

PREDLOG

Na podlagi 134. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) 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 parceli št. 305 in 306 – del, k.o. 197 – Orehovci (ID 3405)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko ID: 3405, ki se nanaša na zemljišče s parcelno št. 305 ter na del zemljišča s parcelno št. 306 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, 5/2020 – obvezna razlaga ter 7/2023-spremembe in dopolnitve: SD OPN GR 1) (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 tega sklepa se omogoči razširitev obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje enostanovanjskega objekta kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve, št. LP-22-053, ki ga je aprila 2023 izdelalo podjetje PROGRIN d.o.o., Radgonska cesta 9G, 9252 Radenci ter skladno z določili OPN, ki se nanašajo na obstoječo posamično poselitve, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko.

Natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča je določena v Elaboratu lokacijske preveritve, št. LP-22-053, ki je sestavni del tega sklepa.

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: 3500-0002/2022-U131

Datum: _____

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBRAZLOŽITEV:

Splošno:

Občina Gornja Radgona je s strani investitorke (lastnik obravnavanih zemljišč), prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za gradnjo enostanovanjska hiše na delu parcele št. 306 v k. o. 197 - Orehovci, v Občini Gornja Radgona. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za del območja urejanja prostora EU 7, ki ga je izdelalo podjetje PROGRIN d.o.o., Radgonska cesta 9G, 9252 Radenci.

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.

Osnovni podatki o lokacijski preveritvi:

- namen LP: preoblikovanje izvornega območja posamične poselitve (134. členu ZUreP-3);
- identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (skladno z dopisom Ministrstva za naravne vire in prostor št. 35508-3808/2023-2 z dne, 15. 2. 2023): 3405;
- številka zadeve: 3500-2/2022.

Osnovni podatki o vodenju postopka lokacijski preveritvi:

- podana vloga: 24. 10. 2022;
- Elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju ELP) prejet: 24. 10. 2022 ter 26. 4. 2023 - dopolnitev;
- poslan poziv nosilcem urejanja prostora za izdajo mnenj na ELP: 30. 12. 2022 ter 8. 6. 2023 - dopolnitev;
- prejeta mnenja od nosilcev urejanja prostora: : 4. 1. 2023 do 15. 2. 2023 ter 20. 6. 2023 do 17. 10. 2023 do 17. 10. 2023 -dopolnitev;
- obvestilo sosedom: 20. 10. 2023;
- javna razgrnitev ELP: od 24. 10. 2023 do 7. 11. 2023.;
- v času javne razgrnitve lokacijske preveritve ni prišla nobena pobuda.

Prejeta pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora:

- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, št. 3505-137/2022/8 z dne. 9. 6. 2023;
- RS Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35038-24/2023-2550-8 z dne. 16. 6. 2021;
- Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa, TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor, št. 121613 – MB/2846/IV z dne. 19. 6. 2023;
- Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, št. 35104-0001/2023-4 (U109) z dne. 20. 6. 2023;
- Komunala Radgona, javno podjetje d.o.o., Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, št. 018-059/2023-12/NS z dne. 23. 6. 2023;
- Elektro Maribor, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št.3902-44/2023-2 z dne 3. 7. 2023.
- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, št. 35508-3808/2023-2 z dne 13. 10. 2023;

Osnovni podatki o Elaboratu lokacijske preveritve:

- Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve: PROGRIN d.o.o., Radgonska cesta 9G, 9252 Radenci;
- številka ELP: LP-22-053_1;

- odgovorni prostorski načrtovalec: Mariapia Tessarolo, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska številka prostorskega načrtovalca PA PPN ZAPS1329.

Osnovni podatki o lokaciji:

- pobuda podana za parc. št. 305 in 306-del v k.o. 197 – Orehovci;
- veljavni prostorski akti na obravnavanem območju: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 6/2017-popravek in 5/2020 – obvezna razlaga ter 7/2023 -spremembe in dopolnitve: SD OPN GR 1);
- obstoječe poselitveno območje v naselju Ptujška Cesta, Občina Gornja Radgona;
- osnovna namenska raba prostora (ONRP), obravnavanih zemljiških parcel: kmetijsko zemljišče, razpršena poselitve;
- 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:

Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti v neposredni okolici že priključeni na vodovodno, elektro in telekomunikacijsko omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo, zaradi odsotnosti javnega kanalizacijskega omrežja, na tem odprtem območju urejalo v skladu z določili OPN oz. z veljavnimi predpisi na tem področju.

Za predvideni stanovanjski objekt je tako mogoče zagotoviti samostojne priključke, saj so vsi navedeni vodi že izvedeni do obstoječega območja posamične poselitve.

