

OBČINA RADLJE OB DRAVI
Mariborska cesta 7
2360 RADLJE OB DRAVI

Številka: 350-0003/2022
Datum: 11.12.2023

K TOČKI 4

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

- ZADEVA:** **SKLEP O ZAVRNITVI LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »RA 15« V OBČINI RADLJE OB DRAVI – ID. ŠT. 2920**
- PREDLAGATELJ:** mag. Alan BUKOVNIK, župan
- GRADIVO PRIPRAVIL:** *Martina Jeseničnik, univ. dipl. inž. arh. – Občinski urbanist*
- POROČEVALEC:** Martina Jeseničnik, univ. dipl. inž. arh. – Občinski urbanist
- PREDLOG OBRAVNAVAL:** *Odbor za prostorsko planiranje, komunalno infrastrukturo varstvo okolja ter naravne in kulturne dediščine*
- PРАВNA PODLAGA:** Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2); (Uradni list RS, št. 61/17), 299. člena in tretjega odstavka 338. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in 16. člena Statuta občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/16, 34/17, 11/19).
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi.
- MNENJE STROKOVNE SLUŽBE:** Gradivo so pripravile strokovne službe Občine Radlje ob Dravi.
- PRIMERJAVA Z DRUGIMI OBČINAMI:** Je v pristojnosti posamezne občine.
- OCENA FINANČNIH POSLEDIC:** Sprejetje sklepa nima finančnih posledic za občinski proračun.
- PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Sklep o zavrnitvi lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora »RA 15« v Občini Radlje ob Dravi – identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov ID. št.: 2920.**

Pripravila:
Judita GAČNIK, svetovalec I

Martina Jeseničnik, univ. dipl. inž. arh. – Občinski urbanist

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



mag. Alan BUKOVNIK
ŽUPAN

Priloge:

- Predlog sklepa,
- Obrazložitev;
- Stališče odbora bo predloženo na seji.

Predlog

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2); (Uradni list RS, št. 61/17), 299. člena in tretjega odstavka 338. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3); (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) 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 zavrnitvi lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora »RA 15« v Občini Radlje ob Dravi – ID. št. 2920

1. člen

S tem sklepom se zavrne lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev opredeljena z Elaboratom lokacijske preveritve **za del enote urejanja prostora »RA 15« v Občini Radlje ob Dravi**, na parceli št. 29/17 k. o. 805 - Dobrava , ki ga je izdelalo podjetje URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, odgovorna prostorska načrtovalka: Anja Bauman Školjak, u.d.i.a., PKA PPN ZAPS 1628, številka elaborata: 068-ELP/2021. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2920.

2. člen

Lokacijska preveritev iz 1. člena se zavrne na podlagi mnenja Ministrstva za okolje za prostor št. 35038-67/2022-2550-3 z dne 6. 4. 2022.

3. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Št. zadeve: _____

Radlje ob Dravi, dne _____

ŽUPAN

Občine Radlje ob Dravi
Mag. Alan BUKOVNIK

Obrazložitev :

I. PRAVNI TEMELJ

Postopek lokacijske preveritve se je začel skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018. ZureP-2 je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Postopek se bo skladno z 299.čl. ZureP-3 končal po ZUreP-2.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Občina mora za izvedbo LP izpolniti dva predhodna pogoja in sicer, da ima zaposlenega ali na drug način zagotovljenega občinskega urbanista, ter da ima sprejet odlok, s katerim je določena višina nadomestila stroškov, ki jih občina zaračuna investitorju za postopek LP.

Instrument LP je vezan na tri namene:

1. določanje obsega stavb. zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2),
- 2. individualno odstopanje od prostor. izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2),**
3. omogočanje začasne rabe prostora (130. člen ZureP-2).

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se tako upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega. Veljavnost sklepa je v primerih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev in začasne rabe že po samem zakonu časovno omejena.

Sklep o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev velja dve leti. V primerih začasne rabe je potrebno v sklepu o LP določiti tudi čas trajanja te začasne rabe, pri čemer naj bi ta trajala največ 7 let.

Podatke in dokumentacijo o lokacijskih preveritvah občina vodi v evidenci lokacijskih preveritev. Evidenca lokacijskih preveritev, obsega podatke in dokumentacijo vseh potrjenih ali zavrnjenih lokacijskih preveritev ter lokacijskih preveritev v postopku.

Za vsako LP se v evidenci lokacijskih preveritev vodijo naslednji podatki in dokumentacija:

- enolični identifikator LP v evidenci lokacijskih preveritev,

- naziv LP,
- pobuda za izvedbo LP,
- identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP,
- elaborat LP,
- datum pričetka javne razgrnitve,
- sklep o določitvi stroškov,
- mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata,
- pripombe iz javne razgrnitve,
- stališča do pripomb iz javne razgrnitve,
- sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP),
- datum sklepa LP,
- naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen,
- datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu,
- datum začetka veljavnosti sklepa o LP,
- datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP.

Do začetka uporabe storitev PIS za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina v skladu z 289. členom ZureP-2 posreduje podatke o lokacijski preveritvi na pristojno upravno enoto in ministrstvo. Podatke in dokumentacijo občina posreduje nemudoma po uveljavitvi sklepa. Ministrstvo vodi podatke o LP v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

II. INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

129. člen ZureP-2 določa, da 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.

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. Ne glede na prvi in drugi odstavek 136. člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:
 - gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obst. objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obst. objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
 - gre za nadomestno gradnjo;
 - 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 prostor. izvedbenimi akti.

III. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina Radlje ob Dravi je dne 18. 2. 2022 s strani pobudnika prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PIP za del enote urejanja prostora »RA 15« v Občini Radlje ob Dravi.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** z naslovom Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora »RA 15« v Občini Radlje ob Dravi, ki ga je izdelalo podjetje URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, odgovorna prostorska načrtovalka: Anja Bauman Školjak, u.d.i.a., PKA PPN ZAPS 1628, številka elaborata: 068-ELP/2021. Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2920.

Na podlagi popolne vloge in izdaji sklepa o plačilu nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Radlje ob Dravi, je Občina Radlje ob Dravi začela s postopkom lokacijske preveritve pri občinskem urbanistu (Skupni organ Koroške).

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Skupni organ Koroške dne 15. 3. 2022 pozval MOP ter ostale nosilce urejanja prostora, da mu predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

K Elaboratu so bila podana naslednja mnenja:

- mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-67/2022-2550-3 z dne 6. 4. 2022, iz katerega izhaja, da vsebine v elaboratu niso ustrezno opredeljene in da je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s priporočili za izvajanje lokacijskih preveritev. Gradivu lokacijske preveritve je bila dodeljena identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov 2920;
- Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35028-34/2022-2 z dne 14.6.2022, iz katerega izhaja, da je elaborat lokacijske preveritve skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami pod pogoji: 1. Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje vseh odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja; 2. Elaborat lokacijske preveritve naj se dopolni z navedbo, da območje lokacijske preveritve poseže na erozijsko ogroženo in plazljivo območje, zato je treba pred izvedbo gradbenih del izvesti ustrezne zaščitne ukrepe za stabilizacijo zemljišča na podlagi predhodno izdelanega geomehanskega elaborata in pridobljenega vodnega soglasja/mnenja; 3. Za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti mnenje/vodno soglasje naslovnega organa.

- mnenje Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, št. 350-69/2022-2 – DGZR z dne 31. 3. 2022, iz katerega izhaja, da k elaboratu lokacijske preveritve podaja pozitivno mnenje.

Zaradi izdanega mnenja nosilca urejanja prostora Ministrstva za okolje in prostor (neustreznost opredelitve vsebin) in kasnejše vključitve spremembe PIP v spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta SDOPN1 (postopek SDOPN1 je že zaključen) se postopek lokacijske preveritve zaključi s sklepom o zavrnitvi lokacijske preveritve.

Postopek lokacijske preveritve je vodila Martina Jeseničnik, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista v Skupnem organu Koroške.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN Občine Radlje ob Dravi, se nanaša na del območja EUP RA15, in sicer na parcelo št. 29/17 k. o. 805 Dobrava. Namen in cilj lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od predpisanih prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PIP) zaradi možnosti delne spremembe namembnosti obstoječega objekta za izvajanje dopolnilne storitvene dejavnosti v navedenem objektu kot dodatne vrednosti ob izvajanju osnovne dejavnosti živilske industrije. Za vzpostavitev pogojev za izvajanje načrtovane dejavnosti pa je potrebna preureditev dela obstoječega objekta za potrebe gostinske dejavnosti in prizidava (v vertikalni smeri) obstoječega poslovnega proizvodnega objekta na način, za ureditev zunanjega gostinskega vrta. Predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev v prostoru je v skladu z veljavnimi predpisi in omogoča pridobitev potrebne dokumentacije za dovolitev posega v prostor, kar je utemeljeno v nadaljevanju tega elaborata.

Lokacijska preveritev se nanaša na individualno odstopanje od PIP:

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2:

- 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.

V Elaboratu LP je obrazloženo:

Kljub dejstvu, da v območju LP niso izpolnjene objektivne okoliščine iz (2) odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora (Ur .l. RS, št. 61/817), je individualno odstopanje od PIPov opredeljenih v OPN, v delu območja EUP RA 15, zaradi uvajanja nove dodatne spremljajoče dejavnosti k dejavnostim, opredeljenim v (4) odstavku 82. člena OPN Občine Radlje, skladno s prvo alinejo (3) odstavka 129. člena Zakona o urejanju

prostora (Ur .l. RS, št. 61/817), saj se z LP opredeljuje odstopanje od PIPov na zakonito zgrajenem obstoječem objektu (glej priloženo gradbeno in uporabno dovoljenje za pivovarno Primat) in s tem spreminja namembnosti v delu objekta za potrebe izvajanja dopolnilne dejavnosti gostinstva. Predlagano individualno odstopanje je skladno tudi z določbami (4) odstavka 129. člena Zakona o urejanju prostora (Ur .l. RS, št. 61/817), saj:

1. ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, zlasti s cilji v točkah 1, 3, 4, in 9 (razvoj dejavnosti kmetijstva, turizma) v 7. členu OPN,
2. 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, kar je zagotovljeno z rekonstrukcijo in zunanjimi ureditvami (ni novogradenj), ločenim (zakonitim in že obstoječim) prometnim dostopom za dejavnosti tovarniške trgovine preko enotnega cestnega priključka območja RA 15, izvajanjem podobne dejavnosti v enoti RA 14 kot sosednji prostorski enoti in več kot 400 m oddaljenostjo od strnjenih stanovanjskih območij v naselju Radlje,
3. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj med zakonito zgrajenimi objekti v RA 14 in RA 15 in njihovimi manipulativnimi površinami ni prostih površin stavbnega zemljišča za dodatno pozidavo,
4. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj območje LP ni v vplivnem območju državnih prostorskih izvedbenih aktov niti v drugih pravnih režimih, niti na območju LP ni opredeljeno varstvo kulturne dediščine, vojnih grobišč, narave, varovalnih gozdov, kmetijskih zemljišč in vodovarstvenih območij, oziroma ni v območjih pričakovanih naravnih in drugih nesreč oziroma ogroženih območij razen območja erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi,
5. dodaja v skladu z odlokom o prostorskem redu Slovenije v proizvodno območje novo spremljajočo storitvene dejavnost, ki sicer v samem besedilu PRS ni taksativno navedena (iz tega razloga jo je občina pri pripravi OPN verjetno izpustila), je pa gospodarsko upravičena in okoljsko sprejemljiva za pridobivanje dodane vrednosti na zaposlenega v živilski industriji oziroma proizvodnji pijač in del večinske prakse v takšni proizvodnji širom Slovenije (glej Prilogo 4 - analiza stanja v obrazložitvi SDOPN2 Radlje ob Dravi).

Možnost individualnega odstopanja od PIP bi z novo dejavnostjo omogočala:

- 1 povečanje delovnih mest v občinskem središču,
- 2 povečanje količine in raznolikosti gostinske ponudbe, kot terciarne storitvene dejavnosti, ki je deficitarna v samem občinskem središču,
- 3 dopolnitev turistične ponudbe v občinskem središču kot izhodišču za napajanje ostalih turističnih dejavnosti na območju občine,
- 4 širitev razpoznavnosti in privlačnosti območja občine in Dravske doline s Pohorjem in Kobanskim kot delom jedrne turistične enote Pohorja,
- 5 ustvariti dodatno dodano vrednost na zaposlenega v osnovni dejavnosti proizvodnje hmelja,
- 6 ne zahteva dodatne infrastrukturne opremljenosti območja,
- 7 ne poslabšuje krajinske slike občinskega središča,
- 8 ne poslabšuje bivalnega okolja in zdravja ljudi v tem območju.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Zaradi ustavitve postopka Občina Radlje ob Dravi ni izvedla javne razgrnite Elaborata lokacijske preveritve ter pobude.

Slovenj Gradec, 28. november 2023

Pripravila: Martina Jeseničnik, univ. dipl. inž. arh. – Občinski urbanist