

Naloga: **Lokacijska preveritev**
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
na enoti urejanja prostora z oznako **ŠR 5** - Trgovski center Šratovci

Faza: Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve

Naročnik: Občina Radenci
Radgonska cesta 9, 9252 Radenci

Izvajalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Občinski urbanist: Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.
A-0880

Sodelavci: Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.
Alenka SEVER, univ. dipl. geog.
Staško VEŠLIGAJ, univ. dipl. inž. geod.
Gašper ŽEMVA, mag. inž. arh.

Številka naloge: **20042**

Številka naročilnice: **376-2020**

Datum izdelave: december 2020

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

KAZALO VSEBINE

1	Uvod	3
	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev	3
2	Namen in razlogi za pripravo ELP	5
3	Postopek lokacijske preveritve	6
3.1	Preveritev vsebinske in tehnične ustreznosti ELP	6
3.2	Opredelitev nosilcev urejanja prostora	6
3.3	Opredelitev sosednjih zemljišč	7
3.4	Javna razgrnitev in stališča do pripomb	7
3.5	Sklep za potrditev / zavrnitev ELP z obrazložitvijo	7
4	Priloge	8

1 UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZureP-2) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Zakon o urejanju prostora uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (129. člen ZUreP-2) ali za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (130. člen ZUreP-2).

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- 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.

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

Individualno odstopanje je dopustno, če:

- 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 in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

2 NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta in dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu.

Stranka MM Jota d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana želi ob objektu poslovno trgovskega centra v naselju Radenci na delu parcele št. 435/6, k.o. 199-Šratovci postaviti nadstrešnico na severovzhodni strani trgovsko poslovne stavbe.

Na območju stoji nov poslovno trgovski center, zgrajen na podlagi OPPN in gradbenega dovoljenja. Izvorno območje predstavlja enota urejanja prostora z oznako ŠR5 v velikosti 1,22 ha. Območje lokacijske preveritve leži na severovzhodni strani poslovno trgovskega centra in je veliko 48,29 m².

Območje z oznako ŠR 5 je opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo pNRP = CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Območje ureja veljavni odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno trgovski center v Občini Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/10 in 37/10). Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, s katerimi se spremenijo posamezni pogoji na območju OPPN.

3 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Stranka je Občini Radenci podala pobudo za lokacijsko preveritev za individualno odstopanje od določil prostorskih aktov, s katerim se omogoči izvedba nadstrešnice ob trgovskem objektu na parc. št. 435/6, k.o. 199-Šratovci. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. pod številko 20040, datirano oktober 2020.

Občina preveri skladnost pobude z določbami zakona in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

3.1 Preveritev vsebinske in tehnične ustreznosti ELP

Preveritev vsebinske in tehnične ustreznosti obsega dokumentirano kontrolo ELP in sicer:

- izdelavo elaborata lokacijske preveritve po osebi, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
- izpolnjevanje vseh zakonsko določenih pogojev za izvedbo postopka lokacijske preveritve;
- preveritev določil prostorskega akta, od katerih se odstopa, vključno s preveritvijo, ali so upoštevana oz. opredeljena vsa relevantna določila prostorskega akta;
- vsebinska ustreznost elaborata lokacijske preveritve;
- tehnična ustreznost elaborata lokacijske preveritve;
- ustreznost strokovnih rešitev, za katere se predlaga postopek lokacijske preveritve.

Občinski urbanist je preveril Elaborat lokacijske preveritve izdelovalca ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. (št. projekta 20040) in ugotovil, da elaborat vsebinsko in tehnično ustreza predpisom. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, Priloga 2 in Priloga 3).

3.2 Opredelitev nosilcev urejanja prostora

Za namen preveritve skladnosti elaborata občina pozove nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata. To fazo predstavljajo naslednji koraki:

- opredelitev nosilcev urejanja prostora, ki jih je treba vključiti v postopek;
- priprava dopisov, ki jih občinska uprava pošlje nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenja iz njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata;

- po potrebi kontaktiranje nosilcev urejanja prostora in usklajevanje z njimi.

Opredelitev nosilcev urejanja prostora, predlog dopisa za pridobitev mnenja nosilcev urejanja prostora ter mnenja nosilcev so sestavni del gradiva (v Prilogi 4, Prilogi 5 in Prilogi 12).

3.3 Opredelitev sosednjih zemljišč

- priprava seznama parcel, ki so v soseščini;
- priprava dopisov, ki jih občinska uprava pošlje lastnikom sosednjih zemljišč.

Opredelitev sosednjih zemljišč in predlog obvestila lastnikom sosednjih zemljišč sta sestavni del gradiva (v Prilogi 6 in Prilogi 8).

3.4 Javna razgrnitev in stališča do pripomb

- priprava javne razgrnitve;
- priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve;
- opredelitev dodatnih prostorskih izvedbenih pogojev, v kolikor je to potrebno;
- po potrebi usklajevanje dodatnih PIP z investitorjem.

Predlog besedila naznanila o javni razgrnitvi je v Prilogi 7. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb na razgrnjeno gradivo, zato priprava stališč in morebitnih dodatnih PIP ni bila potrebna. Tvrstni zaznamek je v Prilogi 9.

3.5 Sklep za potrditev / zavrnitev ELP z obrazložitvijo

- priprava Sklepa za potrditev ali zavrnitev lokacijske preveritve z ustrezno obrazložitvijo;
- sklep vsebuje pisne in po potrebi grafične opredelitve, kot zahteva šesti odstavek 131. člena ZUreP-2;
- sklep lahko vsebuje tudi dodatne prostorske izvedbene pogoje in zahteve za posamezni primer lokacijske preveritve, ki niso zajete v elaboratu lokacijske preveritve.

Sklepu in Obrazložitvi (skupaj v Prilogi 10) se po potrebi priloži tudi grafični prikaz.

4 PRILOGE

1. Dokumentiran pregled vsebine ELP (na podlagi točke 3.1 Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve)
2. Dokumentiran pregled vsebine ELP pri individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev (na podlagi točke 3.2.2 Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve)
3. Dokumentiran pregled kriterijev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (na podlagi točke 4.b Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve)
4. Seznam nosilcev urejanja prostora
5. Predlog poziva nosilcem urejanja prostora
6. Opredelitev sosednjih zemljišč
7. Besedilo javnega naznanila o JR
8. Predlog obvestila lastnikom sosednjih zemljišč
9. Stališča do pripomb z JR
10. Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi z grafiko in Obrazložitevijo
11. Dopis za MOP (sklep o lokacijski preveritvi)
12. Seznam mnenj nosilcev urejanja prostora

Priloga 1		
VSEBINA ELP (na podlagi točke 3.1 Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve, MOP 23. 11. 2018)		
vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list		
naziv LP	X	
ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	X	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	X	
datum izdelave	X	
utemeljitev		
navedba identifikacijskih številok oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	X	
navedba katastrskih občin in parcelnih številok, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
Grafični del		
Podatki grafičnega dela elaborata LP se izdelajo v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP se izdelajo v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelajo se v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.		
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata:		
– za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b (odprto za branje, kopiranje, tiskanje),	X	
– za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP,	X	
– za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW.	X	

Opomba:

- Vsebina grafičnega dela elaborata LP je še podrobneje opredeljena glede na namen lokacijske preveritve.
- Če se lokacijska preveritev izdaja za več namenov, je potrebno v elaboratu zadostiti zahtevam za vsak namen.

VSEBINA ELP PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJH OD PIP (na podlagi točke 3.2.2 Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve, MOP 23. 11. 2018)			Priloga 2
vsebina	vsebovano		
	DA	NE	
Tekstualni del			
- naslovni list	X		
- utemeljitev	X		
- podrobna utemeljitev:	X		
navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	X		
navedba veljavnih PIP na območju LP	X		
navedba individualnih odstopanj od PIP	X		
utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora	X		
utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP	X		
utemeljitev potrebe za individualna odstopanja, če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (3. odstavek 129. člena ZUreP-2)	ni relevantno		
Grafični del			
vektorski podatki:			
Območje LP (enovit topološko pravilen poligon, ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj)	X		
- atribut FID = format zapisa ŠTEVILO	X		
- atribut POV = format zapisa ŠTEVILO	X		
Izvorno območje LP (enovit topološko pravilen poligon, ne sme vsebovati lukenj in prekrivanj, podatek se vzame iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN)	X		
- atribut FID = format zapisa ŠTEVILO	X		
- atribut PNRP_ID = format zapisa ŠTEVILO	X		
- atribut EUP_OZN = format zapisa TEKST	X		
- atribut PEUP_OZN = format zapisa TEKST	X		
- atribut POV = format zapisa ŠTEVILO	X		
Izsek iz ZKP za parcele na območju LP (enovit topološko pravilen poligon, podatek se pridobi s strani GURS in ga ni dovoljeno spreminjati)	X		

Priloga 3			
KRITERIJI ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 in točke 4.b Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve, MOP 23. 11. 2018)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	X		
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	X		
<i>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.</i>			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	X		
<i>Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.</i>			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	X		
<i>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.</i>			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	X		
<i>Na načrtovanje predvidene nadstrešnice se ne nanaša noben PIP veljavnega OPPN.</i>			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	X		
<i>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.</i>			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	X		
<i>Postavitev nadstreškov ne bo imela vpliva na bivalne razmere. Delovne razmere zaposlenih v gostinskem lokalu se bodo s postavitvijo nadstreška izboljšale.</i>			

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	X		
<i>Nadstrešek na severovzhodni strani stavbe predstavlja v merilu naselja in krajine neznatno spremembo.</i>			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	X		
<p><i>Na območju odstopanj ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt.</i></p> <p><i>Območje LP se nahaja na vodovarstvenem območju, zavarovanem z občinskim Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona.</i></p> <p><i>Območje LP se nahaja tudi v varovalnem progovnem pasu regionalne enotirne železniške proge Ljutomer – Gornja Radgona, po kateri se odvija le tovorni promet.</i></p> <p><i>Postavitev nadstrešnice na utrjeni površini ne bo spreminjala stanja, načrtovanega v OPPN.</i></p> <p><i>Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je potrebno pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.</i></p>			
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
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.	X		
<i>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.</i>			
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.			X
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.			X

SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA v poteku postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Iz podatkov Elaborata lokacijske preveritve (ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. naloge 20040, september 2020) in vpogleda v javno dostopne uradne evidence izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven območij varstvenih režimov kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovanih gozdov, plazljivih in erozijsko ogroženih območij ter poplavno ogroženih območij.

Območje lokacijske preveritve leži na severovzhodnem delu novega trgovskega objekta, obkroženo je z zemljišči v sklopu ureditvenega območja OPPN. Na tej podlagi seznam nosilcev urejanja prostora vsebuje naslednje subjekte:

štev.	področje	nosilec urejanja prostora
	poselitev	Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za prostor, graditev in stanovanja Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana gp.mop@gov.si
	železniški promet	Slovenske železnice – Infrastruktura d.o.o. Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana vposta.infra@slo-zeleznice.si Direkcija RS za infrastrukturo Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana gp.drsi@gov.si
	upravljanje z vodami	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija Republike Slovenije za vode Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana gp.mop@gov.si

Ministrstvo za okolje in prostor
Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

Zadeva: Postopek lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na parc. št. 435/6, k.o. Šratovci

Za namen preveritve skladnosti elaborata lokacijske preveritve vas pozivamo, da nam kot nosilec urejanja prostora predložite mnenje z vašega delovnega področja o ustreznosti priloženega elaborata. Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. Maribor (naloga št. 20040, september 2020).

Zaradi kratkih zakonskih rokov vas prosimo za čim hitrejšo obravnavo zadeve in se vam že vnaprej za to zahvaljujemo!

Št. zadeve: **xxxxx**
Datum **xxxxx**

Občina Radenci
Roman Lejak, župan

Priloga: Elaborat lokacijske preveritve (ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.)

OPREDELITEV SOSEDNIH ZEMLJIŠČ v poteku postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

1. Območje lokacijske preveritve v elaboratu lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev posega na naslednje parcele ali njihove dele:

štev.	k.o.	parc. št.	lastnik
1	199-Šratovci	435/6 - del	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana

2. Izvorno območje lokacijske preveritve predstavljajo naslednje parcele ali njihovi deli:

štev.	k.o.	parc. št.	lastnik
1	199-Šratovci	432/4	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
2		432/5	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
3		432/6	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
4		435/4	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
5		435/5	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
6		435/6	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
7		438/4	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
8		438/5	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
9		438/6	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
10		441/1	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
11		441/5	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
12		441/6	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana

3. Sosednja zemljišča, katerih lastnike je potrebno na podlagi 131. člena ZUreP-2 obvestiti o postopku lokacijske preveritve, predstavljajo naslednje parcele:

štev.	k.o.	parc. št.	lastnik
1	199-Šratovci	432/5	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
2		435/4	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
3		435/5	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
4		438/5	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
5		438/6	MM JOTA investicijska družba d.o.o. Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
6		432/4	Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
7		644/4	Javno dobro – železniška infrastruktura

Na podlagi sedmega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 02/11 in 67/15) župan občine Radenci objavlja

**JAVNO RAZGRNITEV
POBUDE IN ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE
za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**

1. člen

Občina Radenci z javnim naznanilom obvešča javnost, da se javno razgrne pobuda in elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. Maribor, pod št. naloge 20040, september 2020.

2. člen

Območje lokacijske preveritve se izvaja na EUP z oznako ŠR 5 in nazivom Trgovski center Šratovci, na zemljišču s parc. št. 435/6, k.o. 199-Šratovci.

3. člen

Gradivo bo javno razgrnjeno na spletni strani Občine Radenci v obdobju **od 10. 11. 2020 do 25. 11. 2020**. Gradivo je dostopno na naslovu www.radenci.si.

4. člen

V času javne razgrnitve se zbirajo pripombe in predlogi javnosti na razgrnjeno gradivo. Pripombe je možno oddati na naslednji način:

- po elektronski pošti na naslov: obcina@radenci.si;
- pisno na naslov Občina Radenci, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci.

5. člen

Do pripomb in predlogov javnosti bodo zavzeta stališča in skupaj s pobudo, elaboratom lokacijske preveritve in mnenji nosilcev urejanja prostora predložena v obravnavo Občinskemu svetu Občine Radenci.

6. člen

Sklep Občinskega sveta o lokacijski preveritvi bo objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin ter poslan Upravni enoti Gornja Radgona in Ministrstvu za okolje in prostor.

7. člen

To naznanilo se objavi na spletni strani Občine Radenci.

Občina Radenci
Roman Lejnak, župan

Lastnik sosednjih zemljišč

Naslov

(op.: gl. celoten nabor v Prilogi 6, tč. 3)

Zadeva: Postopek lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na parc. št. 435/6, k.o. Šratovci

Obveščamo vas, da Občina Radenci za zgornja zemljišča vodi postopek lokacijske preveritve. Kot lastnika predmetnih ali sosednjih zemljišč vas vabimo, da se udeležite javne razgrnitve pobude in elaborata, ki bo potekala na spletni strani Občine Radenci.

Pobudo za postopek je podal MM Jota d.o.o., Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev pa je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. iz Maribora (naloga št. 20040, september 2020).

Gradivo bo javno razgrnjeno na spletni strani Občine Radenci v obdobju **od 10. 11. 2020 do 25. 11. 2020**. Gradivo je dostopno na naslovu www.radenci.si.

Ob javni razgrnitvi lahko podate pisne pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo in sicer v pisni obliki po elektronski (obcina@radenci.si) ali navadni pošti (Občina Radenci, Radgonska cesta 9, 9252 Radenci). Do pobud bo Občina Radenci zavzela stališča.

