

PREDLOG

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) 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 na parcelnih številkah 210/2 – del, 211/5 – del, 211/6 – del, 212, 213 – del, vse k. o. 195 – Zbigovci (ID 4404)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov 4404, ki se nanaša na obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelnih številkah 210/2 – del, 211/5 – del, 211/6 – del, 212 in 213 – del, se k. o. 195 - Zbigovci, 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, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) omogoči povečanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, za potrebe izgradnje stanovanjskega objekta, ter na mestu odstranjene sedanje stanovanjske stavbe izgradnje hleva (prašiči pitanci), kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, št. LP-23-017, november 2023, dopolnitev avgust 2024, dopolnitev september 2024 in dopolnitev november 2024 (izdelal PROGRIN d. o. o., Radgonska cesta 9 G, 9252 Radenci).

3. člen

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

5. člen

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

Številka: 3503-2/2024-38

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 hitrejšo 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.

Investitorja sta dne 10. julija 2024 na občino podala 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. 195 – Zbigovci 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 (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju ZUreP-3) 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.

Investitorja sta dne 10. 7. 2024 podala na občino pobudo za lokacijsko preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi zaradi potrebe izgradnje stanovanjske stavbe ter na mestu odstranjene sedanje stanovanjske stavbe zgraditi hlev za prašiče pitance, kot razširitev obstoječega gospodarsko – kmetijskega kompleksa, na zemljiščih s parc. št. 210/2 – del, 211/5 – del, 211/6 – del, 212 in 213 – del, vse k. o. 195 - Zbigovci. Pobudi je bil priložen

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 210/1 – del, 211/5 – del, 211/6 – del 212 in 213 – del, vse k. o. 195 – Zbigovci, ki ga je izdelalo podjetje PROGRIN d. o. o., pod št. LP-23-017, november 2023.

Lokacijska preveritev je potekala po naslednjih fazah:

1. Pobuda investitorja za izvedbo LP	10. 7. 2024
2. Preveritev sprejemljivosti pobude s strani urbanista	16. 7. 2024
3. Sklep o plačilu nadomestila stroškov LP	15. 7. 2024
4. Poziv nosilcem urejanja prostora za podajo mnenja na elaborat	22. 7. 2024
5. Mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direktorata za prostor in graditev	12. 9. 2024
6. Mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode	6. 8. 2024, 30. 9. 2024 in 6. 1. 2025
7. Mnenje MKGP	2. 8. 2024
8. Mnenje MKGP – gozdarstvo	2. 8. 2024
9. Mnenje MNVP – Zavod RS za varstvo narave	11. 9. 2024
10. Mnenje Komunale Radgona d. o. o.	5. 8. 2024
11. Mnenje Telekoma Slovenije, d. d.	1. 8. 2024
12. Mnenje Elektro Maribor d. d.	13. 12. 2024
13. Mnenje Občina Gornja Radgona	9. 8. 2024
14. Javno naznanilo o javni razgrnitvi od 8. 1. 2025 do vključno 24. 1. 2025	7. 1. 2025
15. Obvestilo lastniku zadevnih zemljišč in sosednjim zemljišč	8. 1. 2025
16. Priprava Sklepa o potrditvi LP na seji OS	februar 2025

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. S strani Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode je občina dne 6. 8. 2024 prejela mnenje, iz katerega je izhajalo da Elaborat lokacijske preveritve ni skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami. Potrebno je izdelati geološko-geomehansko poročilo, v katerem bo podrobneje analizirana dejanska stopnja ogroženosti širšega območja in posledično sprejemljivosti načrtovanega posega na predlagani lokaciji, ter podani pogoji za gradnjo in ureditev odvodnje. Na podlagi zahtev iz mnenja Direkcije RS za vode se je izdelalo geološko-geomehansko poročilo ter dopolnil Elaborat lokacijske preveritve, ki se ga je ponovno posredovalo v mnenje o ustreznosti elaborata pristojnemu ministrstvu. Dne 30. 9. 2024 smo prejeli mnenje, iz katerega je izhajalo, da elaborat lokacijske preveritve ponovno ni skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami, in sicer je potrebno predložiti strokovno podlago, geološko-geomehansko poročilo, v katerem bo podrobneje analizirana dejanska stopnja ogroženosti širšega območja in posledično sprejemljivost načrtovanega posega na predlagani lokaciji, ter podani pogoji za gradnjo in ureditev odvodnje. Na pristojno ministrstvo smo dne 27. 11. 2024 ponovno poslali dopolnjen elaborat lokacijske preveritve in dopolnjeno geološko-geomehansko poročilo v mnenje o ustreznosti elaborata. Pozitivno mnenje s strani Direkcije RS za vode je občina prejela dne 6. 1. 2025.

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 4.298,11 m² in obsega zemljiške parcele 212, 210/2 – del in 211/5 – del, vse k. o. 195 - Zbigovci. Izvzem stavbnega dela

zemljišča na parcelah številka 211/5, 212 in 210/2, vse k. o. 195 – Zbigovci je v velikosti 1.381,78 m² oz. se preoblikuje 1.321,77 m² na parcelah številka 213 – del in 210/2 – del, obe k. o. 195 – Zbigovci. Povečanje obsega 600,00 m², ki se razširi na zemljiških parcelah 213, 210/2 in 211/6, vse k. o. 195 – Zbigovci.

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje v velikosti 4.898,10 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 8. 1. 2025 do vključno 24. 1. 2025. 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 na parcelnih številkah 210/2 – del, 211/5 – del, 211/6 – del, 212, 213 – del, vse k. o. 195 – Zbigovci (ID 4404).

Pripravila:
Suzana Rakuša, dipl. upr. org.

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBČINA GORNJA RADGONA
Št. dok.: 3503-0002/2024 - 38
Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 009260E14E000000057299EAF Veljavnost: 16.12.2027
Datum in ura: 06.02.2025 09:48 Dokument je elektronsko podpisan.

Priloga:
– Elaborat lokacijske preveritve

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 210/2-del,
211/5-del, 211/6-del, 212, 213-del, vse k. o. 195 – Zbigovci.
(št. ID: 4404)

DOPOLNITEV ELABORATA – št. 1*, Avgust 2024

DOPOLNITEV ELABORATA – št. 2*, September 2024

DOPOLNITEV ELABORATA – št. 3*, November 2024

Investitor:

Zasebni

Projektantsko podjetje:

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

Naziv:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
"za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični
poselitvi na parceli št. 210/2-del, 211/5-del, 211/6-del, 212,
213-del, vse k. o. 195 – Zbigovci".

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:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana
Judita Thaler univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1702
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh. PA ZAPS 2170

ID št:

4404

Številka naloge:

LP-23-017

Kraj, datum izdelave:

Radenci, November 2023
Dopolnitev 1, Avgust 2024;
Dopolnitev 2, September 2024;
Dopolnitev 3, November 2024.

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. ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ
- VIII. DOSTOPNOST
- IX. KOMUNALNA OPREMLJENOST
- X. VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU
- XI. UTEMELIJTEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3
- XII. PRILOGA – GRAFIČNI PRIKAZI
- XIII. 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-23-017 – dopolnitev št. 1, dopolnitev št. 2, dopolnitev št. 3.

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-23-017

izdelan 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-23-017

(št. projekta)

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Radenci, November 2023

Avgust 2024, September 2024, November 2024

(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 izdelavo 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 v njegovi lasti.

Občina: Gornja Radgona

Parcele št.: 210/2-del, 211/5-del, 211/6-del, 212, 213-del.

k.o.: 195 - Zbigovci

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami – v nadaljevanju "ZUreP-3"), ki se je začel uporabljati dne 01.06.2022, predvideva možnost uporabe postopka lokacijske preveritve za določene namene in pod določnimi 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 za naslednje namene (134. člen ZUreP-3):

- ohranjanje posamične poselitve tako, da se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen);
- doseganje gradbenega namena tako, da se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen);
- omogočanje začasnih rabe 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" v skladu s prvo alinejo iz (1) odstavka 134. člena ZUreP-3. 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 posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev (135. člen ZUreP-3).

Postopek LP predvideva pripravo elaborata s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca in presojo elaborata s strani občinskega urbanista, ki pridobi tudi ustrezna mnenja s strani nosilcev urejanju prostora. Elaborat se javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. Postopek se zaključi z obravnavo sklepa o LP na občinskem svetu. Sprejet 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 stavbnega zemljišča posamične poselitve z oznako EUP EU 15 na območju Občine Gornja Radgona, kjer velja "Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona" (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 6/2017, 5/2020, 7/2023) in "Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Gornja Radgona" (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 21/2024).

