
Naloga:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP EU 22
ID številka:	2712
Območje obravnave:	parc. št. 156/2, k.o. 198 – Boračeva, Občina Radenci
Izdelovalec:	TIURB d.o.o. Jezdarska 3, 2000 Maribor tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450, mail: info@ti-urb.si ,
Odgovorni prostorski načrtovalec:	BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1790
Številka projekta:	39/2021
Kraj in datum:	Maribor, september 2021

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TI URB d.o.o.

Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.

PA PPN ZAPS 1790

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl.inž.grad.

Irena KAC, dipl.inž.grad.

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,

IZJAVLJAM,

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

39/2021
(št. projekta)

Maribor, september 2021
(kraj in datum)

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,
PA PPN ZAPS 1790

(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)

Vsebina

1	Namen, predmet in cilj lokacijske preveritve	5
2	Opis načrtovanega posega	7
3	Območje lokacijske preveritve	8
4	Pravne podlage	15
5	Določitev obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve	18
6	Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve	20
7	Zaključek	24
8	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije	25

Kartografski del

1	Prikaz parcelnega stanja na območju lokacijske preveritve na zemljiškem katastrskem prikazu	1 : 1000
2	Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve	1 : 1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 1000

1 NAMEN, PREDMET IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve

Vsebina predmetnega elaborata se nanaša na opredelitev in utemeljitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, kar veljavna prostorska zakonodaja, v skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, omogoča skozi instrument lokacijske preveritve.

Namen lokacijske preveritve je, za namen izvedbe gradbenih namer konkretnega investitorja, določitev natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se v skladu z 280. členom ZUreP-2 štejejo površine razpršene poselitve opredeljene v veljavnem OPN Občine Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17, 9/21), ki je bil izdelan po ZPNačrt. V nadaljevanju se uporablja enoten izraz – posamična poselitev.

Skozi instrument lokacijske preveritve se preveri in utemelji načrtovana investicijska namera, ki pogojuje natančnejšo opredelitev stavbnega zemljišča razpršene poselitve, ter ustvari pravno podlago, ki bo omogočila njeno izvedbo, ne glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v veljavnem prostorskem aktu.

Skozi postopek lokacijske preveritve se za prostorsko utemeljene in preverjene gradbene namere konkretnega investitorja zagotavljajo pogoji za hitrejšo prilagoditev trenutnim potrebam po prostoru. Utemeljeni so takšni posegi in ureditve, ki so okoljsko sprejemljivi, so skladni z pogoji veljavnih prostorskih dokumentov, z varstvenimi in drugimi pravnimi režimi na območju občine, ne spreminjajo prepoznanih arhitekturnih in tipoloških vzorcev, ne bodo imeli vpliva na obstoječo posamično poselitev in so načrtovani na komunalno opremljenih območjih.

Predmet in cilj lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je zemljišče s parc. št. 156/2, k.o. 198 – Boračeva v občini Radenci. Zemljišče je v veljavnem občinskem prostorskem aktu občine opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča, ki bi z izvedbo lokacijske preveritve postalo stavbno z namenom zagotavljanja prostorskih pogojev za uvedbo in razvoj dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji.

Naslednik kmetijskega gospodarstva želi razširiti svojo osnovno, obstoječo, dejavnost z uvedbo dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji, v okviru obstoječega zemljišča z manjšo razširitvijo. Osrednja dejavnost kmetije je dejavnost živalskega vrta, ki se odlično vključuje v turistično tradicijo in ponudbo kraja in občine Radenci. Pogoji, da se obstoječa dejavnost ohrani in razvija tudi naprej je zagotovitev možnosti razvoja dodatnih, dopolnilnih dejavnosti, ki so skladne tudi z interesi in razvojnimi strateškimi odločitvami občine. Za kontinuirano delovanje želi kmetija investirati v zagotovitev minimalno potrebnih turističnih kapacitet in prostorskih ureditev, ki bi povečale privlačnost prostora, hkrati pa zagotovile dodaten kapital za razvoj osnovne dejavnosti in tako posledično tudi izboljšanje ponudbe. Vse načrtovane ureditve so namenjene izključno obstoječim lastnikom in naslednikom kmetijskega gospodarstva, z namenom ohranjanja poseljenosti, ustvarjanja novih delovnih mest v občini in dvigu njene konkurenčnosti v regionalnem prostoru ter izboljšanja ekonomskega statusa kmetije. Predstavljene načrtovane ureditve so rezultat večletnega dela iz katerega izhaja potreba po dopolnitvi ponudbe podeželja obline Radenci z novimi, atraktivnimi pristopi.

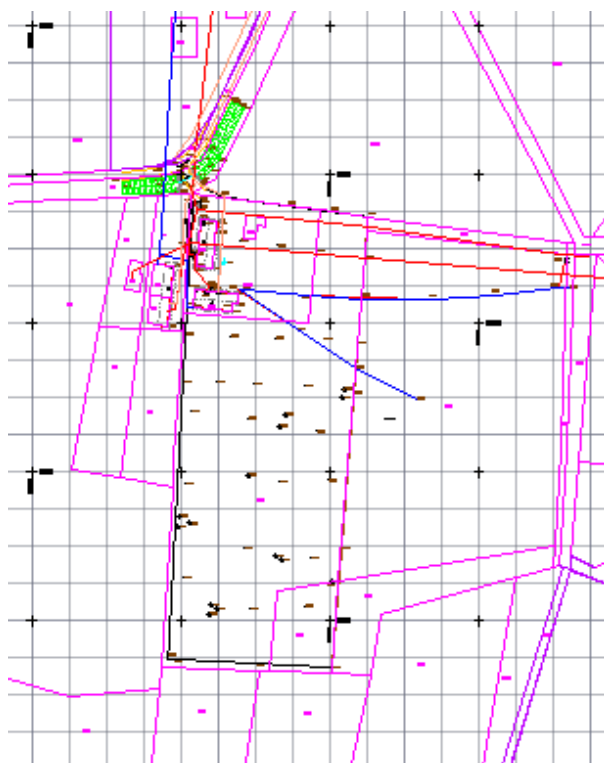
Podjetje ZEU d.o.o. je izdelalo širše zasnovano idejno zasnovo ureditve območja ob živalskem vrtu Sikaluzoo (Idejna zasnova ureditve zelene površine ob živalskem vrtu Sikaluzoo, št. naloge

SP 2/18, januar 2018). Investitorjev dolgoročen interes je, da južno in vzhodno od objektov obstoječe kmetije, do živalskega vrta Sikaluzoo, uredi zunanje odprte površine za različne namene, v delu tudi za namen turizma, kot kamp, glamping in parkirišče za avtodome. Slednje generira tudi potrebo po opredelitvi ustrezne namenske rabe prostora, kar investitor načrtuje fazno. Predmet te lokacijske preveritve je faza 1, to je manjša razširitev ob obstoječih objektih z namenom vzpostavitve glampinga. Glede na izkušnjo, odziv uporabnikov in izkazane potrebe bo v nadaljnjih postopkih pristopil k dodatni spremembi kmetijskega zemljišča skozi postopek sprememb in dopolnitev OPN Občine Radenci. Za zadovoljitev trenutnih potreb pa se v tej fazi poslužuje postopka lokacijske preveritve.

