

Borut Barlič, sodni cenilec
in izvedenec
Razlagova ulica 15
SI-2000 Maribor

e: borut@caris.si

m: 031/304-804

oznaka: 1207/2021

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Predmet ocenjevanja vrednosti:



**Stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem
na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem
(ID znak: parcela 903 *40)**

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 45.500 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (ZOFIJA VOŽIČ) do 1/1 od celote:
45.500 EUR**

<i>Naročnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0093 VL 60405/2019 (pristop I 114/2021)
<i>Uporabnik poročila</i>	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0093 VL 60405/2019 (pristop I 114/2021)
<i>Datum vrednotenja</i>	01. 12. 2021
<i>Datum poročila</i>	13. 12. 2021
<i>Datum ogleda</i>	01. 12. 2021
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
<i>Izvajalec</i>	mag. Borut Barlič, sodni cenilec in izvedenec, Razlagova 15, 2000 Maribor
<i>Lastnik ocenjevalne nepremičnine</i>	Do 1/1 od celote Zofija Vožič, Topla 006, 2393 Črna na Koroškem (vir: eZK, 13. 12. 2021)



POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno vrednost naslednje nepremičnine:

**Stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem
na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem
(ID znak: parcela 903 *40)**

Predmet cenitve je stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem (ID znak: parcela 903 *40). Stanovanjska hiša, stavba št. 32, je bila zgrajena leta 1930. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (streha je bila zamenjana leta 2018, fasada je bila obnovljena leta 2021, zamenjano je bilo zunanje stavbno pohištvo). Etažnost objekta je P + Pod., P= pritličje, Pod.= Podstrešje. V pritličju se nahajajo bivalni prostori. Podstrešje ni izkoriščeno. Stavba št. 31 je v naravi združena s stavbo št. 32 in predstavlja pomožne prostore. Na dan ogleda je stanovanjska hiša vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine. Parkiranje je omogočeno na dvorišču. Teren, na katerem se nahajati stavbi, je raven.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

Sodni cenilec mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je sodni cenilec dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu sodni cenilec ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona. Sodni cenilec tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako se sodni cenilec ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekta sta bila zgrajena pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1930. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

Na dan ogleda na objektu ni vidnih dozidav oz. posegov v samo konstrukcijo. Izjava v skladu s 94. čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne ceste, ID znak: parcela 903 239, ki je do 1/1 od celote JAVNO DOBRO.

Pri pregledu zemljiškoknjžnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevanih nepremičninah vknjižena bremena, kot je razvidno iz podpoglavja 3.1. pregled zemljiškoknjžnega izpiska in priloženih zemljiškoknjžnih izpiskov.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 01. 12. 2021. Ogled nepremičnine smo opravili 01. 12. 2021.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi

¹ Strokovna razlaga, SIR*IUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *občine Črna na Koroškem* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz stanovanjskih hiš razširimo na okoliških občin.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 300 in 450 €/m² v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da ocenjevana nepremičnina ni zavedena med kupoprodajnimi transakcijami v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 45.500 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (ZOFIJA VOŽIČ) do 1/1 od celote:
45.500 EUR**

Maribor, 13. 12. 2021

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	7
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI.....	7
2.1	Narava in vir informacij.....	7
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	8
2.3	Splošne in posebne predpostavke	8
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave.....	9
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	9
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	9
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	9
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	9
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	11
3.3	Opis lokacije predmetne posesti.....	14
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	17
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	19
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga.....	20
4.1	Obseg in vrednost poslov z nepremičninami	20
4.2	Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami	22
4.3	Število transakcij z zemljišči	24
4.4	Gibanje cen nepremičnin.....	25
4.4.1	Gibanje cen hiš.....	25
4.4.2	Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb	26
4.5	Trg stanovanjskih nepremičnin	27
4.5.1	Stanovanjske hiše	27
4.5.2	Zemljišča za gradnjo stavb	29
4.6	Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah - Koroško območje	31
4.7	Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi.....	34
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH.....	35
5.1	Način tržnih primerjav	35
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave.....	36
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav.....	38
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI.....	39
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	41
8	PRILOGE	42

KAZALO TABEL

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve.....	7
Tabela 2: Bremena in plombe.....	9
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine	14
Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u	19
Tabela 5: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine,	20
Tabela 6: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov),	22
Tabela 7: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine,	23
Tabela 8: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020.....	24
Tabela 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020	26
Tabela 10: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....	26
Tabela 11: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....	28
Tabela 12: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Koroško območje, 2015 – 2019	32
Tabela 13: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda.....	33

<i>Tabela 14: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša</i>	<i>36</i>
<i>Tabela 15: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav</i>	<i>38</i>

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	<i>10</i>
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	<i>15</i>
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevana nepremičnine</i>	<i>15</i>
<i>Slika 4: Dostop.....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	<i>16</i>
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika.....</i>	<i>17</i>
<i>Slika 7: Ortofoto ocenjevana nepremičnine z mapno kopijo.....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 8: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine,</i>	<i>20</i>
<i>Slika 9: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih,</i>	<i>21</i>
<i>Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine,</i>	<i>23</i>
<i>Slika 11: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020.....</i>	<i>24</i>
<i>Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....</i>	<i>26</i>
<i>Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....</i>	<i>27</i>
<i>Slika 15: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....</i>	<i>29</i>
<i>Slika 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....</i>	<i>30</i>
<i>Slika 17: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020.....</i>	<i>31</i>
<i>Slika 18: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Koroško območje, 2015 – 2019.....</i>	<i>32</i>
<i>Slika 19: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021</i>	<i>33</i>
<i>Slika 20: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021</i>	<i>34</i>

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitev projekta cenitve

Nepremičnina – predmet vrednotenja	Stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem (ID znak: parcela 903 *40)
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Polne pravice
Naročnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0093 VL 60405/2019 (pristop I 114/2021)
Uporabnik poročila	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, 0093 VL 60405/2019 (pristop I 114/2021)
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/1 od celote Zofija Vožič, Topla 006, 2393 Črna na Koroškem (vir: eZK, 13. 12. 2021)
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen sodnega postopka
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
Standardi ocenjevanja vrednosti	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
Datum vrednotenja	01. 12. 2021
Datum poročila	13. 12. 2021
Datum ogleda	01. 12. 2021

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 31 in 32 ni izvedenega vpisa v kataster stavb. *Stavbi št. 31 in 32 sta v naravi združeni. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3510-0028/2021 z dne 13. 12. 2021.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (VALUER, Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi) ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,
- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjevane nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjevane nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjevane nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno usklajevanje in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 31 in 32 ni izvedenega vpisa v kataster stavb.
- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekta sta bila zgrajena pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1930. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2020),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini vknjižena bremena, kot je razvidno iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Bremena in plombe

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
903	TOPLA	*40	parcela 903 *40	401 - vknjižena hipoteka (3) 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve (2) 712 - zaznamba izvršbe (1)	Ne

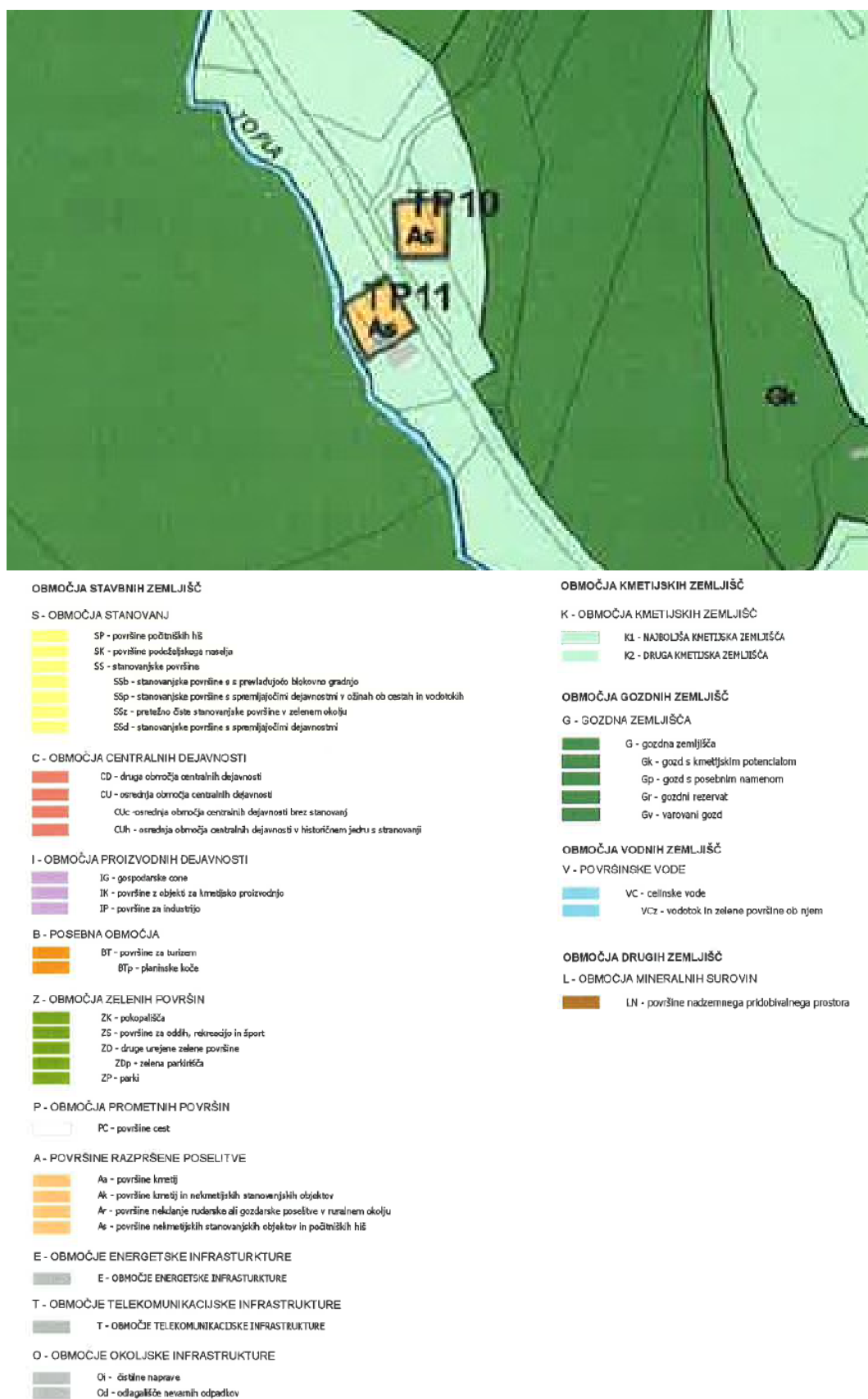
Vir: eZK, na dan 13. 12. 2021.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3510-0028/2021, z dne 13. 12. 2021*, od koder izhaja, da gre pri ocenjevanem zemljišču, za *površine razpršene poselitve*, kot je razvidno iz spodnje slike.

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3510-0028/2021 z dne 13. 12. 2021.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testu finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *portala iObčina in Lokacijske informacije št. 3510-0028/2021, z dne 13. 12. 2021.*

Iz Lokacijske informacije sledi:

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

81. člen (dopustne dejavnosti, vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti)

(3) S spremembe namembnosti objektov so dopustne v skladu z namensko rabo in določenimi dopustnimi dejavnostmi objektov, ki so določene za posamezno podrobnejšo in EUP ali PEUP.

(4) V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima dejavnost objekta neskladno z dopustno dejavnostjo v pripadajoči EUP, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, na osnovi katerih bo vplive na okolje možno zmanjšati na stopnjo, dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbe sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti neprimerne dejavnosti na obstoječi lokaciji.

234. člen (namembnost As)

(1) Površine razpršene poselitve z oznako As so območja površin kmetijskih in nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (površine hiš, nastale na območju nekdanjih, praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale v preteklosti), namenjena stalnemu bivanju in kmetijski dejavnosti brez ali z dopolnilnimi dejavnostmi kmetij ter počitniških hiš, ki so pogosto nastale iz obstoječih (pomožnih) kmetijskih objektov, ki so pretežno že pozidane in so znotraj njih možne zapolnitve vrzeli.

6.2 Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

80. člen (vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ali varstveni režim ne določa drugače, so na celotnem območju OPN v zvezi z dopustnimi objekti in ureditvami dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja novega objekta, dozidava ali nadzidava obstoječih objektov,
- rekonstrukcija in nadomestna gradnja,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta.

(2) Novogradnje so dopustne na območju zemljišč namenjenih gradnji, kot gradnje novih objektov, na območju pozidanih zemljišč namenjenih gradnji kot dozidave in nadzidave k obstoječim objektom ali kot nadomestne gradnje (rušitev obstoječega in gradnja novega objekta, skladno z zahtevami za novogradnje na obravnavanem območju).

(3) Dopustne so rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, skladno z določbami tega odloka.

(4) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN, skladno z drugimi predpisi, dopustni naslednji objekti in ureditve:

- komunalni objekti, vodi in naprave vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, vročevodnega omrežja, omrežja javne razsvetljave, podzemnega elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja ter samostojne transformatorske postaje in razdelilne elektroenergetske postaje napetostnega nivoja 20 kV in manj, nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 20 kV in manj v primestnem območju, nadzemni komunikacijski vodi v primestnem območju, zbiralnice za odpadke in vsi objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v notranjosti drugega objekta, ki ga je na območju dovoljeno graditi;
- podzemne garaže in kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
- objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- podhodi in nadhodi za pešce;
- brvi in mostovi;
- vodnogospodarske ureditve;
- urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, trgov, površin za pešce, otroških igrišč);
- ureditev dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
- vzdrževanje cest;
- urejanje in vzdrževanje parkirnih površin.

(5) Na kmetijskih zemljiščih so dopustni le posegi v prostor, v skladu s 244. členom tega odloka.

(6) V postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj je treba upoštevati onesnaženost tal na območjih, ki so s predpisom določena kot območja največje obremenjenosti okolja v Zgornji Mežiški dolini ter skladno s tem predvideti način ravnanja, kot to določa predpis o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(7) Na vseh območjih je dovoljena gradnja in rekonstrukcija objektov GJI, skladno z določili tega odloka.

(8) Prenove objektov imajo, v primeru dediščinskih objektov ali ohranjenih značilnih objektov koroške arhitekture, prednost pred novogradnjami.

(9) Investicijska in redna vzdrževalna dela so dovoljena na vseh objektih, zgrajenih na podlagi ustreznih dovoljenj s področja predpisov o graditvi objektov.

(10) Vsa ostala dela, ki niso gradnja in ne zahtevajo izključne rabe površin, pomenijo pa drugačen poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so agrarne operacije, melioracije, krčitve gozda, izkoriščanje rudnin, raziskave geotermalnih in drugih podzemnih energetskih virov, urejanje poljskih in gozdnih poti, peš poti, planinskih poti, jahalnih in kolesarskih stez ali površin za rekreacijo, kot so smučišča, naravna kopališča, urejanje sezonskih parkirišč, prostori za skladišče lesa, odkopavanje in nasipavanje zemljišč, ki vpliva na uporabo zemljišč in objektov v soseščini, urejanje javnih zelenic in drevoredov ter odstranitev omrežij in naprav, ki niso objekti, morajo biti skladni z namensko rabo, ne smejo biti v nasprotju z določili tega odloka in drugimi predpisi in varstvenimi režimi. Tovrstni posegi morajo biti načrtovani sonaravno, s čim manjšimi vplivi na okolje.

236. člen (dopustne gradnje in druga dela v As)

- (1) Dopustni nezahtevni in enostavni objekti so določeni v Prilogi 1.
- (2) Spremembe namembnosti posameznih objektov, so dopustne znotraj za to območje predpisanih dejavnosti, upoštevajoč ostala določila OPN.
- (3) Spremembe namembnosti stanovanjskih stavb v kmetije so želene in dopustne, vendar samo na način, da to ni moteče za obstoječe bivalne pogoje okoliških stanovanjskih objektov.

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

235. člen (dopustni objekti in dejavnosti v As)

(1) Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 - enostanovanjske stavbe,
- 11210 - dvostanovanjske stavbe,
- 12112 - gostilne (do 150 m² BTP), kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12120 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12740 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 - stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 - stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 - stavbe za rejo živali,
- 12420 - garažne stavbe za kmetijske stroje.

(2) Pogojno so na območju kmetije dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 12740 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe, za dopolnile dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.),
- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije).

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti - Priloga 1

Namenska raba As:

- Majhna stavba
- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave
- Pomožni objekt v javni rabi
- Ograja
- Podporni zid
- Mala komunalna čistilna naprava
- Nepretočna greznica
- Rezervoar
- Vodnjak, vodometa
- Priključek na objekte GJL in daljinskega ogrevanja
- Samostojno parkirišče
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot ipd.
- Športno igrišče na prostem
- Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje
- Objekt za rejo živali
- Pomožni kmetijsko gozdarski objekt
- Objekt za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost
- Pomožni komunalni objekt
- Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, da je uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno, kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Stanovanjska hiša

predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

Transakcije s stanovanjskimi hišami v obravnavanem okolju so prisotne. Glede na analizo trga v lokalnem okolju transakcije s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš dosegajo najvišjo vrednost.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem, v k.o. 903 TOPLA, v občini Črna na Koroškem. Cestna povezava je urejena.

Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

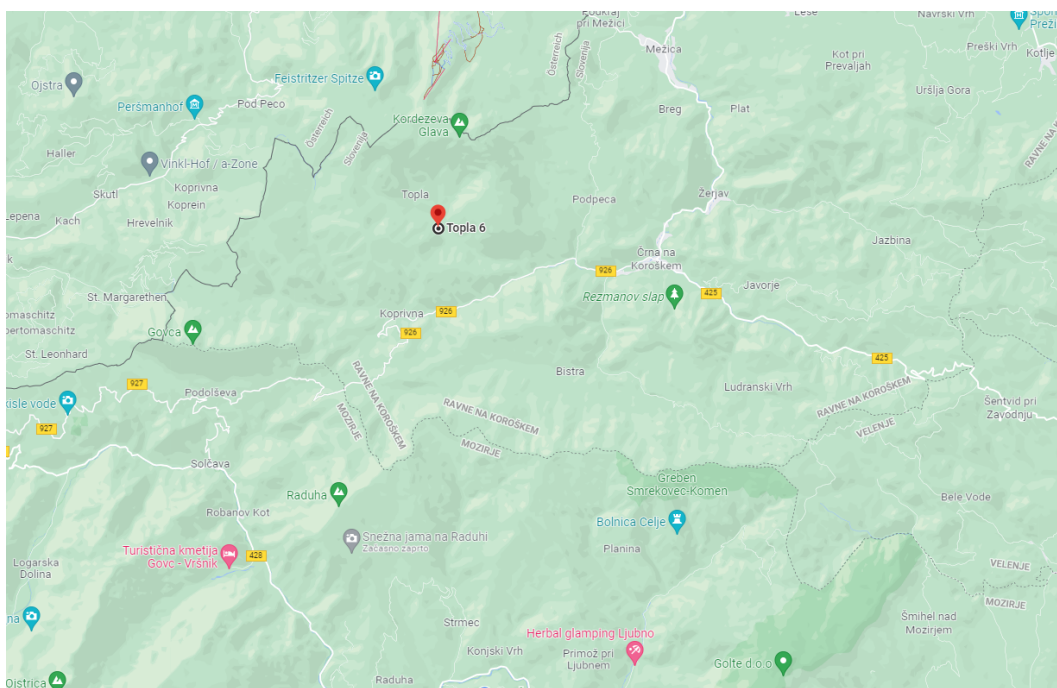
<i>Lokacija:</i>	podeželje	predmestje, strnjeno naselje	mesto
<i>Pozidanost:</i>	do 25 %	med 25 % in 75 %	nad 75 %
<i>Tip soseske:</i>	stanovanjska	poslovna	drugo
<i>Oddaljenost javnih ustanov:</i>	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
<i>Oddaljenost trgovin:</i>	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
<i>Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:</i>	manjše	uravnoteženo	večje
<i>Rast cen:</i>	padajoča	stabilna	hitra
<i>Običajni čas trženja:</i>	do 6 mes	med 6 in 12 mes	nad 12 mes

Občina Črna na Koroškem² Občina leži v Zgornji Mežiški dolini. Pri njenem razvoju sta imela pomembni vlogi fužinarstvo in železarstvo. Dolgo tradicijo imajo v občini tudi zimski športi. Črna na Koroškem pa je seveda prepoznavna tudi po legendi o Kralju Matjažu. Občina Črna na Koroškem je del koroške statistične regije. Meri 156 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 35. mesto. Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2019 je imela občina približno 3.280 prebivalcev (približno 1.670 moških in 1.610 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 146. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 21 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,7 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -2,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -5,5 (v Sloveniji 7,2).
- Povprečna starost občanov je bila 46,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 56 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 2 % nižja.

