
| | |
|-----------------------------------|---|
| Naloga: | ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA DELU EUP EU 22 |
| Območje obravnave: | parc. št 638/6, k.o. 208 Negova, v občini Gornja Radgona |
| Izdelovalec: | TIURB d.o.o. Jezdarska 3, 2000 Maribor tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450, mail: info@ti-urb.si |
| Odgovorni prostorski načrtovalec: | BRANKO ČEPIĆ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1790 A |
| Številka projekta: | 30/2019 |
| Kraj in datum: | Maribor, junij 2019 |

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TI URB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1790 A

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl.inž.grad.
Irena KAC, dipl.inž.grad.
Tamara ARCET, univ.dipl.gosp.inž.

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,

IZJAVLJAM,

da je lokacijska preveritev skladna s predpisi, ki veljajo na predmetnem območju

30/2019
(št. projekta)

Maribor, junij 2019
(kraj in datum)

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,
ZAPS 1790 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)

Vsebina

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Uvod | 2 |
| 1.1 | Namen in cilj lokacijske preveritve | 2 |
| 1.2 | Območje obravnave | 2 |
| 2 | Opis območja lokacijske preveritve | 4 |
| 2.1.1 | Lega in prikaz območja v širšem prostoru | 4 |
| 2.1.2 | Fizične lastnosti prostora | 4 |
| 2.1.3 | Namenska in dejanska raba prostora | 5 |
| 2.1.4 | Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja | 6 |
| 2.1.6 | Gospodarska javna infrastruktura | 9 |
| 3 | Pravne podlage | 11 |
| 3.1 | ZUreP-2 | 11 |
| 3.2 | Občinski prostorski načrt | 12 |
| 4 | Določitev obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve | 14 |
| 4.1 | Izvirno območje lokacijske preveritve | 14 |
| 4.2 | Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve | 14 |
| 5 | Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve | 16 |
| 5.1 | Pravni prostorski akt | 16 |
| 5.2 | Podrobnejša namenska raba prostora | 16 |
| 5.3 | Lokacijske preveritve za isti namen | 16 |
| 5.4 | Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave | 16 |
| 5.5 | Izpolnjevanje pogojev določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN | 17 |
| 5.5.1 | Širitev obstoječih dejavnosti | 17 |
| 5.5.2 | Ohranitev obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca | 17 |
| 5.5.3 | Komunalna opremljenost | 18 |
| 5.5.4 | Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev | 18 |
| 5.5.5 | Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami | 18 |
| 6 | Zaključek | 19 |
| 7 | Seznam podatkovnih virov | 20 |
| 8 | Seznam dodatne dokumentacije | 21 |

Kartografski del

| | | |
|---|---|----------|
| 1 | Grafični prikaz parcelnega stanja na območju lokacijske preveritve na 1 : 1000 zemljiškem katastrskem prikazu | |
| 2 | Grafični prikaz izvornega območja lokacijske preveritve | 1 : 1000 |
| 3 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve | 1 : 1000 |

1 UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je, v skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, in sicer se za namen izvajanja gradenj določi natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so kot take opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Gornja Radgona.

Predmetna lokacijska preveritev se nanaša na preveritev možnosti razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča v površini 600 m² na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) EU 22, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015), na zemljišču s parc. št. 638/6, k.o. 208 - Negova, v občini Gornja Radgona.

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev investicijske namere za gradnjo ter ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere, ki posledično pomeni povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na obseg, izvorno določen v veljavnem OPN.

Cilj lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo stanovanjske stavbe, ki pomeni dopolnitev/zaokrožitev obstoječe pozidave - stanovanjske gradnje na območju posamične poselitve, ob hkratnem ohranjanju značilnega poselitvenega, arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve.

1.2 Območje obravnave

Območje obravnave je zemljišče s parc. št. 638/6, k.o. 208 - Negova, v občini Gornja Radgona v EUP EU 22. Zemljišča so v veljavnem občinskem prostorskem aktu občine opredeljena delno kot površine razpršene poselitve delno kot druga kmetijska zemljišča.



Slika 1: Območje obravnave prikazano na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.jobcina.si/>, maj 2019)

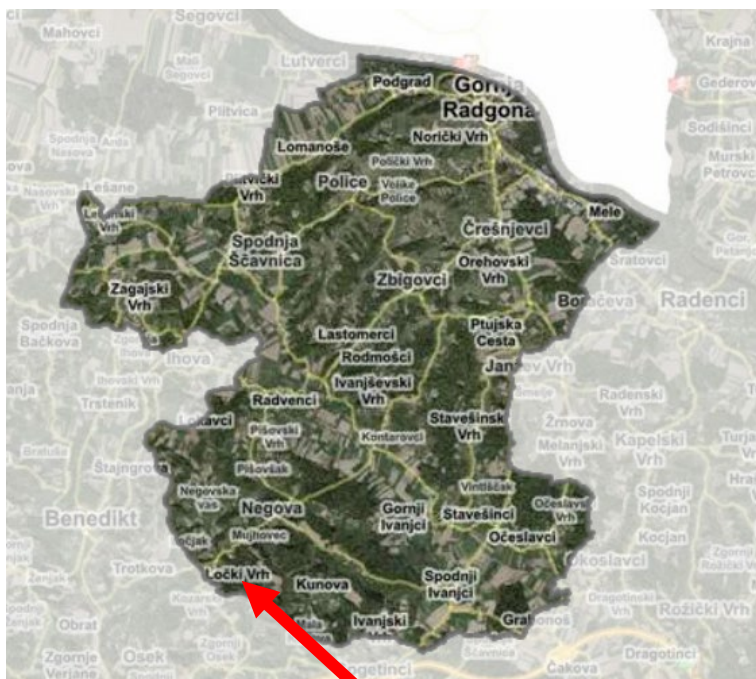
Stavbno zemljišče je preozko in ne omogoča izvedbe investicijske namere. Z razširitvijo obstoječega stavbnega zemljišča proti severozahodu bi bila slednja izvedljiva.

Na pobudo investitorja se za namen izvedbe že opisane gradbene namere skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti, povečanja, območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, s čimer se zagotavljajo pogoji za hitrejšo prilagoditev trenutnim potrebam po prostoru konkretnemu investitorju z jasno in dodelano investicijsko namero, za posege in ureditve, ki so okoljsko sprejemljivi, z veljavnimi prostorskimi dokumenti dopuščeni, ob hkratnem ohranjanju prepoznanih arhitekturnih in tipoloških vzorcev, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in so skladni tudi z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1.1 Lega in prikaz območja v širšem prostoru

Obravnavano območje se nahaja v južnem delu občine Gornja Radgona v katastrski občini št. 208 Negova.



Slika 2: Lega območja lokacijske preveritve v širšem prostoru (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA/>, maj 2019)

2.1.2 Fizične lastnosti prostora

Obravnavano območje leži po naravnogeografski regionalizaciji, v osrednjem delu Slovenskih goric, značilnega gričevnatega sveta s pretežno slemenitvijo severozahod – jugovzhod, ki je v pomembno vplivala tudi na potek vodotokov. Oblikovanosti površja so se prilagodili poselitev, kmetijska dejavnost in prometna mreža. Povprečen nagib površja na širšem območju predmeta obravnave, je pretežno med 6 in 12°. Padavin je med 900 in 110 mm na leto, povprečna temperatura zraka pa med 8 in 10°C.

Značilnost gričevnatega sveta, ki se dviga nad dnem dolin vodotokov, so slabo odporna, slabo propustna in plazenju podvržena tla. Slovenske gorice so zgrajene iz neogenskih, slabo sprijetih, usedlin. Na obravnavanem območju prevladujejo lapornata tla. Območje obravnave se nahaja na vrhu slemena. Relief je raven. Širitev stavbnega zemljišča je načrtovana na z vidika erozije, stabilna tla. Pri načrtovanem posegu ni pričakovati negativnih vplivov zemljine na njegovo izvedbo.

Zaradi številnih naravnih dejavnikov in antropogenega delovanja so prsti precej raznolike. Na obravnavanem območju prevladujejo kisle rjave prsti na nekarbonatnih kamninah, ki z vidika kmetijske rabe spada med bolj revne prsti, na katerih prevladujejo travniki in pašniki. Kompleksne in za intenzivno kmetijsko obdelavo primernejše kmetijske površine se pojavljajo v dolinskem svetu vodotokov, kjer je prst tudi najdebelejša. V dvignjenem svetu, kot je značilnosti obravnavanega območja, se je poselitev prilagodila zahtevnosti terena. Pozidava in kmetijska dejavnost sta značilnost osojnih in položnejših leg ter vršnih delov slemen, med tem kot so strma in prisojna pobočja, pogostoma tudi najbolj plazovita, večinoma porasla z gozdom.

Območje obravnavanega posega leži izven območjih kompleksnih kmetijskih površin in kvalitetnejših prsti, na položnem terenu na vrhu slemena, ob že obstoječi gradnji.

2.1.3 Namenska in dejanska raba prostora

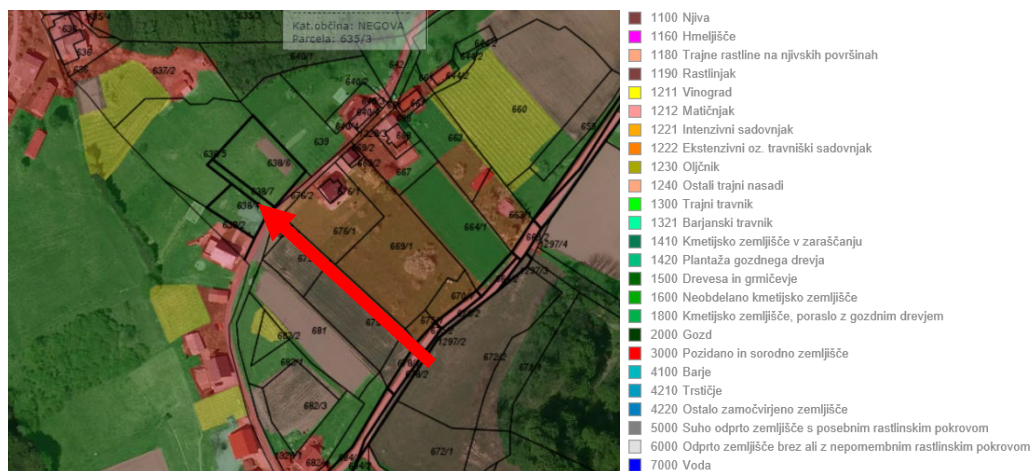
Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015), je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

| | |
|---|--|
| Osnovna namenska raba prostora - ONRP | <ul style="list-style-type: none">- stavbna zemljišča- kmetijska zemljišča |
| Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP | <ul style="list-style-type: none">- površine razpršene poselitve- druga kmetijska zemljišča |



Slika 3: Izsek iz karte generalizirane podrobnejše namenske rabe izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Gornja Radgona (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Na podlagi zadnji veljavnih dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano je obravnavano območje opredeljeno kot njive in vrtovi in travniške površine.

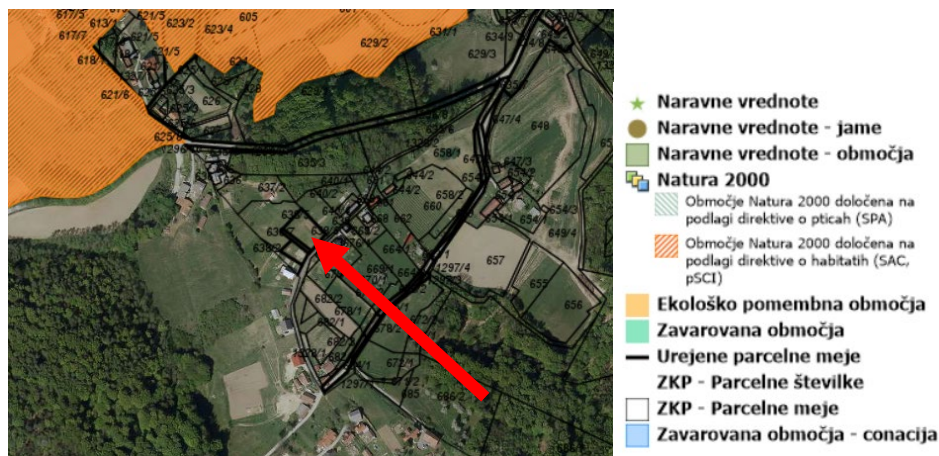


Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

2.1.4 Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

Ohranjanje narave

Obravnavano območje leži izven območij ohranjanja narave.



Slika 5: Prikaz območij ohranjanja narave (vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Varstvo kulturne dediščine

Obravnava območje leži izven območij varstva kulturne dediščine.

Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

Občina še nima določenih trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi v prostorskem dokumentu občine so na območju obravnave opredeljena druga kmetijska zemljišča. Na območju ni določenih GERK-ov (<http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#>, maj 2019). Po dejanski rabi gre za vrtove ter travniške površine. Zemljišče ima ocenjeno boniteto 40 in talno število 44. Na zemljišču niso bile izvedene agrooperacije za potrebe namakanja in osuševanja. Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, natančneje gre za območja PO t.i. območja s posebnimi omejitvami.

Območje obravnave leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi (varovalni gozdovi, gozdni rezervati, požarno ogroženi gozdovi). Severno od območja obravnave se nahajajo požarno ogroženi gozdovi 3. stopnje.



Slika 6: Prikaz varstvenih režimov gozdov (vir: <https://qis.iobcina.si/>, maj 2019)

Površinske vode

Območje se nahaja izven območij površinskih voda.

Varstvo vodnih virov

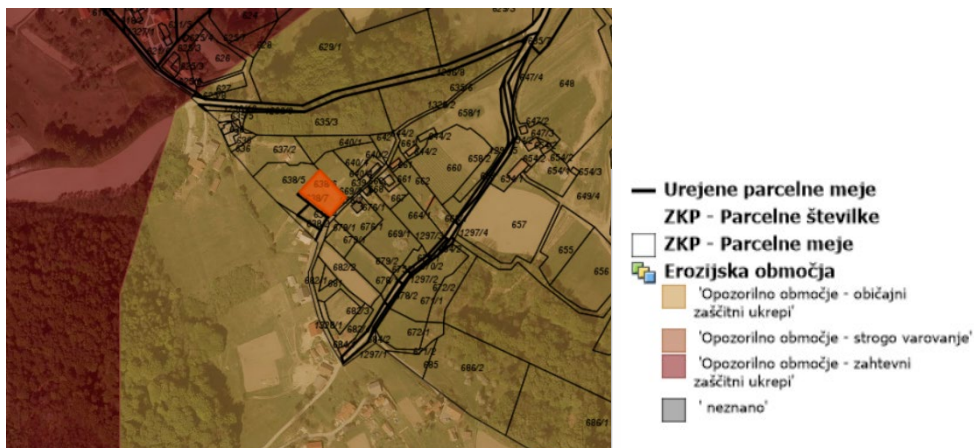
Območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Poplavna ogroženost

Obravnava območje leži izven poplavno ogroženih območij.

Erozijska ogroženost

Obravnava območje leži na podlagi opozorilne karte erozije na opozorilnem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov.



Slika 7: Opozorilna karta erozije vir: <https://gis.iobcina.si/>, maj 2019)

Potresna ogroženost

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,1 g.

Na podlagi predhodno izdelane in predstavljene analize javno dostopnih, relevantnih prostorskih podatkov je razvidno, da se območje lokacijske preveritve nahaja večinoma izven območij z varstvenimi režimi. Območje lokacijske preveritve leži na erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov, vendar glede na nameravano gradnjo, ne z vrsto posega in ne velikostjo, ni pričakovati večjih tveganj ali vplivov na zdravje ljudi oz. povzročitev škode na zemljiščih ali objektih.

2.1.6 Gospodarska javna infrastruktura

Prometna infrastruktura

Območje obravnave leži severozahodno od kategorizirane občinske ceste, javne poti JP606780, odsek 606782, 203360 – Ločki Vrh 65a, na katero se območje tudi neposredno priključuje.



Slika 8: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Energetska infrastruktura

Obstoječi nizko napetostni kablovod elektroenergetskega omrežja poteka jugozahodno in jugovzhodno od obravnavanega območja.



Slika 9: Prikaz energetske infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Komunalna infrastruktura

Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja vzporedno z gradnjo objektov.



Slika 10: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo v neposredni bližini obravnavanega območja, kjer je z modro barvo prikazana vodooskrbna cev sekundarnega omrežja vodovoda (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo v neposredni bližini območja, s čimer so zagotovljeni pogoji za navezavo načrtovanega objekta nanje.



Slika 11: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: <https://gis.iobcina.si>, maj 2019)

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka v neposredni bližini obravnavanega območja.

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za sprejem predmetne lokacijske preveritve so:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev pojma razpršena poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamična poselitve
- Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015).

3.1 ZUreP-2

Veljavna prostorska zakonodaja, natančneje 128. člen ZUreP-2, omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrt 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 OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta, so pomembne z vidika ohranjanja poseljenosti podeželja ter zagotavljanja ekonomske in socialne varnosti lokalnega prebivalstva, ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitve, ki se šteje kot posamična poselitve.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN 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, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

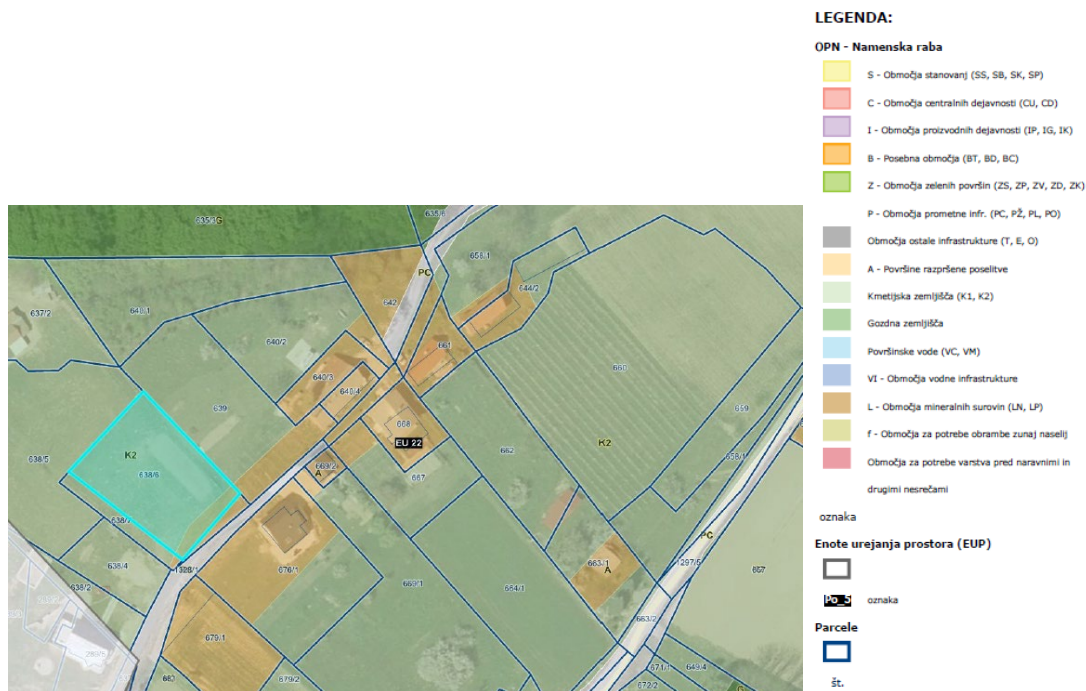
Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Gornja Radgona ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015), ki za obravnavano območje opredeljuje:

- EUP: **EU 22**
- PNRP: **A - površine razpršene poselitve**



Slika 12: Prikaz namenske rabe v OPN občine Gornja Radgona (vir: <https://www.geoprosstor.net/piso/maj> 2019)

Na predmetnem območju so v OPN dopustni:

- Vrste objektov: enostanovanjske stavbe – in sicer samo samostojne hiše, kmečke hiše, podeželske hiše, počitniške hiše in podobne enostanovanjske hiše, od večstanovanjskih samo dvostanovanjske stavbe;
- Lega objektov: pri umeščanju novih objektov se upošteva tradicionalna zasnova razporeditve objektov na parceli; nove objekte se locira v obstoječo gradbeno linijo; pomožne, nezahtevne in enostavne objekte se na celotnem območju občine, locira v notranjost parcele; pred ali ob osnovni objekt se smejo umeščati nadstrešnice za avto, garaže, vetrolovi, terase z nadstrešnico in zimski vrtovi, če so grajeni do gradbene linije obstoječih objektov; v območjih razpršene poselitve, kjer je razvidna gradbena linija, se objekte umešča v obstoječo gradbeno linijo; v kolikor gradbena linija ni razvidna se objekte locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti ter dostopa; stanovanjske objekte se prednostno locira ob cesti, kmetijske ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcele;
- Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti 4 m, odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov 1 m, odmiki kmetijsko – gospodarskih objektov pa 5 m oz. tolikšni, da ne bo ovirana ali motena sosednja posest in bo omogočeno redno vzdrževanje z lastnega zemljišča. Odmik od sosednje parcelne meje je lahko manjši, če je za to pridobljeno soglasje sosedu.
- Velikosti in višina objektov: Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na predpisane odmike; Višina stanovanjskih (enostanovanjskih

- in dvostanovanjskih stavb) je do K+P+1 ali do K+P+M nad raščenim terenom; objekti so lahko podkleteni, višina stanovanjske etaže je do 3 m;
- Oblikovanje: na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako A je tlorisna oblika objektov pravokotna, v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2, ki je lahko lomljena, strehe objektov so enakostranične dvokapnice z naklonom 35° – 45°; stavbe, ne glede na zahtevnost, morajo biti oblikovane v skladu z arhitekturno tipiko območja; pri projektiranju in pridobitvi gradbenega dovoljenja, se za razjasnitev pojmov upošteva »Glosar arhitekturne tipologije« in »Arhitekturne krajine in regije Slovenije«, v delih kamor se uvršča območje občine, ter pojmov iz predpisov, ki urejajo prostor ter graditev objektov;
 - Mirujoči promet: enostanovanjske stavbe - 2 PM na objekt;
 - Parcelacija: velikost in oblika novih gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov, tlorisne zasnove in tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine za odprte bivalne površine in za spremljajoče dejavnosti (npr. parkirišča, manipulativne in intervencijske površine); za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti ožja od 14 m, razen če gre za strnjeno zazidavo;
 - priključevanje na GJI in grajeno javno dobro: stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, kadar so zagotovljeni priključki na najmanj naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo: vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in dovoz na javno cesto; komunalna opremljenost stavbnega zemljišča lahko poleg navedenih priključkov vsebuje tudi priključke na druge infrastrukturne objekte in naprave; na območjih, kjer občina ne načrtuje komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, si komunalno opremljenost stavbnega zemljišča lahko zagotovi investitor sam;

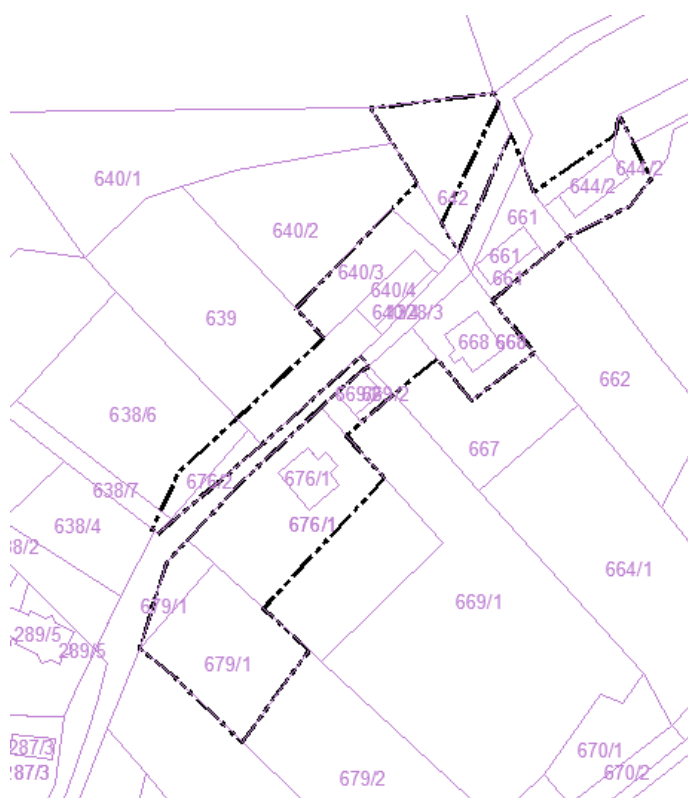
4 DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

4.1 Izvorno območje lokacijske preveritve

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (pNRP = A) v EUP EU 22, s površino 4.733,4 m².

V skladu z 280. členom ZUreP-2 se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve, ki so bile kot take določene po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine Gornja Radgona. V nadaljevanju se uporablja enoten izraz – posamična poselitev.

Iz navedenega izhaja, da se območje razpršene poselitve določene v OPN Občine Gornja šteje kot območje posamične poselitve (tudi v nadaljevanju), in posledično lahko določi kot izvorno območje za lokacijsko preveritev.



Slika 13: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu

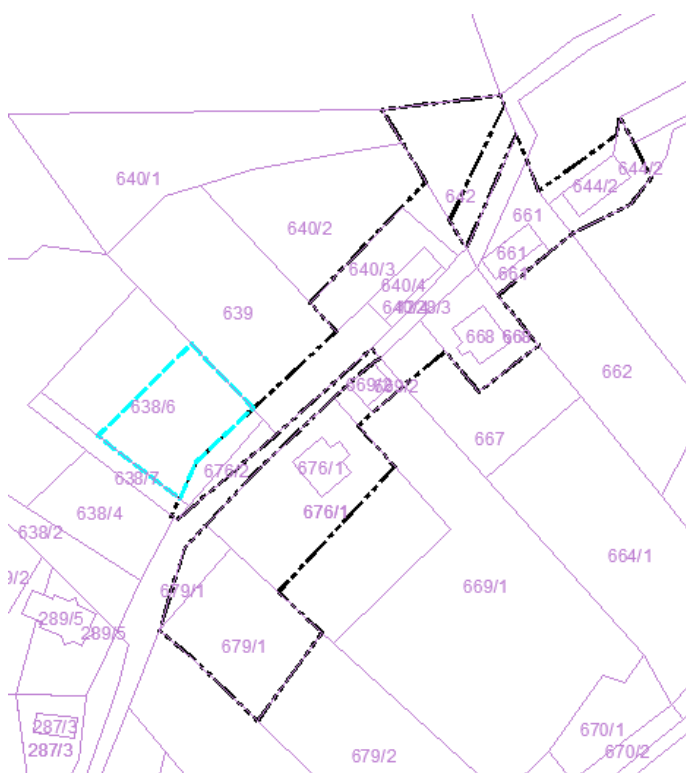
4.2 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve zaradi zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za postavitve enostanovanjske stavbe.