Na parceli št. 156/3 (stavbno zemljišče) stoji obstoječa kmetija z dvema dotrajanima stavbama. Investicijski načrt obsega obnovitev gospodarskega objekta v reprezentativen objekt, kjer se bodo obiskovalci seznanili s starimi obrtni, izvajale se bodo različne dejavnosti v smeri obuditev starih običajev, raznovrstnih del na kmetiji povezanih predvsem z rejo živali, pa tudi vzgojo zelenjave, sadnega drevja in grmičevja. Obstoječa stanovanjska stavba je predvidena za rušitev in na mestu le-te gradnja novega večnamenskega objekta z urejenimi prostori za bivanje za lastnika oz. naslednika kmetije, prenočišči za obiskovalce, informacijsko točko ter recepcijo. Južno od tega objekta investitor načrtuje izvedbo manjšega kampa oziroma glampinga.

Območje opredeljeno kot stavbno zemljišče s PNRP = A ne zadošča za izvedbo načrtovane gradbene namere investitorja. Preko lokacijske preveritve se izvede dodatna razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve na delu EUP EU 22, v površini 559 m².

Cilj predmetnega elaborata lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti kmetijskemu gospodarstvu, ki za svoj obstoj in razvoj načrtuje preureditev obstoječe kmetije v turistično kmetijo, navezujoč se na že obstoječo dejavnost živalskega vrta, ob sočasnem ohranjanju značilnega avtohtonega poselitvenega, arhitekturnega in tipološkega vzorca poselitve izven naselij v Občini Radenci.

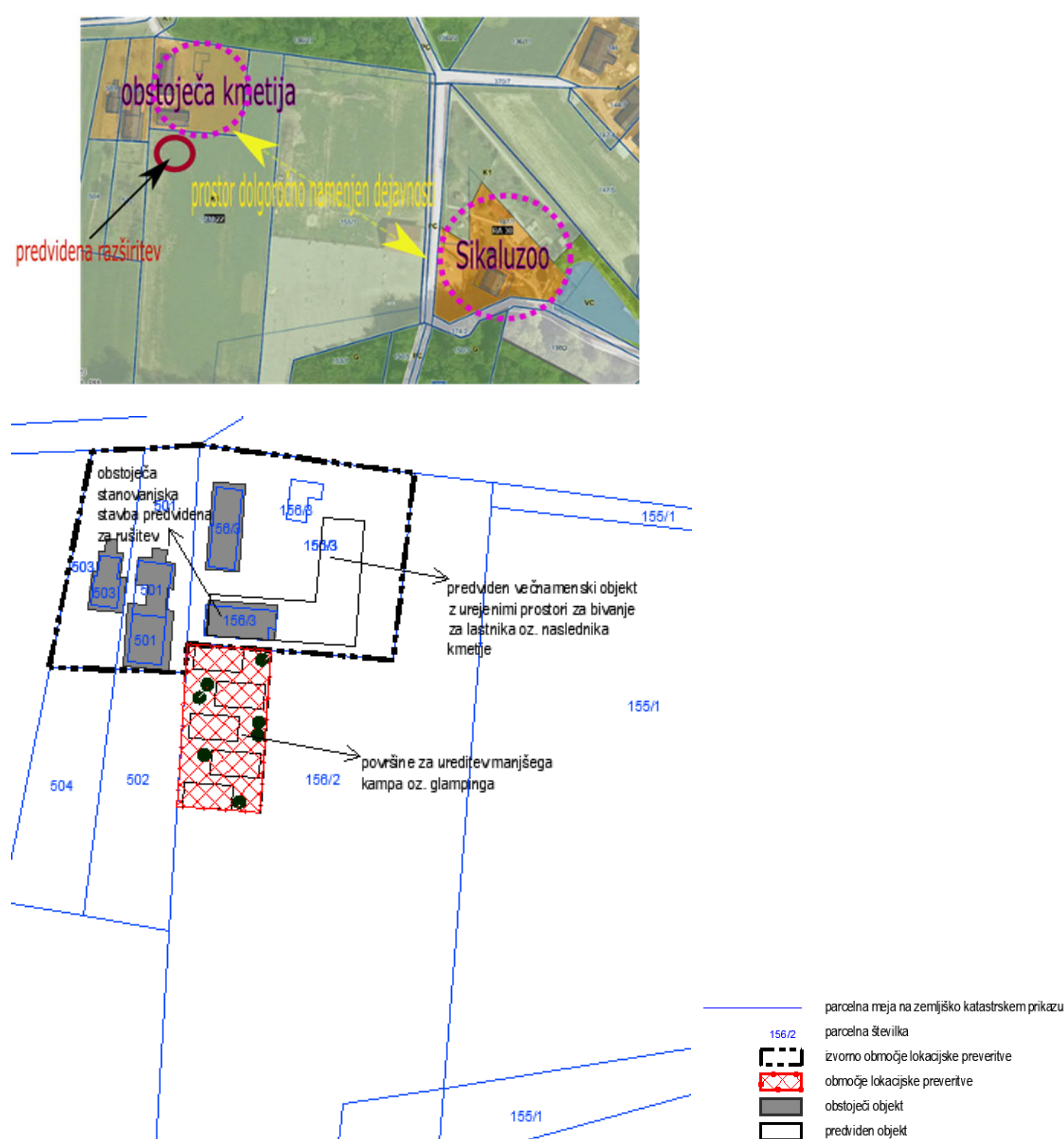


Slika 1: Prikaz zemljišča predmetne lokacijske preveritve na Geodetskem načrtu št. GEOGRAD - 2021/135, ki ga je izdelalo podjetje Geograd d.o.o., 17.6.2021

2 OPIS NAČRTOVANEGA POSEGA

Investitor na zemljišču oz. njegovem delu s parc. št. 156/2, k.o. 198 – Boračeva načrtuje izvedbo zunanje ureditve za namen vzpostavitve oz. uvedbe dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji. Poleg predvidenih gradenj in ureditev v okviru obstoječega stavbnega zemljišča na voljo ni zadosti površin za ureditev glampinga, kar se zagotovi v okviru postopka predmetne lokacijske preveritve. Ureditev glampinga južno od obstoječega stavbnega zemljišča predstavlja edino možno in sprejemljivo varianto umestitve, četudi to pomeni poseganje na najboljša kmetijska zemljišča.

