

Številka: 35001-0009/2021-07
Datum: 6.12.2021

K TOČKI 6

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

- ZADEVA:** **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na delu EUP OP-01 v naselju Spodnja Vižinga v OPN občine Radlje ob Dravi – ID. št. 2557**
- PREDLAGATELJ:** mag. Alan BUKOVNIK, župan
- GRADIVO PRIPRAVIL:** *Martina Jeseničnik, u.d.i.a., Podsekretarka za prostorsko načrtovanje – občinski urbanist, Skupni organ Koroške*
- POROČEVALEC:** *Martina Jeseničnik, u.d.i.a., Podsekretarka za prostorsko načrtovanje – občinski urbanist, Skupni organ Koroške*
- PREDLOG OBRAVNAVAL:** *Odbor za prostorsko planiranje, komunalno infrastrukturo varstvo okolja ter naravne in kulturne dediščine*
- PRAVNA PODLAGA:** Prva alineja 127. člena ter 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
7. in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017, 11/2019)
- OCENA STANJA:** Občinski svet Občine Radlje ob Dravi je v letu 2016 sprejel Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV št. 16/2016). S predmetnim odlokom se ureja podrobnejša namenska raba prostora. Območje, kjer je možna stanovanjska gradnja so območja stavbnih zemljišč.
- RAZLOGI ZA SPREJEM:** Občina Radlje ob Dravi je dne 15.7.2021 s strani zasebnega investitorja, prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP OP 01 v naselju Spodnja Vižinga v OPN občine Radlje ob Dravi.
- Z lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in se ne degradira prepoznavnega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

OBRAZLOŽITEV: ZUreP-2 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se nanaša na preveritev možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča, na zemljišče s parc. št. 32/1, 201, 62/8 in 62/10, vse k.o. 803 Spodnja Vižinga, na delu enote urejanja prostora z oznako OP-01, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/2016). Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve je 13.797,78 m². Izvorno določeno stavbno zemljišče se preoblikuje in poveča za 4,3 %. Velikosti stavbnega zemljišča posamične poselitve po izvedbi lokacijske preveritve je 14.397,78 m².

Obseg in oblika stavbnega zemljišča se za namen gradnje stanovanjskega objekta preoblikuje tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve.

MNENJE STROKOVNE SLUŽBE: Gradivo je pripravljeno v skladu Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

PRIMERJAVA Z DRUGIMI OBČINAMI: Je v pristojnosti posamezne občine.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC: Na podlagi Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve in določitvi takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Občini Radlje ob Dravi (MUV, št. 8/2019) je prihodek občine.

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme *Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP OP01 v naselju Spodnja Vižinga v OPN Občine Radlje ob Dravi – ID. št. 2557, v predlagani vsebini.*

Pripravila:
Judita GAČNIK, svetovalec I

Pregledala:
mag. Katja BURJA KOTNIK, Vodja Urada za splošne zadeve in razvoj



mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog sklepa
- Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 01 v naselju Spodnja Vižinga v OPN občine Radlje ob Dravi
- Stališče Odbora za prostorsko planiranje, komunalno infrastrukturo, varstvo okolja ter naravne in kulturne dediščine (bo posredovano po seji odbora);

Predlog

Na podlagi prve alineje 127. člena ter 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 27/08 – odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odločba US RS, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 7. ter 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/16, 34/17, 11/19) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi, na __. redni seji, dne _____, sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na delu EUP OP-01 v naselju Spodnja Vižinga v OPN občine Radlje ob Dravi – ID. št. 2557

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v občini Radlje ob Dravi. Elaborat lokacijske preveritve je izdelalo podjetje ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, odgovorna prostorska načrtovalka: Vesna Polanc Marinič, u.d.i.a., ZAPS A 0749, številka elaborata: 21031. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2557.

2. člen.

Lokacijska preveritev se nanaša na preveritev možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na kmetijska zemljišča, na zemljišče s parc. št. 32/1, 201, 62/8 in 62/10, vse k.o. 803 Spodnja Vižinga, na delu enote urejanja prostora z oznako OP-01, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/2016). Površina izvorno določenega stavbnega zemljiša posamične poselitve je 13.797,78 m². Izvorno določeno stavbno zemljišče se preoblikuje in poveča za 4,3 %. Velikosti stavbnega zemljišča posamične poselitve po izvedbi lokacijske preveritve je 14.397,78 m². Obseg in oblika stavbnega zemljišča se za namen gradnje stanovanjskega objekta preoblikuje tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa.