Obseg stavbnega zemljišča se v skladu z določili ZUreP-2 ne sme povečati za več kot 20% glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

Investicijska namera se nanaša na gradnjo stanovanjske stavbe s pripadajočo ureditvijo. Glede na obstoječe stavbno zemljišče je ocenjena potreba po dodatnih 600 m² za potrebe oblikovanja ustrezne gradbene parcele za enodružinsko stanovanjsko stavbo. Maksimalnih 20% površine izvorno določenega stavbnega zemljišča predstavlja 946,68 m². Zakonsko je določeno, da se izvorno območje posamične poselitve lahko poveča za največ 600 m², kar se uporabi tudi za namen predmetne lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP).

| | |
|--|------------------------------|
| Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve: | 4.733,4 m ² |
| Povečanje stavbnega zemljišča: | +600,0 m ² |
| Skupna površina stavbnega zemljišča po izvedbi LP: | 5.333,4 m² |



Slika 14: Prikaz območja LP (cyan obroba), skupaj z izvorno določenim območjem za lokacijsko preveritev, na zemljiško katastrskem prikazu

5 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve se nanaša predvsem na ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo:

- veljavnost ustreznega pravnega prostorskega akta na območju občine,
- ustreznost opredelitve podrobnejše namenske rabe prostora,
- obstoj drugih lokacijskih preveritev za isti namen,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo,
- izpolnjevanje določb 31. Člena ZUreP-2 in
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišč.

5.1 Pravni prostorski akt

Občina Gornja Radgona ima sprejet občinski prostorski načrt, kar zagotavlja osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

5.2 Podrobnejša namenska raba prostora

Izvorno območje lokacijske preveritve je z OPN Občine Gornja Radgona opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve, ki se v skladu z 280. čl. ZUreP-2 šteje za posamično poselitev. Posledično je zagotovljen nadaljnji pogoj za izvedbo lokacijske preveritve po 127. in 128. čl. ZUreP-2, saj ta pogojuje spremembo obsega stavbnega zemljišča le za primer z OPN opredeljena stavbna zemljišča posamične poselitve.

5.3 Lokacijske preveritve za isti namen

Pred postopkom predmetnega elaborata lokacijske preveritve se je preverilo ali so bila že izvedena povečanja obsega istega stavbnega zemljišča s postopkom LP.

Opredeljeno izvorno območje LP še ni bilo predmet preoblikovanja z LP, s čimer je zagotovljen pogoj, da se na predmetnem območju lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča, za ne več kot 20 % in hkrati ne presegajoč 600 m², lahko izvede.

5.4 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- izven območij varstva površinskih voda
- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- upoštevajoč stabilnost zemljine in konfiguracijo terena na reliefno uravnano in dostopno zemljišče,
- na osojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

V sled navedenemu izhaja, da je lokacijska preveritev utemeljena, saj izbor lokacije širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

5.5 Izpolnjevanje pogojev določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

5.5.1 Širitev obstoječih dejavnosti

Na PNRP=A spada bivanje med dopustne dejavnosti. Na izvornem območju je bivanje že obstoječa dejavnost. Prostorski izvedbeni pogoji iz OPN za predmetno območje dopuščajo gradnjo stanovanjskih stavb, iz česar izhaja, da je posledično dopustna dejavnost bivanje.

31. člen ZUreP-2 določa, da je na območju posamične poselitve dopuščeno načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na območju posamične poselitve dopustna.

S širitvijo stavbnega zemljišča bodo zagotovljeni prostorski pogoji za postavitev enega stanovanjskega objekta.

S predlaganim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve se zagotavlja širitev obstoječe in na PNRP = A dopuščene dejavnosti bivanja, s čimer se pa hkrati ne bo preseglo števila stanovanjskih objektov, ki bi pomenilo preraščanje posamične poselitve v naselje. Glede na navedeno izhaja, da je izpolnjen pogoj za utemeljenost LP z vidika zagotavljanja prostorskih pogojev za načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pri čemer morajo biti izpolnjeni še drugi pogoji, predstavljeni v nadaljevanju.

5.5.2 Ohranitev obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Ohranjanje značilnega arhitekturnega vzorca se zagotavlja skozi, pri podrobnejšem načrtovanju - projektiranju, upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (upoštevanje tradicionalnih značilnosti oblikovanja objektov, tloris objekta, oblikovanje strehe, lega objektov idr.).

Ohranjanje tipološkega vzorca se zagotavlja skozi upoštevanje prepoznanih poselitvenih značilnosti v prostoru, med drugim tudi ohranjanja obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve. S širitvijo izvornega območja stavbnega zemljišča:

- nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obsega obstoječih zemljišč,
- se zagotavljajo pogoji za gradnjo le enega stanovanjskega objekta, s čimer se obstoječa gradnja dopolnjuje v omejenem obsegu,
- se značilnosti poselitvenega vzorca ne spreminjajo – stavbno zemljišče posamične poselitve ohranja svoj namen in ne prerašča v večje poselitveno območje – naselje.

V sled navedenemu izhaja, da je tudi z vidika ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev izpolnjen pogoj za utemeljenost LP na predmetnem območju.

5.5.3 Komunalna opremljenost

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, saj v neposredni bližini območja potekajo javna infrastrukturna omrežja na katera se zagotovijo priključki, skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanje na GJI in grajeno javno dobro.

Zagotovljeni so:

- dostop na javno cesto,
- priključitev na električno omrežje,
- priključitev na vodovodno omrežje,
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij,

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se ureja individualno z gradnjo malih komunalnih čistilnih naprav ali nepretočnih greznic.

Glede na pogoje 31. čl. ZUreP-2, ki se nanaša na ustrezno komunalno opremljenost posamične poselitve, in predhodno navedeno, izhaja, da je tudi ta pogoj izpolnjen, kar izkazuje utemeljenost LP.

5.5.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve

Načrtovana je gradnja stanovanjskega objekta. Ker se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij varstva vodnih virov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše,
- ki ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč (ob stanovanjski stavbi se kot zelene površine urejajo vrtovi in zatravljene površine, ki morajo v skladu z odlokom o OPN biti avtohtone),
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
- ki se mikrolokacijsko ne načrtuje na erozijsko ogroženo območje (to je v opozorilni karti erozije nenatančno in zelo široko opredeljeno),
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi

se ocenjuje, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

5.5.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Ker se načrtovani poseg načrtuje:

- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda, varstva vodnih virov in gozdov;
- izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije ali imajo visok pridelovalni potencial;
- izven poplavno ogroženih območij;
- mikrolokacijsko, upoštevajoč konfiguracijo terena, na z vidika pobočnih masnih premikov, stabilno območje

se ugotavlja skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

6 ZAKLJUČEK

Predhodno predstavljena dejstva so pokazala, da je LP za razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji, saj:

- ima občina sprejet ustreznosti prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- je podrobnejša namenska raba izvornega območja razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- izvorno območje še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za isti namen,
- je obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo skladen z zakonskim pogojem, in sicer ne presega 600 m²,
- so izpolnjeni pogoji glede upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2, in sicer glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev, obsega novo določenega stavbnega zemljišča, ki po velikosti ne presega obstoječega in tudi ne pomeni zagotavljanja prostorskih pogojev za bistvenega povečanja števila objektov na zemljišču, ki bi lahko predstavljalo morebitno spremembo prepoznanega in določenega poselitvenega vzorca, zagotavljanja dostopa in priključevanja na prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- se ocenjuje, da bodo vplivi na okolje, upoštevajo naravo posega, zanemarljivi,
- so upoštevani fizične lastnosti zemljišč, pravni režimi in varstvene usmeritve, ki veljajo na predmetnem območju.

7 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- <https://www.geoprostor.net/piso/>
- <https://gis.iobcina.si>
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA/>
- <http://www.kingprostor.si/>
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015)
- Geografski zemljevid Slovenije

8 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP EU 22 ni bila uporabljena dodatna dokumentacija.