



**OBČINA  
MORAVSKE TOPLICE**

**Strokovna podlaga za pripravo osnutka Občinskega  
podrobnega prostorskega načrta za gradnjo dveh  
stanovanjskih objektov v pEUP  
MT 28/1**

Murska Sobota, maj 2022


**Naziv:** Strokovna podlaga za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo dveh stanovanjskih objektov v pEUP MT 28/1

**Številka:** OPPN – 13/22

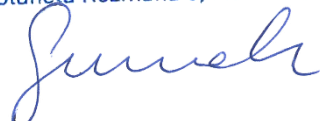
**Investitor:** Zasebni investitor

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

**Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:**



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



**Odgovorni prostorski načrtovalec:**

Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.

**Identifikacijska številka:**

PPN ZAPS 0067

**Osebni žig in podpis:**



**DAŠA ROGELJ**  
*Daša Rogelj*  
UNIV. DIPL. INŽ. KRAJ. ARH.  
PODBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA  
PPN ZAPS 0067

**Sodelavci:**

Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.  
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.  
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.  
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.  
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.  
Anita SEVER, mag. prav.  
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.  
Željko ŠARDI, inž. arh.  
Slavko ZEC, dipl. inž. geod.  
Urška KOCIPER  
Robert KARDINAR

**Datum:** maj 2022

## KAZALO

1	PРАВNA PODLAGA	2
2	OCENA STANJA V PROSTORU	3
3	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	5
4	KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE	7
5	SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN DRUGIMI VARSTVENIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI	9

## 1 PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za pripravo osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki v 126. členu določa, da se OPPN pripravi za območja, za katera je z Občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPN) predvidena njegova priprava, pa tudi za območja za katera se pokaže potreba.

Skladno s prvim odstavkom 119. člena ZUreP-3 občina pristopi k pripravi OPPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru.

Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 občina, v postopku priprave OPPN, vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Predmetna strokovna podlaga služi oceni stanja v prostoru ter predstavitvi ključnih vsebinskih predlog in rešitev, ki jih namerava urediti OPPN. Podana je tudi obrazložitev kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti. Strokovna podlaga predstavlja gradivo, na podlagi katerega se zavod, pristojen za ohranjanje narave, opredeli do verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. V kolikor se na podlagi ocene stanja v prostoru, ki je predmet te strokovne podlage ugotovi, da se z OPPN načrtuje prostorske ureditve, ki niso bile presojane že pri pripravi OPN in gre za take ureditve:

- ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali
- bi lahko drugače pomembneje vplivale na okolje

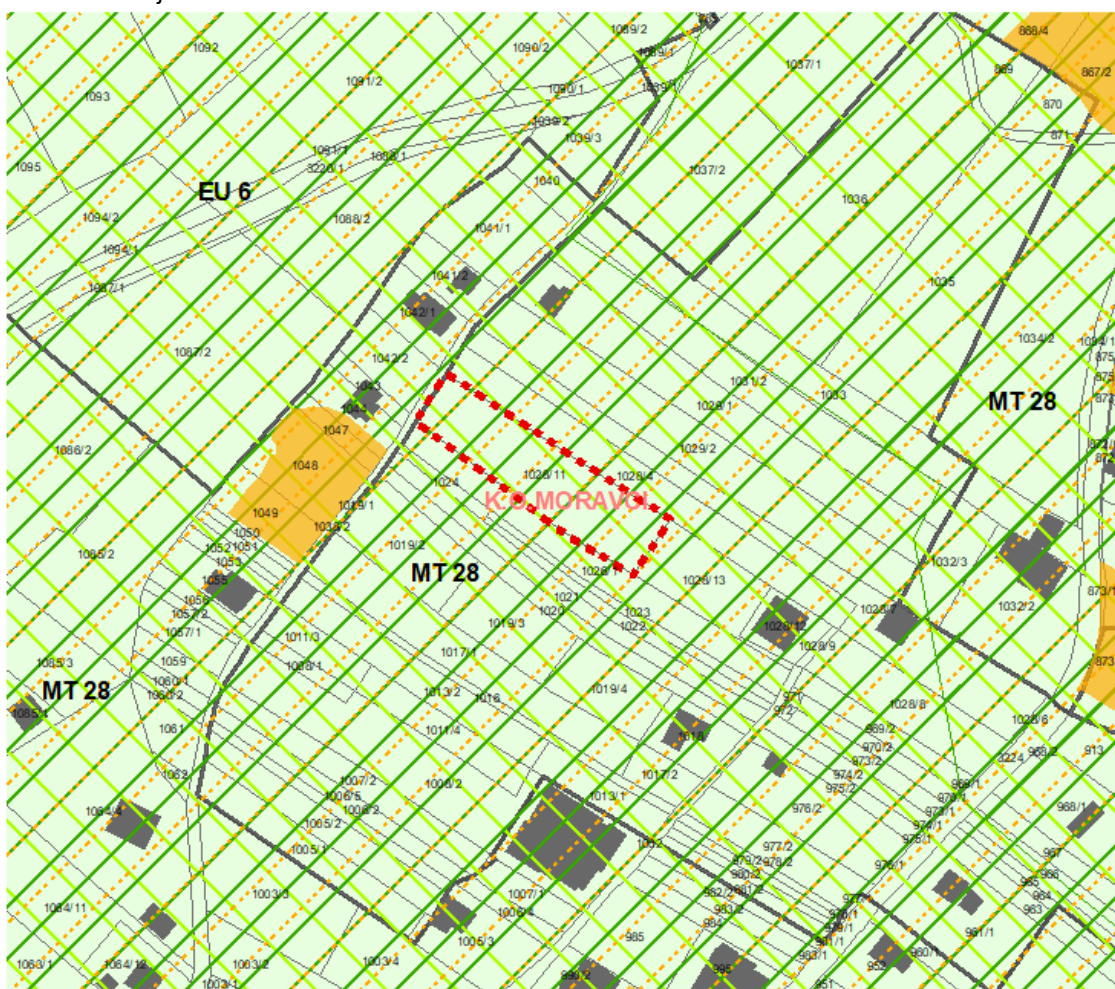
predmetna strokovna podlaga predstavlja tudi gradivo, na podlagi katerega se ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, opredeli do obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Glede na dejstvo, da je bil za obravnavano območje OPPN predviden že v OPN smatramo, da je bila ta odločitev sprejeta na podlagi stanja prostorskega razvoja zaradi katerega je bilo območje predvideno za podrobnejše urejanje. Odločitev o pripravi OPPN je bila sprejeta na podlagi izkazane potrebe lastnika zemljišča.

## 2 OCENA STANJA V PROSTORU











### 2.1. VARSTVENI REŽIMI IN VAROVANA OBMOČJA ZNOTRAJ PREDVIDENEGA OPPN

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem območju narave – Krajinski park Goričko, na ekološko pomembnem območju in na območju Nature2000. Območje je erozijsko ogroženo, in sicer tu veljajo običajni zaščitni ukrepi. Zaradi erozijske ogroženosti je bil izdelan tudi Elaborat geotehniških raziskav in navodil za temeljenje objektov in izvedbo zemeljskih del.



Vir podlage: ZKN, KS, RPE (GURS, november 2021, marec, april 2022), za varovana območja (ARSO, 2012), habitati (ZRSVN, 2012), EPO, Natura 2000 (URL RS št. 47, 2018), erozija (DRSV, april 2019)  
 Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17)

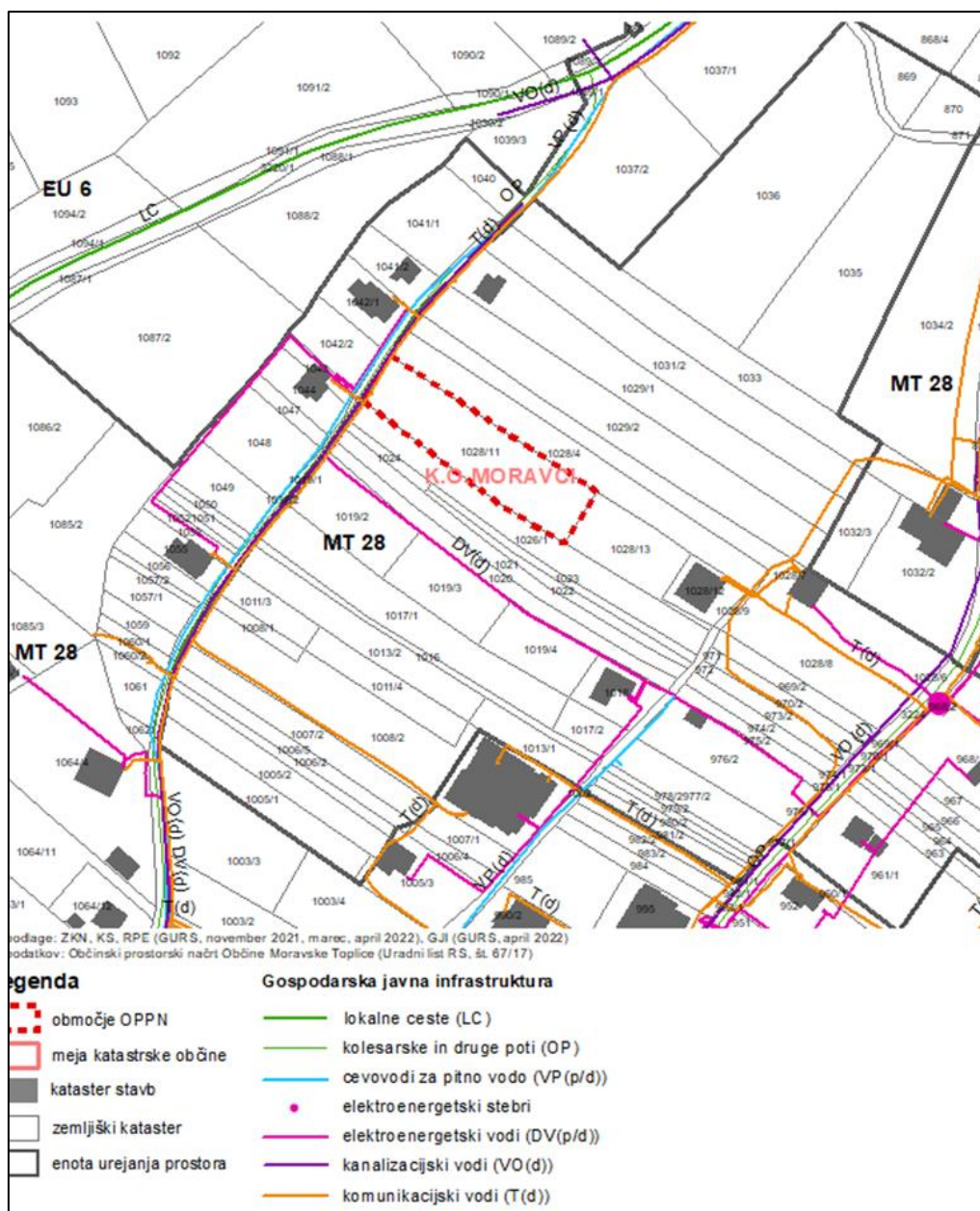
#### Legenda

	območje OPPN		zavarovana območja
	meja katastrske občine		območja Nature 2000
	kataster stavb		ekološko pomembna območja
	zemljiški kataster		erozija
	enota urejanja prostora		ekstenzivni sadovnjaki (habitat)

Slika 1: Prikaz varstvenih režimov in varovanih območij

## 2.2. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Glede na prikaz stanja prostora ima območje urejen javni dostop preko občinske ceste, ki teče neposredno ob zahodnem robu parcele. Po cesti potekajo tudi vsi vodi komunalne infrastrukture na katere bosta objekta priključena. Za opremljanje območja ne bodo potrebne nove investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, lastne priključke zagotovi investitor. Ker gre za počitniške objekte, se ne pričakuje povečanih potreb po družbeni infrastrukturi in se je v ta namen tudi ne načrtuje.

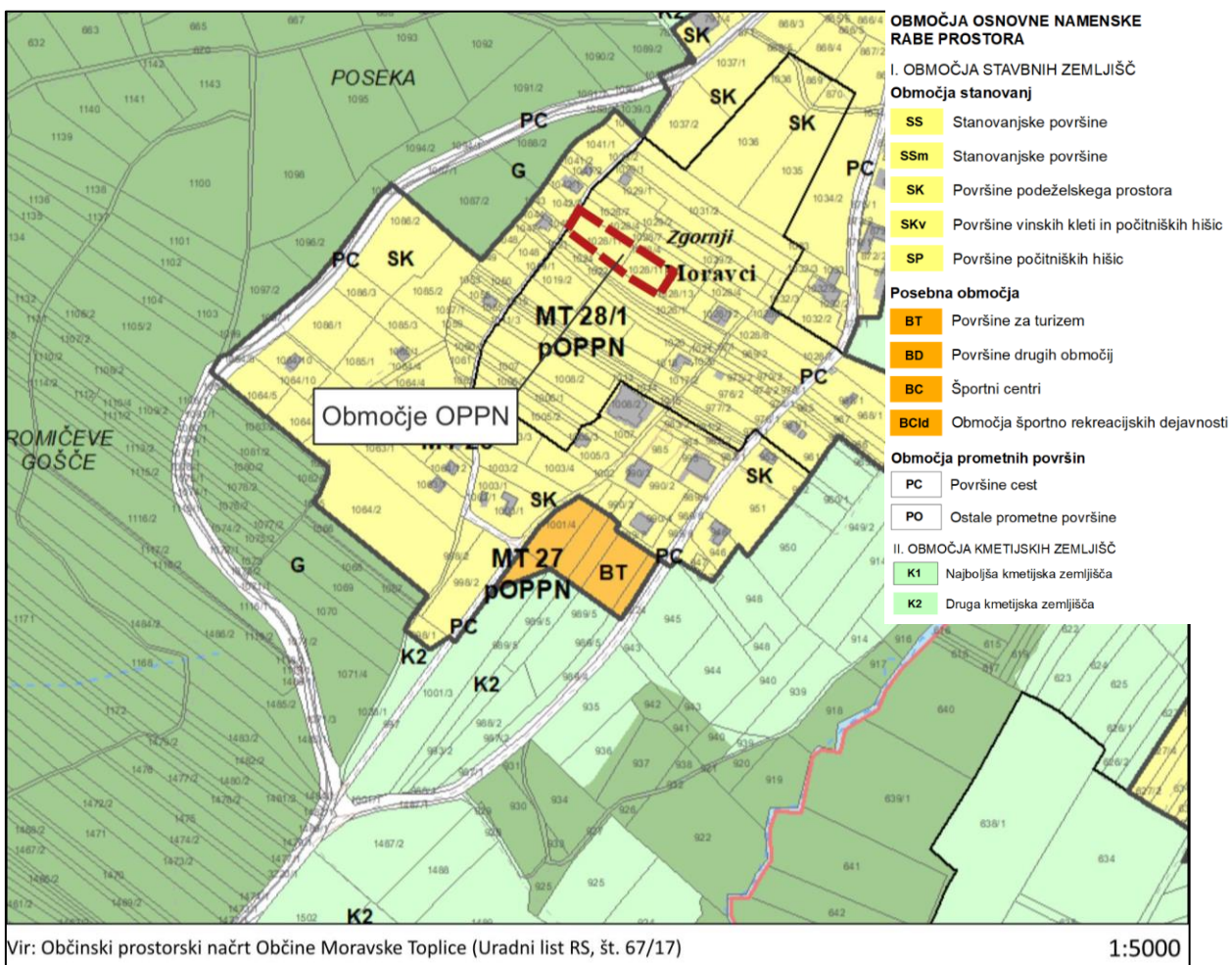


Slika 2: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture



### 3 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pobudnik in lastnik zemljišča je dne 12. 5. 2022 na Občino Moravske Toplice podal pobudo za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del pEUP MT 28/1 (v nadaljevanju: OPPN). Z OPPN se bodo na delu območja podenote urejanja prostora (v nadaljevanju pEUP) MT 28/1 določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo dveh stanovanjskih/počitniških objektov s pripadajočimi in infrastrukturnimi objekti. Glede na veljavni prostorski akt Občine Moravske Toplice je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja. Območje izdelave OPPN je predviden za celotno pEUP MT 28/1, zlasti zaradi neugodne parcelne in lastniške strukture ter neurejenih dostopov. Ker vsi lastniki zemljišč nimajo interesa po ureditvi gradbenih parcel, se predlaga izdelava OPPN le za del pEUP, saj so predmetna zemljišča primerne velikosti in imajo dostop do javne poti, poleg tega mimo parcel potekajo tudi vsi potrebni vodi komunalne infrastrukture. S pripravo OPPN za del pEUP MT 28/1 se bo omogočila gradnja stanovanjskih oziroma počitniških objektov, skladnih z usmeritvami iz OPN, na parcelah primerne velikosti z možnostjo komunalne opreme, hkrati pa ocenjujemo, da se ne bodo poslabšali pogoji za celovito ureditev ostalega dela pEUP.



Slika 3: Izsek iz veljavnega prostorskega akta Občine Moravske Toplice



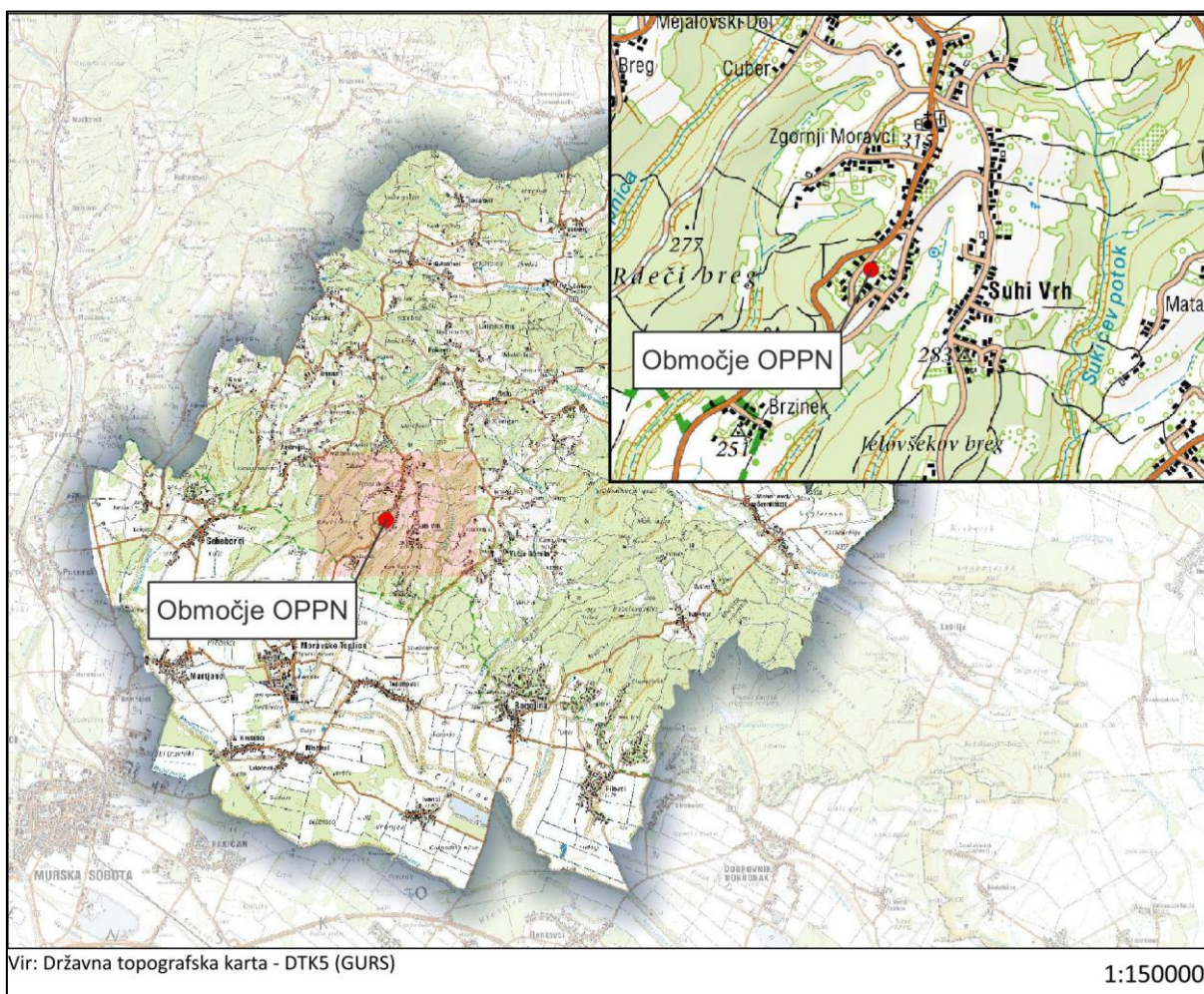


Slika 4 in Slika 5: Prikaz lokacije (vir: lastni arhiv)



## 4 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

Območje predvidenega OPPN se nahaja v naselju Rumičev Breg v Zgornjih Moravcih. Lokacija je predstavljena na Sliki 2.



Slika 6: Območje OPPN v širšem prostoru



## 5 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN DRUGIMI VARSTVENIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI

### STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE (SPRS)

*SPRS v poglavju »Podeželska naselja, vasi in zaselki« navaja:*

- *V podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu;*
- *Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij in vasi se upošteva razvojne trende in hkrati ohranja njihovo tradicionalno strukturo. Prenavlja, razvija, ohranja in posodablja se stavbni fond ter novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagaja tradicionalni strukturi.*

Ureditev, ki je načrtovana z OPPN predstavlja gradnjo znotraj obstoječih gradbenih parcel. Ohranjanja tradicionalne strukture naselja se ohranja z določevanjem podrobnih prostorskih ureditvenih pogojev glede oblikovanja objektov, na način, da bodo le ti skladni z avtohtono poselitvijo in bodo ohranjali enoten višinski gabarit. Določi se tudi uporabo ustreznih materialov in zasaditev okolice z avtohtonimi sadnimi vrstami.

### PROSTORSKI RED SLOVENIJE

*PRS v poglavju »Načrtovanje poselitvenih območij« navaja:*

- *vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti.*

Načrtovana gradnja bo skladna z zgoraj navedenimi usmeritvami, saj gre za notranji razvoj naselja na obstoječih gradbenih parcelah.

*PRS v poglavju »Notranji razvoj poselitvenih območij« navaja:*

*Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:*

- *načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;*
- *se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;*
- *se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;*
- *se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.*

Načrtovana gradnja bo skladna z zgoraj navedenimi usmeritvami, saj se bo na ta način zgostilo ekstenzivno izrabljene površine, gradnja na predvidenih parcelah ne bo imela negativnega vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja, saj ima urejen lasten dostop neposredno ob občinski cesti z možnostjo priključitve na obstoječo komunalno infrastrukturo. Smernice in mnenja glede varstvenih režimov bodo upoštevana tekom postopka priprave OPPN. Vzorec pozidave sledi obstoječi pozidavi območja.



## OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MORAVSKE TOPLICE

V kartografskem delu strateškega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Moravske Toplice (v nadaljevanju: OPN) ni posebnih usmeritev za razvoj dejavnosti v naselju Rumičev Breg v Zgornjih Moravcih.

Podrobnejše usmeritve za pEUP MT 28/1 so navedene v 63. členu OPN, in sicer:

- območju SK so zemljišča, namenjena za ureditev podeželskih naselij s spremljajočimi dejavnostmi ter vinske kleti, zidanice in počitniške hišice.
- V največji možni meri je potrebno ohraniti območja travniških površin. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja. Novi načrtovani objekti naj imajo takšne gabarite kot okoliški objekti in naj se ohranja vzorec pozidave (kombinacija objekta s pripadajočim travniškim sadovnjakom).

Namen priprave OPPN je gradnja stanovanjskih oziroma počitniških objektov, kar je skladno z zgornjimi usmeritvami. V podrobne prostorske izvedbene pogoje se vključijo usmeritve za sajenje in ohranjanje sadnega drevja.

## SPLOŠNE NARAVOVARSTVENE SMERNICE ZA UREJANJE PROSTORA (marec 2021)

V splošnih naravovarstvenih smernicah so v Prilogi 1 podane naslednje usmeritve za načrtovanje poselitve:

- Poselitev naj se praviloma načrtuje v obstoječih poselitvenih območjih, ob prometnicah, ter na naravovarstveno manj občutljivih območjih. Zagotovitev nastanitvenih kapacitet (stanovanja, počitniški objekti) na območjih z naravovarstvenimi vsebinami, naj se prednostno zagotavlja v okviru obstoječega stavbnega fonda z možnostjo navezave na ohranjanje kvalitetne kulturne dediščine.
- Pri načrtovanju širitve poselitvenih območij kakor tudi gradnji objektov izven poselitvenih območij naj se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- V območjih koridorjev ogroženih vrst in v območjih, ki omogočajo gensko povezanost njihovih populacij (ekološko pomembna območja) se poselitev prostorsko strukturira tako, da se omogoči neovirane prehode živalim.
- Sprememba rabe iz kmetijskih v stavbna zemljišča naj se izvede le v primerih, ko to ne bo imelo bistvenega vpliva na ugodno stanje ogroženih in zavarovanih vrst ter habitatnih tipov, ki se ohranjajo prednostno glede na druge habitatne tipe, prisotne na celotnem območju Republike Slovenije.
- Gradnja objektov naj se ne načrtuje ob vodotokih, na poplavnih območjih ali erozijsko nestabilnih tleh, tako da se zagotovi prostor za sanacijo morebitnih degradiranih površin (povodni, plazovi ipd.) ter čimbolj naravna ponovna vzpostavitev (vodnih, obvodnih, gozdnih ipd.) habitatnih tipov.
- Gradnja novih objektov naj se načrtuje tako, da se ne povzroča fragmentacije naravnih območij ter da se ohranja mejice, grmišča, posamezna in skupine dreves.

Načrtovana gradnja bo skladna z zgoraj navedenimi usmeritvami, saj gre za notranji razvoj naselja na obstoječih gradbenih parcelah. Podrobnejše usmeritve zavoda pristojnega za varstvo narave, bodo podane v mnenju na osnutek OPPN in vključene v pripravo dopolnjenega osnutka OPPN. Ker se lokacija nahaja na potencialno erozijsko ogroženem območju je bil izdelan elaborat geotehniških raziskav in navodil za temeljenje objektov in izvedbo zemeljskih del, v katerem je bilo ugotovljeno, da so tla stabilna.