3. člen

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

4. člen

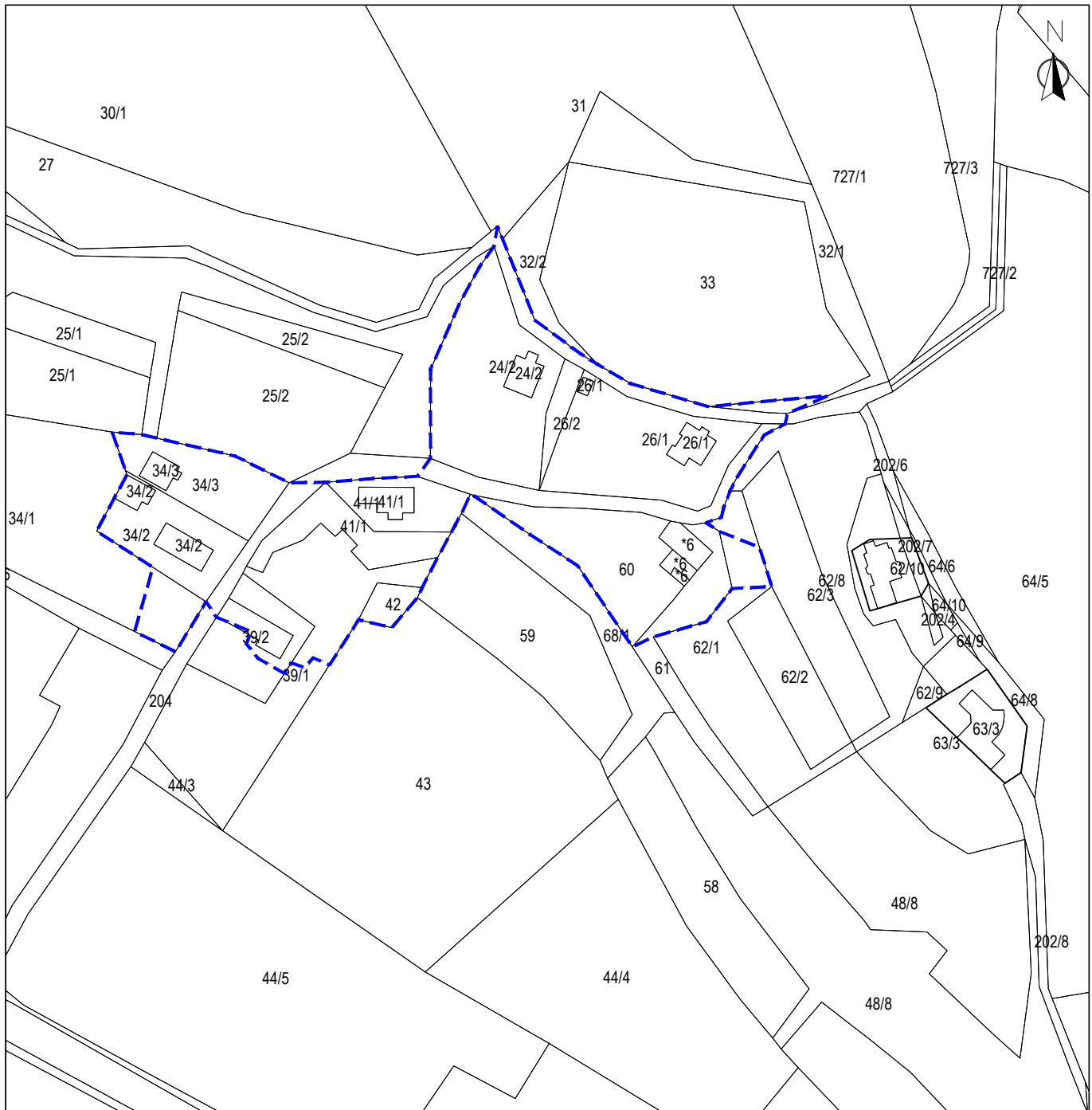
Skladnost nameravanega posega na območju lokacijske preveritve se preverja na podlagi tega sklepa in grafičnega prikaza elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Uradnem listu Republike Slovenije.

35001-0009/2021-07
Radlje ob Dravi, dne _____

ŽUPAN
Občine Radlje ob Dravi
Mag. Alan BUKOVNIK



LEGENDA:

- parcelna meja
- izvorno območje lokacijske preveritve
- 62/8 parcelna številka

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 01 v OPN občine Radlje ob Dravi

