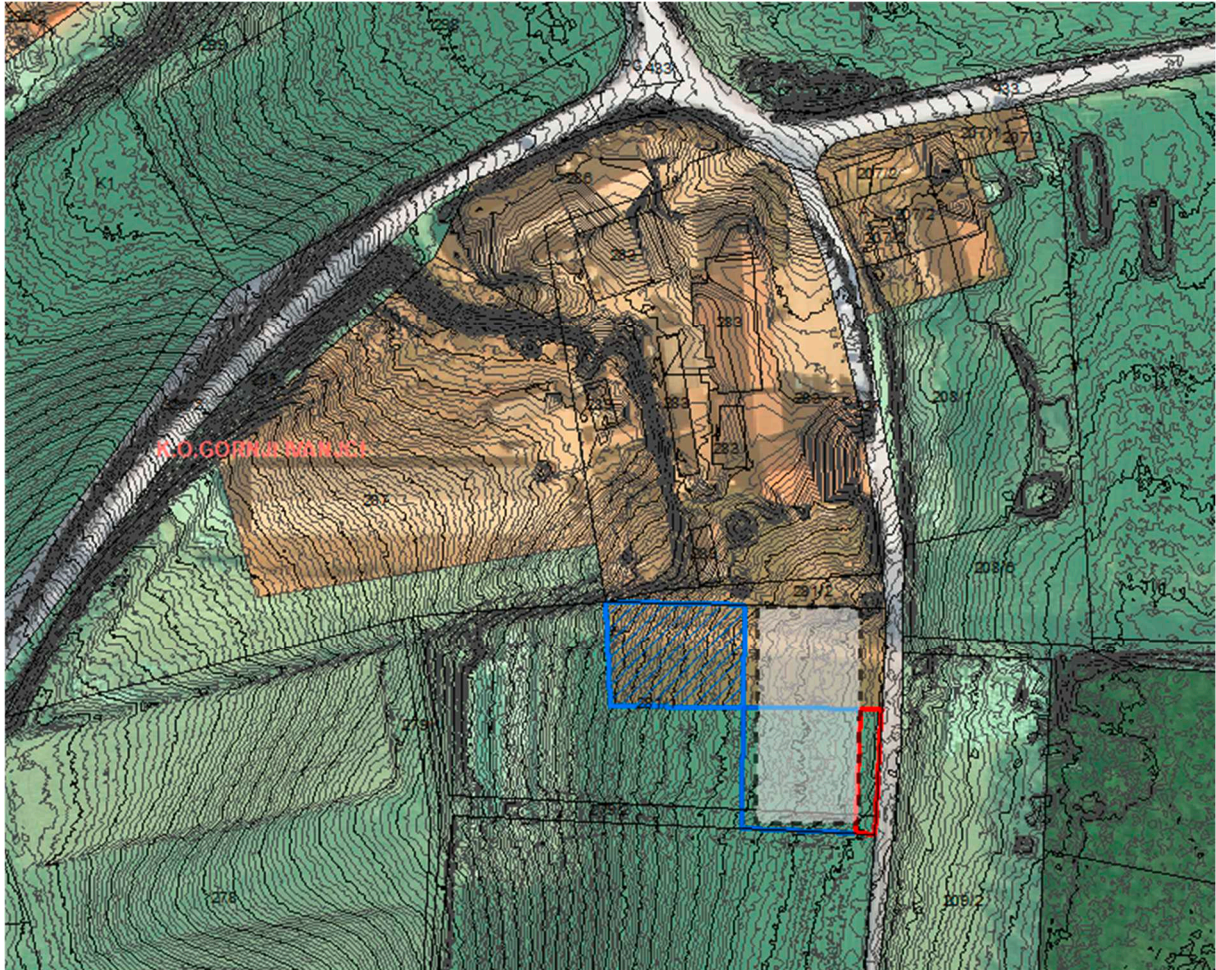
kmetije in bi bila povezana z izvornim območjem LP, zato umeščanje na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ni mogoče. Prav tako na izvornem območju LP ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko umestili predvideno prostorsko ureditev. Edino nepozidano območje stavbnih zemljišč, ki je razvidno iz ortofoto posnetka se uporablja kot funkcionalna in manipulativna površine kmetije za potrebe obstoječih kmetijsko – gospodarskih objektov mdr. tudi hlevov, zaradi česar nanjo ni mogoče umestiti predvidene prostorske ureditve, saj je območje potrebno za obratovanje obstoječih objektov. **Kot je razvidno iz zgoraj navedenega, umestitev predvidene prostorske ureditve na zemljišča nekmetijske namenske rabe oziroma na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ali območja nepozidanih stavbnih zemljišč ni možna.** Prav tako ni možna umestitev na drugo lokacijo, saj gre za preoblikovanje in razširitev že obstoječega izvornega območja LP, ki zaradi same oblike, velikosti, obstoječih objektov na kmetiji in naklona terana ni primerno za umestitve predvidene prostorske ureditve. Slednje prav tako ni mogoče prestaviti na drugo lokacijo z vidika funkcionalnosti obstoječe kmetije.

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

	Območje LP
Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	
k.o.	Gornji Ivanjci
parc.št.	281/1
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)	915,07
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen
Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE	
k.o.	Gornji Ivanjci
parc.št.	279/2, 281/1
Podrobnejša namenska raba prostora	K1
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi) vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m ²)	915,07
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	73. člen
Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE	
k.o.	Gornji Ivanjci
parc.št.	279/2, 281/1
Podrobnejša namenska raba prostora	K1
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi) vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m ²)	160,45
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	73. člen



Slika 12: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



Slika 13: Prikaz območja LP in predvidene umestitve predvidene prostorske na izseku iz OPN, digitalnem ortofoto načrtu in lidar posnetku, ki prikazuje naklon terena.

5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP, določeno v OPN, preoblikuje in istočasno tudi poveča, za manj kot 20 % in ne za več kot 600 m², kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

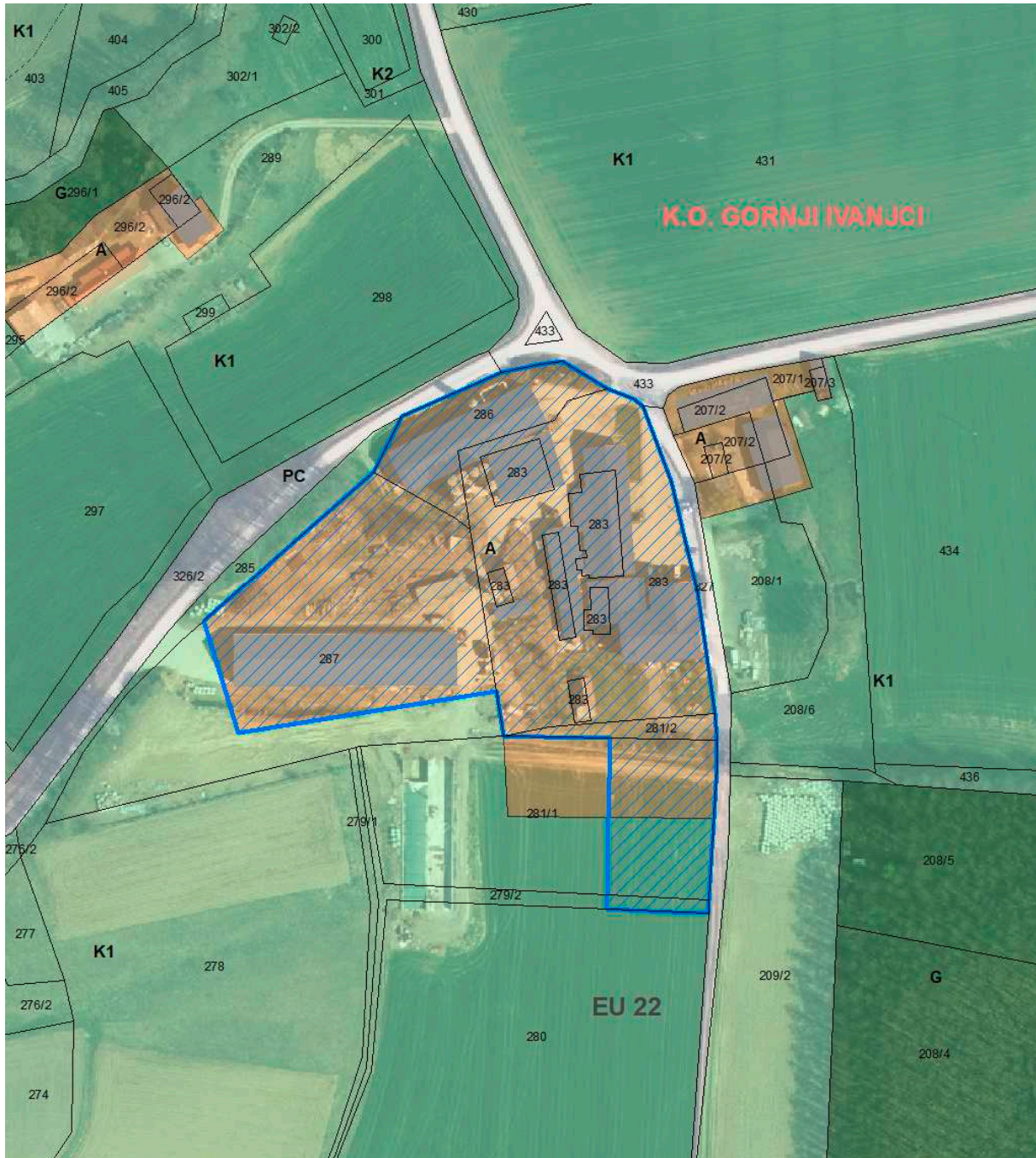
Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 16.549 m². Z preoblikovanjem izvirnega območja LP se le-to z izvzemom zmanjša za 915,07 m² ter istočasno povečana 915,07 m², kar pomeni, da se izvorno območje LP z preoblikovanjem preko instrumenta LP v skupni površini ne spreminja.

Hkrati se izvorno območje LP na račun povečanja v skladu z 135. členom ZUreP-3 poveča za manj kot 20 % in sicer za 160,45 m² oziroma za slab 1 % velikosti izvirnega območja LP.

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje veliko 16.709,41 m².

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Gornji Ivanjci
parc.št.	279/2, 281/1, 281/2, 283, 285, 286, 287, 327
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 22
Režimi in varovanja	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi) vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m²)	16.709,41
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 14: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Za dostop do območja LP se bo uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih in gozdnih zemljišč. Slednja se namreč nahaja neposredno ob območju LP in se bo za potrebo umestitve predvidene prostorske ureditve samo dodatno uredila oziroma nadgradila. Ureditev nove dostopne poti tako za potrebe predvidene prostorske ureditve ni predvidena.

Do območja LP in do obstoječih objektov na izvornem območju LP je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije). Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda, za predvideno prostorsko ureditev urejalo v skladu z določili 3., 17. in 105. člena OPN, kjer je navedeno, da se na območjih (gričevnat del občine, območje razpršene poselitve, ipd.), kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda reši v skladu z veljavnimi predpisi, z malimi oziroma skupnimi komunalnimi čistilnimi napravami, če pa to ni mogoče zaradi tehničnih, okoljskih ali drugih razlogov, pa tudi z individualnimi ali skupinskimi nepretočnimi greznicami. Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve.

7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvorno območje LP in območje LP se nahajata 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 na robu doline, kjer se teren prične počasi dvigovati, zato naklon terena predstavlja tudi najpomembnejšo fizično lastnost zemljišča, ki vpliva na umeščanje predvidene prostorske ureditve v prostor in je tudi eden izmed glavnih vzrokov preoblikovanja izvornega območja LP. V fazi priprave projektne dokumentacije za predvideno prostorsko ureditev bo tako v skladu z 112. členom OPN, s strani pristojnega organa oziroma službe, pridobljeno vodno soglasje v katerem se med drugim presodi tudi ali je potrebna izdelava geomehanskega poročila in izvajanje geomehanskega nadzora med izvajanjem gradbenih del.