Obstoječi objekti, ki so na parceli št. 305, imajo urejen dostop na obstoječo kategorizirano občinsko cesto (LC 104122) s čim je zagotovljena dostopnost območja.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so z vidika komunalne opremljenosti in dostopa do javne ceste izpolnjeni pogoji iz 32. čl. ZUreP-3, ki se nanašajo na ustrezno komunalno opremljenost posamične poselitve, torej je predmetna LP usklajena z ZUreP-3.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve:

S predvidenim povečanjem območja stavbnega zemljišča predmetne LP se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal, kar izhaja iz dejstva, da sta namenska in dejanska raba medsebojno usklajeni. Predvideni stanovanjski objekt ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode.

Ocenjuje se, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv torej je predmetna LP usklajena z 32. členom ZUreP-3.

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 vrelnega 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.

Ugotavlja se skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju torej je predmetna LP usklajena z 32. členom ZUreP-3.

Upoštevanje fizične lastnosti zemljišča

Parcela št. 306 je precej ravna oziroma v rahlem naklonu tako, kot vse preostale parcele, ki so sestavni del posamične poselitve. Fizične lastnosti zemljišča so, pri določanju oblike in razširitve stavbnega zemljišča, bile upoštevane.

Kratek povzetek predlagane spremembe:

Razširitev obstoječega stavbnega zemljišča (posamična poselitve po 307. členu ZUreP-3) na območju podrobnejše namenske rabe prostora (PNRP), z oznako K1. Velikost izvirnega območja razpršene poselitve (A) je 1.007,43 m², katero se poveča za 201,4 m² in sicer na delu parcele št. 306 v k. o. 197 - Orehovci, v Občini Gornja Radgona, katero je v OPN Občine Gornja Radgona opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (K1). Namen razširitve stavbnega zemljišča je gradnja nove enostanovanjske hiše.

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 parceli št. 305 in 306 – del, k.o. 197 – Orehovci (ID 3405).

Pripravila:

Vera ŠINKO, univ. dipl. inž. arh.

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OB INA GORNJA RADGONA
Št. dok.: 3500-0002/2022 - 56
Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 45398646349473238189546774191
Veljavnost: 16.12.2027 Datum in ura: 08.12.2023 09:35
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Priloga:

– Elaborat lokacijske preveritve

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 305
in 306-del, k. o. 197 – Orehovci.
(ID: 3405)

Investitor:
Zasebni

Projektantsko podjetje:
PROGRIN, projektiranje, gradbeništvo in inženiring d.o.o., Radgonska cesta 9g, 9252 Radenci

Radenci, April 2023

Naziv: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
"za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični
poselitvi na parceli št. 305 in 306-del, k. o. 197 – Orehovci".

Investitor/naročnik: Zasebni

Pripravljaivec: Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13,
9250 Gornja Radgona

Izdelal: ProGrIn d.o.o.
Radgonska cesta 9g, 9252 Radenci
Mitja Žnidarič, u.d.i.g.

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



Odgovorni prostorski načrtovalec: Mariapia Tessarolo, univ. dipl. inž. arh.
Identifikacijska številka: PA PPN ZAPS 1329

Osebni žig in podpis:



Sodelavci:

ID: 3405
Številka naloge: LP-22-053_1
Kraj, datum izdelave: Radenci, April 2023

KAZALO

1. TEKSTUALNI DEL

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. NAMEN ELABORATA – PRAVNA PODLAGA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
- III. OBMOČJE OBDELAVE - NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE
- IV. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA PREDMETNEM OBMOČJU
- V. STANJE IN OPIS PREDVIDENEGA POSEGA
- VI. DOLOČITEV NOVEGA OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
- VII. DOSTOPNOST
- VIII. ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ
- IX. KOMUNALNA OPREMLJENOST
- X. VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU
- XI. UTEMELIJTEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3
- XII. LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

2. GRAFIČNI DEL

Grafični prikazi V FORMATU *PDF:

Prikaz 1: Prikaz območja LP in pravnih režimov	M = 1:500
Prikaz 2: Prikaz območja LP in namenske rabe prostora	M = 1:500
Prikaz 3: Prikaz namenske rabe prostora po LP	M = 1:500

V FORMATU *SHP:

obm_lp.shp	"območje sklepa o lokacijski preveritvi"
nam_lp_tip.shp	"namenilni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja"
izv_obm_lp.shp	"izvorno območje"
parcele.shp	"izsek parcel iz zemljiškokatastrskega prikaza na območju lokacijske preveritve"

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec lokacijske preveritve št.: LP-22-053_1

Mariapia Tessorolo, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1329

(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

da je

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi št. LP-22-053_1

izdelana v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega prostorskega načrta in se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

(navedejo se potrebni načrti)

Mariapia Tessorolo, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1329

LP-22-053_1

(št. projekta)

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Radenci, April 2023

(kraj in datum)



(osebni žig, podpis)

II. NAMEN ELABORATA – PRAVNA PODLAGA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Pobudnik/investitor je na podlagi prve točke 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21) naročil izdelave Elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) s katero bo vložil pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za "določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi", za parcele, ki jih ima pobudnik v lasti.