GRAFIČNI PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

MERILO: 1 : 2000

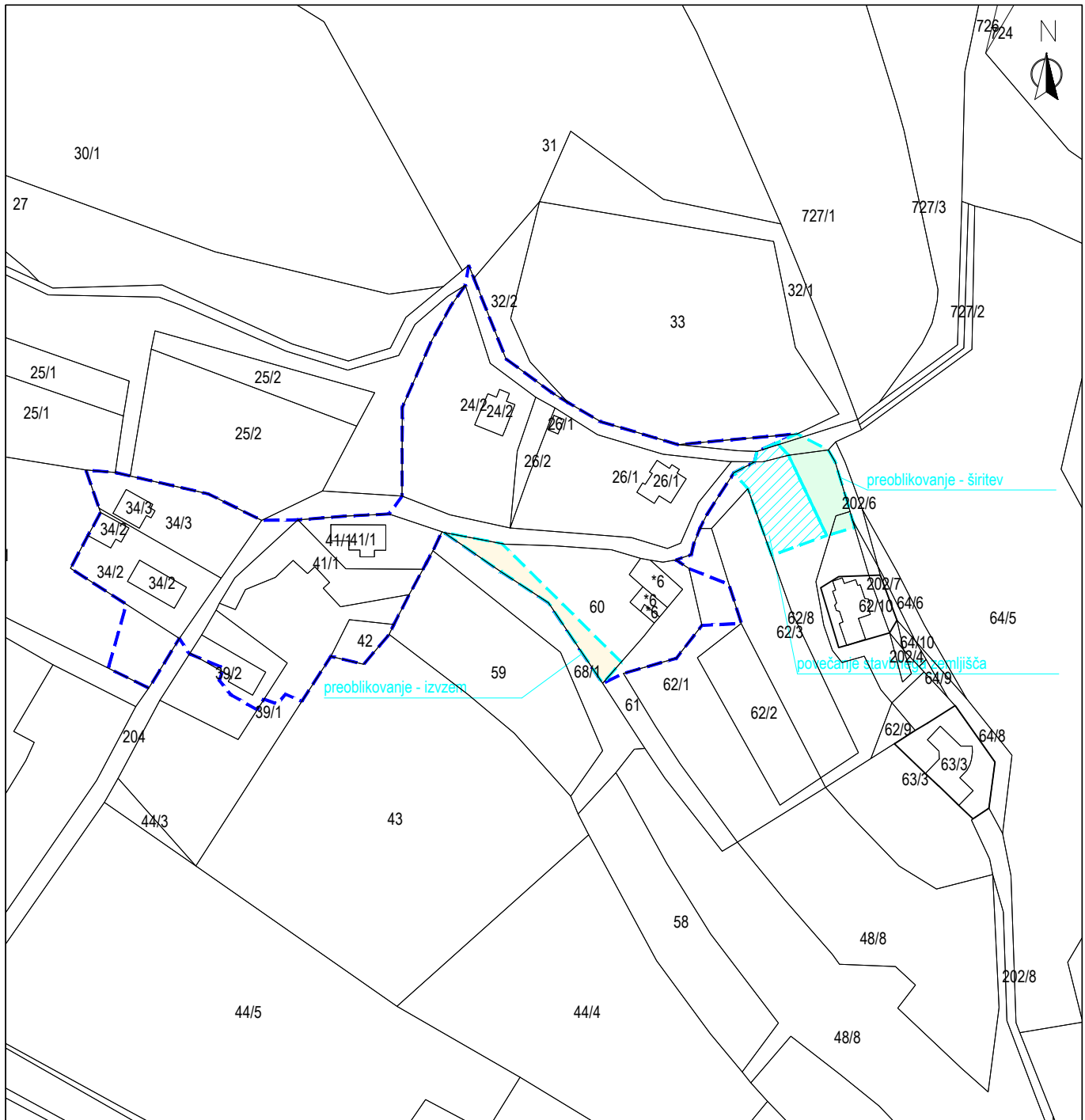
ŠTEVILKA DN: 21031

DATUM: julij 2021







URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o.

2000 MARIBOR, Grajska ul. 7



LEGENDA:

-  parcelna meja
-  parcelna številka
-  izvorno območje lokacijske preveritve
-  območje lokacijske preveritve

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP OP 01 v OPN občine Radlje ob Dravi

GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

MERILO: 1 : 2000

ŠTEVILKA DN: 21031

DATUM: julij 2021



URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o.

2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

Naloga:

**Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP
OP 01 v OPN občine Radlje ob Dravi**

Identifikacijska
številka:

Izvajalec:

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

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



Vesna Polanc Marinič, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0749

Sodelavci:

mag. Katja Kerkez, dipl. inž. grad.
Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.

Številka naloge:

21031

Številka ponudbe:

80/2021

Datum izdelave:

julij 2021

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

Vsebina

1	Uvod	1
1.1	Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve	1
1.2	Obravnavano območje	1
2	Opis območja lokacijske preveritve	3
2.1	Lega območja v širšem prostoru	3
2.2	Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora	3
2.3	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	4
2.3.1	Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	4
2.3.2	Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov	5
2.3.3	Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost	5
2.3.4	Erozijska ogroženost	5
2.3.5	Potresna ogroženost	6
2.4	Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)	6
3	Pravne podlage	8
3.1	ZUreP-2	8
3.2	Občinski prostorski načrt	9
4	Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve	11
4.1	Izvirno območje za lokacijsko preveritev in predlagana sprememba območja posamične poselitve	11
5	Utemeljitev lokacijske preveritve	14
5.1	Prostorski akt	14
5.2	Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve	14
5.3	Predhodno izvedene lokacijske preveritve	14
5.4	Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	14
5.5	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih	16
5.6	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	17
6	Zaključek	18

Kartografski del

1	Zemljiškokatastrski prikaz za parcele na območju lokacijske preveritve	1 : 2000
2	Grafični prikaz izvirnega območja za lokacijsko preveritev	1 : 2000
3	Grafični prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 2000

1 UVOD

1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, je predmet lokacijske preveritve določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvajanja gradnje. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Radlje ob Dravi.

Namen lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere za gradnjo ter njena preveritev in utemeljitev. Iz slednjega izhaja tudi preoblikovanje in povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na izvorno določeno v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) OP 01, opredeljene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in ne degradira se prepoznanega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

1.2 Obravnavano območje

Območje obravnave je zemljišče v občini Radlje ob Dravi z deli parcel št. 60, 32/1, 201, 62/8 in 62/10, vse k.o. 803 Spodnja Vižinga.

V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča. Obstoječe stavbno zemljišče ne omogoča izvedbe investicijske namere, s preoblikovanjem in razširitvijo stavbnega zemljišča pa se domačinu in hkrati lastniku zemljišča to omogoči.