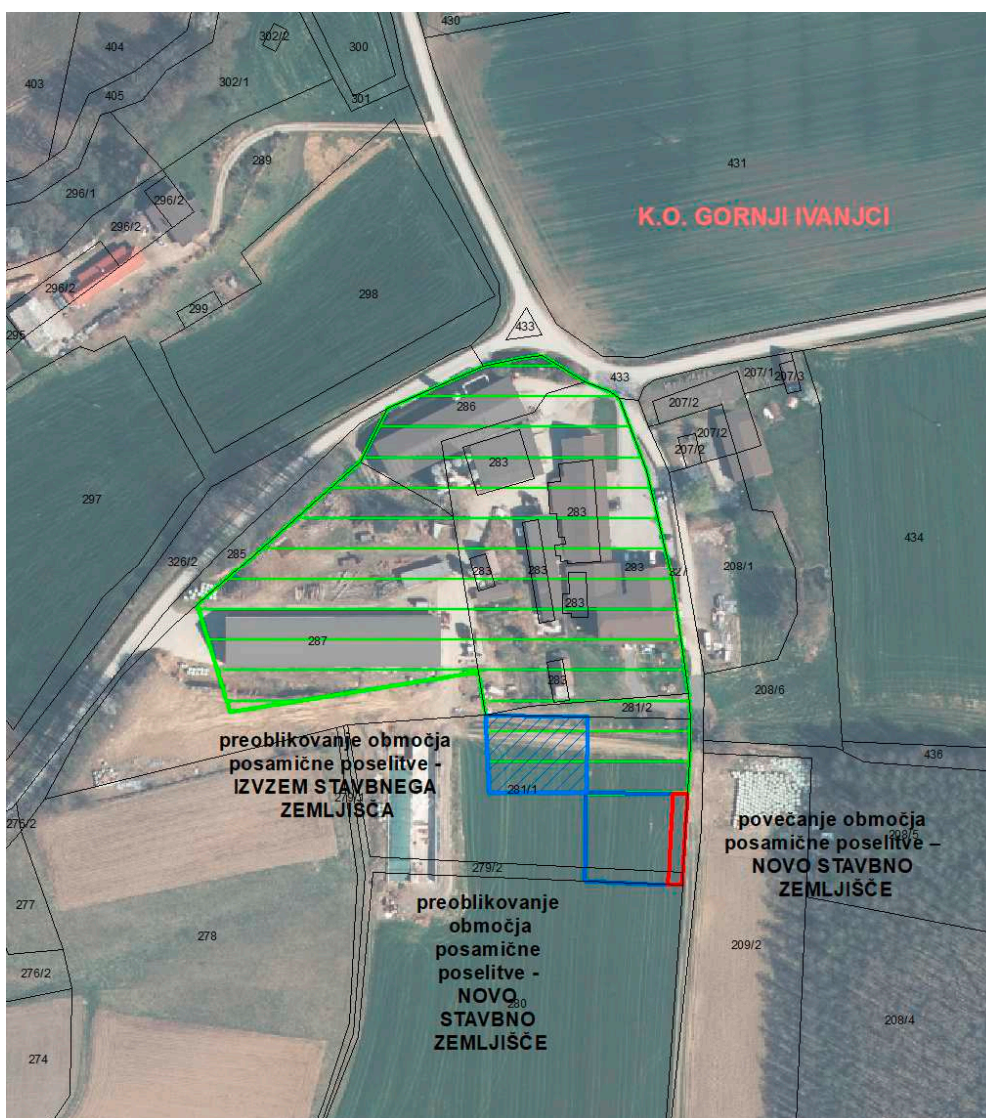
Posebnost občine predstavljajo tako imenovane slatine, ki so zavarovane z **vodovarstvenimi pasovi vrelnega nivoja**, ki so bili določeni z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in Uradni list RS, št. 76/00). Vodovarstveni pasovi vrelnega nivoja segajo 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 mej parcel ZKP na izvornem območju LP in območju LP s strani Geodetske uprave Republike Slovenije, na stanje ZKP na dan 3.2.2020 še ni bila določena (določen je bil rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70).

Točen položaj mej v naravi se lahko ugotovi le z ureditvijo mej, ki pa je predvidena v fazi izdelave geodetskega načrta za potrebe priprave projektne dokumentacije za predlagano prostorsko ureditev.



Slika 15: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (3.2.2020).

9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

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 zapisanega je razvidno, da Občina Gornja Radgona izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-3 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 32. in 135. člena ZUreP-3 je razvidna iz spodnje Preglednice 4 in 5.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 32. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.	DA. Obstojee območje posamične poselitve, kot je razvidno iz predhodnih poglavij Elaborata LP, izpolnjuje vse zakonske zahteve, ki preko instrumenta LP omogočajo njeno povečanje oziroma preoblikovanje. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski, kmetijsko-gospodarski in drugi spremljajoči objekti. Na območju LP je predvidena uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja objekta za proizvodnjo testenin, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (kmetijstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj. Dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili strateškega dela OPN, med drugim tudi z določili v <u>8., 21. in 31. členu</u> OPN, kjer je med drugim zapisano tudi, da razpršena poselitev v gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve, 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 ohranirati

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oziroma množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.</p> <p>Prav tako je dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve, skladna tudi z določili izvedbenega dela OPN, ki v <u>71. členu</u> opredeljuje dopustne objekte na območju površin posamične poselitve, med katerimi so naštet tudi stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov, kamor sodi tudi predvidena prostorska ureditev in določili <u>76. člena</u> OPN, ki opredeljuje lego objektov, saj se na območju posamične poselitve, kjer gradbena linija v prostoru ni razvidna, objekte v prostor umešča z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti ter dostopa hkrati pa se stanovanjske objekte prednostno locira ob cesti, kmetijske ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcel. Vse navedeno je bilo pri predmetni LP upoštevano. Na izvornem območju LP gradbena linija namreč ni razvidna, saj so obstoječi objekti, zaradi upoštevanja naklona terena gručasto razporejeni, ob cesti pa se nahajajo tako stanovanjski kot kmetijsko – gospodarski objekti. Ravno terenske razmere (naklon), funkcionalne ter manipulative površine obstoječih objektov in dostop so pa tisti dejavniki, zaradi katerih je predlagano preoblikovanje in minimalna širitev izvornega območja LP za potrebe umeščanja predvidene prostorske ureditve v skladu z določili OPN.</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<p>DA.</p> <p>Za predvideno prostorsko ureditev, bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN, 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.</p> <p>Med drugim je v <u>76. členu</u> izvedbenega dela OPN, ki opredeljuje lego objektov v sedmem odstavku navedeno, da se v primerih, ko gradbena linija v prostoru ni razvidna, objekte locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti ter dostopa. Stanovanjske objekte se</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>prednostno locira ob cesto, kmetijske ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt, pravokotno lomljeni, lahko pa so tudi samostojni v notranjosti parcele. Vse navedeno je bilo pri dopolnitvi oziroma zaokrožitvi obstoječega območja posamične poselitve na območju LP in umeščanju predvidene prostorske ureditve v prostor upoštevano. Kot je bilo že omenjeno na izvornem območju LP gradbena linija ni razvidna, saj so obstoječi objekti, zaradi upoštevanja naklona terena gručasto razporejeni, ob cesti pa se nahajajo tako stanovanjski kot kmetijsko – gospodarski objekti. Z umeščanjem predlagane prostorske ureditve v prostor ob obstoječo dostopno pot in istočasno tudi v ozadje obstoječega stanovanjskega objekta, gledano s strani obstoječe lokalne ceste, se ohranja obstoječa zasnova razporeditve objektov na izvornem območju LP oziroma kmetiji. Terenske razmere (naklon), funkcionalne ter manipulativne površine obstoječih objektov in dostop pa so tisti dejavniki, zaradi katerih je predlagano preoblikovanje in minimalna širitev izvornega območja LP za potrebe umeščanja predvidene prostorske ureditve v skladu z določili OPN. Hkrati bodo v fazi projektiranja predvidene prostorske ureditve upoštevana tudi določila ostalih členov OPN, ki se nanašajo na urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov npr. odmiki, oblikovanje objektov, ureditev parcel, ipd., zaradi česar se bo ohranil obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Prav tako pri predmetni dopolnitvi oziroma zaokrožitvi obstoječega območja posamične poselitve na območju LP, ne gre za širitev oziroma preoblikovanje, kjer bi nove površine stavbnih zemljišč presegle obseg obstoječih stavbnih zemljišč oziroma bi le to preraščalo v večje poselitveno območje. Na območju LP pa se omogoča dopolnilna gradnja objektov, kot dopolnitev in ohranjanje že obstoječe dejavnosti. Z vsem navedenim se ohranjajo značilnosti poselitvenega vzorca in sam namen posamične poselitve, hkrati pa območje ne prerašča v večje poselitveno območje.</p>
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne	<p>DA. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so do obstoječih objektov zagotovljeni vodi in posledično omogočeni priključki tako na</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
<p>ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Posamični obstoječi objekti na izvornem območju LP se kljub temu, da je priključitev na javno vodovodno omrežje zagotovljena s strani občine, s pitno vodo oskrbujejo iz lastnega vira, kar ni skladno z določili v <u>104. členu OPN</u>, kjer je med drugim navedeno tudi, da »na območjih, kjer občina zagotavlja oskrbo s pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja, ni dovoljena oskrba s pitno vodo iz lastnih zajetij«. Glede na to, da se izvorno območje LP in tudi območje LP komunalno ureja na podlagi določil OPN, je za predvideno ureditev na območju LP v skladu z določili 104. člena OPN priključitev na javno vodovodno omrežje obvezna. Hkrati je obvezna priključitev na javno vodovodno omrežje tudi ostalih že obstoječih objektov na izvornem območju LP. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo za predvideno prostorsko ureditev urejalo v skladu z določili <u>3., 17. in 105. člena OPN</u>. V omenjenih členih je navedeno, da se na območjih (gričevnat del občine, območje razpršene poselitve, ipd.), kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda reši v skladu z veljavnimi predpisi, z malimi oz. skupnimi komunalnimi čistilnimi napravami, če pa to ni mogoče zaradi tehničnih, okoljskih ali drugih razlogov, pa tudi z individualnimi ali skupinskimi nepretočnimi greznicami.</p> <p>Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve. Za dostop do območja LP se bo uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih in gozdnih zemljišč. Slednja se namreč nahaja neposredno ob območju LP in se bo za potrebo umestitve predvidene prostorske ureditve samo dodatno uredila oziroma nadgradila. Ureditev nove dostopne poti tako za potrebe predvidene prostorske ureditve ni predvidena.</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	DA. Minimalno povečanje oziroma preoblikovanje območja posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča. Ravno naklon terena in obstoječi objekti so namreč glavni dejavnik, zaradi katerih je predlagano preoblikovanje in minimalna širitev izvornega območja LP, na območje, ki je v primerjavi z okoliškimi zemljišči, z vidika fizičnih lastnosti zemljišča, najbolj primerno za umeščanje predvidene prostorske ureditve.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	DA. Z predvidenim preoblikovanjem in minimalnim povečanjem območja posamične poselitve ter predvidenimi ureditvami na območju LP se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj uskladitev namenske in dejanske rabe prostora ter gradnja predvidene prostorske ureditve na območju, kjer kmetijsko - gospodarski objekti že obstajajo, ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.. Z vidika prometa obstoječa posamična poselitve, zaradi umeščanja predvidene prostorske ureditve ne bo dodatno obremenjena, saj ni mišljena dostava in razvoz proizvodov z velikimi tovornimi vozili, hkrati pa se po obstoječi dostopni poti že vrši promet z kmetijsko mehanizacijo večjih dimenzij do okoliških kmetijskih in gozdnih površin.
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	DA. Območje LP se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se izvajajo običajni zaščitni ukrepi. Gre za območje Osrednjeslovenskih goric, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi, nekdam mokrotnimi dolinami. Območje LP se nahaja na robu doline, kjer se teren prične počasi dvigovati, zato naklon terena predstavlja tudi najpomembnejšo fizično lastnost zemljišča, ki vpliva na umeščanje predvidene prostorske ureditve v prostor in je tudi eden izmed glavnih vzrokov preoblikovanja izvornega območja LP. V fazi priprave projektne dokumentacije za predvideno prostorsko ureditev bo tako v skladu z <u>112. členom</u> OPN, s strani pristojnega organa oziroma službe, pridobljeno vodno soglasje v katerem se med drugim presodi tudi ali je potrebna izdelava geomehanskega poročila in izvajanje geomehanskega nadzora med

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>izvajanjem gradbenih del. Območje LP se nahaja tudi na območju vodovarstvenih pasov 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 Uradni list RS, št. 76/00) in ne predstavljajo omejitve pri umeščanju posegov v prostor.</p> <p>Drugih pravnih režimov na območju LP ni.</p> <p>Predvidena uskladitev namenske in dejanske rabe prostora, povečanje obstoječega območja posamične poselitve ter gradnja predvidene prostorske ureditve 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 in pri pripravi Elaborata LP bile upoštevane.</p>

Preglednica 5: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 135. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 135. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upošteva tudi 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 in omejitve na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3 in v posameznih poglavjih Elaborata LP.</p>
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m ² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve 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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN in ne presega velikosti 600 m². Na račun predlaganega preoblikovanja izvornega območja posamične poselitve se izvorno območje, površinsko gledano ne spremeni. Na račun izvedene širitve izvornega območja posamične poselitve pa se le-to poveča za slab 1 %, kar je skladno z določili 135. člena ZUreP-3.</p>

10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-3] (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-2] (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf)
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri katerih občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (št. 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/15, 6/17 in 7/23)

PODATKOVNI VIRI

- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN (<https://pis.eprstor.gov.si>)
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, gospodarski javni infrastrukturi, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/>)
- podatek o dejanski rabi zemljišč (<https://rkg.gov.si/>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih in vodovarstvenih območjih vrelnega nivoja (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek Lidar (<http://gis.arso.gov.si/evode>)

II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:2.000
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 3.2.2020) za parcele na območju LP	M1:2.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:2.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:2.000



Legenda:

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP

- EU 22** enota urejanja prostora
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- A - površine razpršene poselitve
- PC - površine cest

- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
- K1 - najboljša kmetijska zemljišča
- K2 - druga kmetijska zemljišča
- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**
- G - gozdna zemljišča

Naloga:
Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:
ZEU
ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Grafični prikaz:
Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

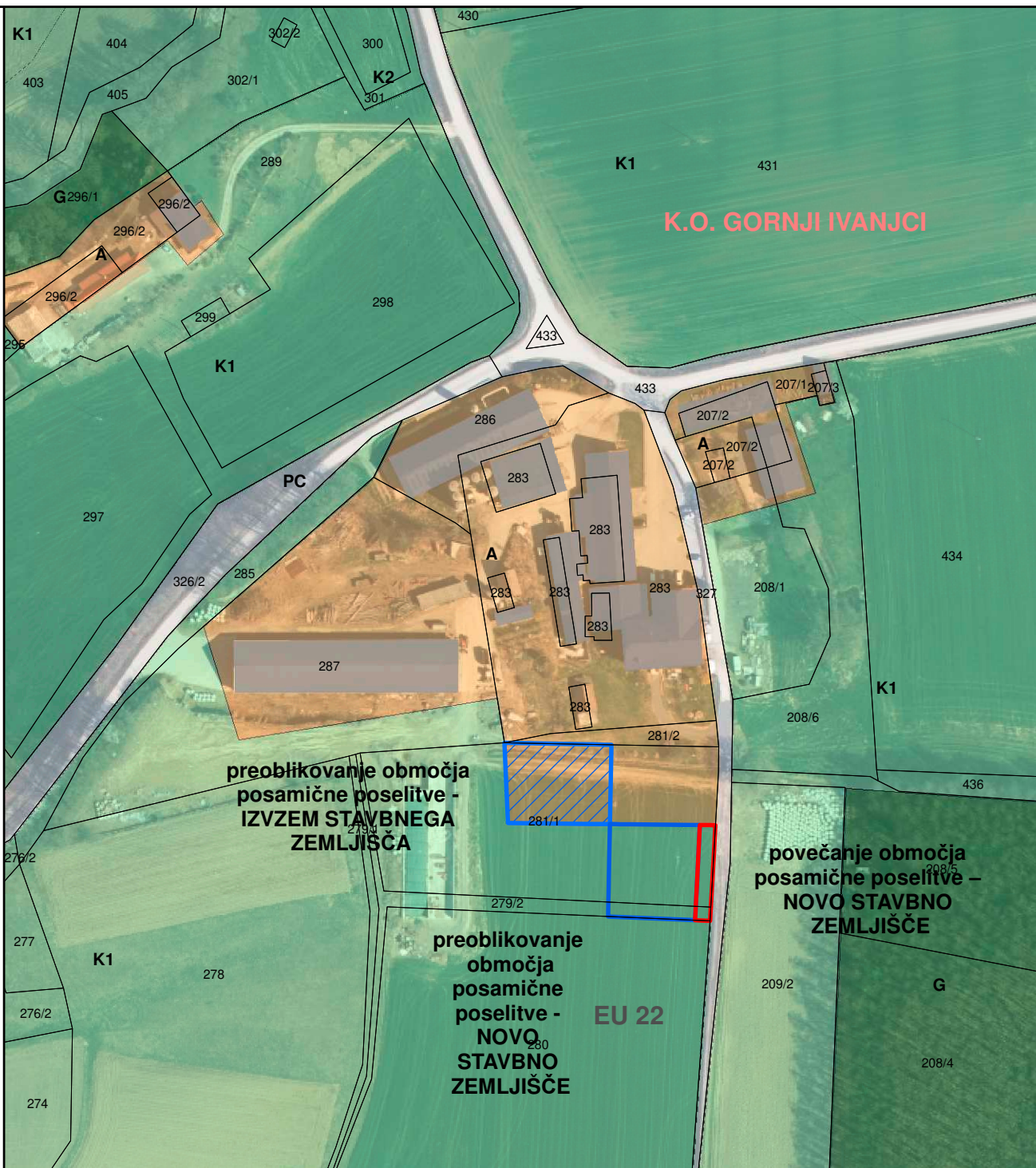
Pooblaščen prostorski načrtovalec:
Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1535 KA

Št. naloge:
LP 2/24












Datum:
marec 2024

Merilo:
1:2.000

Sodelavci:
Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
Urška KOCIPER



Legenda:

- | | | |
|---|--|--|
|  kataster stavb |  enota urejanja prostora | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ |
|  zemljiški kataster | OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ |  K1 - najboljša kmetijska zemljišča |
|  preoblikovanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE |  A - površine razpršene poselitve |  K2 - druga kmetijska zemljišča |
|  preoblikovanje območja posamične poselitve - IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA |  PC - površine cest | OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ |
|  povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE | |  G - gozdna zemljišča |

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1535 KA

Grafični prikaz:

Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
Urška KOCIPER

Št. naloge:

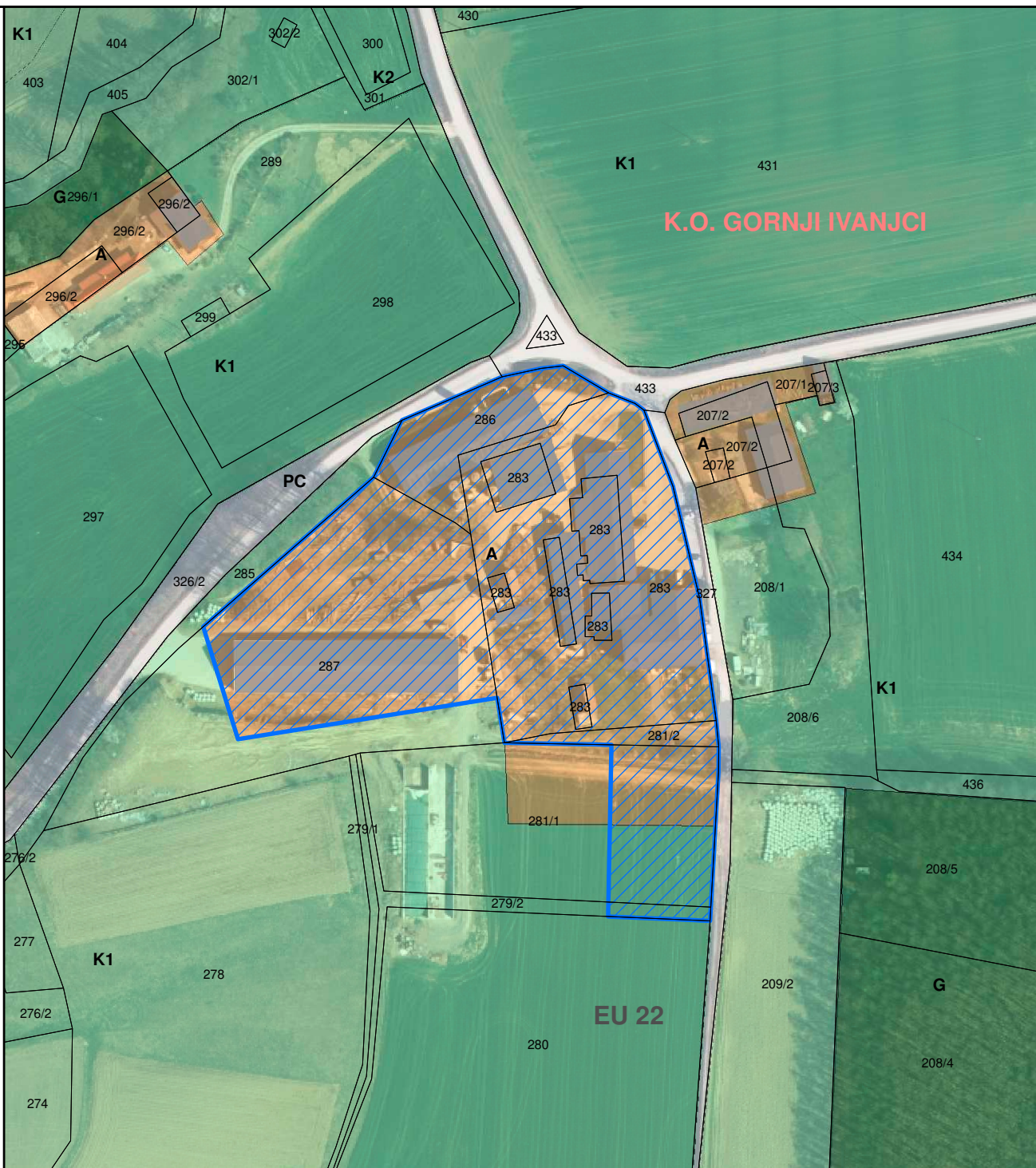
LP 2/24

Datum:

marec 2024

Merilo:

1:2.000



Legenda:

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| kataster stavb | enota urejanja prostora | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ |
| zemljiški kataster | OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ | K1 - najboljša kmetijska zemljišča |
| novo območje posamične poselitve | A - površine razpršene poselitve | K2 - druga kmetijska zemljišča |
| | PC - površine cest | OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ |
| | | G - gozdna zemljišča |

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Pooblašteni prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1535 KA

Grafični prikaz:

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
Urška KOCIPER

Št. naloge:

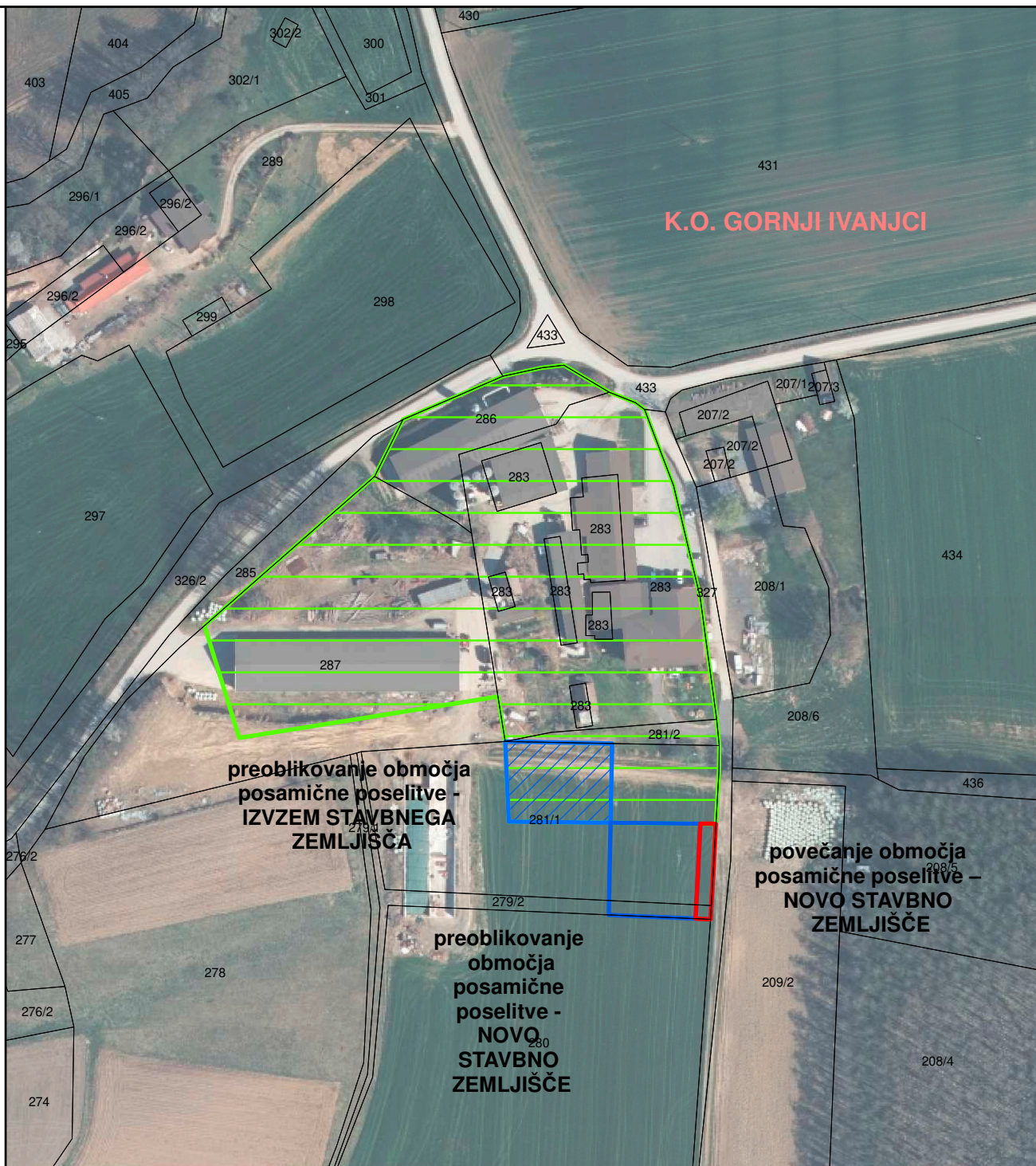
LP 2/24

Datum:

marec 2024

Merilo:

1:2.000



K.O. GORNJI IVANJCI

preoblikovanje območja
posamične poselitve -
IZVEM STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA

povečanje območja
posamične poselitve -
NOVO STAVBNO
ZEMLJIŠČE

preoblikovanje
območja
posamične
poselitve -
NOVO
STAVBNO
ZEMLJIŠČE

Legenda:

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP
- preoblikovanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE
- preoblikovanje območja posamične poselitve - IZVEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
- povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:



ZEU družba za načrtovanje in inženjering d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1535 KA

Grafični prikaz:

Izsek iz zemljiškokatasterskega prikaza (GURS, 3.2.2020) za parcele na območju LP

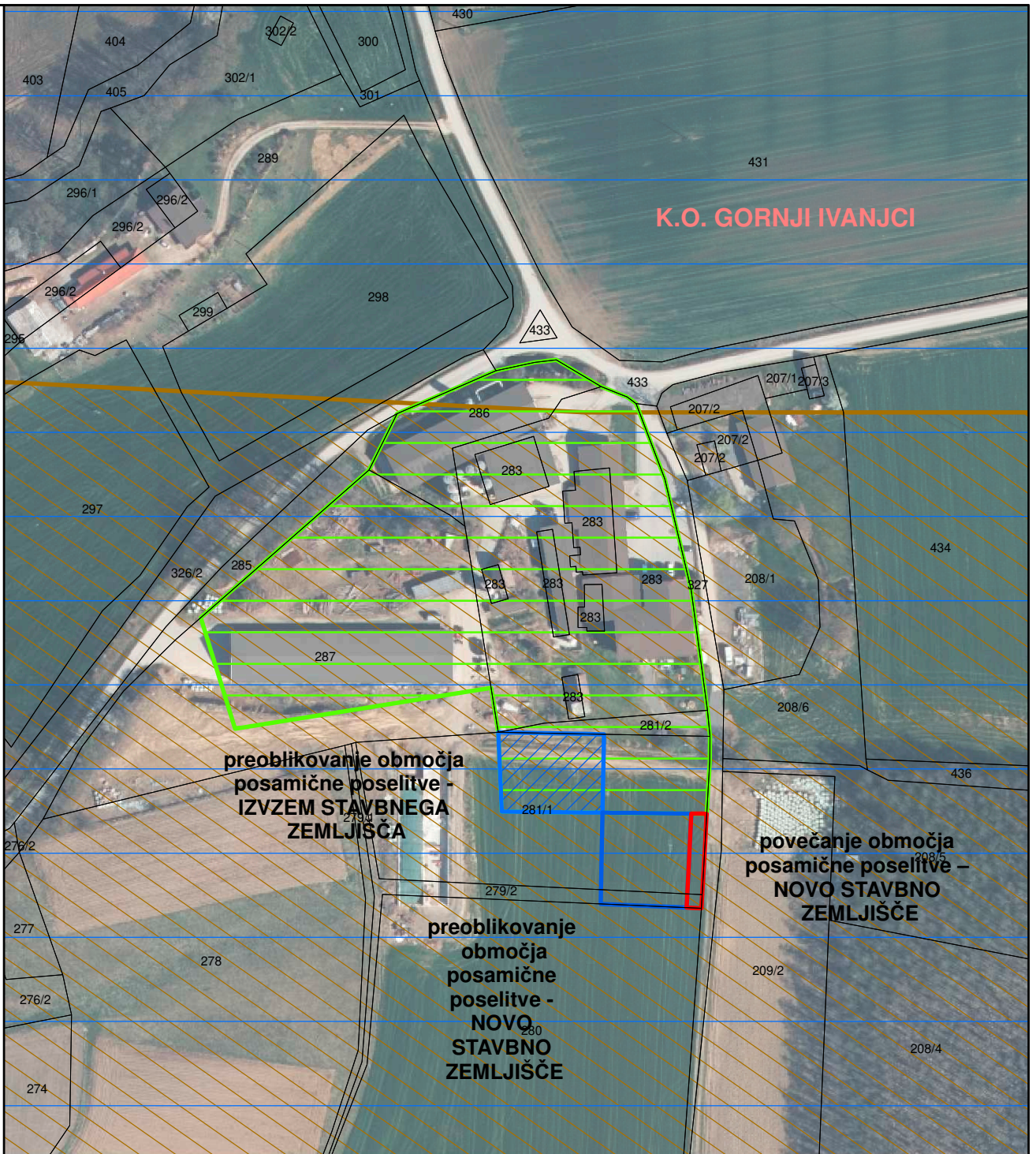
Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
Urška KOCIPER

Št. naloge:
LP 2/24

Datum:
marec 2024

Merilo:
1:2.000



Legenda:

kataster stavb

zemljiški kataster

izvorno območje LP

preoblikovanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

preoblikovanje območja posamične poselitve - IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

erozijsko območje - običajni zaščitni ukrepi
 vodovarstveno območje - vrelni nivo

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:

ZEU

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
 ZAPS 1535 KA

Grafični prikaz:

Prikaz pravnih režimov na območja LP

Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
 Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
 Urška KOCIPER

Št. naloge:

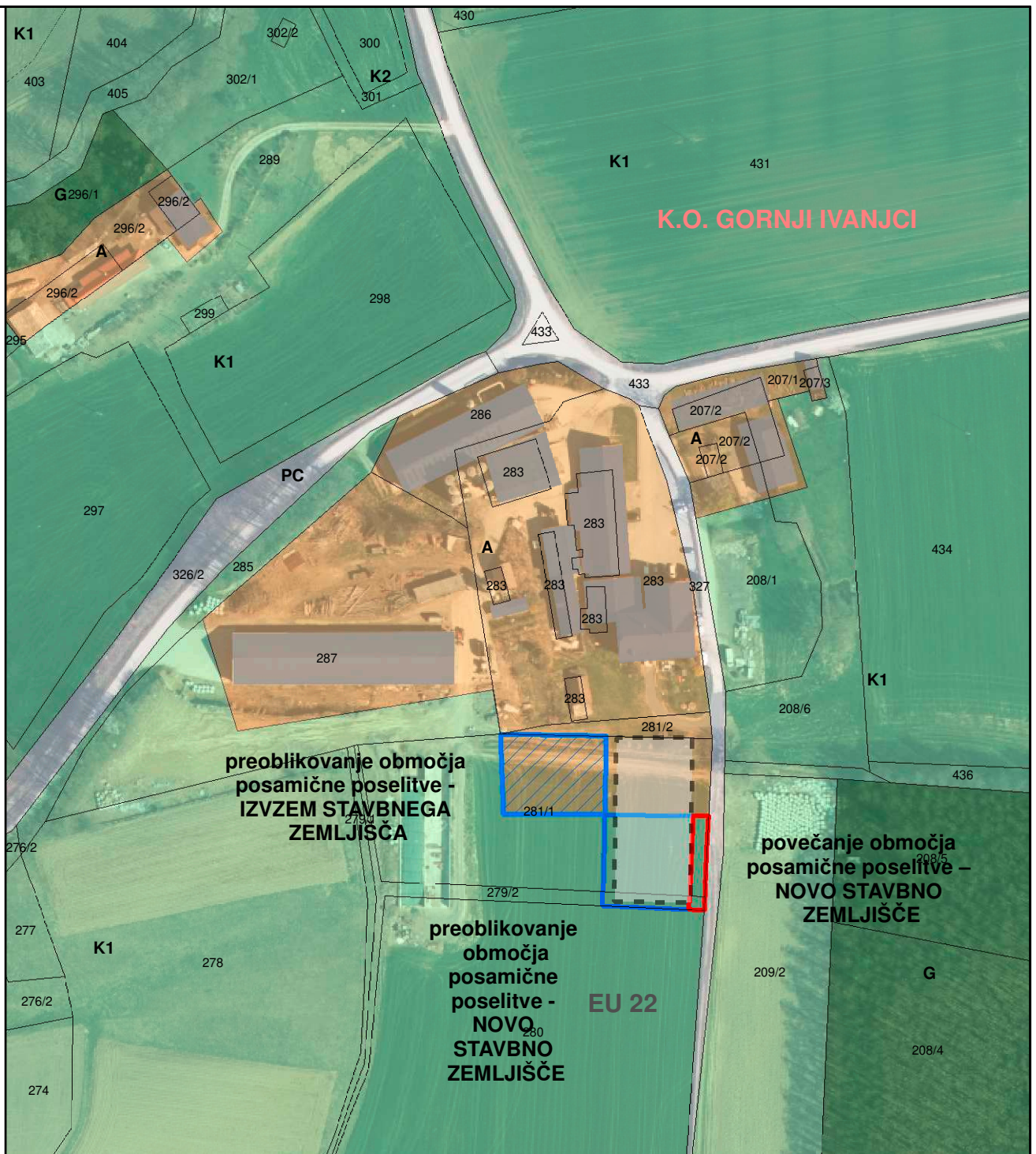
LP 2/24

Datum:

marec 2024

Merilo:

1:2.000



Legenda:

- | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| kataster stavb | predvidena prostorska ureditev | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ |
| zemljiški kataster | enota urejanja prostora | K1 - najboljša kmetijska zemljišča |
| preoblikovanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE | OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ | K2 - druga kmetijska zemljišča |
| preoblikovanje območja posamične poselitve - IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA | A - površine razpršene poselitve | OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ |
| povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE | PC - površine cest | G - gozdna zemljišča |

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 281/1 in 279/2 v k.o. 210 – Gornji Ivanjci

Izdelovalec:



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 1535 KA

Grafični prikaz:

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.
Urška KOCIPER

Št. naloge:

LP 2/24

Datum:

marec 2024

Merilo:

1:2.000



III. PRILOGE

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

**PREDLOG POSEBNEGA OBRAZCA ZA OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI
POSEGA NA NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE**

OBČINA: GORNJA RADGONA

VSEBINA	PODATKI
ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE	
KMG-MID	100291916
LASTNIK KMETIJE	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	OBDEL. ZEMLJA: 62,35 ha GOZD: 25 ha DRUGE POVRŠINE:
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Trenutni stalež: v zbirni vlogi za leto 2023 ima kmetija 157,40 GVŽ (goveji pitanci 228 komadov, kokoši nesnice 8.800 komadov in prašiči pitanci 40 komadov v turnusu). Ukvarjajo se s pridelavo poljščin za prehrano živali in tržnih poljščin za prodajo. V kolobarju prevladuje koroza za silažo, ječmen, pšenica in travne mešanice. Ukvarjajo se tudi s čebelarstvom, kjer imajo trenutno 100 panjev.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Na kmetiji obstajajo vsi potrebni objekti in potrebna infrastruktura za rejo živali. Kmetija je optimalno strojno opremljena saj premore vso kmetijsko mehanizacijo, ki jo potrebuje pri osnovni obdelavi tal in pridelavi krme.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Nosilec in lastnik kmetije ima ustrežne delovne izkušnje saj že od vsega začetka živi in dela na kmetiji, kjer je tudi pokojninsko in invalidsko zavarovana iz kmetijske dejavnosti. Na kmetiji je poskrbljeno za naslednika, saj ima sin, ki s svojo mlado družino živi na kmetiji namen v kratkem prevzeti kmetijo od svojih staršev. Bodoči mladi prevzemnik ima končano srednjo kmetijsko šolo in pridobljen naziv kmetijski tehnik. Sin, ki seveda pomaga pri delu na kmetiji opravlja tudi strojne usluge z kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo, prav tako pa je v polnem obsegu zavarovan iz kmetijske dejavnosti.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI	Na kmetiji imajo registriranih več

<p>NA KMETIJI</p>	<p>dopolnilnih dejavnosti, kot so: dopolnilna dejavnost storitve s kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo, turizem na kmetiji, čebelarstvo, predelava mesa in mesnih izdelkov.</p>
<p>PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:</p>	
<p>- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA</p>	<p>Na kmetijskem gospodarstvu so se odločili investirati v izgradnjo manj zahtevnega objekta za proizvodnjo testenin, saj želijo razširiti svojo proizvodnjo tudi na druge dejavnosti. Nov objekt za proizvodnjo testenin bo predvidene velikosti 55,00 m x 25,70 m, kar znaša cca. 1.413,50 m² tlorisne površine.</p>
<p>- UTEMELJENOST NALOŽBE</p>	<p>Kmetija je perspektivna kmetija saj ima dolgoletno tradicijo kmetovanja, prav tako ima mladega in ustrezno izobraženega naslednika in vse možnosti nadaljnjega razvoja. Cilj je ustvariti močno živinorejsko kmetijo, ki se bo ukvarjala z različnimi panogami in bo lahko iz kmetijstva in dopolnilnih dejavnostih zagotavljala varno prihodnost nosilcu kmetije ter njegovi družini. Nadaljnji razvoj kmetije je pomemben zaradi zagotavljanja eksistence sedanjim in bodočim rodovom na demografsko ogroženem območju kjer so možnosti druge zaposlitve precej težavne. Na kmetiji poteka okolju prijazna proizvodnja saj so vključeni v ukrep SOPO, kar pomeni shemo za okolje in podnebje in ukrep KOPOP, kar pomeni kmetijsko okoljske in podnebne ukrepe. Iz navedenega sledi, da veliko naporov namenjajo okoljsko prijaznemu kmetovanju. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.</p>
<p><u>STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA</u></p>	<p>Gradnja objekta za proizvodnjo testenin bo potekala na parcelnih številkah 281/1, 281/2 in 279/2 v katastrski občini k.o. 210 Gornji Ivanjci. Za omenjeno gradnjo je izdano tudi gradbeno dovoljenje, ki pa lokacijsko ni ustrezno, namreč v vmesnem času ko se je pridobivala potrebna dokumentacija za gradnjo objekta za proizvodnjo testenin so se na tej parceli gradili tudi koritasti silosi. V kolikor bi gradnja objekta potekala na tej lokaciji bi zadevo močno podražilo zaradi</p>

	<p>same zahtevnosti gradnje saj bi se morala zaradi ohranitve silosov izvajati velika gradbena dela z vzpostavitvijo betonske škarpe. V izogib tem težavam bi bilo potrebno novi objekt samo lokacijsko nekoliko premakniti oz. zarotirati po parceli vodoravno. Tako bi bilo potrebno da se del kmetijskega zemljišča zamenja z gradbenim.</p>
<p>LOKACIJA OBJEKTA:</p>	
<p>- MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU</p>	<p>Predvidenega objekta ni mogoče locirati na slabšem oz. drugem zemljiču, saj gre za teren, ki je omejen z vseh strani. Tako je lokacija omejena z kmetijskimi objekti - silosi in obdelovanimi površinami ter cesto. Predvidena lokacija je najbolj primerna glede na umestitev, saj ne bo potrebno izvajati večjih zemeljskih posegov in betonske škarpe, da bi se zavarovali koritasti silosi.</p>
<p>- POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE</p>	<p>Z predvideno gradnjo se ne posega v kompleks, tudi omenjeno zemljišče ni bilo meliorirano in komasirano.</p>
<p><u>DRUGE UTEMELJITVE POSEGA Z VIDIKA RAZVOJA KMETIJE</u></p>	<p>Gre za kmetijo kjer je večina članov trogeneracijske kmetije odvisna izključno od kmetijstva. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.</p>

KMETIJSKA SVETOVALNA SLUŽBA (podpis, žig): Gornja Radgona

DATUM: 25.02.2024