Občina: Gornja Radgona
Parcele št.: 305, 306-del.
k.o.: 197 - Orehovci

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – v nadaljevanju "ZUreP-3"), ki se je začel uporabljati dne 01.06.2022, predvideva možnost uporabe postopka lokacijske preveritve za določene namene in pod določenimi pogoji prostorskega načrtovanja. Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. Podrobno LP se lahko izvede v primeru (134. člen ZUreP-3):

- 1) Ohranjanja posamične poselitve tako, da preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorne izvedbene pogoje (135. člen);
- 2) Doseganja gradbenega namena tako, da dopusti individualno odstopanje od prosotrskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen);
- 3) Omogočanja začasnega rabo prostora zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi (137. člen).

Predmetni elaborat predstavlja LP za "določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi". Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo, hkrati pa predstavlja pravno podlago za povečanje, zmanjšanje ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi tako, kot je določena v veljavnem OPN-ju.

Z LP se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev (135. člen ZUreP-3).

Postopek LP predvideva pripravo elaborata s strani pooblaščenega projektanta in njegovo obravnavanje v občini s preverjanjem s strani občinskega urbanista, kateri pridobi tudi ustrezna mnenja s strani nosilcev urejanju prostora. Postopek se zaključi s pripravo Sklepa o LP s strani Občine ter z njegovo potrditvijo s strani občinskega sveta. Tako potrjen in objavljen Sklep predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja zato se ga upošteva poleg občinskega prostorskega načrta.

Predmetni elaborat LP se nanaša na preoblikovanje in povečavo območja zazidljivosti posamezne poselitve, ki se nahaja na območju Občine Gornja Radgona in za katero velja "Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona" (Uradno glasilo občine Gornja Radgona št. 3/2015 in 6/2017).

III. OBMOČJE OBDELAVE - NAMEN LOKACJSKE PREVERITVE

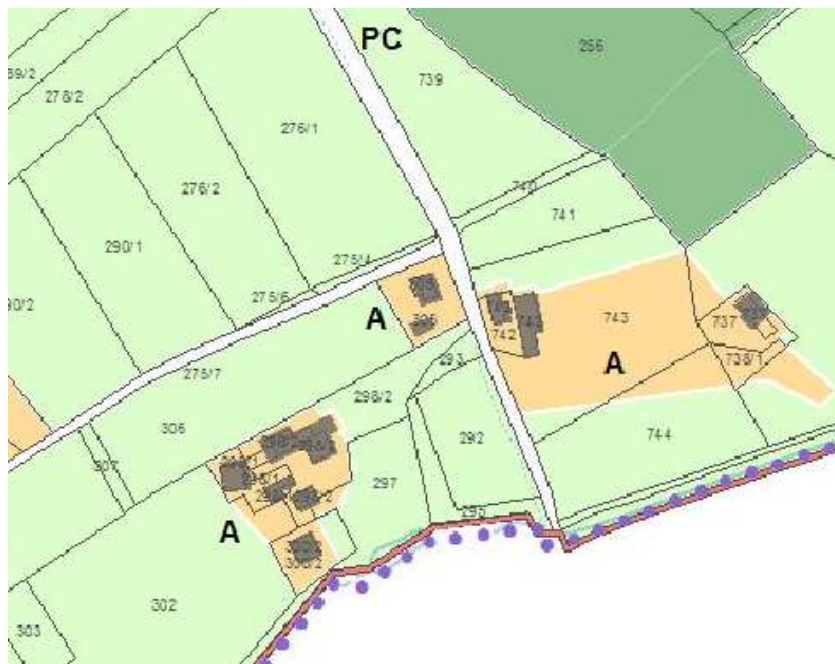
Pobudnik je lastnik parcele št. 305 in 306, obe k.o. 197 – Orehovci, ki sta predmet tega elaborata. Parceli se nahajata na EUP EU 7 – *Mele, Orehovci, Orehovski Vrh, Črešnjevci*.

Parcela št. 305 ima namensko rabo A – *površine razpršene poselitve* in je zato v celoti stavbno zemljišče. Na parceli že stojita dve stavbi. Parcela št. 305 je velikosti 1.008 m² (vir: GURS) in predstavlja izvorno območje sedanje LP.

Parcela št. 306 ima v celoti dodeljeno namensko rabo K1 – *najboljša kmetajska zemljišča*. Zato ni predvidena, kot stavbno zemljišče. Pobudnik želi na severno-vzhodnem delu predmetne parcele določiti območja stavbnega zemljišča v velikosti in obsegu, ki mu bodo omogočali postavitev objekta v obliki prostostoječe stavbe t.i. enostanovanjska hiša. Končni namen je ohranjanje posamične poselitve, kakor je razloženo v nadaljevanju elaborata.

Parcela št. 306 meji s parcelo št. 305 na severno-vzhodnem delu. Elaborat LP predvideva:

- 1) preoblikovanje zazidljivega dela **z izvzetim** delom stavbnega zemljišča iz parcele št. 305 in
- 2) **povečanje** velikosti stavbnega zemljišča predmetnemu območju posameznih poselitvah, ki se bo tako fizično razširila na parceli št. 306 za 20% izvornega območja "A" oziroma za maksimalno 600 m², kakor določa/dopušča zakon.



Slika 1 – Prikaz izvornega območja LP na izseku iz veljavnega OPN in digitalnem orotofoto načrtu (vir: grafični del OPN Gornja Radgona, list 11_J2825).

IV. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA PREDMETNEM OBMOČJU

Na območju obravnave je v veljavi občinski prostorski akt "*Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona*" Uradno Glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/2015 in njegove spremembe in dopolnitve.

V. STANJE IN OPIS PREDVIDENEGA POSEGA

Na predmetnem območju, tako strnjena obcestna poselitve, kot tudi posamična manjša območja razpršene gradnje, predstavljajo avtohtono obliko poselitve. V tem smislu je njihovo ohranitev, oziroma ohranitev njihov značilni vzorec zelo pomembna, predvsem v smislu ohranjanja tradicionalne kulturne krajine.

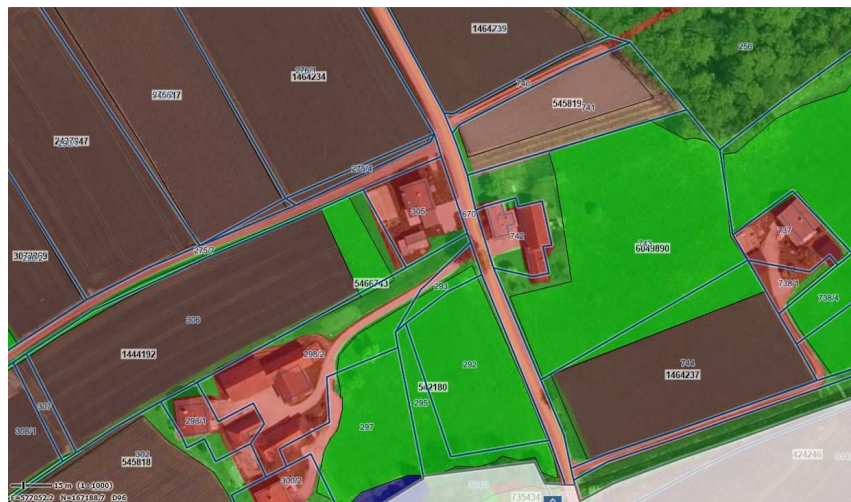
V predmetnem elaboratu LP se oblikuje predlog širitve območja stavbnega zemljišča ob upoštevanju zgoraj definirane koncepta ohranjanja lokalne kulture prostora.

Parcela št. 306 ima kmetijsko dejansko rabo in sicer je tako razdeljena (glej sliko 2):

- Večji del parcele je klasificiran kot 1100 – njiva (temno rjave barve);
- Manjši del parcele je klasificiran kot 1300 - trajni travnik (živo zelene barve);
- Minimalni del parcele je klasificiran kot 3000 – pozidano zemljišče (rdeče barve).

Na celotni površini zgoraj omenjene parcele so dodeljene bonitetne točke v višini 65.

Del parcele, ki bo učinkovito spremenil svoje dejanske kmetijske rabe v stavbno zemljišče ima večinoma dejansko rabo 1300 – trajni travnik. Manjši del je klasificiran, kot 1100 – njiva.



Slika 2 – Prikaz kmetijske dejanske rabe na območju predmetne LP.

Legenda:

Njiva oziroma vrt (1100)	Plantaža gozdnega drevja (1420)
Hmeljišče (1160)	Drevesa in grmičevje (1500)
Trajne rastline na njivskih površinah (1180)	Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
Rastlinjak (1190)	Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnimi drevmi (1800)
Vinograd (1211)	Gozd (2000)
Matičnjak (1212)	Pozidano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA
Intenzivni sadovnjak (1221)	Barje (4100)
Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)	Trstičje (4210)
Oljčnik (1230)	Ostalo zamočvirjeno zemljišče (4220)
Ostali trajni nasadi (1240)	Suho odprto zemlj. s pos. rast. pokrovom (5000)
Trajni travnik (1300)	Odprto zemlj. brez ali z napomem. rast. pokrovom (6000)
Barjanski travnik (1321)	Voda (7000)
Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	

Pobudnik živi na domačiji v strnjemem gričevnatem delu občine Gornja Radgona in sicer v naselju Ptujška cesta, kjer razpršeno poselitev sestavijo kmetijsko-gospodarski objekti in pripadajoče stanovanjske stavbe. Le-ta binom je pravi izraz prepoznavne krajinske kulture širšega območja slovenskih goric. Območje predmetne kmetije se razteza na več hektarjev: gre za podeželsko-živalorejsko kmetijo, ki premore cca. 4,8 ha obdelovanih zemljišč na katerih prideljujejo osnovno krmo za prehrano živali (koruza, ječmen), prodajo pa tudi nekaj tržnih žit (vir: podatki iz zbirnih vlog KG Zavod MS z leta 2022).

SLIKA OBMOČJA 1 – PRIKAZ OBMOČJA: POGLED IZ LOKALNE CESTE



SLIKA OBMOČJA 2 – DEL PARCELE, KI JE PREDMET ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA Z NAMENSKO RABO "A".



SLIKA OBMOČJA 3 – DEJANSKO STANJE



SLIKA OBMOČJA 4 – DOSTOPNOST: OBSTOJEČ PRIKLJUČEK LOKALNE CESTE IN JAVNE POTI



SLIKA OBMOČJA 5 – PARCELA ŠT. 305 Z OBSTOJEČIMI OBJEKTI. PRIKAZ DELA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA, KI SE IZVZAME.



IZVORNO OBMOČJE

Obstoječe pozidano zemljišče je opredeljeno na celotni parceli št. 305, k.o. 197-Orehovci (glej sliko 3).



Slika 3 – Prikaz namensko raba na širšem območju predmetne LP – izvorni podatek z OPN Gornje Radgone (vir: PISO)

V preglednici 1 je prikazano podatkovno stanje izvirnega območja. Medtem, ko je na sliki št. 4 prikazan del stavbnega zemljišča izvirnega območja, ki se izvzame za preoblikovanje in razširitev na parceli št. 306.

Preglednica 1: opredelitev izvirnega območja LP v OPN.

Podatki	Izvorno območje LP
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	305
Enota urejanju prostora (EUP)	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A – površine razpršene poselitve
Veljavni režimi varovanja na tem območju	VVO – vrečni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²) stavbnega zemljišča	1.007,43
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen

Izvorno območje EUP EU7 vsebuje v vektorski obliki topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	3000	EU7	/	1.007,43
IDO	enolični identifikator			
NRP_ID	identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora			
EUP_OZN	oznaka enote urejanja prostora			
PEUP_OZN	oznaka podenote urejanja prostora			
POV	površina območja v m ²			



Slika 4 – Prikaz izvirnega območja – izvzem stavbnega zemljišča

VI. DOLOČITEV NOVEGA OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLIŠČA

PREDLAGANA SPREMEMBA

Preoblikovali smo novo območje stavbnega zemljišča z namensko rabo A – *površine razpršene poselitve*, ki se nahaja na skrajno severno-vzhodnem delu parcele št. 306. Njegovo oblikovanje so vodila nekatera pravila, ki so bila tudi upoštevana:

- Območje mora biti jasno in brezdvomno fizično povezano z obstoječim stavbnim zemljiščem v neposredni okolici;
- Imeti mora čim bolj pravilne oblike;
- Imeti mora čim bolj pravokotne oz. kompaktno oblike;
- Imeti mora zagotovljen dostop s ceste;
- Omogočati mora najugodnejšo orientacijo objekta, ki bo nanj umeščen;
- omogočati mora čim širše možnosti pri oblikovanju objekta, ki bo nanj umeščen;
- zaseči more čim manj kmetijskega zemljišča in na delih s čim nižjo boniteto.

Tako narisano novo območje stavbnega zemljišča na parceli št. 306 znaša skupaj cca. 403,87 m².

Pobudnik se je odločil, da bo širitev stavbnega zemljišča na parceli št. 306 maksimalno, kar je možno po veljavni zakonodaji: to je 20% od 1.007,43 m² = 201,48 m² oz. v konkretnem primeru: 201,4 m².

Ker omenjena velikost ne zadošča, da bi postavili nov samostojni objekt z zadostno pripadajočo funkcionalno površino okoli bodoče stavbe, se predvidi tudi izvzem dela zazidljivosti iz še nepozidanega dela izvirnega območja (vrt). Tisti del, ki se ga izvzame znaša skupaj 202,48 m² oz. 202,47 (preoblikovanje izvzema). Preoblikuje se tako novo zazidljivo območje, ki skupaj znaša 1.208,82 m² in bo delno locirano na parceli št. 305 in delno na parceli št. 306.



Slika 5 – Prikaz predloga novega stavbnega zemljišča z namensko rabo A.

Pri določitvi oblike novega zazidljivega območja se je med drugim upošteval tudi obstoječi relief zemljišča. Območje je bilo na parcelo postavljeno tako, da se z eno stranico -zahodno- dotika bližnjega območja stavbnega zemljišča na parceli št. 305. Druga stranica -jug- je nanj pravokotna. Tretja stranica -zahod- je vzporedna z vzhodno stranjo. Zadnja stranica -sever- je vzporedna z južno in odmaknjena od ceste toliko, da dopušča zadostno veliko fizično nadaljevanje območja z namensko rabo K1 naprej do parcele št. 305, na katero se neposredno povezuje. Predlagano stavbno zemljišče ima dimenzije cca. 19x18,5 m z dovoznim delom, ki ima dimenzije 5,5x9,1 m.

Vse zgoraj zapisano je razvidno iz slike št. 5 ter opredeljeno v spodnji preglednici št. 2.

Preglednica 2: opredelitev novega območja LP v OPN s primerjavo z obstoječega stanja.

Podatki	Območje LP
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – OBSTOJEČE STAVBNO ZEMLJIŠČE</i>	
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	305
EUP	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	VVO – vrelni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²)	1.007,43
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/samo povečava</i>	
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	306-del
EUP	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	VVO – vrelni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²)	201,40
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen

<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/izvzem in preoblikovanje</i>	
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	305
EUP	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	VVO – vrelni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²)	202,48 oz. 202,47
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/povečava in izvzem s preoblikovanju</i>	
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	306-del
EUP	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	VVO – vrelni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²)	403,87
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/skupno-končno preoblikovanje</i>	
k.o.	197 - Orehovci
Parcele št.	305, 306-del.
EUP	EU 7
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	VVO – vrelni nivo / Erozijsko območje: zahtevni ukrepi
Površina (m ²)	1.208,82
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen

DELEŽ SPREMEMBE GLEDE NA IZVORNO OBMOČJE

Območje lokacijske preveritve ID 3405 za EUP7 v vektorski obliki vsebuje topološko pravilne poligone z naslednjimi podatki:

IDO	NAMEN	TIP	POV
1	1	1	202,48
2	1	2	202,47
3	1	3	201,40
IDO	enolični identifikator		
NAMEN	identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve: 1- <u>določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,</u> 2- individualno odstopanje od prostorih izvedbenih pogojev, 3- omogočanječasne rabe prostora.		
TIP	identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja: 0- območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanjačasne rabe prostora, 1- <u>preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča,</u> 2- <u>preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča,</u> 3- <u>širitev stavbenga zemljišča.</u>		
POV	površina območja v m ²		

Po uveljavitvi sklepa o lokacijski preveritvi bo stavbno zemljišče z oznako EUP7 in z namensko rabo "A" merilo **1.208,82 m²**.

V vektorski obliki vsebuje topološko pravičen poligon z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	
1	
IDO	enolični identifikator

Vse zgoraj zapisano je razvidno iz slike št. 5A.



Slika 5A – Prikaz predloga novega stavbnega zemljišča z namensko rabo A

POVZETEK

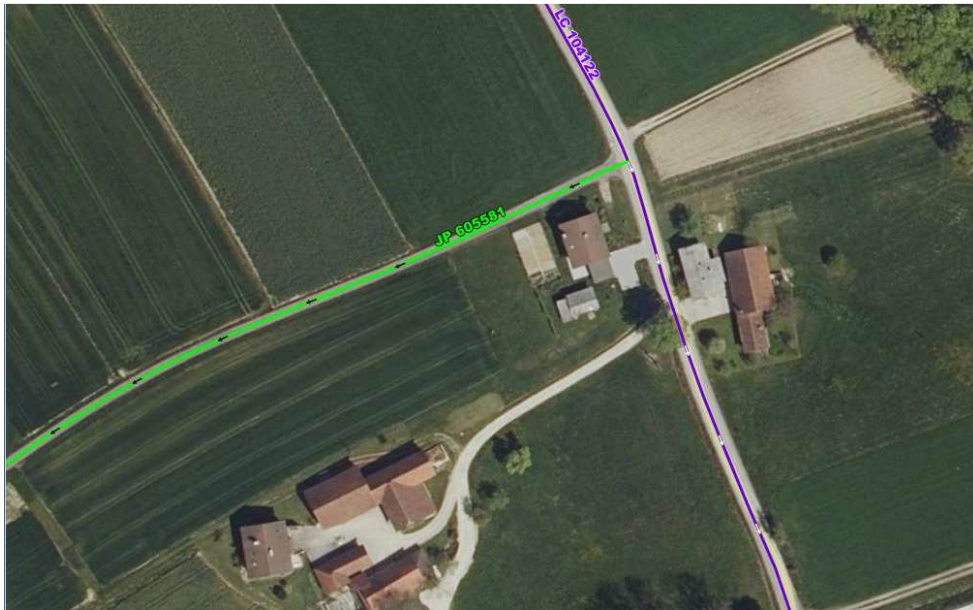
Izvorni obseg po OPN	= 1.007,43 m ²
Delež dopustne spremembe do 20% (oz. max. 600 m ²) – širitev stavbenga zemljišča	= 201,48 m ²
Izvem stavbnega zemljišča	= 202,48 m ²
Preoblikovanje izvema stavbnega zemljišča	= 202,47 m ²
Velikost stavbnega zemljišča po spremembi	= 1.208,82 m ²
Razlika med izvornim obsegom stavbnih zemljišč in obsegom stavbnih zemljišč po spremembi z LP	=201,40 m ²

VII. ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ

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.

VIII. DOSTOPNOST

Na novo preoblikovanem stavbnem zemljišču z namensko rabo "A" je zagotovljen dostop z obstoječe ceste. Njegova oblika in dimenzije omogočajo čim bolj prosta postavitve bodočega objekta nanj in čim bolj učinkovito funkcionalne površine okoli njega. In sicer: parcela št. 306 bo imela zagotovljen dostop preko obstoječega dostopa iz javne ceste, ki se nahaja na parceli št. 305. Od tukaj, preko nove interne povezave locirane na južnem delu parcele št. 305, se lahko dostopa do parcele št. 306 (glej slike 6 in 6A).



SLIKA 6 – PROMETNO OMREŽJE (VIR: PISO)

IX. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Parcela se smatra, kot komunalno opremljena. Namreč do lokacije oz. v njeni neposredni bližini so speljana vsa gospodarska javna infrastruktura, ki so minimlano zahtevana za območje razpršene gradnje (elektrika, vodovod, telekomunikacije). Ker se nahajamo izven naselja, na tem območju ne obstaja javno kanalizacijsko omrežje. V tem primeru se bodo odpadne vode iz bodočega objekta odvajale v skladu z določili OPN in z veljavnimi predpisi na področju odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.



Slika 7 – Prikaz komunalne opremljenosti območja in parcele št. 306
(VIR: grafični del OPN Gornja Radgona, list 11_J2825).

Preglednica 4: možni priključki novega stavbnega zemljišča

Dostop s ceste:	obstoječi dostop za parcelo št. 305, ki se neposredno navezuje na kategorizirano cesto LC-lokalna cesta 21097403 "Orehovci-Boračeva" in sicer na odseku št. 104122.
Elektro kabel NN:	podzemni kablovod, upravljalca Elektro Maribor, ki poteka na sosednji parceli št. 305, ID 20477907, odsek NN 29 TO515.
Vodovod: PE	vodovodne cevi sekundarnega omrežja, upravljalca Komunale Radgona d.o.o., ID 13807679.
Telekomunikacije:	kabel fiksnega zemeljskega omrežja Telekom Slovenije d.d., ID 17801268.

X. VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvorno območje LP se nahaja na erozijskem območju, kjer so predvideni "zahtevni zaščitni ukrepi".



Slika 8 – Prikaz komunalne karta erozije – "zahtevni zaščitni ukrepi" (VIR: Atlas Okolja, ARSO)

Izvorno območje in območje LP pripadata vodovarstvenemu območju VVO – vrelni nivo (glej sliko 9). Območje je določeno 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, Ljutomer in Murska Sobota). Predvidena razširitev stavbnega zemljišča oz. preoblikovanje območja zazidljivosti posamične poselitve je v celoti v vodovarstvenem območju.



Slika 9 – Prikaz poteka vodovarstvenega območja – VVO "vrelni nivo" (VIR: PISO).

XI. UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Utemelitev skladnosti predmetne LP z določili 32. člena in 135. člena ZUreP-3 je razvidna s spodnje preglednice št.4.

Preglednica 4: kriterij za določanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

Kriterij za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – povečanje zazidljivosti glede na določili s 32. člena ZUreP-3.	
Kriterij	Utemeljitev skladnosti
<i>Upoštevanja fizične lastnosti zemljišča</i>	
<ul style="list-style-type: none">Dopušča se širitev obstoječih dejavnosti.	DA. Tako na obstoječem, kot na širšem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve (A), ki so v lasti investitorja se nahajajo obstoječi objekti, ki so klasificirani tako stanovanjski, kot kmetijsko-gospodarski objekti. Območje, ki ga predmetna LP obravnava bo enake namenske rabe, kot izvorna območja ter je mišljen kot manjšo razširitveno območje posamične poselitve. Kot utemeljitev posega investitor navaja sledeče: zemljišče, ki je predmet spremembe je trajno travinje in ne predstavlja pomembne površine za kmetijsko dejavnost. Medtem, ko je možnost postavitve objekta nanj t.i. stanovanjski objekt, pomemben poseg za ohranitev in razvoj kmetije, saj v nasprotnem primeru mlada generacija, ki prihaja, ne bo imela optimalnih pogojev za nadaljevanje kmetovanja.
<ul style="list-style-type: none">Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve tako, da nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obstoječih.	DA. Za predvideno stanovanjsko gradnjo bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji, kot pri preostalem delu obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve (A) v odprtem prostoru. S temi pogoji se namerava ohraniti obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Potrjeno je tudi, da površine posamične poselitve ne presegajo obstoječega stavbnega zemljišča. Predvidena je širitev do maksimalno 20% površine obstoječega stavbnega zemljišča oz. do maksimalno 600 m ² .
<ul style="list-style-type: none">Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, tudi dostop z javne ceste je zagotovljen preko obstoječih dovozov.	DA. Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti v neposredni okolici že priključeni na vodovodno, elektro in telekomunikacijsko omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo, zaradi odsotnosti javnega kanalizacijskega omrežja, na tem odprtem območju urejalo v skladu z določili OPN oz. z veljavnimi predpisi na tem področju.