Slika 1: Območje obravnave na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, junij 2021)

Na pobudo investitorja se skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča preoblikovanje in povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. S tem se omogoči hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru za okoljsko sprejemljive posege in ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa ohranja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Lega območja v širšem prostoru

Obravnava območje se nahaja v občini Radlje ob Dravi, v naselju Spodnja Vižinga in katastrski občini št. 803 – Spodnja Vižinga.



Slika 2: Občina Radlje ob Dravi (<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, junij 2021)

2.2 Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora

Občina Radlje ob Dravi leži v regiji Strojna, Pohorje in Kozjak, hribovit svet severno in južno od reke Drave, ki ga tvorijo metamorfne kamnine, ki so, razen na zelo strmih deli, odpornejše pred erozijo. V odvisnosti od reliefa in kamnin so se razvile tudi prsti. Za obravnavano območje so značilne kisle rjave prsti.

Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16) je za širše območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora - ONRP	<ul style="list-style-type: none">- stavbna zemljišča- območja kmetijskih zemljišč
Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP	<ul style="list-style-type: none">- površine razpršene poselitve- druga kmetijska zemljišča

2.3.2 Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

Na obravnavanem območju niso bile izvedene agrooperacije za potrebe namakanja in osuševanja, tudi GERK ni določen

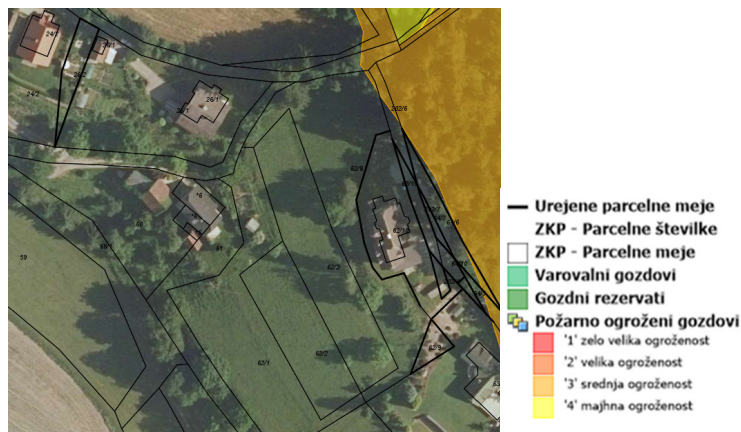
Boniteta zemljišč: parc. št 60 – 32, parc. št. 32/1 - 26, parc. št.201 – 22, parc. št. 62/8 – 36 in parc. št. 62/10 – 30.

Talno število je na območju vseh navedenih parcel 47.

Območje se nahaja znotraj širše opredeljenega območja z omejenimi dejavniki za kmetijsko dejavnost, gre za območja HGO (hribovska gorska območja) in znotraj strateškega območja za kmetijstvo in predelavo hrane, tipa 3 (pomembna območja).

V skladu s podrobnejšo namensko rabo prostora v veljavnem OPN je zemljišče na obravnavanem območju opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča, po dejanski rabi pa gre za trajni travnik.

Območje leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati. Skrajno vzhodni del območja pa leži na območju požarno ogroženi gozdovi, majhna ogroženost.



Slika 5: Prikaz požarno ogroženih gozdov (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, junij 2021)

2.3.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost

Območje se nahaja izven območij površinskih voda, izven vodovarstvenih območij in leži izven poplavno ogroženih območij.

2.3.4 Erozijska ogroženost

Območje leži na opozorilnem območju izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov.



Slika 6: Erozijska območja (vir: <https://gis.iobcina.si/>, junij 2021)

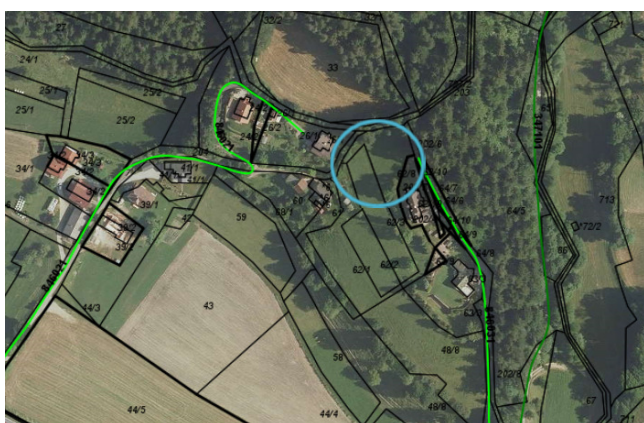
Upoštevajo se določila OPN glede varstva pred erozijo.

2.3.5 Potresna ogroženost

Pri gradnji in ureditvah je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,1 g.

Območje lokacijske preveritve se nahaja večinoma izven območij z varstvenimi režimi, kar je razvidno iz predstavljenih javno dostopnih in relevantnih prostorskih podatkov.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)



Slika 7: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, julij 2021)

Do območja poteka kategorizirana občinska javna pot JP 846031 Gauger – Marsel nakatero se območje navezuje in preko katere je dostopno.