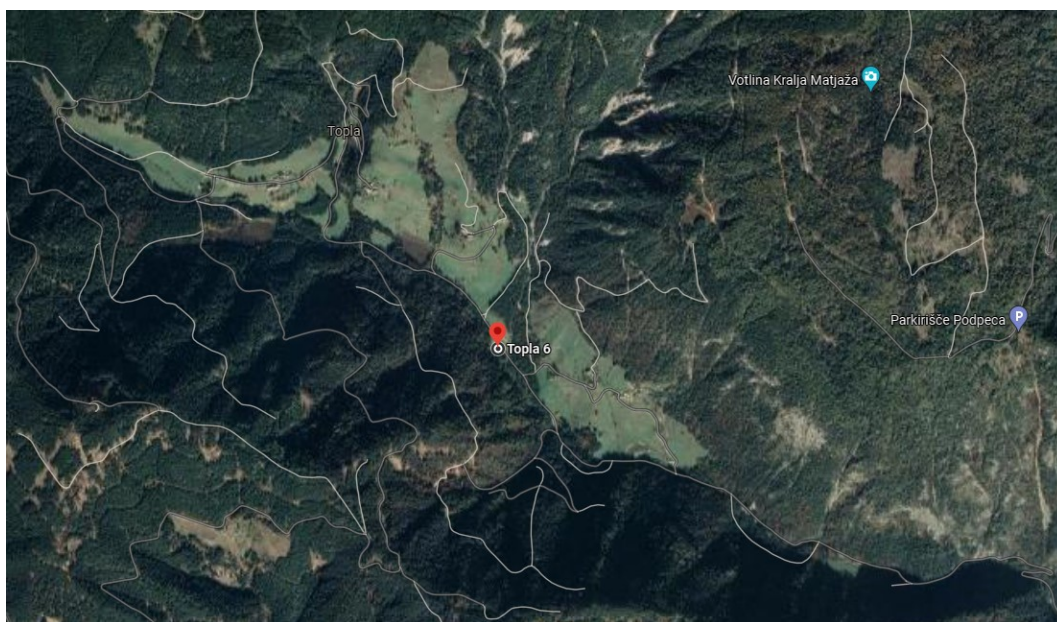
² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2021.

Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2021.

Slika 4: Dostop



Vir: VALUER, GURS, 2021.

Fizično in pravno je dostop urejen. Dostop do ocenjevana nepremičnine poteka z javne ceste, ID znak: parcela 903 239, ki je do 1/1 od celote JAVNO DOBRO.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture





Vir: Portal iObčina, 2021.

Stanovanjska hiša je priključena na javno elektroenergetsko in javno vodovodno omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet cenitve je stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem (ID znak: parcela 903 *40). Stanovanjska hiša, stavba št. 32, je bila zgrajena leta 1930. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (streha je bila zamenjana leta 2018, fasada je bila obnovljena leta 2021, zamenjano je bilo zunanje stavbno pohištvo). Etažnost objekta je P + Pod., P= pritličje, Pod.= Podstrešje. V pritličju se nahajajo bivalni prostori. Podstrešje ni izkoriščeno. Stavba št. 31 je v naravi združena s stavbo št. 32 in predstavlja pomožne prostore. Na dan ogleda je stanovanjska hiša vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine. Parkiranje je omogočeno na dvorišču. Teren, na katerem se nahajati stavbi, je raven.

Slika 6: Kataster stavb grafika



* Stavbi št. 31 in 32 sta v naravi združeni.
Vir: VALUER, GURS, 2021.

UPRAVNA DOVOLJENJA:

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji. Objekta sta bila zgrajena pred 31. 12. 1967, po podatkih GURS leta 1930. V skladu s 118. členom Gradbenega zakona (GZ) – domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1, se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni

list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

**ENERGETSKA
IZKAZNICA:**

Ne.

Stanovanjska hiša, stavba št. 32

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Topla 6, 2393 Črna na Koroškem, v k.o. 903 TOPLA, v občini Črna na Koroškem. Cestna povezava je urejena.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:

Stavba št. 31 je v naravi združena s stavbo št. 32 in predstavlja pomožne prostore. Stanovanjska hiša, stavba št. 32 in 31, je bila zgrajena leta 1930. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (streha je bila zamenjana leta 2018, fasada je bila obnovljena leta 2021, zamenjano je bilo zunanje stavbno pohištvo). Etažnost objekta je K + Pod., P= pritličje, Pod.= Podstrešje. V pritličju se nahajajo pomožni in bivalni prostori. Podstrešje ni izkoriščeno.

GRADBENA KONSTRUKCIJA:

Objekt je izveden kot lesena gradnja.

FASADA:

Izvedena je lesena fasada. Fasada je bila obnovljena leta 2018.

STREHA:

Streha objekta je dvokapna, kritino predstavljajo skodle. Kleparski zaključki so izvedeni.

STENE IN STROPOVI:

Stene so pretežno beljene, delno lesene. Stropi so delno beljeni, delno niso finalizirani (vidna izolacija). V mokrih prostorih so stene obložene s keramiko, prav tako je s keramiko obložen delovni pas v kuhinji.

OKNA IN VRATA:

Zunanje stavbno pohištvo je delno leseno in delno PVC (zunanje stavbno pohištvo je bilo zamenjano). Notranje stavbno pohištvo je tipsko.

TLAKI:

Kot finalna obdelava tal je delno izvedena keramika, delno topli pod, delno je izveden parket, delno finalne obdelave tal niso izvedene (estrih).

**VERTIKALNE
KOMUNIKACIJE:**

Gre za pritlično zasnovan objekt, z neizkoriščenim podstrešjem.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:

Objekt je priključen na električno omrežje. Električna instalacija zajema zunanjo in notranjo razsvetljavo, telekomunikacije ter razvod moči.

VODOVODNA INŠTALACIJA:

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje, prav tako je izvedeno lastno zajetje.

**OGREVANJE IN
PREZRAČEVANJE:**

Ogrevanje je izvedeno centralno, s pečjo na drva, grelna telesa predstavljajo radiatorji. Prav tako je izvedeno dogrevanje s štedilnikom na drva. Prezračevanje je naravno, preko oken in vrat.

KANALIZACIJA:

Objekt je priključen na greznico.

ZUNANJA UREDITEV:

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo utrjene in ozelenjene površine. Parkiranje je omogočeno na dvorišču. Teren na katerem se nahajajo stavbe je raven.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS, površino objektov smo upoštevali na podlagi lastne izmere na dan ogleda. Za stavbi št. 31 in 32 ni izvedenega vpisa v kataster stavb. *Stavbi št. 31 in 32 sta v naravi združeni.

Tabela 4: Površina zemljišč in stavbe po GURS-u

Šifra k.o., ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
903, TOPLA	*40	parcela 903 *40	601,00	31 ...*	Topla 7, 2393 Črna na Koroškem	1930	1990	/	Ne	1	60,00	60,00	/	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
				32	Topla 6, 2393 Črna na Koroškem	1930	/	/	Ne	1	60,00	45,00	2003	/	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Skupaj:			601,00								120,00	105,00			

* Stavbi št. 31 in 32 sta v naravi združeni.
Vir: GURS, 2021.

Slika 7: Ortofoto ocenjevale nepremičnine z mapno kopijo



Vir: VALUER, GURS, 2021.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

4.1 Obseg in vrednost poslov z nepremičninami³

- Za leto 2020 je bilo v Sloveniji do sedaj evidentiranih okoli 31.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijarde evrov. Na podlagi preliminarних podatkov za leto 2020 se ocenjuje, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov v preteklem letu v primerjavi z letom 2019 dejansko zmanjšalo za manj kot 15 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna vrednost zmanjšala za okoli 20 odstotkov.

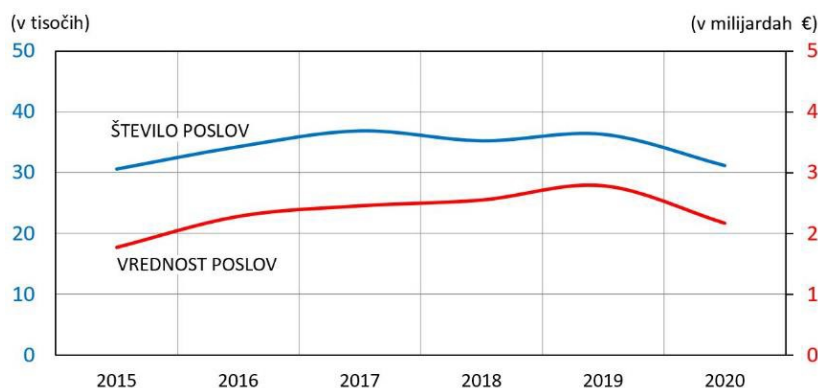
Tabela 5: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

Leto	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015	30,6	1,8
2016	34,3	2,3
2017	36,9	2,5
2018	35,3	2,6
2019	36,4	2,8
2020	31,2	2,2

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.

Slika 8: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

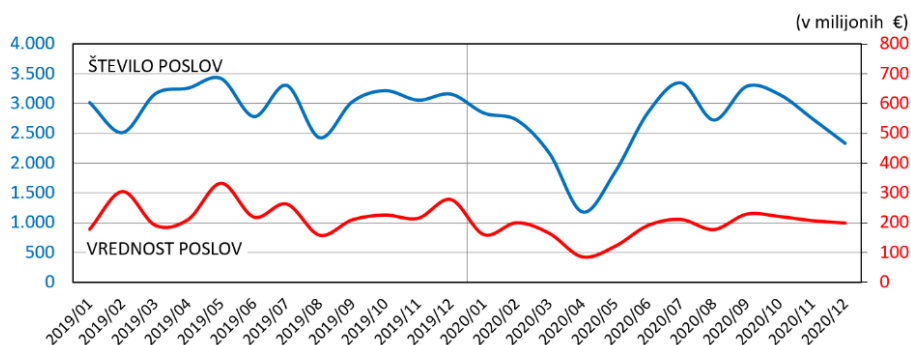
- Vpliv epidemije na promet z nepremičninami je najbolj razviden iz gibanja mesečnega števila sklenjenih kupoprodajnih pogodb in njihove skupne vrednosti v letu 2020 ter primerjave z letom 2019:
 - Marca, po prvi razglasitvi epidemije in ukrepov za njeno zaježitev, ki so vključevali tudi ustavitev izvajanja storitev nepremičninskega posredovanja oziroma terenskih ogledov nepremičnin, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb (evidentiranih jih je bilo okoli 2.200) v primerjavi s februarjem zmanjšalo za dobrih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 164 milijonov evrov) pa za slabih 20 odstotkov. V primerjavi z marcem 2019 je bilo število sklenjenih poslov manjše za slabo tretjino, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 odstotkov.
 - Aprila je bilo število kupoprodajnih pogodb še za 45 odstotkov manjše kot marca, njihova skupna vrednost pa skoraj za polovico. V primerjavi s februarjem 2020 sta bila število in vrednost sklenjenih

³Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

nepremičninskih poslov manjša za dobrih 55 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 je bilo njihovo število manjše za okoli 65 odstotkov, njihova vrednost pa za okoli 60 odstotkov.

- Maja, ko so ukrepi nehali veljati, se je promet z nepremičninami začel hitro povečevati - predvsem na račun pospešenega sklepanja poslov s stanovanjskimi nepremičninami. V primerjavi z aprilom 2020 se je število sklenjenih poslov povečalo za dobrih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z majem 2019 je bilo sicer število poslov še vedno manjše za okoli 45 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 65 odstotkov.
- Junija se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v primerjavi z majem povečalo še za slabih 55 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Število sklenjenih pogodb je že za nekaj odstotkov preseglo junijskega leta 2019, medtem ko je bila njihova skupna vrednost, na račun manjše prodaje poslovnih nepremičnin, za okoli 15 odstotkov manjša.
- Julija se je naraščanje prometa z nepremičninami nadaljevalo. Število poslov se je v primerjavi z junijem povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 10 odstotkov. V primerjavi z julijem 2019 je bilo število sklenjenih poslov skorajda enako, njihova skupna vrednost pa, iz istega razloga kot junija, za 20 odstotkov manjša.
- Avgusta, ko na slovenskem nepremičninskem trgu praviloma vlada mrtvilo, se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z julijem zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za dobrih 15 odstotkov. Kljub temu sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost v primerjavi z avgustom 2019 za okoli 10 odstotkov višja. Očitno so prodajalci in kupci še vedno poizkušali nadoknaditi spomladanski izpad nepremičninskega trgovanja.
- Tudi septembra sta bila število in skupna vrednost sklenjenih poslov za skoraj 10 odstotkov večja kot septembra leto prej.
- Oktobra, z razglasitvijo drugega vala epidemije, ko je prišlo do ponovne prepovedi izvajanja nepremičninskih ogledov, sta število in skupna vrednost sklenjenih nepremičninskih pogodb v primerjavi s septembrom padla za slabih 5 odstotkov in sta bila za dobre 3 odstotke manjša kot oktobra 2019.
- Upad prometa z nepremičninami se je nadaljeval tudi v novembru in decembru. Po izkušnjah sodeč za ta dva meseca sicer še nismo evidentirali vseh sklenjenih poslov, vendar je že iz začasnih podatkov razvidno, da je bil padec števila sklenjenih poslov bistveno manjši kot po prvi razglasitvi epidemije. Ocenjuje se, da je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb novembra 2020 v primerjavi z novembrom 2019 manjše za okoli 10 odstotkov, decembra 2020 pa v primerjavi z decembrom 2019 za skoraj 30 odstotkov. Pri tem ne gre zanemariti, da je prepoved opravljanja nepremičninskih ogledov, ki bistveno vpliva na manjše število realiziranih kupoprodaj, ostala v veljavi vse do februarja letos.

Slika 9: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Po preliminarnih podatkih je 2020 delež v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov za stanovanjske nepremičnine (stanovanja in hiše) znašal 66 odstotkov (oziroma dobre 1,4 milijarde evrov), za zemljišča za gradnjo stavb, ki so v več kot 90-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb, slabih 13 odstotkov (oziroma okoli 280 milijonov evrov), za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) 11 odstotkov (oziroma slabih 240 milijonov evrov), skupno za kmetijska in gozdna zemljišča pa slabe 4 odstotke (oziroma skoraj 80 milijonov evrov).

Tabela 6: Vrednost kupoprodajnih pogodb po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, leti 2019 in 2020

Vrsta nepremičnine	2019 Vrednost (v milijonih €)	2019 Delež	2020 Vrednost (v milijonih €)	2020 Delež
Stanovanja	1.004	36,0%	841	38,8%
Hiše	638	22,9%	593	27,4%
Zemljišča za gradnjo stavb	286	10,3%	276	12,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	448	16,1%	129	5,9%
Pisarne	103	3,7%	110	5,1%
Industrijske nepremičnine	97	3,5%	53	2,5%
Pozidana zemljišča	48	1,7%	29	1,4%
Kmetijska zemljišča	61	2,2%	59	2,7%
Garaže in parkirni prostori	32	1,1%	13	0,6%
Gozdna zemljišča	25	0,9%	19	0,9%
Turistični objekti	28	1,0%	22	1,0%
Ostale nepremičnine	15	0,5%	21	1,0%

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami, predvsem hišami, in z zazidljivimi stavbnimi zemljišči so se leta 2020 v primerjavi z letom 2019 opazno povečali. V največji meri na račun pričakovano manjšega prometa z lokali, ki je v letu 2019, zaradi neobičajno velikega števila prodaj večjih trgovskih centrov, odločilno vplival na rekordno vrednost nepremičninskih poslov pri nas. Deloma pa tudi, ker je bil v času epidemiološke krize upad števila sklenjenih poslov za večino ostalih vrst nepremičnin večji kot za stanovanja, predvsem pa za hiše in zemljišča za gradnjo (stanovanjskih) stavb.

4.2 Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami⁴

- Do sredine februarja je bilo za leto 2020 evidentiranih približno 8.700 kupoprodaj stanovanj in 5.800 kupoprodaj hiš. Glede na to, da so podatki za leto 2020 še preliminarni, se ocenjuje, da je bilo število transakcij s stanovanji v primerjavi z letom 2019 manjše za 15 do 20 odstotkov, medtem ko je bilo število transakcij s hišami manjše le za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s pisarnami in lokali je bilo po naši oceni leta 2020 manjše za 25 do 30 odstotkov.
- Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2020 je bilo izključno posledica omejitev pri poslovanju z nepremičninami zaradi »protikoronskih« ukrepov. Če ne bi bilo epidemije, bi število realiziranih transakcij skoraj gotovo vsaj doseglo tistega iz leta 2019. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je namreč ostalo veliko, po stanovanjskih hišah, vseh vrst in starosti, in po zemljiščih za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

⁴Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

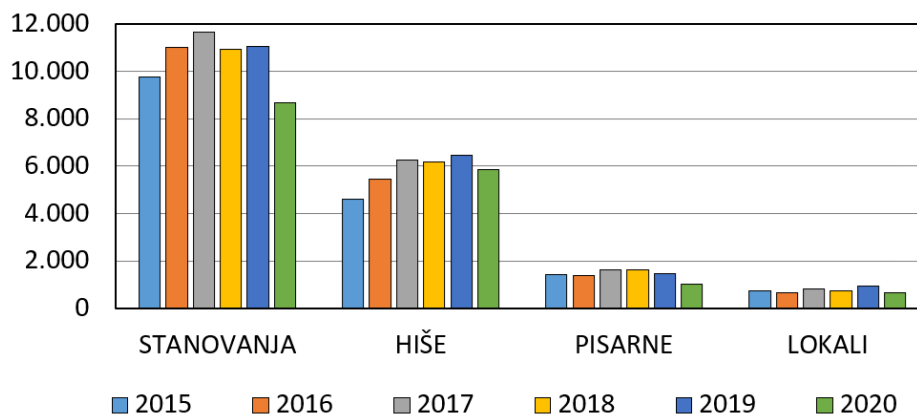
Tabela 7: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanjske skupaj	14.352	16.476	17.913	17.106	17.524	14.500
Stanovanja	9.752	11.022	11.648	10.939	11.058	8.663
Hiše	4.600	5.454	6.265	6.167	6.466	5.837
Poslovne skupaj	2.156	2.060	2.453	2.377	2.397	1.651
Pisarne	1.427	1.403	1.626	1.620	1.453	1.008
Lokali	729	657	827	757	944	643

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je 2020 še vedno močno presegalo ponudbo, predvsem kar se tiče novih stanovanjskih enot v največjih mestih. Zaradi majhne ponudbe in visokih cen pa se je število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu zmanjšalo še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu. Zmanjševanje deleža prodaj novih stanovanjskih enot, ki smo mu priča že vse od leta 2015 oziroma od prodaje zalog stanovanj iz leta 2008 naslednjih projektov, se je tako nadaljevalo tudi 2020. Delež prodaje novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je s skoraj 8-ih odstotkov leta 2019 zmanjšal na dobrih 5 odstotkov. Leta 2015 je na primer znašal več kot 11 odstotkov.
- Manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami leta 2020, za razliko od manjšega števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ni bilo le neposredna posledica državnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemiološke krize.

Slika 10: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2020

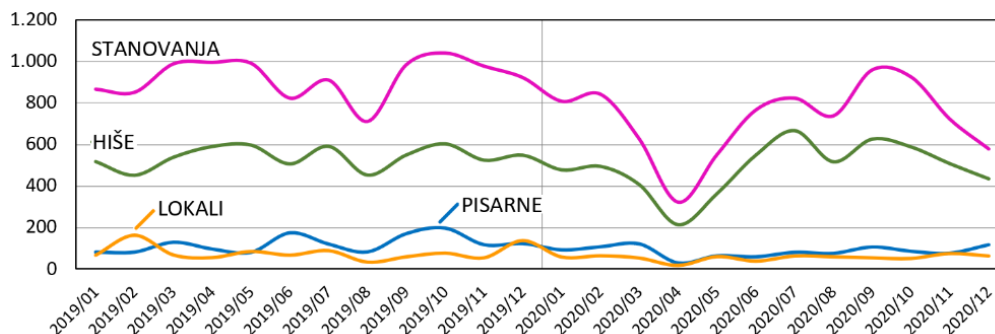


Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Iz prikaza mesečnega števila realiziranih transakcij za zadnji dve leti je dobro razviden izrazit padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami po spomladanski razglasitvi epidemije.
- Po marčevski zaustavitvi javnega življenja, in seveda tudi normalnega poslovanja z nepremičninami, je bilo aprila 2020 število evidentiranih transakcij s stanovanji in hišami za dve tretjini manjše kot aprila 2019. Po preklicu epidemije se je število transakcij hitro vrnilo na raven pred epidemijo. Predvsem se je povečalo število transakcij s stanovanjskimi hišami. Ocenjuje se, da je bilo njihovo število junija 2020 že za skoraj 10 odstotkov večje kot junija 2019, nato pa je bilo od julija do avgusta 2020 za okoli 15 odstotkov večje kot v enakem obdobju leta 2019. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v tem obdobju v primerjavi z letom 2019 nekoliko večje le avgusta.
- Po jesenski razglasitvi drugega vala epidemije je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami manj izrazit oziroma počasnejši kot spomladi. Po začasnih podatkih je bilo decembra 2020 število transakcij s stanovanji v primerjavi z decembrom 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, s hišami pa za okoli 20 odstotkov. Po vsej verjetnosti se je upadanje števila sklenjenih transakcij s

stanovanjskimi nepremičninami nadaljevalo tudi v 2021, vsaj do sprostitve opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

Slika 11: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami je bil po spomladanski razglasitvi epidemije še izrazitejši kot za stanovanjske nepremičnine. Aprila 2020 je bilo število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali za okoli 70 odstotkov manjše kot aprila 2019. Število transakcij s poslovnimi nepremičninami je po preklicu epidemije skokovito zraslo, a se vse do konca leta ni vrnilo na raven pred epidemijo. Glede na sicer običajna mesečna nihanja števila realiziranih transakcij s pisarnami in lokali, je tudi težko reči ali in koliko je na promet s poslovnimi nepremičninami vplivala ponovna, jesenska razglasitev epidemije.

4.3 Število transakcij z zemljišči⁵

- Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij 2020 celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila transakcij kljub epidemiji gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen novih stanovanjskih enot.
- Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očiten. Število evidentiranih transakcij je bilo aprila 2020 v primerjavi z aprilom 2019 približno za polovico manjše, kar pa je vseeno pomenilo najmanjše zmanjšanje prometa med vsemi vrstami nepremičnin. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je po preklicu epidemije spomladi hitro povečalo. Tako je bilo lanskega junija število evidentiranih transakcij za skoraj 15 odstotkov večje kot junija 2019. Tudi od julija do novembra je bilo nato število transakcij v primerjavi z letom prej občutno večje, septembra celo za 40 odstotkov. Glede načasne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij tudi decembra 2020 večje kot decembra 2019. Vpliva drugega vala epidemije na trgovanje z zazidljivimi stavbnimi zemljišči, vsaj do konca leta, tako praktično ni bilo zaznati.

Tabela 8: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020

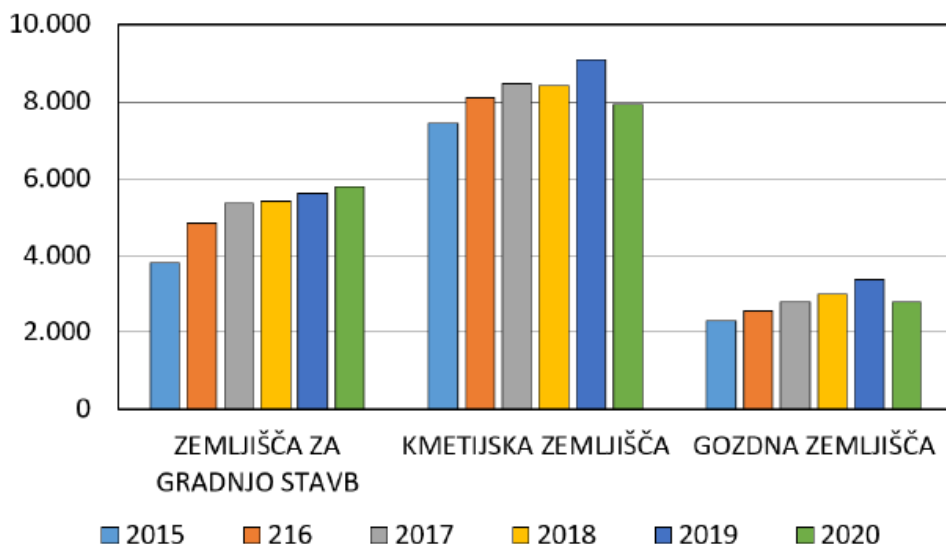
	2015	201	2017	2018	2019	2020
Zemljišča za gradnjo stavb	3.828	4.861	5.358	5.429	5.633	5.796
Kmetijska zemljišča	7.454	8.135	8.497	8.441	9.087	7.939
Gozdna zemljišča	2.284	2.543	2.787	2.990	3.370	2.788

Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

⁵Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine.

Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020



Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Vpliv spomladanske zaustavitve javnega življenja na promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit. Aprila 2020 je bilo skupno število evidentiranih transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 60 odstotkov manjše kot aprila leta 2019. Po majskem preklicu »protikoronskih« ukrepov je nato mesečni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči do oktobra presegal promet v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo sicer zaznati upad števila transakcij zaradi drugega vala epidemije, na osnovi še začasnih podatkov pa ocenjujemo, da je bil ta bistveno manjši kot ob prvem valu.

4.4 Gibanje cen nepremičnin⁶

- Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju leta 2020 je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

4.4.1 Gibanje cen hiš⁷

- Ocenjuje se, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Zanimivo pa je, da cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

⁶ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

⁷ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

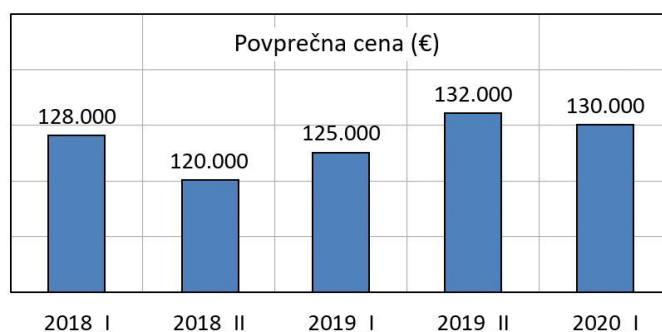
Tabela 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	128.000	120.000	125.000	132.000	130.000
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m ²)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m ²)	890	980	960	960	960

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 sicer nižja za 2 odstotka, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila še vedno višja za 4 odstotke, tako da o kašnem padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

Slika 13: Cene rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.4.2 Gibanje cen zemljišč za gradnjo stavb⁸

- Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

Tabela 10: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
Cena (€/m²)	58	66	57	56	62
Površina (m ²)	1340	1610	1380	1540	1330

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

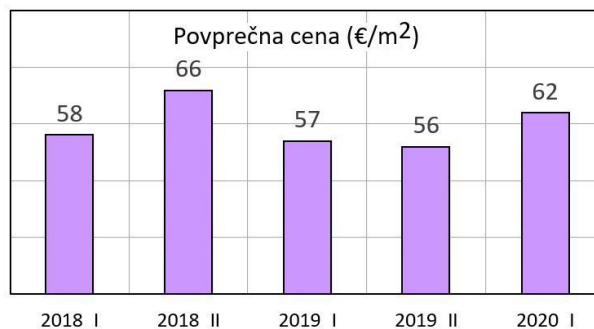
- V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih

⁸Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov.

- Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Slika 14: Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5 Trg stanovanjskih nepremičnin⁹

4.5.1 Stanovanjske hiše¹⁰

- Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okolica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.
- Pri ocenah smeri in moči trendov cen poleg primerjav absolutnih cen v evrih upoštevamo tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš z zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočih zemljišč).
- Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

⁹ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

¹⁰ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

Tabela 11: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	179.000	190.000	188.000	204.000	207.000
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m ²)	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m ²)	700	670	720	670	670
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	74.000	75.000	81.000	76.000	79.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m ²)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m ²)	1290	1520	1340	1470	1270
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	86.000	79.000	89.000	92.000	78.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m ²)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m ²)	1110	1220	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	272.000	284.000	283.000	314.000	326.000
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m ²)	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m ²)	410	410	430	420	530
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	103.000	104.000	107.000	110.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m ²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m ²)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	119.000	118.000	124.000	114.000	156.000
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m ²)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m ²)	500	530	500	520	530
CELJE					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	122.000	104.000	144.000	142.000	109.000
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m ²)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m ²)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	32	28	27	22	18
Cena (€)	340.000	301.000	254.000	275.000	202.000
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m ²)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m ²)	440	610	520	430	630

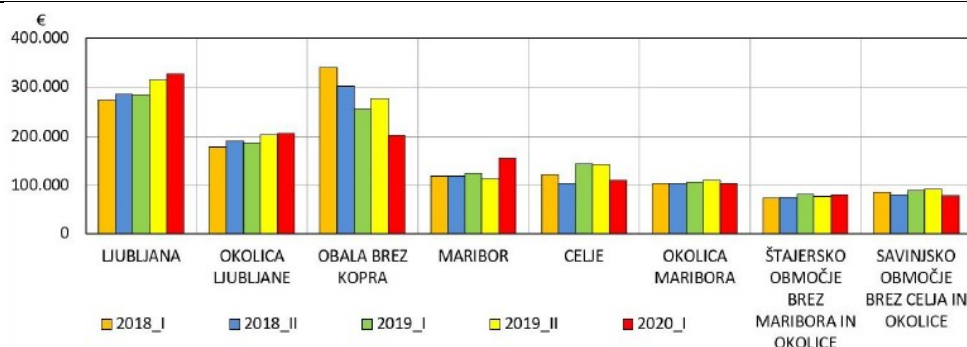
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbeno cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici leta 2020 prek 300 tisoč evrov. Kljub občutnemu zmanjšanju

števila kupoprodaj, epidemija tudi na cene hiš v glavnem mestu ni imela opaznega vpliva. Ocenjuje se, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 odstotkov.

- Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje Obale brez Kopra. Ne glede na majhno število evidentiranih transakcij ocenjujemo, da so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta na Obali v primerjavi z Ljubljano nižje za okoli 10 odstotkov.
- Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanemu obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici leta najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta 2020 v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.
- Ob upoštevanju strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš v Mariboru in Celju, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno na približno isti ravni. V prvi polovici leta so bile cene hiš v povprečju za 50 do 60 odstotkov nižje kot v Ljubljani.
- Na območju Okolice Maribora je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici leta 2020 v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru.
- Na območjih Štajerske brez Maribora in okolice in Savinjskem brez Celja in okolice, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanimi središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

Slika 15: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.5.2 Zemljišča za gradnjo stavb¹¹

- Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, je za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbranih istih osem analitičnih območij kot za hiše.
- Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

¹¹ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

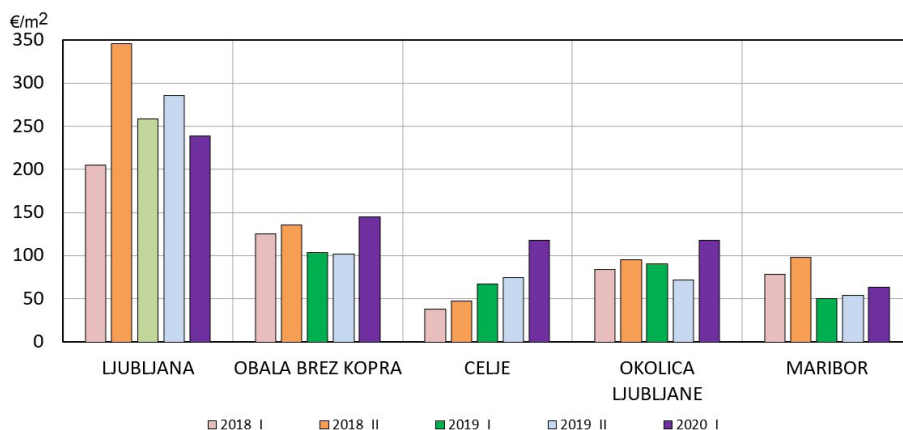
Slika 16: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m ²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m ²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m ²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m ²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m ²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m ²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m ²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	38	47	67	75	118
Površina (m ²)	420	2970	870	640	1060

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

- Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.
 - Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.
 - Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«.
- Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

Slika 17: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2020, GURS, november 2020.

4.6 Trg stanovanjskih nepremičnin po regijah - Koroško območje¹²

- Koroško območje je glede na stanovanjski fond tretje najmanjše v državi. Nekaj manj kot dve tretjine stanovanjskega fonda na Koroškem predstavljajo stanovanjske hiše, malo več kot tretjino pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na tem območju se nahaja po 3 odstotke vseh slovenskih stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš. Prav tak odstotek vseh kupoprodaj stanovanj in hiš v državi smo lani tudi evidentirali.
- V primerjavi z letom 2018 je bilo na Koroškem območju leta 2019 število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 15 odstotkov, kupoprodaj hiš pa za 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 19 odstotkov, hiš pa kar za 50 odstotkov.
- V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 7 odstotkov in dvojčki 3 odstotke.
- Po naših ocenah so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj in hiš na Koroškem območju zrasle za okoli 10 odstotkov.
- Tudi na Koroškem se v zadnjih letih povečuje povpraševanje po novih stanovanjskih ne-premičninah, a večjih stanovanjskih gradenj za trg še ni bilo zaznati. Edini malo večji projekt je trenutno stanovanjski blok s 15 stanovanji v Mežici, ki naj bi bila dokončana letos.

¹² Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

Tabela 12: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Koroško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	276	283	319	284	328
Velikost vzorca	137	164	179	149	193
Povprečna pogodbeni cena (€)	47.000	49.000	51.000	54.000	53.000
Povprečna cena (€/m ²)	900	910	940	1.010	1.000
Leto zgraditve (mediana)	1975	1974	1974	1975	1968
Povprečna uporabna površina (m ²)	53	54	54	54	53
Hiše					
Evidentirano število	107	169	146	153	160
Velikost vzorca	38	63	70	67	48
Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	91.000	84.000	92.000	96.000
Leto zgraditve (mediana)	1971	1982	1974	1972	1976
Povprečna površina hiše (m ²)	176	180	171	174	193
Povprečna površina zemljišča (m ²)	990	820	750	830	910

Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

- Za prikaz podatkov na Koroškem območju smo izbrali štiri občine, v katerih je bilo v zadnjih petih letih evidentiranih največ kupoprodaj stanovanj in hiš. Za podrobnejše analize trga stanovanj in hiš po izbranih občinah velikosti vzorcev niso dovolj velike, zato so prikazani podatki le statistično informativnega značaja.

Hiše¹³

Slika 18: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Koroško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
DRAVOGRAD	Velikost vzorca	4	10	8	9	9
	Povprečna pogodbeni cena (€)	72.000	91.000	74.000	70.000	95.000
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1989	1970	1965	1972
	Površina hiše (m ²)	113	175	134	163	214
	Površina zemljišča (m ²)	1670	850	740	740	750
RAVNE NA KOROŠKEM	Velikost vzorca	3	5	17	5	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	115.000	123.000	99.000	142.000	107.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1970	1962	1980
	Površina hiše (m ²)	212	194	180	231	203
	Površina zemljišča (m ²)	370	1100	510	660	1190
MO SLOVENI GRADEC	Velikost vzorca	8	10	11	14	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	112.000	83.000	90.000	136.000
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1976	1985	1978	1987
	Površina hiše (m ²)	200	183	139	149	222
	Površina zemljišča (m ²)	1120	610	760	780	950
PREVALJE	Velikost vzorca	8	10	11	9	7
	Povprečna pogodbeni cena (€)	85.000	98.000	100.000	104.000	108.000
	Leto izgradnje (mediana)	1965	1970	1980	1974	1957
	Površina hiše (m ²)	201	220	203	206	231
	Površina zemljišča (m ²)	820	960	1050	890	1150

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, marec 2019.

- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanjskih hiš se gibljejo med 300 in 450 €/m² v lokalnem okolju.

¹³ Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, maj 2020.

Tabela 13: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2019 do datuma vpogleda¹⁴

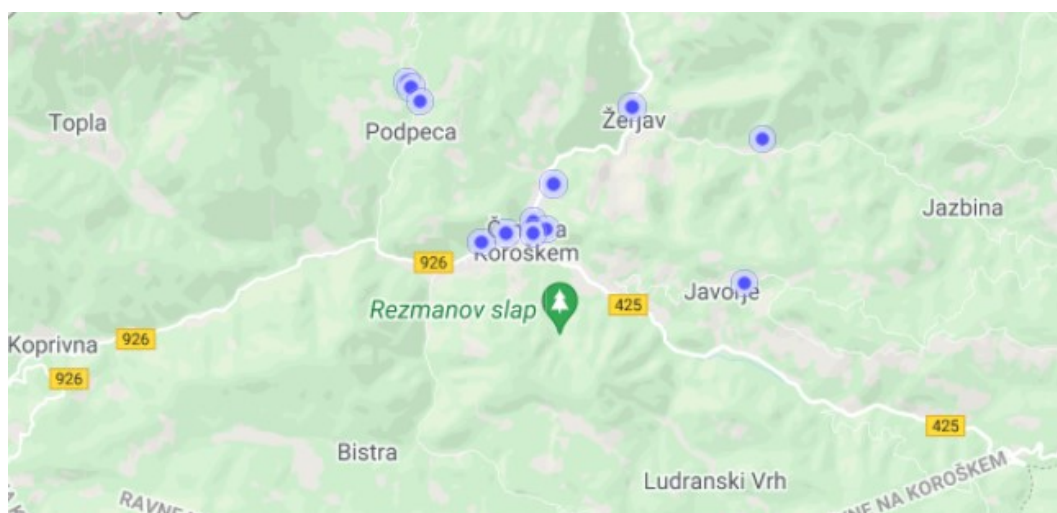
	Podatki po VALUER-ju		Nepremičnine.net
	Občina Črna na Koroškem		UE Ravne na Koroškem
	Leto 2019 (01. 01. 2019 – 31. 12. 2019)	Leto 2020/2021 (01. 01. 2020 – datum vpogleda)	Na dan vpogleda
Stanovanjske hiše	2	6	18
Stavbna zemljišča	1	3	16

Vir: VALUER in Nepremicnine.net, vpogled: december, 2021.

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju občine Črna na Koroškem na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz stanovanjskih hiš razširimo na okoliških občin.

Slika 19: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021

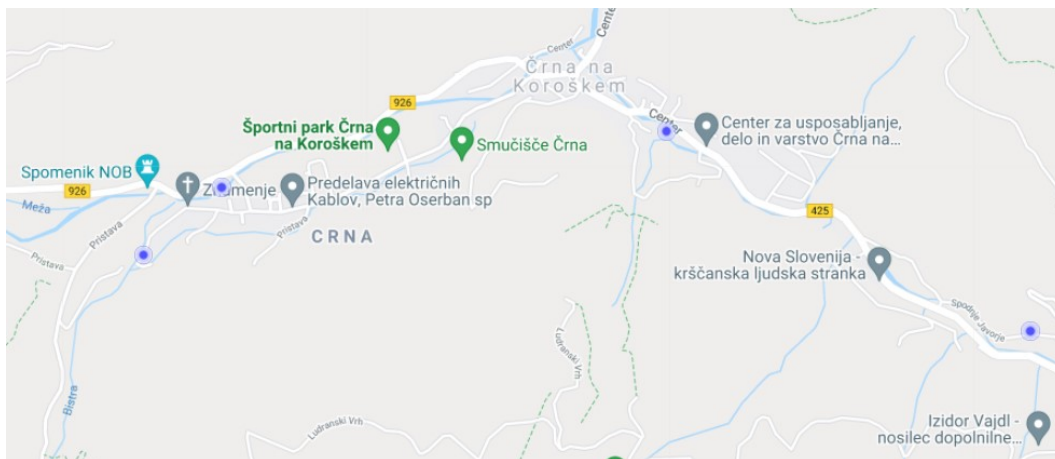


Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021, izvedenih 8 kupoprodajnih transakcij *s stanovanjskimi hišami*, povprečne površine 133,45 m², povprečne cene 347,15 EUR/m², s povprečnim letom izgradnje 1937. Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine in povprečne cene zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1. prav tako opozarjamo na majhnost vzorca.

¹⁴ V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1.

Slika 20: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021



Vir: VALUER, 2021.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju občine Črna na Koroškem, v obdobju od 01. 01. 2019 do december 2021, izvedenih 4 kupoprodajnih transakcij s stavbnimi zemljišči, povprečne površine 503,50 m² in povprečne cene 7,56 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine in povprečne cene zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1. prav tako opozarjamo na majhnost vzorca.

4.7 Analiza in komentar k nastali koronavirus krizi¹⁵

- Glede na omejitve trgovanja z nepremičninami je bil v 2020 padec števila sklenjenih kupoprodajnih poslov in njihove skupne vrednosti zaradi epidemije Covid-19 manjši od pričakovanega.
- Zaustavitev javnega življenja marca 2020 zaradi epidemije Covid-19 je močno vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga. Trgovanje z nepremičninami se je občutno zmanjšalo. Praktično so se realizirale le prodaje, ki so bile dogovorjene že pred epidemijo. Padec števila realiziranih transakcij z nepremičninami je bil primerljiv s tistim na začetku krize nepremičninskega trga leta 2008.
- Promet z nepremičninami se je začel hitro spet povečevati maja, ko so ukrepi za zaježitev epidemije prenehali veljati. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se namreč zaradi epidemije ni zmanjšalo in predvsem kupci in prodajalci stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo so poizkušali nadoknaditi izpad kupoprodaj v preteklih dveh mesecih. Na ta račun je bilo število transakcij z nepremičninami med prvim in drugim valom epidemije večje kot pred epidemijo in večje kot v enakem obdobju leta 2019.
- Oktobrska razglasitev drugega vala epidemije ni prinesla tako striktnega zaprtja javnega življenja kot v prvem valu. Ponovno je bilo prepovedano izvajanje terenskih ogledov nepremičnin, kar je nato trajalo kar štiri mesece. To je seveda ponovno negativno vplivalo na dejavnost nepremičninskega trga, a je bil na splošno padec števila transakcij počasnejši in vsaj do konca leta precej manjši kot v prvem valu epidemije.
- Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so 2020 kljub epidemiji še nekoliko zrasle. Epidemija sama po sebi ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin oziroma na ponudbo in povpraševanje po njih. Zavedati pa se je treba, da epidemije še ni konec in da se vse njene gospodarske in socialne posledice še niso pokazale. Kdaj se bodo in koliko bo to vplivalo na nepremičninski trg v bodoče bo odvisno od nadaljnega razvoja in trajanja epidemije ter uspešnosti državnih ukrepov za blaženje njenih posledic.
- V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji ni pričakovati. Povpraševanje v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, je zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe. Povpraševanje spodbujajo predvsem nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Zvišanja obrestnih mer pa, glede na pandemijo Covid-19 in svetovne ekonomske razmere, vsaj srednjeročno ni pričakovati.

