

ŽUPAN

Številka: 9001-1/2025

Datum: 30. 1. 2025

13. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 17. 2. 2025

ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Gordana Radanovič, vodja Oddelka za prostor
Katja Pongračič, občinski urbanist

SKLEP: Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319 z obrazložitvijo
- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319
- Prikaz obstoječega / predvidenega stanja



O B Č I N A
BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
p.p. 132
8250 BREŽICE

Telefon: 07 6205503
Telefax: 07 4990052

E-pošta: obcina.brezice@brezice.si
www.brezice.si

ŽUPAN

Številka: 359-7/2024
Datum: 30. 1. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v sprejem in obravnavo Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319.

OBRAZLOŽITEV:

Občina Brežice je avgusta 2014 sprejela prvi občinski prostorski načrt (Uradni list RS št. 41/2019 – UPB in 80/2021; v nadaljevanju OPN) v katerem so z namensko rabo "Ap" opredeljena območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje. Za prej navedena območja se glede na stališče iz Strokovne podlage za analizo posebnih območij razpršene poselitve zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje v občini Brežice (dopolnitev 2017) lahko pristopi k pripravi dodatne strokovne podlage, ki omogoča realizacijo zelene investicijske namere.

Predmet strokovne podlage (v nadaljevanju: SP) je določitev podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319. SP preverja sprejemljivost spremembe namembnosti in dozidave obstoječe vinske kleti v enostanovanjsko stavbo in s tem sprejemljivost morebitnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP), ki jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: OPN) za namensko rabo površin podeželskega naselja.

Na območju SP stoji vinska klet z izdanim osnovnim gradbenim dovoljenjem št. 351-550/73-4/5 z dne 20. 10. 1974 in gradbenim dovoljenjem za dozidavo št. 351-480/81-4/5 z dne 6. 8. 1981. Stavba se vseskozi neskladno uporablja za namen bivanja in ima iz tega naslova vse prvine tipične stanovanjske stavbe podeželskega tipa. Temu primerno se je urejala tudi okolica in postavljali pomožni objekti (garaža). Lastnik želi stavbo legalizirati, v delu rekonstruirati in izvesti dozidavo (novogradnja) v skladu z določili za namensko rabo podeželskega tipa naselja (v nadaljevanju: SK).

Na območju SP velja OPN, ki v 124. členu določa podrobne PIP-e za območja razpršene poselitve zaključenih območji v okviru sanacije razpršene gradnje. Na podlagi tega člena se je pristopilo k pripravi dodatne strokovne podlage, ki določala dodatne podrobno prostorsko ureditvene pogoje in omogoča legalizacijo spremembe namembnosti iz nestanovanjske v stanovanjsko stavbo in dozidavo z rekonstrukcijo.

Ključne ugotovitve stanja objekta, ki so obravnavane v strokovni podlagi:

A. SKLADNO

- Osnovni objekt je sestavljen in je etažnosti K+P+M. V delu, kjer se pristopa k spremembi namembnosti je etažnost P+M.
 - Osnovni volumen obstoječe stanovanjske stavbe je kvadratast. Predvidi se podolgovat tloris z dodanim kubusom.
 - Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica z naklonom 35°, smer slemena S–J (vzporedno s plastnicami). Dodan volumen ima ravno streho.
 - Kolenčni zid v mansardi se ohranja oziroma nov ne presega dopustnih 1,4m višine.
 - Fasada je enostavna, svetlo pastelne barve.
-

B. NESKLADNO

- Odstopanje od dejanske rabe objekta v odnosu do izdanih gradbenih dovoljenj.
 - Zagotovi se podolgovat tloris.
 - Kritina salonitna.
-

Analiza zatečenega stanja: obstoječ objekt in predvidena dozidava ustrezata oblikovalskim določilom in prostorskim predpisom. Neskladna je edino uporaba oziroma dejanska raba predmetnega objekta, saj je izdano gradbeno dovoljenje za vinsko klet, a se stavba vseskozi uporablja kot stavba za bivanje, kar izkazuje z izgledom, oblikovanjem ter dvoriščnimi potezami.

S strokovno podlago se ugotavlja, da predvideno stanje ne bo bistveno odstopalo od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN. Določi se dodaten prostorsko izvedbeni pogoj, ki na območju ureditvene enote z oznako Ap 1319 dopušča legalizacijo namembnosti, saj se stavba vseskozi uporablja za bivanje.

Občina Brežice je v povezavi 124. člena OPN, Aarhuske konvencije, katere namen je zagotoviti dostop do informacij in udeležbo javnosti pri odločanju (sooblikovanju) v okoljskih in prostorskih zadevah, ter na osnovi preteklih dobrih praks, javnost seznanila s pripravo strokovne podlage za območje Ap 1319, ki je potekala od 23. 12. 2024 do vključno 10. 01. 2025. Na javno razgrnjen dokument ni bilo podanih pripomb.

Strokovna podlaga in določila OPN sta podlagi za izdajo gradbenega dovoljenja. Na podlagi te strokovne podlage se obstoječi stavbi dopusti sprememba namembnosti iz vinske kleti v stanovanjsko stavbo z dozidavo v obsegu kot to dopuščajo prostorsko izvedbeni pogoji na namenski rabi SK. S tem se omogoči legalizacija dejanske rabe stavbe in se odpravijo neskladnosti s prostorsko ureditvenimi pogoji.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1319 nima finančnih posledic na Odlok o proračunu Občine Brežice.