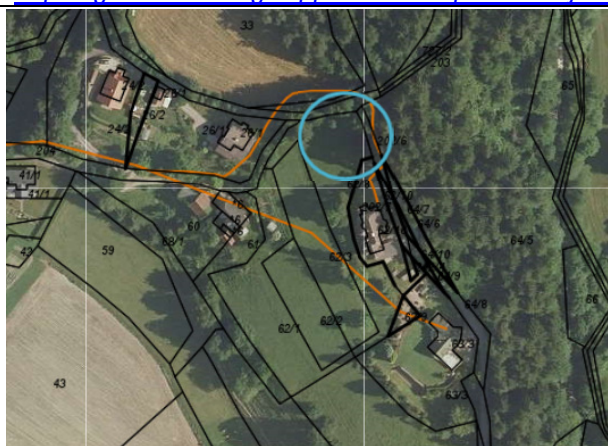
V javno dostopnih prostorskih podatkih, pri vsebini prikaza energetske in komunalne infrastrukture v bližini obravnavanega območja, ustreznih podatkov ni na voljo.

Glede na objekte v neposredni bližini se navezavo na potrebno



Slika 8: Prikaz opremljenosti s komunalno in energetska infrastrukturo, kjer je z rdečo barvo prikazan srednje napetostni prostozračni daljnovidni vodovod električne energije in z modro vodooskrbne cev sekundarnega omrežja vodovoda (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, julij 2021)

energetsko in komunalno infrastrukturo za predmetno gradnjo možno zagotoviti. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se lahko ureja individualno ter vzporedno z gradnjo objektov.



Slika 9: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>, julij 2021)

Do obstoječih objektov v neposredni bližini obravnavanega območja potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi omrežja elektronskih komunikacij, na katera je možna morebitna navezava načrtovane ureditve.

Navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje je v skladu s pogoji občinskega odloka in glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture zagotovljena na ali v neposredni bližini obravnavanega območja.

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 127., 128., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 280. člen ZUreP-2, ki opredeljuje uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo,
- Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16).

3.1 ZUreP-2

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrtov preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se ki se šteje kot posamična poselitev ali kot posamično poselitev opredeli sedanjo razpršeno gradnjo.

ZUreP-2 z 280. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2). Občina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamične poselitve (velja le za namen, ki ga določa 128. člen ZUreP-2).

Če so podatki zaradi različnih kakovosti uporabljenih virov položajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natančni, se priporoča izdelava geodetskega načrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega načrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiškega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin.

3.2 Občinski prostorski načrt

Občina Radlje ob Dravi ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16).



Slika 10: Prikaz namenske rabe prostora v OPN občine Radlje ob Dravi (vir: <https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>, junij 2021)

Občinski prostorski načrt za obravnavano zemljišče opredeljuje:

EUP	OP 01
PNRP	<p>A - površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja)</p> <p>K2 - druga kmetijska zemljišča</p>

V OPN so poleg skupnih prostorskih izvedbenih pogojev, določena tudi Podrobnejša merila in pogoji po namenski rabi in EUP, Prostorski izvedbeni pogoji za skupne ureditve v naseljih in krajini in za površine razpršene poselitve – A velja naslednje:

- S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja razpršene poselitve Občina Radlje ob Dravi ureja razpršeno poselitev v naslednjih EUP oz. v delih EUP: OP 01, OP 05, OP 16, OP 24, OP 30, OP 32.
- Namenska raba površin razpršene poselitve v EUP, v katere je zajetih več rab odprtega prostora, je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba pa kot površine razpršene poselitve (A), z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).
- V EUP iz prve alineje je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določene v Prilogi 1 k Odloku o OPN Radlje ob Dravi, ter nezahtevne in enostavne objekte, ki so opredeljeni v Prilogi 2 k Odloku o OPN Radlje ob Dravi.
- Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo razvoj osnovne dejavnosti kmetij in bivanje (manjše kmetije, ljubiteljsko kmetijstvo posameznih stanovanjskih enot), ki z obdelavo kmetijskih površin vzdržujejo videz kulturne krajine ter

