



ŽUPAN

Številka: 9001-8/2024
Datum: 24.06.2024

10. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 18.07.2024

ZADEVA: Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698

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. Urška Klenovšek, vodja Oddelka za prostor
Katja Pongračič, občinska urbanistka

SKLEP: Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698.

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698, z obrazložitvijo,
- Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698
- gradivo z grafičnim prikazom
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP Ak 698, Piršenbreg



Številka: 3504-1/2024

Datum: 24.06.2024

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) predlagam v obravnavo in sprejem Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 Ak 698.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698.

OBRAZLOŽITEV:

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je preoblikovanje in določitev oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi z Elaboratom lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP Ak 698, Piršenbreg (v nadaljevanju: EUP). Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 885, 886, 1044, 1027 vse k.o. 1275 Piršenbreg in okoliških, ki pripadajo domačiji v skupni površini cca 10,3 ha od tega cca 5,8 ha intenzivnih kmetijskih površin. Ker gre za posamično poselitev (307. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 ; v nadaljevanju: ZUreP-3) se skladno s 135. členom ZUreP-3, lahko pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi primerna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Preoblikovanje se določi za potrebe novogradnje CC-SI 11100 enostanovanjske stavbe za naslednika kmetije. Skladno s 140. členom ZUreP-3 LP predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

Območje LP se nahaja v osrednjem delu občine Brežice, v naselju Piršenbreg (Krajevna skupnost Globoko) in zajema območje razpršene poselitve obstoječe kmetije. Območje LP zajema preoblikovanje izvirnega območja LP, ki je določeno v Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN). Preoblikovanje izvirnega območja LP zajema izvzem obstoječega stavbnega zemljišča severovzhodno od obstoječega gospodarskega poslopja, v skupni površini 1031,48 m², ki je v naravi njiva. Izvzet del stavbnega zemljišča se v enaki površini 1031,48 m² prestavi na

jugozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča na območje travnika pri čemer se velikost izvornega stavbnega zemljišča ne spremeni. Gre namreč za preoblikovanje Ak 698.

Natančna meja, velikost in oblika območja LP so razvidni iz ELP, ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje, Mateja Sušin Brence s.p. (oznaka ELP št. 2401, april 2024; v nadaljevanju: ELP). ELP skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora, ki so pridobljeni v tem postopku, predstavlja sestavni del tega sklepa.

ELP je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil OPN, potreb kmetijskega subjekta po zagotavljanju stanovanjskih površin nasledniku kmetije in ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

Vrsto LP in postopek LP določa ZUreP-3. Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen ZUreP-3. ELP je izdelan skladno z Obvestilom o objavi Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev Ministrstva za okolje in prostor št. 010-6/2018/297 z dne 26. 11. 2018 (v nadaljevanju: priporočila MOP) in v skladu s smernicami Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja. Z LP se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno z določili 135. ZUreP-3 se lahko postopek LP izvede za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju skladno z 139. členom ZUreP-3 zaračuna nadomestilo stroškov, ki občini nastanejo v tem postopku. Na osnovi sprejetega Odloka o taksi za nadomestilo stroškov lokacijske preveritve v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 90/20; v nadaljevanju: Odlok) je, na podlagi namena LP, predpisana višina nadomestila stroškov za vodenje LP. Višina nadomestila je 1.500 EUR (prva alineja drugega odstavka 3. člen Odloka).

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina je s pooblaščenim občinsko urbanistko preverila skladnost elaborata z določbami ZUreP-3, priporočili MOP, smernicami MKGP in občinskimi prostorskimi akti ter na osnovi preveritve ELP posredovala pristojnim nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) ELP v pridobitev mnenj.

4. Mnenja NUP

Občina je pozvala pristojne NUP k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja, da se opredelijo o ustreznosti elaborata. Iz preglednice izhajajo NUP in status mnenja

ZAP ŠT	NUP - ELP AK 698	MNENJE ŠT.	Status mnenja
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	35038-86/2024-2560-4 dne 13.6.2024	ustrezno

2	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	3505-52/2024/2 dne 15.5.2024	pozitivno
3	Direkcija za vode RS, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana	35028-62/2024-2 z dne 20.6.2024	ustrezno
4	Telekom Slovenije, Novi trg 9, 8000 Novo mesto	132048-NM/503- SH dne 13.05.2024	pozitivno

5. Javna razgrnitev

Občina Brežice je na osnovi četrtega odstavka 138. člena ZUreP-3 javnost seznanila, da bo od 13. 6. 2024 do vključno 28. 6. 2024 potekala javna razgrnitev ELP. V skladu z določili ZUreP-3 je o LP seznanila lastnike sosednjih zemljišč. Vsi zainteresirani posamezniki, organi in organizacije so lahko na razgrnjeno gradivo podali pripombe in predloge ali izrazili strinjanje z razgrnjenim dokumentom. Pripomb v danem postopku ni bilo. Ker v fazi javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb se je pristopilo k pripravi Sklepa o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698. Oglad gradiva je bil možen:

- v prostorih Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, Brežice – Oddelek za prostor
- na spletnem portalu Občine Brežice

Po sprejemu Sklepa o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698, se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. O sprejemu sklepa se obvesti Ministrstvo za naravne vire in prostor in Upravno enoto Brežice. Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4258 za Ak 698 se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep o LP se ob prvi spremembi in dopolnitvi OPN ali po kratkem postopu sprememb in dopolnitev OPN vključi v OPN.

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Sklep ima finančne posledice na proračunska sredstva Občine Brežice.

Na osnovi popolne vloge in določil Odloka je Občina Brežice pred pričetkom postopka izdala pobudniku sklep o plačilu stroškov s katerim je bil na osnovi prve alineje drugega odstavka 3. člena Odloka zavezan za plačilo takse v višini 1.500,00 EUR. Plačilo takse je pogoj za vodenje lokacijske preveritve.

Pripravila:

Katja Pongračič

Občinska urbanistka

mag. Urška Klenovšek
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Na podlagi sedmega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3 in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21) je Občinski svet Občine Brežice na ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov
4258 za Ak 698

1. člen
(lokacijska preveritev in namen)

(1) S tem sklepom se na osnovi 'Elaborata lokacijske preveritve za prilagajanje in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP Ak 698, Piršenbreg', ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje, Mateja Sušin Brencce s.p. (oznaka ELP št. 2401, april 2024; v nadaljnjem besedilu ELP), skladno s 135. členom ZUreP-3, dopusti prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) je enota urejanja prostora opredeljena z oznako Ak 698 in namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) določena na zemljiških parcelah s št. 885, 886, 1044, 1027 vse k.o. 1275 Piršenbreg, v naselju Piršenbreg. Velikost območja prerazporeditve stavbnega zemljišča obsega 1031,48m² površine.

(2) Meja območja lokacijske preveritve se preoblikuje na način, da se območje nepozidanih stavbnih zemljišč na severovzhodu prerazporedi na jug enote urejanja prostora Ak 698. Natančna meja, velikost in oblika območja so razvidni iz ELP iz prvega odstavka tega člena, ki je skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora pridobljenimi v tem postopku, sestavni del tega sklepa.

(3) Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je, skladno z mnenjem o ustreznosti Ministrstva za naravne vire in prostor, 4258.

2. člen
(podroben namen ter pogoji namenske rabe in gradnje)

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa se dopusti prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki je z določili OPN opredeljena kot enota urejanja prostora z oznako Ak 698 in namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) pod pogoji navedenimi v tem sklepu.

(2) Na območju iz prvega člena tega sklepa se s preoblikovanjem stavbnega zemljišča omogoči gradnja novega stanovanjskega objekta za naslednika kmetije, ob upoštevanju prostorsko izvedbenih pogojev OPN, ki veljajo za namensko rabo Ak – SK (podeželski tip naselja).

3. člen
(posledice in veljavnost sklepa)

(1) Sklep o lokacijski preveritvi je skupaj z Elaboratom iz 1. člena tega sklepa obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

(2) Občina kot obvezen mnenjedajalec skladno z drugim odstavkom 5. člena ZUreP-3 v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s tem sklepom.

4. člen
(obveznosti Občine)

(1) Občina podatke o lokacijski preveritvi nemudoma po uveljavitvi sklepa posreduje Upravni enoti Brežice in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

(2) V skladu z ZUreP-3 Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev, ob prvih naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ali po kratkem postopku OPN pa jo ustrezno prenese v grafični prikaz namenske rabe prostora.

5. člen
(začetek veljavnosti)

(1) Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. 3504-1/2024
Brežice, _____

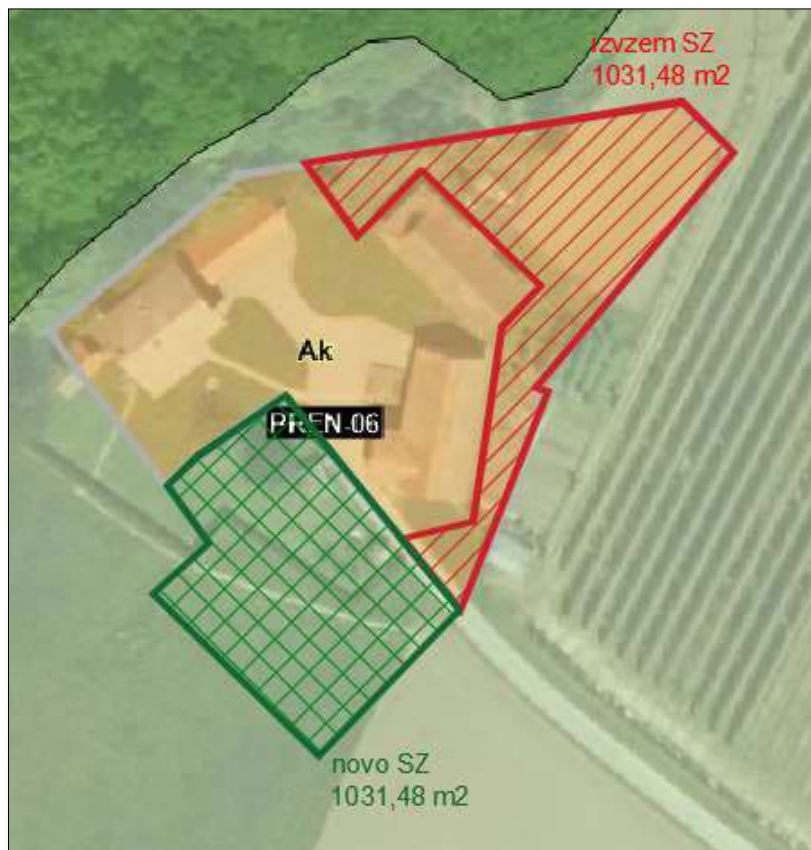
Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

Grafični prikaz

Prikaz izvornega območja – OPN Brežice



Prikaz preoblikovanja

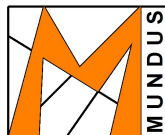


Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP Ak 698, Piršenbreg

Naročnik:
Lastnik zemljišča



Pripravljavec:
Občina Brežice



Izdelovalec elaborata:
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Kraj in datum: **Artiče, april 2024**

Št. projekta: **2401**
Št. izvodov: **1 (+digit)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:



Naziv LP:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP Ak 698, Piršenbreg

Številka projekta: **2401**

Kraj in datum: **Artiče, april 2024**

Naročnik:

Lastnik zemljišč

Pripravljaavec:

Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice

Občinski urbanist:

Katja Pongračič, univ.dipl.inž.prom.