¹⁵ Vir: Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, marec 2021.

- Po drugi strani pritisk na rast cen novih stanovanjskih nepremičnin na strani ponudbe ustvarjata tudi rast cen zemljišč za njihovo gradnjo in rast stroškov gradnje, predvsem vse višje cene gradbenega materiala.
- Cene stanovanjskih nepremičnin bi se lahko ustalile, ko bo na območjih kjer je povpraševanje največje prišlo na trg večje število novogradenj. Glede na trenutno stanje novogradenj je to v Ljubljani pričakovati v naslednjih dveh do treh letih, v ostalih večjih mestih pa še s kakšnim letom zamika. Seveda pod pogojem, da se socialne in gospodarske razmere zaradi posledic epidemije ne bi poslabšale do te mere, da bi zaradi zmanjšanja plačilno sposobnega povpraševanja in previsokih cen prišlo do presežne ponudbe novih stanovanj že prej in bi se začeli načrtovani oziroma že začeti gradbeni projekti zaustavljati.
- Obrat cen stanovanjskih nepremičnin se lahko pričakuje šele, ko bo prišlo do presežne ponudbe. Če ponudniki novih stanovanj takrat ne bodo pripravljeni zniževati cen, bo to privedlo do zmanjšanja prodaje in kopičenja zalog neprodanih stanovanj, oziroma do nove krize nepremičninskega trga, ki bo na koncu slej kot prej privedla tudi do padca cen.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Primerljive nepremičnine se nahajajo na boljših lokacijah od primerljive, zato opravimo prilagoditev. Prilagoditev temelji na podlagi lastnih analiz, primerjave v paru.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 0,287 * \text{EXP}(0,004 * x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerljive nepremičnine so samostojne stavbe, prilagoditve ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevane kot primerljivih nepremičnin. Primerljive nepremičnine so v slabšem fizičnem stanju kot ocenjevana, zato opravimo prilagoditev.
- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 * \text{EXP}(-0,001 * x)$.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 * \text{LN}(x) + 762,892$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti – Ocenjevana in primerljive nepremičnine nimajo drugih objektov na parceli, zato prilagoditev ne opravimo.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (vse nepremičnine imajo podobno urejen dostop, zato te prilagoditve ne opravimo).

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevali smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 14: Primerljive nepremičnine – stanovanjska hiša


Primerljiva nepremičnina 1	
	
ID posla	550763

Primerljiva nepremičnina 2	
	
ID posla	553508

Primerljiva nepremičnina 3	
	
ID posla	419386

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 15: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
							
	parcela 903 *40	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		550763		553508		419386	
Cena		40.000,00	448,43	76.000,00	652,36	30.000,00	376,41
Čas prodaje		06. 07. 2021	0,00	02. 07. 2021	0,00	24. 01. 2019	32,96
		0,00%		0,00%		8,76%	
Korigirana cena			448,43		652,36		409,37
Lokacija		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Topla 6, Topla 7	LOKOVIKA 10		LUČE 32		ZGORNJE JEZERSKO 25	
Katastrska občina	903 - TOPLA	886 - LOKOVICA	-140,60	926 - LUČE	-204,55	2076 - ZGORNJE JEZERSKO	-128,36
Občina	Črna na Koroškem	PREVALJE		LUČE		Jezersko	
Številka stavbe (stanovanjska)	31, 32	68		168		495	
		-31,35%		-31,35%		-31,35%	
Leto izgradnje	1930	1850	61,40	1950	-27,17	1906	18,74
		13,69%		-4,16%		4,58%	
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	0,00
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		slabše		slabše		slabše	
Leto obnove strehe	1990	1975	90,00	/	90,00	2003	90,00
Leto obnove fasade	/	2003		/		/	
Leto obnove oken	2003	/		/		/	
Leto obnove instalacij	/	/		/		/	
Površina zemljišča - skupaj	601,00	438,00		601,00		723,00	
Površina stavbnega zemljišča	601,00	438,00	11,55	601,00	0,00	723,00	-8,65
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
UP	50,88	56,40	0,00	99,80	0,00	51,10	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	116,17	89,20	-12,26	116,50	0,22	79,70	-15,20
		-2,73%		0,03%		-3,71%	
UP/NTP	43,80%	63,23%	-34,41	85,67%	-91,46	64,12%	-32,60
		-7,67%		-14,02%		-7,96%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%
Indikacija TV			424,12		419,40		333,30
Uteži			16,67%		50,00%		33,33%
Ocena TV	EUR/m ²	391,49					
Ocena TV	EUR	45.477,61					

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2020).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjske hiše s pomožnimi prostori in pripadajočimi zemljišči*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

			Utež
način tržnih primerjav:	45.478	EUR	100,00%
na donosu zasnovan način:	0,00	EUR	0,00%
nabavnovrednostni način:	0,00	EUR	0,00%
indikacijska vrednost:	45.478	EUR	
zaokroženo:	45.500	EUR	
delež dolžnice (do 1/1 od celote):	45.478	EUR	
delež dolžnice (do 1/1 od celote), zaokroženo:	45.500	EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2020), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti najgospodarnejša uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen sodnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli. V skladu s standardom SPS 2 (točka 8), Ur. l. RS, št. 48/2018, se nabavnovrednostni način le redko uporablja, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *občine Črna na Koroškem* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg na obravnavanem območju manj aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij ne najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analiz stanovanjskih hiš razširimo na okoliških občin.
- cene nepremičnin so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene podobnih stanovanjskih hiš se gibljejo med 300 in 450 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

OCENJENA TRŽNA VREDNOST: 45.500 EUR

**OCENJENA TRŽNA VREDNOST - delež dolžnice (ZOFIJA VOŽIČ) do 1/1 od celote:
45.500 EUR**

Maribor, 13. 12. 2021

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Sodni cenilec imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanjska hiša s pomožnimi prostori in pripadajočim zemljiščem na naslovu Topla 6 in Topla 7, 2393 Črna na Koroškem (ID znak: parcela 903 *40).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Sodni cenilec ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC

V Mariboru, dne 13. 12. 2021

Borut Barlič

Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 2: Fotografije

PRILOGA 3: ZK izpisek

PRILOGA 4: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Zofija Vožič

Kot lastnica ocenjevane nepremičnine,

IZJAVLJAM,

- da so podatki in informacije, ki sva jih predloženi sodnemu cenilcu v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih sodni cenilec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - ogled nepremičnine;
 - identifikacijo izvajalca;
 - identifikacijo naročnika;
 - identifikacijo uporabnika;
 - identifikacijo predmeta cenitve;
 - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen sodnega postopka;
 - podlago vrednosti – tržna vrednost;
 - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2020);
 - dva pisna izvoda poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Zofija Vožič

PRILOGA 2: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

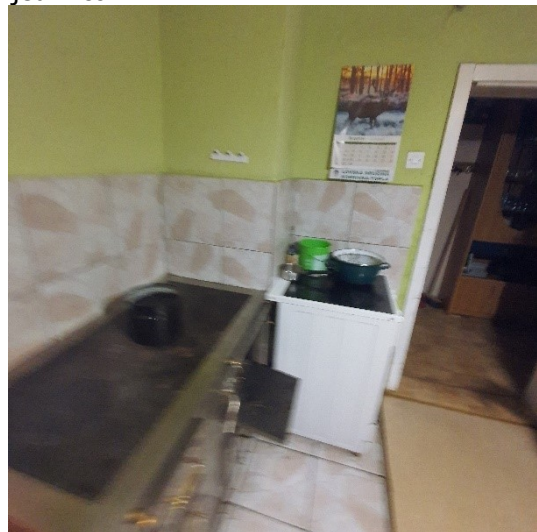
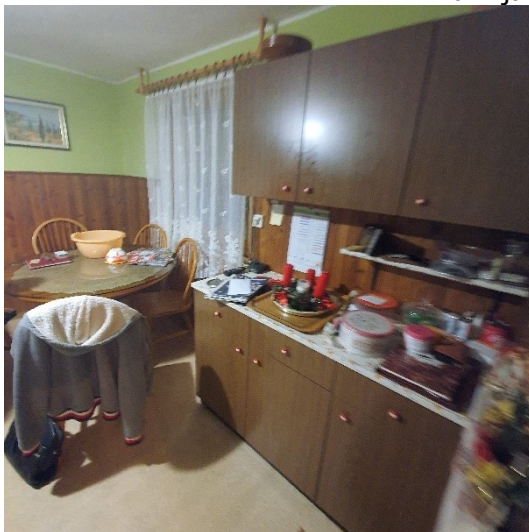


Stanovanjska hiša s pomožnimi prostori, stavbi št. 31 in 32

Dnevni prostor



Kuhinja z jedilnico



Hodnik



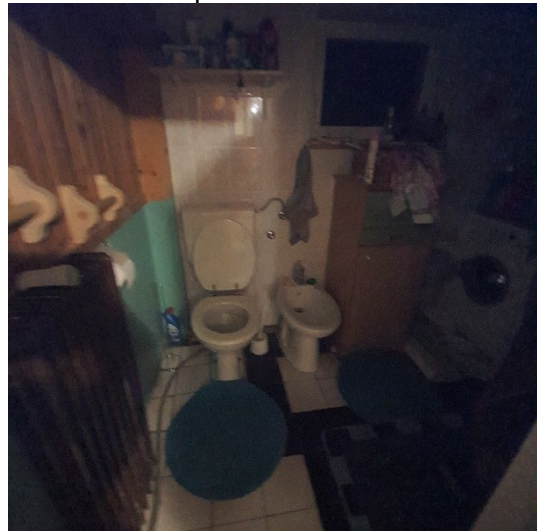
Predprostor



Spalnica



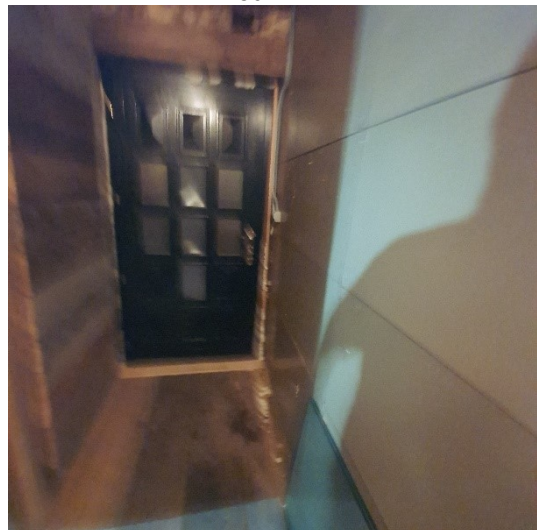
Kopalnica



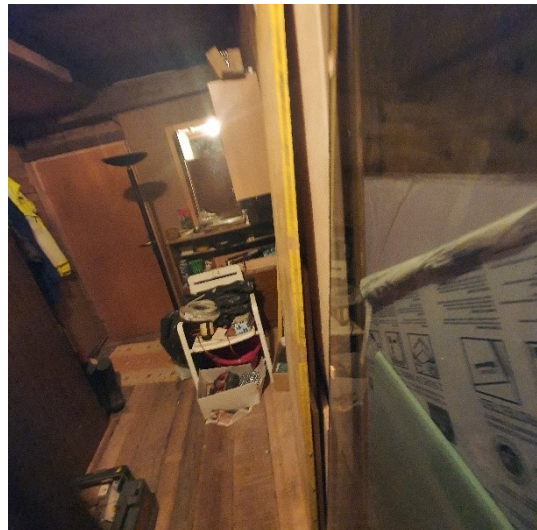
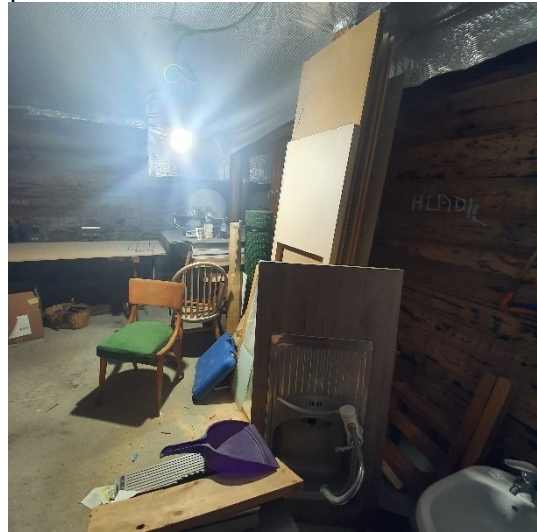
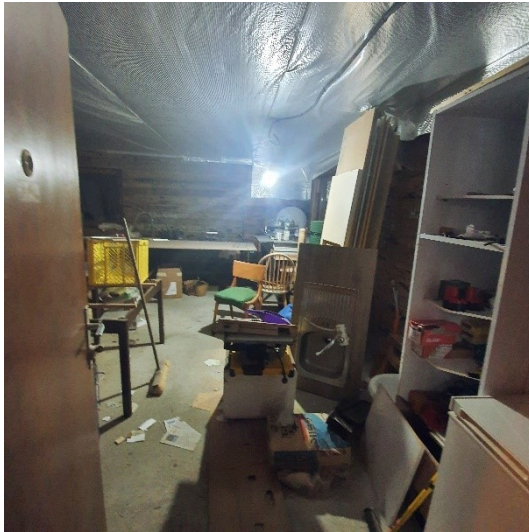
Shramba



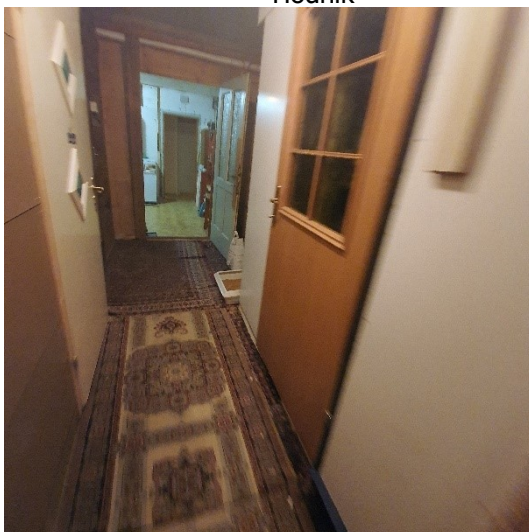
Vhod



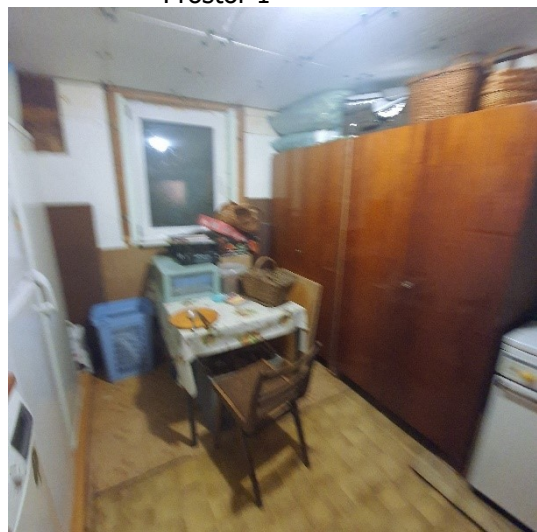
Pomožni prostori



Hodnik



Prostor 1



Vir: Lasten, 2021.

PRILOGA 3: ZK izpisek

13.12.2021 - 11:20



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 13.12.2021 - 11:20:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 903 *40
katastrska občina 903 TOPLA parcela *40 (ID 4924589)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1537665
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1812961*****
osebno ime: Zofija Vožič
naslov: Topla 006, 2393 Črna na Koroškem

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20622357	20.11.2019 11:11:25	401 - vknjižena hipoteka
21350853	13.01.2021 08:34:41	401 - vknjižena hipoteka
21772615	31.03.2021 16:34:39	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 20622357
čas začetka učinkovanja 20.11.2019 11:11:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 903 TOPLA parcela *40 (ID 4924589)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 16.876,92 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 16.876,92 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 77/2019 z dne 20.11.2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

stran 1 od 3

13.12.2021 - 11:20

zveza - ID osnovnega položaja:

1537665

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20622358	20.11.2019 11:11:25	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20622358
čas začetka učinkovanja 20.11.2019 11:11:25
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka Z 77/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 77/2019 z dne 20.11.2019.

ID pravice / zaznambe 21350853
čas začetka učinkovanja 13.01.2021 08:34:41
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 903 TOPLA parcela *40 (ID 4924589)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 499,35 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 499,35 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 1/2021 z dne 11.01.2021.
imetnik:

- matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

1537665

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21350854	13.01.2021 08:34:41	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 21350854
čas začetka učinkovanja 13.01.2021 08:34:41
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka Z 1/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 1/2021 z dne 11.01.2021.

ID pravice / zaznambe 21772615
čas začetka učinkovanja 31.03.2021 16:34:39

13.12.2021 - 11:20

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 903 TOPLA parcela *40 (ID 4924589)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	26.747,42 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 26.747,42 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 114/2021 z dne 31.03.2021.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:	1537665	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21772616	31.03.2021 16:34:39	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	21772616
čas začetka učinkovanja	31.03.2021 16:34:39
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
opr. št. postopka	I 114/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 114/2021 z dne 31.03.2021.	



**MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD
MEDOBČINSKI URAD – UREJANJE PROSTORA**

OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM

Center 101

2393 Črna na Koroškem

Tel. št.: 02 870 48 10, e-mail: obcina@crna.si

Številka: 3510-0028/2021

Datum: 13.12.2021

BORUT BARLIČ - SODNI CENILEC

RAZLAGOVA ULICA 15

2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: **Gradnja novega objekta – cenitev po Sklepu Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, 0093 VL 60405/2019 (pristop I 114/2021)**
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

stavba:	/
gradbeno inženirski objekt:	/
drugi gradbeni posegi:	/
enostavni objekt:	/

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina: **903-TOPLA**
- številka zemljiške parcele / parcel: ***40**
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ Občinski prostorski načrt:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Črna na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/2020)
- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:
/
- ☐ Občinski lokacijski načrt:
/

- ☐ Državni prostorski načrt:
/

Oznaka enote urejanja prostora:

TP11 (parc. št. *40)

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba:
Območja stavbnih zemljišč (parc. št. *40)
- podrobnejša namenska raba:
A - Površine razpršene poselitve (parc. št. *40)
- podrobnejša členitev namenske raba prostora:
As - Površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (parc. št. *40)

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti, Ur. list RS, št. 60/2007) (parc. št. *40)
 - plazljivo območje: majhna verjetnost pojavljanja plazov (parc. št. *40 (del))
 - plazljivo območje: zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov (parc. št. *40 (del))
 - vodno zemljišče tekočih voda: vodotok potok Topla (parc. št. *40 (del))
 - varovalni pas vodnega zemljišča – potok Topla (parc. št. *40 (del))
 - območje pričakovane naravne vrednote: Peca - Mežica (parc. št. *40)
 - varovalni pas ceste z oznako: LC 052041 Cesta Topljska centrala (Topla) - karavla Topla (parc. št. *40 (del))

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

81. člen (dopustne dejavnosti, vrste objektov glede na namen in možnosti spremembe namembnosti)

(3) S spremembe namembnosti objektov so dopustne v skladu z namensko rabo in določenimi dopustnimi dejavnostmi objektov, ki so določene za posamezno podrobnejšo in EUP ali PEUP.

(4) V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima dejavnost objekta neskladno z dopustno dejavnostjo v pripadajoči EUP, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, na osnovi katerih bo vplive na okolje možno zmanjšati na stopnjo, dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbe sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti neprimerne dejavnosti na obstoječi lokaciji.

234. člen (namembnost As)

(1) Površine razpršene poselitve z oznako As so območja površin kmetijskih in nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (površine hiš, nastale na območju nekdanjih, praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale v preteklosti), namenjena stalnemu bivanju in kmetijski dejavnosti brez ali z dopolnilnimi dejavnostmi kmetij ter počitniških hiš, ki so pogosto nastale iz obstoječih (pomožnih) kmetijskih objektov, ki so pretežno že pozidane in so znotraj njih možne zapolnitve vrzeli.

6.2 Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

80. člen (vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ali varstveni režim ne določa drugače, so na celotnem območju OPN v zvezi z dopustnimi objekti in ureditvami dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja novega objekta, dozidava ali nadzidava obstoječih objektov,
- rekonstrukcija in nadomestna gradnja,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta.

(2) Novogradnje so dopustne na območju zemljišč namenjenih gradnji, kot gradnje novih objektov, na območju pozidanih zemljišč namenjenih gradnji kot dozidave in nadzidave k obstoječim objektom ali kot nadomestne gradnje (rušitev obstoječega in gradnja novega objekta, skladno z zahtevami za novogradnje na obravnavanem območju).

(3) Dopustne so rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, skladno z določbami tega odloka.

(4) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN, skladno z drugimi predpisi, dopustni naslednji objekti in ureditve:

- komunalni objekti, vodi in naprave vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, vročevodnega omrežja, omrežja javne razsvetljave, podzemnega elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja ter samostoječe transformatorske postaje in razdelilne elektroenergetske postaje napetostnega nivoja 20 kV in manj, nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 20 kV in manj v primestnem območju, nadzemni komunikacijski vodi v primestnem območju, zbiralnice za odpadke in vsi objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v notranjosti drugega objekta, ki ga je na območju dovoljeno graditi;
- podzemne garaže in kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
- objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- podhodi in nadhodi za pešce;
- brvi in mostovi;
- vodnogospodarske ureditve;
- urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, trgov, površin za pešce, otroških igrišč);
- ureditev dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
- vzdrževanje cest;
- urejanje in vzdrževanje parkirnih površin.

(5) Na kmetijskih zemljiščih so dopustni le posegi v prostor, v skladu s 244. členom tega odloka.

(6) V postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj je treba upoštevati onesnaženost tal na območjih, ki so s predpisom določena kot območja največje obremenjenosti okolja v Zgornji Mežiški dolini ter skladno s tem predvideti način ravnanja, kot to določa predpis o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(7) Na vseh območjih je dovoljena gradnja in rekonstrukcija objektov GJI, skladno z določili tega odloka.

(8) Prenove objektov imajo, v primeru dediščinskih objektov ali ohranjenih značilnih objektov koroške arhitekture, prednost pred novogradnjami.

(9) Investicijska in redna vzdrževalna dela so dovoljena na vseh objektih, zgrajenih na podlagi ustreznih dovoljenj s področja predpisov o graditvi objektov.

(10) Vsa ostala dela, ki niso gradnja in ne zahtevajo izključne rabe površin, pomenijo pa drugačen poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so agrarne operacije, melioracije, krčitve gozda, izkoriščanje rudnin, raziskave geotermalnih in drugih podzemnih energetskih virov, urejanje poljskih in gozdnih poti, peš poti, planinskih poti, jahalnih in kolesarskih stez ali površin za rekreacijo, kot so smučišča, naravna kopališča, urejanje sezonskih parkirišč, prostori za skladišče lesa, odkopavanje in nasipavanje zemljišč, ki vpliva na uporabo zemljišč in objektov v soseščini, urejanje javnih zelenic in drevoredov ter odstranitev omrežij in naprav, ki niso objekti, morajo biti skladni z namensko rabo, ne smejo biti v nasprotju z določili tega odloka in drugimi predpisi in varstvenimi režimi. Tovrstni posegi morajo biti načrtovani sonaravno, s čim manjšimi vplivi na okolje.

236. člen (dopustne gradnje in druga dela v As)

- (1) Dopustni nezahtevni in enostavni objekti so določeni v Prilogi 1.
- (2) Spremembe namembnosti posameznih objektov, so dopustne znotraj za to območje predpisanih dejavnosti, upoštevajoč ostala določila OPN.
- (3) Spremembe namembnosti stanovanjskih stavb v kmetije so zelene in dopustne, vendar samo na način, da to ni moteče za obstoječe bivalne pogoje okoliških stanovanjskih objektov.

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

235. člen (dopustni objekti in dejavnosti v As)

(1) Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 - enostanovanjske stavbe,
- 11210 - dvostanovanjske stavbe,
- 12112 - gostilne (do 150 m² BTP), kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12120 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
- 12740 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 - stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 - stavbe za spravilo pridelka,
- 12712 - stavbe za rejo živali,
- 12420 - garažne stavbe za kmetijske stroje.

(2) Pogojno so na območju kmetije dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 12740 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe, za dopolnile dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.),
- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije).

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti - Priloga 1

Namenska raba As:

- Majhna stavba
- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave
- Pomožni objekt v javni rabi
- Ograja
- Podporni zid
- Mala komunalna čistilna naprava
- Nepretočna greznica
- Rezervoar
- Vodnjak, vodometa
- Priključek na objekte GJL in daljinskega ogrevanja
- Samostojno parkirišče
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot ipd.
- Športno igrišče na prostem
- Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje
- Objekt za rejo živali
- Pomožni kmetijsko gozdarski objekt
- Objekt za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost
- Pomožni komunalni objekt
- Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave:

239. člen (tipologija pozidave v As)

(1) Dopustna tipologija pozidave:

- kmetije,
- počitniške hiše,
- enodružinske in dvodružinske prostostoječe stanovanjske hiše,
- drugi objekti v skladu z dopustnimi dejavnostmi.

- velikost in zmogljivost objekta:

87. člen (dopustna stopnja izrabe/izkoriščenosti posameznega zemljišča namenjenega gradnji)

(1) Velikost novih objektov določajo podrobnejši in posebni PIP (glej poglavji III./3 in III./4).

(2) Kadar višina objektov (merjeno od terena do najvišje točke objekta) s tem odlokom ni natančno določena, višina novega objekta ne sme presegati višine najvišjega objekta enake namembnosti na območju v oddaljenosti najmanj 50 m od zemljišča namenjenega gradnji oz. tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja. Odstopanja so dovoljena v primeru umeščanja in prenove dominant v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno) in objektov javnega pomena na podlagi predhodne strokovne prostorske preveritve.

(3) Kadar je območje ali objekt kulturni spomenik, je zvišanje mogoče samo s soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(4) Za gradbeno inženirske objekte velikost ni predpisana, zmogljivost pa ne sme presegati lokalnih potreb. Kadar se načrtujejo gradbeno inženirski objekti, namenjeni širšemu območju oz. katerih zmogljivost naj bi presegla lokalne potrebe, je potrebno zanje izdelati OPPN.

237. člen (velikost objektov v As)

(1) Največja dovoljena etažnost: do (K)+P+1+(M). Izjemoma so lahko višine drugačne, v primeru obnove, rekonstrukcije ali spremembe namembnosti obstoječega legalno zgrajenega objekta.

(2) Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.

(3) Pri dozidavah velja, da ne smejo presegati višine obstoječega objekta.

(4) Pri novogradnji posameznih stanovanjskih ali nestanovanjskih stavb, kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) znotraj območja iste kmetije, se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov enake namembnosti te kmetije.

- oblikovanje zunanje podobe objekta:

88. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje novih objektov (volumen, velikost, slemenitve, streha, fasada, barve idr.) pogojuje tip in višina objektov, velikost in zmogljivost objektov ter namembnost objektov in je določena s podrobnejšimi in/ali posebni PIP (glej poglavji III./3 in III./4) za vsako namensko rabo.

(2) Oblikovanje stavb in objektov mora izhajati iz lokalnih arhitekturnih in prostorskih značilnosti in prispevati h kakovostno nadgrajeni podobi krajine ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom. Objekti in prostorske ureditve se morajo ob upoštevanju tega odloka prilagajati tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, obliki in strukturi fasad ter razporeditvi oken in vrat, v barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremljenosti in drugih oblikovnih značilnosti prostora. Pri oblikovanju velja splošno načelo, da so objekti v največji možni meri prilagojeni morfologiji prostora in morfologiji poselitve širše okolice in da v oblikovnem smislu presegajo zgolj tehnične zahteve in nimajo negativnih vplivov na okolje oz. da so izvedeni ukrepi za omejevanje negativnih vplivov. V ruralnem prostoru mora biti arhitekturno oblikovanje objektov zadržano in neizstopajoče.

(3) Pri obnovi ali dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov, pri gradnji novih objektov ter gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba zagotoviti, da so vsi objekti na zemljišču namenjenemu gradnji, medsebojno oblikovno usklajeni. Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov na nestavnih zemljiščih (dopustni na

kmetijskih zemljiščih ali gozdu brez spremembe rabe), mora izhajati iz stavbnih značilnosti arhitekturne regije. Pri oblikovanju teh objektov niso dopustni neznačilni arhitekturni elementi ali arhitekturni elementi, preneseni iz drugega okolja.

(4) Tlorisne zasnove objektov morajo biti enostavne ortogonalne oblike, razmerja med tlorisnimi stranicami morajo izhajata iz značilnih razmerij okoliških objektov iste namembnosti, a se morajo hkrati prilagajati morfologiji prostora.

(5) Strehe objektov naj v naklonu, slemenitvi, dolžini napuščev ter materialu in barvi sledijo značilnostim okoliške gradnje. Izven urbaniziranih območij, ki niso opredeljene kot industrijska ali gospodarska območja, ravne strehe in enokapne strehe niso dopustne; izjema so kmetijski in gozdarski objekti, kjer to izhaja iz tehnologije dela oz. objekta.

(6) Povsod tam, kjer ni zaradi kakršnihkoli varovalnih režimov zahtevano drugače, so dopustne zelene strehe. Na industrijskih, skladiščnih, poslovnih, trgovskih, športnih objektih ter garažnih hišah, s tlorisno površino strehe večjo od 2000 m², pa so priporočljive.

(7) Na objektih, ki mejijo na javne površine, je za potrebe storitvenih dejavnosti (lokali, trgovine) in v kolikor s tem odlokom ni določeno drugače, na podlagi soglasja upravljavca javne površine in vseh vpletenih nosilcev urejanja prostora dopustno graditi napušče, nadstrešnice in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože), ki presegajo gradbeno linijo pritličja in lahko segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom, v kolikor to dopuščajo druga določila tega odloka, veljavni predpisi in varstveni režimi ter zagotavljanje varnosti za ljudi.

(8) Nameščanje naprav za izkoriščanje sončne energije na strehe ali druge dele objektov, je dopustno če to ni v nasprotju z varovalnimi režimi in kjer odsev s takšnih naprav ni vidno moteč (viden od daleč).

(9) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih objektih je potrebno upoštevati naslednje:

- obnova mora zagotavljati (ohranjati ali vzpostavljati) estetsko celoto;
- pri obnovi fasad je potrebno upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt;
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo oziroma v enotni barvi za celoten objekt;
- na podlagi enotnega projekta za celotno stavbo so dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav.

(10) Razporeditev oken in vrat, njihova medsebojna razmerja, velikostni odnosi glede na gabarite objekta ter podoba fasade, barve in materiali morajo smiselno slediti značilni podobi okoliških objektov istega namena.

(11) Izbor barv fasad mora biti zunaj urbanih središč obvezno, znotraj naselij pa priporočeno, omejeno na naravno barvo naravnih materialov, kadar ni v naravni barvi materiala (npr. lesa), pa so dopustne izključno svetle barve oziroma take, da se doseže kakovostna in usklajena barvna slika na samem objektu in njegovo skladnost s kakovostno oblikovanimi fasadami v okolici. Uporaba signalnih oziroma živih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citronsko rumena, živo vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra, živo oranžna in živo rdeča in podobne) ni dopustna. Izjemoma so močne barve dopustne, kadar so tradicionalne oziroma značilne za objekt kulturne dediščine. Niso dopustne poslikave fasad, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva.

(12) Zasebni objekti morajo, v točkah kjer posegajo v skupno dobro vseh, upoštevati tudi pravila za ohranjanje zasebnosti na nivoju parcele ter splošna pravila za dolgoročno, kvalitetno, ekološko in gospodarno gradnjo:

- ohranjanje zasebnosti: organizacija zasebnega objekta mora biti zasnovana na način, ki čim manj posega v zasebnost sosedov (orientacija pogledov, hrupnejših prostorov, osenčenost itd.);
- ohranjanje zdravega okolja - ekološki pristop: zasnova objekta mora biti okoljsko sprejemljiva in energetska varčna (neškodljivi materiali, zasnova tlorisa, pozicija odprt in debeline zidov naj zmanjšuje potrebo po preveliki porabi energije za ogrevanje oz. hlajenje, vgradnja sončnih kolektorjev, rekuperacija vode itd.);
- estetski vidik: podoba posameznih objektov je, ne glede na lastništvo, tudi del naselja, zato mora vsak objekt dopolnjevati in izboljševati estetski vtis celote.

240. člen (oblikovanje objektov v As)

(1) Pri novogradnjah stanovanjskih stavb, ali stavb v okviru dopustnih dejavnosti, se upošteva tlorisni gabarit: podolgovat tloris z razmerjem stranic od 1:1,2 do 1:2.

(2) Strehe stanovanjskih objektov: simetrične dvokapnice z naklonom od 38o-45o, naklon strešin je lahko drugačen, če gre za obnovo, rekonstrukcijo ali gradnjo na mestu prej odstranjenega legalno zgrajenega

objekta in je skladen s poprej odstranjenim objektom. Nestanovanjski objekti (v okviru kmetije) imajo lahko izjemoma drugačno strešino, če to izhaja iz tehničnih zahtev načrtovanega objekta.

(3) V območjih s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objekti kmečkih domov, morajo slediti značilnostim tradicionalne arhitekture v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni in racionalni zasnovi, naravnih materialih in osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), slemenitvi, enostavni dvokapni strehi z dopustnimi čopi značilnega naklona (brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik), s kritino, ki je lesena (skodle oz. »šikelni«), opečna ali betonska.

(4) Ne glede na določila tega člena lahko na zavarovanih območjih veljajo strožja merila, ki jih določi skrbnik območja/varovanja.

- lega objekta na zemljišču:

84. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

(1) Odmik posega v prostor od parcelnih meja je predpisan tako, da ni motena sosednja posest in je možno nemoteno vzdrževanje in raba objektov v okviru stavbnega zemljišča zadevnega objekta.

(2) Odmiki objekta od mej sosednjih zemljišč:

2.1 stavbe (nad in pod terenom), če ni z regulacijskimi črtami ali z gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih zemljišč s svojimi najbolj izpostavljenimi točkami ne smejo biti bližje kot 4,0 m. Enostavni in nezahtevni objekti, manjši od 30 m², ki predstavljajo stavbe, pa ne bližje kot 1,5 m. Ostali enostavni in nezahtevni objekti pa ne bližje kot 4,0 m.

2.2 odmike objektov je dovoljeno zmanjšati od predpisanih, če zmanjšani odmik ne ruši oziroma posega z OPN ali OPPN vzpostavljenega oz. predpisanega prostorskega reda (gradbena meja, gradbena linija, regulacijska linija), ne povzroča prekomernega negativnega vpliva na zemljišča, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanim odmikom pisno soglašajo lastnik(i) vseh sosednjih parcel in vsi pristojni mnenjedajalci.

2.3. odmike objektov je dovoljeno zmanjšati od predpisanih, če je obstoječa gradnja zasnovana v strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.

(3) Dovoljeni odmik novih objektov od obstoječih stavb mora zagotoviti najmanj izpolnjevanje minimalnih svetlobno-tehničnih, požarno-varnostnih, sanitarnih in drugih pogojev ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru stavbnega zemljišča.

(4) Gradnja objekta je dovoljena tudi na mestu prej zakonito odstranjenega, manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, ki je imel veljavno gradbeno oz. uporabno dovoljenje in čigar odmiki od sosednjih zemljišč so bili manjši, pod pogojem, da se objektu ne bo spreminjala njegova namembnost in se objekt ne bo povečal.

(5) Rekonstrukcija zakonito zgrajenega objekta, čigar odmiki od sosednjih zemljišč so manjši od predpisanih, je dovoljena pod pogojem, da se objektu ne bo spreminjala njegova namembnost in se objekt ne bo povečal.

(6) Če lastnika sosednjih zemljišč soglašata, se lahko ograje postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m. Pri živi meji, ki je v funkciji ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli. Ograja ne sme ovirati preglednosti ceste in mora biti odmaknjena od ceste najmanj 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglašajo z manjšim odmikom.

(8) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(9) Če ni drugače določeno, morajo biti, na obrtnih, proizvodnih in skladiščnih območjih nove stavbe od meje sosednjih parcel namenjenih gradnji, ki so iste namembnosti, oddaljene najmanj 3 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima gradbenima parcelama, sicer je odmik od sosednje parcele namenjene gradnji 5 m.

(10) V kolikor stavbno zemljišče meji na gozd (v obliki v OPN zarisane osnovne namenske rabe), je potrebno objekt odmakniti od gozdnega roba za višino dreves oziroma višino robnega gozdnega sestoja tako, da se prepreči škoda na objektih in je omogočen neoviran dostop do gozdnega zaledja. V kolikor je odmik manjši, za škodo na objektu odgovarja investitor gradbenega posega.

(11) V postopkih iz prejšnjega odstavka tega člena, ki za predmetne gradnje ali ureditve zahtevajo pridobitev gradbenega dovoljenja, je mnenjedajalec pristojna služba za upravljanje z gozdovi.

(12) Pri odmikih objektov od vodnega zemljišča je treba upoštevati zakonodajo s področja voda in določila iz 122. člena odloka o OPN.

(13) Ne glede na določila predhodnih odstavkov tega člena so, ob soglasju sosedu in ob zagotavljanju s predpisi določenih pogojev, dopustni manjši odmiki, kadar:

- je obstoječa gradnja zasnovana v strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici,
- je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami oz. OPPN,
- kadar je večji odmik novega objekta zaradi varstvenih predpisov, terenskih razmer ali odstopanja od enovitosti zaključene poteze pozidave neizvedljiv.

85. člen (regulacijske črte in lega objektov na gradbeni parceli)

(1) Pri umeščanju novih objektov v prostor je treba, kadar s tem odlokom ni določeno drugače, slediti razporeditvi obstoječih objektov v prostoru in gradbeni liniji, ki jo tvorijo obstoječi že zgrajeni objekti v naselju (način umeščanja objektov v širšem prostoru). Pri določitvi lege stavbe je potrebno slediti funkciji in legi stavb enake namembnosti v neposrednem gravitacijskem območju in v naselju, pri čemer morebitne neustrezne lokacije obstoječih okoliških objektov ne smejo generirati nadaljnjih neustreznih postavitvev v prostor. Umeščanje objektov pa mora, predvsem izven območja naselij, hkrati slediti tudi obstoječim značilnostim v prostoru, ki jih poleg objektov določajo tudi morfologija terena, gozdni rob, vodotok ipd.

(2) Če gradbene linije v prostoru ni in kadar s tem odlokom ni določeno drugače, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena z regulacijskimi linijami cest z naslednjimi odmiki:

- odmik od roba cestišča za lokalno ceste in lokalne krajevne ceste 4 m z možnim manjšim odmikom le ob soglasju upravljavca cest;
- vsaj 3 m od roba javne poti in meje sosednje parcele z možnim manjšim odmikom le ob soglasju lastnika sosednje parcele.

(3) V območjih ohranjenih vaških jeder in na območju posameznih kmetij je pri določitvi lege stavbe potrebno slediti zasnovi vaškega jedra oz. kmetiji in obstoječim gradbenim linijam.

(4) Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije.

(5) Postavitev stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s plastnicami. Izjemoma je postavitev (orientacija) stavb lahko drugačna, če se z grafično analizo okolice, utemelji, da postavitev stavbe upošteva ohranjen urbanistični vzorec.

- ureditev okolice objekta:

89. člen (oblikovanje odprtih in zelenih površin)

(1) Urejanje odprtih in zelenih površin mora presegati zgolj tehnične in vrtnarske/hortikulturene rešitve.

(2) Delež odprtih bivalnih površin (DZP_ZG, glej 86. člen) je določen s podrobnejšimi PIP za vse tiste podrobne namenske rabe stavbnih zemljišč, kjer je zaradi zagotavljanja kvalitete bivanja to potrebno.

(3) Delež odprtih bivalnih površin posameznega zemljišča namenjenega gradnji (DZP_ZG), vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin (npr. trg, ploščad, igrišče). Tlakovanih površin je lahko izjemoma več samo, kadar se urejajo trgi in večnamenske ploščadi.

(4) Zasnova urejanja odprtih površin mora oblikovno sledi morfologiji prostora in namembnosti, skladno z namenom stavbe ali drugega objekta, velikostjo parcele, pogoji lege in zahtevanih odmikov ter mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena. Urbani in ruralni prostor se med seboj razlikujeta, kar se mora odražati tudi pri urejanju odprtih površin, zato vnašanje vzorcev urejanja odprtih površin mestne in primestne gradnje v ruralni prostor ni dopustno.

(5) Za vsako novo stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov in najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in za počitek stanovalcev, in sicer

4,0 m² za igralne površine (opremljeno igrišče) in 3,5 m² za zelene površine.

(6) Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od večstanovanjskih objektov do 300 m, površine za

igro večjih otrok in mladostnikov pa do 500 m.

(7) Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m² (vendar ne manj kot 50 m²), najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov je 1000 m². Igrišča za igro otrok morajo biti odmaknjena od prometnic.

(8) Na območjih vrtcev, šol in pri urejanju otroških igrišč je treba upoštevati preventivne ukrepe za zmanjšanje toksičnih snovi v tleh z uporabo neoporečnih materialov. Upoštevati je treba ukrepe za zaščito odprtih površin pred prašenjem iz okolice, če se igrišče nahaja v bližini prometnih površin: protiprašna ureditev utrjenih površin (tlakovanje, asfaltiranje), zamenjava onesnažene zemlje na površinah, ki so namenjene zadrževanju otrok, prekrivanje golih površin s travnatim pokrovom, zasaditev z drevesno ali grmovno vegetacijo itd.

(9) Če na gradbeni parceli večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m² na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji. Ta je lahko od stavbe oddaljena največ 200 m, stanovalcem pa mora biti omogočena njihova trajna uporaba.

(10) Izbor rastlinskih vrst naj bo na območjih naselij (Črna, Žerjav) omejen na avtohtone vrste, uporaba tujerodnih vrst naj bo minimalna in le izjema:

- v okolici stanovanjskih hiš naj bodo sajene pretežno avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo premišljeno v minimalnem obsegu; žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber itd.); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in ciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) niso zaželeno; v vrtove je zaželeno saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst, kot so lipe, gabri, bori itd.;
- zunanje ureditve industrijskih objektov in vseh ostalih objektov naj presegajo zgolj tehnične rešitve in naj bodo zasnovane tako, da bo delež zelenih površin čim večji in da v ureditvah prevladujejo praviloma avtohtone vrste velikih dreves in velikih grmovnic.

(11) Izbor rastlinskih vrst naj bo na območjih celkov omejen na avtohtone vrste, uporaba tujerodnih vrst ni dopustna.

(12) Izravnavanje zemljišča v obliki platojev z useki in nasipi ni dopustna, razen v primerih, ko je nujna za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje). Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,2 m. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,2 m, je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 2 m, je priporočljiva njegova izvedba v kaskadah. Oporni zid mora biti intenzivno ozelenjen.

(13) Ozelenitev parkirnih mest je priporočljiva, a ne nadomešča predpisanega deleža zelenih površin.

(14) Obrežnih drevnin ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih, varnostnih ali zdravstvenih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti.

(15) Obstoječa drevesa je treba ohranjati. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na gradbeni parceli ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves. Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih dreves in ostale vegetacije:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom; minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je \varnothing 2,0 m oz. 2 x 2 m;
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m.

(16) Kadar obstoječih dreves ni mogoče ohraniti, je potrebno, ob upoštevanju določil tega člena, upoštevati tudi naslednje:

- Bolna velika drevesa je potrebno ozdraviti, če pa to ni mogoče jih je potrebno nadomestiti, načeloma na isti lokaciji.
- Drevesa, ki jih je potrebno odstraniti zaradi tehničnih, varnostnih in zdravstvenih zahtev, je treba nadomestiti, načeloma na isti lokaciji.
- Drevesa, ki jih je potrebno odstraniti zaradi novogradnje, je potrebno nadomestiti na območju parcele, namenjene gradnji novega objekta.

(17) Javne odprte površine morajo biti namenjene in prilagojene najširšemu krogu uporabnikov (otroci, invalidi, starši z vozički, mladi itd.) in morajo biti ves čas dostopne ter zaradi varnosti vsaj minimalno osvetljene (dodatna osvetlitev kot del oblikovanja prostora mora upoštevati omejitve v zvezi s svetlobnim onesnaževanjem). Javne odprte površine različnih značajev naj se povezujejo v sklope, ki predstavljajo celoto (javni prostor naselja). Izvedba naj sledi funkciji in značaju posamezne površine, njena ureditev pa lahko kaže tudi na pripadnost širšemu sklopu javnih površin. Konkretno rešitve naj vključujejo čim širši spekter

programov.

113. člen (javne površine)

- (1) Javne površine so zemljišča in objekti, ki so po določbah tega odloka dostopni vsem, pod enakimi pogoji. Javne površine so predvsem površine cest, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, površine za pešce in gozdovi s posebnim namenom.
- (2) Pri urejanju javnih površin je treba upoštevati predpis o obremenjenosti okolja in programu ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja v Zgornji Mežiški dolini.
- (3) Javne odprte površine morajo biti namenjene in prilagojene najširšemu krogu uporabnikov (otroci, invalidi, starši z vozički, mladi itd.) in morajo biti ves čas dostopne. Javne odprte površine različnih značajev naj se povezujejo v sklope, ki predstavljajo celoto (javni prostor naselja). Izvedba naj sledi funkciji in značaju posamezne površine, njena ureditev pa lahko kaže tudi na pripadnost širšemu sklopu javnih površin. Konkretna rešitve naj vključujejo čim širši spekter programov. Obdelava naj ne predstavlja zgolj tehničnih rešitev, ampak naj bo celostna krajinskoarhitekturna ureditev.
- (4) Sistem javne razsvetljave mora hkrati upoštevati zahteve po varnosti odprtega prostora in zahteve o omejevanju svetlobnega onesnaževanja.

241. člen (zunanja ureditev v As)

- (1) Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini.
- (2) Zasnova zunanje ureditve ob preurejanju obstoječih in nastajanju novih kmetij, naj se zgleduje po zasnovi obstoječih kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine/kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in / ali gozdu.
- (3) Za vse zunanje ureditve velja, da naj bodo, sajene samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane neformalno (nestrižene ali le občasno strižene) iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kalina, gaber ipd.). Žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) niso dovoljene.
- (4) Ograje, v kolikor so potrebne, naj bodo zasnovane kot avtohtone oblike lesenih plotov (špevtnast plot ipd.) ali pa naj bodo žive meje, oblikovane skladno z določili tretjega odstavka tega člena.
- (5) Pri izboru materialov (ograje, tlaki idr.) imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).

- stopnja izkoriščenosti zemljišča:

86. člen (dopustna stopnja izrabe/izkoriščenosti posameznega zemljišča namenjenega gradnji)

- (1) Za določitev velikosti objektov se uporablja dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji, faktorjem zazidanosti, faktorjem izrabe in deležem odprtih bivalnih površin.
- (2) Na stavbnih zemljiščih, kjer dopustna izraba prostora (DI_FIO in DI_DZP) ali izkoriščenost zemljišča (FZ_ZG, FI_ZG, DZP_ZG) nista posebej določena, je potrebno izdelati OPPN ali vsaj strokovne podlage.
- (3) Dopustna odstopanja:
 - Na zemljiščih obstoječih zakonito zgrajenih objektov, kjer izraba/izkoriščenost zemljišča namenjenega gradnji ni skladna z dopustno (presežena FZ_ZG in FI_ZG ter manjši DZP_ZG), so dopustne vse gradnje ter spremembe namembnosti objektov v okviru obstoječe izrabe/izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest ter so skladne s splošnimi, podrobnejšimi in posebnimi PIP za konkretno lokacijo.
 - Odstopanja so dopustna pri rekonstrukciji obstoječih stavb, varovanih kot kulturna dediščina.

238. člen (stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji za As)

- (1) Stopnja izkoriščenosti, delež zelenih površin in faktor izrabe niso enotno opredeljeni.

- velikost in oblika gradbene parcele:

90. člen (velikost in oblika zemljišč namenjenih gradnji)

(1) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati PIP, določene s tem odlokom in pogoje, določene z drugimi predpisi. Omogočati mora normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

(2) Velikost parcel se določi v projektni dokumentaciji. Pri določanju velikosti parcel je treba upoštevati:

- značilnosti širšega prostora,
- morfologijo obstoječe poselitve,
- tipično velikost in obliko obstoječih že zazidanih zemljišč ter predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji, odmike od parcelnih ali posestnih mej, odmike od regulacijskih črt in podobno,
- namembnost in velikost objekta na parceli, velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
- poteke obstoječih infrastrukturnih vodov, varovalne koridorje infrastrukture ter možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, odprte površine),
- veljavne predpise v zvezi s sanitarno tehničnimi zahtevami gradnje, požarne varnosti idr.,
- krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
- naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
- omejitve uporabe zemljišča,
- možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
- možnost izvajanja načrtovane rabe sosednjih zemljišč,
- možnost gradnje dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov,
- možnost izvajanja dodatnih dopustnih dejavnosti, z vsemi potrebnimi ureditvami.

(3) Velikost zemljišč namenjenih gradnji na kmetijah in na območju stanovanjskih hiš z dodatno dejavnostjo, je dopustno povečati do površine, ki zagotavlja nemoteno delovanje dodatne dejavnosti ob upoštevanju določb tega odloka.

(4) Za izvajanje dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

- ustrezno velikost zemljišča namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
- neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
- omejevanje negativnih vplivov dejavnosti.

(5) Če ni določeno drugače, je potrebno obliko parcele na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve z oznako Aa, Ak, As in stavbnih zemljiščih z oznako SK formirati glede na naravne danosti in ustvarjene razmere. Upoštevati je potrebno parcelacijo in tradicionalen način umeščanja objektov (zemljiška razdelitev v celku in pretežno gručasta zasnova domačij).

(6) Za kmetije je potrebno zagotoviti velikost parcele v takšnem obsegu, da bo prilagojeno obsegu kmetijske proizvodnje in mehanizacije.

(7) Zemljišče namenjeno gradnji naj bo v območju ene EUP oz. enega PEUP. Kadar temu ni tako, se upoštevajo PIP za tisti EUP oz. PEUP, znotraj katerega se nahaja objekt, v kolikor ni omejitev drugih predpisov ali varstvenih režimov. Objekt mora biti v celoti znotraj ene EUP oz. PEUP.

(8) Delitev zemljiških parcel, za oblikovanje novih zemljišč namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da je zemljišče po namenski rabi opredeljeno za namen, ki ga predvideva parcelacija in so nove parcele odmerjene v skladu s pogoji, določenimi s tem odlokom.

91. člen (sprememba meja ali površine obstoječih že zazidanih parcel)

(1) Zemljišče namenjeno gradnji, na katerem že stoji objekt, je lahko predmet parcelacije z namenom postavitve novih objektov in ob ohranitvi obstoječega objekta le tedaj, če s parcelacijo povzročena sprememba meje ali površina parcele ne bo v nasprotju z določili tega odloka.

(2) Ne glede na določila tega člena je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture.

(3) Zemljišče namenjeno gradnji, na katerem že stoji objekt, je lahko predmet parcelacije znotraj območja zemljišča namenjenega gradnji, kadar je namen parcelacije združitev več zemljiških parcel v eno (zemljišče namenjeno gradnji postane ena zemljiška parcela). Možna je tudi delitev parcel zaradi obveznosti, ki izhajajo

iz služnostnih pogodb, vendar le tedaj, če s parcelacijo povzročena sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju z določili tega odloka.

(4) Zgoščevanje grajenih struktur znotraj obstoječih stavbnih zemljišč je možno ob zagotavljanju kvalitetnih bivalnih razmer, v skladu z merili in pogoji za določitev velikosti parcel in objektov, vendar ne kot pozidava javnih površin.

(5) Zemljišče razpršene gradnje, na katerem stoji legalno grajen objekt, je lahko predmet parcelacije, kadar je namen parcelacije odkup zemljišča zaradi zagotavljanja funkcionalnosti tega objekta (dostop, dovoz, vrt ipd.).

242. člen (umeščanje/lega objektov v As)

(1) Velikost in oblika parcele namenjene gradnji ni enotno opredeljena.

(2) Umestitev objektov znotraj posamezne kmetije na parcelo mora slediti zasnovi domov značilni za obravnavano območje. Zasnova nekmetijskih stanovanjskih objektov in dopustnih pomožnih stanovanjskih objektov mora biti enaka kot zasnova kmetij.

- druga merila in pogoji:

142. člen (OPPN, ki s tem odlokom niso posamično določeni)

(1) OPPN se lahko izdela za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja tudi, če to s tem odlokom ni tako določeno, kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s tem odlokom oziroma ne odstopa od PIP, ki veljajo za predlagano območje,
- gre za ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč,
- je na obstoječih gradbenih parcelah treba izvesti predhodno komasacijo,
- ni možno zagotoviti dostopov do gradbenih parcel,
- obstoječe lastništvo gradbenih parcel onemogoča racionalno gradnjo komunalne ali prometne infrastrukture,
- gre za naslednje infrastrukturne objekte in naprave: kanalizacijski vodi dimenzije 1800 mm in več, čistilna naprava za več kot 500 PE, vodarna in objekti za bogatenje podtalnice, elektroenergetski vodi napetostnega nivoja več kot 110 kV, razdelilna transformatorska postaja napetostnega nivoja več kot 110 kV, elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 110 kV, razen če gre za rekonstrukcijo ali povečanje napetosti obstoječega daljnovoda napetostnega nivoja 20 kV in 110 kV, plinovod z delovnim tlakom nad 16 bar in pripadajoče merilne regulacijske plinske postaje, vse vrste energetskih objektov, ki niso namenjeni izključno interni uporabi industrijskih obratov, odlagališče odpadkov, center za predelavo odpadkov, plinovod z delovnim tlakom 16 bar.

256. člen (opredelitev območja, podrobnejša namenska raba)

Posebni PIP za Krajinski park Topla (TP)

(1) Enota urejanja prostora TP predstavlja Krajinski park Topla. Na območju se s tradicionalno rabo prostora ohranja značilni vzorec kulturne krajine. Na območju kmetijskih zemljišč se ohranja tradicionalna kmetijska raba: prepovedano je preoravanje, intenziviranje kmetijske obdelave in hidromelioracije zemljišč. Na območju naravne vrednote je prepovedana gradnja enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov ter poseganje brez soglasja pristojne službe za ohranjanje narave.

(2) Na območjih kmetij z namensko rabo Ak (kmetije Burjak, Florin, Kordež, Fajmut in Končnik) se ohranjajo arhitekturne značilnosti obstoječih stavb. Na območjih kulturne dediščine je treba za gradnje in druge posege v prostor predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in mnenje oziroma soglasje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Na območjih, ki niso varovana po predpisih o varstvu kulturne dediščine, je treba upoštevati značilnosti tradicionalne koroške stavbne dediščine v: načinu umeščanja v prostor (umeščanje objektov v gručo domačije), načinu gradnje (spodnji del stavbe zidan, zgornji deli stavbe grajeni iz lesa ali pa z leseno fasado) ter značilnih gabaritih (visoka klet in izkoriščena mansarda) in oblikovanju (strma dvokapna streha z leseno kritino).

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- splošni pogoji:

92. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

- (1) Gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture in nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustni izven stavbnih zemljišč) je možna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovodna pot na javno cesto, priključek na elektriko, zadostno oskrbo z vodo ter urejeno odvajanje odpadnih vod.
- (2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena, je gradnja objektov dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.
- (3) Komunalne ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo ustrezno varstvo okolja (zrak, voda, tla) in zdravje ljudi (hrup, osončenost, elektromagnetno sevanje) ter ustrezno zahtevano obrambno zaščito (varstvo pred požarom, oskrbo v izrednih razmerah, zmanjševanje ogroženosti ipd.).
- (4) V predvidenih koridorjih za potrebe komunalnega opremljanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah, razen ob soglasju upravljavca oz. predlagatelja posameznega voda. Za vode, katerih koridorji s tem OPN še niso določeni, izdelava zasnove upravljaavec in do izdelave zasnove ne more uveljavljati prednosti prvega.
- (5) V novo predvidenih območjih gradnje, kjer še ni zgrajene prometne, komunalne in energetske infrastrukture, je gradnja objektov možna po njeni izgradnji oz. sočasno.
- (6) Predvideni sekundarni vodi in dostopi morajo biti zgrajeni pred gradnjo objekta oz. sočasno z njo. Obstoječe in predvidene objekte je potrebno obvezno priključiti na vso obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo.
- (7) Ne glede na določila tega člena je možna gradnja pomožnih objektov, ki ne potrebujejo priključkov povsod tam, kjer je to skladno z ostalimi odločili tega odloka.

93. člen (predpisana minimalna komunalna oprema)

- (1) Stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov in ostalih objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetska omrežja ter dostop do javne ceste.
- (2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse, v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se predpisana komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo pristojna služba občine.

94. člen (obvezno priključevanje na komunalno opremo)

- (1) Nove objekte je treba priključiti na komunalno opremo, če ta obstaja. Možne so tudi drugačne rešitve, če obstaja utemeljen razlog, da priključitev na javno gospodarska infrastrukturo ni možna oz. če to ne pomeni slabšanje kvalitete okolja. Obstoječi objekti se priključijo na tiste vode, ki obstajajo.
- (2) Nezahtevne in enostavne objekte je treba priključiti na komunalno opremo takrat, kadar je za njihovo uporabo to potrebno. Priključevanje je možno izvesti samo na obstoječe vode.
- (3) Pri obveznosti priključevanja objektov na vodovodno omrežje se lahko zaradi fizičnih ovir med objektom in vodovodnim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, vodotoki ipd.), s soglasjem pristojnega upravljavca vodovodnega omrežja, dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (lastno zajetje, kapnica, cisterna ali ureditev individualnega vodovodnega sistema).
- (4) Pri obveznosti priključevanja objektov na kanalizacijsko omrežje se na območjih zunaj vodovarstvenih območij, zaradi fizičnih ovir med objektom in kanalizacijskim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ipd.), lahko s soglasjem pristojnega upravljavca kanalizacijskega omrežja dovoli tudi začasna ali stalna uporaba individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala ali individualna čistilna naprava ipd.).

96. člen (splošno)

- (1) Če nameravana gradnja leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovalni pas,

varovano območje ali nadzorovani pas ipd., mora investitor pred začetkom gradnje pridobiti mnenje in/ali soglasje pristojnega organa oziroma službe.

(2) Pri projektiranju v varovalnih pasovih omrežij, objektov in naprav posameznih je potrebno upoštevati resorno zakonodajo in predpise obravnavane gospodarske javne infrastrukture.

98. člen (varovalni koridorji objektov gospodarske javne infrastrukture)

(1) Varovalni koridorji posameznih infrastrukturnih omrežij oziroma objektov so prikazani v tabeli.

Tabela 3: Varovalni koridorji posameznih infrastrukturnih omrežij oziroma objektov

Infrastrukturna omrežja oziroma objekti		Merjeno levo in desno od osi voda	Skupna širina varovalnega koridorja
elektroenergetska razdelilna transformatorska postaja (RTP), merjeno od zunanjega roba ograje območja RTP oziroma od zunanje stene objekta RTP, če se ta nahaja v sklopu drugega objekta	110 kV	15 m	
	220 kV, 400 kV	40 m	
elektroenergetska prosto stoječa transformatorska postaja (TP), merjeno od zunanje stene objekta TP		5 m	10 m
vodovodno omrežje	dimenzije 700 mm in več	5 m	10 m
kanalizacijsko omrežje	dimenzije 1400 mm in več	5 m	10 m
vročevodno in parovodno omrežje	dimenzije 700 mm in več	5 m	10 m

(2) Varovalni koridor za komunikacijske oddajne sisteme se določi za vsak oddajnik posebej. Varovalni koridor obsega območje od antene oddajnika, ki se razteza v tridimenzionalnem prostoru od antene glede na moč in smer delovanja oddajnika, število oddajnikov na isti lokaciji in glede na tehnološko izvedbo.

(3) V varovalnih koridorjih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter komunikacijskih oddajnih sistemov ni dopustna gradnja objektov, ki zahtevajo povečano varstvo pred sevanjem, in sicer:

- bolnišnic, zdravilišč, okrevališč in turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji,
- stanovanjskih objektov,
- objektov vzgojno-varstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva,
- objektov, v katerih se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti,
- otroških igrišč in javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, ki so namenjene zadrževanju večjega števila ljudi.

(4) V varovalnih koridorjih elektroenergetskih vodov napetostnega nivoja 110 kV in več je na obstoječih objektih dopustno vzdrževanje objektov ter gradnja pomožnih objektov, ki služijo obstoječemu objektu (garaže, parkirišča, lope).

(5) Za vsak poseg v elektroenergetski koridor je potrebno, skladno z zakonodajo, izdelati ustrezno projektno dokumentacijo oz. elaborat križanja, ki opredeljuje približevanje in križanje z visokonapetostnim prenosnim vodom in pridobiti soglasje upravljavca. Pri projektiranju je potrebno upoštevati veljavno resorno zakonodajo.

(6) Za vse stavbe (novogradnje, nadzidave, dozidave objektov in spremembe namembnosti), ki so namenjene bivanju ter za pomožne objekte, ki posegajo v elektroenergetske varovalne koridorje obstoječih daljnovodov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščenih organizacij, da niso prekorajene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja, ki so določene s predpisi.

(7) V varovalnih koridorjih vročevodnega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja je dopustna gradnja objektov pod pogoji pristojnega organa oziroma upravljavca tega omrežja v skladu s predpisi.

- komunalna infrastruktura:

104. člen (gradnja vodovodnega omrežja)

(1) Vodovodno omrežje mora poleg oskrbe s pitno vodo praviloma zagotavljati tudi požarno varnost objektov s sistemom podzemnih in nadzemnih hidrantov. Hidrante je treba praviloma umeščati zunaj javnih

povoznih ali pohodnih površin.

(2) Vodohran mora imeti dostopno pot. Priporočljivo je, da so vodohrani zaradi manjše vizualne izpostavljenosti vsaj delno vkopani.

(3) Uporabniki tehnološke vode morajo uporabljati zaprte sisteme z uporabo recikliranja porabljene vode.

105. člen (gradnja kanalizacijskega omrežja)

(1) Padavinske vode se priključuje na javno kanalizacijo, kjer obstaja, sicer pa prednostno ponika ali odvaja razpršeno po terenu.

(2) Kanalizacijsko omrežje mora biti zgrajeno v ločenem sistemu, razen na območjih, kjer je izveden mešani sistem.

(3) Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest ter parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, se izvaja po predpisih. Ločeni kanalizacijski sistem za padavinsko odpadno vodo ne sme biti priključen na mešani sistem.

(4) Zadrževalni bazeni, ki zadržujejo viške padavinske vode, morajo biti izvedeni podzemno, pri čemer je treba zagotoviti vsaj 1,0 m nadkritja z zemljino, lahko pa tudi z nadvišanjem terena. Do zadrževalnega bazena je treba zagotoviti dovoz z javne ceste za vozila. Nad zadrževalnim bazenom je dopustno urediti rekreacijske ali zelene površine, vključno z zasaditvijo vegetacije.

(5) Lokalne čistilne naprave morajo biti umeščene zunaj strnjenegega naselja ali na njegovem robu. Do čistilne naprave je treba zagotoviti dovoz z javne ceste. Čistilna naprava mora biti praviloma zavarovana z zaščitno ograjo.

(6) Male čistilne naprave in nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno in po predpisih. Dopustna je tudi gradnja rastlinske čistilne naprave. Vsi navedeni objekti morajo biti locirani na gradbeni parceli stavbe ali na eni od parcel, namenjenih gradnji več stavb, če naprava služi več stavbam.

(7) Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti redno vzdrževani in evidentirani pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

(8) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na območjih, na katerih ponikanje zaradi značilnosti tal ni možno, se padavinska voda odvaja v kanalizacijo na osnovi pogojev pristojnega organa oziroma upravljavca kanalizacijskega sistema, pri čemer naj se čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadrži na lokaciji (posebne ureditve na zelenih površinah parcele, namenjene gradnji stavbe, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo).

(9) Padavinske vode z objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine niti v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

- prometna infrastruktura:

95. člen (priključevanje objektov na javno cesto)

(1) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste.

(2) Dovozi in priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na osnovi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet in upravljavca ceste. Na javno cesto je treba praviloma priključevati več objektov s skupnim priključkom na cesto (združevanje priključkov).

(3) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na osnovi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

(4) Slepo zaključene nove ceste morajo imeti na koncu obračališča oz. mora biti zagotovljena ustrezna možnost obračanja.

99. člen (varovalni pasovi prometnih omrežij)

(1) V varovalnih pasovih cest je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določbami tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi pogojev in soglasja pristojnega upravljavca ceste.

(2) Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

(3) Če so varovalni pasovi cest, ki so opredeljeni v drugih predpisih, širši od tistih, ki so navedeni v tem odloku, se upoštevajo določila drugih predpisov.

112. člen (parkirne površine in garažne stavbe)

- (1) Parkirna mesta (PM) se zagotavljajo na odprtih, nepokritih ali pokritih parkirnih površinah, v stavbah in v garažnih hišah.
- (2) Pri novogradnjah ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov mora biti zagotovljeno dovolj PM na gradbeni parceli posameznega objekta, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.
- (3) Pri večstanovanjskih stavbah je treba čim več PM zagotavljati v kletah stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.
- (4) Pod obstoječimi PM je dopustna gradnja podzemnih garaž. Število javnih PM, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.
- (5) PM so praviloma razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 5 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po splošnih PIP tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin.
- (6) Na vseh javnih parkiriščih je treba, skladno s predpisi, zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo, ki morajo biti dostopne brez arhitektonskih ovir, je potrebno zagotoviti vsaj minimalno predpisano zahtevano število. Določila veljajo povsod, razen v primeru, ko je možno parkiranje na javnih parkiriščih s soglasjem pristojnega upravljavca in ob upoštevanju potreb po istočasnem parkiranju. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi, se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.
- (7) Zasnova parkirnih površin mora upoštevati zahteve trajnostnega razvoja v smislu zmanjševanja velikih utrjenih površin, prehitrega otekanja padavinskih voda ipd. V ta namen naj bodo parkirišča povsod tam, kjer je to mogoče, propustna, torej utrjena tako, da lahko voda pronica v tla, ter čim bolj ozelenjena. Površine PM, manipulativnih površin in platojev znotraj industrijskih območij ter večjih gospodarskih con ter povsod tam, kjer so namenjene avtobusom, tovornjakom in tehnični mehanizaciji, morajo biti utrjene tako, da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj.
- (8) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.
- (9) Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, in avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno na območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.
- (10) Pri gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju javnih in zasebnih parkirnih površin (večjih od 100 m²) je treba upoštevati predpis o obremenjenosti okolja in programu ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja v Zgornji Mežiški dolini.
- (11) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije (zelena streha) ali pa morajo imeti na terenu streho garaže urejeno kot javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.
- (12) Na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM iz prve točke tega člena, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi. V večstanovanjskih objektih in pri vseh vrstah objektov, ki ponujajo nastanitvene kapacitete, se obvezno predvidijo tudi kolesarnice.
- (13) Površine PM, manipulativnih površin in platojev znotraj industrijskih območij ter večjih gospodarskih con ter povsod tam, kjer so namenjene avtobusom, tovornjakom in tehnični mehanizaciji, morajo biti izvedene tako, da imajo prometno jasno in pregledno urejene tudi poti in prehode za pešce.
- (14) Če ni z zakonodajo določeno drugače, je potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest, navedenih v tabeli. Če vrsta objekta v tabeli ni navedena, se pri izračunu upošteva drug posebni predpis.

- energetska infrastruktura:

106. člen (gradnja daljinskega sistema oskrbe s toploto ter gradnja plinskega omrežja)

(1) Gradnja daljinskega sistema oskrbe s toploto in plinovodnega omrežja (omrežja zemeljskega plina in utekočinjenega naftnega plina) ni predvidena. V primeru možnosti njune izgradnje je potrebno izdelati strokovne podlage z vidika urejanja prostora in zanje pridobiti soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora, ob upoštevanju splošnih PIP za gradnjo infrastrukture ter podrobnejših in posebnih PIP.

107. člen (gradnja elektroenergetskega omrežja)

(1) Elektroenergetsko distribucijsko omrežje napetostnega nivoja 20 kV in manj mora biti zgrajeno s podzemnimi kablji praviloma v kabelski kanalizaciji. Gradnja nadzemnih vodov napetostnega nivoja 20 kV in manj je dopustna le zunaj strnjenih območij poselitve, v strnjenih območjih poselitve pa le v primeru prilagoditve nadzemnega omrežja zaradi preureditve v podzemno omrežje.

- telekomunikacijska infrastruktura:

109. člen (gradnja komunikacijske infrastrukture)

(1) Komunikacijsko omrežje, razen sistemov brezžičnih povezav, mora biti izvedeno s podzemnimi kablji, in sicer praviloma v kabelski kanalizaciji. Zunaj strnjenih območij poselitve je dopustna tudi gradnja nadzemnih vodov.

(2) Pri načrtovanju objektov in naprav omrežja mobilne telefonije je treba upoštevati predpise s področja elektronskih komunikacij in elektromagnetnega sevanja ter naslednje usmeritve in pogoje:

- objekte in naprave mobilne telefonije ni dopustno nameščati ali graditi na stanovanjske stavbe, stavbe namenjene zdravstvu, varstvu in izobraževanju, na otroška igrišča in pokopališča;
- na območjih s podrobnejšo namensko rabo IP, IG, K2, G, PC, PO, LN, O, T je dopustna gradnja prostostojećih antenskih stolpov;
- na varovanih in zavarovanih območjih, kjer se varuje posebna vrednota in na območjih v varovalnem pasu infrastrukture, je dopustno bazno postajo postaviti le ob predhodni odobritvi pristojnega mnenjedajalca;
- pred postavitvijo bazne postaje je treba izdelati oceno EMS ter po njeni izgradnji izvesti meritve, ki dokazujejo, da je EMS v dovoljenih mejah po predpisih s področja elektromagnetnega sevanja;
- objekte in naprave mobilne telefonije je treba umeščati v prostor tako, da se v čim večji meri združujejo v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave.

(3) Objekte in naprave mobilne telefonije je treba na izpostavljenih legah umestiti v prostor tako, da bo vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši, za kar je potrebno izdelati strokovne podlage, ki gradnjo utemeljujejo z vidika okoljske, prostorske, estetske in gospodarske sprejemljivosti.

(4) Oblikovanje objektov (barve, oblika stebrov in anten) mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora.

(5) Objekte za telekomunikacijsko opremo za nameščanje radijskih postaj za radioamaterje s pripadajočimi antenami je možno nameščati v skladu s prvim, tretjim, četrtem in petim odstavkom tega člena in samo s soglasjem Občine.

- druga infrastruktura:

110. člen (gradnja druge, nove ali nepoznane infrastrukture)

(1) Za vse naprave, objekte in omrežja, ki niso navedeni v tem odloku (novo, neznano, nenavedeno) je potrebno dopolniti ta odlok ali smiselno uporabljati ta odlok, veljavno zakonodajo ter v primeru možnih vplivov izvesti postopek presoje vplivov na okolje (PVO).

111. člen (objekti za zbiranje odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti pri novogradnjah praviloma v objektu ali zaprto na zemljišču objekta, h kateremu pripada.

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti urejeno po predpisih, na utrjeni površini z odtokom in opremljeno z vodo za občasno čiščenje, dobro prometno dostopno in zunaj prometnih površin, na javni

površini in načeloma zaščiteno z nadstrešnico. Zbiralnice odpadkov naj bodo načeloma razporejene tako, da zajemajo gravitacijsko območje cca. 300 prebivalcev. Priporočljivo je, da natančno lokacijo in podobo zbirnih mest Občina uredi enotno na celotnem območju, v nasprotnem primeru pa mora podati soglasje za vsako lokacijo.

(3) Zbirni center za odpadke mora biti umeščen tako, da je dobro dostopen. Imeti mora vratarnico, nadstrešek in ograjo. Zbirni center je lahko izveden tudi kot zaprt objekt.

(4) Nevarni in drugi industrijski odpadki se do njihove predaje pooblaščenemu podjetju ali do odvoza na odlagališče skladiščijo v območju proizvodnih in obrtnih obratov, kjer so nastali ter v posebnih namensko zgrajenih skladiščih.

7.3. Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varovanje okolja:

114. člen (splošna določila / načela)

(1) Gradnje in prostorske ureditve so, ne glede na določila tega odloka, dopustne le, če v okolju ne povzročajo večjih motenj, kot so dovoljene s predpisi. Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja. Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

(2) Pred začetkom izvajanja posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje, je treba pridobiti vsa potrebna dovoljenja in izvesti vse predpisane postopke, ki zagotavljajo omejevanje negativnih vplivov.

(3) Pogoj za poseganje na zemljišča, na katerih veljajo določeni režimi, je obvezna pridobitev soglasja službe, pristojne za varstvo in upravljanje varovanih objektov, prostorov, dobrin v okviru posameznega režima.

115. člen (varstvo kulturne dediščine)

(2) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k njeni trajni ohranitvi ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(3) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo (npr. čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.).

(4) Ne glede na ostale določbe odloka velja, da je na območjih varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, dopustno vzdrževanje obstoječih objektov in rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov. Na območjih varstva kulturne dediščine je umeščanje enostavnih in nezahtevnih objektov dopustno le skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(5) Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave objektov ter drugi dopustni posegi, določeni s tem odlokom, so na območjih varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine dopustni le izjemoma, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije, oz. ni možno najti druge rešitve. Pri tem gradnja ali poseg ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo status območja varovanega s predpisi s področja varstva kulturne dediščine in je ta gradnja ali poseg skladen s PIP.

(6) Odstranitve objektov ali delov objektov, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, niso dopustne, razen pod pogoji, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Novogradnja objekta na mestu prej odstranjenega objekta, ali dela objekta kulturne dediščine, mora glede velikosti in drugih urbanističnih elementov upoštevati usmeritve, kot jih določi pristojna javna služba ali kot so določeni v soglasju za raziskavo in odstranitev dediščine.

(7) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirane dediščine, vpisane v register nepremične kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(8) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave v območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine ali naselbinske dediščine, je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je potrebno, pri pristojni službi za varstvo kulturne dediščine, pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah - obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(9) Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se skladno s predpisi s

področja varstva kulturne dediščine štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.

(10) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo režimi, kot jih opredeljuje konkreten akt o razglasitvi kulturnega spomenika in se uporabljajo kot splošni PIP. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v razglasitvenem aktu.

(11) Za varstvena območja dediščine veljajo merila in pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom, v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine

(12) Za registrirano kulturno dediščino velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot registrirane kulturne dediščine, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu.

(13) Za posamezne enote registrirane kulturne dediščine veljajo dodatno še PIP, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne podvrste dediščine.

(15) Za registrirano naselbinsko dediščino velja varstveni režim, da se pri posegih ohranjajo varovane vrednote kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(19) Na območjih varstva kulturne dediščine je prepovedano postavljati reklamne panoje, antene mobilnih telekomunikacijskih sistemov, protihrupne ograje in druge objekte, ki bi s svojo pojavnostjo pomenili tujek v varovanem prostoru.

(20) Kulturno dediščino predstavljajo tudi vsi leseni kozolci, slopna znamenja in zidane kapelice, ki se nahajajo na varovanem območju kulturne dediščine.

(21) Oblikovanje označevalnih in usmerjevalnih tabel, ulična in cestna oprema (avtobusna postajališča, ekološki otoki, koši za smeti ipd.) se na varovanih območjih oblikujejo celostno, skladno s pogoji pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

(22) Poleg objekta dediščine se varuje tudi okolica varovane kulturne dediščine oz. njeno območje, ki je določeno iz zgodovinskega, funkcionalnega in vizualnega vidika. Nove rabe v območju načeloma niso dopustne, kar posebej velja za pomembnejšo kulturno dediščino.

(23) Območja avtohtone poselitve, predvsem območja kmetij in zaselkov, kjer prevladujejo kmetije, ki so kot poselitvena struktura izrazito ohranjene je potrebno obravnavati kot kulturno dediščino (npr. območje celkov).

(24) Ne glede na določila tega odloka je potrebno v primeru odkritja nove kulturne dediščine o tem obvestiti strokovne službe. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/ lastnika zemljišča/ investitorja/ odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

(25) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(26) Območja, varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, so razvidna v prikazu stanja prostora, ki je priloga k temu aktu in drugih uradnih evidencah.

(27) Če so določbe tega odloka v neskladju z varstvenim režimom nepremičnih kulturnih spomenikov ali registrirane kulturne dediščine, je treba upoštevati varstveni režim nepremičnega kulturnega spomenika oziroma pogoje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

(28) Območja varovanj in omejitev s področja varstva kulturne dediščine, so grafično prikazana in navedena

v Prikazu stanja prostora, dostopna na prostorskem informacijskem sistemu, v veljavnih področnih predpisih in drugih uradnih evidencah.

116. člen (ohranjanje narave / naravni spomeniki, naravne vrednote in območja biotske raznovrstnosti)

(1) Naravni spomeniki, naravne vrednote državnega in lokalnega pomena, posebna varstvena območja Natura 2000 ter ekološko pomembna območja na območju občine so razglašeni ali določeni s posebnimi predpisi. Njihovi grafični prikazi v izvedbenem delu so prilagojeni katastrski situaciji ter DOF se vizualno nekoliko razlikujejo, a so vsebinsko usklajeni. V primeru vsebinskega odstopanja velja stanje v naravi, kar neposredno na terenu potrdi pristojna strokovna služba.

(2) Na zavarovanih območjih je treba upoštevati usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo zavarovanih območij narave, ki so podani z varstvenimi režimi v sprejetih aktih o zavarovanju.

(3) Z naravnimi vrednotami je treba ravnati tako, da se ne ogrozi njihovega obstoja. Posegi in dejavnosti se izvajajo na naravni vrednoti, če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti za izvedbo posega ali opravljanje dejavnosti. Če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti, se posegi in dejavnosti:

- na površinski in podzemeljski geomorfološki, hidrološki in geološki naravni vrednoti izvajajo v obsegu in na način, da se ne uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, oziroma v obsegu in na način, da se v čim manjši možni meri spremenijo druge fizične, fizikalne, kemijske, vidne in funkcionalne lastnosti naravne vrednote;
- na drevesni naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne zmanjša vitalnost, ne poslabša zdravstveno stanje drevesa in se ne poslabšajo življenjske razmere na rastišču;
- na botanični in zoološki naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne poslabšajo življenjske razmere rastlin in živali, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, do takšne mere, da jim je onemogočeno dolgoročno preživetje;
- na ekosistemski naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne spremenijo kvalitete ekosistema ter naravni procesi v njem do takšne mere, da se poruši naravno ravnovesje.

(5) Na ekološko pomembnih območjih so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Pri izvajanju posegov in dejavnosti, ki so načrtovani v skladu s prejšnjim odstavkom, se izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da je neugoden vpliv na habitatne tipe, rastline in živali ter njihove habitate čim manjši. Skladno s to usmeritvijo naj se posegi in dejavnosti načrtuje izven najbolj občutljivih in biotsko najvrednejših delov ekološko pomembnih območij.

(6) Na posebnih varstvenih območjih (območja Natura 2000) se pri izvajanju ter načrtovanju posegov in dejavnosti izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da je neugoden vpliv na habitatne tipe, rastline in živali ter njihove habitate čim manjši. Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin tako, da se:

- živalim prilagodi tako, da poseganje oz. opravljanje dejavnosti ne sovпада z obdobji, ali v čim manjši možni meri sovпада z obdobji, ko potrebujejo mir oz. se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanja,
- rastlinam prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja,
- na posebna varstvena območja se ne vnaša živali in rastlin tujerodnih vrst ter gensko spremenjenih organizmov.

(7) V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, se upošteva resorna zakonodaja s področja ohranjanja.

(8) Za vsak poseg na objektih in v okviru varovanih območij narave, je potrebno predhodno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, v skladu z določili sektorske zakonodaje s področja ohranjanja.

116. člen (ohranjanje narave / naravni spomeniki, naravne vrednote in območja biotske raznovrstnosti)

(4) Na območjih pričakovanih naravnih vrednot je potrebno odkritje podzemnih jam in najdbe mineralov ali fosilov prijaviti pristojni službi za varstvo narave.

117. člen (varovanje in izboljšanje okolja)

(1) Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

119. člen (gradnja objektov v gozdu in v obgozdnem varovalnem pasu)

(1) Za gradnjo v gozdu, kadar je dovoljena in v 25 m širokem obgozdnem pasu (gozdni varovalni pas), je treba pridobiti soglasje pristojne organizacije za gozdove.

(2) Izvajanje gozdarske dejavnosti na strmih predelih mora biti prilagojeno razmeram in se mora po potrebi izvajati ročno.

(3) Gradnja gozdnih vlak in gozdnih cest mora biti premišljena in trajnostno naravnana in se mora prilagajati razmeram na terenu tako, da posledično ne povzroča dodatnih degradacij (erozijskih pojavov ipd.) Za njihovo gradnjo je potrebno soglasje Občine.

(4) Vožnja z motornimi sanmi in motorji v gozdovih, izven urejenih poti, ni dopustna.

120. člen (varstvo zraka)

(1) Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je treba upoštevati predpise za varstvo zraka in zagotoviti, da pri obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije.

(2) Proizvodne, obrtne, stanovanjske in druge objekte priključiti na ekološko čiste vire energije ter postopno uvajati ukrepe na področju obnovljivih virov energije, kot to določa Lokalni energetske koncept Občine Črna na Koroškem (v nadaljevanju: LEK, Breznik in Breznik, september 2012 in njegove spremembe in dopolnitve).

(3) Zagotoviti racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov ter uporabo ekološko sprejemljivejših načinov ogrevanja, pri tem se upošteva predpis o učinkoviti rabi energije v stavbah.

(4) Pri posameznih obstoječih virih onesnaženja zraka mora lastnik oziroma upravljavec vira onesnaženja meriti nivo onesnaženosti in izvesti ustrezno zaščito oziroma sanacijo. Z rezultati merjenja mora mesečno seznanjati Občino.

121. člen (varstvo voda)

(1) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja, onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov. Prepovedano je odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki ter odlaganje ali pretovarjanje odkopanih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi in odlaganje odpadkov. Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
- gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
- gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem,
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

(2) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje, ki ga izda pristojni organ. Vodno soglasje je potrebno pridobiti za:

- poseg na vodnem in priobalnem zemljišču;
- poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb;
- poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice (odvzem vode, raba vode);
- poseg na varstvenih in ogroženih območjih;
- poseg zaradi odvajanja odpadnih voda;
- poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik;
- hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi

katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.