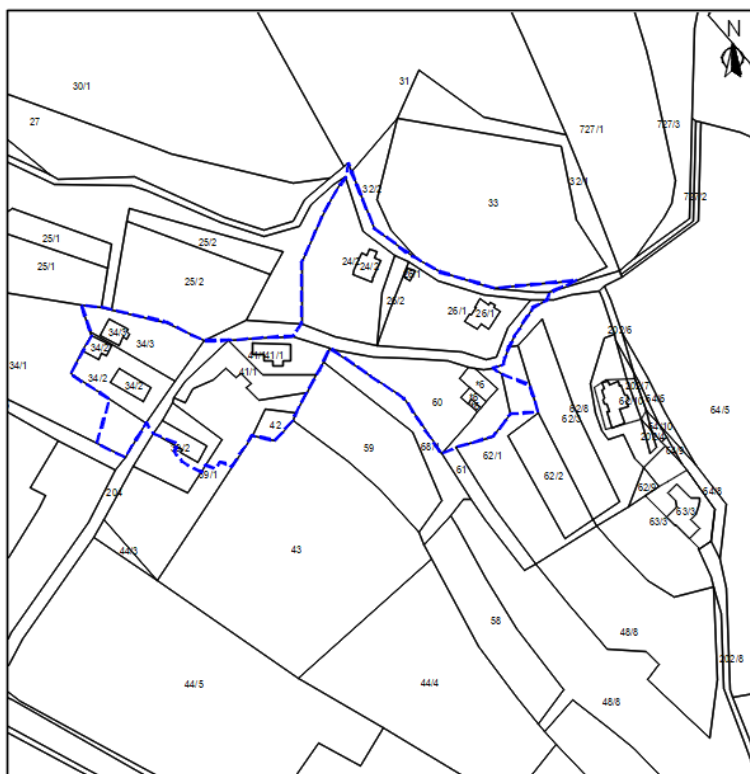
- razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah. Dopusten je razvoj obstoječih spremljajočih dejavnosti, umestitev novih spremljajočih dejavnosti pa je dopustna le kot dopolnilna dejavnost na kmetiji ali kot zagotavljanje osnovne preskrbe prebivalstva določenega območja (predvsem uslužnostno storitvene dejavnosti).
- Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v počitniške objekte v skladu z usmeritvami državnih prostorskih aktov in v vrste objektov, navedene v tretjem odstavku tega člena. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar ne kmetijski posegi v prostor znotraj površin EUP ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov v gručasti avtohtoni poselitvi, je dopustno graditi na površinah, ki so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.
 - Nova kmetija in širitev kmetije v EUP je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo to področje, v kolikor so za to izpolnjeni prostorski in okoljski pogoji.
 - Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati značilnosti avtohtone arhitekture:
 1. Podolžen tloris z razmerjem stranic od 1:1 do 1:3, pri čemer se tlorisno razmerje lahko zagotovi tudi z dodajanjem pomožnih objektov osnovnemu tlorisu (npr. garaža v podaljšku stanovanjske hiše);
 2. Streha je dvokapnica, s čopi ali brez, sleme je vzporedno z daljšo stranico;
 3. Naklon strehe je 38° - 45° ;
 4. Strešna kritina mora biti temne barve (npr. bobrovec ali zareznik);
 5. Pri objektih, kjer funkcija objekta (farme) zahteva veliko širino objekta (večjo od 16 m), se dopušča manjši nagib strehe, vendar ne manj kot 25° .
 - Faktor zazidanosti parcele (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) v gručasti avtohtoni poselitvi:
 1. Pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo je dopustno ta faktor povečati do 0,8, če je možno zadostiti pogojem glede lege objektov in če je možno izpolniti zahtevane odmike in pogoje glede požarne varnosti, zdravja ljudi ipd.;
 2. Pri stanovanjskih in drugih objektih je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem glede lege objektov in če je možno izpolniti zahtevane odmike in pogoje glede požarne varnosti, zdravja ljudi ipd.;
 3. Pri razpršeni poselitvi v celku, ki ne meji na drugo lastništvo, faktorja zazidanosti parcele ne upoštevamo.
 - Pri objektih razpršene poselitve, ki zaradi svoje namembnosti nimajo določenega stavbnega zemljišča, ker jih je dopustno graditi na kmetijskih gozdnih in ostalih zemljiščih (enostavni objekti), ali pa so objekti, ki se ne prikazujejo v zemljiškem katastru (objekti brez trdnih temeljev in leseni objekti), zgrajeni pa so bili pred letom 1967, se kot funkcionalno zemljišče za njihovo nemoteno obratovanje določi 1,5-kratnik zazidane površine.
 - V EUP navedenih v prvem odstavku, pri katerih so v preglednici 39. člena odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih odstavkih odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

4 PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

4.1 Izvorno območje za lokacijsko preveritev in predlagana sprememba območja posamične poselitve

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve na delu EUP OP 01 s površino 13.797,78 m².

ZUreP-2 z 280. členom določa, da se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine. Območje razpršene poselitve določene v OPN občine Radlje ob Dravi se šteje kot območje posamične poselitve in je izvorno območje za lokacijsko preveritev.