Izdelovalec:

M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,

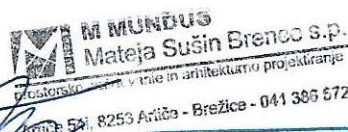
Mateja Sušin Brenc s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

št. mobilnega tel.: 041/ 386 572

e-mail: mateja@mmundus.si

www.mmundus.si



Odgovorni predstavnik podjetja:

Mateja Sušin Brenc

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brenc, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 0928



Sodelujoči:

Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA OBRAZLOŽITEV	6
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	6
1.2	PRAVNA PODLAGA	6
1.3	SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	6
1.3.1	Vrste in namen lokacijskih preveritev	6
1.3.2	Izhodišča LP za določitev obsega stavbnih zemljišč	7
1.3.3	Postopek lokacijske preveritve	7
1.3.4	Posledice in veljavnost lokacijske preveritve	8
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1	SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	11
3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	12
3.1	OBSTOJEČE STANJE	12
3.1.1	Naravne danosti	12
3.1.2	Ustvarjene danosti	12
3.1.3	Razvoj dejavnosti	15
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA	15
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA	18
4.1	INFRASTRUKTURNA opremljenost območja	18
4.2	VARSTVENI režimi	19
4.2.1	Ogroženost območja	20
4.3	ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV	22
5	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	23
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	23
5.2	STRATEŠKI DEL OPN	23
5.3	IZVEDBENI DEL OPN	23
5.3.1	Namenska raba	23
5.3.2	Prostorsko izvedbeni pogoji	24
5.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	29
5.5	DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT	30
6	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	31
6.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	31
6.2	DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 135. člena ZUreP-3	31
6.3	OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom ZUreP-3	32
6.3.1	Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi	32
6.3.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve	32
6.3.3	Komunalna opremljenost in dostop	32
6.3.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	33
6.3.5	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	33

6.4	UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 135. člena ZUreP-3	33
6.5	UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 135. člena ZUreP-3.....	33
6.6	UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 135. člena ZUreP-3....	34
6.7	UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO	34
6.8	SINTEZNA UTEMELJITEV	36
7	POVZETEK IN ZAKLJUČEK.....	37
7.1	IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV ZA PREDMETNO LP	37
7.2	VIRI.....	39
7.2.1	Seznam podatkovnih virov:	39
7.2.2	Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata	39
8	PRIKAZI OBMOČIJ	41
8.1	SLIKE PRIKAZOV	41

• Kazalo slik

Slika 1: Širše območje LP, vir: PISO.....	9
Slika 2: Območje LP na DOF in DKN, podlaga vir: PISO.....	10
Slika 3: Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO.....	10
Slika 4: Prikaz nove oblike območja EUP (vijolična) in izvirnega območja LP (modra) na DOF in OPN	10
Slika 5: Prikaz preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča	11
Slika 6: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO	12
Slika 7: Pogled na območje, kjer se opredeli novo stavbno zemljišče za gradnjo enostanovanjske stavbe	13
Slika 8: Prikaz lokacije območja stavbnih zemljišč, ki se izvzamejo iz območja stavbnih zemljišč in spremenijo v kmetijsko zemljišče (pogled iz zahoda proti vzhodu). Dejanska raba območja je kmetijska obdelovalna površina – njiva.	13
Slika 9: Prikaz lokacije območja stavbnih zemljišč, ki se izvzamejo iz območja stavbnih zemljišč in spremenijo v kmetijsko zemljišče (pogled iz juga proti severu)	14
Slika 10: Dovožna pot do kmetije	14
Slika 11: Pogled na obstoječi stanovanjski objekt z garažo	14
Slika 12: Obstoječi objekti kmetije	15
Slika 14: Primer enostanovanjske stavbe, ki jo želi investitor postaviti na svojem zemljišču .	16
Slika 15: Primer pomožnega objekta - garaže, ki ga investitor želi postaviti na svojem zemljišču	16
Slika 16: Investicijska namera	17
Slika 17: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO	18
Slika 18: Infrastrukturalna opremljenost območja, vir: PISO	19
Slika 19: Prikaz erozijskega območja; vir: PISO	20
Slika 20: Izvorno območje (modro) in območje LP (roza) na izseku iz OPN.....	23
Slika 21: Izvorno območje (svetlo modra), območje novega – nadomestnega stavbnega zemljišča (roza) in območje izvzema stavbnega zemljišča (temno modra) na OPN.....	41

• GRAFIČNI DEL (digitalni)

- Grafični prikazi – kartografski del (prikaz.pdf)
- Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp.zip)
- Elaborat lokacijske preveritve:
 - Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip.zip)
 - Izvorno območje (obm_lp_izv.zip)
 - Izsek parcel (parcele.zip)



TEKSTUALNI DEL

Uporabljene okrajšave v tekstu:

EUP	Enota urejanja prostora
GZ-1	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP in 133/23)
LP	Lokacijska preveritev
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
PNRP	Podrobna namenska raba prostora
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24)

1 UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je preoblikovanje in določitev oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi k enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako EUP Ak 698 v občini Brežice.

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 885, 886, 1044, 1027 vse k.o. 1275 Piršenbreg in okoliških, ki pripadajo domačiji.

Ker gre za posamično poselitev (307. člen ZUreP-3) se skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/22, v nadaljevanju: ZUreP-3), pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi primerna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za potrebe novogradnje CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe.

Skladno s 140. členom ZUreP-3 LP predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje in določitev oblike in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na EUP Ak 698, kjer želi investitor zgraditi enostanovanjsko stavbo (CC-SI 11100).

1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3**, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP).
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZureP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdelava skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018. Izdela se digitalni del skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.2, december 2023),
- Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Brežice; **Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice**, (Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21 – v nadaljevanju OPN).

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev obsega stavbnih zemljišč

ZUreP-3 v 135. členu določa da se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg 32. člena ZUreP-3 in prostorsko izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

Torej se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upošteva naslednje:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 135. člena)

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

2. ohranjanje posamične poselitve (1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom)

Skladno z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju,*
- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,*
- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča,*
- *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,*
- *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

3. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN (1.odst. 135. člena)

4. fizične lastnosti zemljišča (1.odst. 135. člena)

5. pravne režime na območju (1.odst. 135. člena)

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je prostorski akt, zato se postopek priprave vodi smiselno enako kot postopek priprave prostorskega izvedbenega akta.

Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pobuda z elaboratom se vložijo pri občini, v kateri je nepremičnina.

2. Preveritev skladnosti elaborata

Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in o tem obvesti investitorja.

3. Stroški lokacijske preveritve

Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina skladno s 139. členom ZUreP-3 izda sklep o nadomestilu stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku.

Občina Brežice ima sprejet Odlok o taksi za nadomestilo stroškov lokacijske preveritve v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 90/20), na podlagi katerega za tovrsten namen LP občina zaračuna stroške v višini 1.500 € (3. člen odloka).

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh predložijo mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

5. Javna objava

Elaborat lokacijske preveritve se javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Stališča do pripomb iz javne objave so sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj NUP ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji NUP objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

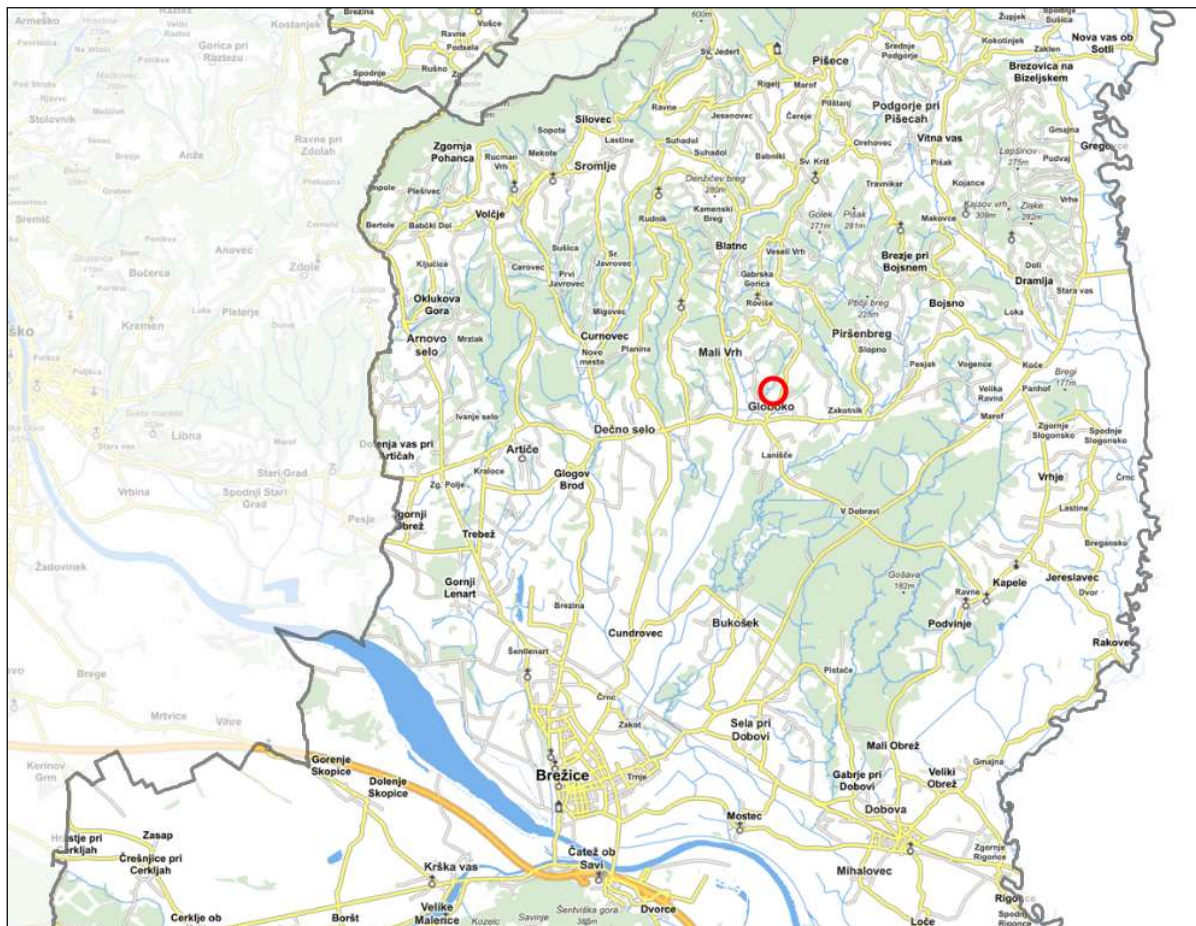
1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

Sklep o lokacijski preveritvi je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za LP za predmeten namen, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP se nahaja v osrednjem delu občine Brežice, v naselju Piršembreg (KS Globoko) in zajema območje razpršene poselitve obstoječe kmetije.



Slika 1: Širše območje LP, vir: PISO



Slika 2: Območje LP na DOF in DKN, podlaga vir: PISO



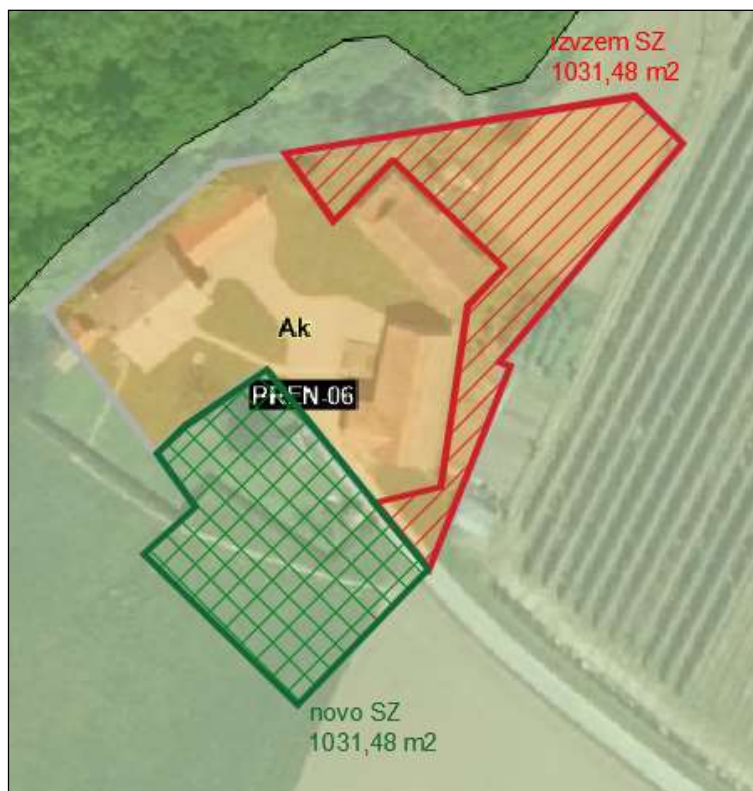
Slika 3: Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO



Slika 4: Prikaz nove oblike območja EUP (vijolična) in izvornega območja LP (modra) na DOF in OPN

Območje LP zajema preoblikovanje izvornega območja LP glede na izvorno območje LP, ki je določeno v OPN. Preoblikovanje izvornega območja LP zajema izvzem obstoječega stavbnega zemljišča severovzhodno od obstoječega gospodarskega poslopja, v skupni površini 1031,48 m². Izvzet del stavbnega zemljišča se v enaki površini 1031,48 m² prestavi

na jugozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča. S tem se velikost izvornega stavbnega zemljišča ne spremeni.



Slika 5: Prikaz preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča

Prikaz območja LP na OPN je tudi v točki 5.3.1, utemeljitev velikosti območja LP v točki 6.2 tega elaborata.

Območje LP in izvorno območje sta prikazana v grafičnem delu, točka 8. tega elaborata. Digitalni prikazi so sestavni del elaborata.

2.1 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje LP	sprememba namenske rabe iz K1 → Ak in Ak → K1
	del parc.št. 840/1, 886, 972 in 1027 vse k.o. 1275 Piršenbreg

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP. V manjšem delu posega območje LP na parc.št. 972 k.o. 1275 Piršenbreg, ki je v lasti Občine Brežice in predstavlja javno dobro.

3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

3.1 OBSTOJEČE STANJE

3.1.1 Naravne danosti

Obrađevano območje se nahaja cca 130 m zahodno od lokalne ceste LC 024551 Globoko-Roviše. Do območja LP vodi dostopna pot, ki je v lasti naročnika LP.

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 885, 886, 1044, 1027, vse k.o. Piršembreg in okoliških, ki pripadajo domačiji.

Dejanska raba zemljišč na območju LP:

- na območju izvzema pretežno njiva, v manjši meri intenzivni sadovnjak, trajni travnik in pozidana in sorodna zemljišča
- na območju širitve trajni travnik in pozidana in sorodna zemljišča.



Slika 6: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO

3.1.2 Ustvarjene danosti

Na območju stavbnih zemljišč razpršene poselitve stoji gručasta samotna kmetija z naslovom Piršembreg 17, 8254 Globoko, ki jo tvorijo štiri stavbe in nekaj manjših.

Teren rahlo pada proti jugu. Območje na zahodu obdaja gozd, z drugih strani je obdano z njivami in travniki ter intenzivnim sadovnjakom.

