

Na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na \_\_\_\_ . redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

## **SKLEP**

### **o lokacijski preveritvi za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve za del enote urejanja prostora z oznako EU 7 na delu parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci (ID 2484)**

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko ID: 2484, ki se nanaša na dele zemljišča parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci v Občini Gornja Radgona, ki se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 6/2017-popravek in 5/2020 – obvezna razlaga) (v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) EU 7, katera je po osnovni namenski rabi prostora (ONRP) opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru z oznako A ter kot najboljša kmetijska zemljišča z oznako K1.

#### **2. člen**

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč za gradnjo enostanovanjskega objekta, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve, št. LP 12/21, ki ga je maja 2021 izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. tako, da se preoblikuje obstoječe stavbno zemljišče območja razpršene poselitve na način, ki bo omogočal stanovanjsko gradnjo. V osnovi ne gre za povečanje izvornega območja posamične poselitve, ampak za njegovo preoblikovanje tako, da se na račun predlaganega preoblikovanja izvornega območja posamične poselitve, površinsko gledano, izvorno območje celo zmanjša in ne poveča.

Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

#### **3. člen**

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

#### **4. člen**

Skladnost nameravanega posega na območju lokacijske preveritve se preverja na podlagi tega sklepa in grafičnega prikaza elaborata lokacijske preveritve iz 2. člena tega sklepa ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

#### **5. člen**

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona in začne veljati naslednji dan po objavi.

Sklep se objavi na spletni strani občine in se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka: 3500-2/2021-U131

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO

## OBRAZLOŽITEV:

### **Splošno:**

Občina Gornja Radgona je dne 21. 5. 2021 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve na delu parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci, v Občini Gornja Radgona. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja urejanja prostora EU 7 št. LP 12/21, ki ga je izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o. Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, na način, ki bo omogočal stanovanjsko gradnjo. Obstoječe stavbno zemljišče je bilo definirano že v 80. letih prejšnjega stoletja, ko se na terenu še ni preverjalo dejanskih razmer in možnosti gradnje, zato je območje bilo vsa ta leta nepozidano. Predlagano je torej preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, ki bo glede na razmere na terenu, dejansko omogočalo stanovanjsko gradnjo.

### **Osnovni podatki o lokacijski preveritvi:**

- namen LP: preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve (128. členu ZUreP-2);
- identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (skladno z dopisom Ministrstva za okolje in prostor št. 35038-145/2021-2550-4 z dne, 29. 6. 2021): 2484;
- številka zadeve: 3500-2/2021.

### **Osnovni podatki o vodenju postopka lokacijski preveritvi:**

- podana vloga: 21. 5. 2021;
- Elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju ELP) prejet: 21. 5. 2021;
- poslan poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj na ELP: 11. 6. 2021;
- prejeta mnenja od nosilcev urejanja prostora: od 17. 6. 2021 do 2. 9. 2021;
- obvestilo sosedom: 22. 9. 2021;
- javna razgrnitev ELP: od 24. 9. 2021 do 8. 10. 2021;
- v času javne razgrnitve lokacijske preveritve ni prišla nobena pobuda.

### **Prejeta pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora:**

- Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, št. 35104-002/2021-U109-M-2 z dne. 17. 6. 2021;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, št. 3505-86/2021/2 z dne. 15. 6. 2021;
- Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa, TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor, št. 97364-MB/3424-IV z dne. 17. 6. 2021;
- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana, št. 35028-73/2021-2 z dne 24. 6. 2021;
- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-145/2021-2550-4 z dne. 29. 6. 2021;
- Komunala Radgona, javno podjetje d.o.o., Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, št. 018-43/2021-05/AR z dne. 5. 7. 2021;
- Elektro Maribor, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št.3902-46/2021-2 z dne 2. 9. 2021.

### **Osnovni podatki o Elaboratu lokacijske preveritve:**

- Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota;
- številka ELP: LP 12/21;

- odgovorni prostorski načrtovalec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh., identifikacijska številka prostorskega načrtovalca ZAPS 1535 KA.

#### **Osnovni podatki o lokaciji:**

- pobuda podana za parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci;
- veljavni prostorski akti na obravnavanem območju: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona 3/2015, 6/2017-popravek in 5/2020 – obvezna razlaga);
- obstoječe poselitveno območje v naselju Ptujška Cesta, Občina Gornja Radgona;
- osnovna namenska raba prostora (ONRP), obravnavanih zemljiških parcel: kmetijsko zemljišče, razpršena poselitev;
- podrobnejša namenska raba prostora (PNRP), obravnavane zemljiške parcele: površine razpršene poselitve (A) in druga kmetijska zemljišča (K1).
- Enota urejanja prostora (EUP) EU 7.

#### **Komunalna opremljenost in dostop do javne ceste na obravnavanem območju:**

Dostop do območja LP je zagotovljen po obstoječi dostopni cesti, parc. št. 740 k.o. Orehovci, ki se neposredno navezuje na kategorizirano lokalno cesto Orehovci - Boračeva (šifra odseka 104122), ki med seboj povezuje obe zgoraj omenjeni naselji ter se uporablja kot dostopna pot od obstoječih območij posamične poselitve, ki se nahajajo v okolici območja LP.

Do območja LP in do obstoječih objektov v neposredni bližini je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar se bodo lahko brez težav izvedli novi samostojni priključki za potrebe nove stanovanjske gradnje. Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda za predvidene stanovanjske objekte urejalo v skladu z določili OPN in veljavnimi predpisi, ki urejajo območje odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so z vidika komunalne opremljenosti in dostopa do javne ceste izpolnjeni pogoji iz 31. čl. ZUreP-2, ki se nanašajo na ustrezno komunalno opremljenost posamične poselitve, torej je predmetna LP usklajena z ZUreP-2.

#### **Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev:**

S predvidenim preoblikovanjem 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 predvidena stanovanjska gradnja, ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..

Ocenjuje se, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv torej je predmetna LP usklajena z 31. členom ZUreP-2.

#### **Skladnost načrtovanega posega s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami**

Območje LP se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se izvajajo zahtevni zaščitni ukrepi in na vodovarstvenem območju vrečnega nivoja. Drugih pravnih režimov na območju LP ni. Predvidena stanovanjska gradnja bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN bile upoštevane.

Na podlagi zgoraj navedenega se ugotavlja skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju, torej je predmetna LP usklajena z 31. členom ZUreP-2.

### **Upoštevanje fizične lastnosti zemljišča**

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 31. člena ZUreP-2.

### **Kratek povzetek predlagane spremembe:**

Preoblikovanje izvornega območja LP, določenega v OPN povzroči, da iz enega območja posamične poselitve dobimo dve samostojni območji posamične poselitve. Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 7.415,90 m<sup>2</sup>. S preoblikovanjem izvornega območja LP se le to z izvzemom zmanjša za 3.677,66 m<sup>2</sup> ter istočasno poveča za 3.620,12 m<sup>2</sup>, kar pomeni, da se izvorno območje LP z preoblikovanjem preko instrumenta LP v skupni površini celo zmanjša in zajema površino veliko 7.358,37 m<sup>2</sup>.

Novo območje posamične poselitve tako, v kolikor gledamo oba, na novo oblikovana območja posamične poselitve, skupaj zajema območje veliko 7.358,37 m<sup>2</sup>.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog sklepa o lokacijski preveritvi obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

### **PREDLOG SKLEPA**

**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve za del enote urejanja prostora z oznako EU 7 na delu parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci (ID 2484).**

Pripravila:

Vera ŠINKO, univ. dipl. inž. arh., l.r.

**ŽUPAN**

**OBČINE GORNJA RADGONA**

Stanislav ROJKO, l.r.

Priloga:

– Elaborat lokacijske preveritve

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za preoblikovanje  
izvornega območja posamične poselitve na delu  
parc. št. 741, 743 in 744 v k.o. 197 – Orehovci**

Številka: LP 12/21

Investitor:

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

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



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

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



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

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, maj 2021

## KAZALO

### I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD.....	3
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	4
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	7
5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	13
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	15
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	15
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	15
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2.....	17
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	20

### II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 16.5.2021) za parcele na območju LP	M1:1.500
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.500

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVOD

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

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

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

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 128. členom ZUreP-2. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor 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 presežati 600 m<sup>2</sup>.

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

Postopek LP se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o LP, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oziroma namesto njega. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastajajo zaradi

postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v občinskem prostorskem načrtu.

Na območju Občine Gornja Radgona je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, na način, ki bo omogočal stanovanjsko gradnjo. Obstoječe stavbno zemljišče je bilo definirano že v 80. letih prejšnjega stoletja, ko se na terenu še ni preverjalo dejanskih razmer in možnosti gradnje, zato je območje bilo vsa ta leta nepozidano. Predlagano je torej preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, ki bo glede na razmere na terenu, dejansko omogočalo stanovanjsko gradnjo.

## 2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE

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

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

## 3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor želi ob obstoječih objektih na parc. št. 742 k.o. Orehovci, v Občini Gornja Radgona, **preoblikovati obstoječe stavbno zemljišče** območja razpršene poselitve na način, ki bo omogočal stanovanjsko gradnjo.

Območje se nahaja v gričevnatem delu Osrednjeslovenskih goric, natančneje v Ščavniški dolini, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in kmetijskih zemljišč. V preteklosti je bilo območje mokrotno, z obsežnimi regulacijami in melioracijami, v 80. letih prejšnjega stoletja, pa so mokrotne travnike spremenili v njive in hkrati izvedli tudi komasacije, s katerimi so tedanjo razdrobljeno zemljiško posest združili v večje parcele. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgostitve poselitve prihaja v strnjenih obcestnih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko domačij (kmetij). Strnjena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Se pravi predmet predmetne LP je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN. Na delu obstoječega stavbnega zemljišča



območja razpršene poselitve, ki se nahaja na delu parc. št. 743 in 744 k.o. Orehovci, ter po dejanski rabi predstavlja kmetijsko zemljišče oziroma travnik, v manjši meri tudi njivo, je predlagana uskladitev dejanske in namenske rabe zemljišč. Predlagan je izvzem obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve in njegova vrnitev v kmetijsko namensko rabo. Izvzet del stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, se s preoblikovanjem izvirnega območja razpršene poselitve »preseli« na območje dela parc. št. 741 in 743 k.o. Orehovci, kjer je ob dostopni poti, na parc. št. 740 k.o. Orehovci, predvideno oblikovanje novega stavbnega zemljišča, ki bo omogočalo stanovanjsko gradnjo.

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 7 ter predstavljajo izvirno 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.

**Izvirno območje LP**, v tem primeru območje posamične poselitve na parc. št. 737, 738/1, 738/3, 738/4, 742, 743 in 744, vse k.o. Orehovci v skupni površini 7.415,90 m<sup>2</sup>, predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN.

*Preglednica 1: Opredelitev izvirnega območja LP v OPN*

	<b>Izvirno območje LP</b>
<b>k.o.</b>	Orehovci
<b>parc.št.</b>	737, 738/1, 738/3, 738/4, 742, 743, 744
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	EU 7
<b>Režimi in varovanja</b>	erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	7.415,90
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	71. člen



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

#### 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema preoblikovanje izvornega območja LP določeno v OPN, skladno z določbami 128. člena ZUreP-2.

Preoblikovanje izvornega območja LP zajema izvzem obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, ki se nahaja na delu parc. št. 743 in 744 k.o. Orehovci, v skupni površini 3.677,66 m<sup>2</sup>. Območje, ki je predlagano za izvzem, se nahaja v ozadju obstoječih objektov na parc. št. 742 k.o. Orehovci. Obstoječe stavbno zemljišče je bilo oblikovano že pred digitalizacijo namenske rabe veljavnih planov v 80. letih prejšnjega stoletja, ko se dejanskih razmer na terenu, pri določitvi stavbnih zemljišč še ni upoštevalo. Na omenjenem območju teren oziroma naklon terena rahlo upada proti jugu, kjer se na območju parc št. 746 k.o. Orehovci nahaja melioracijski jarek. Ob večjih nalivih je območje pogosto poplavljeno, zaradi visoke višine podtalne voda, pa so ob močnih nalivih poplavljeni tudi kletni prostori obstoječega stanovanjskega objekta na območja parc. št. 742 k.o. Orehovci. Istočasno ravno na sredini nepozidanega stavbnega zemljišča, ki je predlagano za izvzem, potekajo infrastrukturni vodi (elektrika, vodovod in telekomunikacije) do obstoječih objektov na parc. št. 737 in 738/1 k.o. Orehovci, kar onemogoča njegovo pozidavo. Prav tako območje nima neposredno zagotovljenega dostopa oziroma bi se morala oblikovati nova dostopna pot, ki bi se potem navezovala na kategorizirano občinsko cesto. 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 7. Zaradi vsega navedenega se območje dejansko uporablja kot kmetijsko zemljišč, kar je razvidno tudi iz dejanske rabe zemljišč, kjer je območje evidentirano kot trajni travnik (1300) in njiva (1100).

