

PRIKAZ STANJA PROSTORA

ZA SD OPPN ZA UREDITEV APARTMAJSKEGA NASELJA V BIOTERMAH
MALA NEDELJA – EUP BI 03

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Februar 2026**

Izdelovalec:	Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Direktor:	Anton Kolarič, dipl. inž. grad.
Odgovorni vodja projekta:	Nina Kolarič Tibaut, univ. dipl. inž. grad., mag. inž. arh., PA ZAPS 2051
Sodelujoči pri projektu:	Sanja Červek, mag. inž. arh.
Številka projekta:	25032
Datum:	Februar 2026

VSEBINA

VSEBINA.....	2
1. UVOD.....	3
2. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPPN.....	3
2.1 Velikost in lokacija.....	3
2.2 Namenska in dejanska raba	4
2.3 Varovanja in omejitve	6
2.4 Obstoječa infrastrukturna opremljenost	7
3. OPIS KVALITETE IN OPOZORILA O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE POSAMEZNIH DELOV GRAFIČNEGA PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OPPN	9

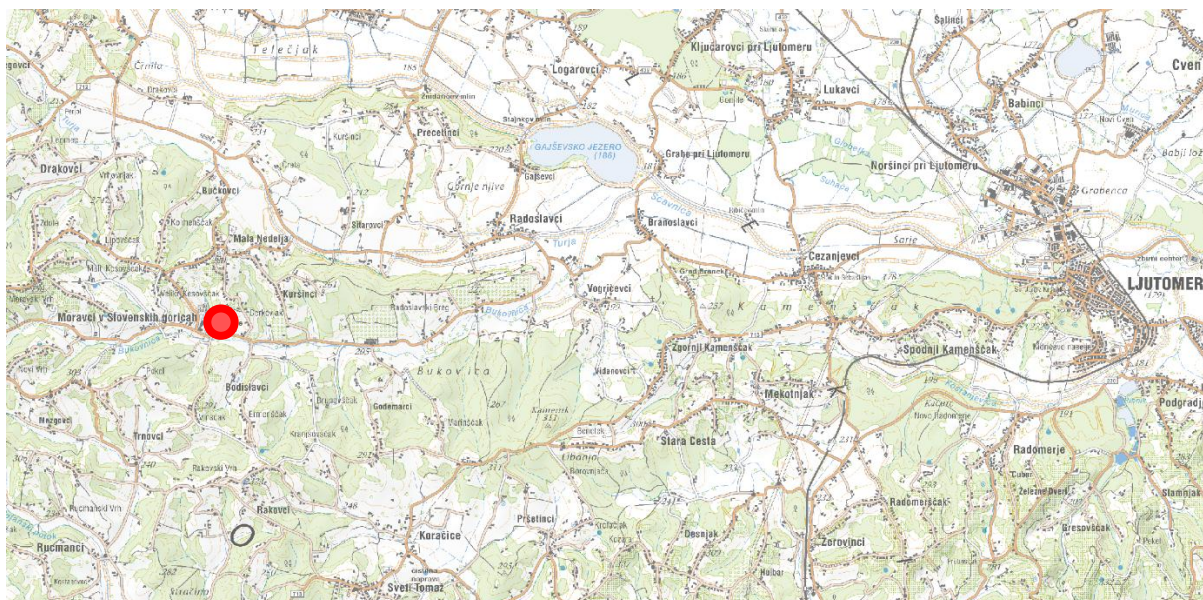
1. UVOD

Prikaz stanja prostora je bil izdelan kot spremljajoče gradivo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta, skladno z veljavno prostorsko zakonodajo – Zakonom o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25). Vsebuje podatke o fizičnih lastnostih in pravnem stanju prostora na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev apartmajskega naselja v Bioterma Mala Nedelja – EUP BI 03.

2. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPPN

2.1 Velikost in lokacija

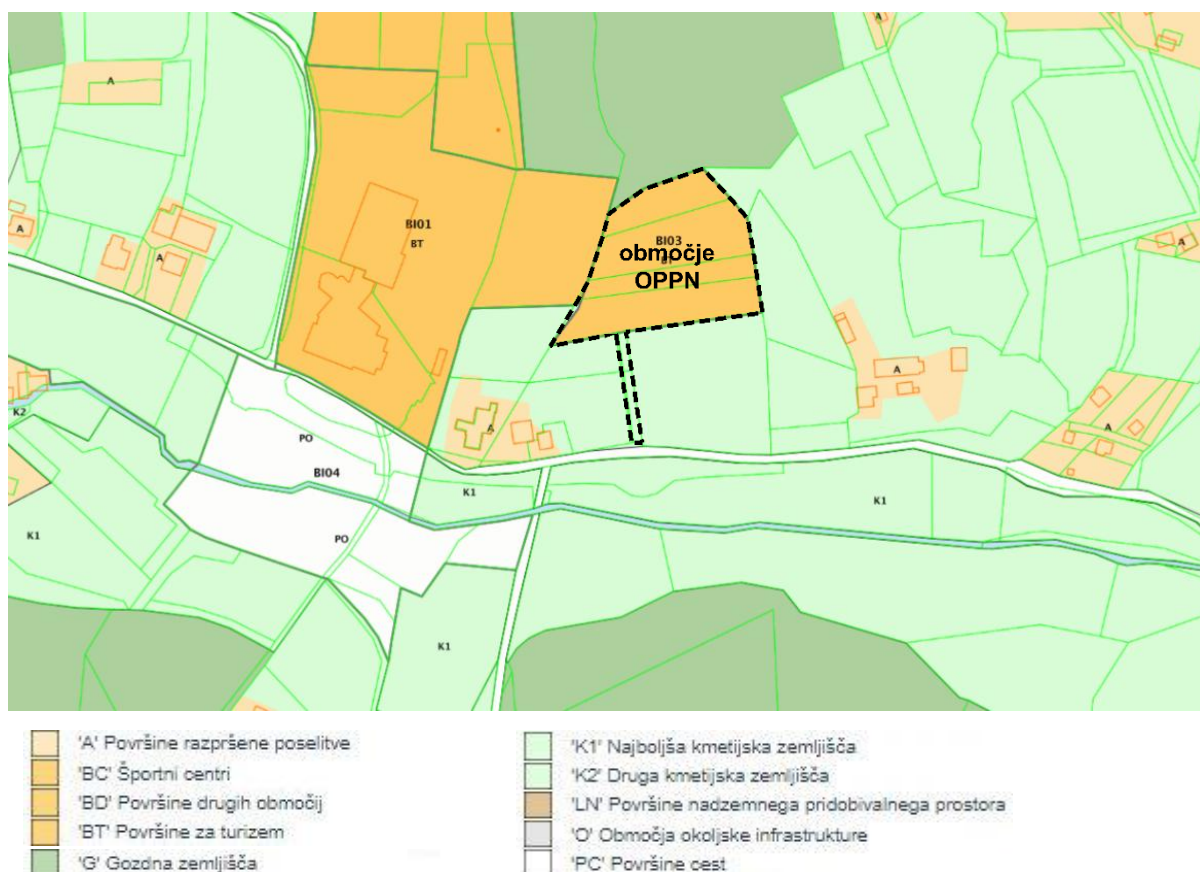
Območje OPPN leži v zahodnem delu naselja Bodislavci v Občini Ljutomer. Zajema parcele št.: 127/2, 127/4, 127/5, 127/6, 127/16, 127/18, 127/20 in 127/21, vse k.o. 255 - Godemarci. Velikost območja urejanja OPPN je 1,23 ha. Območje je v neposredni bližini turističnega kompleksa Bioterme Mala Nedelja.