Severovzhodni del izvornega območja, ki je predviden za izvzem iz območja stavbnih zemljišč, je v naravi njiva in kjer so rastne razmere zelo ugodne. Iz tega razloga želi investitor območje njive ohraniti in stavbno zemljišče na tej lokaciji vrniti v kmetijsko zemljišče ter ga hkrati v enaki velikosti predstaviti na jugozahodni del območja stavbnih zemljišč, tik ob pripadajočem zemljišču obstoječe domačije, kjer je danes travnik.



Slika 7: Pogled na območje, kjer se opredeli novo stavbno zemljišče za gradnjo enostanovanjske stavbe



Slika 8: Prikaz lokacije območja stavbnih zemljišč, ki se izvzamejo iz območja stavbnih zemljišč in spremenijo v kmetijsko zemljišče (pogled iz zahoda proti vzhodu). Dejanska raba območja je kmetijska obdelovalna površina – njiva.



Slika 9: Prikaz lokacije območja stavbnih zemljišč, ki se izvzamejo iz območja stavbnih zemljišč in spremenijo v kmetijsko zemljišče (pogled iz juga proti severu)



Slika 10: Dovožna pot do kmetije



Slika 11: Pogled na obstoječi stanovanjski objekt z garažo



Slika 12: Obstoječi objekti kmetije

3.1.3 Razvoj dejavnosti

Na območju posamične poselitve stoji samotna kmetija, ki se ukvarja s poljedelstvom in živinorejo, tudi z gozdarjenjem, predvsem za lastne potrebe.

Obstoj in razvoj kmetije je v veliki meri pogojen s prenosom kmetije na naslednika. Ker obstoječi stanovanjski objekt ne omogoča bivanja dveh družin, bi se s preoblikovanjem stavbnega zemljišča omogočila izgradnja enostanovanjske stavbe za naslednika kmetije.

3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

Investitor želi na območju zgraditi enostanovanjsko stavbo za zagotavljanje bivanja mladega prevzemnika.

Zasnova enostanovanjske stavbe bo podobna prikazani na spodnji sliki in bo skladna z vsemi PIP OPN.



Slika 13: Primer enostanovanjske stavbe, ki jo želi investitor postaviti na svojem zemljišču



Slika 14: Primer pomožnega objekta - garaže, ki ga investitor želi postaviti na svojem zemljišču

Preoblikovanje stavbnih zemljišč bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, kot je izražena investicijska namera.



Slika 15: Investicijska namera

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA opremljenost območja

Območje kmetije je infrastrukturalno opremljeno.

Na območju LP ni javno dostopnih podatkov o obstoječih javnih infrastrukturalnih vodih. Obstoječa domačija ima le priključne vode in sicer na vodovod, elektroenergetsko omrežje in TK vod. Kanalizacijskega sistema ni v širšem območju. Padavinske vode se odvajajo v ponikalnico.

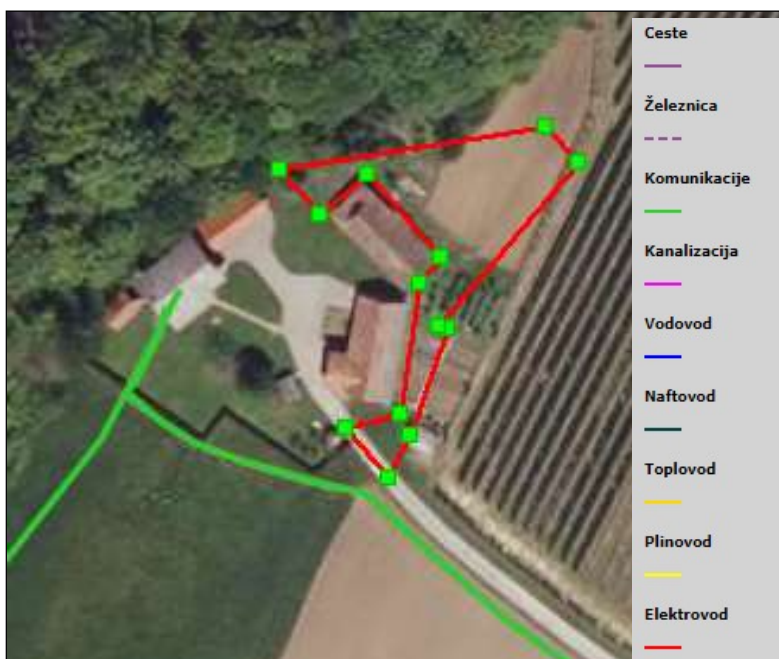
Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	NE	
Vodovodno omrežje	NE	
Železniško omrežje	NE	
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	Čez območje LP poteka komunikacijsko omrežje.



Slika 16: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO

Dostop do območja EUP je preko dovozne poti, ki je v investitorjevi lasti in se priključuje na odsek lokalne ceste LC 024551 Globoko-Roviše. Območje LP ne sega v njen varovalni pas. Preko obstoječe dovozne poti se zagotavlja tudi dostop do zalednih površin, ki so v investitorjevi lasti. Nameravana gradnja tega dostopa ne bo onemogočala. Dostop bo zagotovljen južno od nameravane gradnje.



Slika 17: Infrastruktura opremljenost območja, vir: PISO

Preoblikovanje stavbnih zemljišč bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, kot je izražena investicijska namera. Območje LP bo zajeto v gradbeno parcelo objekta. Projektna dokumentacija za izgradnjo enostanovanjske stavbe bo izkazovala ustrezno infrastrukturo opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja upravljavcev infrastrukture.