Glede na dostopnost območja: tudi ta je zagotovljena z neposrednem priključkom na obstoječo kategorizirano (LC) občinsko cesto preko obstoječega dostopa, ki se nahaja na sosednji parceli št. 305.

- Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

DA.

S predvidenim povečanjem območja stavbenga zemljišča predmetne LP se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali. To izhaja iz dejstva, da sta namenska in dejanska raba medsebojno usklajeni. Istočasno velja trditev, da predvidena stanovanjska gradnja ne bo povzročala emisij strupenih plinov, niti elektromagnetskega sevanja. Prav tako ne bo povzročala povečanje hrupa v okolici niti zastrupitev tal, vode, zraka, itd...

- Namera posega v prostor je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

DA.

Območje LP se nahaja na: erozijskem (zahtevni zaščitni ukrepi) in na vodovarstvenem območju (vrelčni nivo). Predvidena stanovanjska gradnja bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določeni v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in z varstvenimi usmeritvami na območju, za kateri bo pridobila ustrezno Mnenje posameznega mnenjedajalca.

Določanje obsega stavbnega zemljišča

- Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20%, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² izvorno določenega stavbnega zemljišča. Območje je mišljeno, kot območje vzeto v velikosti prvotnega stanja ne glede na to, koliko LP bodo izvedene s časom.

DA.

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša skupaj 1.007,43 m² (podatek iz GURS).

Širitev stavbnega zemljišča znaša maksimalno 20% obstoječe površine izvornega določenega stavbnega zemljišča, oz. **ne presega maksimalne velikosti 600 m²** (201,48 m²)

Stavbno zemljišče posamezne poselitve "A" bo znašal tako skupaj 1.208,82 m².

- Pri načrtovanem posegu razširitve stavbnega zemljišča so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

DA.

Parcela št. 306 je precej ravna oziroma v rahlem naklonu tako, kot parcela št. 305, ki je sestavni del posamične poselitve. Fizične lastnosti zemljišča so, pri določanju oblike in razširitve stavbnega zemljišča, bile upoštevane. Lokacija je primerna za postavitev novega objekta, kar je razvidno tudi iz morfologije terena (ravnina), kot izhaja iz spodaj priložene karte: LIDAR posnetek in topografski posnetek s potekom plastnic (VIR: PISO).



Slika 10 - LIDAR



Slika 11 – TOPOGRAFSKI POSNETEK

XII. LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora (ZUre-P3, Uradni list RS, št. 199/2021 in 18/23 – ZDU-10), v nadaljevanju kot ZUreP-3).
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (RS, Ministrstvo za okolje in prostor, November 2018)
- Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (RS, Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo in prehrano, št. dokumenta 3505-1/2021 z dne 11.1.2021).
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/2015 in 6/2017).

PODATKOVNI VIRI

- ortofoto, zemljiški kataster in kataster stavb, gospodarske javne infrastrukture:
(<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)
- kmetijske dejanske rabe prostora:
(<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=radgona>)
- namenska raba prostora:
(https://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html)
- erozijsko območje:
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- vodovarstveno območje:
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- poplavno območje:
(<http://www.evode.gov.si/index.php?id=127>)

XIII. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSO PREVERITEV ID: 3405

Osnutek SKLEPA

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 –ZDU-10) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na _____. redni seji, dne _____. _____. 2023, sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 305 in 306-del, k. o. 197 – Orehovci (ID: 3405)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 3405, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 305 in 306-del, obe k.o. 197 – Orehovci v Občini Gornja Radgona.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnega zemljišča z namensko rabo "A" in enoto urejanja prostora EU 7 tako, da nova velikost stavbnega zemljišča meri 1.208,82 m².

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba Progrin d.o.o, zanjo odgovorna prostorska načrtovalka Mariapia Tessarolo, ZAPS PA PPN 1329, v aprilu 2023, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Gornje Radgone in v prostorskem informacijskem sistemu.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona in začne veljati naslednji dan po objavi. Sklep se objavi tudi na spletni strani občine in se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka: _____
Gornja Radgona, dne _____

Županja
Urška MAUKO TUŠ

2. GRAFIČNI DEL

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

Grafični prikazi V FORMATU *PDF:

Prikaz 1: Prikaz območja LP in pravnih režimov	M = 1:500
Prikaz 2: Prikaz območja LP in namenske rabe prostora	M = 1:500
Prikaz 3: Prikaz namenske rabe prostora po LP	M = 1:500

V FORMATU *SHP:

obm_lp.shp	"območje sklepa o lokacijski preveritvi"
nam_lp_tip.shp	"nameni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja"
izv_obm_lp.shp	"izvorno območje"
parcele.shp	"izsek parcel iz zemljiškokatastrskega prikaza na območju lokacijske preveritve"