



ŽUPAN

Številka: 9001-1/2025

Datum: 30. 1. 2025

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

ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444

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

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444 z obrazložitvijo
- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444
- Prikaz obstoječega / predvidenega stanja

Številka: 3504-5/2024

Datum: 30. 1. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1444

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 1444.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444.

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 nameravane investicije.

Predmet strokovne podlage (v nadaljevanju: SP) je določitev podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444. SP preverja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in s tem sprejemljivost 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 enostanovanjska hiša, ki je nelegalno dozidana. Lastnik želi stavbo legalizirati in na mestu predhodno odstranjenega gospodarskega poslopja urediti »novo« dozidavo, ki bo presegala s prostorskim aktom dopustnih 35% dozidave bruto etažne površine (v nadaljevanju: BEP) osnovnega objekta. Na območju SP namreč velja OPN, ki v 124. členu določa podrobne PIP-e za območja razpršene poselitve zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje.

Na podlagi tega člena se je pristopilo k pripravi dodatne SP, ki določa dodatne podrobno prostorsko ureditvene pogoje in omogoča dozidavo za več kot le 35% BEP.

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

A. SKLADNO

- Osnovni objekt je etažnosti K+P+M. V delu, kjer se pristopa k legalizaciji nadstrešnice s obstoječo kletjo (je etažnosti K+P).
- Osnovni volumen obstoječe stanovanjske stavbe je tlorisnih dimenzij cca. 8,82 m x 6,58 m, (nadstrešnica s kletjo je tlorisnih dimenzij cca 4,42 x 7,79 m). Razmerje stranic osnovnega objekta 1:1,34 z dodanim volumnom (nadstrešnice).
- Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica z naklonom 39°, kritina opečna, smer slemena SZ–JV (vzporedno s plastnicami). Dodan volumen (nadstrešnica) ima ravno streho.
- Trapezna frčada pri obstoječi mansardi se ohrani, saj je za osnovi objekt izdano gradbeno dovoljenje 35102-328/201-152 z dne 17.12.2001,
- Kolenčni zid pri osnovnem objektu enostanovanjski stavbi je višine 0,70 m.
- Fasada je enostavna, svetlo pastelne barve, s poudarjenim coklom. Obstoječ objekt ima na severni strani obstoječ balkon in manjši zaprt prostor – kurilnico.

B. NESKLADNO

- Odstopanje od maksimalne dopustne dozidave na območjih Ap, ki znaša 35% BEP
-

S SP 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 1444 dopušča dozidavo, ki bo presegala dopustnih 35% dozidave BEP osnovnega objekta.

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 SP za območje Ap 1444, ki je potekala od 25. 11. 2024 do vključno 9. 12. 2024. Na javno razgrnjen dokument ni bilo podanih pripomb.

SP je skupaj z OPN podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Na podlagi te SP se obstoječi stanovanjski objekt z vidika skladnosti s prostorskim aktom legalizira brez sanacije in se mu dopusti dozidava v obsegu več kot 35% BEP vendar ne več kot to dopuščajo ostali prostorsko izvedbeni pogoji (faktor zazidanosti, faktor zelenih površin in drugo). S tem se omogoči legalizacija dela stavbe, dozidava ki presega 35% BEP in se odpravijo neskladnosti s prostorsko ureditvenimi pogoji.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444 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 1444**

1. člen

Potrdi se strokovna podlaga za območje Ap 1444 (v nadaljevanju: SP), ki jo je izdelalo podjetje LIK arhitektura in design d.o.o., Bizeljaska cesta 80, 8250 Brežice.

2. člen

Predmet SP je določitev podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444. SP preverja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in predvidene dozidave, ki sicer presega dopustnih 35% BEP, ki jih določa Občinski prostorski načrt občine Brežice (v nadaljevanju: OPN).

3. člen

(1) S SP se ugotavlja sprejemljivost odstopanja predvidene dozidave, ki presega 35% BEP obstoječega objekta in se določi dodaten poseben prostorsko ureditveni pogoj za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1444.

(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 etažnosti K+P+M. V delu, kjer se pristopa k legalizaciji nadstrešnice s obstoječo kletjo (je etažnosti K+P).
- Osnovni volumen obstoječe stanovanjske stavbe je tlorisnih dimenzij cca. 8,82 m x 6,58 m, (nadstrešnica s kletjo je tlorisnih dimenzij cca 4,42 x 7,79 m). Razmerje stranic osnovnega objekta 1:1,34 z dodanim volumnom (nadstrešnice).
- Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica z naklonom 39°, kritina opečna, smer slemena SZ–JV (vzporedno s plastnicami). Dodan volumen (nadstrešnica) ima ravno streho.
- Trapezna frčada pri obstoječi mansardi se ohrani, saj je za osnovi objekt izdano gradbeno dovoljene 35102-328/201-152 z dne 17.12.2001,
- Kolenčni zid pri osnovnem objektu enostanovanjski stavbi je višine 0,70 m.
- Fasada je enostavna, svetlo pastelne barve, s poudarjenim coklom. Obstoječ objekt ima na severni strani obstoječ balkon in manjši zaprt prostor – kurilnico.

B. NESKLADNO

- Odstopanje od maksimalne dopustne dozidave na območjih Ap, ki znaša 35% BEP

(4) Na podlagi SP se ugotavlja, da sta obstoječa stavba kot njena predvidena dozidava na parc. št. 724/3 in 724/2 k.o. Podgorje sprejemljivi, ne glede na ugotovljeno odstopanje od maksimalne dopustne prizidave k osnovnemu objektu.

4. člen

(1) Obstoječe stanje ne odstopa od oblikovalskih in/ali gabaritnih pogojev OPN in je sprejemljivo umeščeno v prostor. S to strokovno podlago se preverja odstopanje od določil vezanih na dozidavo in se v ta namen določi dodaten prostorsko izvedbeni pogoj, ki na območju ureditvene enote z oznako Ap 1444 omogoča prizidavo, ki presega 35% BEP osnovnega objekta.

(2) Strokovna podlaga 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. 3504-5/2024
Brežice, dne x. mesec.2025

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan