

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje
od določil prostorskih aktov, s katerim se omogoči izvedba
nadstrešnic na trgovskem objektu v Radencih v občini
Radenci**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov:

Naročnik:

CONSULTING PROJEKT d.o.o.
Vrvarska ulica 5
2000 Maribor

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:

ALEŠ KOPRIVŠEK
univ. dipl. inž. kraj. arh.
pooblaščen krajinski
arhitekt
ZAPS 1206 KA

Aleš KOPRIVŠEK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavka:

Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.

Zunanji sodelavci:

Številka naloge:

19044

Številka ponudbe:

080/2019

Datum izdelave:

oktober 2019

Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem, planiranje
projektiranje d.o.o.
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Vsebina

1	Uvodni podatki	1
1.1	Prostorski akt in območje LP	1
1.1.1	Veljavni prostorski akt	1
1.1.2	Izvirno območje	1
1.1.3	Območje LP	1
1.2	Zemljišča LP	1
1.3	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.4	Namen LP	2
2	Opredelitev odstopanj	3
2.1	Pregled določil veljavnih aktov	3
2.2	Opis načrtovanega posega	4
2.3	Predlog individualnega odstopanja od PIP	4
3	Navedba objektivnih okoliščin	5
4	Utemeljitev dopustnosti odstopanj	6
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	6
4.2	Ohranitev načrtovanega videza območja	6
4.3	Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer	6
4.4	Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	7
4.5	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	7
4.6	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	7
4.7	Povzetek ugotovitev poglavja	9
5	Zaključni povzetek	10

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Prikaz izvirnega območja za LP	1 : 1000
2	Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP	1 : 500

Seznam kratic

ELP – elaborat lokacijske preveritve,

EUP – enota urejanja prostora,

LP – lokacijska preveritev,

OPN – občinski prostorski načrt,

OPPN - občinski podrobní prostorski načrt,

DGD - dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

PIP – prostorski izvedbeni pogoji,

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

1 UVODNI PODATKI

1.1 Prostorski akt in območje LP

1.1.1 Veljavni prostorski akt

- Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno trgovski center v Občini Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/10 in 37/10), v nadaljevanju OPPN.

1.1.2 Izvorno območje

ID	/
ime EUP	Trgovski center Šratovci: -obstoječi
oznaka EUP	ŠR 5
velikost EUP	1,2 ha
podrobna namenska raba prostora	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti

1.1.3 Območje LP

ID	/
velikost območja LP	511 m ²

1.2 Zemljišča LP

Območje LP obsega dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 432/1, 435/1, 438/1 in 441/1, vse k.o. Šratovci - 199.

1.3 Podatkovni viri in dodatna dokumentacija

Pri izdelavi ELP je bila uporabljena naslednja dokumentacija in viri:

- Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno trgovski center v Občini Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/10 in 37/10), ZUM d.o.o., št. 7062, Maribor, oktober 2010
- E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>
- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- DGD, Gradbena in ureditvena situacija – popravek, št. prikaza: LP-02-p (ABZ inženiring d.o.o., št. projekta 134, avgust 2019)

1.4 Namen LP

Namen LP je opredeliti **odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** tako, da se omogoči izvedba nadstreškov na jugozahodni strani trgovsko poslovne stavbe izven gradbene meje.

2 OPREDELITEV ODSTOPANJ

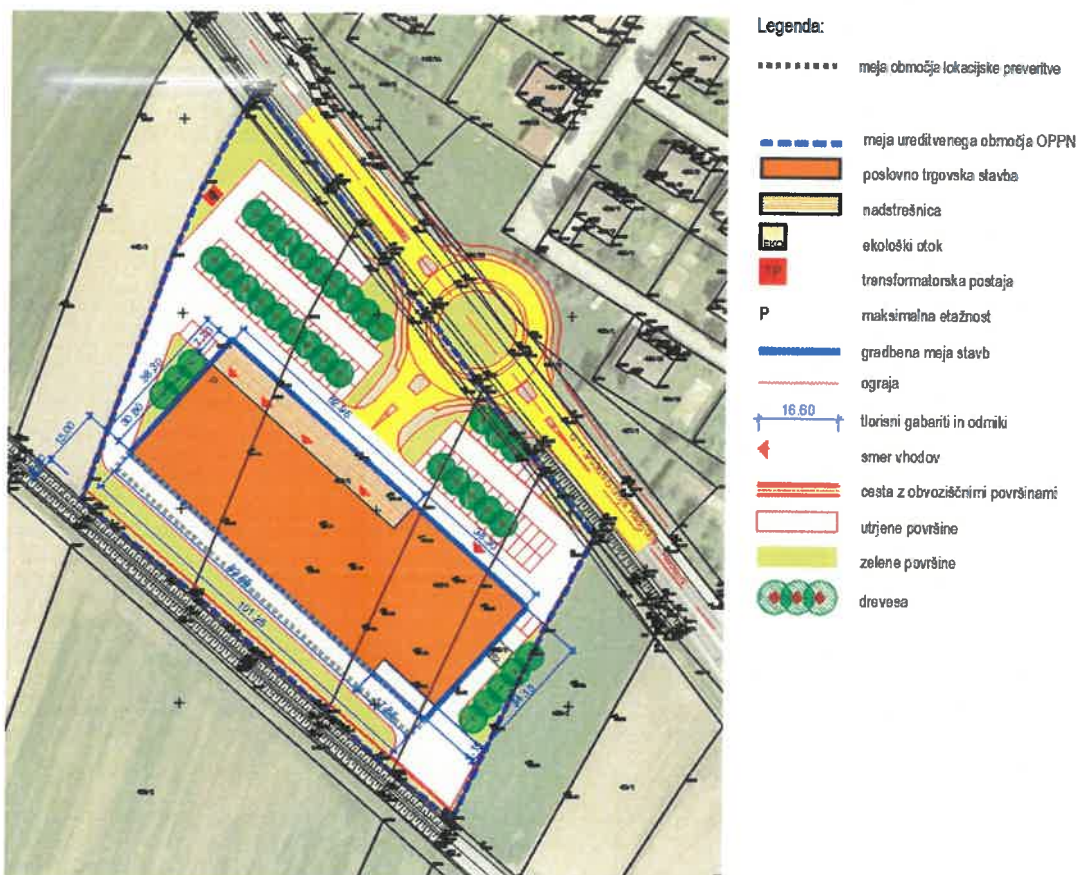
2.1 Pregled določil veljavnih aktov

Na območju LP je z OPPN načrtovana gradnja visokopritlične poslovno trgovske stavbe, namenjene trgovskim, drugim storitvenim dejavnostim in gostinskim dejavnostim brez prenočitve. Na severni strani stavbe je načrtovana nadstrešnica. Lokacija in velikost stavbe je določena z gradbeno mejo. Maksimalna višina je 8m, v notranjosti je možno izvesti delno medetažo. Naklon strehe objekta daje vtis ravne strehe. Nadstrešnica sledi naklonu strehe objekta.

Glavni vhod v objekt je načrtovan na severovzhodni strani stavbe, dostava je načrtovana z jugozahodne strani.

Prometna navezana območja je načrtovana na glavno cesto I. reda G1-3/0366 Gornja Radgona – Radenci preko priključnega kraka na enopasovno trikrako krožno križišče s skupno površino za pešce in kolesarje.

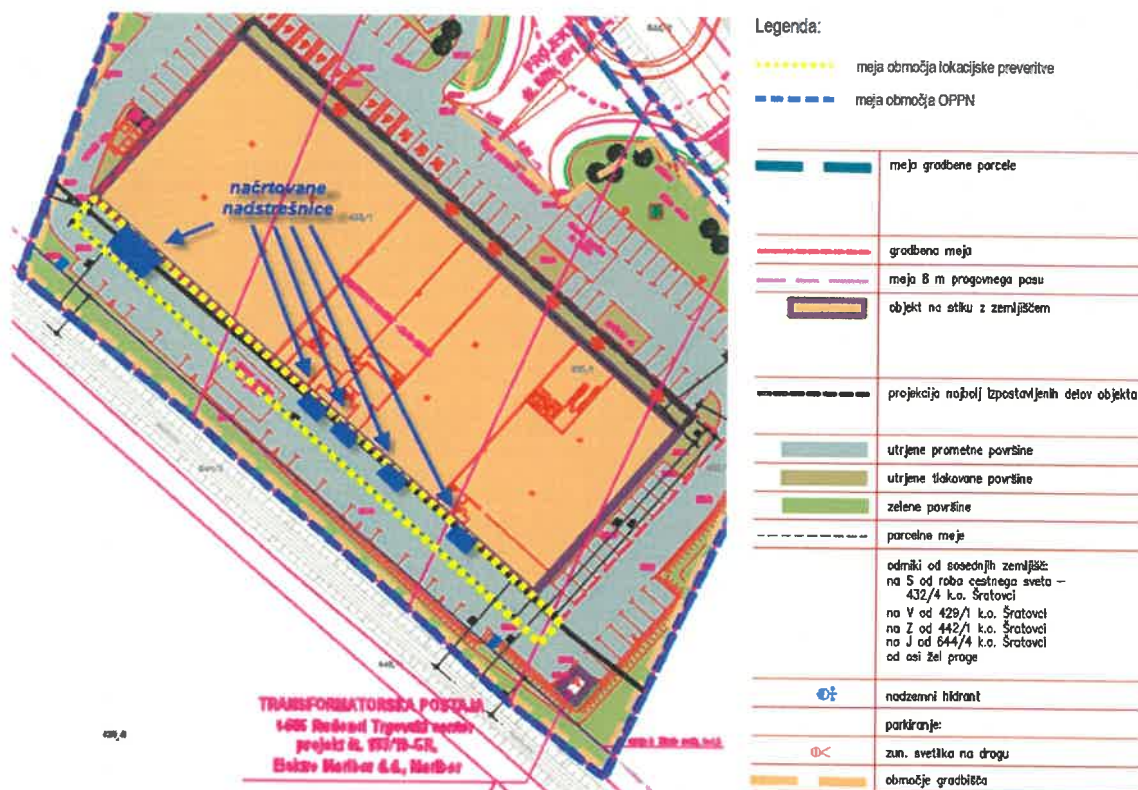
Na severovzhodni stani stavbe je načrtovana parkirna ploščad, kjer so vozne in manipulativne površine zasnovane tako, da je zagotovljena prevoznost za merodajno vozilo (dostavni tovornjak vlačilec). Preko parkirne ploščadi je speljan tudi dostavni promet do jugozahodne strani objekta, kjer je predvideno obračališče za interventna in dostavna vozila.



Slika 1: Prikaz iz OPPN - Zazidalna situacija

2.2 Opis načrtovanega posega

Za načrtovano poslovno trgovsko stavbo je ABZ inženiring d.o.o. v avgustu 2019 izdelal DGD, št. 134, v kateri so nad vhodi za dostavo (servisni vhodi) na jugozahodni strani stavbe načrtovane nadstrešnice.



Slika 2: Prikaz načrtovanega posega - Gradbena in ureditvena situacija – popravek, DGD, št. prikaza: LP-02-p

2.3 Predlog individualnega odstopanja od PIP

Veljavni odlok o OPPN v 29. členu določa odstopanja glede oblikovanja novogradenj, ki so možna znotraj gradbenih mej. Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v tem členu tako, da se **izven** gradbene meje dopusti nadkritje prometnih površin z nadstrešnicami do širine 5 m, pod katerimi pa mora biti zagotovljena svetla višina, ki omogoča prevoznost intervencijskega in dostavnega vozila.

3 NAVEDBA OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Med izdelavo in sprejemanjem OPPN leta 2008 je bila predvidena smo nadstrešnica nad vhodi na severovzhodni strani stavbe, saj v tem času še ni bilo znanih uporabnikov oz. najemnikov stavbe. Pri projektiranju stavbe se je pojavila potreba uporabnikov oz. najemnikov po nadstrešnicah nad dostavo zaradi same narave delovnega procesa. Tako je določeno v projektnih nalogah uporabnikov, zahteva pa izhaja tudi iz 4. odstavka 93. člena Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1), ki delodajalcu nalaga, da mora delovna mesta za delavce, če delajo na prostem, urediti tako, da so »zavarovani pred neugodnimi vremenskimi vplivi in če je potrebno tudi pred padajočimi predmeti...«. Nadstrešnica hkrati ščiti pred neugodnimi vremenskimi vplivi tudi dostavljeno robo, da se ne zmoči in pokvari.

Glede na drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 navedeno okoliščino opredeljujemo kot **uporabo tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane.**

Kriteriji objektivnih okoliščin (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.		●
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.	●	
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.		●

4 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI Odstopanj

Skladnost pobude z določbami ZUreP-2 (4. odstavek 129. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Individualno odstopanje je dopustno, če ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Izgradnja nove trgovsko poslovne stavbe bo pripomogla k doseganju ciljev prostorskega razvoja občine, ki so opredeljeni v nadrejenem prostorskem aktu (OPN) kot: višja kakovost življenja v občini, večja zaposlenost prebivalstva občine, pospeševanje podjetništva ipd.

Z izvedbo nadstrešnic na dostavo bodo zagotovljene boljše delovne razmere delavcev. Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1) namreč določa, da mora delodajalec delavcem, če delajo na prostem, delovna mesta urediti tako, da »so delavci zavarovani pred neugodnimi vremenskimi vplivi in če je potrebno tudi pred padajočimi predmeti«. Z izvedbo nadstrešnic se torej upošteva usmeritve, zastavljene v OPN, da se pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev varovanja zdravja ljudi upošteva veljavne predpise iz posameznih področij, ki urejajo varovanje zdravja.

Dodatno se z nadstrešnicami ohranja kvaliteta dostavljenih izdelkov, s čimer se prav tako varuje zdravje in ohranja kakovost življenja.

Z odstopanjem se tudi ne spreminja doseganje ciljev prostorskega razvoja, ki jih uveljavlja veljavni OPPN.

Glede na navedeno, individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

4.2 Ohranitev načrtovanega videza območja

Z načrtovanim odstopanjem se z OPPN načrtovane rešitve ne spreminjajo. Ohranja se lokacija, velikost in oblikovanje stavbe, prometna ureditev, ureditev okolja ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

4.3 Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer

Postavitev nadstreškov ne bo imela vpliva na bivalne razmere. Delovne razmere pa se bodo s postavitvijo nadstreškov izboljšale, saj bodo dostopi za dostavo zavarovani pred vremenskimi vplivi.

4.4 Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Nadstrešnice na jugozahodni strani stavbe predstavljajo v merilu naselja in krajine neznatno spremembo.

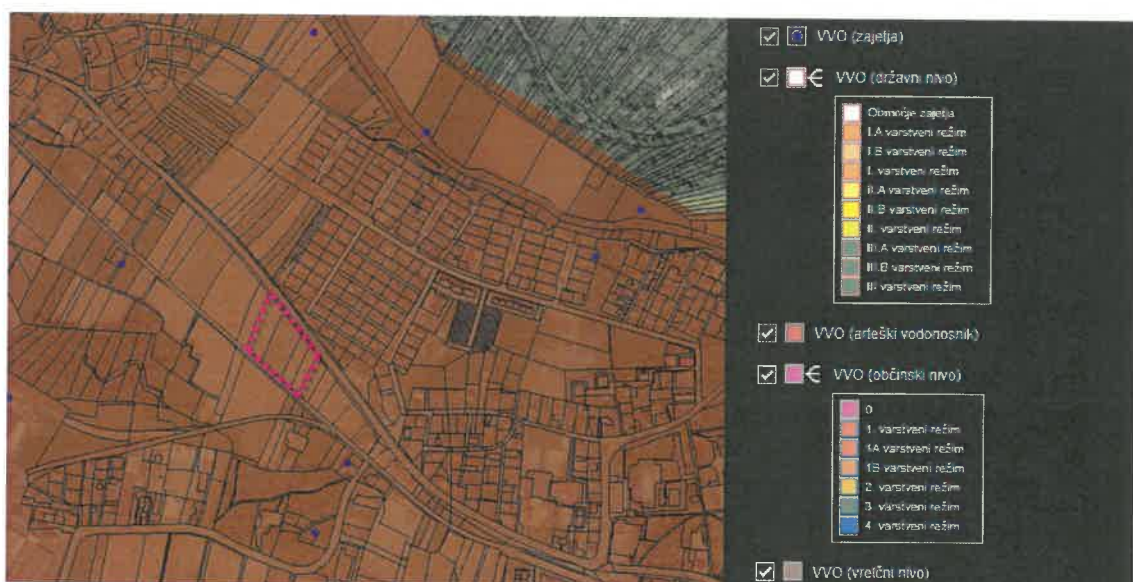
4.5 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

4.6 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju LP ni območij Natura 2000, naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Območje ni poplavno ogroženo.

Iz prostorskih podatkov, dostopnih na spletni aplikaciji Atlas okolja, Agencije RS za okolje, za vodovarstvena območja izhaja, da se lokacija LP nahaja na vodovarstvenem območju mineralnih vod VVO - vrelni nivo. Območje mineralnih vrelcev, ki zajema severni del občine in celotno naselje Radenci je zavarovano z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Ur. objave, št. 27/84). Postavitev nadstrešnic (kot pripadajočih objektov načrtovane poslovno trgovske stavbe) ne bo poslabševala oz spreminjala stanja kot je že načrtovano z OPPN, saj se načrtujejo nad dostavnimi in interventnimi potmi. *Posegi na vodovarstvenih in vrelnih območjih in območjih pomembne podtalnice (tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, raziskovanje in izkoriščanje mineralnih surovin ipd.) se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja.*



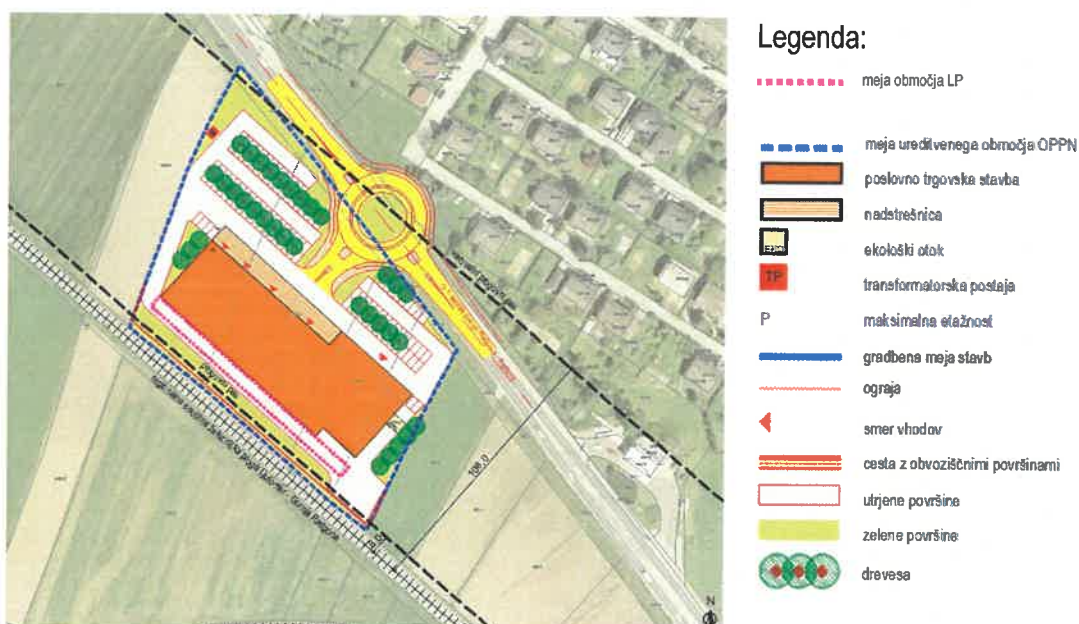
Slika 3: Prikaz vodovarstvenega območja – vrelni nivo in zajetij
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>, 2.10.2019)

Iz prostorskih podatkov, dostopnih na spletni aplikaciji Atlas okolja, Agencije RS za okolje, za Erozijska območja - opozorilna kart erozije, izhaja, da območje odstopanja ni erozijsko ogroženo

(ni opredeljenih običajnih ali zahtevnejših protierozijskih ukrepov). Prav tako na območju ni verjetnosti pojavljanja plazov.

Na območju LP ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino.

Območje LP je v **varovalnem progovnem pasu** regionalne enotirne železniške proge Ljutomer – Gornja Radgona, po kateri se odvija le tovorni promet. Postavitev nadstrešnic, (kot pripadajočega objekta že načrtovane poslovno trgovske stavbe) ne bo negativno vplivala na varnost v železniškem prometu, je pa treba za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, od osi skrajnega tira (Zakon o varnosti v železniškem prometu - ZVZelP-1, Ur. l. RS, št. 30/18), predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje h projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.



Slika 4: Prikaz varovalnega progovnega pasu

Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

4.7 Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	●	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	●	
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	●	
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	●	
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	●	
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	●	
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	●*	

* k projektni dokumentaciji je potrebno pridobiti vodno soglasje oz. projektne pogoje in pozitivno mnenje upravljavca javne železniške infrastrukture

5 ZAKLJUČNI POVZETEK

Investitor načrtuje gradnjo poslovno trgovske stavbe, za katero je bila predvidena le postavitve nadstrešnice na severovzhodni – pročelni strani stavbe, kjer so načrtovani vhodi. V času izdelave in sprejemanja OPPN še ni bilo znanih uporabnikov oz. najemnikov, pri projektiranju stavbe pa se je pojavila potreba uporabnikov oz. najemnikov zaradi same narave delovnega procesa. V projektnih nalogah uporabnikov je določeno, da je potrebno površine za dostavo nadkriti. Ta zahteva izhaja tudi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih. Nadstrešnica hkrati ščiti pred neugodnimi vremenskimi vplivi tudi dostavljeno blago.

Načrtovane nadstrešnice, katerih namen je zagotavljanje varnosti delavcev pri delu na prostem oz. izboljšati njihove delovne razmere in ohranjanje kvalitete dostavljenega blaga, odstopajo od rešitev, kot so opredeljene v OPPN.

Objektivna okoliščina, ki terja odstopanje, je uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane.

Obravnavano odstopanje je skladno z določili ZUreP-2, saj, kot je pojasnjeno v predhodnem poglavju:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- je skladno s pravnimi režimi,
- na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

Dodatni PIP niso predlagani.