Utemeljenost načrtovanega posega se izkazuje tudi s pridobljenim mnenjem Kmetijsko gozdarskega zavoda Murska Sobota z dne 14. 2. 2018, ki je priložen temu gradivu.

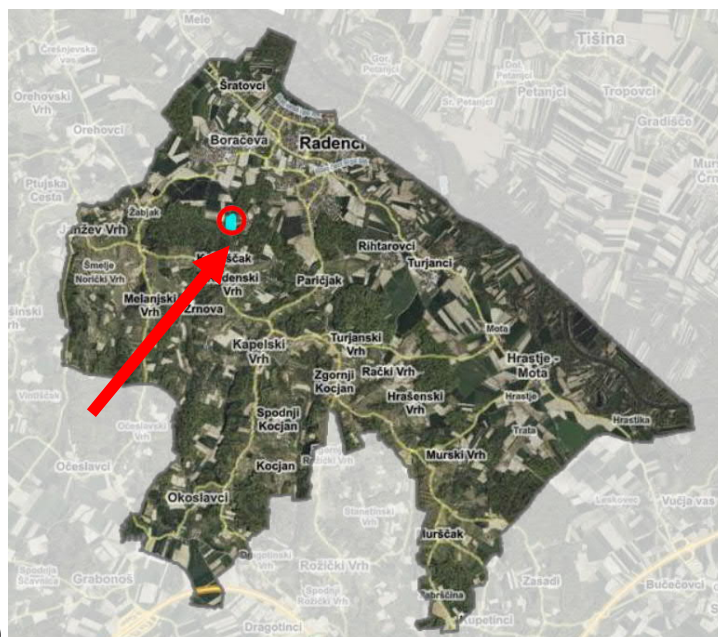


Slika 2: Prikaz variantne umestitve objektov na podlagi Idejne zasnove ureditve zelene površine ob živalskem vrtu Sikaluzoo, (ZEU d.o.o., št. naloge SP 2/18, januar 2018)

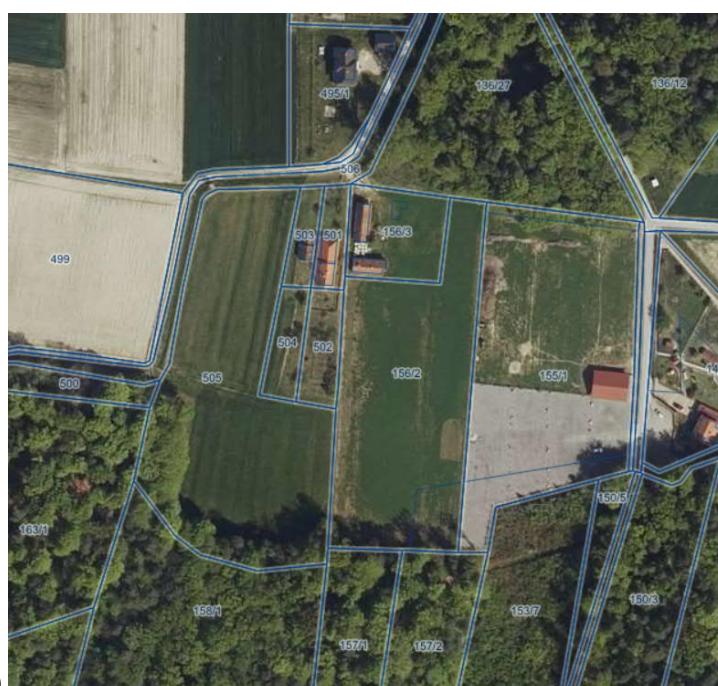
3 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lega v širšem prostoru

Območje predmetne lokacijske preveritve leži v severnem delu občine Radenci, v katastrski občini št. 198 Boračeva.



(1)



(2)

Slika 3: Prikaz lege območja, ki je predmet lokacijske preveritve v širšem prostoru (1) in na zemljiško katastrskem prikazu (2) (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>, avgust 2021)

Namenska in dejanska raba prostora

Za območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je opredeljeno:

a) namenska raba prostora:

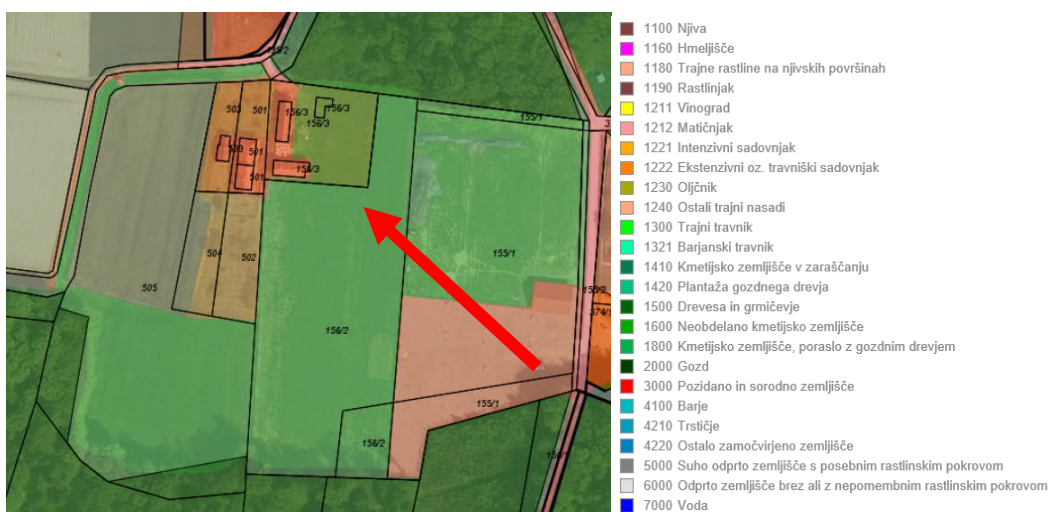
Osnovna namenska raba prostora (ONRP):	Podrobnejša namenska raba prostora (PNRP)
stavbna zemljišča	- površine razpršene poselitve
kmetijska zemljišča	- najboljša kmetijska zemljišča



Slika 4: Izsek iz prikaza podrobnejše namenske rabe izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Radenci (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>, avgust 2021)

a) dejanska raba prostora:

Na podlagi zadnji veljavnih dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijsko gozdarstvo in prehrano je zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve opredeljeno kot trajni travnik (1.3000).



Slika 5: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radenci>, avgust 2021)

Fizične lastnosti prostora

V skladu z naravnogeografsko regionalizacijo Slovenije (Atlas Slovenije, DZS, 1998) se območje nahaja na robu regije Slovenske gorice. Značilnost tega širšega območja je panonski gričevnati svet z nadmorskimi višinami med 200 in 400 m, ki prejme povprečno letno od 900 do 1.000 mm padavin, s strnjeno poselitvijo v naseljih, posamično poselitvijo razpršeno po prostoru občine in ekstenzivnim kmetijstvom.

Geološko sestavo območja, ki je predmet lokacijske preveritve, tvorijo miocenski laporji, na katerih se je razvil destrukcijski rečno-denudacijski relief. Na opisani kamninski podlagi in pod vplivom drugih dejavnikov so se razvile rjave karbonatne prsti, ki so zelo rodovitne in primerne za različne oblike kmetijske obdelave.

Zaradi slabše sprijetosti tal je za območje Slovenskih goric v splošnem značilna slabša odpornost proti eroziji, predvsem pobočij. Strmejša pobočja so posledično porasla z gozdnim rastjem. Naklonom terena se je prilagodila avtohtona poselitev, način kmetovanja in vrsta rabe kmetijskih zemljišč ter razporeditev drugih dejavnosti po prostoru. Na uravnanim reliefu so tle erozijsko bistveno bolj stabilna kot na nagnjenih terenih – pri posegih na slednjih je obvezno predhodno preveriti stabilnost tal in ureditve načrtovati skladno s pogoji geološko geomehanskega mnenja.

Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja

Območja ohranjanje narave

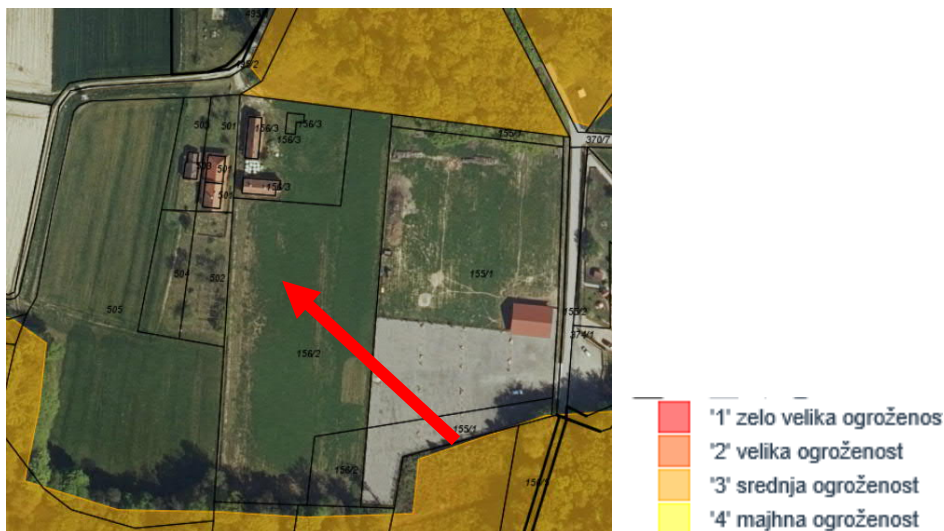
Obravnavano območje leži izven območij ohranjanja narave.

Objekti in območja varstva kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven območij varstva kulturne dediščine.

Območja varstva kmetijskih zemljišč in gozdov

Območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi (varovalni gozdovi, gozdni rezervati, požarno ogroženi gozdovi) na območju lokacijske preveritve ni. Severno in južno od predmetne parcele se nahajajo požarno ogroženi gozdovi 3. stopnje.



Slika 6: Prikaz varstvenih režimov gozdov (vir: <https://gis.iobcina.si/>, avgust 2021)

Občina še nima določenih trajno varovanih kmetijskih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi prostora je zemljišče na območju obravnave opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče, po dejanski rabi pa gre za travniške površine. Boniteta zemljišča je 63. Na obravnavanem območju niso bile izvedene agrooperacije za potrebe namakanja in osuševanja ter ni določenih GERK-ov. Območje se ne nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, nahaja pa se na strateškem območju za kmetijstvo in pridelavo hrane.

Površinske vode

Območje se nahaja izven območij površinskih voda.

Območja varstva vodnih virov

Območje se nahaja izven območij varstva vodnih virov na državnem in občinskem nivoju. Območje se nahaja na vodovarstvenem območju vrelni nivo Murska Sobota, kategorija 5.

Poplavna ogroženost

Obravnavano območje leži izven poplavno ogroženih območij.

Erozijska ogroženost

Obravnavano območje leži na podlagi opozorilne karte erozije na opozorilnem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov.

Na podlagi javno dostopnih podatkov o plazljivih območjih (<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer>) se parcela nahaja na območju zelo majhne verjetnosti plazov.

Pri tem opozarjamo, da gre v obeh primerih za podatke, ki se jih lahko prikazuje v natančnosti 1:250.000. Pri čemer so zaradi manjše velikosti rastrske celice podatki o plazljivih območjih bolj realni.



Slika 7: 3D LiDAR teren (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>, avgust 2021)

Upoštevajoč podatke Lidar, geodetski načrt ter posnetke iz strokovne podlage je razvidno, da gre za raven teren. Dejansko je možnost erozijske ogroženosti zelo majhna.

Potresna ogroženost

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,100 g.

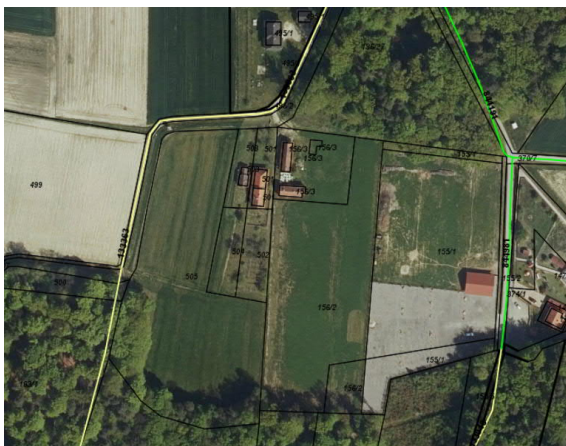
Na podlagi predhodno izdelane analize javno dostopnih, relevantnih prostorskih podatkov je razvidno, da se območje lokacijske preveritve nahaja pretežno izven območij z varstvenimi režimi. Območje lokacijske preveritve se nahaja na širše opredeljenem erozijsko ogroženem območju, vendar se, mikrolokacijsko (izhajajoč iz geodetskega posnetka), nameravane posege in ureditve načrtuje na pretežno ravnem terenu, posledično ni pričakovati večjih tveganj ali vplivov na zdravje ljudi oz. povzročitev škode na zemljiščih ali objektih, ki bi bila posledica plazljivosti terena.

Gospodarska javna infrastruktura

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

Prometna infrastruktura

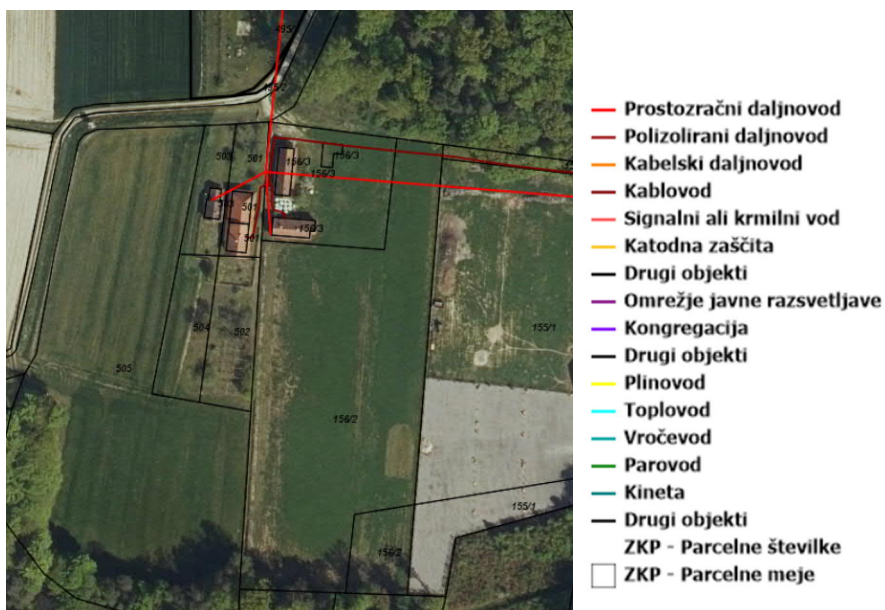
Območje obravnave leži vzhodno od gozdne ceste G3 133363 Mimo Flegara v Žabjak, na katero se preko obstoječega dovoza oz. obstoječe dovozne ceste priključuje.



Slika 8: Prikaz prometne infrastrukture (Vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2021)

Energetska infrastruktura

V neposredni bližini in na predmetni parceli potekajo obstoječi nizkonapetostni prostozračni daljnovodi in nizkonapetostni kablovodi električne energije.



Slika 9: Prikaz energetske infrastrukture (Vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2021)

Komunalna infrastruktura

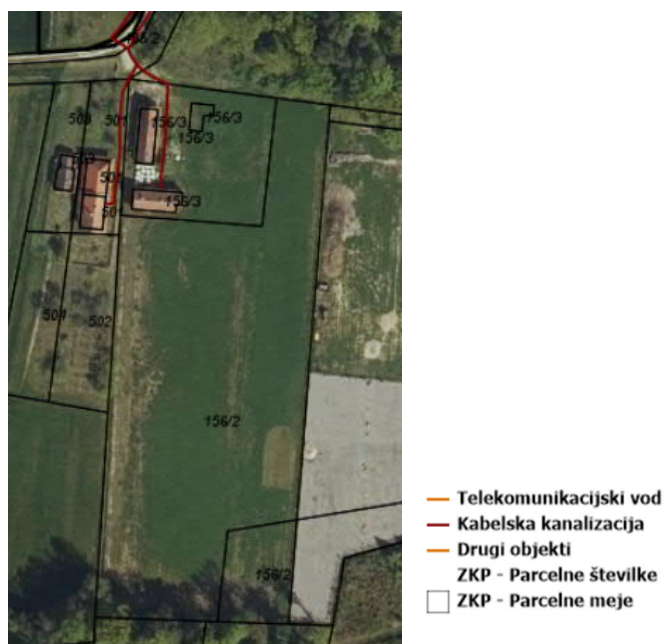
Severno od obravnavanega območja poteka vodooskrbna cev terciarnega omrežja vodovoda. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se ureja individualno.



Slika 10: Komunalna infrastruktura (Vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2021)

Omrežje elektronskih komunikacij

Severno od območja se nahajajo obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij.



Slika 11: Elektronske komunikacije (Vir: <https://gis.iobcina.si>, avgust 2021)

4 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za sprejem predmetne lokacijske preveritve so:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev pojma razpršena poselitve v veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi s pojmom posamična poselitve
- Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17, 9/21).

Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) - ZUreP-2

Veljavna prostorska zakonodaja, natančneje 128. člen ZUreP-2, omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrt preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

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

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

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

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

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

Občinski prostorski načrt

Občina Radenci ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17, 9/21), ki za obravnavano območje, ki je predmet lokacijske preveritve, določa podrobnejšo namensko rabo A - površine razpršene poselitve.

Na območjih podrobnejše namenske rabe prostora »A – površine razpršene poselitve« veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji, kot so razvidni bistveni iz izvlečka za območje obdelave:

a) Dopustne dejavnosti: **Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi in kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi**

b) Dopustne vrste objektov:

- **stanovanjske stavbe** (eno in dvo stanovanjske (razen individualnih vil in vrstnih hiš)
- **nestanovanjske stavbe:**
 - poslovne in upravne stavbe;
 - trgovske stavbe (do 100 m²)...;
 - stavbe za storitvene dejavnosti, vse pod pogojem, da so del stanovanjskega kompleksa, kot prizidek k stanovanjskemu objektu ali kot del druge dejavnosti,
 - stavbe splošnega družbenega pomena...;
 - stavbe za promet in izvajanje komunikacij, skladne z namembnostjo območja ali namenjene javni rabi,...;
 - **gostinske stavbe:** samo penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, **kmetije z nastanitvijo, turistične kmetije, z ali brez restavracij (kampi, šotorišča, ob dejavnosti in v skladu z predpisi)**, gostilne, restavracije in točilnice, druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitev - in sicer samo mladinska prenočišča, počitniški domovi in druge gostinske stavbe, ki niso razvrščene drugje,
 - stavbe za storitvene dejavnosti vključno z drugimi obrtnimi/proizvodnimi delavnicami iz skupine industrijskih stavb (kot so pekarnice, tiskarne, mizarske, avtomehanične in podobne delavnice s skladišči ali samostojnimi skladišči, rezervoarji in silosi) pod pogojem, da ne presegajo mejne ravni hrupa in vizualno ne degradirajo prostora. Dejavnosti, za katere bi bilo potrebno izdelati presojo vplivov na okolje so prepovedane, kar ne velja za kmetijske.
 - druge nestanovanjske stavbe; vinske kleti in zidanice ob pogoju, da ima potencialni investitor v lasti in izkazani obdelavi vinograd v površini 3000 m²,
 - ostale pritikline, kot so garaže, kleti, kurilnice, terase, nadstreški, zimski vrtovi in podobno.
- gradbeno inženirski objekti: od industrijskih gradbenih kompleksov le kotlovnice in sončne elektrarne, na strehah objektov, kot energetski objekti s pripadajočo opremo in inštalacijami,
- objekti iz Priloge 1.

c) Velikost in lega objektov

- Etažnost: do K+P+M;
- Pri umeščanju objektov se upošteva tradicionalna zasnova razporeditve objektov na parceli. Stanovanjske stavbe, vaško-gasilske domove, gostinske in spremljajoče dejavnosti se gradi ob cesti, pri tem se upošteva obstoječa ulična gradbena linija (če je izrazita) ali največ v 10,0 m enotnem odmiku od kategoriziranih državnih in občinskih cest, če gradbene linije ni ali ni izrazita. Odstopanja pri umeščanju objektov na parcelo, iz prejšnjega stavka, so možna, če za predpisane odmike objektov ni prostorskih možnosti zaradi strmega ali plazovitega terena, utesnjenosti prostora, odmika od zavarovanih območij, ali sledi obstoječemu vzorcu zazidave, ipd., kar mora biti prikazano in utemeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Objekte za kmetijsko proizvodnjo in obrt se gradi v notranjosti parcele, razen na območjih, kjer je tradicionalna zasnova razporeditve objektov drugačna, kar mora biti prav tako prikazano in utemeljeno v projektni dokumentaciji. **Gostinske, trgovske objekte, kot pritikline k stanovanjskemu objektu ter objekte za**

spremljajoče dejavnosti se lahko gradi tudi v notranjosti parcele. V kolikor ni prostorskih možnosti za gradnjo oz. širitev kmetij in objektov za spremljajoče in dopolnilne dejavnosti se le te lahko uredi kot samostojne objekte, na sosednjih stavbnih zemljiščih v 10,0 m oddaljenosti od obstoječe gradbene linije, v kolikor gradbene linije ni zaznani pa v 20,0 m oddaljenosti od javne ceste.

d) Urbanistično in arhitekturno oblikovanje:

Potrebno je ohraniti tradicionalno tipologijo zazidave z individualnimi stanovanjskimi objekti, katerih namembnost skladna z dopustno namembnostjo na območju. (2) Tlorisna oblika objektov je podolžna, lahko je lomljena. Kvadratni tlorisi so možni le v zaselkih, kjer so ti obstoječi in sicer v primerih zapolnitve vrzeli oz. kontinuitete obstoječe tipologije pozidave. Tovrstno oblikovanje mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja s prikazom sosednjih objektov. (3) Strehe na objektih morajo biti enakokotne dvokapnice pod naklonom 30 do 45°, strešni material mora biti bobrovec ali druga kritina opečne barve, slame mora biti vzporedno s plastnicami ali prometnico. Na nestanovanjskih objektih, enostavnih in nezahtevnih objektih so lahko tudi druge kritine, ki so opečne, sive ali temno rjave barve. Štirikapne strehe so dopustne na območju obstoječih štirikapnic, v primerih zapolnitve vrzeli oz. kontinuitete obstoječe tipologije pozidave z manjšim naklonom od prepisanega. Tovrstno oblikovanje streh mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja s prikazom sosednjih objektov. (4) Na strehi se lahko izvajajo strešna okna, pultna okna ali frčade. Strešne frčade oz. kukerli, pultna okna so lahko z dvokapno, enokapno ali ravno strešico in zidcem ob straneh. Dopustna je izvedba čopov, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči. (5) Objekt mora imeti vsaj eno stranico vzporedno s prometnico oz. v primeru gruče, zaselka skladno s tipologijo pozidave zaselka. Vhod v objekt je lahko največ pol etaže nad terenom. Etaže objekta se morajo prilagajati morfologiji terena. (6) **Ravne, enokapne strehe in dvokapne strehe z manjšim naklonom so možne na pomožnih objektih, pritlikinah in enostavnih ter nezahtevnih objektih.** Na kmetijskih objektih, ne glede na zahtevnost, so strehe dvokapne z manjšimi nakloni. Višina kmetijskih objektov je lahko visoka do 12 m. Ti objekti so lahko kriti z opečno, rjavo in sivo bravo kritine. (7) Fasade se lahko kombinirajo z lesom. Vsi dodatki na objektu morajo biti iz naravnih materialov. (8) Urbana oprema, ki predstavlja značilen grajen ali krajinski ambient, mora biti oblikovana enotno. Oblikovanje objektov mora izhajati iz morfologije avtohtonega stavbarstva in mora biti **oblikovano enotno za celotno območje.** Uporablja se naj predvsem **les, opeko in kamen.** (9) **Zasaditev okoli objektov in strižene živice mora biti iz nabora avtohtonih rastlin.**

e) Skupni PIP

V odloku so opredeljeni tudi skupni PIP glede

- meril in pogojev za parcelacijo

- lege, oddaljenosti in velikosti objektov kot npr.: »...*Gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe ter stavbe za storitvene dejavnosti se lahko umestijo tudi v notranjost parcele, če se v prvi liniji nahaja druge vrste objekt ali ni drugih prostorskih možnosti zaradi nagiba, lege parcele, dostopa, režima (poplav, erozije, plazljivost, varovanj, ipd.) ali tako narekuje tipologija zazidave. Lega objektov iz prejšnjega stavka se utemelji v projektni dokumentaciji*«

- oblikovanja objektov kot npr.: »...(2) Objekti oz. stavbe morajo biti oblikovane v skladu z arhitekturno tipiko območja. Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. (3) Količina ob objektih se lahko priključijo pomožni objekti (enostavni in nezahtevni iz Priloge 1) ter pomožne stavbe, prizidki, ki so oblikovno skladni z osnovnim objektom (barva fasade) oz. so lahko leseni. (16) Enostavni, nezahtevni in začasni objekti imajo lahko ravne in enokapne strehe, kakor tudi strehe z nižjimi nakloni. Vrtne ute, paviljoni imajo lahko šotorasto ali stožčasto streho s poljubnim naklonom. Nadstreški za avto imajo lahko tudi usločeno obliko.«

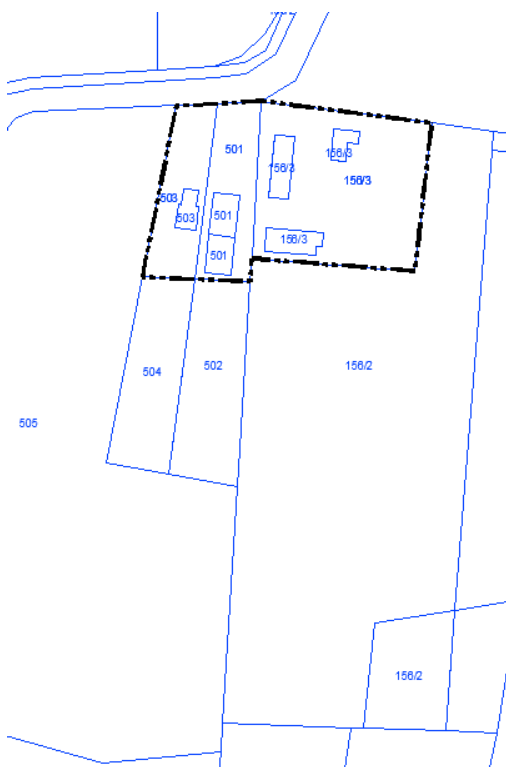
- nezahtevnih in enostavnih objektov (91. Čl.), ki so dopustni skladno s Prilogo 1 in ostalimi pogoji določenimi v odloku.

Podrobnejših PIP za to EUP in predmetno stavbno zemljišče ni opredeljenih.

5 DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

Izorno območje lokacijske preveritve

Izorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve na območju EUP EU - 22, s površino 2.797,08 m², ki se v skladu z 280. Členom ZUreP-2 šteje kot posamična poselitev, s čimer so zagotovljeni pogoji za opredelitev izvirnega območja lokacijske preveritve.



Slika 12: Prikaz izvirnega območja LP na zemljiško katastrskem prikazu (avgust 2021)

Območje lokacijske preveritve

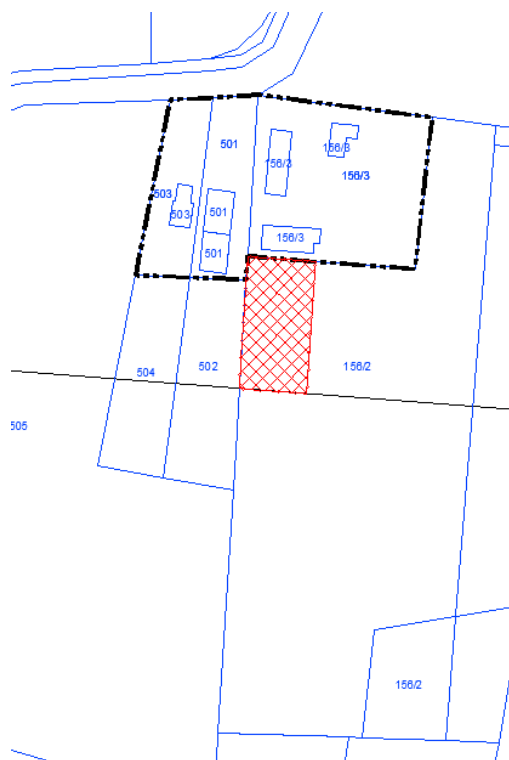
Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve z namenom zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za izvedbo predhodno že obrazložene investicijske namere na s tem elaboratom opredeljenem izvirnem območju lokacijske preveritve.

V skladu z ZUreP-2 je dopustno povečati stavbno zemljišče posamične poselitve, pri čemer pa povečanje ne sme biti večje za 20% glede na izvirno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

Glede na načrtovane prostorske ureditve in upoštevajoč terenske razmere in dejansko funkcionalno zemljišče kmetijskega gospodarstva na obravnavanem območju se predlaga povečanje stavbnega zemljišča tako, da je zagotovljen pogoj največjega možnega, dopustnega,

povečanja, t.j. 20% izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve, kar predstavlja povečanje v obsegu 559 m².

	POV (m ²)
Izvorno območje lokacijske preveritve (IOLP)	2.797,08
- razširitev IOLP	+ 559
Končna površina stavbnega zemljišča posamične poselitve po izvedeni lokacijski preveritvi	3.356,08



Slika 13: Prikaz območja LP (rdeča šrafura), z izvorno določenim območjem lokacijske preveritve, na zemljiško katastrskem prikazu

6 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Vsebina tega poglavja podrobneje utemeljuje skladnost lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji, ki obsegajo oz. se nanašajo na:

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

Pravni prostorski akt

Občina Radenci ima sprejet Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17, 9/21), kar zagotavlja osnovni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Podrobnejša namenska raba prostora

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

Lokacijske preveritve za isti namen

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

Opredeljeno izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo predmet preoblikovanja z lokacijsko preveritvijo, s čimer je zagotovljen pogoj, da se na predmetnem območju lokacijska preveritev za namen povečanja obsega stavbnega zemljišča, ki ne predstavlja več kot 20% in hkrati ne presega 600 m², lahko izvede.

Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na območju obravnave

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

- izven območij varstva površinskih voda,
- na prostorsko omejenem območju kmetijskih zemljišč s pomembnim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
- upoštevajoč konfiguracijo terena na ravno in dostopno zemljišče, v neposredno bližino že obstoječih objektov,
- na sončno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.

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

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

A. Širitev obstoječih dejavnosti

Na površinah posamične poselitve opredeljene v OPN je med drugimi dopustna tudi dejavnost kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi. Na izvornem območju je kmetijska dejavnost že obstoječa. 31. člen ZUreP-2 določa, da je na območju posamične poselitve dopuščeno načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti. Ker se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami načrtujejo objekti in ureditve za potrebe uvedbe dopolnilne dejavnosti na kmetiji – turizma na kmetiji, ki dopolnjuje in zaokrožuje dejavnost in območje kmetijskega gospodarstva, iz navedenega izhaja, da je razširitev stavbnega zemljišča za predhodno predstavljene posege in ureditve za potrebe kmetijskega gospodarstva na območju posamične poselitve v občini Radenci dopustna.

S predlaganim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve se tudi nadalje ohranja kmetijska dejavnost, ki se dopolnjuje s turističnimi vsebinami, skladno s strateškimi usmeritvami občine. Zagotavljajo se nujno potrebni prostorski pogoji za ureditev prve faze razvoja/transformacije kmetije v turistično kmetijo.

Glede na navedeno izhaja, da je izpolnjen pogoj za utemeljenost lokacijske preveritve z vidika zagotavljanja prostorskih pogojev za razvoj obstoječih dejavnosti, pri čemer morajo biti izpolnjeni še drugi pogoji, predstavljeni v nadaljevanju.

B. Vpliv na arhitekturni in tipološki vzorec poselitve

Ohranjanje značilnega arhitekturnega vzorca se zagotavlja skozi pri podrobnejšem načrtovanju upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (upoštevanje tradicionalnih značilnosti oblikovanja objektov, tloris objekta, oblikovanje strehe, lega objektov idr.). Širitev se načrtuje za namen ureditve glampinga, skladno z rešitvami iz priložene strokovne podlage pa se načrtujejo hiške kot enostavni pomožni objekti, ki upoštevajo pogoje OPN. In sicer imajo hiške podolgovate tlorise, skladno s pogoji OPN sicer lahko imajo različno oblikovane strehe, vendar morajo biti enotno oblikovane na celotnem območju, kar se pri ureditvi območja upošteva, zgrajene bodo iz naravnih materialov. Zasaditve bodo izvedene z avtohtonimi rastlinami. Upoštevani so tudi pogoji glede urbanističnega oblikovanja, saj je tovrstne objekte dopustno umeščati v notranjosti parcele.

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

- nove - dodatne površine stavbnih zemljišč ne presegajo obsega obstoječih zemljišč,
- se značilnosti poselitvenega vzorca ne spreminjajo – stavbno zemljišče posamične poselitve ohranja svoj namen in ne prerašča v večje poselitveno območje – naselje,
- se zagotavljajo pogoji za razvoj podeželskega prostora občine, ohranjanje kulturne krajine in poseljenosti.

V sled navedenemu izhaja, da je izpolnjen pogoj glede ohranjanja arhitekturnih in tipoloških vzorcev, kar izkazuje utemeljenost lokacijske preveritve na predmetnem območju.

C. Komunalna opremljenost

Na območju obstoječe posamične poselitve so zagotovljeni osnovni pogoji za komunalno opremljenost, saj na območju potekajo javna infrastruktura omrežja osnovnega standarda skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanje na GJ in grajeno javno dobro.

Zagotovljeni so pogoji za:

- dostop na javno cesto preko obstoječe dovozne ceste do obstoječih objektov,
- priključitev na električno omrežje,
- priključitev na vodovodno omrežje,
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se do izgradnje sistema javne kanalizacije, če ta ne bo izgrajena pa trajno, ureja individualno. Objekte se lahko priključi na individualne čistilne naprave za enega ali več objektov skupaj ali na nepretočne greznice pod pogoji in soglasju upravljalca.

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

D. Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Načrtovana je gradnja objektov zaradi zaokrožitve dopolnilne dejavnosti na kmetiji, kar pogojuje povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve. Ker se načrtuje poseg:

- za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
- ki dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine,
- izven območij ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
- ob katerem se ne načrtuje drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše oz. se z načrtovanimi ureditvami izboljšuje stanje okolja na predmetni lokaciji,
- ki ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.),
- ki ne bo bistveno vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč,
- ki ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
- ki se mikrolokacijsko načrtuje na uravnano območje, kjer je hipotetično ogroženost zaradi premikov zemljine majhna,
- ki ne bo imel čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi

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

E. Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Načrtovane prostorske ureditve se načrtuje izven območij:

- ohranjanja narave,
- varstva kulturne dediščine,
- varstva površinskih voda,
- varstva vodnih virov,
- varstva gozdov;
- sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije in

-
- izven poplavno ogroženih območij.

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

7 ZAKLJUČEK

Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve, je glede na predhodno predstavljena dejstva utemeljena. Ugotavlja se njena skladnost z zakonodajnimi kriteriji, ki jih opredeljuje veljavna prostorska zakonodaja, in sicer je zagotovljen že osnovni pogoj, t.j., da ima občina sprejet ustrezeni prostorski akt. Ta na predmetnem območju določa stavbno zemljišče razpršene poselitve, v skladu z 280. Čl. ZUreP-2 posamične poselitve, s čimer je zagotovljen nov, dodatni pogoj za izvedbo lokacijske preveritve. Dodatno utemeljuje njeno upravičenost:

- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišč, pravnih režimov in varstvenih usmeritve oz. omejitev, ki veljajo na predmetnem območju,
- odsotnost predhodno izvedenih lokacijskih preveritev vezanih na predmetno stavbno zemljišče posamične poselitve,
- načrtovanje dejavnosti in objektov skladnih z določili veljavnega OPN in tudi vizijo razvoja občine,
- upoštevanje zakonodajnih kriterijev glede določitve obsega stavbnega zemljišča,
- upoštevanje avtohtone arhitekturne zasnove objektov,
- ohranjanje prepoznane avtohtone tipike poselitve,
- zagotovljen dostop in priključevanje na prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter
- ocenjen zanemarljiv vpliv na okolje.

8 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- <http://www.kingprostor.si/>
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADENCI>
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radenci>
- Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17, 9/21)
- Geografski atlas Slovenije, DZS d.d., Ljubljana, 1998
- Slovenija. Pokrajine in ljudje, MK, Ljubljana, 1998
- Strokovna podlaga, Idejna zasnova ureditve zelene površine ob živalskem vrtu Sikaluzoo, št. SP2/18, ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., januar 2018
- mnenje Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Kmetijsko gozdarski zavod Murska Sobota, Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije, Gornja Radgona 14.2.2018
- Geodetski načrt, Geograd 2021/135, Geograd d.o.o., 17.6.2021.