

PREDLOG

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15 in 9/23) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ____ . redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k. o. 193 – Spodnja Ščavnica (ID 3859)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov 3859, ki se nanaša na obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147/1 v k. o. 193 – Spodnja Ščavnica, v enoti urejanja prostora z oznako EU 15.

2. člen

Na zemljiščih iz prvega člena tega sklepa se v skladu s 135. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) omogoči povečanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, za potrebe izgradnje stanovanjskega objekta za mladega prevzemnik kmetije s spremljajočimi objekti, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, št. LP 4/23, september 2023 (izdelal ZEU d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota).

3. člen

Sestavni del sklepa je prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3500-3/2023- - U107

Datum: _____

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za potrditev sklepa

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) od 134. do 139. člena določa postopek lokacijske preveritve, ki omogoča hitrejše prilaganje ter manjša individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih aktih. Z lokacijsko preveritvijo se lahko določa obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ali omogoča začasna raba prostora.

Investitor je dne 27. septembra 2023 na občino podal pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu v k. o. 193 – Spodnja Ščavnica v enoti urejanja prostora z oznako UE 15.

Na podlagi pobude in izdelanega Elaborata je občina pričela s postopkom lokacijske preveritve po naslednjih fazah:

- pregled skladnosti elaborata z ZUreP-3 in OPN,
- izdaja sklepa za plačilo nadomestila stroškov LP,
- poziv NUP za mnenja o ustreznosti elaborata,
- javno naznanilo in javna razgrnitev elaborata LP,
- obvestilo lastniku zadevnega zemljišča in lastniku sosednjih zemljišč,
- priprava in posredovanje gradiva za sprejem sklepa o potrditvi lokacijske preveritve.

3. Pravne podlage

Postopek lokacijske preveritve določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 2/19).

2. Finančne posledice sklepa

Sprejem sklepa o potrditvi lokacijske preveritve nima finančnih posledic za občinski proračun. Vsebina sklepa se objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorsko informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.

II. OBRAZLOŽITEV

Lokacijska preveritev se v skladu s 134. členom ZUreP-3 izvede na pobudo investitorja, ki je poleg pobude za lokacijsko preveritev priložil še elaborat lokacijske preveritve. V elaboratu je utemeljena skladnost z določbami ZUreP-3 glede na to, za kakšen namen se predlaga izvedba lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost z določbami navedenega zakona in občinskim prostorskim aktom, izvede vse potrebne aktivnosti ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne.

Investitor je dne 27. 9. 2023 podal na občino pobudo za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaradi potrebe izgradnje stanovanjske stavbe s spremljajočimi objekti in površinami za mladega prevzemnika kmetije, na območju dela zemljišč s parc. št. 1146/2 in 1147, k. o. 193 – Spodnja Ščavnica. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc.

št. 1146/2 in 1147 v k. o. 193 – Spodnja Ščavnica, ki ga je izdelalo podjetje ZEU d. o. o., pod št. LP 4/23, september 2023.

Lokacijska preveritev je potekala po naslednjih fazah:

1. Pobuda investitorja za izvedbo LP	27. 9. 2023
2. Preveritev sprejemljivosti pobude s strani urbanista	25. 10. 2023
3. Sklep o plačilu nadomestila stroškov LP	28. 9. 2023
4. Poziv nosilcem urejanja prostora za podajo mnenja na elaborat	25. 10. 2023
5. Mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direktorata za prostor in graditev	29. 11. 2023
6. Mnenje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	28. 11. 2023
7. Mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode	7. 12. 2023
8. Mnenje MKGP, Direktorata za hrano in ribištvo	27. 11. 2023
9. Mnenje MKGP	13. 11. 2023
10. Mnenje Komunale Radgona d. o. o.	20. 11. 2023
11. Mnenje Telekoma Slovenije, d. d.	14. 11. 2023
12. Mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območne enote Maribor	6. 11. 2023
13. Mnenje Elektro Maribor d. d.	23. 1. 2024
14. Občina Gornja Radgona	27. 10. 2023
15. Javno naznanilo o javni razgrnitvi do 29. 1. 2024 do vključno 12. 2. 2024	24. 1. 2024
16. Obvestilo lastniku zadevnih zemljišč in sosednjim zemljišč	25. 1. 2024
17. Priprava Sklepa o potrditvi LP na seji OS	marec 2024

Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve je Občina Gornja Radgona začela s postopkom lokacijske preveritve. V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se je preveril elaborat lokacijske preveritve z določbami prej navedenega zakona in občinskim prostorskim aktom. Elaborat je pregledal in potrdil občinski urbanist.

Za namen preveritve skladnosti elaborata je občina pozvala nosilce urejanja prostora, da so predložili mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

Z lokacijsko preveritvijo se izvorno območje lokacijske preveritve v OPN poveča za manj kot 20 % in ne za več kot 600 m², kar je skladno s 135. členom ZUreP-3.

Izvorno območje lokacijske preveritve je v OPN opredeljeno v velikosti 10.051,61 m². S povečanjem izvornega območja lokacijske preveritve se le-to poveča za 599,26 m², kar predstavlja slabih 6 % površine izvornega območja lokacijske preveritve. Novo območje posamične poselitve tako zajema območje v velikosti 10.650,87 m².

Za predvidene prostorske ureditve, bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Elaborat lokacijske preveritve je bil skladno s 138. členom ZUreP-3 javno razgrnjen na Občini Gornja Radgona in na spletni strani občine od 29. 1. 2024 do vključno 12. 2. 2024. Obvestilo o javni razgrnitvi je bilo pisno poslano lastniku zemljišč in lastnikom sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve ni bilo nobene pripombe. Ker je občina pred javno razgrnitvijo pobude in elaborata lokacijske preveritve pozvala nosilce urejanja prostora, da podajo mnenje z njihovega področja o ustreznosti elaborata in pridobila vsa pozitivna mnenja, se daje Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona v potrditev.

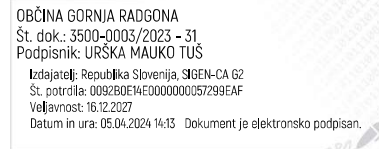
PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k. o. 193 – Spodnja Ščavnica (ID 3859).

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. upr. org.

**ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ**



Priloga:

– Elaborat lokacijske preveritve

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica**

Številka: LP 4/23

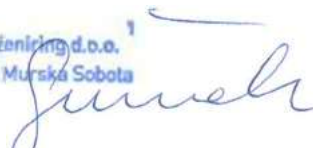
Investitor:

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

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



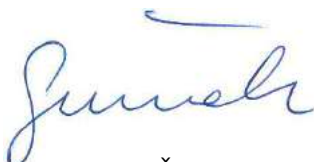
ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



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

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



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

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, september 2023

KAZALO

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD.....	4
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	5
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	14
5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	21
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	23
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	23
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	24
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3.....	26
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	30

II. GRAFIČNI DEL

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

III. PRILOGE

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

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

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

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

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

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitev. ZUreP-3 v 307. členu navaja, da se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so, kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). ZUreP-2 v 280. členu določa, da se površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), kot so v občinskem prostorskem načrtu določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list

RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), štejejo kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

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

Na območju Občine Gornja Radgona je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, za potrebe gradnje stanovanjskega objekta za mladega prevzemnika kmetije s spremljajočimi objekti in površinami.

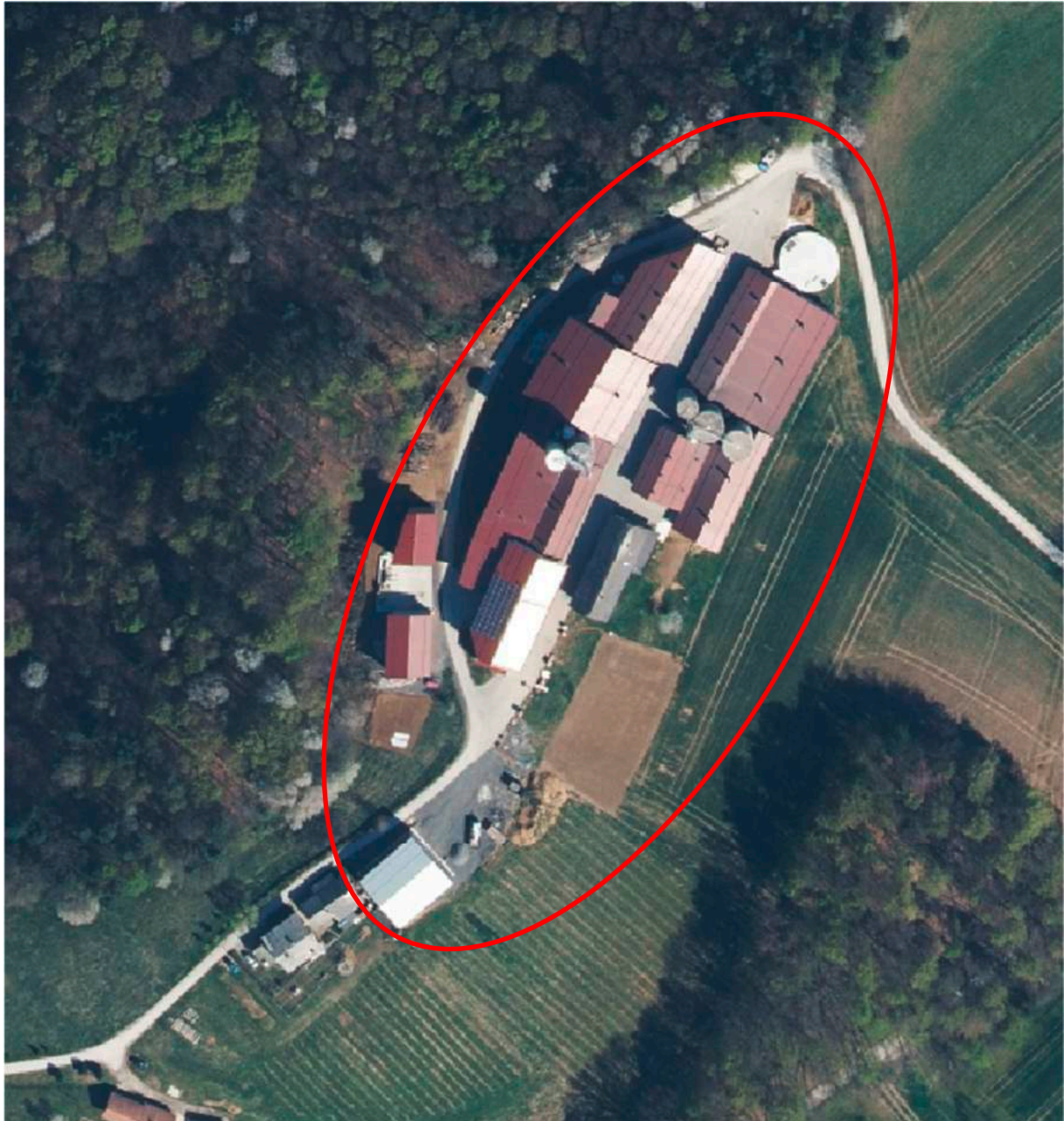
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE

Na območju Občine Gornja Radgona veljavni prostorski akt predstavlja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/15 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 izvirnim območjem predmetne LP.

3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

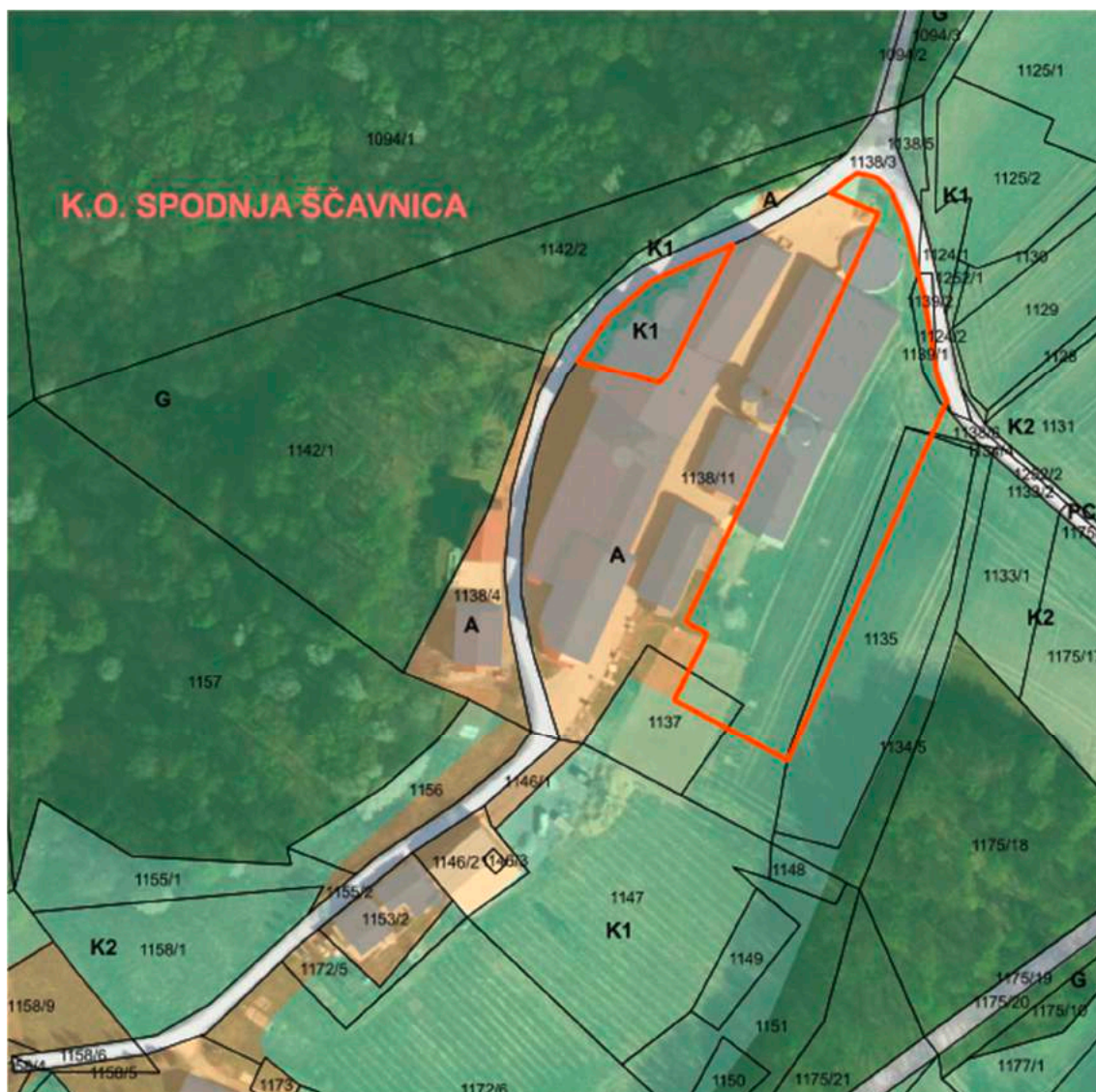
Investitor želi ob obstoječih objektih na kmetiji (domačiji) parc. št. 1137, 1138/4, 1138/11, 1146/1, 1146/2 in 1146/3, vse k.o. Spodnja Ščavnica, v Občini Gornja Radgona, zgraditi stanovanjski objekt za mladega prevzemnika kmetije, z garažo in ureditvijo spremljajočih površin oz. dvorišča (v nadaljnjem besedilu: predvidena prostorska ureditev). Gre za veliko kmetijo, ki v prostoru obstaja že generacije in je skozi desetletja svoje obdelovalne površine in dejavnost s pridom širila. Tako danes kmetija obdeluje cca. 139 ha obdelovalnih kmetijskih površin, ukvarja pa se tudi z živinorejo in trenutno razpolaga z cca. 290 glavami velike živine (plemenske svinje, mladice, pujski, tekači, pitanci).



Slika 1: Območje obstoječe kmetije na ortofoto načrtu.

Na območju obstoječe kmetije močno primanjkuje nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe nadaljnje širitve kmetije, zato je investitor že leta 2017 pristopil k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za potrebe gradnje kmetijskih objektov. Oktobra 2017 je tako bil sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs v k.o. Sp. Ščavnica (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 9/17), na osnovi katerega so bili v prostor kmetije

umeščeni nov hlev za prašiče ter v sklopu slednjega tudi silosi, gnojne jame, shramba za kmetijsko mehanizacijo ter izvedena dozidava obstoječih hlevov. Predmetni OPPN je bil sprejet po sprejetju OPN, zato ni del izvirnega območja LP. Občina Gornja Radgona je v skladu z veljavno zakonodajo, območje sprejetega OPPN povzela v prvih spremembah in dopolnitvah OPN, ki so trenutno še v postopku priprave.



Slika 2: Območje obstoječe kmetije na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu s prikazom območja sprejetega OPPN.



Slika 3 in 4: Sliki obstoječe kmetije iz katerih so že razvidne izvedene ureditve načrtovane v sklopu izdelave OPPN.

Glede na to, da na območju kmetije res drastično primanjkuje nepozidanih stavbnih zemljišč za njeno širitev in, da kmetija ima zagotovljenega mladega naslednika, ki si želi obstoječo kmetijsko dejavnost še nadgraditi, investitor razmišlja o izdelavi dodatnega OPPN na kmetijskem zemljišču, ki bi mu omogočal uresničitev zastavljenih ciljev v sklopu širitve kmetije.

Obstoječi stanovanjski objekt kmetije je na račun gradnje kmetijsko – gospodarskih objektov v njegovi neposredni okolici postal ujet med njimi, zato praktično tudi nima možnosti širitve. Na račun tega je v neposredni bližini kmetije, na zemljišču, ki je funkcionalno povezano s kmetijo predvidena prostorska ureditev, ki bo mlademu nasledniku kmetije omogočala izgradnjo lastne stanovanjske hiše s spremljajočimi objekti in površinami. Slednje bo kmetiji omogočilo njen obstoj in nadaljnji razvoj. Še ne dolgo nazaj je na območju, kjer je predvidena prostorska ureditev, stal nezahteven objekt za skladiščenje pridelkov, ki pa je bil, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve, že odstranjen oziroma preseljen na novo lokacijo v neposredni bližini.



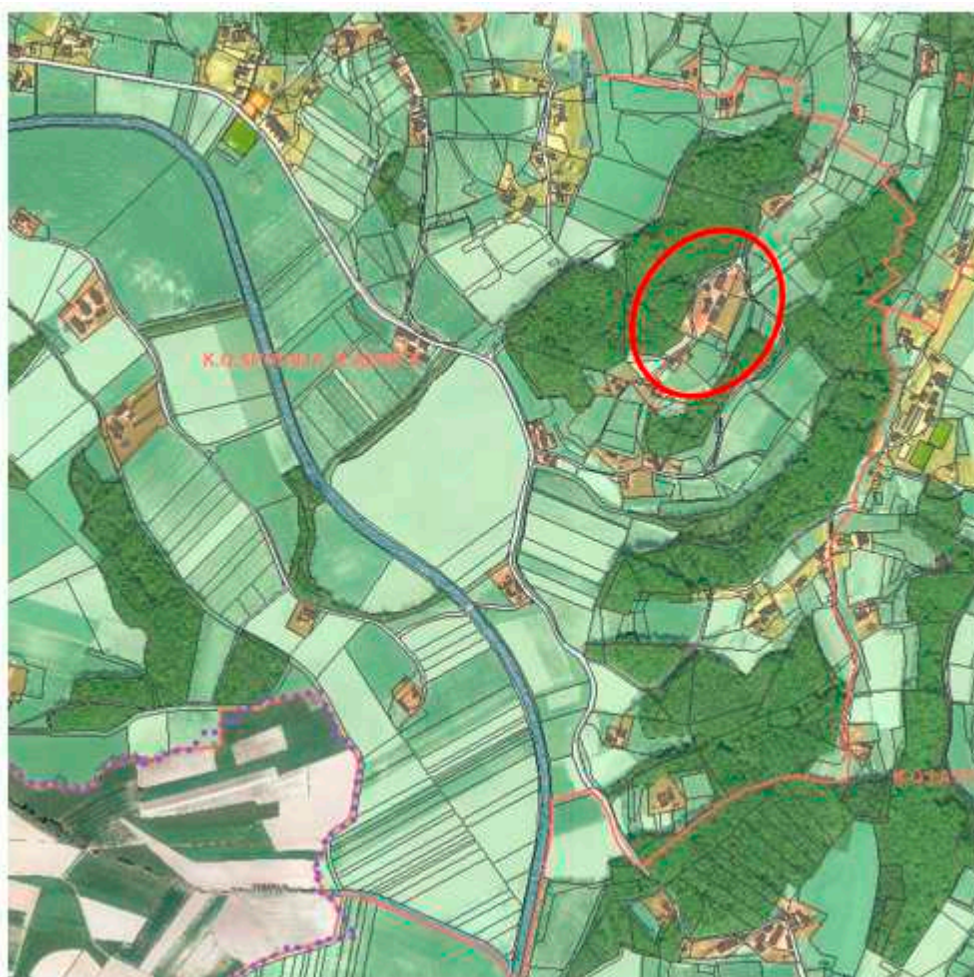
Slika 5: Območje obstoječe kmetije na ortofoto načrtu s prikazom lokacije obstoječega stanovanjskega objekta kmetije, območjem, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta za mladega prevzemnika in prikazom preselitve nezahtevne objekta na novo lokacijo.

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

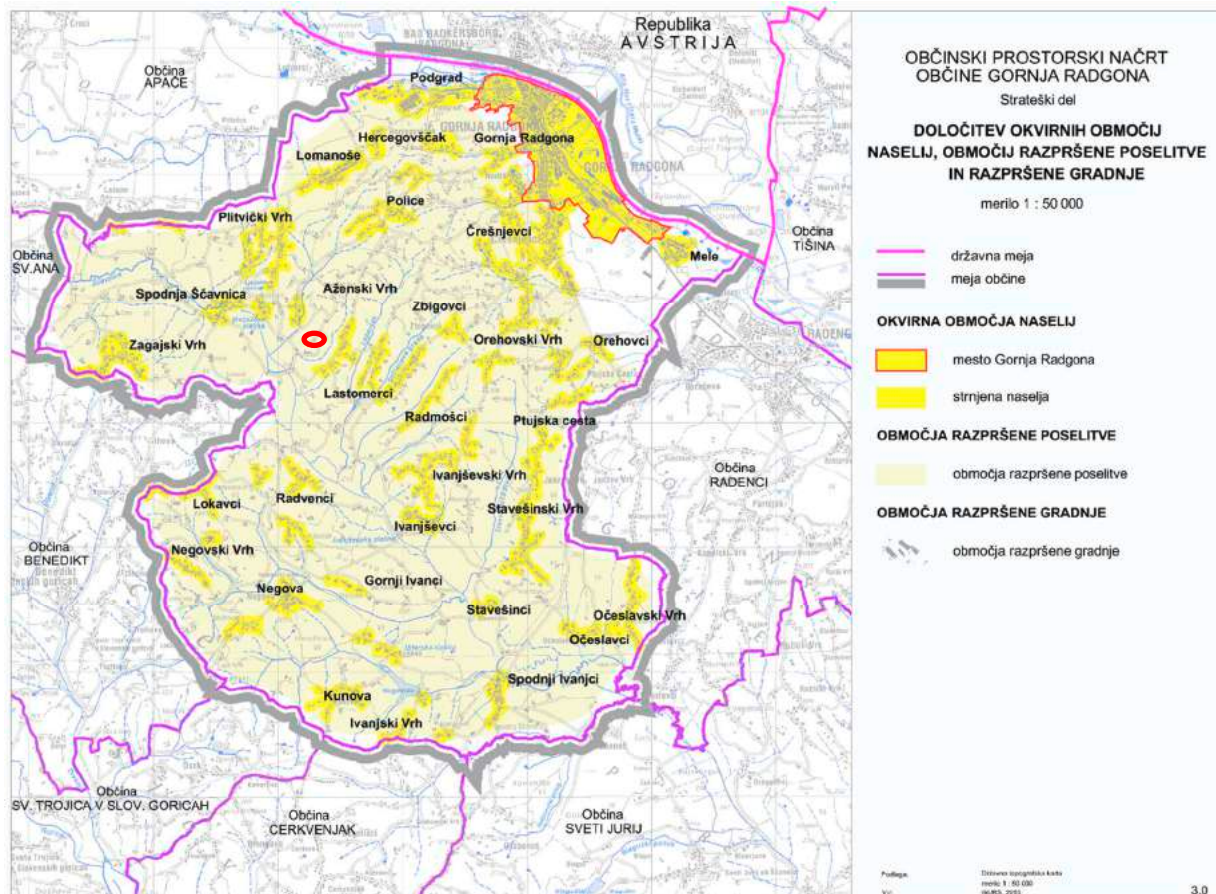
Se pravi predmet predmetne LP je sprememba obsega stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v OPN oziroma boljše rečeno njegova širitev za največ 20 % in manj kot 600 m², glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča razpršene poselitve v OPN, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Na območju obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, ki se nahaja na parc. št. 1137, 1138/4, 1138/11, 1146/1, 1146/2 in 1146/3 k.o. Spodnja Ščavnica se, kot je že bilo omenjeno, nahaja obstoječa kmetija. Investitor predmetnega Elaborata LP želi na območju LP, zagotoviti dodatne stavbne površine za umestitev predlagane prostorske ureditve za potrebe mladega prevzemnika kmetije, ki je nujno potrebna za nadaljnji razvoj kmetije in zagotovitev njenega nasledstva. Znotraj kompleksa kmetije namreč ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko umestili predvideno prostorsko ureditev, zato je predlagano povečanje obstoječega območja razpršene poselitve preko instrumenta LP.

Območje se nahaja v gričevnatem delu Osrednjeslovenskih goric, natančneje v Ščavniški dolini, ker je značilno tradicionalno prepletanje poselitve in kmetijskih zemljišč. V preteklosti je bilo območje mokrotno, z obsežnimi regulacijami in melioracijami, v 80. letih prejšnjega stoletja, pa so mokrotne travnike spremenili v njive in hkrati izvedli tudi komasacije, s katerimi so tedanjo razdrobljeno zemljiško posest združili v večje parcele. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgoščitve poselitve prihaja v strnjenih obcestnih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko kmetij (domačij). Strnjena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja. Pomen ohranjanja in nadaljnega razvoja obstoječih območij razpršene poselitve je občina jasno definirala tudi v OPN, kjer med drugim v drugem odstavku 8. člena, ki opredeljuje prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti, piše »V gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve razpršena poselitev, zaradi česar le ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršeno poselitev potrebno ohranjati in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.« Podobno je zapisano tudi v 21. členu OPN, ki opredeljuje območja razpršene poselitve, kjer v drugem odstavku piše »Razpršena poselitev predstavlja v gričevnatem delu občine avtohtono obliko poselitve, zato se jo ohranja in smiselno dopolnjuje obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter se jo istočasno varuje pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.« Ohranjanje območij razpršene poselitve v OPN opredeljuje tudi 31. člen OPN, kjer piše podobno kot v 8. in 21. členu OPN in sicer »Razpršena poselitev predstavlja v gričevnatem delu občine avtohtono obliko poselitve, zaradi česar le ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi

ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršeno poselitev potrebno ohranjati in smiselno dopoljevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.«. Grafično so območja razpršene poselitve opredeljene tudi na karti strateškega dela OPN z naslovom Določitev okvirnih območij naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje (slika 7) iz katere je razvidno, da izvorno območje LP in območje LP ležita na območju, kjer je razpršena poselitev predstavlja avtohtono obliko poselitve.



Slika 6: Prikaz širšega območja Osrednjeslovenskih goric in izvornega območja LP na izseku iz OPN, ki prikazuje gostoto in prevlado razpršene poselitve, kot avtohtone oblike poselitve.



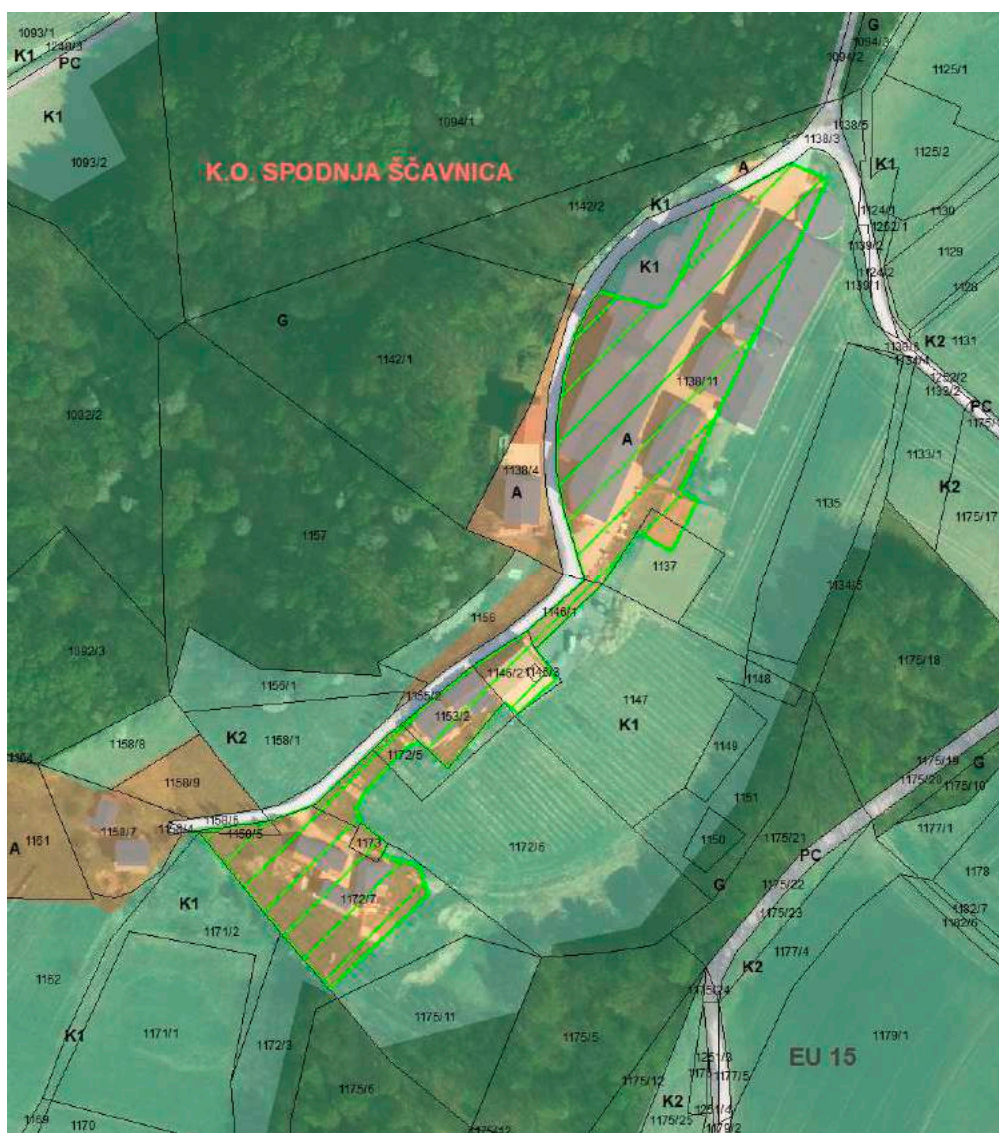
Slika 7: Karta strateškega dela OPN z naslovom Določitev okvirnih območij naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje s prikazom lokacije izvornega območja LP in območja LP.

Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki so v OPN po ZPNačrt-u opredeljena kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 15 ter predstavljajo izvorno območje LP. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnava razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

Izvorno območje LP, v tem primeru območje posamične poselitve na parc. št. 1137, 1138/3, 1138/11, 1146/1, 1146/2, 1146/3, 1153/2, 1155/2, 1158/5, 1172/3, 1172/5, 1172/6, 1172/7 in 1173, vse k.o. Spodnja Ščavnica v skupni površini 10.051,61 m², predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvirni določen v OPN.

Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Spodnja Ščavnica
parc. št.	1137, 1138/3, 1138/11, 1146/1, 1146/2, 1146/3, 1153/2, 1155/2, 1158/5, 1172/3, 1172/5, 1172/6, 1172/7, 1173
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 15
Režimi in varovanja	območje Natura 2000, ekološko pomembno območje
Površina (m ²)	10.051,61
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 8: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema povečanje izvornega območja LP za največ 20 % in manj kot 600 m², glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča območja posamične poselitve v OPN, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3.

Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve, za največ 20 % in manj kot 600 m², glede na izvorno območje LP, določeno v OPN je v skladu z 135. členom ZUreP-3 predlagano na južnem delu obstoječega območja posamične poselitve, na delu parc. št. 1146/2 in 1147 k.o. Spodnja Ščavnica v skupni površini 599,26 m². Območje LP se nahaja v ozadju že obstoječih stavbnih zemljišč kmetije, ki se nahajajo ob dostopni poti do obstoječih objektov v neposredni bližini ter so po sami obliki in velikosti premajhna za umestitev predlagane prostorske ureditve za naslednika kmetije. Na podlagi tega je predlagana njihova razširitev v ozadju, ki bo omogočala umestitev predvidene prostorske ureditve. Območje LP se nahaja izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, določenega v OPN in je v OPN opredeljeno kot najboljšo kmetijsko zemljišče z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako EU 15. Po dejanski rabi, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je območje LP v večjem obsegu opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), v manjšem delu pa tudi kot ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222), trajni travnik (1300) in neobdelano kmetijsko zemljišče (1600). Dejansko je v naravi na obravnavanem območju še ne dolgo nazaj stal nezahtevni objekt – skladišče pridelkov, za katerega je investitor na upravni enoti pridobil ustrezno gradbeno dovoljenje (št. 351-412/2020-17 z dne 15.10.2020) in njegove manipulativne površine oziroma dostop, zato območje v naravi ne predstavlja več kmetijskega zemljišča. Omenjeni nezahtevni objekt je na grafikah Elaborata LP, ki med drugim prikazujejo tudi ortofoto posnetke iz leta 2022, še vedno razviden. Za potrebe umeščanja in izvedbe predvidene prostorske ureditve je investitor na podlagi pridobljenega novega gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta – skladišče pridelkov (št. 351-241/2023-6208-7 z dne 27.6.2023) obstoječi nezahtevni objekt, ki je stal na območju stavbnih zemljišč, katere preko postopka LP širimo za potrebe umeščanje predvidene prostorske ureditve, odstranil in preselil na novo lokacijo oziroma na edino razpoložljivo nepozidano stavbno zemljišče s katerim razpolaga kmetija.



Slika 9: Prikaz nezahtevnege objekta, ki je še do nedavnega stal na območju obstoječega stavbnega zemljišča, katero je predmet razširitve na območje LP in prikaz njegove preselitve.



Slika 10: Prikaz nezahtevnega objekta, ki je še do nedavnega stal na območju obstoječega stavbnega zemljišča, katero je predmet razširitve na območje LP.



Slika 11: Prikaz prestavljenega nezahtevnega objekta na novi lokaciji.



Slika 12: Okviren prikaz obstoječega stavbnega zemljišča izvornega območja LP in območja LP.

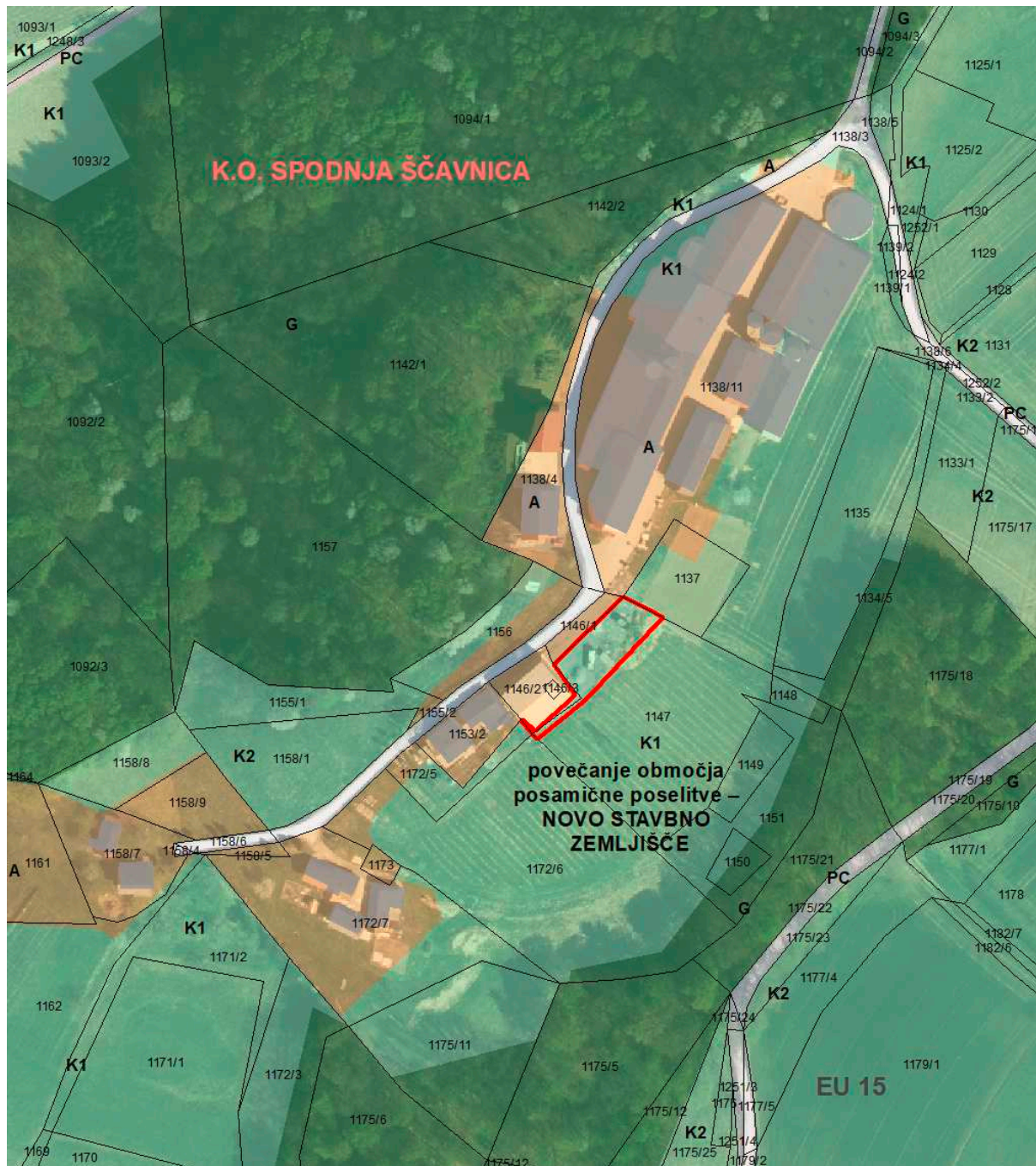
Glede na površino izvornega območja LP (10.051,61 m²), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvornega območja LP poveča za manj kot 20 % in ne presega velikosti 600 m², kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

V predmetnem Elaboratu LP gre za povečanje oziroma širitev izvornega območja LP ob obstoječi kmetiji, ki bo omogočala gradnjo oziroma umestitev predvidne prostorske ureditve v sklopu širitve obstoječe kmetije, zato predvidene prostorske ureditve ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske namenske rabe, saj slednih v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve oziroma izvornega območja LP ni. V neposredni bližini se sicer nahajajo gozdna zemljišča, ki pa niso povezana z izvornim območje LP, katerega predmet je širitev v sklopu predmetne LP. Hkrati slednja z vidika fizičnih lastnosti zemljišča (naklon) niso primerna za umeščanje objektov. Prav tako v neposredni bližini obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kjer je predvidena umestitev predvidene prostorske ureditve, ni kmetijskih zemljišč z nižjimi bonitetami, zato umeščanje na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ni mogoče. Prav tako na izvornem območju LP ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko umestili predvideno prostorsko ureditev. Na edino nepozidano območje stavbnih zemljišč, ki je razvidno iz ortofoto posnetka je bil, kot je že bilo omenjeno, z novim gradbenih

dovoljenjem prestavljen nezahtevni objekt – skladišče pridelkov, ki je bil odstranjen iz območja, kjer je predvideno umeščanje predlagane prostorske ureditve za potrebe katere se tudi širi obstoječe stavbno zemljišče. **Kot je razvidno iz zgoraj navedenega, umestitev predvidene prostorske ureditve na zemljišča nekmetijske namenske rabe oziroma na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ali območja nepozidanih stavbnih zemljišč ni možna. Prav tako ni možna umestitev na drugo lokacijo, saj gre za razširitev že obstoječega izvirnega območja LP, ki zaradi same oblike in velikosti ni primerno za umestitev predvidene prostorske ureditve. Slednje prav tako ni mogoče prestaviti na drugo lokacijo z vidika funkcionalnosti obstoječe kmetije.**

Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN

	Območje LP
Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE	
k.o.	Spodnja Ščavnica
parc.št.	1146/2, 1147
Podrobnejša namenska raba prostora	K1
Enota urejanja prostora	EU 15
Režimi in varovanja	območje Natura 2000, ekološko pomembno območje
Površina (m ²)	599,26
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	73. člen



Slika 13: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.



Slika 14: Prikaz območja LP na izseku iz OPN, digitalnem ortofoto načrtu in lidar posnetku, ki prikazuje naklon terena.

5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

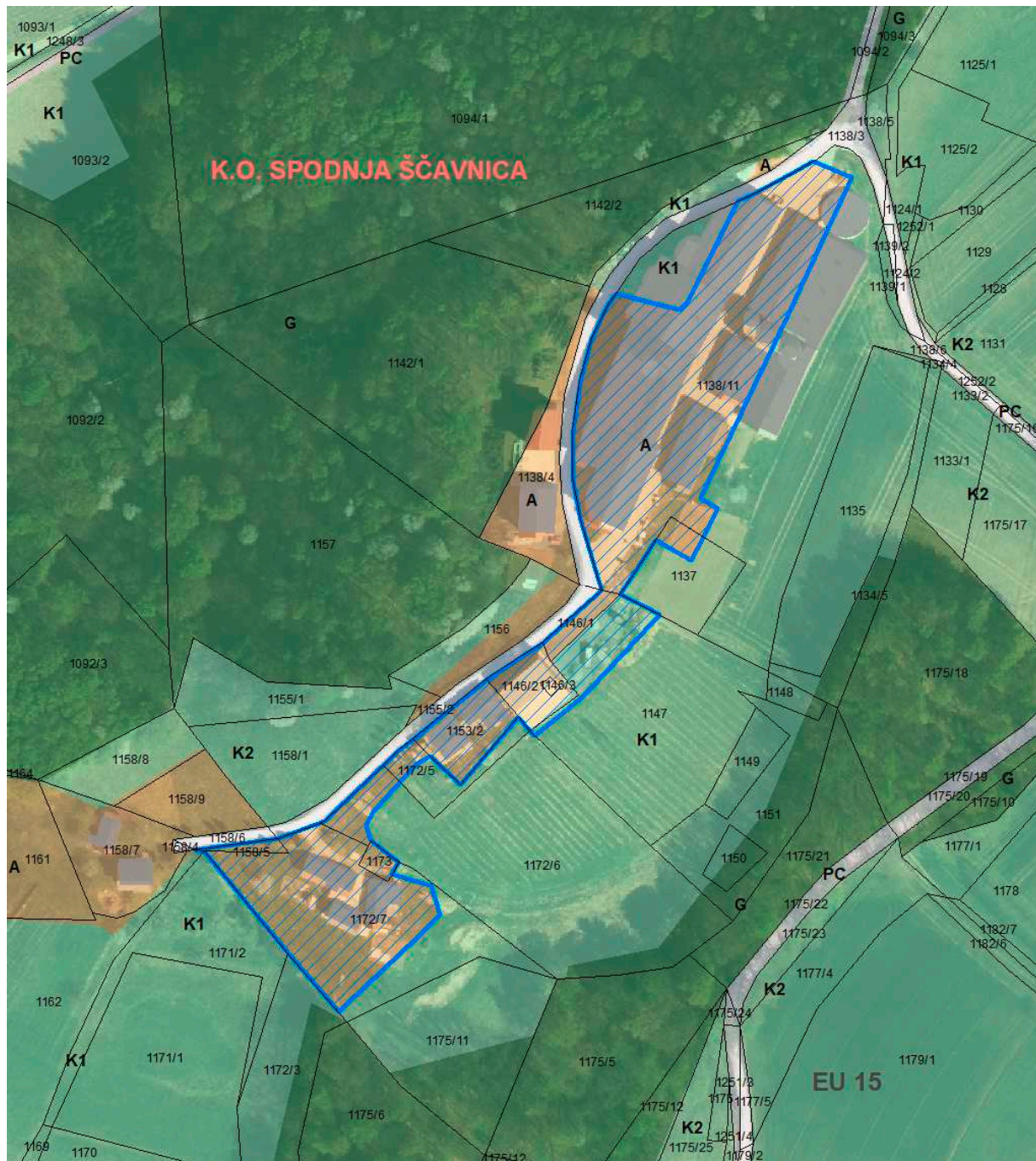
Z LP se izvorno območje LP, določeno v OPN poveča, za manj kot 20 % in ne za več kot 600 m², kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

Izvorno območje LP je v OPN opredeljeno v velikosti 10.051,61 m². Z povečanjem izvornega območja LP se le-to poveča za 599,26 m², kar predstavlja slabih 6 % površine izvornega območja LP. Tako izvedeno povečanje izvornega območja LP je v skladu z 135. členom ZUreP-3.

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje veliko 10.650,87 m².

Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Spodnja Ščavnica
parc.št.	1137, 1138/3, 1138/11, 1146/1, 1146/2, 1146/3, 1147, 1153/2, 1155/2, 1158/5, 1172/3, 1172/5, 1172/6, 1172/7, 1173
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	EU 15
Režimi in varovanja	območje Natura 2000, ekološko pomembno območje
Površina (m²)	10.650,87
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	71. člen



Slika 15: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Za dostop do območja LP se bo uporabila obstoječa dostopna oziroma kategorizirana javna pot (šifra odseka 606631), ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in se bo istočasno uporabljala tudi kot dostopna pot do predvidene prostorske ureditve, saj se slednja nahaja neposredno ob njej oziroma je nanjo navezana. Se pravi za predvideno prostorsko ureditev ne bo potrebno urediti novega oziroma dodatnega dostopa, saj je območje LP neposredno povezano z dostopno potjo in ima tako omogočen neposreden dostop.

Do območja LP in do obstoječih objektov je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije). Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda za predvideno prostorsko ureditev urejalo v skladu s 3., 17. in 105. členom OPN, kjer je navedeno, da se na območjih (gričevnat del občine, območje razpršene poselitve, ipd.), kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda reši v skladu z veljavnimi predpisi, z malimi oziroma skupnimi komunalnimi čistilnimi napravami, če pa to ni mogoče zaradi tehničnih, okoljskih ali drugih razlogov, pa tudi z individualnimi ali skupinskimi nepretočnimi greznicami.

Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture in, da se je še ne dolgo nazaj na območju nahajal nezahtevni objekt – skladišče pridelkov, ki je že imel zagotovljene osnovne priključke, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve v kolikor bodo ti potrebni oziroma njihovo nadgradnjo.

7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvorno območje LP ter območje LP se nahajata na posebnem varstvenem območju narave t.i. **območju Natura 2000 in ekološko pomembnem območju**. Navedeni pravni režimi so bil upoštevani pri pripravi OPN in tudi Elaboratu LP.

Natura 2000 je evropsko omrežje posebnih varstvenih območij, razglašeni v državah članicah Evropske unije z osnovnim ciljem ohraniti biotsko raznovrstnost. Posebna varstvena območja so namenjena ohranjanju živalskih in rastlinskih vrst ter habitatov, ki so redki ali na evropski ravni ogroženi zaradi dejavnosti človeka. To najpogosteje pomeni, da je na teh območjih treba vzdrževati ugodno stanje z različnimi ukrepi, bodisi zgolj nadaljevati z obstoječimi dejavnostmi, na primer s pašo ali košnjo suhih in vlažnih travnikov po cvetenju in gnezdenju, bodisi nekatere dejavnosti opuščati ali njihovo uvajanje preprečiti, npr. agromelioracije mokrišč. Evropska unija je to omrežje uvedla kot enega od mehanizmov za izvajanje t. i. direktive o pticah iz leta 1979 in direktive o habitatih iz leta 1992. Slovenija je območja Nature 2000 določila z Uredbo o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura

2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18).

Ekološko pomembno območje je območje habitatnega tipa, dela habitatnega tipa ali večje ekosistemske enote, ki pomembno prispeva k ohranjanju biotske raznovrstnosti. Slovenija je ekološko pomembna območja določila z Uredbo o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

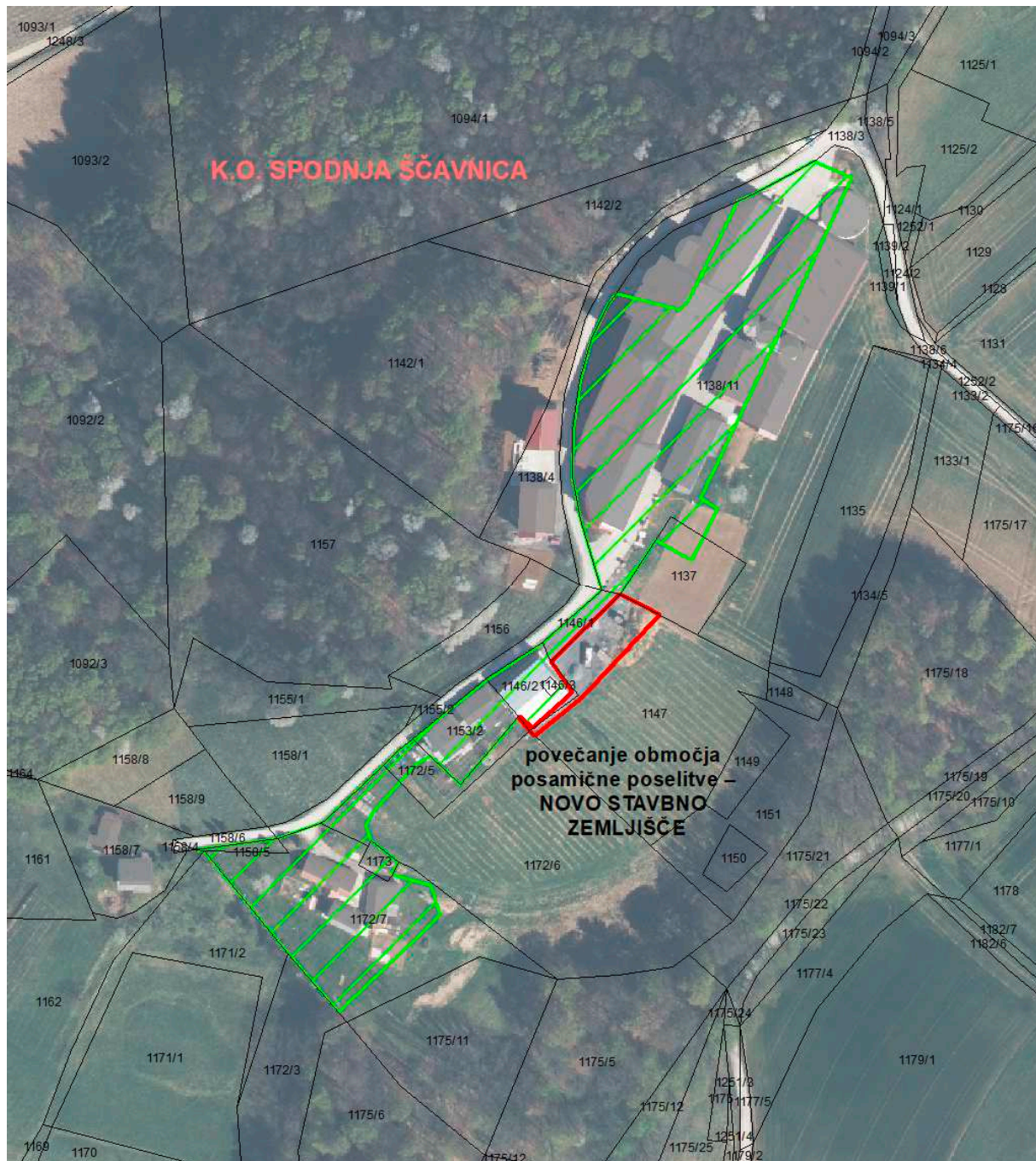
Drugih območij varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni.

8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ

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

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

Glede na to, da je pri pripravi Elaborata LP bil uporabljen novejši podatek o zemljiških parcelah, v primerjavi z podatkom, ki je bil uporabljen pri sprejemu OPN, med njima prihaja do minimalnih razlik. V izvorno območje LP in posledično tudi v novo območje posamične poselitve je tako vključen minimalni del parc. št. 1138/3, 1155/2 in 1172/3 k.o. Spodnja Ščavnica, ki v naravi predstavljajo obstoječo občinsko cesto (parc. št. 1138/3 in 1155/2) ter obstoječe kmetijsko zemljišče (parc. št. 1172/3). Parc. št. 1138/3 in 1155/2 k.o. Spodnja Ščavnica sta na izvornem območju LP po veljavnem OPN, glede na ZKP na katerega je bil sprejet OPN, v celoti opredeljena kot območje površin cest z oznako PC, parc. št. 1172/3 k.o. Spodnja Ščavnica pa kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1 in gozdno zemljišče z oznako G. Ob preseku izvornega območja LP, ki je bil povzet iz veljavnega OPN in ZKP, ki je bil prevzet od Geodetske uprave Republike Slovenije s stanjem podatka na dan 3.2.2020, pa je zaradi zamika in izboljšave novejšega ZKP v izvorno območje LP in posledično tudi v novo območje posamične poselitve vključen tudi minimalni del parc. št. 1138/3, 1155/2 in 1172/3 k.o. Spodnja Ščavnica. Ne glede na to, da gre za minimalni zamik ZKP in območja parc. št. 1138/3, 1155/2 in 1172/3 k.o. Spodnja Ščavnica po veljavnem OPN niso opredeljena kot območje razpršene poselitve, so le-te, zaradi upoštevanja uradnih evidenc podatkov, bile upoštewane v celotnem Elaboratu LP (tako v tekstu delu, kakor tudi v grafikah).



Slika 16: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in ZKP (3.2.2020).

9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Občina Gornja Radgona ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvorno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako EU 15. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve. Prav tako ima Občina Gornja Radgona sprejet **Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 2/19) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapisanega je razvidno, da Občina Gornja Radgona izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-3 za izvedbo postopka LP.

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

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

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.	DA. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski, kmetijsko - gospodarski in drugi spremljajoči objekti. Na območju LP je predvidena razširitev obstoječega območja posamične poselitve za potrebe pridobitve stavbnega zemljišča primerne velikosti in oblike za umeščanje novega stanovanjskega objekta s spremljajočimi objekti in površinami za mladega prevzemnika kmetije, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (kmetijstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj. Dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili OPN, med drugim tudi z določili v 8., 21. in 31. členu OPN, kjer je med drugim zapisano tudi, da razpršena poselitev v gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve, zaradi česar le-ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršeno poselitev potrebno

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	ohranjati in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjjenih območij naselij
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	DA. Za predvideno prostorsko ureditev, 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.
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	DA. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo urejalo v skladu z določili 3., 17. in 105. člena OPN. V omenjenih členih je navedeno, da se na območjih (gričevnat del občine, območje razpršene poselitve, ipd.), kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda reši v skladu z veljavnimi predpisi, z malimi oziroma skupnimi komunalnimi čistilnimi napravami, če pa to ni mogoče zaradi tehničnih, okoljskih ali drugih razlogov, pa tudi z individualnimi ali skupinskimi nepretočnimi greznicami. Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture ter so slednji za nezahtevni objekt, ki je bil prestavljen in je še ne dolgo nazaj stal na že obstoječem stavbnem zemljišču, katerega predmet je razširitev preko postopka LP, bili izvedeni ne bo težav z zagotavljanjem ali umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe predvidene prostorske ureditve, v kolikor bodo ti potrebni. Dostop do območja LP je za predvideno prostorsko ureditev mogoč direktno iz kategorizirane občinske ceste, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in njegovi neposredni bližini. Ureditev novega dovoza tako ni predvidena.

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	DA. Povečanje obstoječega območja posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča, saj gre za uravnavo na slemenu, ki omogoča gradnjo objektov, brez večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	DA. Z predvidenim povečanjem območja posamične poselitve ter predvidenimi ureditvami na območju LP se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj gradnja predvidene prostorske ureditve ne bo povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	DA. Območje LP se nahaja na posebnem varstvenem območju narave t.i. območju Natura 2000 in ekološko pomembnem območju. Na območju LP ni evidentiranih posebnih območij varovanja narave ali obstoječih habitatov, zato navedeni režimi ne vplivajo na umeščanje objektov v prostor. Predvideno povečanje obstoječega območja posamične poselitve ter gradnja predvidene prostorske ureditve bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN in pri pripravi Elaborata LP bile upoštevane. Hkrati bo nosilec urejanja prostora, na katerega delovno področje posegajo navedeni pravni režimi v postopku LP pozvan s strani občinskega urbanista za podajo svojega mnenja o sprejemljivosti predmetne LP. Drugih pravnih režimov na območju LP ni.

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

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 135. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upošteva tudi	DA. Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon,

<p>fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.</p>	<p>dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi in omejitve na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3 in v posameznih poglavjih Elaborata LP.</p>
<p>Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.</p>	<p>DA. Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN in ne presega velikosti 600 m². Na račun predlagane razširitve izvornega območja posamične poselitve se izvorno območje LP, površinsko gledano poveča za 599,26 m², kar predstavlja slabih 6 % površine izvornega območja LP, kar je skladno z določili 135. člena ZUreP-3.</p>

10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

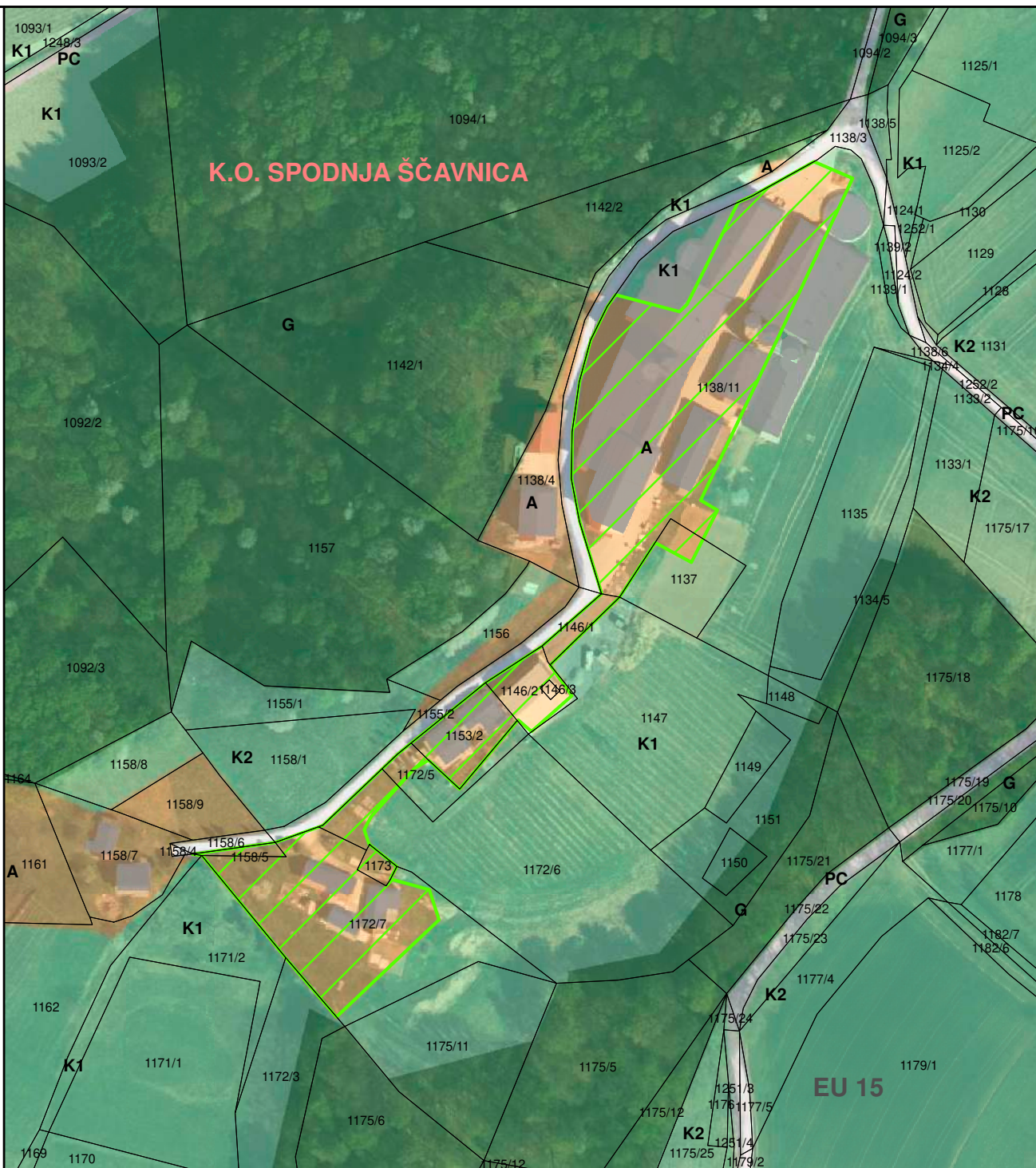
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf)
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (št. 3505-72/2022/1 z dne 6. 6. 2022)
- 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://pis.eпростor.gov.si>)
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, gospodarski javni infrastrukturi, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-простor.gov.si/>)
- podatek o dejanski rabi zemljišč in hidromelioracijah (<https://rkg.gov.si/>)
- podatek o območij varovanja narave (območja Nature 2000 in ekološko pomembna območja) (<http://gis.arso.gov.si>)
- podatek Lidar (<http://gis.arso.gov.si/evodel>)

II. GRAFIČNI DEL


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



Legenda:

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

Naloga:
Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica

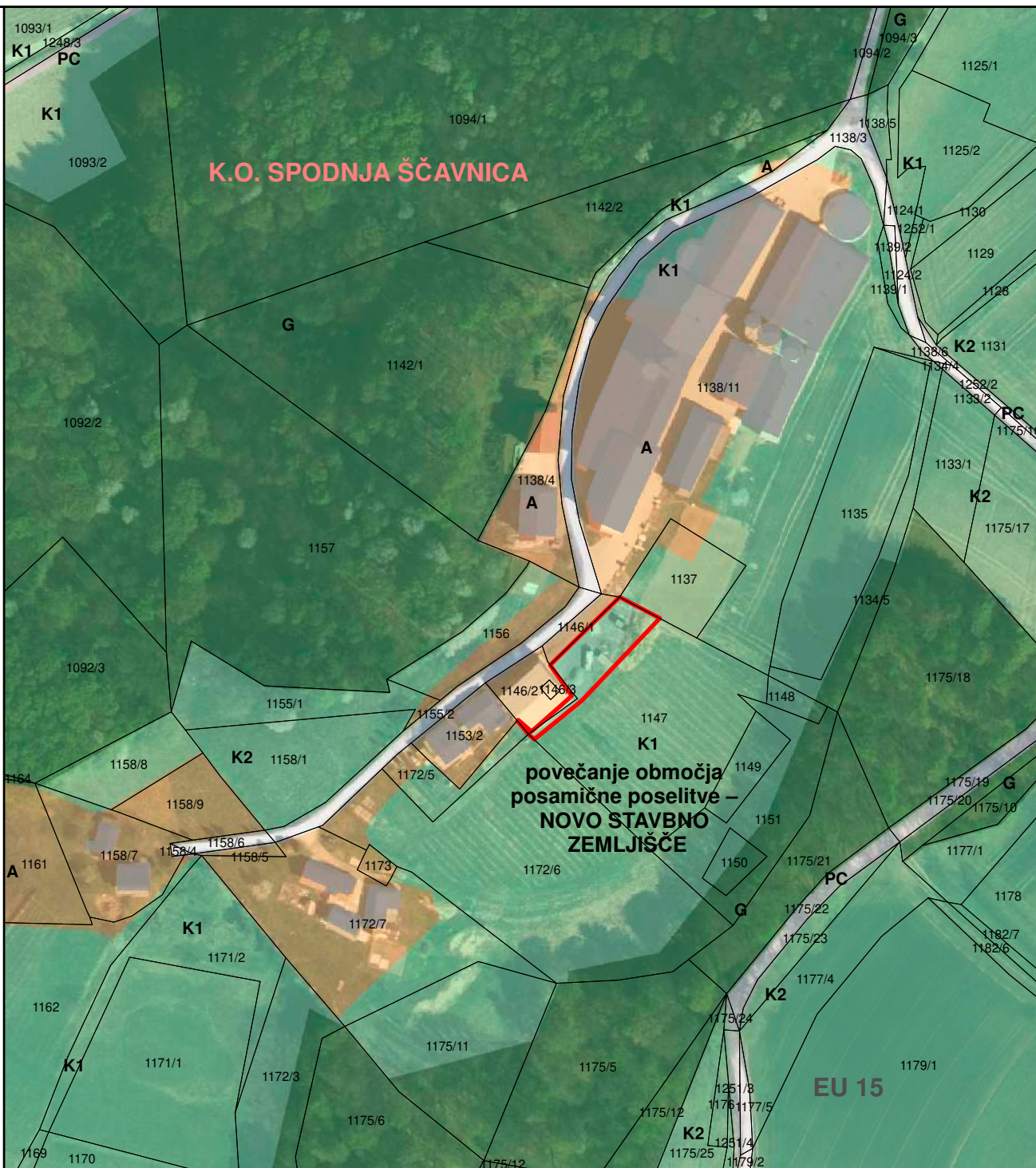
Izdelovalec:
 ZEU
ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

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

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

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

Št. naloge: LP 4/23	Datum: september 2023	Merilo: 1:2.000
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------



Legenda:

kataster stavb

zemljiški kataster

povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

enota urejanja prostora

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

A - površine razpršene poselitve

PC - površine cest

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1 - najboljša kmetijska zemljišča

K2 - druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G - gozdna zemljišča

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica

Izdelovalec:



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

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

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

Grafični prikaz:

Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Sodelavci:

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

Št. naloge:

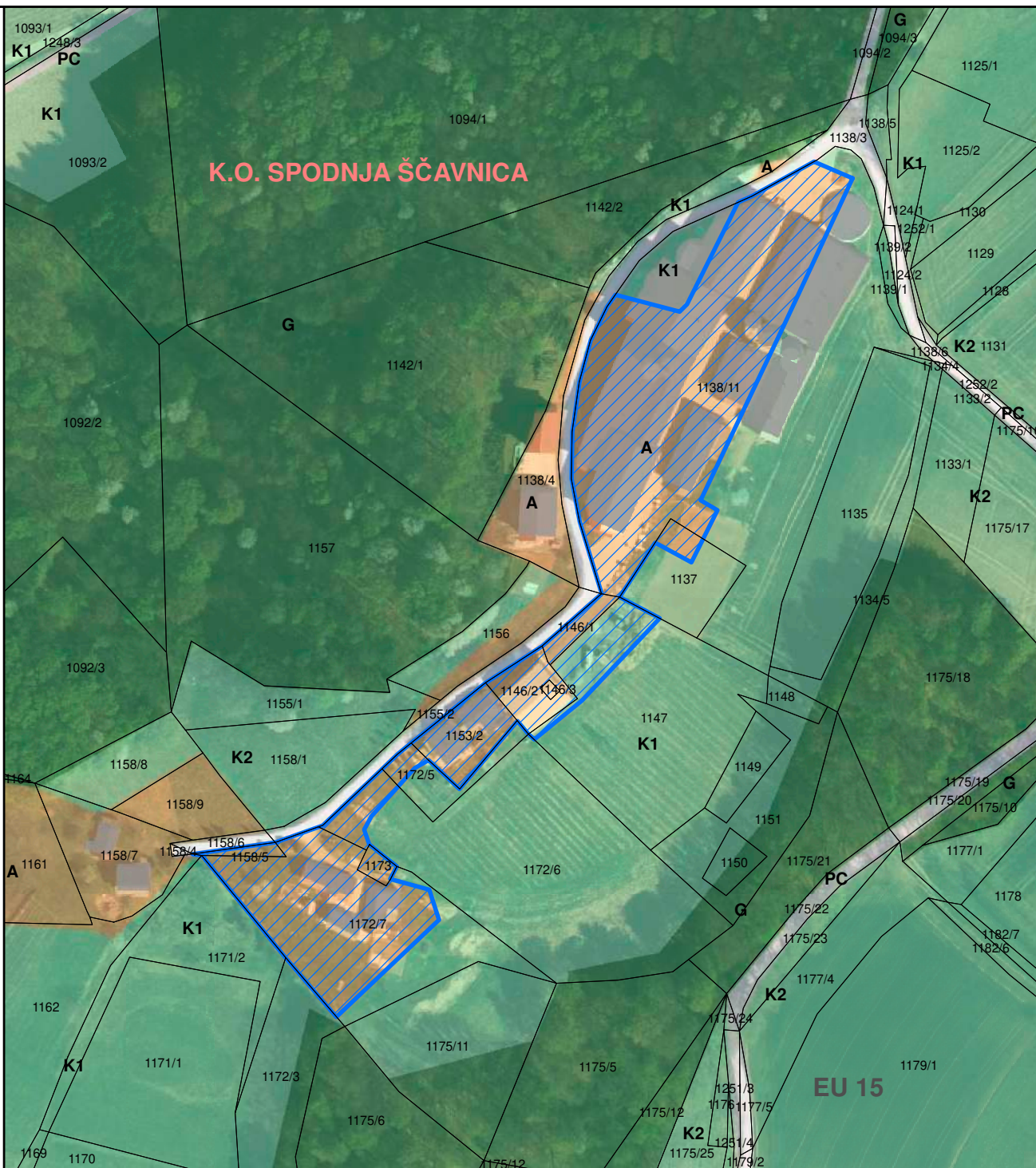
LP 4/23

Datum:

september 2023

Merilo:

1:2.000



Legenda:

kataster stavb

zemljiški kataster

novo območje posamične poselitve

EU 15 enota urejanja prostora

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

A - površine razpršene poselitve

PC - površine cest

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1 - najboljša kmetijska zemljišča

K2 - druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G - gozdna zemljišča

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica

Izdelovalec:

ZEU

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

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

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

Grafični prikaz:

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Sodelavci:

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

Št. naloge:

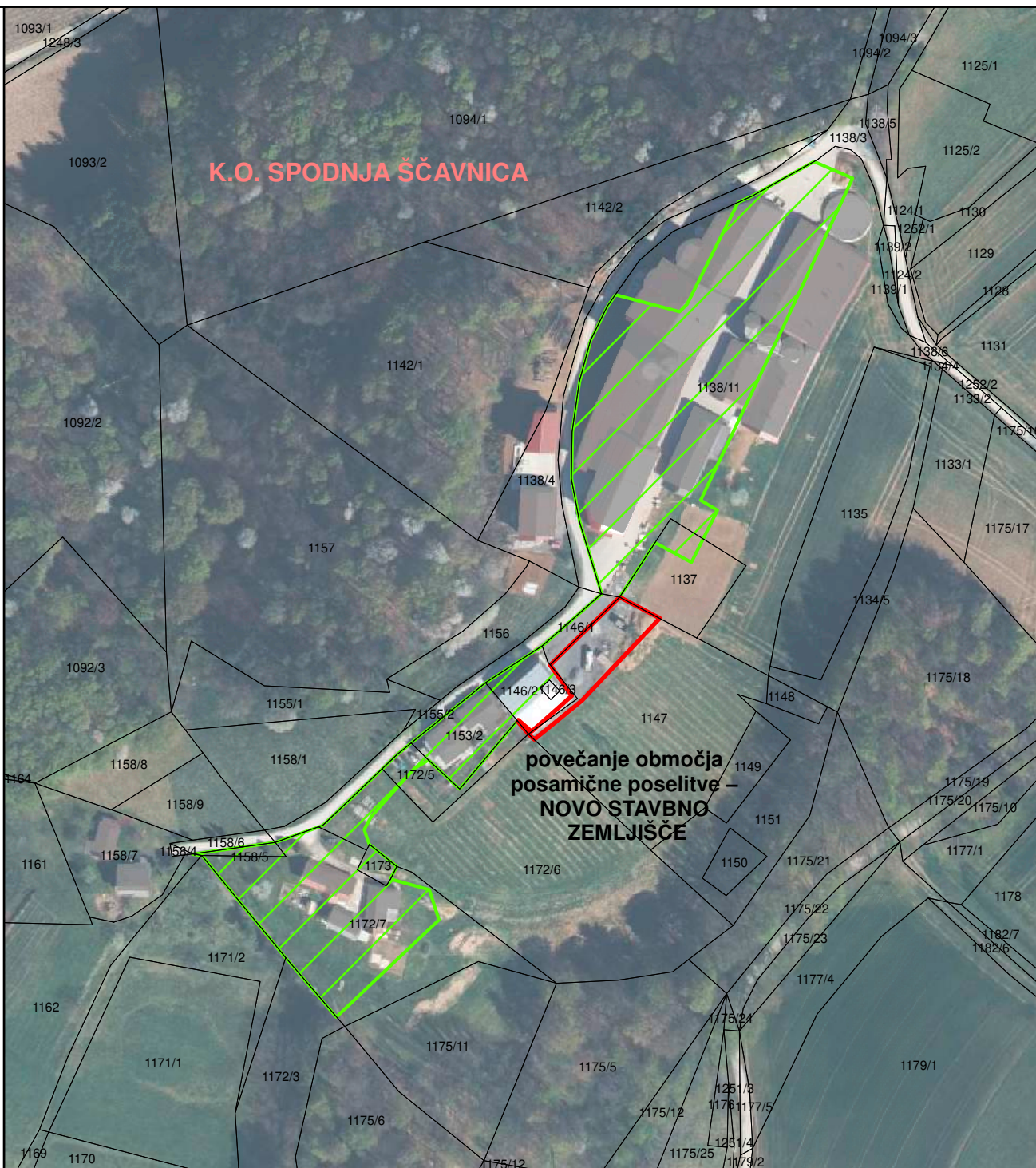
LP 4/23

Datum:

september 2023

Merilo:

1:2.000



Legenda:

- kataster stavb
- zemljiški kataster
- izvorno območje LP
- povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica

Izdelovalec:



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

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

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

Grafični prikaz:

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

Sodelavci:

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

Št. naloge:

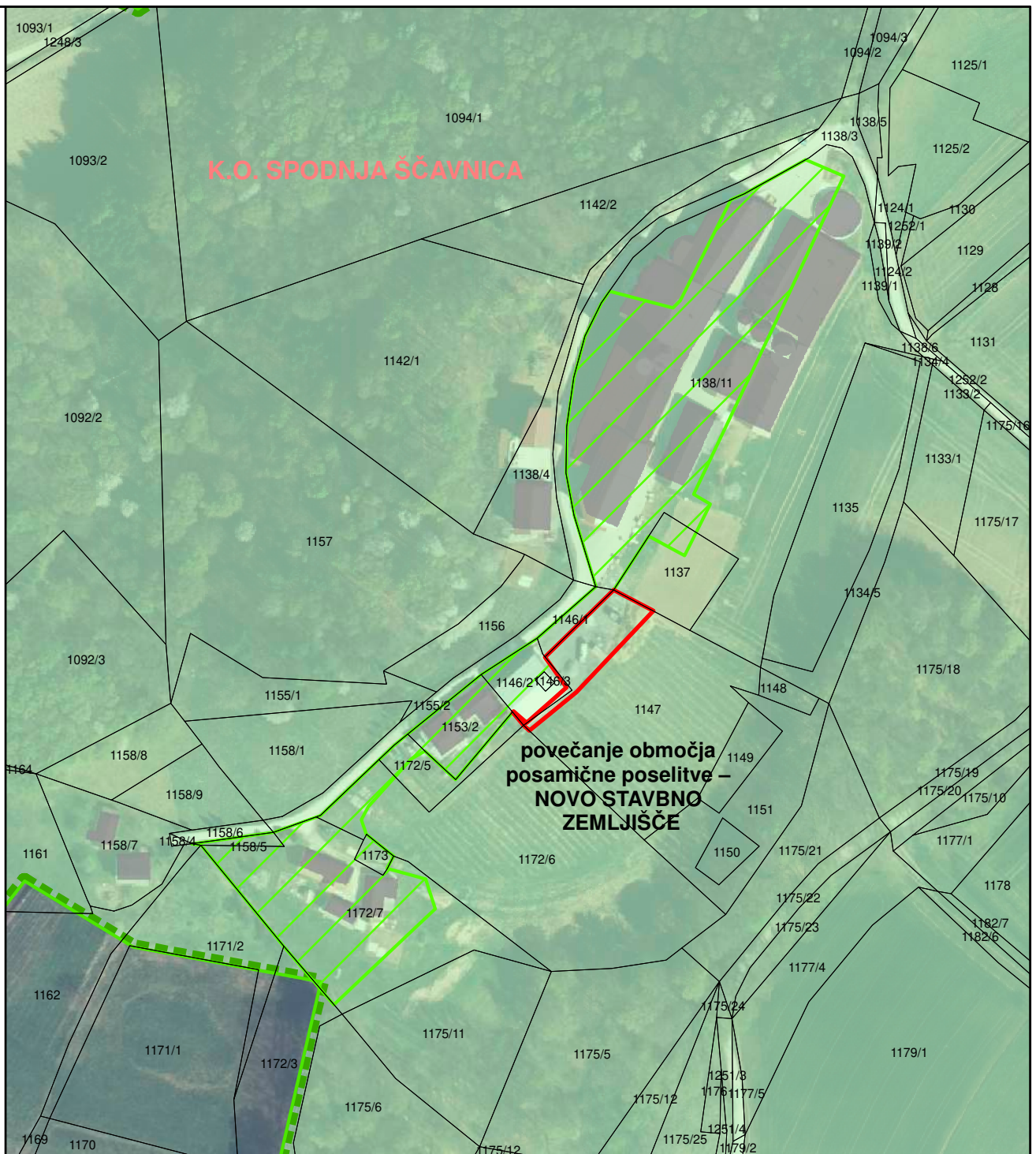
LP 4/23

Datum:

september 2023


Merilo:


1:2.000



Legenda:


 kataster stavb

 zemljiški kataster

 izvorno območje LP

 povečanje območja posamične poselitve - NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE

 območje Natura 2000

 ekološko pomembno območje

Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parc. št. 1146/2 in 1147 v k.o. 193 – Spodnja Ščavnica

Izdelovalec:

ZEU

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

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

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

Grafični prikaz:

Prikaz pravnih režimov na območja LP

Sodelavci:

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

Št. naloge:

LP 4/23

Datum:

september 2023

Merilo:

1:2.000



III. PRILOGE

Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

PRILOGA 1

Obrazec UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	
2. KMG-MID	100323382
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	138,54 ha obdelovalnih zemljišč
b) stalež živine, pridelek	289,78 GVŽ (plemenske svinje, mladice, pujski, tekači, pitanci). Na kmetiji pridelujejo krmo za potrebe prehrane živali (koruza, pšenica, ječmen). Ocena hektarskega donosa: - Koruza 12 t - Pšenica 7 t - Ječmen 7 t
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	Na kmetijskem gospodarstvu imajo sodobno urejene hleve na sistem gnojevke ter ostalo potrebno pripadajočo infrastrukturo (silosi, skladišča, garaže za mehanizacijo, lagune za gnojevko). V hlevih je urejena avtomatska regulacija klime ter avtomatsko krmljenje. Trdimo lahko, da imajo tudi ustrezno opremljen strojni park, saj amortizirano mehanizacijo redno zamenjujejo z novo in sodobno mehanizacijo.
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	Na kmetiji imajo že določenega naslednika kmetije, ki trenutno zaključuje študij na fakulteti za kmetijstvo in biosistemske vede v Mariboru in bo kmalu prevzel tudi kmetijo.
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Sončna elektrarna
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	Gre za spremembo kmetijskega zemljišča v stavbno za potrebe gradnje stanovanjske hiše, garaže in asfaltiranega dvorišča v skupni površini cca. 600 m ² .
b) utemeljenost naložbe	Mladi prevzemnik si želi na kmetiji urediti prostor za gradnjo svoje lastne hiše, garaže ter dvorišča, da bo imel vse možnosti da si s svojo partnerko ustvari družino, ki je pri prevzemu takšne kmetije izrednega pomena.

<p>5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva</p>	<p>Glede na to da gre pri predlagani spremembi za ustvarjanje pogojev za prebivanje mladega prevzemnika, smatramo da je lahko to odločilnega pomena pri nadaljem razvoju in obstoju kmetije. Območje, kjer je predvidena gradnja stanovanjske hiše, garaže in ureditev dvorišča se je, zaradi prostorske stiske na kmetiji, ki praktično nima več nepozidanih stavbnih zemljišč, uporabilo kot funkcionalna površina kmetije. Na njem se je na podlagi gradbenega dovoljenja za gradnjo neazhtevnega objekta (št. 351-412/2020-17 z dne 15.10.2020) zgradil nezahteven objekt za skladiščenje pridelkov z manipulacijskim prostorom oziroma dovozom, ki se je zaradi predvidene gradnje stanovanjskega objekta za mladega prevzemnika kmetije in na podlagi pridobljenega novega gradbenega dovoljenja, že preselil na edino nepozidano stavbno zemljišče v okviru kmetije, v neposredno bližino obstoječih kmetijsko-gospodarskih objektov na območje parc. št. 1137 in 1138/8 k.o. Spodnja Ščavnica. Z vidika pretekle rabe območja predlagane širitve slednje ne predstavlja pomembnejše pridelovane površine kmetije.</p>
--	---

Kraj in datum: G. Radgona, 18.09.2023

Žig in podpis odgovorne osebe: _____



Navodila za izpolnjevanje obrazca Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva

1. Zaporedna številka posega: v polje vpišite zaporedno številko posega iz elaborata posegov na kmetijska zemljišča.
2. KMG-MID: v polje vpišite identifikacijsko številko kmetijskega gospodarstva iz Registra kmetijskih gospodarstev.
- 3.a) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; površina zemljišča: v polje vpišite podatke o površini (obdelovalnih, gozdnih in drugih) zemljišč, ki jih ima v uporabi kmetijsko gospodarstvo.
- 3.b) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; stalež živine, pridelek: v polje vpišite podatek o številu glav velike živine (GVŽ) in oceno hektarskega donosa pridelka.
- 3.c) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost: v polje vpišite obstoječe objekte, ki pripadajo kmetijskemu gospodarstvu, ter strojno opremljenost.
- 3.č) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno vitalnosti in razvojne perspektive kmetijskega gospodarstva, gospodarske investicije, možnost širitve kmetijske dejavnosti.
- 3.d) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; dopolnilne dejavnosti na kmetiji: v polje vpišite obstoječe dopolnilne dejavnosti in načrte za nove dopolnilne dejavnosti.
- 4.a) Podatki o predlaganem objektu; namen, površina in kapaciteta objekta: v polje vpišite namen načrtovanega objekta, predvideno površino in kapaciteto objekta.
- 4.b) Podatki o predlaganem objektu; utemeljenost naložbe: v polje vpišite oceno pričakovanega ekonomskega učinka načrtovane širitve kmetijskega gospodarstva (povečanje proizvodnje in dohodka).
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno drugih pozitivnih učinkov na razvoj kmetijskega gospodarstva, ki jih je mogoče pričakovati od načrtovane gradnje objekta.