



Številka: 3562-3962/2024-2

Datum: 14. 8. 2024

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

9000 Murska Sobota

Zadeva: Gradnja večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, vse k.o. Kobilje v občini Kobilje – strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja

Z vlogo prejeto dne 06.08.2024, prejeto istega dne po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti gradnje večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, vse k.o. Kobilje v občini Kobilje. Ker ugotavljamo, da predpisovanje projektnih pogojev ni potrebno, vašo vlogo skladno s 42. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju Gradbeni zakon) ter 105. a členom 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) obravnavamo kot zahtevo za izdajo mnenja po 43. členu Gradbenega zakona.

Vlogi investitorja Občina Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje ste priložili:

- DPP št. projekta PD-21/24, ki jo je avgusta 2024 izdelal ZEU d.o.o.;
- pooblastilo investitorja z dne 05.08.2024.

Strokovno mnenje izdajamo v povezavi s 141. členom Gradbenega zakona na podlagi določil 105. in 105. a člena 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; v nadaljevanju: Pravilnik) in skladno z 43. členom Gradbenega zakona.

Predvidena je gradnja večstanovanjskega objekta z 10 stanovanji iz dveh med seboj povezanih volumnov etažnosti P in P+2. Z načrtovanim posegom se na obravnavanem območju zgradi nova večstanovanjska stavba sestavljena iz dveh volumnov. V obcestnem, pritličnem volumnu so načrtovane shrambe in kolesarnica, v večjem tro etažnem volumnu pa stanovanja orientirana pretežno na potok, ki poteka po vzhodni strani parcele. Objekta skupaj tvorita lomljen tloris v obliki črke L. Pred objektom se načrtuje parkirišče za 10 parkirnih mest ter prostor za smeti. Maksimalne tlorisne dimenzije objekta znašajo 33,90m x 21,40 m, maksimalna višina objekta (sleme) pa 13,70 m. Neto površina objekta znaša 741 m². V objektu je 10 stanovanj v velikosti od 36 m² do 80 m². 1x 1-sobno, 3x dvosobno, 2x 2,5 sobno, 3x 3-sobno in 1x 4,5 sobno. Vsako stanovanje ima lasten balkon oz. teraso. Trenutno je območje prazno z. nepozidano in se uporablja kot gramozirano parkirišče. Pred parkiriščem je bil tam (pred letom 2022) večji objekt s trgovino. Območje predvidenih posegov je po namenski rabi opredeljeno kot območje individualnih in blokovskih stanovanjskih stavb in območje centralnih dejavnosti. Na območju predvidenih objektov in ureditev so na podlagi kartiranja habitatnih tipov evidentiran vasi. Na vzhodni strani predmetnega območja je Kobiljski potok z obstoječo lesno zarastjo.

1. 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)

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. Presajo 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.

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.

Predvidena je gradnja večstanovanjskega objekta in ureditev okolice. Ob ureditvah okolice v smeri lesne obrežne zarasti bi lahko prišlo do krčenja drevja in neprimernih posegov na območju brežin, potoka in lesne obrežne zarasti, ki predstavljajo bistven del habitata mednarodno varovanim vrstam: navadni škržek (*Unio crassus*), pezdirk (*Rhodeus sericeus amarus*) in vidri (*Lutra lutra*). Ob morebitnih neustreznih lokacijah objektov, njihovem vzdrževanju, ureditvah okolice in zunanjih delih, bi se lahko vplivalo negativno na zgoraj navedene mednarodno varovane vrste, ki jim potok, brežina potoka in lesna obrežna zarast ob potoku predstavlja bistven dela življenjskega habitata. Na podlagi varstvenega režima ni dovoljeno posegati v življenjske prostore ogroženih oziroma mednarodno varovanih rastlinskih in živalskih vrst na način, ki bi poslabšal njihovo ugodno stanje. Predvideni posegi na območju življenjskih habitatov zgoraj navedenih vrst so v nasprotju z namenom zavarovanja in z varstvenim režimom zavarovanega območja KP Goričko.

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 (2023–2028) (sprejet na 74. seji Vlade s sklepom št. 35600-4/2023/5 z dne 4. 10. 2023)
- 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
navadni škržek (<i>Unio crassus</i>)	C – nebistven vpliv pod pogoji
pezdirk (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)	C – nebistven vpliv pod pogoji
vidra (<i>Lutra lutra</i>)	C – nebistven vpliv pod pogoji

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

Potoki in brežine potokov zaraščene z lesno obrežno zarastjo so na območju POO Goričko ogroženi zaradi spremembe rabe, sekanja drevja, ter s spremembo ekoloških razmer. Morebitni posegi na območju brežin potoka, območja lesne obrežne zarasti, ter ureditve okolice in izvajanje dejavnosti bi lahko negativno vplivali na habitate, uspešnost prehranjevanja in posledično razmnoževanje zgoraj navedenih kvalifikacijskih vrst, kar bi bilo v nasprotju s podrobnimi varstvenimi cilji PUN2000 za zgoraj navedene kvalifikacijske vrste, katerih habitati in populacije se morajo na podlagi PUN2000 ohranjati in povečevati. 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 omilitveni ukrepi:

- Ureditve in posegi se načrtujejo na način, da ne bo zaradi njih potrebno sekanje in odstranjevanje lesne obrežne zarasti.
- Z zemljino in ostalim materialom se ne zasipuje brežin in območja lesne obrežne zarasti Kobiljskega potoka.
- Ob Kobiljskem potoku se na območjih, kjer ni lesne obrežne zarasti zasadi sklenjena lesna obrežna zarast iz avtohtonih in krajevno značilnih grmovnih in drevesnih vrst (plodonosne grmovne vrste, jelša, različne vrste vrb (npr. bela), trdoleska, črni trn, leska, gaber, brogovita, hrast, ...). Ta obrežna zarast se ohranja v minimalni širini 5 m.
- Predlagamo, da se na tri parkirna mesta zasadi eno avtohtono in krajevno značilno drevo (lahko tudi sadno).

Če se ocena vpliva uvrsti v **velikostni razred C** vplivi na varstvene cilje posameznih varovanih območij in njihovo celovitost ter na povezanost skladno s 25. členom Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja niso škodljivi. Skladno s 105.a členom Zakona o ohranjanju narave je v primeru odsotnosti škodljivih vplivov na varstvene cilje varovanih območij ocena vplivov gradnje objekta ugodna oziroma je gradnja takšnega objekta sprejemljiva. **V primeru ocene C omilitveni ukrepi štejejo kot drugi pogoji, ki morajo biti obvezno vključeni v izrek gradbenega dovoljenja.**

Skladno z zgoraj podano oceno ugotavljamo, da je izvedba načrtovanega posega ob upoštevanju omilitvenih ukrepov sprejemljiva, ni v nasprotju z varstvenim režimom zavarovanega območja in ne bo vplivala negativno na varovane vrste ter ni v nasprotju z varstvenimi cilji območij Natura 2000.

2. Strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti

Na podlagi določil **117. člena ZON** izdaja naslovni zavod sledeče **strokovno mnenje**:

Ugotavljamo, da se lokacija obravnavanega posega nahaja tudi na ekološko pomembnem območju:

Preglednica 4: Ekološko pomembna območja in ostale vsebine ohranjanja narave

Ekološko pomembna območja	Koda	Uradna objava
Goričko	41300	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

Na območju Kobiljskega potoka je prisotno večje število zavarovanih vrst rib, nevretenčarjev in vidre. Ekološko pomembno je določeno zaradi prisotnosti zavarovanih vrst in ohranjenosti njihovih habitatov. Z ureditvami in postavitvijo objektov bi se lahko uničilo habitate netopirjev in ptic, kar bi lahko povzročili prekinitev razmnoževanja, poslabšanje ekoloških razmer habitatov vrst in uničenje habitatov zavarovanih vrst. S tem bi povzročili poslabšanje stanja habitata zavarovanih vrst, zaradi katerih je bilo ekološko pomembno območje opredeljeno.

Skladno z zgoraj podano oceno ugotavljamo, da je izvedba načrtovanega posega ob upoštevanju zgoraj navedenih za varovana območja Goričko omilitvenih ukrepov/pogojev sprejemljiva in ne bo vplivala negativno na zavarovane vrste. Menimo da dodatnih omilitvenih ukrepov za ekološko pomembnega območja, habitatov zavarovanih vrst ni potrebno podati.

Skladno s 57. členom Gradbenega zakona upravni organ prosimo, da nam po zaključku postopka posreduje izdano gradbeno dovoljenje v tej zadevi (lahko po elektronski pošti).

S spoštovanjem!

Pripravil:

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



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

