

Naloga:

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

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov:

Naročnik:

MM Jota d.o.o.
Dunajska cesta 155
1000 Ljubljana

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:

20040

Številka ponudbe:

101/2020

Datum izdelave:

september 2020

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	Obstoječe LP	1
1.3	Zemljišča LP	1
1.4	Podatkovni viri in dodatna dokumentacija	1
1.5	Namen LP	2
2	Opredelitev odstopanj	3
2.1	Pregled določil veljavnega akta	3
2.2	Opis izvedenega stanja	4
2.3	Opis načrtovanega posega	5
2.4	Predlog individualnega odstopanja od PIP	6
2.5	Utemeljitev glede namenske rabe prostora	6
3	Navedba objektivnih okoliščin	7
4	Utemeljitev dopustnosti odstopanj	8
4.1	Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	8
4.2	Skladnost z gradbenim namenom akta	8
4.3	Upoštevanje drugih PIP	8
4.4	Ohranitev načrtovanega videza območja	8
4.5	Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer	8
4.6	Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	9
4.7	Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč	9
4.8	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	9
4.9	Povzetek ugotovitev poglavja	11
5	Zaključni povzetek	12

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

DGD - dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

ELP – elaborat lokacijske preveritve,

EUP – enota urejanja prostora,

LP – lokacijska preveritev,

OPN – občinski prostorski načrt,

OPPN - občinski podrobní prostorski načrt,

PID – projekt izvedenih del,

PIP – prostorski izvedbeni pogoji,

PM – parkirno mesto,

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	48 m ²

1.2 Obstoječe LP

Za izvorno območje:

- Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od določil PIP v OPPN za poslovno trgovski center v Občini Radenci, ID: 1531; objava: Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/20).

Za območje LP: -

1.3 Zemljišča LP

Območje LP obsega dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 435/6, k.o. Šratovci - 199.

1.4 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/>
- Geodetski načrt izvedenega stanja trgovskega centra - parcele 432/1, 435/1, 438/1, 441/1; k.o. Šratovci; št. GS Kobale Dean udig 19429, Lenart, marec 2020