- (3) Odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske in podzemne vode in odvzem toplote iz površinskih in podzemnih voda, je dovoljeno samo na način in pod pogoji, ki jih določajo zakon in predpisi s tega področja. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano. Odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo, je prepovedano.
- (4) Pri načrtovanju izgradnje komunalnih čistilnih naprav je potrebno izdelati tudi hidrološko-hidravlično analizo prevodnosti konkretnega vodotoka, glede na predvideno odvajanje očiščenih odpadnih voda v vodotok. Pri navedeni analizi je treba upoštevati maksimalne in minimalnih pretoke ter srednji nizki pretok vodotoka na eni strani ter maksimalno količino očiščenih odpadnih voda na iztoku. S predvidenim odvajanjem očiščenih odpadnih voda v vodotok ne smejo biti poslabšane odtočne razmere na dolvodnem zemljišču oz. ne sme biti povečana poplavna ogroženost v vplivnem območju. Za zagotavljanje neškodljivega odvajanja očiščenih odpadnih voda v vodotok je, po potrebi, pred iztokom potrebno predvideti zadrževalni bazen ustreznih dimenzij.
- (5) Tehnološke odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom očiščene do predpisane stopnje.
- (6) Padavinske vode iz obravnavanih območij je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj parcel za gradnjo. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem mora ureditev odvajanja biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosče, morebitni suhi zadrževalniki itd.).
- (7) Odvzemanje naplavin je dovoljeno le v obsegu in na način, ki bistveno ne spreminja naravnih procesov, ne ruši naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ali ne pospešuje škodljivega delovanja voda. Za odvzemanje naplavin je treba upoštevati predpise o vodah.
- (8) Na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, je mogoča rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja, če se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost, se s tem ne poslabšuje stanja voda, je omogočeno izvajanje javnih služb, se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda, ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami in se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.
- (9) Skladno s predpisom o načrtih upravljanja voda in vodnih območij Donave in Jadranskega morja, sta na območju občine določena dva referenčna odseka vodotokov, kot je to razvidno iz Prikaza stanja prostora. Na referenčnih odsekih ter na vodotokih gorvodno in dolvodno od referenčnih odsekov se mora upoštevati omejitve poseganja v vodno dobro, kot to določa predpis o načrtih upravljanja voda na vodnih območjih Donave in Jadranskega morja.
- (10) Na vodovarstvenih območjih se dosledno upošteva vodovarstveni režim iz predpisa o zavarovanju vodnega telesa.

122. člen (priobalno zemljišče)

- (1) Pri določitvi območja celinskih voda se dosledno upošteva dejansko stanje na terenu in se vodotoke in stoječe vode obravnava kot vodna zemljišča s pripadajočimi priobalnimi zemljišči. Na priobalnih zemljiščih se upošteva omejitve, ki izhajajo iz zakonodaje s področja voda.
- (2) Priobalna zemljišča, ki jih določa resorni zakon so na območju tega OPN, kadar vlada z uredbo ne odloči drugače, merjena od meje vodnega zemljišča:
- ob Meži, vodi 1. reda, so znotraj naselij široka 15 metrov, zunaj območij naselij pa 40 metrov od meje vodnega zemljišča;
 - ob ostalih vodotokih, potokih, hudournikih, stoječih vodah in suhih strugah pa 5 metrov.
- (3) Dopustne posege v priobalno zemljišče določa zakon. Na priobalnem zemljišču je prepovedano gnojenje ali uporaba sredstev za varstvo rastlin.
- (4) V priobalnem pasu vodotoka mora biti omogočen dostop in vzdrževanje vodotoka.
- (5) Ureditve vodotokov in hudournikov so dopustne predvsem z uporabo naravnih materialov oziroma tako, da je čim manj vidnega betona. Kjer razmere dopuščajo, je potrebno ohranjati naraven potek vodotoka.

Vegetacijo ob vodotokih je potrebno ohranjati v čim večji meri ali jo ponovno zasaditi.

(6) Oblikovanje objektov, potrebnih za rabo voda, naj bo v največji možni meri sonaravno in podrejeno pravilom za oblikovanje, ki jih za obravnavano območje določajo PIP. V prostor naj se praviloma umeščajo na vizualno neizpostavljenih lokacijah.

(7) Pri načrtovanju poteka trase javne infrastrukture, je treba predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, naj le-ta ne posega na priobalno zemljišče. Manjši odmiki so dopustni le izjemoma, na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene vendar na tak način, da ne bo poslabšala obstoječe stabilnosti brežin vodotokov.

(8) Na področju prometne infrastrukture - ureditvi lokalnih cest, ureditvi kolesarskih poti in pešpoti se je potrebno izogniti poplavnim območjem in predvideti gradnjo prometne infrastrukture izven priobalnih zemljišč. Rekreatijske poti se morajo čim bolj prilagajati terenu brez bistvenega spreminjanja reliefnih in talnih razmer. Pri trasiranju in urejanju zemljišč je treba v največji meri ohranjati obstoječo vegetacijo (gozdni rob, drevje, grmičevje in posamična drevesa).

123. člen (varstvo podzemne vode)

(1) Za posege na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnih predpisov.

(2) V vodovarstvenih pasovih so dovoljeni le posegi, skladni s predpisi oziroma posegi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje sledi, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo in v skladu s predpisi o vodovarstvenih območjih. Gnojenje z živinskimi gnojili ni dovoljeno v I. vodovarstvenem območju, v ostalih vodovarstvenih pasovih pa le z gnojilnimi načrti.

(3) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.

(4) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati obstoječe objekte merske mreže za monitoring podzemnih voda na način, da:

- ni predvidena kakršnakoli gradnja v minimalno 5 m radiju od objekta merske mreže,
- ne bodo povzročeni vplivi na gladino in kakovost podzemnih voda,
- se v bližini merskega objekta ne spremenijo infiltracijske lastnosti tal z asfaltiranjem, polaganjem betonskih plošč ali drugače,
- bo odvodnjavanje v bližini objekta merske mreže urejeno tako, da ni možno zatekanje,
- je zagotovljen neoviran dostop do objekta merske mreže.

(5) Za raziskavo podzemnih voda je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskave.

124. člen (varovanje tal in plodne zemlje)

(1) Pri vseh posegih je treba upoštevati onesnaženost tal na območju Zgornje Mežiške doline ter ravnati skladno s predpisom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. V primeru, da se ugotovi, da je zgornji, rodovitni sloj tal neonesnažen, se ga lahko odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter se ga uporabi za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

(2) Pri poseganju v tla na območju vodotokov in na razgaljene površine, je po koncu del treba izvesti sanacijska in zasaditvena dela za preprečitev erozijskih pojavov.

(3) Pri uporabi in skladiščenju nevarnih snovi se objekti in dela izvajajo tako, da se onemogoči izliv v okolico.

- merila za vzdrževanje:

/

- druga merila in pogoji:

125. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Načrtovanje in gradnjo objektov je potrebno zasnovati tako, da se preprečijo oziroma zmanjšajo škodljivi vplivi naravnih in drugih nesreč ter da se omogoči zaščita, reševanje in pomoč.

(2) Prostorske potrebe za področje zaščite in reševanja se določi v občinskem načrtu zaščite in reševanja.

(3) Objekte in naprave, ki s svojo višino lahko vplivajo na varnost zračnega prometa (ovire za zračni promet), je treba zaznamovati v skladu s predpisi in soglasjem pristojnega organa oziroma službe za civilno letalstvo.

- (4) Vse zelene in druge javne odprte površine se urejajo tako, da je v primeru naravnih ali drugih nesreč mogoča njihova uporaba za potrebe zaščite in reševanja.
- (5) Na območju občine sta dva obrata večjega tveganja za okolje v Žerjavu in Mušeniku, s katerima so povezana tveganja za nastanek večje industrijske nesreče. Skladno z varnostnim poročilom za ta dva industrijska obrata je vplivno območje opredeljeno znotraj območij obratov. Na vplivnih območjih objektov z večjim okoljskim tveganjem, je treba prostorske ureditve načrtovati tako, da se preprečujejo verižne nesreče, da se preprečuje, zmanjšuje ali zadržuje prenos začetih izrednih dogodkov, zmanjšujejo posledice v primeru nesreč in omogoči uspešno ukrepanje v okviru zaščite in reševanja, z zagotavljanjem ustreznih odmkov med dejavnostmi oziroma objekti.
- (6) Za primer naravnih in drugih nesreč se zagotavljajo površine za pokop večjega števila ljudi, kadavrov, za odlaganje ruševin, območja za evakuacijo prebivalstva, za heliporte in lokacije za sprejem mednarodne pomoči.
- (7) Preprečevati je potrebno možnost ekoloških nesreč z ustreznim načrtovanjem in ustreznim izvajanjem dejavnosti. V primeru ekološke nesreče pa je potrebno ukrepati skladno s predpisi in občinskim načrtom zaščite in reševanja.

126. člen (varovanje pred poplavami ter prostorski razvoj na poplavnih območjih)

- (1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag (Izdelava karte razredov poplavne in erozijske nevarnosti na območju občine Mežica - Dopolnitev - št. 3301/11, januar 2012 ter dopolnitev junij 2012, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o. in Hidravlična študija visokih vod na porečju Meže - za OPVP 25-Črna na Koroškem - Žerjav, Inštitut za vode RS Slovenije, maj 2014). Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe stanje so sestavni del prikaza stanja prostora.
- (2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega. Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njim.
- (3) Ne glede na določbe drugega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti, ki jih dopuščajo predpisi o vodah, pod pogoji, ki jih določajo ti predpisi.
- (4) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo fazno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe/novo naselje.

127. člen (varovanje pred požarom)

- (1) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.
- (2) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte.
- (3) Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z odmiki in požarnimi ločitvami od parcelnih mej in med objekti, intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila, viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi. Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo ustrezati zahtevanim standardom. Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom (minimalni radij 11,5 m, širina utrjenih poti 3,5 m, ob stavbah 5,0 m).
- (4) Zagotoviti je potrebno vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na območjih brez hidratnega omrežja in na območjih, kjer pretoki na omrežju ne zagotavljajo ustrezne preskrbe s požarno vodo, je treba zagotoviti požarne bazene ali druge ustrezne ureditve, ki zagotavljajo požarno varnost.
- (5) Ob gradnji objektov in drugih posegih v prostor je treba zagotavljati neoviran in varen dovoz do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov.

(6) V območjih velike požarne ogroženosti gozdov se praviloma ne načrtujejo dejavnosti ali prostorske ureditve, ki bi pomenile dodatno tveganje za življenje ljudi ter za materialne dobrine in naravo.

128. člen (erozijska in plazljiva območja)

(1) Za zagotavljanje varstva pred škodljivim delovanjem voda so določena območja, ki so ogrožena tudi zaradi erozije celinskih voda (erozijsko območje) in zemeljskih ali hribinskih plazov (plazljivo območje). Ne glede na to pa je treba zaradi preprečevanja erozije na celotnem območju pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor ohraniti naravne prvine v prostoru in se s posegi prilagajati reliefnim značilnostim prostora.

(2) Na erozijskih območjih je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(3) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča, in sicer na naslednje načine:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(4) Na erozijskih in plazljivih območjih je potrebno za vsako gradnjo oziroma poseg predhodno izdelati geološko geotehnično študijo, v kateri se določijo ustrezni tehnični in protierozijski ukrepi zaradi varstva ljudi in premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami. Tudi na ostalih območjih je izdelava geomehanske študije pred izdelavo projektov oz. pred izvajanjem nameranih posegov priporočljiva.

(5) Projektant je dolžan načrtovati, izvajalec pa izvajati posege tako, da ne povzročajo erozijskih procesov. Ob gradnji objektov so investitorji dolžni obvezno upoštevati vse predpisane ukrepe v zvezi s sanacijo terena, ki jih predpiše geološka služba.

129. člen

(potresna območja)

(1) Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo VII EMS. Na večje delu občine velja projektni pospešek tal 0,125 in na jugu pa 0,150 s povratno dobo 475 let, na trdnih tleh (A po EC8). Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objektov nanjo.

130. člen (splošno glede varovanja zdravja)

(1) Za posamezne vrste posegov v prostor, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja in ki bi lahko občutneje vplivali na okolje ter so opredeljeni v področnem predpisu o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje, je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

(2) Pri načrtovanju in izvedbi vseh posegov v prostor je potrebno celovito izpolnjevati zahteve okoljske zakonodaje. Vsak poseg v prostor mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjšo spremembo

okolja in čim manjše tveganje za okolje ter tako, da se prepreči in omeji obremenitev okolja že pri izvoru nastanka.

(3) Na območjih, ki so določena s predpisom o območjih obremenjenosti okolja in o programu ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja v Zgornji Mežiški dolini, je treba upoštevati ukrepe za izboljšanje kakovosti okolja.

131. člen (varovanje pred hrupom)

(1) Varstvo pred hrupom je opredeljeno na podlagi občutljivosti posameznih območij osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora. Območja varstva pred hrupom so določena v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(2) Ta odlok, glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, določa stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za zmanjševanje onesnaževanja okolja s hrupom za posamezne površine.

(3) Na vseh zemljiščih se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določa III. stopnja varstva pred hrupom. Izjeme so:

- II. stopnja varstva pred hrupom:
 - o na območju družbene infrastrukture površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč,

(4) Mirno območje poselitve se lahko določi na kateremkoli II. območju varstva pred hrupom ali na njegovem delu.

(5) Za javne prireditve, javne shode in vsako drugo uporabo zvočnih naprav na prostem je treba pridobiti dovoljenje pristojnega organa.

(6) Pri novogradnjah, spremembah namembnosti in rekonstrukcijah obstoječih objektov, je treba vse posege načrtovati tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti. Rekonstrukcije objektov ali spremenjena namembnost v obstoječih objektih ne smejo povzročiti prekomerne obremenitve s hrupom. Novogradnje in nove dejavnosti je treba načrtovati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih predpisom o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter locirati tako, da ne bodo podvržene vplivom obstoječega vira prekomernega hrupa oz. da ne bodo s svojo dejavnostjo zaradi hrupa moteče za obstoječe dejavnosti.

(7) Če je vir mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa cesta ali druga prometna infrastruktura, mora pristojni izvajalec gospodarske javne službe zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisije hrupa v okolje, skladno z operativnimi programi varstva pred hrupom.

(8) Pri gradnji cest in rekonstrukciji cest v območjih s preseženimi mejnimi vrednostmi zaradi hrupa, je treba pri izvedbi uporabiti materiale, ki omogočajo zmanjšanje hrupa zaradi prometa (tihi asfalt ipd.).

(9) Izvedba aktivne in pasivne protihrupne zaščite na območjih spremenjene rabe je obveznost investitorjev posegov.

(10) Med izvajanjem gradbenih del je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe:

- Med gradbenimi deli na novih območjih proizvodnih dejavnosti, kjer lahko pride do preseganja mejnih ravni hrupa ob bližnjih stanovanjskih objektih zaradi obratovanja gradbišča, je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja.
- Zagotovi se uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Pri gradnji naj izvajalec uporablja le mehanizacijo, ki je označena z vidno in trajno oznako CE skladnosti z zajamčeno ravno zvočno moči ter naj bo opremljena z ES izjavo o skladnosti (Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem).
- Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.
- Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti izpostavljenih stanovanjskih objektov.

(11) Na območjih, ki mejijo na stanovanjske objekte, naj bodo locirane servisne in skladiščne dejavnosti, predvsem obrtnega značaja. Obratovanje dejavnosti ob navedenem mejnem robu naj poteka le v dnevnem času.

(12) Za zagotovitev pasivnih protihrupnih ukrepov za izpostavljene stanovanjske objekte v bližini proizvodnih območij naj se v sklopu dokumentacije za gradbeno dovoljenje zagotovi tudi izdelava posebnega načrta protihrupne zaščite.

(13) Zajemi in izpusti prezračevalnih sistemov naj bodo orientirani stran od stanovanjskih objektov.

(14) Po izgradnji naj se izvede meritev hrupa na vseh območjih, kjer se načrtuje umeščanje proizvodnih

dejavnosti v neposredno bližino obstoječih stanovanjskih objektov.

(15) Natančneje je potrebno ovrednotiti predvideno raven hrupa zaradi umeščanja proizvodnih dejavnosti v bližino stanovanjskih območij (natančna določitev virov hrupa in modelski izračun predvidene ravni hrupa v okolici).

(16) Izvede naj se aktivne protihrupne ukrepe za zaščito hrupa proizvodnih dejavnosti izpostavljenih stanovanjskih objektov (npr. izvedba ustrezno urejenih protihrupnih nasipov na mejah stanovanjskih in proizvodnih površin).

(17) Izvede naj se pasivne protihrupne ukrepe za zaščito hrupa proizvodnih dejavnosti izpostavljenih stanovanjskih objektov. Stran od bivalnih prostorov stanovanjskih objektov se umešča vire hrupa: naprave, parkirišča, manipulacijske površine, ventilacijski in klimatski sistemi. S strani investorjev novih proizvodnih območij se zagotovi izvedba protihrupnih fasad in oken na izpostavljenih stanovanjskih objektih. Potrebnost izvedbe ukrepov se določi na podlagi meritev hrupa na posameznih stanovanjskih objektih in na podlagi modelske ocene predvidene ravni hrupa.

132. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Gradnja objektov ali naprav ter razmestitev dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

(2) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za območja z namensko rabo: S, C, B, Z ter A.

(4) Pri umeščanju objektov ali naprav, ki predstavljajo vir EMS, je treba upoštevati minimalne odmike od stavb, v katerih se začasno ali stalno zadržujejo ljudje, kot to določa veljavna resorna zakonodaja.

(5) Za gradnjo objektov, ki so viri EMS, je treba izdelati oceno vplivov na okolje in pridobiti soglasje pristojne službe.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ali rekonstrukciji vira sevanja mora investor izbrati tehnične rešitve in upoštevati dognanja in rešitve, ki zagotavljajo, da mejne vrednosti elektromagnetnega polja niso presežene, in hkrati omogočajo najnižjo tehnično dosegljivo obremenitev okolja zaradi sevanja.

(7) Za vse objekte (novogradnje, nadzidave, dozidave stavb namenjenih za stalno oziroma občasno bivanje ter spremembe namembnosti stavb za potrebe stalnega oziroma občasnega bivanja), ki posegajo v elektroenergetske koridorje obstoječih oziroma predvidenih daljnovodov, je treba predložiti dokazilo pooblaščenih organizacij, da v območju načrtovanega posega niso prekoračene mejne vrednosti elektromagnetnega polja, ki so določene v predpisu iz prejšnje točke.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1 Vrste prostorskih ukrepov:

- ☐ zakonita predkupna pravica občine:

Z odlokom o območju predkupne pravice Občine Črna na Koroškem (Ur. list RS, št. 29/2003) je določeno območje, na katerem lahko Občina Črna na Koroškem uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah. Območje predkupne pravice obsega vse nepremičnine na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij.

Parcela (*40) se nahaja v območju, kjer bi lahko Občina Črna na Koroškem uveljavljala zakonito predkupno pravico na nepremičninah.

- ☐ začasni ukrepi za zavarovanje: /
- ☐ komasacija: /

8.2 Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč: /
- ☐ prepoved prometa z zemljišči: /
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov: /
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- ☐ prepoved izvajanja gradenj: /

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH:

9.1 Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja:
 - kulturna dediščina: Topla - Vas (EŠD: 770) (parc. št. *40)
 - ekološko pomembno območje (EPO): Kamniško - Savinjske Alpe (parc. št. *40)
 - posebno varstveno območje Natura 2000: Grintovci (SDF: SI5000024) (parc. št. *40)
 - naravna vrednota: Topla - dolina (parc. št. *40)
 - zavarovano območje (ZO): Topla (parc. št. *40)
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
 - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
 - Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 - popr., 39/13 - odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
 - Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19)
 - Odredba o razglasitvi doline Tople na Koroškem za naravno znamenitost (Uradni list SRS, št. 32/66)

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu:
 - varovalni pas ceste z oznako: LC 052041 Cesta Topljska centrala (Topla) - karavla Topla (parc. št. *40 (del))
- širina varovalnega pasu:
 - varovalni pas ceste: lokalna cesta (LC) - 4 m (parc. št. *40 (del))

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV:

- program priprave prostorskega akta:

Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega načrta OPPN Črna vzhod (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/2021)
- faza priprave / predviden rok sprejema:

/
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18).

13. PRIPOROČILA GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: priloženo
 - izsek iz kartografskega dela: **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črna na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/2020)**

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10-UBP5, 14/15 – ZUUIFO, 84/15 – ZZelP-J in 189/20 – ZFRO).

Pripravila:

Polona Obretan, svetovalka III

P. Obretan



Odgovorna oseba

Irena Nagernik

Tajnica občinske uprave

Irena Nagernik

VROČITI:

- 1 x naročniku,
- 1 x arhiv, tu.



OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM

Občinski prostorski načrt Občine Črna na Koroškem
(UGSO, št. 60/2020)

Izsek iz kartografskega dela - namenska raba

Zadeva: 3510-0028/2021, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 13.12.2021