V primeru, da možnosti vpogleda v spletno predstavljeno gradivo nimate, v času javne razgrnitve obvestite pripravljavca (Občina Radenci), da vam gradivo pošlje po pošti.

pripravil

Občina Radenci
Roman Lejnak, župan

Št. zadeve: **xxxxx**

Datum **xxxxx**

Priloga 10

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 02/11 in 67/15) je Občinski svet občine Radenci na svoji xx. seji dne xx. xx. 2020 sprejel

SKLEP o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

predlog

1. člen

Potrdi se lokacijska preveritev za individualno odstopanje od določil prostorskih izvedbenih pogojev v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno trgovski center v Občini Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/10 in 37/10) na parc. št. 435/6 k.o. 199-Šratovci. Lokacijska preveritev ima v zbirki prostorskih aktov identifikacijsko številko 1978.

2. člen

Po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Radenci se obravnavana zemljišča nahajajo v enoti urejanja prostora z oznako ŠR 5. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavlja izvedba nadstrešnice na severovzhodnem robu trgovskega objekta.

3. člen

Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je potrebno pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

4. člen

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi. Vnese se v evidenco lokacijskih preveritev in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep s podatki o lokacijski preveritvi se posreduje Upravni enoti Radenci in Ministrstvu za okolje in prostor.

Št. zadeve: xxxxx
Datum xxxxx

Občina Radenci
Roman Leljak, župan

Obrazložitev

Stranka je Občini Radenci posredovala Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih izvedbenih pogojev s predlogom, da ga obravnava po drugi alineji 127. člena ZUreP-2. Elaborat je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. iz Maribora pod št. naloge 20040 v septembru 2020.

Preveritev elaborata glede vsebinske in tehnične skladnosti z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in določbami Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno trgovski center v Občini Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/10 in 37/10) je opravil občinski urbanist Rasto Kirm, univ. dipl. inž. arh., ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o..

Ker ni bilo pripomb iz javne razgrnitve in na podlagi ugotovitev, da:

- predlog ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se s predlogom 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,
- predlog ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- je predlog skladen s pravnimi režimi,
- na območju LP ne velja noben državni prostorski izvedbeni akt in
- je Občina Radenci na predlog prejela pozitivna mnenja Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (za področje poselitve); Slovenskih železnic (za področje železniškega prometa); Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija RS za infrastrukturo (za področje upravljanja cest) in Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode (za področje upravljanja z vodami),

se predlaga sprejem Sklepa, kot je predložen.

Sklep ima omejeno veljavnost glede namena, za katerega je bil sprejet.

Ministrstvo za okolje in prostor

Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

**Zadeva: Postopek lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih
izvedbenih pogojev na parc. št. 435/6, k.o. Šratovci**

Občina Radenci je na podlagi vloge lastnika zemljišč / pooblaščenca izvedla postopek lokacijske preveritve za individualno odstopanje od določil prostorskih izvedbenih pogojev na parc. št. 435/6, k.o. 199-Šratovci. V zbirki prostorskih aktov je MOP podalo lokacijski preveritvi identifikacijsko številko 1978.

Dne **xx. xx. 2020** je Občinski svet občine Radenci na svoji **xx.** seji obravnaval zadevo in sprejel Sklep o lokacijski preveritvi. Sklep vam z obrazložitvijo in ostalo dokumentacijo posredujemo v prilogi.

Lep pozdrav!

pripravil

Občina Radenci
Roman Lejnak, župan

Št. zadeve: **xxxxx**

Datum **xxxxx**

SEZNAM MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA pridobljenih v poteku postopka lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Na podlagi petega odstavka 131.člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) je Občina zaprosila za mnenje z njihovega delovnega področja naslednja nosilca urejanja prostora (NUP):

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, za področje poselitve;
- Slovenske železnice, za področje železniškega prometa;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcijo RS za infrastrukturo, za področje upravljanja cest;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcijo RS za vode, za področje upravljanja z vodami.

Svoja mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve so podali:

- Ministrstvo za okolje in prostor, DPGS, št. 35038-157/2020/5-10922-09, z dne 20. 10. 2020;
- Ministrstvo za infrastrukturo, DRSI, št. 37167-2668/2020-2(1509), z dne 20. 10. 2020;
- Slovenske železnice, SŽI, št. 31002-529/2019-12, z dne 17. 11. 2020;
- Ministrstvo za okolje in prostor, DRSV,