1.5 Namen LP

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

2 OPREDELITEV ODSTOPANJ

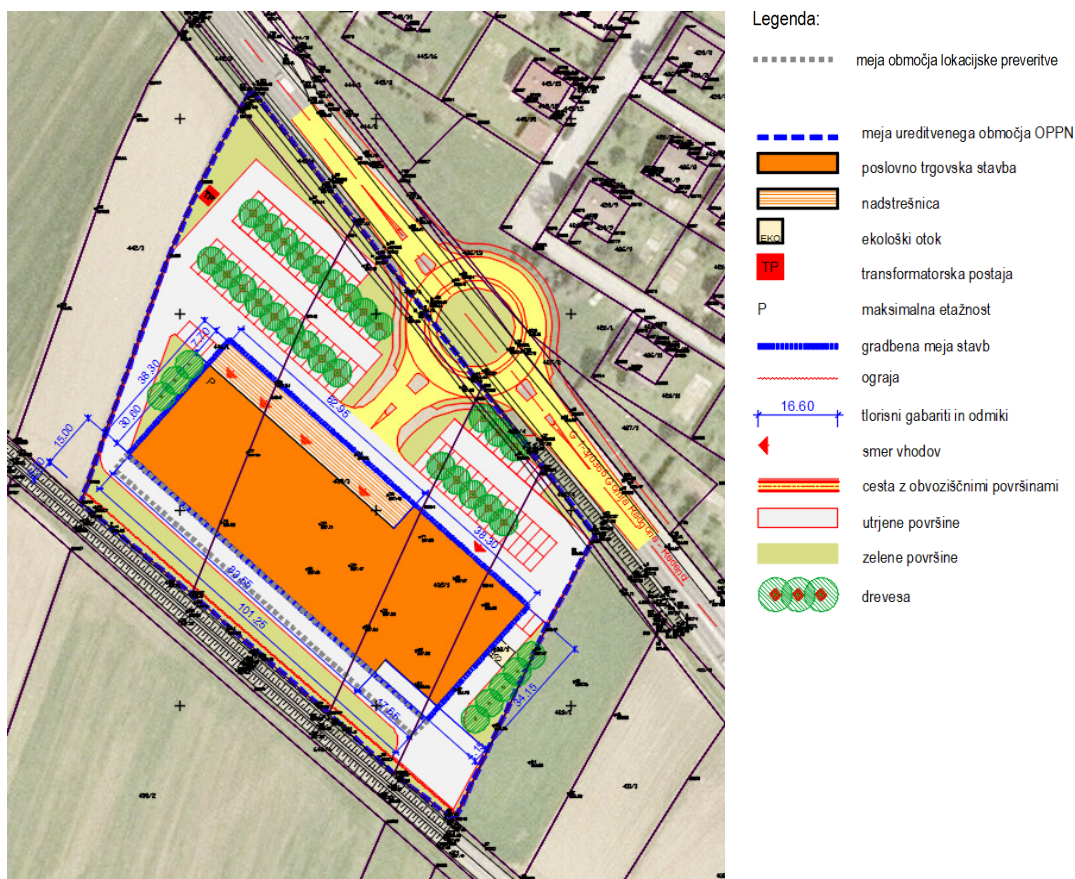
2.1 Pregled določil veljavnega akta

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.

Glavni vhod v objekt je načrtovan na severovzhodni strani stavbe.

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.

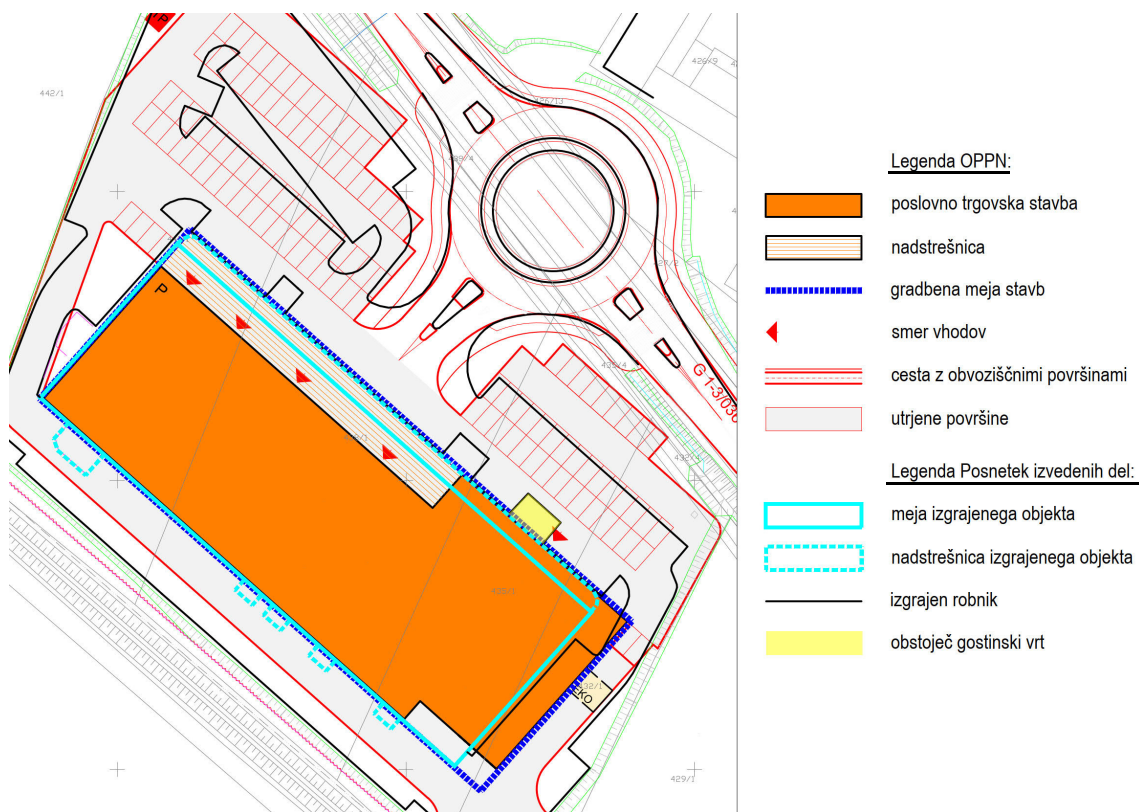
Na severovzhodni stani stavbe je načrtovana parkirna ploščad, kjer so vozne in manipulative površine zasnovane tako, da je zagotovljena prevoznost za merodajno vozilo (dostavni tovornjak vlačilec).



Slika 1: Prikaz iz OPPN - Zazidalna situacija

2.2 Opis izvedenega stanja

Poslovno-trgovska stavba je bila izgrajena v letu 2019. Kot prikazuje spodnja slika, je stavba bila izgrajena v okviru gradbenih mej, z nadstrešnico v celotni dolžini severovzhodne stranice stavbe. Nekoliko drugače kot v ureditveni situaciji je bila izvedena prometna ureditev, z izvedbo PM ob stavbi in vmesnimi peš otoki. Drugačno izvedbo so omogočila v OPPN opredeljena odstopanja glede infrastrukturnih rešitev.



Slika 2: Prikaz izvedenega stanja na grafični podlagi OPPN

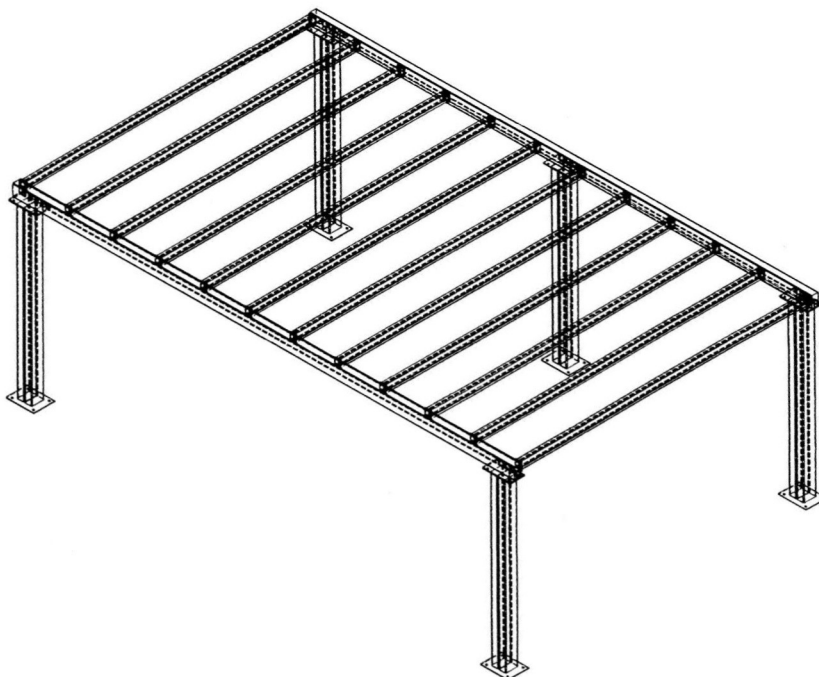
Peš otok, ki predstavlja območje LP, je trenutno v rabi kot zunanja površina gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi (spodnja slika).



Slika 3: Obravnavana zunanja površina gostinskega lokala

2.3 Opis načrtovanega posega

Naročnik namerava postaviti nadstrešnico kot pripadajoči objekt gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi. Nadstrešnica je jeklene konstrukcije tlorisnih dimenzij 7,55 x 4,7 m in višine 2,78 m (spodnja slika). Nadstrešnico klasificiramo kot CC-SI 12740. Glede na tlorisno površino (35 m²) jo razvrščamo med nezahtevne objekte in je zanjo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.



Slika 4: Prikaz načrtovane nadstrešnice

2.4 Predlog individualnega odstopanja od PIP

Veljavni odlok o OPPN v prvem odstavku 29. člena (odstopanja glede oblikovanja novogradenj in odprtih površin) določa: *»V grafični prilogi prikazane ureditve so načelne. Možna so odstopanja, določena v tem členu. Znotraj gradbenih mej so možna odstopanja v velikosti in obliki horizontalnih gabaritov ter legi stavb ob upoštevanju urbanističnih kazalcev, določenih v 6. členu tega odloka.«*

Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v tem členu tako, da se **izven** gradbene meje dopusti postavitve nadstrešnice nad zunanjo površino gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi.

2.5 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Predlagano odstopanje sodi v okvir obstoječe gostinske dejavnosti in ne terja spremembe namenske rabe prostora.

3 NAVEDBA OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Med izdelavo in sprejemanjem OPPN leta 2008 je bila na severovzhodni strani stavbe izven gradbene meje predvidena voziščna površina. Z izgradnjo stavbe je bila v okvirih dopustnih odstopanj izvedena **drugačna prometna ureditev**, ki omogoča obratovanje gostinskega vrta na površini izven opredeljene gradbene meje. Navedene površine pa zaradi lege izven opredeljene gradbene meje ni moč nadkriti.

Glede na drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 drugačno prometno ureditev opredeljujemo kot **ново okoliščino v zvezi z lokacijo, ki onemogoča funkcionalno uporabo objekta**.

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 in obratovanje poslovno-trgovsko stavbe pripomore k doseganju ciljev prostorskega razvoja občine, ki so opredeljeni v nadrejenem prostorskem aktu (OPN): višja kakovost življenja v občini, večja zaposlenost prebivalstva občine, pospeševanje podjetništva ipd. Izgradnja nadstrešnice bo omogočila bolj funkcionalno obratovanje gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi. 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 Skladnost z gradbenim namenom akta

Namen akta je izgradnja poslovno trgovske stavbe, namenjene trgovskim, drugim storitvenim dejavnostim in gostinskim dejavnostim brez prenočitve. Omogočanje izgradnje nadstrešnice kot pripadajočega objekta gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi je skladna z namenom akta.

4.3 Upoštevanje drugih PIP

Na načrtovanje predvidene nadstrešnice se ne nanaša noben PIP veljavnega OPPN.

4.4 Ohranitev načrtovanega videza območja

Nadstrešnica je enostavno oblikovan, nevpadljiv objekt skladen z arhitekturnim oblikovanjem obstoječe poslovno-trgovske stavbe. Načrtovana nadstrešnica ne bo imela pomembnejšega vpliva na videz poslovno-trgovsko stavbe in njene okolice.

4.5 Ohranitev kvalitete bivalnih in delovnih razmer

Postavitev nadstreška ne bo imela vpliva na bivalne razmere. Delovne razmere zaposlenih v gostinskem lokalu pa se bodo s postavitvijo nadstreška izboljšale.

4.6 Odsotnost motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Nadstrešek na severovzhodni strani stavbe predstavlja v merilu naselja in krajine neznatno spremembo.

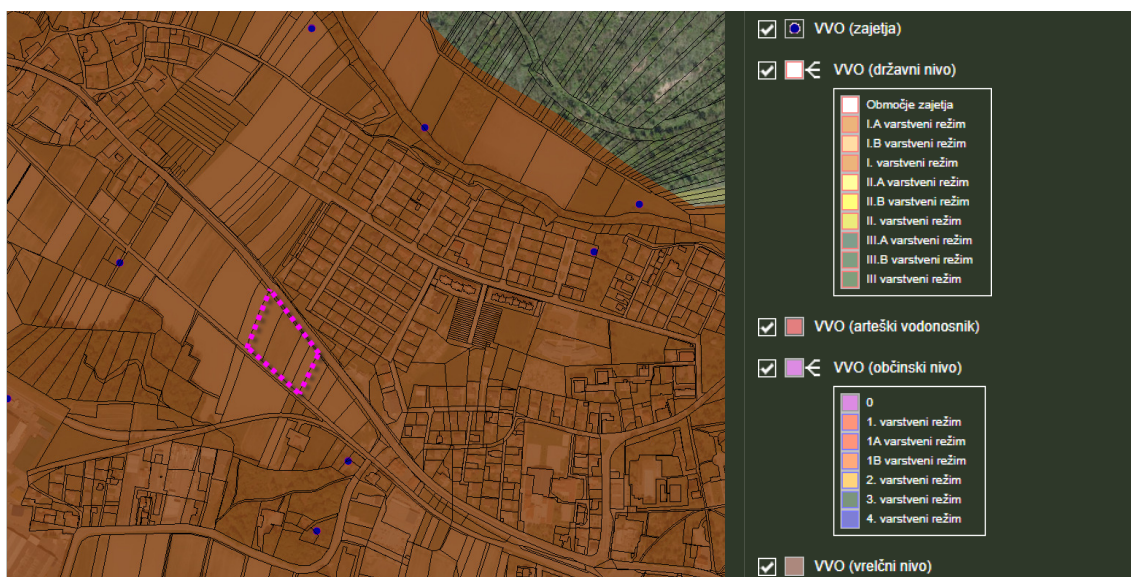
4.7 Ohranitev možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

4.8 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 vrelov, 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 nadstrešnice (kot pripadajočega objekta obstoječe poslovno-trgovske stavbe) ne bo poslabševala oz. spreminjala stanja kot je bilo načrtovano z OPPN, saj je načrtovana na utrjeni površini. *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.*



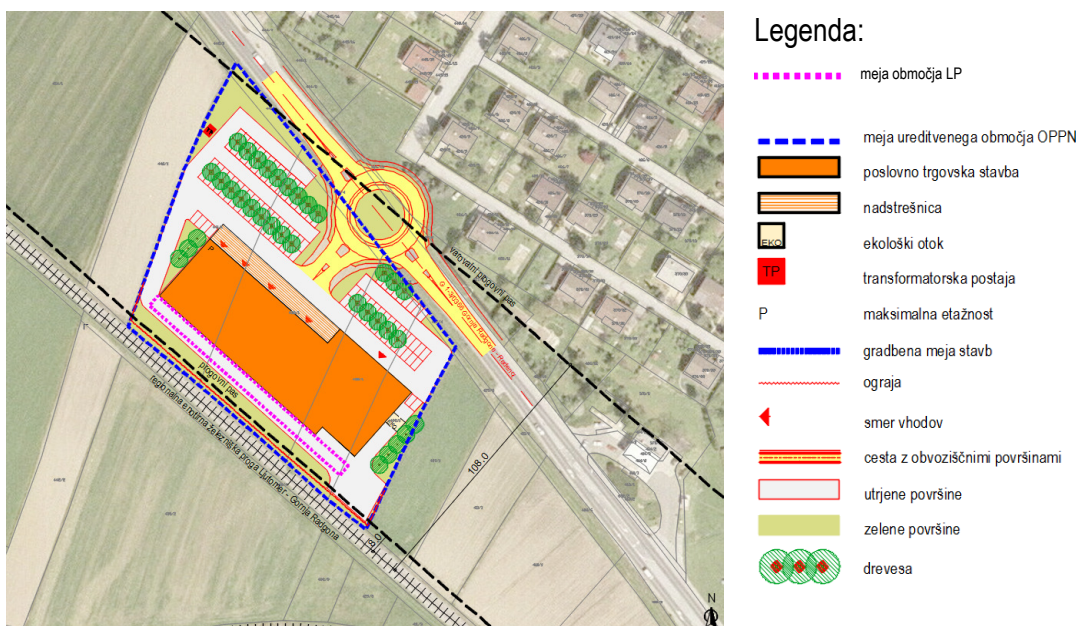
Slika 5: Prikaz vodovarstvenega območja – vrelni nivo in zajetij
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>, 2.10.2019)

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 proti-erozijskih 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 nadstrešnice (kot pripadajočega objekta obstoječe 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 6: Prikaz varovalnega progovnega pasu

Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.

4.9 Povzetek ugotovitev poglavja

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj (129. člen ZUreP-2)		
Kriterij	DA	NE
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	●	
Skladnost z gradbenim namenom akta.	●	
Upoštevanje drugih PIP.	●	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	●	
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	●	
Upoštevanji 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

Naročnik načrtuje izgradnjo nadstreška nad zunanjo površino gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi. Površina na obstoječi lokaciji ni bila načrtovana in je bila izgrajena v okviru v OPPN opredeljenih odstopanj glede infrastrukturnih rešitev. Površina leži izven opredeljene gradbene meje in je zaradi tega ni moč nadkriti.

Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v 29. členu OPPN tako, da se **izven** gradbene meje dopusti postavitve nadstrešnice nad zunanjo površino gostinskega lokala v poslovno-trgovski stavbi.

Objektivna okoliščina, ki terja odstopanje, je drugačna prometna ureditev, ki jo opredeljujemo kot novo okoliščino v zvezi z lokacijo, ki onemogoča funkcionalno uporabo objekta.

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.