Izvzet del nepozidanega stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, se v skupni površini 3.620,12 m<sup>2</sup>, »prenese« na parc. št. 741 in 743 k.o. Orehovci, kjer je teren uravnan oziroma nekoliko dvignjen ob območja, ki je predlagano za izvzem ter se hkrati nahaja ob odmerjeni dostopni poti na parc. št. 740 k.o. Orehovci, prav tako po njem ne potekajo nobeni obstoječi vodi gospodarske javne infrastrukture, ki bi ovirali pozidavo območja. Na območju gre v bistvu za oblikovanje novega območja posamične poselitve, kjer bo z upoštevanjem ustreznih odmikov od občinske javne ceste in lege izven poplavnega območja omogočena stanovanjska gradnja s pripadajočimi objekti in površinami. Območje »prenosa« stavbnega zemljišča je v OPN opredeljeno kot območje najboljših kmetijskih zemljišč, z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako EU 7. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot njiva (1100), trajni travnik (1300) in v manjši meri tudi kot ostali trajni nasad (1240) oziroma vinograd, kjer se nahajata dve vrsti vinske trte.

Z opisanim preoblikovanjem izvornega območja LP se na območju, ki je predlagano za izvzem uskladi namenska in dejanska raba prostora, hkrati pa se na območju »prenosa« stavbnega zemljišča, zagotovi stavbno zemljišče, primerne velikosti in oblike, ki je potrebno za predvideno stanovanjsko gradnjo s spremljajočimi objekti in funkcionalnimi površinami, ki bodo na obravnavanem območju ohranili poselitev in s tem zagotovili obstoj obstoječe

dejavnosti bivanja.