4.2 VARSTVENI režimi

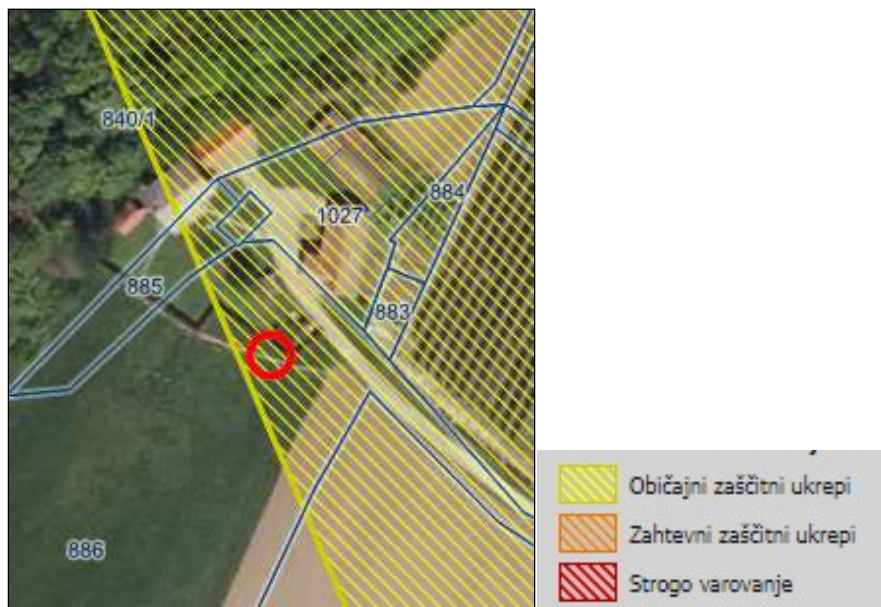
Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov (glej točko 8.1. tega elaborata, seznam podatkovnih virov).

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	DA	Območje se nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.
Obramba	NE	
Potresna nevarnost - projektni pospešek tal		g=0.200

4.2.1 Ogroženost območja

Območje LP se nahaja na erozijskem območju: **opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi**.



Slika 18: Prikaz erozijskega območja; vir: PISO

➤ OPN

116. člen (erozijska in plazljiva območja)

(1) Na območjih velikega in srednjega tveganja za plazljivost, prikazanih v kartah Prikaz stanja prostora, so gradnje in druga večja zemeljska dela možni le na podlagi analize stabilnosti terena, ter geoloških in geomehanskih poročil, ki bodo podala jasne usmeritve pod kakšnimi pogoji je gradnja možna.

(2) Plazljiva in erozijsko ogrožena območja prikazana v kartah Prikaz stanja prostora so zgolj opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko ogroženo.

(3) Erozijska in plazljiva območja so opredeljena s posebnimi predpisi in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov.

(4) V ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ter dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale tovrstno ogroženost prostora.

(5) Na celotnem območju občine so na erozijskih in plazljivih območjih dovoljeni vsi zaščitni ukrepi, ki služijo stabiliziranju terena.

(6) Na območjih velikega tveganja za plazljivost so novogradnje in druga večja zemeljska dela možni le na podlagi analize stabilnosti terena, ki ga je v projektu za PGD potrebno priložiti kot geološko geotehnični elaborat. Na območjih srednjega tveganja za plazljivost o obveznosti izdelave elaborata odloči odgovorni projektant gradbenih konstrukcij.

(7) Za vse posege v erozijskih in plazljivih območjih je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.

(8) Za območje Občine Brežice je izdelan projekt za izvedbo karte plazljivosti – strokovna podalga za plazljivost. Iz strokovne podlage pridobljeni podatki kažejo, da je severni del preperinskega pokrova območja Občine Brežice najbolj ogrožen, zato po stopnji stabilnosti na splošno spada v najnižji razred. Južni del preperinskega pokrova je srednje stabilen in po stabilnosti spada v drugi razred. Osrednji ravninski del Občine Brežice ni izpostavljen plazljivosti, temveč poplavam, kjer bo posebno pozornost potrebno nameniti ureditvam voda s svojimi vodotoki.

(9) Za zahtevne in manj zahtevne objekte, ki se umeščajo v prostor na območju stabilnosti od 1. do 3. razreda, je potrebno izdelati podrobno geološko-geomehansko poročilo o pogojih temeljenja.

Razred	Vrednost	Opis	Pogoji
3	0.1 do 1	Območje največje stabilnosti	Gradnja na teh območjih je dovoljena. Pred gradbenim posegom za manj zahtevni in zahtevni objekt je treba izdelati geomehansko poročilo o pogojih temeljenja. Za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov nad 40m ² je predhodno potrebno pridobiti geološko mnenje.
2	-0.5 do 0.1	Območje poslabšane stabilnosti	Gradnja na teh območjih ni priporočljiva, a je možna z izvedbo sanacijskih ukrepov, ki preprečujejo nestabilnost pobočij. Za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov je potrebno izdelati inženirsko-geološko in geomehansko poročilo o pogojih temeljenja s podrobno analizo stabilnosti pobočja. Zmanjševanje vegetacijskega pokrova lahko močno poveča težave s stabilnostjo pobočja. Za enostavne in nezahtevne objekte nad 40m ² je potrebno pridobiti geološko-geomehansko poročilo. Za enostavne in nezahtevne objekte pod 40 m ² je potrebno pridobiti geološko mnenje.
1	Manj od -0.5	Območje nestabilnosti	Gradnja na tem območju je praktično ne mogoča. Posegom v ta prostor se je treba izogibati. Zmanjševanje vegetacijskega pokrova na teh območjih ni dopustno. Za zahtevne in manj zahtevne objekte je potrebno izdelati analizo stabilnosti. Za enostavne in nezahtevne objekte nad 15 m ² je potrebno opraviti geološko-geomehansko poročilo o pogojih temeljenja. Za enostavne in nezahtevne objekte do površine 15 m ² je predhodno potrebno pridobiti geomehansko mnenje.