Pripravila:

Katja Pongračič

Občinska urbanistka

mag. Gordana Radanovič

Vodja oddelka za prostor

Ivan MOLAN

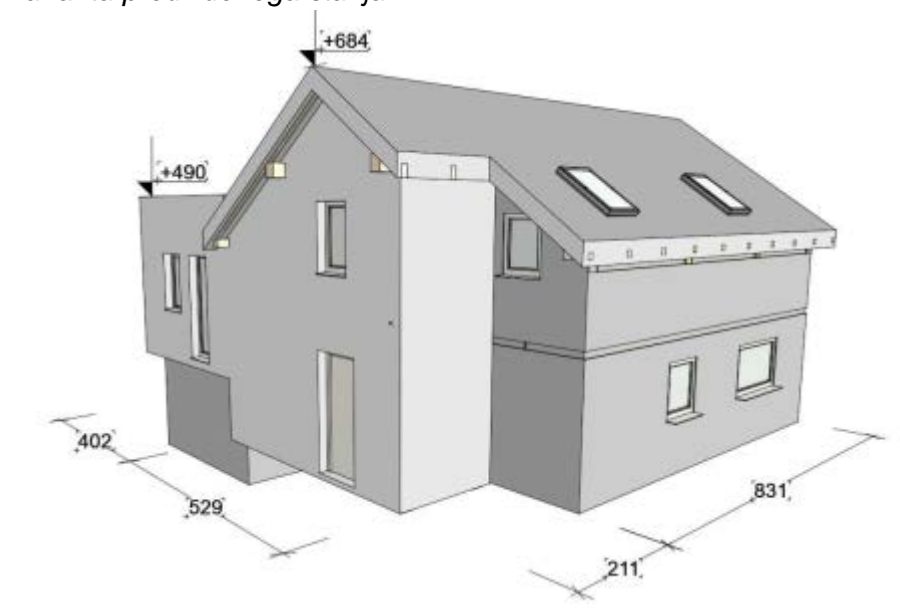
Župan

PRILOGA: Prikaz obstoječega / predvidenega stanja

Obstoječe stanje



Varianta predvidenega stanja



Na podlagi 124. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št.: 100/21) je Občinski svet Občine Brežice, na svoji ____ . redni seji dne _____ sprejel

SKLEP **o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1319**

1. člen

Potrdi se strokovna podlaga za območje Ap 1319 (v nadaljevanju: SP), ki jo je izdelalo podjetje Cascada d.o.o., Linhartova 11, 8250 Brežice.

2. člen

Predmet SP je določitev podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319. SP preverja sprejemljivost spremembo namembnosti obstoječe vinske kleti v enostanovanjsko stavbo.

3. člen

(1) S SP se ugotavlja sprejemljivost odstopanja predvidene spremembe namembnosti iz vinske kleti v stanovanjsko stavbo, tvorba osnovnega tlorisa podolgovate oblike z razmerjem 1:1,2 in določitev ustrezne kritine v skladu z določili OPN. Določi se dodaten poseben prostorsko ureditveni pogoj za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1319, ki omogoča umestitev stanovanjske stavbe. Ostali pogoji sledijo obstoječim določilom za podeželskega tipa naselja (v nadaljevanju SK).

(2) Poleg splošnih PIP so za namensko rabo razpršene poselitve zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje (v nadaljevanju: Ap) določeni tudi podrobni PIP-i, ki so zapisani v 124. členu OPN, ki veljajo za objekte v namenski rabi SK (123. člen OPN).

(3) Ključne ugotovitve obstoječega stanja stanovanjskega objekta v odnosu od prostorsko izvedbenih pogojev:

A. SKLADNO

- Osnovni objekt je sestavljen in je etažnosti K+P+M. V delu, kjer se pristopa k spremembi namembnosti je etažnost P+M.
- Osnovni volumen obstoječe stanovanjske stavbe je kvadratast. Predvidi se podolgovat tloris z dodanim kubusom.
- Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica z naklonom 35°, smer slemena S–J (vzporedno s plastnicami). Dodan volumen ima ravno streho.
- Kolenčni zid v mansardi se ohranja oziroma ne presega dopustnih 1,4m višine.
- Fasada je enostavna, svetlo pastelne barve.

B. NESKLADNO

- Odstopanje od dejanske rabe objekta v odnosu do izdanih gradbenih dovoljenj.
- Zagotovi se podolgovat tloris.
- Kritina salonitna.

(4) Na podlagi SP se ugotavlja, da je predvidena sprememba namembnosti sprejemljiva, ne glede na določilo da sprememba in nebivanjske v bivanjsko rabo ni dopustna.

4. člen

(1) Obstoječe stanje odstopa od oblikovalskih in/ali gabaritnih pogojev OPN in ni sprejemljivo umeščeno v prostor. S to strokovno podlago so se preverila odstopanja, ki jih je mogoče uskladiti z veljavnimi prostorsko izvedbenimi pogoji za namensko rabo SK. Za Ap 1319 se doda prostorsko izvedbeni pogoj, ki omogoča spremembo namembnosti iz nebivanjske v bivanjsko.

(2) SP je skladno s 124. členom OPN skupaj z OPN podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Št. 359-7/2024
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan