



096924



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 3562-1419/2023-2  
Datum: 29. 3. 2023

**Zeu družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**

**9000 Murska Sobota**

**Zadeva: Gradnja doma starejših na zemljišču s parc. št. 7713, k.o. Šalovci v občini Šalovci – projektni in drugi pogoji v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja**

Z vlogo prejeto dne 20.03.2023 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za izdajo projektnih pogojev in drugih pogojev za gradnjo doma starejših na zemljišču s parc. št. 7713, k.o. Šalovci v občini Šalovci.

Vlogi investitorja Občina Šalovci, Šalovci 162, 9204 Šalovci ste priložili:

- Pooblastilo investitorja št dokumenta 351-8/2023-1 z dne 20.03.2023;
- IZP št. projekta PD-9/23, ki jo je marca 2023 izdelal ZEU d.o.o.

Projektne in druge pogoje izdajamo v povezavi s 141. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: Gradbeni zakon) na podlagi določil 105. in 105. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNorg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON), 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11) in skladno z 42. členom Gradbenega zakona.

Predvidena je novogradnja doma starejših v Šalovcih. Objekt je sestavljen iz dveh volumnov v katerih se nahaja po ena bivalna enota stanovalcev z demenco. Volumna sta funkcionalno in konstrukcijsko povezana s povezovalnim delom. Prvi volumen, pravokoten na cesto, ki je umeščen na nižjem zahodnem delu je dvoetažen. Pritličje prvega volumna se nahaja en nivo nižje od pritličja drugega volumna. Drugi volumen objekta, vzporeden s cesto, ki je umeščen vzhodno, kjer je višja absolutna nadmorska višina terena je delno enoetažen (pritličen). Zaradi višinske razlike je pritličje drugega volumna na istem nivoju kot nadstropje prvega volumna. Volumna sta konstrukcijsko in funkcionalno povezana z dvoetažnim povezovalnim delom.

Zasnova podolgovatih in nizkih objektov odraža značilnosti grajenega okolja v Šalovcih in značilnosti razgibanega terena na obravnavani parceli. Objekt je tlorskih dimenzij 26,85 m x 56,30 m (najbolj izpostavljeni deli). Prvi dvoetažni volumen je tlorskih dimenzij 24,20 m x 14,10 m oziroma 24,20 m x 15,60 m (najbolj izpostavljeni deli), drugi dvoetažni volumen je tlorskih dimenzij 27,60 m x 14,10 m. Povezovalni del je tlorskih dimenzij 13,10 m x 12,90 m oziroma 16,75 m x 12,90 m (najbolj izpostavljeni del). Načrtovana streha nad glavnima volumnoma je dvokapna, nad prvim dvoetažnim volumnom s slemenom pravokotnim na cesto, nad drugim delno pritličnim volumnom s slemenom vzporednim na cesto. Povezovalni del je delno prekrit s teraso, delno z ravno streho.

Na območju predvidenih posegov in ureditev je evidentirani kvalifikacijski habitatni tip ekstenzivni travnik v velikosti 2527, 81 m<sup>2</sup> in manjši visokodebelni sadovnjak.

## Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja)

Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja izdajamo skladno s 105. a členom ZON in 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Na podlagi prejete vloge in dokumentacije ugotavljamo, da se lokacija oziroma daljinski vpliv obravnavanega posega nahaja na naslednjih varovanih območjih:

Preglednica 1: Zavarovana območja

Ime zavarovanega območja	Evid. št.:	Uradna objava
Krajinski park Goričko	299	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Ur. list RS, št. 101/03 in 46/14 – ZON-C)

Preglednica 2: Posebna varstvena območja (območja Natura 2000)

Ime območja Natura 2000	Koda	Uradna objava
POO Goričko	SI3000221	(Ur. list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
POV Goričko	SI5000009	

Glede na status območja, lokacijo in vrsto posega ugotavljamo, da je treba izvesti presojo sprejemljivosti posega na naravo po 105. a in 33. a členu ZON skladno s Pravilnikom. Presoja sprejemljivosti izvede upravni organ ob izdaji gradbenega dovoljenja na podlagi tega mnenja.

V okviru postopka presoje sprejemljivosti podajamo ugotovitve o učinkih posega in varstvenih ciljih varovanih območij, na katere bi poseg lahko vplival ter podajamo omilitvene ukrepe v obliki projektnih in drugih pogojev.

Krajinski park Goričko je zavarovan s ciljem ohranitve značilne kulturne krajine. Splošni varstveni režim zavarovanega območja določa, da se na območju parka ne izvajajo posegi, opravljajo dejavnosti ali se ne ravna v obsegu in na način, ki bi lahko ogrozil namen ustanovitve parka oziroma škodljivo vplival na naravne vrednote v taki meri, da bi se bistveno spremenile tiste lastnosti, ki so pomembne za njihovo ohranitev, biotsko raznovrstnost in krajinsko pestrost v parku ter pomembneje ogrožal njegovo ekološko, biotsko ali krajinsko vrednost.

Na območju predvidenih posegov in ureditev je evidentiran ekstenzivni travnik, ki predstavlja kvalifikacijski habitatni tip (HT 6510) in je hkrati habitat mednarodno varovanih vrst metuljev (mravljiščarjev) in ptic kulturne krajine (bela štorčja, prepelica) območja natura Goričko. Na delu zemljišč, ki so del predvidenih posegov je bil evidentiran tudi ekstenzivni sadovnjak. Ekstenzivni sadovnjaki so pomemben del mozaične kulturne krajine in predstavljajo bistven del habitata varovanih vrst: rjavi srakoper (*Lanius collurio*), smrdokavra (*Upupa epops*) in veliki skovik (*Otus scops*). Menimo, da bi predvideni posegi, gradnje in ureditev lahko bili v nasprotju s predpisanim varstvenim režimom in namenom ustanovitve parka, saj bi prišlo zmanjšanja habitata zgoraj navedenih varovanih vrst. Prav tako bi predvideni poseg in izvajanje dejavnosti lahko bili v nasprotju s predpisanim varstvenim režimom in namenom ustanovitve parka, saj bi zmanjšanje površin ekstenzivno gojenih travnikov pomenila zmanjšanje površin habitatnega tipa, ki se mora prednostno ohranjati v ugodnem stanju.

Na podlagi zgoraj navedenega menimo, da bi predvideni posegi in ureditve lahko bili v nasprotju s predpisanim varstvenim režimom in namenom ustanovitve parka. V kolikor se bodo ob izvedbi predvideni posegi upoštevali spodaj navedeni ukrepi, **ocenjujemo, da je velikostni razred posledic učinkov posega na zavarovano območje KP Goričko C – nebistven vpliv pod pogoji.**

Vsebinska pravna podlaga, na podlagi katere izdajamo omilitvene ukrepe na območjih Natura 2000 in zavarovanem območju :

- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000, Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18) (7. člen)
- Program upravljanja območij Natura 2000 (2015–2020); (sklep Vlade Republike Slovenije št. 00719-6/2015/13 z dne 9. 4. 2015, popr. dne 28. 5. 2015 in 24. 3. 2016)
- Uredba o Načrtu upravljanja Krajinskega parka Goričko za obdobje 2021–2025 (Ur. list. RS št. 91/2021 z dne 7.6. 2021).
- Uredba o Krajinskem parku Goričko (8. člen).

Preglednica 3: Ocena posledic učinkov za kvalifikacijske vrste na podlagi 25. člena Pravilnika izražena v velikostnih razredih:

Kvalifikacijska vrsta	Velikostni razred
mali podkovnjak ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
navadni netopir ( <i>Myotis myotis</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
dolgokrili netopir ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
veliki skovik ( <i>Otus scops</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
rjavi srakoper ( <i>Lanius collurio</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
bela štoklja ( <i>Ciconia ciconia</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
prepelica ( <i>Coturnix coturnix</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
smrdokavra ( <i>Upupa epops</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
strašničn mravljiščar ( <i>Phengaris teleius</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
temni mravljiščar ( <i>Phengaris nausithous</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji
Nižinski ekstenzivno gojeni travniki ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	C – nebistven vpliv pod pogoji

Na vse ostale kvalifikacijske vrste in habitatne tipe posebnega varstvenega območja bo vpliv posega A – ni vpliva.

Ekstenzivni travniki so na območju POO Goričko ogroženi zaradi preoravanja v njive, intenzifikacije travnikov, ter s spremembo ekoloških razmer. Ti travniki so tudi habitat kvalifikacijskih vrst ptic in metuljev. Na podlagi PUN2000 je za doseganje ugodnega stanja habitatnega tipa potrebno njihove površine glede na sedanje stanje povečati, vsako zmanjšanje površine habitatnega tipa predstavlja bistven vpliv in bi bilo v nasprotju z varstvenimi cilji PUN2000. Zato je potrebno podati omilitvene ukrepe za ohranitev ekstenzivno gojenih travnikov (ocena C).

Predvideni posegi, gradnje in ureditve na območju ekstenzivnega travnika in sadovnjaka bi zaradi uničenja bistvenega dela habitata lahko negativno vplivali na uspešnost prehranjevanja in razmnoževanja v preglednici 3 navedenih kvalifikacijskih vrst metuljev in ptic. Posledično bi se tudi njihove populacije zmanjšale, kar je v nasprotju s podrobnimi varstvenimi cilji PUN2000.

Razsvetljava na širšem območju bi lahko zaradi privabljanja žuželk in posledično ekoloških pasti zmanjšala uspešnost prehranjevanja netopirjev, ter povzročila upad populacije netopirjev, kar bi bilo v nasprotju s podrobnimi varstvenimi cilji PUN2000. Menimo da poseg ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ne bo v nasprotju z varstvenimi cilji posebnih varstvenih območij in ne bo imel bistvenega negativnega vpliva na kvalifikacijske vrste, njihove habitate in habitatne tipe posebnega ohranitvenega območja POO in POV Goričko.

**Ocenjujemo, da je velikostni razred posledic učinkov na posebna varstvena območja (območja Natura 2000) C – nebistven vpliv pod pogoji.**

Glede na navedeno, je v skladu z 42. členom, ki se smiselno nanaša na 25. člen Pravilnika, posledice učinkov predvidenega posega mogoče opredeliti kot **C – nebistven vpliv pod pogoji**, zato se podajo naslednji projektni pogoji:

- Na območju EUP EU 1/1 se v velikosti najmanj 2780,59 m<sup>2</sup> obnovi oz. vzpostavi, ter dolgoročno vzdržuje habitatni tip ekstenzivni travnik (Nižinski ekstenzivno gojeni travniki (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)). Habitatni tip je potrebno obnoviti pred izdajo gradbenega dovoljenja. Predmetni ekstenzivni travnik se vzdržuje z 2 kratno košnjo letno. Pred obnovo predlagamo teren s predstavniki ZRSVN.
- Z odvečno zemljino in ostalimi materiali se na zasipuje in ne posega na brežine potoka.

- Na brežini potoka se po koncu del vzpostavi sklenjeno lesno obrežno zarast, ki se jo dolgoročno ohranja, ter po potrebi dopolnjuje z avtohtono in krajevno značilnimi vrstami drevja (jesen, vrbe, jelše, ...).
- Na robu parkirišča ali na parkirišču se minimalno na vsaka tri parkirna mesta zasadi avtohtono in krajevno značilno drevo ali grmovje.
- Vsa podrta drevesa sadnega drevja se nadomesti s saditvijo 5 dreves avtohtonih krajevno značilnih visokodebelnih sadnih vrst na robu predmetnega zemljišča, kjer se ohranja in vzdržuje visokodebelni sadovnjak (stare visokodebelne sorte sadnega drevja).
- Za zasaditve med objekti in ob parkirišču se uporablja avtohtone in krajevno značilne vrste drevja in grmovja (jablane, hruške, slive, češnje, skorš, brek, mali jesen, javor, gaber, rumeni dren, šmarna hrušica, dobrovita, ...).
- Posek dreves in grmovja se izvede v obdobju od 1. septembra do 1. marca, to je v času izven gnezditvene sezone ptic.

Za varstvo habitatov varovanih vrst podajamo še naslednje usmeritve:

- Objektov se ne osvetljuje.
- Za namene razsvetljave zunanosti objektov, parkirišča in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi. Dekorativna svetila na stavbah in okolici se ne nameščajo.

**Po vključitvi pogojev v projektno dokumentacijo nam končno verzijo dokumentacije pred izdajo gradbenega dovoljenja pošljite v končno mnenje, da skladno s 43. členom Gradbenega zakona preverimo skladnost predložene dokumentacije s podanimi pogoji.**

S spoštovanjem!

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh. vzg.  
višji naravovarstveni svetovalec




ZA:



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor

Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS.  
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.