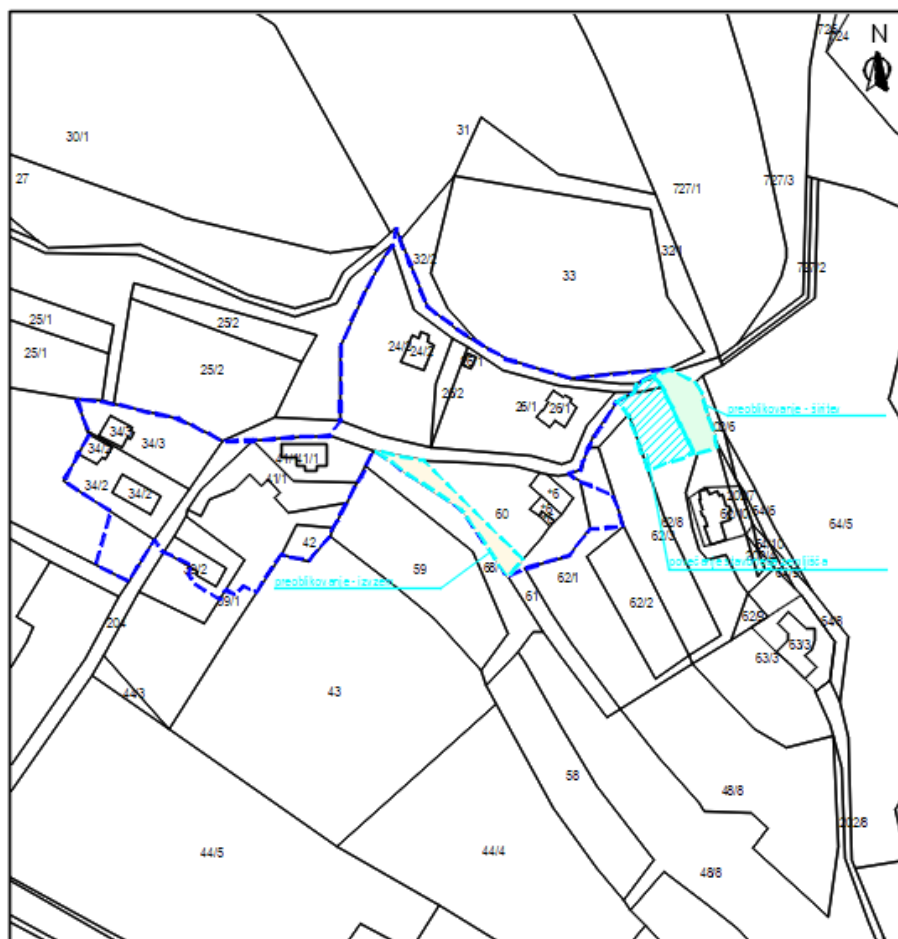
Slika 11: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (modra obroba), na zemljiško katastrskem prikazu

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za izvedbo nove stanovanjske stavbe s pripadajočo ureditvijo. Za oblikovanje ustrezne gradbene parcele se obseg stavbnega zemljišča preoblikuje v smislu izvzema in širitve zaradi preoblikovanja ter dodatne širitve v smislu povečanja, saj je potrebnih dodatnih 600 m² glede na obstoječe stavbno zemljišče.

Obseg stavbnega zemljišča se skladno z določili ZUreP-2 ne sme povečati za več kot 20% glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

20% površine izvorno določenega stavbnega zemljišča znaša 2.759,56 m² in presega 600 m², zato se za namen lokacijske preveritve uporabi površina 600 m².

Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve **13.797,78 m²** - preoblikovanje (izvzem) **400 m²** + preoblikovanje (širitev) **400 m²** + povečanje stavbnega zemljišča **600 m²** = skupna površina stavbnega zemljišča po izvedbi lokacijske preveritve **14.397,78 m²**. Izvorno določeno stavbno zemljišče se preoblikuje in poveča za 4,3 %.



Slika 12: Prikaz območja lokacijske preveritve (cyan obroba), skupaj z izvorno določenim območjem za lokacijsko preveritev, na zemljiško katastrskem prikazu



Slika 13: Prikaz variantne umestitve predvidene stanovanjske stavbe, kjer je z rdečo puščico prikazan dostop, ki poteka po obstoječi dostopni poti

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Natančnejša utemeljitev lokacijske preveritve se nanaša na ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z veljavnostjo ustreznega prostorskega akta na območju občine, z ustrezno opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora, s spremembo obsega stavbnega zemljišča načrtovanega z lokacijsko preveritvijo, s predhodno izvedenimi lokacijskimi preveritvami ter z upoštevanjem 31. člena ZUreP-2 in fizičnih lastnosti zemljišča.

5.1 Prostorski akt

Kriterij za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je, da ima občina sprejet OPN. Občina Radlje ob Dravi ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16), kar je skladno s prej navedenim kriterijem.

5.2 Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve

V OPN občine Radlje ob Dravi je izvorno območje lokacijske preveritve opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve. Stavbno zemljišče razpršene poselitve se na podlagi 280. čl. ZUreP-2 šteje za posamično poselitve. 127. in 128. čl. ZUreP-2, ki določata namen lokacijske preveritve in določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, omogočata spremembo oblike in velikosti stavbnega zemljišča le za stavbna zemljišča posamične poselitve v OPN.

5.3 Predhodno izvedene lokacijske preveritve

Izvorno območje predmetne LP še ni bilo povečano ali preoblikovano s postopkom LP, zato lokacijska preveritev, za namen določitve natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, zadosti kriteriju glede upoštevanih predhodno izvedenih LP.

5.4 Upoštevanje določb 31. člena ZUreP – 2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Obstoječe dejavnosti

V OPN Občine Radlje ob Dravi na površinah razpršene poselitve spada bivanje med dopustne dejavnosti in gradnja stanovanjskih stavb med dopustne objekte na teh površinah, iz česar izhaja, da so prostorske ureditve za namen bivanja dopuščene. Izvorno območje lokacijske preveritve je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja, torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost. S predmetno lokacijsko preveritvijo se obstoječa dejavnost ohranja in dopolnjuje.