Slika 1: Prikaz lege območja OPPN v širši okolici (vir podlage: GURS, osnovna karta, dostopno na <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/> [12. 2. 2026])

2.2 Namenska in dejanska raba

Podrobna namenska raba na območju obdelave OPPN je BT – površine za turizem in K2 – druga kmetijska zemljišča. Na območje obdelave neposredno mejijo kmetijske površine K2 (druga kmetijska zemljišča) na vzhodu in jugu, BT (površine za turizem) na zahodu in G (gozdna zemljišča) na severu. Na jugu območje obdelave v manjši dolžini meji tudi na PC (površine cest).



Slika 2: Prikaz namenske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: PIS, dostopno <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl> [10. 2. 2026])

Trenutno je zemljišče na območju urejanja OPPN pretežno v kmetijski rabi. Večinski del območja pokrivajo njive, manjši del trajni travnik in ostali nasadi, v južnem kraku pa je urejena poljska pot, zaradi česar ta del območja po dejanski rabi spada med pozidana in druga zemljišča.



Slika 3: Prikaz dejanske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, javni pregledovalni - RABA, dostopno <https://rkg.gov.si/vstop/> [10. 02. 2026])

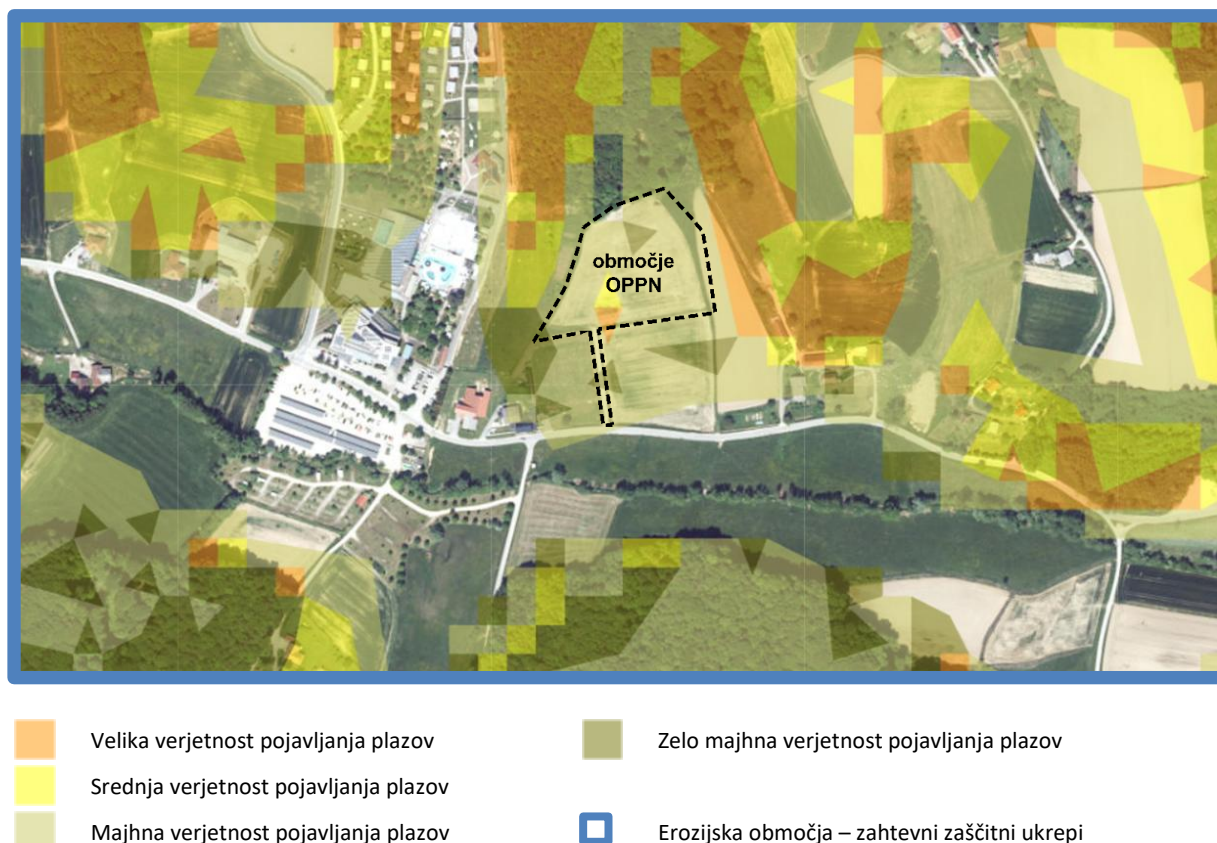
Tabela 1: Bilanca površin namenske in dejanske rabe na območju OPPN

Številka parcele (vse k.o. Godemarci)	Velikost parcele na območju OPPN [m ²]	Namenska raba	Dejanska raba
127/2	3830	BT – Površine za turizem, K2 – druga kmetijska zemljišča	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik, 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče
127/4	1885	BT – Površine za turizem	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik
127/5	3896	BT – Površine za turizem	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik
127/6	2068	BT – Površine za turizem	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik
127/16	174	K2 – druga kmetijska zemljišča	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik, 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče
127/18	318	K2 – druga kmetijska zemljišča	1100 – Njiva, 1300 – Trajni travnik, 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče
127/20	34	K2 – druga kmetijska zemljišča	1300 – Trajni travnik, 1240 – Ostali trajni nasadi
127/21	62	K2 – druga kmetijska zemljišča	1300 – Trajni travnik, 1240 – Ostali trajni nasadi
SKUPNO =	12.267	BT – Površine za turizem in K2 – Druga kmetijska zem.	pretežno kmetijska raba, v manjšem delu pozidano in sorodno zemljišče (poljska pot)

2.3 Varovanja in omejitve

Tabela 2: Varovanja in omejitve na območju OPPN

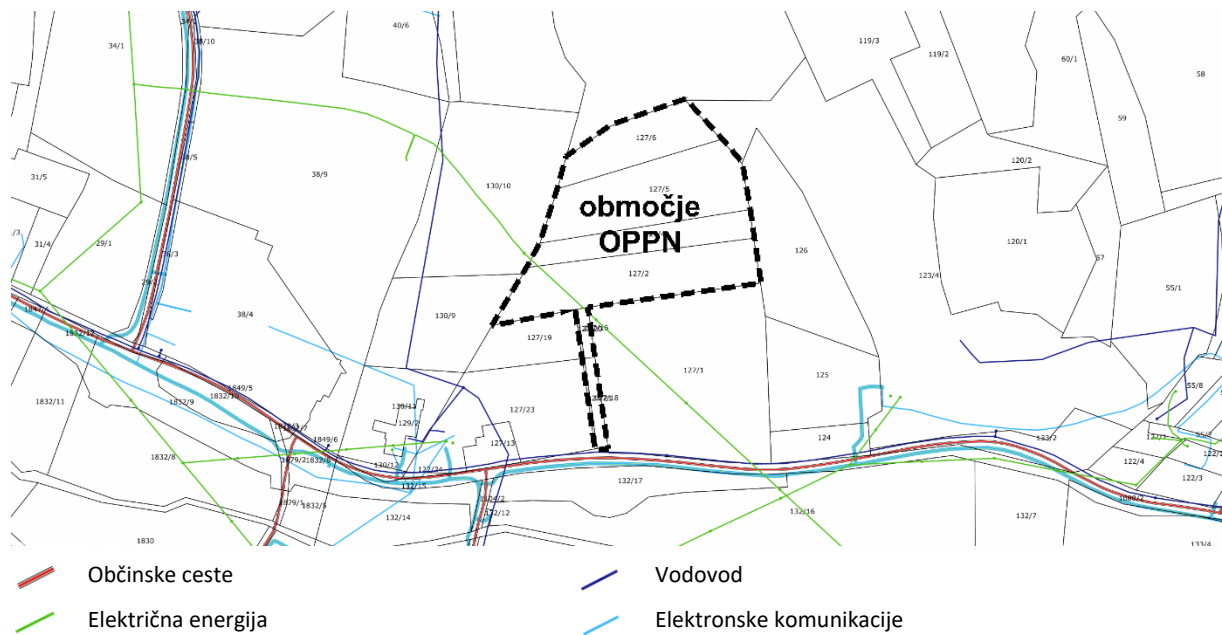
VRSTA VAROVANJA ALI OMEJITVE	VELJAVNOST	OPIS
Varstvo kulturne dediščine		
- <i>Nepremična kulturna dediščina</i>	✗	
- <i>Nesnovna kulturna dediščina</i>	✗	
Varstvo narave		
- <i>Ekološko pomembna območja (EPO)</i>	✗	
- <i>Natura 2000 (SPA)</i>	✗	
- <i>Natura 2000 (SAC, pSCI)</i>	✗	
- <i>Zavarovana območja</i>	✗	
- <i>Naravne vrednote</i>	✗	
Varstvo voda in vodnih virov		
- <i>Površinske vode</i>	✗	Najbližji vodotok je Bukovnica (2. red), ki je od območja OPPN oddaljen 55m severno.
- <i>Vodna in priobalna zemljišča</i>	✗	
- <i>Vodovarstvena območja</i>	✗	
Varstvo gozda		
- <i>Gozdni rezervat</i>	✗	
- <i>Varovalni gozd</i>	✗	
Ogrožena območja		
- <i>Erozijska območja</i>	✓	Opozorilno območje zahtevnih zaščitnih ukrepov
- <i>Plazljiva območja</i>	✓	Zelo majhna, majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov
- <i>Plazovita območja</i>	✗	
- <i>Poplavna območja</i>	✗	
Potresna ogroženost		
- <i>Območje potresne ogroženosti</i>	✓	Projektni pospešek tal [g] znaša 0,1
Varstvo pred hrupom		
- <i>Območje varstva pred hrupom</i>	✓	II. stopnja varstva pred hrupom
Državni prostorski akti		
- <i>Območje veljavnega drž. prost. akta</i>	✗	
- <i>Območje drž. prost. akta v pripravi</i>	✗	



Slika 4: Prikaz območja zelo redkih poplav in vodovarstvenega območja v okolici območja obdelave (vir: Atlas voda, dostopno <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> [10. 02. 2026])

2.4 Obstoječa infrastrukturna opremljenost

V neposredni bližini območja OPPN je zgrajena naslednja komunalna infrastruktura: lokalna cesta 'Radoslavci – Moravci' s šifro odseka 223131, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij (Telekom Slovenije in United Fiber). V oddaljenosti 85 m od meje območja OPPN na območju turističnega kompleksa Bioterme Mala Nedelja je locirana transformatorska postaja. Bližnji kopališki kompleks Bioterme je navezan na lastno biološko čistilno napravo, sestavljeno iz dveh enot. V oddaljenosti 33 m od meje območja OPPN se nahaja podzemni hidrant. Dostopna cesta do enote urejanja prostora BI03 poteka preko enote urejanja prostora LG01 – rekonstrukcija obstoječe poljske poti. Zgrajena komunalna infrastruktura predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN.



Slika 5: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na širšem območju OPPN (vir: GURS - Zbirni kataster GJI, dostopno <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> [13. 2. 2026])

3. OPIS KVALITETE IN OPOZORILA O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE POSAMEZNIH DELOV GRAFIČNEGA PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OPPN

Primerjava med osnovno namensko in dejansko rabo je izdelana na podlagi kartografske dokumentacije občinskega prostorskega načrta Občine Ljutomer in dejanske rabe s stanjem februar 2026.

Podatki o varstvenih in pravnih režimih so pridobljeni s strani:

- Naravovarstveni atlas – <http://www.naravovarstveni-atlas.si/>
- Register kulturne dediščine – <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>
- GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – <https://rkg.gov.si/GERK/WebViewr>
- Atlas voda – <https://geohub.gov.si/atlasvoda>

Za grafične prikaze gospodarske javne infrastrukture so uporabljeni podatki Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (GURS).

Za geodetsko podlago je uporabljen geodetski posnetek območja.