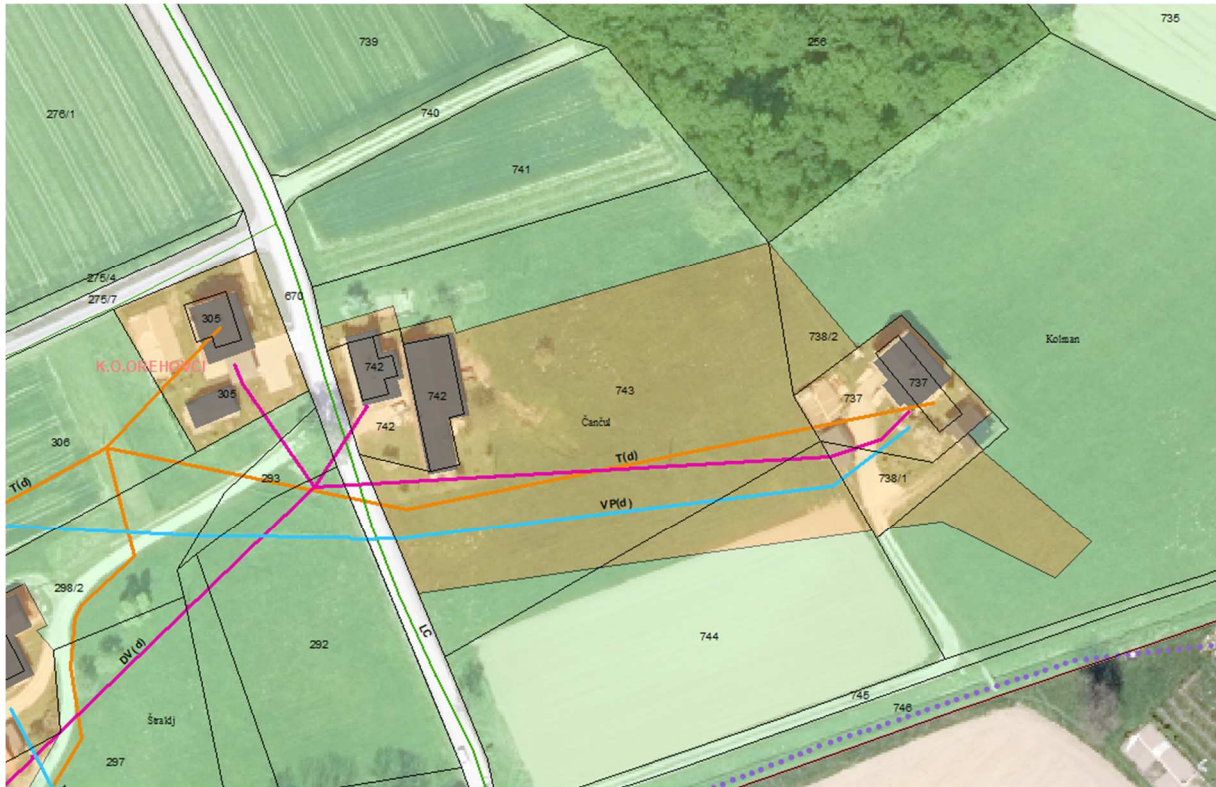
Glede na to, da gre v predmetnem Elaboratu LP za preoblikovanje izvornega območja LP in ne za njegovo širitev, predvidenih prostorskih ureditev ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske namenske rabe, saj slednih v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve ni. Prav tako v neposredni bližini obstoječih stavbnih zemljišč posamične poselitve ni kmetijskih zemljišč z nižjimi bonitetami, zato umeščanje predvidenih prostorskih ureditev ni mogoče umestiti na kmetijska zemljišča nižje bonitete. Hkrati so nepozidana stavbna zemljišča na območju prac. št. 743 in 744 k.o. Orehovci, iz zgoraj opisanih razlogov neprimerna za gradnjo, zato je tudi predlagan njihov izvzem oziroma preselitev na lokacijo, ki je primerna z vidika dostopa, opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo in hkrati omogoča tudi poplavno varno gradnjo. **Kot je razvidno iz zgoraj navedenega, umestitev predvidenih prostorskih ureditev 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 izvornega območja LP in ne za njegovo širitve.**

*Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN*

Območje LP	
<b>Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – IZVZEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA</b>	
k.o.	Orehovci
parc.št.	743, 744
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 7
Režimi in varovanja	erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
Površina (m <sup>2</sup> )	3.677,66
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen
<b>Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE</b>	
k.o.	Orehovci
parc.št.	741, 743
Podrobnejša namenska raba prostora	K1
Enota urejanja prostora	EU 7
Režimi in varovanja	Orehovci
Površina (m <sup>2</sup> )	3.620,12
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	73. člen



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



Slika 3: Prikaz izvornega območja LP in obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



Slika 4: Prikaz območja LP, kjer je predlagan izvzem obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča.



*Slika 5: Prikaz območja LP, kjer je predlagan izvzem obstoječega nepozidanega stavbnega zemljišča, s prikazom padca terena.*



*Slika 6: Prikaz območja LP, kjer je predlagana preselitev stavbnega zemljišča, s prikazom odmerjene dostopne poti.*



*Slika 7: Prikaz območja LP, kjer je predlagana preselitev stavbnega zemljišča.*



## 5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

Z LP se izvorno območje LP, določeno v OPN, preoblikuje v skladu z 128. členom ZUreP-2.

Preoblikovanje izvornega območja LP, določenega v OPN povzroči, da iz enega območja posamične poselitve dobimo dve samostojni območji posamične poselitve.

Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 7.415,90 m<sup>2</sup>. Z preoblikovanjem izvornega območja LP se le to z izvzemom zmanjša za 3.677,66 m<sup>2</sup> ter istočasno poveča za 3.620,12 m<sup>2</sup>, kar pomeni, da se izvorno območje LP z preoblikovanjem preko instrumenta LP v skupni površini celo zmanjša in zajema površino veliko 7.358,37 m<sup>2</sup>.

Novo območje posamične poselitve tako, v kolikor gledamo oba, na novo oblikovana območja posamične poselitve, skupaj zajema območje veliko 7.358,37 m<sup>2</sup>.

*Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN*

	<b>Novo območje posamične poselitve</b>
	<b>1.</b>
<b>k.o.</b>	Orehovci
<b>parc.št.</b>	737, 738/1, 738/3, 738/4
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	EU 7
<b>Režimi in varovanja</b>	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	1.799,16
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	71. člen
	<b>Novo območje posamične poselitve</b>
	<b>2.</b>
<b>k.o.</b>	Orehovci
<b>parc.št.</b>	741, 742, 743
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	A
<b>Enota urejanja prostora</b>	EU 7
<b>Režimi in varovanja</b>	erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), vodovarstveno območje (vrelčni nivo)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	5.559,21
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	71. člen



Slika 8: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

## 6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Dostop do območja LP je zagotovljen po obstoječi dostopni cesti, parc. št. 740 k.o. Orehovci, ki se neposredno navezuje na kategorizirano lokalno cesto Orehovci - Boračeva (šifra odseka 104122), ki med seboj povezuje obe zgoraj omenjeni naselji ter se uporablja kot dostopna pot od obstoječih območij posamične poselitve, ki se nahajajo v okolici območja LP.

Do območja LP in do obstoječih objektov v neposredni bližini je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije), zaradi česar se bodo lahko brez težav izvedli novi samostojni priključki za potrebe nove stanovanjske gradnje. Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda za predvidene stanovanjske objekte urejalo v skladu z določili OPN in veljavnimi predpisi, ki urejajo območje odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.

## 7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

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

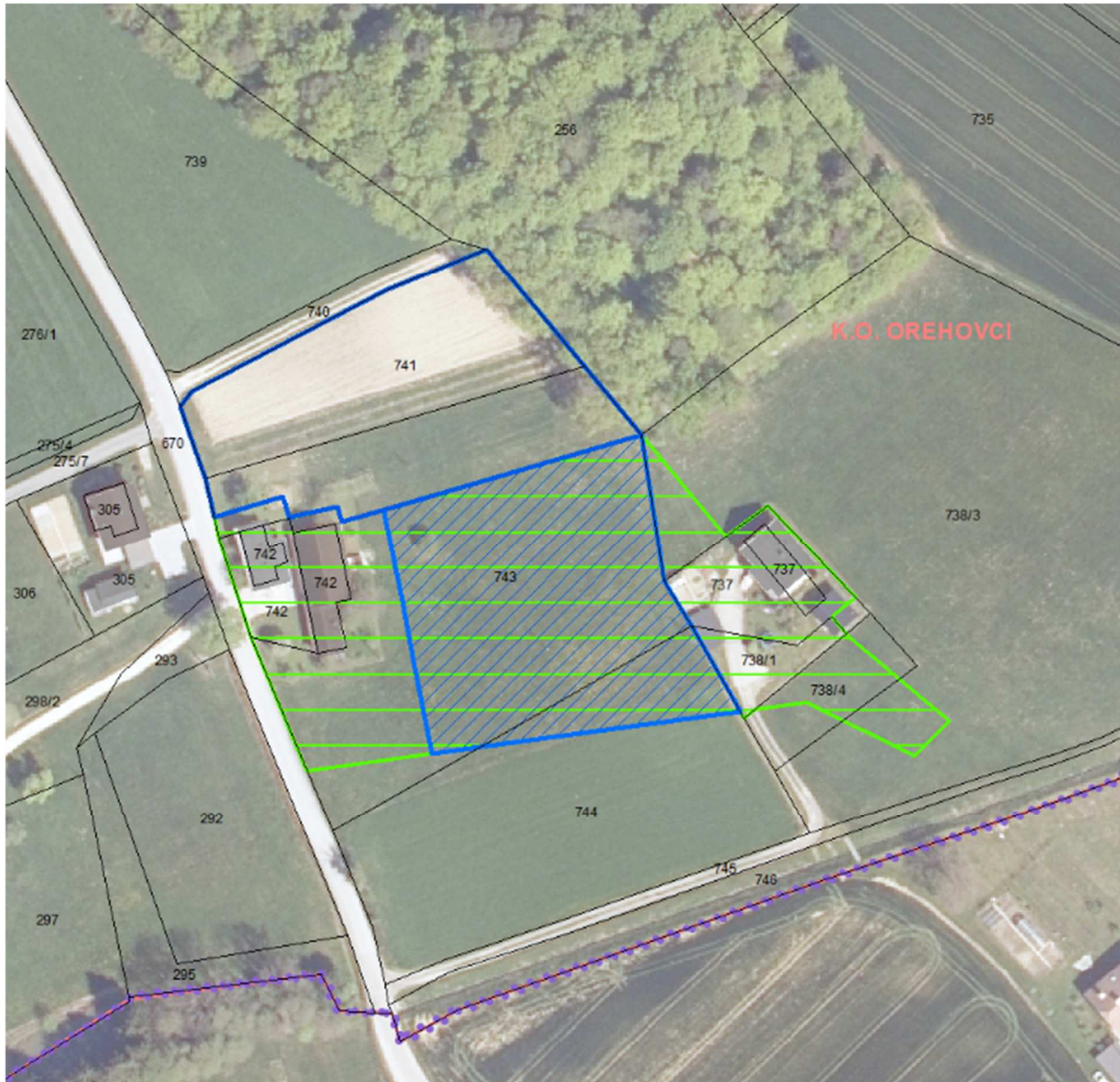
Posebnost občine predstavljajo tako imenovane slatine, ki so zavarovane z **vodovarstvenimi pasovi vrelnega nivoja**, ki so bili določeni z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in URL RS, št. 76/00). Vodovarstveni pasovi vrelnega nivoja segajo 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 16.5.2021. Natančnost posameznih mej parcel ZKP na območju LP je s strani Geodetske uprave Republike Slovenije, določena z rangom natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 30.

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 predlagane prostorske ureditve na območju LP.



*Slika 9: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (16.5.2021).*

## 9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

Občina Gornja Radgona ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 7. 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-2 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 31. in 128. člena ZUreP-2 je razvidna iz spodnje Preglednice 4 in 5.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 31. člena ZUreP-2

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti.	<b>DA.</b> 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 stanovanjska gradnja, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (bivanje), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih.	<b>DA.</b> Za predvideno stanovanjsko gradnjo, bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Prav tako površine novega stavbnega zemljišča ne presegajo obsega obstoječega stavbnega zemljišča, saj ne gre za širitev ampak preoblikovanje izvornega območja LP.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<b>DA.</b> Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti priključeni na vodovodno, električno in komunikacijsko omrežje. Odvajanje in čiščenje

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 31. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>odpadnih voda se bo urejalo v skladu z določili OPN in veljavnimi predpisi.</p> <p>Za predvideno stanovanjsko gradnjo, je tako mogoče zagotoviti samostojne priključke, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni do obstoječega območja posamične poselitve.</p> <p>Prav tako je, zaradi same lega območja LP ob kategorizirani občinski cesti in odmerjeni dostopni poti, mogoč neposredni dostop do kategorizirane občinske ceste.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p><b>DA.</b></p> <p>Z predvidenim preoblikovanjem 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 predvidena stanovanjska gradnja, ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p><b>DA.</b></p> <p>Območje LP se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se izvajajo zahtevni zaščitni ukrepi in na vodovarstvenem območju vrelnega nivoja. Drugih pravnih režimov na območju LP ni.</p> <p>Predvidena stanovanjska gradnja bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN bile upoštevane.</p>

Preglednica 5: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 128. člena ZUreP-2

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 128. člena ZUreP-2	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.	<b>DA.</b> 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 31. člena ZUreP-2.
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m <sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	<b>DA.</b> Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN in ne presega velikosti 600 m <sup>2</sup> . <b>V osnovi niti ne gre za povečanje izvornega območja posamične poselitve, ampak za njegovo preoblikovanje.</b> Na račun predlaganega preoblikovanja izvornega območja posamične poselitve se izvorno območje, površinsko gledano, celo zmanjša in ne poveča.

## 10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

### LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve ([http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni\\_dokumenti/priporocila/priporocila\\_lokaijska\\_preveritev.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf))
- Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (dopis MKGP, št. 3505-1/2021 z dne 11.1.2021)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/15 in 6/17)

### PODATKOVNI VIRI

- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, gospodarski javni infrastrukturi, mejah registra prostorskih enot, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/brezplacni-podatki/>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek o vodovarstvenih območjih (vrelčni nivo) (<http://www.evode.gov.si/>)



## II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.500
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 16.5.2021) za parcele na območju LP	M1:1.500
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.500