Na podlagi 31. člena ZUreP-2 je skozi LP možno zagotavljati le novogradnjo tistih objektov, ki jih OPN dopušča skozi prostorske izvedbene pogoje in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je dopuščeno načrtovanje novih objektov

za stanovanjsko gradnjo, ta pa je v prostoru tudi že obstoječa. Iz navedenega izhaja, da je preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na predmetnem območju dopustno, saj predstavlja širitev obstoječe dejavnosti. S predlaganim preoblikovanjem in razširitvijo stavbnega zemljišča posamične poselitve, ki je predmet LP, se zagotavljajo prostorski pogoji za umestitev stanovanjskega objekta.

Iz navedenega izhaja, da vsebina predmetne LP izpolnjuje pogoje veljavne prostorske zakonodaje glede dopustnosti načrtovanja novih objektov za obstoječe dejavnosti na površinah posamične poselitve.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

V skladu z 31. čl. ZUreP-2 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznanega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč bistveno ne presežejo površine obstoječih, med drugim tudi število objektov ne sme preseči vrednosti, ki bi pogojevala spremembo posamične poselitve v naselje.

Kot predhodno navedeno se ohranjanje tipološkega vzorca poselitve ugotavlja skozi različne kriterije. S predmetno LP predvideno preoblikovanje in širitev izvornega območja razpršene poselitve ne pomeni bistvenega preseganja obsega obstoječih stavbnih zemljišč, predvidena gradnja pomeni le dopolnjevanje obstoječe gradnje v omejenem obsegu pri čemer pa se značilnosti poselitvenega vzorca ne spremenijo.

Stavbno zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve, je glede na število obstoječih stavb veliko, vendar dopolnilna gradnja na »nepozidanih zemljiščih« zaradi terenskih razmer ni izvedljiva. Večji del nepozidanega stavbnega zemljišča predstavljajo funkcionalne površine obstoječih objektov ali gre za vmesne dejansko nezazidljive površine med cesto in izvedeno gradnjo. Razširitev za namen dopolnilne gradnje je utemeljena, saj zaradi predstavljeni razlogov ni pričakovati povečanja števila stavb na obstoječem stavbnem zemljišču, kar pomeni, da število stavb ne bo preseгло kriterija za opredelitev stavbnega zemljišča v naselje.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati značilnosti avtohtone arhitekture, ipd).

Ohranjanja se arhitekturni in tipološki vzorec in je s tem izpolnjen kriterij ter utemeljena LP na predmetnem območju.

Ustrezna komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve in dostop do javne ceste

V neposredni bližini predmetnega območja potekajo omrežja javne gospodarske infrastrukture na katera se lahko zagotovijo priključki, skladno z v odloku o OPN določenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Zagotovljeni so oskrba s pitno vodo, priključitev na električno energijo, priključek na javno cestno omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij.

Odvajanje komunalnih odpadnih voda se ureja skladno s pogoji občinskega odloka. Javne kanalizacije ni v bližini. Kot izhaja iz odloka, priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni pogoj za gradnjo. Če ta ni možna se lahko na podlagi soglasja upravljavca javnega omrežja za

odvajanje in čiščenje voda dopusti začasna ali trajna uporaba lastnih, individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica).

31. čl. ZUreP-2 pogojuje, da je za obstoječo in načrtovano pozidavo na posamični poselitvi ustrezno, v skladu s pogoji odloka, zagotovljena komunalna oprema, zagotovljen je tudi dostop do javne ceste preko obstoječega dovoza. Tudi ta pogoj je izpolnjen in glede na navedeno ustreza kriteriju za izvedbo LP.

Vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev

Načrtuje se gradnja objekta za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Z načrtovanimi prostorskimi ureditvami se obstoječa pozidava dopolnjuje, ne spreminja se namembnosti območja. Načrtovana prostorska ureditev je skladna s pogoji občinskega prostorskega načrta glede dopustnih objektov in dejavnosti.

Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše, načrtovana gradnja pa ne prinaša tveganje za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Gradnja ne bo imela čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi.

Na podlagi navedenega izhaja, da bo s preoblikovanjem in z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Načrtuje se na erozijsko manj problematično območje (OPN za poseganja na območja izvajanja običajnih zaščitnih ukrepov ne pogojuje izdelave geološko geomehanskega mnenja), izven območij varstva vodnih virov, varstva kulturne dediščine, varstva gozdov, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom in območij izvedenih agrooperacij.

Glede na navedeno ugotavljamo skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.

5.5 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča pri načrtovanih posegih

Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora, saj se načrtuje na erozijsko manj ogrožena območja in gradnja bo orientirana tako, da so zagotovljeni pogoji glede osončenosti.

5.6 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata je bilo uporabljeno naslednje:

- Občinski prostorski načrt občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/16)
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=radljeobdravi>
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADLJE>
- Geografski atlas Slovenije, Država v prostoru in času, DZS, Ljubljana 1998

6 ZAKLJUČEK

Iz predstavljenega in utemeljenega v predhodnih poglavjih izhaja, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve, za namen zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe, utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezní prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- podrobnejša namenska raba izvornega območja je razpršena poselitev, ki skladno z 280. čl. ZUreP-2 pomeni posamično poselitev,
- obseg razširitve stavbnega zemljišča načrtovan z lokacijsko preveritvijo je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20% izvornega območja oz. 600 m²,
- izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 31. člena ZUreP-2,
- glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi,
- upoštevani so pravni režimi in varstvene usmeritve ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.