III. OBMOČJE OBDELAVE - NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve so parcele št. št. 210/2-del, 211/5-del, 211/6-del, 212 in 213-del, ki so v lasti pobudnika. Parcel št. 210/2, 211/5, 211/6, 211/7, 211/8, 212, 213, 224/1, 224/3 so del širšega območja in so prav tako v lasti pobudnika, niso pa predmet lokacijske preveritve. Preko širšega območja je omogočen dostop do območja LP in delovanje celotne kmetije.

Vse parcele, ki so predmet te LP, skupaj tvorijo območja obdelave skupne velikosti **slabih 2,4 ha** (vir: GURS).

Opis območja obdelave – stanje prostora

Namenska raba in boniteta parcel, ki so predmet te lokacijske preveritve, je sledeča:

Tabela 1.

Št. parcele	Velikosti* (m ²)	Namenska raba po OPN	Delež namenske rabe (%)
210/2	13.288	K2	43
		G	56
		A	1
211/5	3.731	K2	35
		G	10
		A	55
211/6	1.565	K2	82
		G	18
212	2.053	A	100
213	3.280	K2	100
Območje LP skupaj:	23.917		

* Vir: GURS (meje niso urejene).

Na stavbnem zemljišču, ki predstavlja izvorno območje LP, stojijo naslednji objekti:

- glavni objekt kmetijsko-gospodarske namembnosti;
- manjši pomožni objekti;
- enostanovanjska stavba;
- bazen za kopanje.

Obstoječi objekti so prikazani v prilogi tega elaborata št. 1.0 "Prikaz širšega območja lokacijske preveritve – stanje z objekti in zazidljivi del".

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča je parcela št. 211/6, ki je po namenski rabi K2 – *druga kmetijska zemljišča* in G - *gozd*.

Opis investicijske namere oz. namena lokacijske preveritve

Pobudnik želi razširiti kmetijski kompleks. Zaradi konfiguracije terena sedanji obseg stavbnega zemljišča ni primeren za gradnjo (strma brežina na jugozahodnem delu kmetijskega kompleksa). To območje je veliko dobrih 0,1 hektarja in posledično škoda, ki nastane zaradi njegove neuporabe, je precejšnja. Kot dokazilo vsega zgoraj navedenega sledijo: nekatere slike teh brežin in LIDAR - geomorfološki posnetek območja ter izvleček iz prostorskega akta, kjer je razvidni potek namenske rabe "A" oz. zazidljivo območje.

Na severnem delu območja, na parcelah št. 213 in 211/6, kjer se predlaga širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča, pa je teren primeren za gradnjo.

Širitev kmetijsko-gospodarskega objekta je smotrna neposredno ob obstoječem objektu, zato se predlaga rušitev obstoječe stanovanjske stavbe, zgrajene l. 1978, in novogradnja nove na primernejši lokaciji. Nova zasnova objektov omogoča pravilno, varno uporabo in vzdrževanje vseh objektov ter površin, s tem pa tudi tehnološki razvoj kmetijskega-gospodarstva.



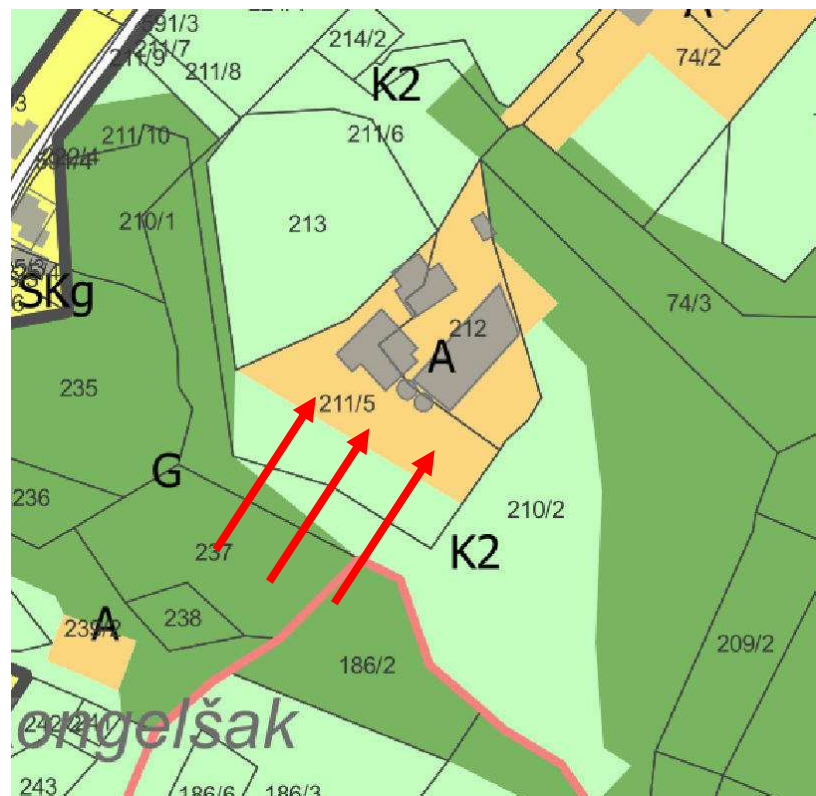
Slika 1



Slika 2



Slika 3 - LIDAR (Vir: PISO)



Slika 4 – Prikaz izvornega območja LP na izseku iz veljavnega OPN in digitalnem ortofoto načrtu (vir: grafični del OPN Gornja Radgona, list 11_J1023).

Končni namen LP je ohranjanje posamične poselitve, kakor je razloženo v nadaljevanju elaborata.

Elaborat LP predvideva:

- 1) preoblikovanje zazidljivega dela **z izvetim** delom stavbnega zemljišča iz parcele št. 211/5, 212 in 210/2 in
- 2) **povečanje** velikosti stavbnega zemljišča predmetnemu območju posameznih poselitvah, ki se bo tako fizično razširila na parceli št. 213 in 211/6 za 20 % izvornega območja "A" oziroma za maksimalno 600 m², kakor določa/dopušča zakon.

IV. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA PREDMETNEM OBMOČJU

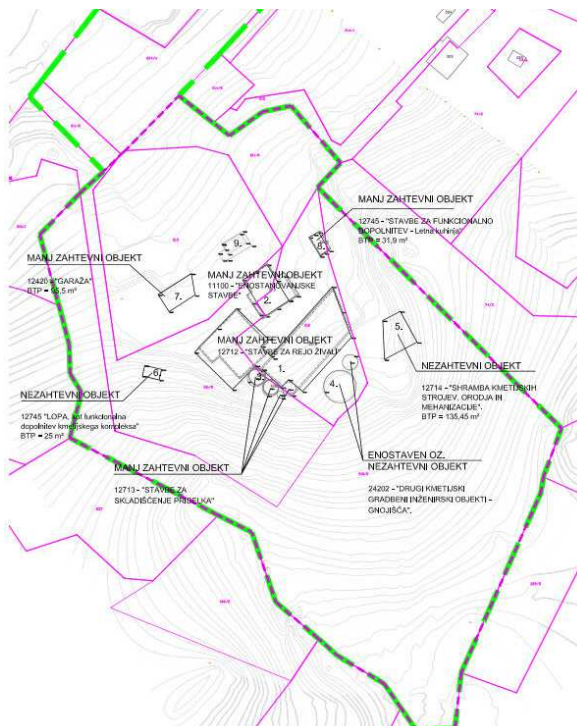
Na območju obravnave je v veljavi občinski prostorski akt "Občinski prostorski načrt Občine Gornja Radgona" in njegove spremembe in dopolnitve (Uradno Glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/2015, 6/2017, 5/2020 in 7/2023) in "Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Gornja Radgona" (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 21/2024).

V. STANJE IN OPIS PREDVIDENEGA POSEGA

Izvorno območje posamične poselitve v Občini Gornja Radgona predstavlja avtohtono obliko poselitve. V tem smislu je njihovo ohranitev, oziroma ohranitev njihov značilni vzorec zelo pomembna, predvsem v smislu ohranjanje tradicionalne kulturne krajine.

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

Območje obdelave ima večinoma kmetijsko dejansko rabo, manjši del je klasificiran kot 3000-pozidano in sorodno zemljišče na parcelah št. 210/2, 211/5, 211/6, 212, 213.



Slika 5 – stanje območja z obstoječimi objekti



Slika 6 – dejanska raba (Vir: Javni pregledovalnik MKGP)

Parcele, ki so predmet te LP, imajo sledečo dejansko rabo po MKGP:

Tabela 2 (Vir: GURS).

Št. parcele	Velikosti* (m ²)	Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)	boniteta zemljišča
210/2	13.288*	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov:		51
		1100 – Njiva	41,8	
		1300 – trajni travnik		
		2000 – gozdna zemljišča	50	
		3000 – poseljena zemljišča	3,6	
		Nedoločena raba / vodna zemljišča	4,6	
211/5	3.731*	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov:		48
		1300 – trajni travnik	62,5	
		2000 – gozdna zemljišča	10,9	
		3000 – poseljena zemljišča	23	
		Nedoločena raba	3,6	
211/6	1.565*	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov:		47
		1100 – njiva	83,2	
		1300 – trajni travnik		
		2000 – gozdna zemljišča	18	
		Nedoločena raba	5,4	
212	2.053*	3000 – poseljena zemljišča	96,7	/
		Nedoločena raba	3,3	
213	3.280*	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov:		47
		1300 – trajni travnik	31,2	
		1600 – neobd. kmetijsko zemljišče		
		3000 – poseljena zemljišča	26,2	
		1211 - vinograd	24,5	
		Nedoločena raba	18,1	
Območje LP skupaj:	23.917*	1100 – Njiva	Cca. 28,6%	
		1300 – trajni travnik	Cca. 14,0%	
		2000 – gozdna zemljišča	Cca. 37,8 %	
		3000 – poseljena zemljišča	Cca. 10,4 %	
		1211 - vinograd	Cca. 3,0 %	
		Nedoločena raba	Cca. 6,2 %	

* Meje niso urejene!

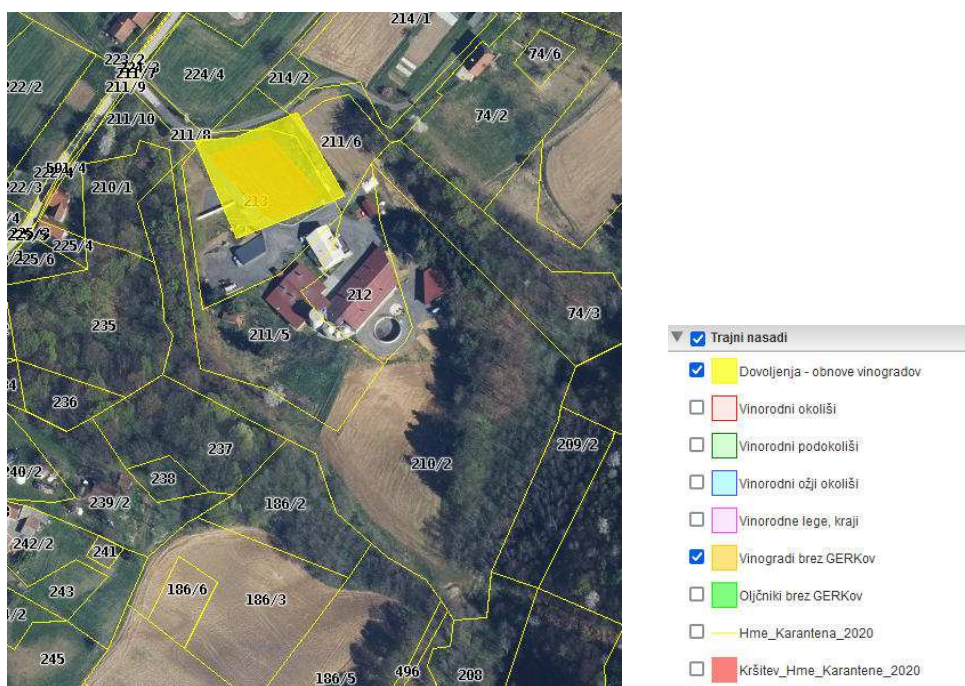
Pobudnik živi na domačiji v strnjem gričevnatem delu občine Gornja Radgona v naselju Zbigovci, kjer posamično poselitev sestavijo kmetijsko-gospodarski objekti in pripadajoče stanovanjske stavbe. Ta binom je pravi odraz prepoznavne krajinske kulture širšega območja slovenskih gor.

Območje predmetne kmetije se razteza na več hektarjih. Gre za poljedelsko-prašičjerejsko kmetijo, ki premore pribl. 26,76 ha obdelovanih zemljišč, na katerih predeljujejo osnovno krmo za prehrano živali (koruza, ječmen, tritikala), nekaj tržnih žit je namenjeno tudi prodaji (vir: podatki iz zbirnih vlog KG Zavod MS iz leta 2023).

Pobudnik želi postaviti novo stanovanjsko hišo na zemljišču, kjer je sedaj travnik, pred leti pa vinograd (z dovoljenjem za odstranitev, glej slika 8). Na mestu sedanje stanovanjske hiše bi po njeni rušitvi nastal nov hlev za prašiče pitance, in sicer kot razširitev obstoječega gospodarsko-kmetijskega kompleksa.

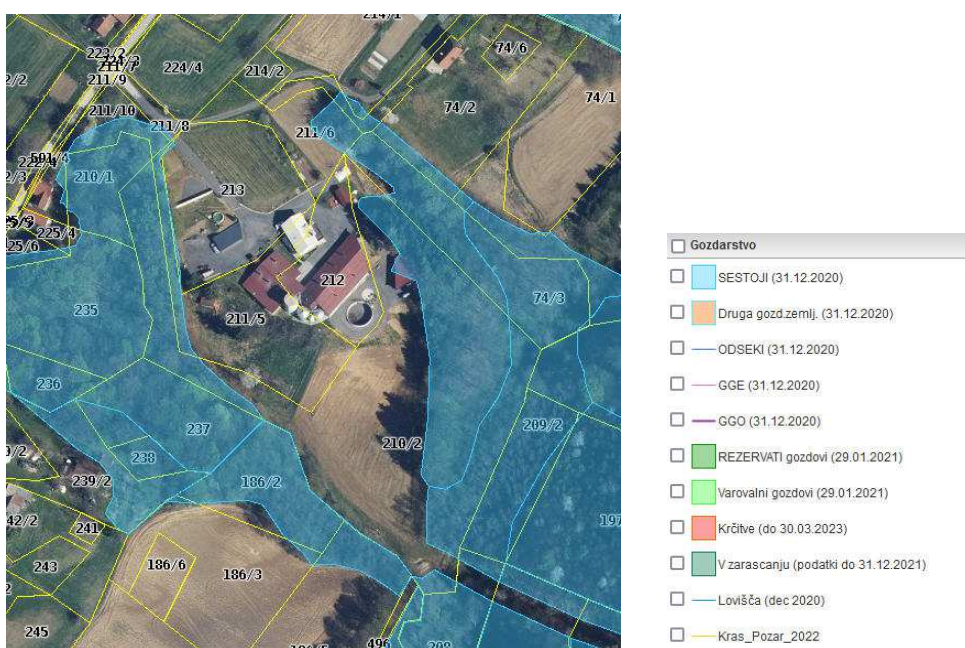
Smiselno je, da se novi hlev umesti na predlagano lokacijo, ker bo tako vezan na ostala gospodarska poslopja. Hkrati pa se hiša umakne na novo lokacijo, s čimer se zagotovijo normalni bivalni pogoji. Če bi ohranili stanovanjsko hišo na sedanji lokaciji in nov hlev postavili na travniku, kjer se z LP predlaga širitev zazidljivega območja, bi stanovanjska hiša ostala ujeta med hlevi, kar pa bi predstavljalo veliko obremenitev z velikim vplivom tako na kakovost bivanja, kot na nelogično in nefunkcionalno razporeditev kmetijskih objektov.

Sledita dva prikaza: območje, kje je stal stari vinograd, kateri je pridobil dovoljenje za odstranitev in bil prav tako odstranjen že pred nekaj leti (slika 7) ter obseg gozdnih površin v neposredni okolici območja sedanje lokacijske preveritve (slika 8).



Slika 7 – Vinograd brez GERK-ov / dovoljenje (Vir: Javni pregledovalnik MKGP).

LEGENDA



Slika 8 – Obseg gozdov (Vir: Javni pregledovalnik MKGP).

LEGENDA

IZVORNO OBMOČJE

Obstoječe stavbno zemljišče z namensko rabo A je opredeljeno na celotni parceli št. 212, ter tudi delno na parceli št. 211/5 in 210/2, vse k.o. 195-Zbigovci (glej sliko 9).



Slika 9 – Prikaz namensko rabo na širšem območju predmetne LP – izvorni podatek z OPN Gornje Radgone (vir: PISO)

V preglednici 1 je prikazano podatkovno stanje izvornega območja. Na sliki št. 10 je prikazan del stavbnega zemljišča izvornega območja, ki se izvzame za preoblikovanje in razširitev na parcelah št. 213 in 211/6 ter delno tudi na parceli št. 210/2.

Preglednica 1: opredelitev izvornega območja LP v OPN.

Podatki	Izvorno območje LP
k.o.	195 - Zbigovci
Parcele št.	212, 210/2-del, 211/5-del
Enota urejanju prostora (EUP)	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A – površine razpršene poselitve K2 – druga kmetijska zemljišča G - gozd
Veljavni režimi varovanja na tem območju	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi Natura 2000 – EPO: št. 3000194 in št. 44900 "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²) stavbnega zemljišča	cca. 4.298,11
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen in 41.člen sprem. In dopolnitve

* Vir: OPN Gornje Radgone, vektorske datoteke.

Izvorno območje EUP EU15 vsebuje v vektorski obliki topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	3000	EU15	/	4.298,11

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

VI. DOLOČITEV NOVEGA OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

PREDLAGANA SPREMEMBA

Preoblikovali smo novo območje stavbnega zemljišča z namensko rabo A – *površine razpršene poselitve*, ki se nahaja na srednje-južnem delu parcele št. 213 in 211/6 ter na severnem delu parcele 210/2. Njegovo oblikovanje so vodila nekatera pravila, ki so bila tudi upoštevana:

- območje mora biti j fizično povezano z obstoječim stavbnim zemljiščem;
- imeti mora čim bolj pravilne oblike;
- imeti mora čim bolj pravokotne oz. kompaktne oblike;
- imeti mora zagotovljen dostop s ceste;
- omogočati mora najugodnejšo orientacijo objekta, ki bo nanj umeščen;
- omogočati mora izvedbo posegov v prostor v skladu z OPN;
- zaseči more čim manj kmetijskega zemljišča in na delih s čim nižjo boniteto.

Širitev stavbnega zemljišča na parcelah št. 213, 211/6 in 210/2 znaša **600,00 m²**, kar je možno po veljavni zakonodaji: to je 20 % od 4.298,11 oz. maksimalno 600 m². V konkretnem primeru širitev znaša **600,00 m²**. Ker omenjena velikost ne zadošča, da bi postavili nov samostojni objekt z zadostno pripadajočo funkcionalno površino okoli načrtovane stavbe in predvsem s ciljem, da se bolje izkoristi tisto zemljišče, ki je že prevedeno kot zazidljivo, vendar ni primerno za gradnjo, se predvidi tudi **izvzem** dela zazidljivosti iz še nepozidanega dela izvornega območja. Izvzeti del znaša skupaj 1.381,78 m² oz. **1.381,77** (preoblikovanje izvzema).

Preoblikuje se tako **ново zazidljivo območje**, ki skupaj **znaša 4.898,10 m²** in bo locirano na sledečih parcelah: št. 212, 211/5-del, 213-del, 211/6-del in 210/2-del.

Sledi grafični prikaz vsega zgoraj navedenega, kot izvleček iz grafičnega dela lokacijske preveritve (slika 10).



Slika 10 – Predlog novega stavbnega zemljišča z namensko rabo A (Vir: grafični del LP)

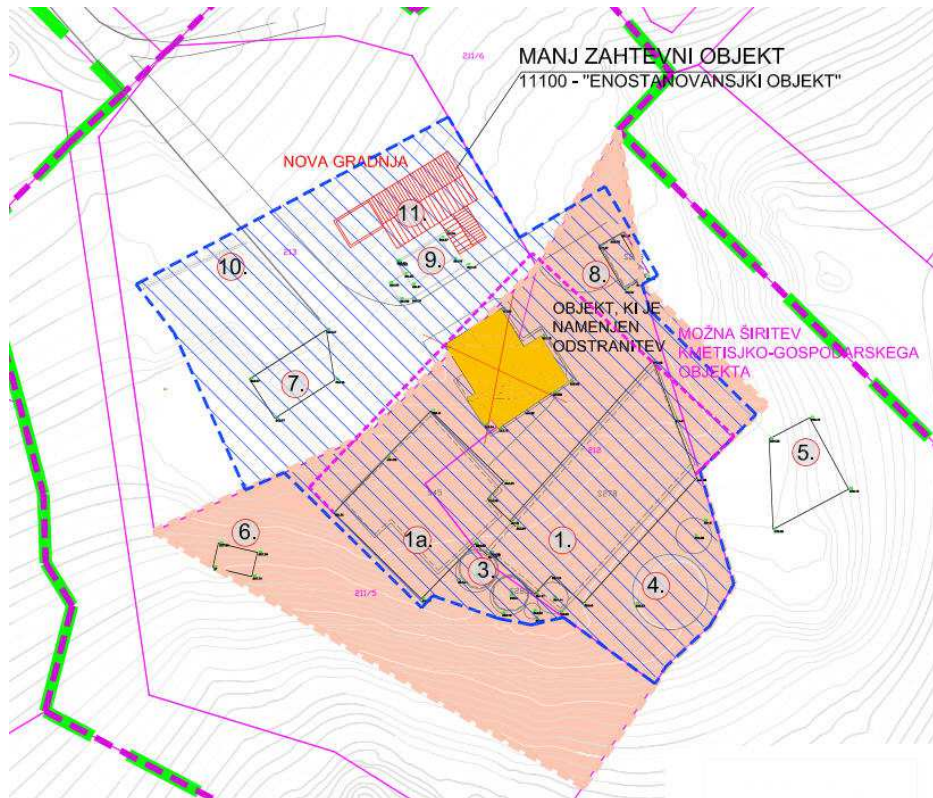
	meja območja EUP
	izvorno območje LP
	območje sklepa o LP
	zemljiški kataster
	erozijsko območje - zahtevni zaščitni ukrepi
	Radgonsko - Kapelske Gorice (Natura2000 in EPO)

Legenda

Pri določitvi oblike novega zazidljivega območja se je med drugim upošteval tudi obstoječi relief zemljišča. Območje je bilo na parcelah postavljeno tako, da:

- jugozahodna meja preoblikovanega stavbnega zemljišča poteka tik ob obstoječih kmetijskih objektih in omogoča njihovo vzdrževanje;
- južna meja stavbnega zemljišča se s to LP ne spreminja in poteka po meji parcele št. 212;
- zahodna meja stavbnega zemljišča se uskladi z dejanskim stanjem v prostoru;
- severno-vzhodna meja stavbnega zemljišča se razširi na parceli št. 211/6 tako, da upošteva trenutno stanje in vključuje obstoječe asfaltirane površine;
- severna meja stavbnega zemljišča predstavlja preoblikovanje oz. širitev izvornega območja tako, da se vključijo obstoječi objekti in ureditve ter predvidi dovolj prostora za prestavitev oz. novogradnjo stanovanjskega objekta.

Vse zgoraj zapisano je razvidno iz slike št. 10 in 11 ter opredeljeno v spodnji preglednici št. 2.



Slika 11 – Prikaz novega območja zazidljivosti ter obstoječi objekti, objekti, ki se odstranijo in predvideni objekti.



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.	195 - Zbigovci
Parcele št.	212, 210/2-del, 211/5-del
EUP	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi NATURA 2000- EPO: "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²)	4.298,11
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen, 41. člen sprem. in dopolnitve
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/samo povečava</i>	
k.o.	195 - Zbigovci
Parcele št.	213-del, 211/6-del
EUP	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi NATURA 2000- EPO: "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²)	600,00
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen, 41. člen sprem. in dopolnitve
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/izvzem in preoblikovanje</i>	
k.o.	195 - Zbigovci
Parcele št.	213-del, 210/2-del.
EUP	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi NATURA 2000- EPO: "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²)	1.381,78 oz. 1.381,77
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen, 41. člen sprem. in dopolnitve
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/povečava in izvzem s preoblikovanju</i>	
k.o.	195 - Zbigovci
Parcele št.	213, 211/6-del, 210/2-del
EUP	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi NATURA 2000- EPO: "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²)	1.981,77
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen, 41. člen sprem. in dopolnitve
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE/skupno-končno preoblikovanje</i>	
k.o.	195 - Zbigovci
Parcele št.	212, 211/5-del, 213-del, 211/6-del, 210/2-del.
EUP	EU15
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Režimi in varovanja	Erozijsko območje: zahtevni ukrepi NATURA 2000- EPO: "Radgonsko kapelske gorice"
Površina (m ²)	4.898,10
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN (PIP)	71. člen, 41. člen sprem. in dopolnitve

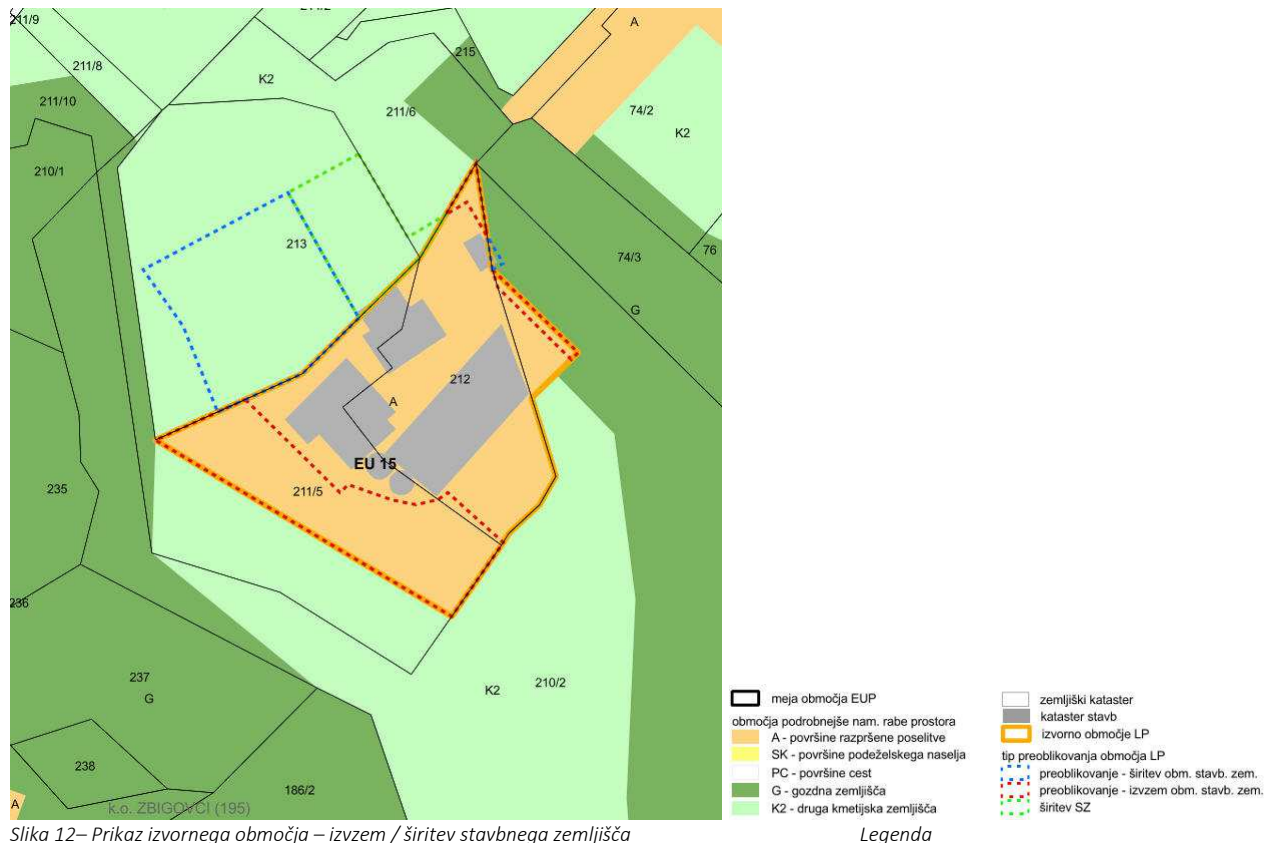
DELEŽ SPREMEMBE GLEDE NA IZVORNO OBMOČJE

Območje lokacijske preveritve ID 4404 za EU15 v vektorski obliki vsebuje topološko pravilne poligone z naslednjimi podatki:

IDO	NAMEN	TIP	OPIS	POV
1	1	1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča	1.278,59
2	1	1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča	55,13
3	1	1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča	48,06
4	1	2	Preoblikovanje – širitev stavbnega zemljišča	10,47
5	1	2	Preoblikovanje – širitev stavbnega zemljišča	1.371,30
6	1	3	Širitev stavbnega zemljišča	600,00

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- omogočanje začasne rabe prostora.
TIP	identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja: 0- območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora, 1- <u>preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča</u> , 2- <u>preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča</u> , 3- <u>širitev stavbnega zemljišča</u> .
POV	površina območja v m ²

Vse zgoraj zapisano je razvidno iz slike št. 12, kot izvleček iz grafičnega dela lokacijske preveritve.



Slika 12– Prikaz izvornega območja – izvzem / širitev stavbnega zemljišča

Po uveljavitvi sklepa o lokacijski preveritvi bo stavbno zemljišče z oznako EU15 in z namensko rabo "A" merilo 4.898,10 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. 13, kot izvleček iz grafičnega dela lokacijske preveritve.



Slika 13 – Predlog oblike in velikosti novega stavbnega zemljišča z namensko rabo A (Vir: grafični del LP) Legenda

POVZETEK

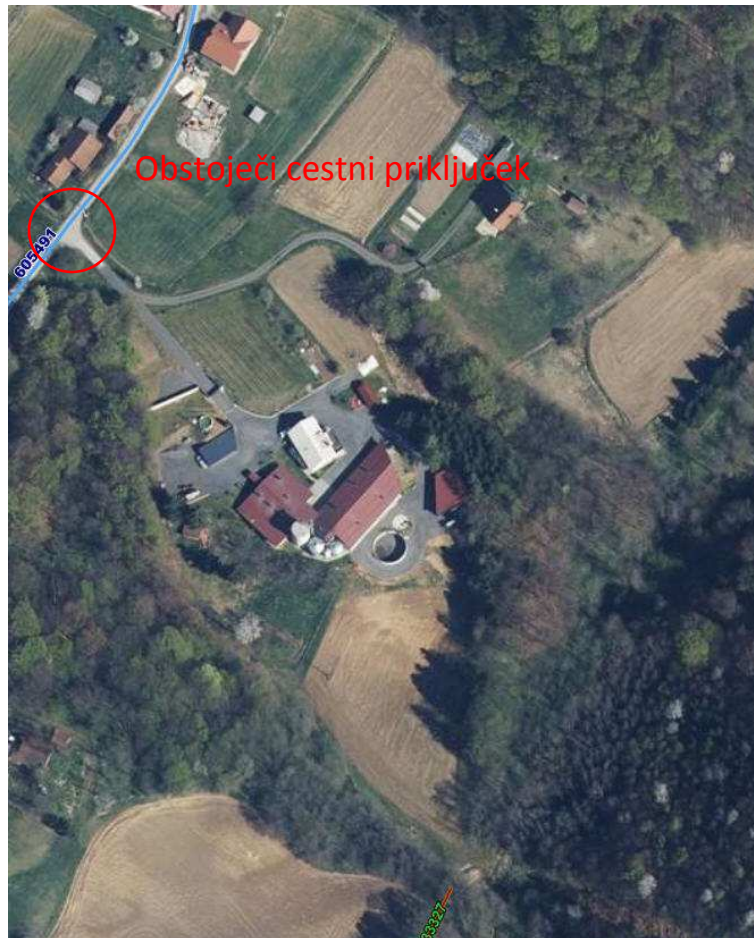
Izvorni obseg po OPN	= 4.298,11 m ²
Delež dopustne spremembe do 20% (oz. max. 600 m ²) – širitev stavbnega zemljišča	= 600,00 m ²
Izvezem stavbnega zemljišča	= 1.381,78 m ²
Preoblikovanje izvzema stavbnega zemljišča	= 1.381,77 m ²
Velikost stavbnega zemljišča po spremembi	= 4.898,10 m ²
Razlika med izvornim obsegom stavbnih zemljišč in obsegom stavbnih zemljišč po spremembi z LP	= 600 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

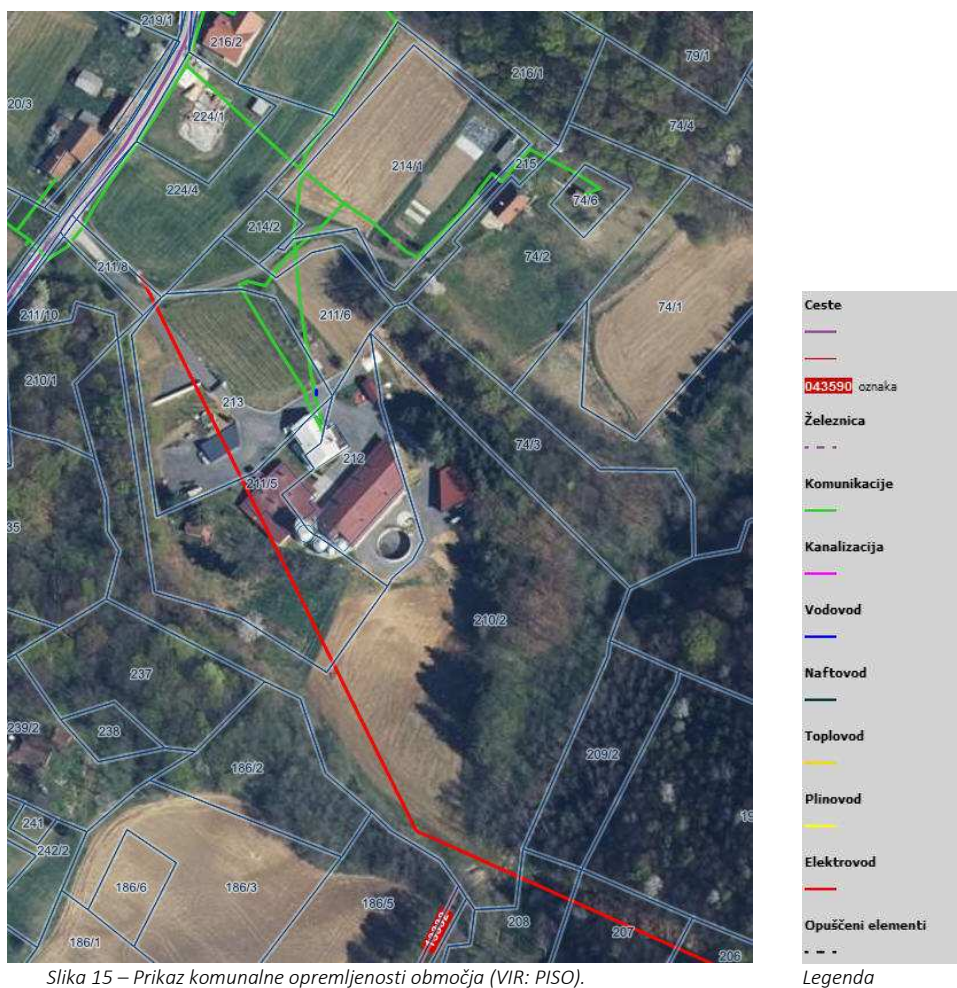
Na novo preoblikovanem stavbnem zemljišču z namensko rabo "A" je zagotovljen dostop z obstoječe ceste. Njegova oblika in dimenzije omogočajo čim bolj prosto postavitve bodočega objekta nanj in čim bolj učinkovito funkcionalno površino okoli njega. Istočasno pa omogoča širitev obstoječega kompleksa kmetije in mu hkrati zagotovi zadostne funkcionalne površine v njegovi neposredni okolici. Dostop z lokalne ceste Javna pot št. 605491 "Lastomerci – Zbigovci" je obstoječ in se ne spreminja. Obstoječa interna dovozna cesta zagotavlja novemu objektu povezavo z zgoraj omenjenim priključkom (glej sliko 14).



Slika 14 – Prometno omrežje – priključek na cesti (VIR: PISO)

IX. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Območje LP je komunalno opremljeno. Do lokacije oz. v njeni neposredni bližini je speljana vsa gospodarska javna infrastruktura, ki je minimalno zahtevana za območje posamične poselitve (elektrika, vodovod, telekomunikacije). Javno kanalizacijsko omrežje ni zgrajeno. Odpadne vode se bodo odvajale na obstoječi interni sistem, v skladu z določili OPN in z veljavnimi predpisi na področju odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.



Slika 15 – Prikaz komunalne opremljenosti območja (VIR: PISO).

Legenda

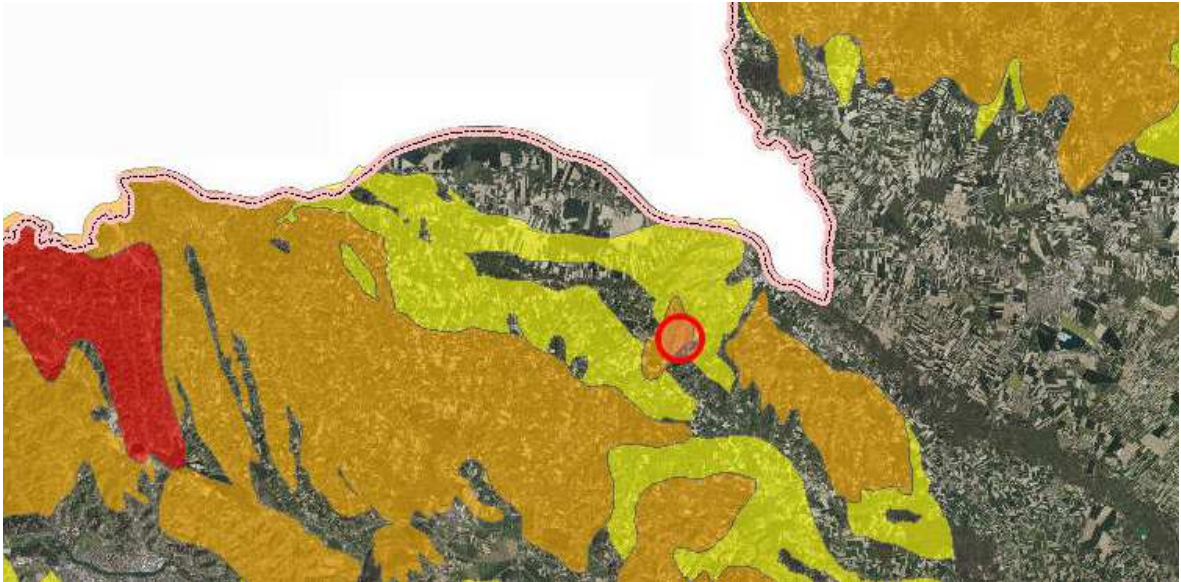
Preglednica 3: možni priključki novega stavbnega zemljišča

<u>Dostop s ceste:</u>	Obstoječi dostop za parcele št. 213, 211/5, 212, 210/2 in 211/6, ki se navezujejo na kategorizirano cesto JP - javna pot št. 605491 "Lastomerci-Zbigovci" preko investitorjeve parcele št. 211/7 in 211/8. Upravljalac: Občina Gornja Radgona, Komunala Radgona d.o.o.
<u>Elektro kabel NN:</u>	Obstoječi priključek za gospodinjski odjem, kot za kmetijo. Stenska EL OM nahaja se na obstoječem objektu. Prisotnost nadzemnega voda - daljnovoda nazivne napetosti 20 kV, upravljalca Elektro Maribor, ID 815371, odsek 1 (OP 1-OPK) D-318.
<u>Vodovod: PE</u>	Obstoječi priključek na javno vodovodno omrežje z vodomernim jaškom, lociran na parceli št. 213. Upravljalac: Občina Gornja Radgona, Komunala Radgona d.o.o.
<u>Telekomunikacije:</u>	Obstoječi priključek. kabel fiksnega prizemnega omrežja Telekom Slovenije d.d., ID 7598114.

X. VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

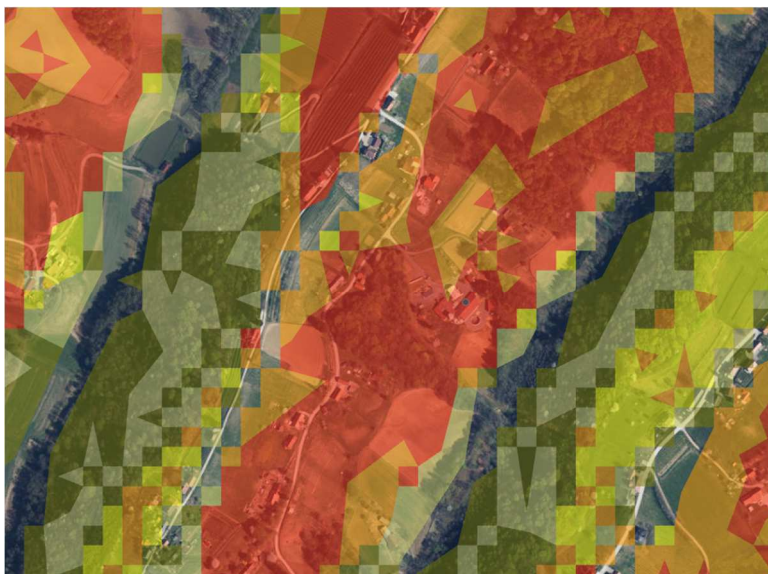
➤ Erozijsko, plazljivo in plazovito območje

Območje LP je v erozijskem območju, kjer so predvideni "zahtevni zaščitni ukrepi" (slika 16).




Slika 16 – Prikaz komunalne karte erozije – "zahtevni zaščitni ukrepi" (VIR: Atlas Okolja, ARSO)

Območje LP nahaja se na plazljivem območju NUV1: zelo velika in velika verjetnost pojavljanja plazov.



Slika 16a – Prikaz plazjivega območja NUV-1 (VIR: Atlas voda)

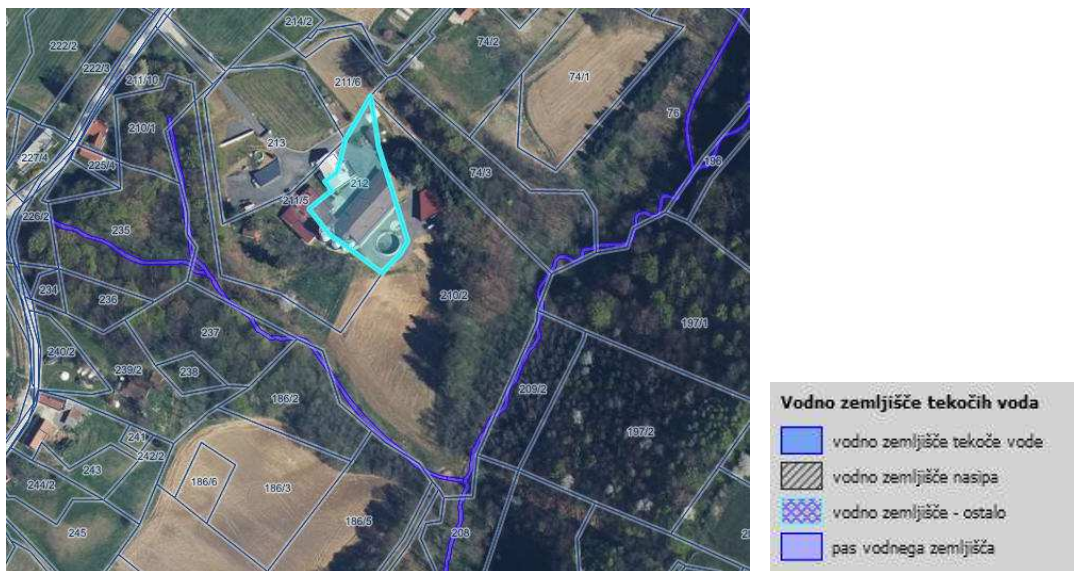
	Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov
	Velika verjetnost pojavljanja plazov
	Srednja verjetnost pojavljanja plazov
	Majhna verjetnost pojavljanja plazov
	Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov

Legenda

Za namen priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječe kmetijske objekte (hlev za prašiče, silosi za krmo in laguna za gnojevko) je bilo izdelano Geotehnično mnenje št. 110-12/2014 (MBL Inženiring, december 2014, podpisano s strani inženirja Branka Muršeca). Iz navedenega izhaja, da so predlagane spremembe pri oblikovanju zazidljivega območja s sedanjo lokacijsko preveritvijo ustrezne oz. celo priporočljive.

➤ VARSTVO VODA

Na območju lokacijske preveritve ni vodnih zemljišč. Po zahodni strani območja LP v oddaljenosti pribl. 42 m zračne linije poteka občasen neimenovan vodotok (slika 18).



Slika 18 – Prikaz vodna zemljišča na območju LP (Vir: PISO)

LEGENDA

V geomehanskem poročilu najdemo tudi priporočila glede talnih voda:

"Za zaledne (pobočne precejne) vode, ki jih v izkopih sicer nismo registrirali, naj se po obodu širokega izkopa na tistih straneh od koder je mogoče pričakovati dotoke talnih vod vgradi cevne drenaže z gravitacijskimi iztoki v primerne odvodnike. Za površinske – meteorne vode naj se na površini urejenega terena (ki naj ima priporočljivo vsaj rahle nagibe v stran od objekta uredijo ustrezni zajemi (mulde, kanalete, jarki, ...), ki naj imajo obvezno urejen kontroliran odtok v primeren odvodnik – odvodni jarek ali ustrezno hišno kanalizacijo".

"Z ustrezno ureditvijo odvodnjavanja površinskih vod je potrebno tudi poskrbeti, da v nasutje pod tlakovanimi površinami ne bodo dotekale meteorne vode in da ne bi prihajalo do zastajanja vode v nasipih. Pod vsemi nasipi nad plastmi glinastih zemljin priporočamo vgradnjo plasti geotekstila".

"Na mestu gradnje in tudi v širši okolici (vplivnem območju objekta) nismo zasledili nobenih znakov, ki bi kazali na nestabilnost terena na vplivnem območju gradnje. Ob razpoložljivih podatkih o sestavi tal in predvideni gradnji lahko zaključimo, da z novim objektom na predvideni lokaciji ob ustrezni celoviti ureditvi odvodnjavanja in ob korektnem temeljenju in stabilni izvedbi brežin (in morebitnih podpornih konstrukcij) ne bo ogroženo obstoječe stabilno ravnovesje terena s tem pa bo zagotovljena tudi stabilnost in varnost samega novega objekta. Z gradnjo nove stanovanjske hiše in urejanjem okolja v običajnih okvirih – skladno s podanimi priporočili se prav tako ne bodo poslabšane erozijske razmere na območju gradnje".

"Ponikanja meteornih vod na območju parcele glede na razpoložljive podatke o sestavi tal in glede na konfiguracijo terena ter zaradi možnih neugodnih vplivov na teren v okolici ne priporočamo kot prvo izbiro".

"Meteorne vode je primarno priporočljivo shranjevati v primernem rezervoarju (priporočljivo z volumnom vsaj okoli 8 - 10 m³) in jih uporabiti za zalivanje, pranje na vrtu, sanitarne vode, ipd. Viške zajetih strešnih vod bo potrebno preko primerne varnostnega preliva odvajati v vodotesni kanalizaciji proti najbližjemu odvodnemu jarku ali obstoječi meteorni kanalizaciji. Za manjše izpuste je mogoče urediti tudi ponikovalne jarke ali drenaže v nižjem delu pobočja vzhodno od mesta gradnje. Z ustreznimi ukrepi za zajem in odvajanje vseh vod od objekta in iz njegove okolice potrebno poskrbeti tudi, da se zaradi morebitnih kvarnih vplivov (meteornih) vod (zatekanja in zastajanja pod objektom oziroma ob temeljih - predvsem zaradi morebitnih neurejenih strešnih odtokov in odvodov površinskih meteornih vod s pobočja nad mestom gradnje, ne bi poslabšale fizikalne karakteristike zemljin pod objektom pod nasutjem".

Za ponazoritev konfiguracije terena so izdelani grafični prikazi "Profil P1" in "Profil P2" v prilogi tega elaborata.

➤ Območje Natura 2000 – EPO

Območje LP leži v varovanem območju Natura 2000, ID št. 3000194 "Radgonsko – Kapelske gorice" - EPO ID št. 44900 (slika 20):

"Območje osrednjih Slovenskih goric južno od Gornje Radgone sestavljajo menjaje proti jugu potekajoči grebeni Radgonsko Kapelskih goric. Gozdne sestoje tvorijo deloma bukovi ter v nižini zastopani ilirski hrastovo-belogabrovi gozdovi. Slednji so pomemben življenjski prostor rogača. Kjer območje prepredajo manjši naravno ohranjeni gozdni potoki in vlažne gozdne grape, prebiva močvirski krešič. Gozdni robovi so življenjski prostor metulja črtastega medvedka, na območju pa se na ekstenzivnih, vlažnih traviščih in povirjih pojavlja več redkih in ogroženih vrst: travniška kokljica, črni apolon, močvirski cekinček, škrlatni cekinček, srebrni tratar, travniški postavnež in močvirski pisanček".



Slika 20 – Prikaz poteka naravovarstvenega območja (VIR: NARAVOVARSTVENI ATLAS).



- Narava (Natura 2013 + EPO)
- Natura SPA in SAC (2004)
 - Natura - habitati (SCI-2013)
 - Natura - ptice (SPA-2013)
 - Ekološko pomembna območja
 - PARKI: TNP, Regijski, Krajski (2022)
 - Kosec - gnezdilni habitat 50m
 - Kosec - prehranjevalni habitat 150m

Slika 21 - EPO (VIR: Javni pregledovalnik MKGP)

Legenda



Slike 22 in 23 - NATURA 2000: HABITATI IN SPA/SAC (VIR: Javni pregledovalnik MKGP)

➤ Električno omrežje

Po zahodnem delu območja LP poteka daljnovod električnega omrežja nazivne napetosti 20 kV, odsek 1 (ODP 1-OPK) D-318 (upravljalec: Elektro Maribor d.d.). Pri umestitvi objektov na gradbeni parceli se bo upoštevalo **varovalni pas**, ki znaša **10 m** na vsako stran daljnovođa (kakor ga določa 102. člen OPN Gornje Radgone).



Slika 24 – Prikaz poteka daljnovođa električnega omrežja (VIR: PISO).

XI. UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Utemeljitev 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.	<p>DA.</p> <p>Tako na obstoječem, kot na širšem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve (A), ki so v lasti investitorja, so obstoječi stanovanjski in kmetijsko-gospodarski objekti. S predlagano LP se ohranjajo obstoječe dejavnosti območja – bivanje in kmetijstvo. Kot utemeljitev posega investitor navaja sledeče: večji del zemljišča, 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. Kakor izhaja iz strateškega dela OPN-ja, 3. člen (analiza stanja in teženj prostorskega razvoja ter razvojne potrebe v občini):</p> <p>(...)</p> <p><i>(3) Najpomembnejši gospodarski panogi v občini predstavljata kmetijska dejavnost in industrija. Glede na dejansko rabo zemljišč velik del občine zajemajo kmetijska in gozdna zemljišča. V ravninskem delu občine prevladujeta poljedelstvo in živinoreja, medtem ko ponekod v gričevnatem delu občine prednjačita vinogradništvo in sadjarstvo. Na osnovi intenzivne kmetijske pridelave se je v preteklosti razvila močna živilsko predelovalna industrija. Kmetijska dejavnost je iz nekdanjih malih kmečkih gospodarstev, kjer so se ukvarjali z vsemi kmetijskimi panogami, prerasla v intenzivno, tržno in specializirano usmerjeno kmetovanje na večjih kmetijah. Vsesplošna kriza je spodbudila ohranjanje posamičnih kmetij v kmečkih oz. podeželskih naseljih, ki se usmerjajo v rejo živine, sadjarstvo, vinogradništvo ter razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetiji.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Občina bo tako tudi v prihodnje vzpodbujala razvoj kmetijske dejavnosti v vseh njenih panogah. Razvoj kmetijske dejavnosti je pogojeval tudi razvoj industrijske dejavnosti.</i></p> <p>(...).</p>

Kriterij	Utemeljitev skladnosti
<ul style="list-style-type: none">Ohranjanje obstoječih arhitekturnih in tipoloških vzorcev posamične poselitve tako, da nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obstoječih.	<p>DA.</p> <p>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.</p> <p>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 m².</p>
<ul style="list-style-type: none">Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, tudi dostop z javne ceste je zagotovljen preko obstoječih dovozov.	<p>DA.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti v neposredni okolici že priključeni na vodovodno, elektro in telekomunikacijsko omrežje.</p> <p>Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo zaradi odsotnosti javnega kanalizacijskega omrežja izvedlo na obstoječi interni sistem oziroma bo urejeno v skladu z določili OPN oz. z veljavnimi predpisi na tem področju.</p> <p>Glede na dostopnost območja: tudi ta je že zagotovljena s priključkom na kategorizirano (JP) občinsko cesto preko obstoječega dostopa na sosednjih parcelah št. 211/7 in 211/8, ki sta prav tako v lasti investitorja oz. pobudnika.</p>
<ul style="list-style-type: none">Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>DA.</p> <p>S predvidenim povečanjem območja stavbnega 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 elektro-magnetskega sevanja. Prav tako ne bo povzročala povečanja hrupa v okolici niti zastrupitev tal, vode, zraka, itd.</p> <p>Širitev obstoječega kmetijsko-gospodarskega kompleksa predstavlja primarni cilj, ki je povsem znotraj dane zmogljivosti obstoječe kmetije in predstavlja prednostno izbiro kot primorano selitev na novem še ne-antropiziranem območju.</p> <p>Kakor izhaja iz strateškega dela OPN-ja, 4. člen (možnosti prostorskega razvoja):</p>

(...).

(2) Na celotnem območju občine se tako pojavljajo možnosti za **razvoj kmetijske dejavnosti**. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalnim potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.

(...).

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

DA.

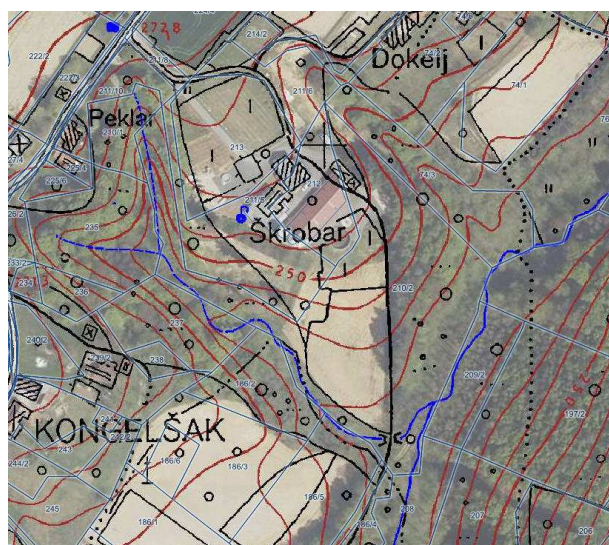
Območje LP leži na erozijskem (zahtevni zaščitni ukrepi) in na naravovarstvenem območju (Natura 2000-EPO). Predvidena stanovanjska gradnja ter širitev kmetijsko-gospodarskega objekta bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določeni v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in z varstvenimi usmeritvami na območju, za kateri bo pridobila ustrezno mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora.

Kriterij	Utemeljitev skladnosti
<i>Določanje obsega stavbnega zemljišča</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20%, pri čemer povečanje ne sme presežati 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.	<p>DA.</p> <p>Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša skupaj 4.298,11 m² (podatek iz TP grafičnega dela prostorskega akta).</p> <p>Širitev stavbnega zemljišča znaša maksimalno 20 % obstoječe površine izvornega določenega stavbnega zemljišča, oz. ne presega maksimalne velikosti 600 m² (600,00 m²)</p> <p>Stavbno zemljišče posamične poselitve "A" bo znašalo tako skupaj 4.898,10 m².</p>

Kriterij	Utemeljitev skladnosti
<ul style="list-style-type: none">Pri načrtovanem posegu razširitve stavbnega zemljišča so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>DA.</p> <p>Zazidljivi del parcele št. 211/5, ki je predmet izvzema, je v naklonu (>35%) in je zato neprimeren za gradnjo oz. širitev kmetijskega kompleksa, prav tako za postavitev stanovanjskega objekta. Fizične lastnosti zemljišča so bile pri določanju oblike in razširitve stavbnega zemljišča glavno vodilo in so upoštevane.</p> <p>Predlagana lokacija je najbolj primerna za postavitev novega objekta, kar je razvidno tudi iz morfologije terena (rahla brežina). S predhodno rušitvijo obstoječe enostanovanjske stavbe se hkrati omogoča tudi širitev gospodarskega kompleksa. Vse zgoraj navedeno je razvidno v spodaj priloženi karti: LIDAR posnetek in topografski posnetek s potekom plastnic (VIR: PISO).</p>



Slika 25 - LIDAR



Slika 26 – TOPOGRAFSKI POSNETEK

XII. PRILOGA

GRAFIČNI PRIKAZI

01 – "Prikaz širšega območja lokacijske preveritve – stanje z objekti in zazidljivi del"	M = 1:1000
02 – "prikaz širšega območje lokacijske preveritve na ortofoto podlago"	M = 1:1000
03 – "Prikaz širšega območja Lokacijske preveritve: dostop in GJI"	M = 1:1000
04 – "Prikaz območja zazidljivosti pred in po LP in predvideni gradbeni posegi"	M = 1:500
05 – "Prikaz območja LP in predvideni gradbeni posegi"	M = 1:500
06 – "Prikaz širšega območja lokacijske preveritve: vodno zemljišče"	M = 1:1000
06.1 – "Profili P1 in P2: prerez skozi vodnih telesov in območja LP"	M = 1:1000

XIII. LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora (ZUre-P3, Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (RS, Ministrstvo za okolje in prostor, November 2018).
- Tehnična pravila za pripravo OPIA - občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, V.1.31 (19.09.2024)
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali speremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (RS, Ministrstvo za kmetijstvo in gozdarstvo in prehrano, št. dokumenta 3505-72/2022/1 z dne 6.6.2022).
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona št. 3/2015, 6/2017, 5/2020 in 7/2023, TP 21/2024).
- "Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Gornja Radgona" (Uradno glasilo občine Gornja Radgona, št. 21/2024).
- Strokovna podlaga "7 - Načrt s področja geodezije – Geotehnično mnenje št. 265-11/2024, November 2024, izdelal: MBL Inženiring d.o.o., odg. proj. Luka Muršec, mag. inž. grad., ID št. IZS PI G-4745.

PODATKOVNI VIRI

- ortofoto, zemljiški kataster in kataster stavb, gospodarske javne infrastrukture:
(<https://ipi.eпростor.gov.si/jv/>)
- kmetijske dejanske rabe prostora:
<https://rkg.gov.si/GERK/WebViewer>
- 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)

(<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>)

- naravovarstveno območje:

<https://www.naravovarstveni-atlas.si/web/DefaultNvaPublic.aspx>

- vplivno območje elektro voda:

<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=radgona>

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"