Pogoje na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi za nadaljnje projektiranje in gradnjo bo podalo geološko-geomehansko poročilo, ki ga je potrebno izdelati v nadaljnjih fazah. Pobudnik bo pred pričetkom gradnje (oz. v nadaljnjih fazah projektiranja) pridobil ustrezno geološko poročilo, s katerim se bo preverilo, ali so na lokaciji potrebni kakršnikoli zaščitni ukrepi. Prav tako se na podlagi geološkega mnenja določijo pogoji za odvajanje meteornih voda.

Sprememba oblike obstoječega stavbnega zemljišča nima večjega vpliva na erozijo, kot bi ga imel poseg v primeru, če ostane stavbno zemljišče v takšni obliki kot je to sedaj. Še več, ponika se na rob območja in območje širitve le deloma sega na erozijsko območje.

4.3 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV

Območje LP sega na varstvena območja, in sicer:

- **varovalni pas komunikacijskega voda,**
- **erozijsko območje,**

za kar se v postopku LP in k projektni dokumentaciji skladno z zakonodajo pridobijo mnenja NUP.

Predmetna LP s preoblikovanjem obstoječih stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje, niti ne na varovana, varstvena in ogrožena območja.

5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Brežice – OPN:

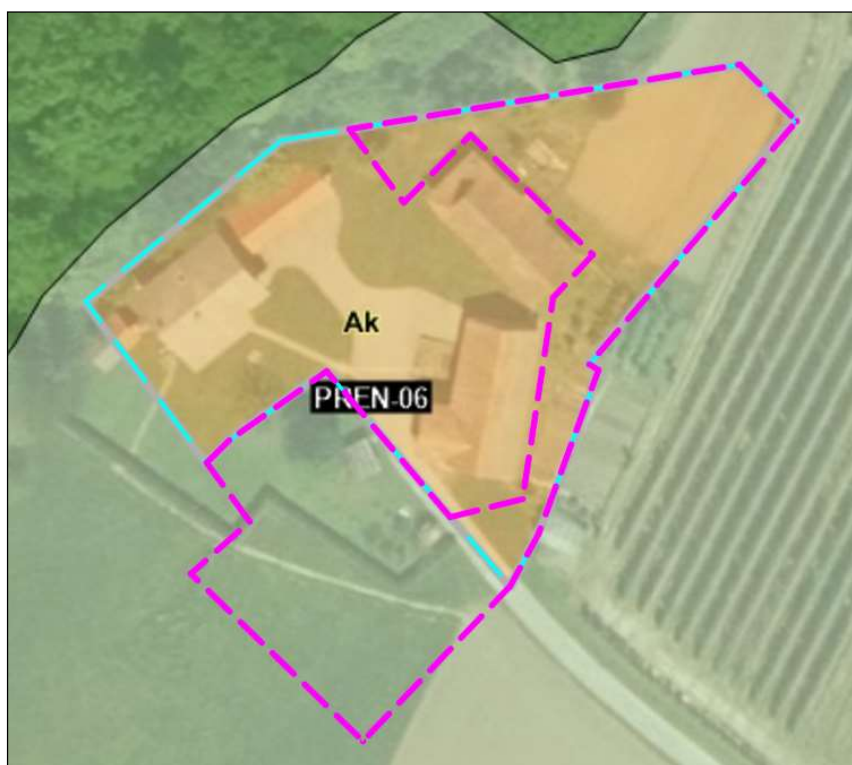
Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19-uradno prečiščeno besedilo in 80/21) - glej 5. točka tega elaborata

5.2 STRATEŠKI DEL OPN

Glede na to, da gre za preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč, LP nima vpliva na strateški razvoj občine.

5.3 IZVEDBENI DEL OPN

5.3.1 Namenska raba



Slika 19: Izvorno območje (modro) in območje LP (roza) na izseku iz OPN

Prostorska enota:	PREN 06
Enota urejanja prostora (EUP):	Ak 698
Namenska raba:	stavbno zemljišče
Podrobnejša namenska raba:	Ak – površine razpršene poselitve
Način urejanja:	PIP – 124. oz. 123. člen OPN

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz K1 → v Ak in iz Ak → K1. Območje LP predstavlja preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) z oznako EUP Ak 698.

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (307. člen) se štejejo za posamično poselitve površine razpršene poselitve (namenska raba A).

5.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji

V OPN je način urejanja na EUP določen s prostorsko izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP).

77. člen OPN (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

(1) Razmiki med stavbami in objekti morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

(2) Najbolj izpostavljen del novega objekta mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra.

(3) Če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov od meja sosednjih parcel manjši od odmikov določenih v drugem odstavku tega člena, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje praviloma ne smejo biti manjši od 1,5 m. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, razen za gradnjo GJl.

(4) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medsosedske ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče.

(5) Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom $\pm 45^\circ$ od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.

(6) Nove enostanovanjske objekte se lahko na namenskih rabah SSe in SK gradi tudi bliže od odmikov, navedenih v petem odstavku tega člena, če se s študijo osončenosti dokaže, da imajo vse svetlobne odprtine bivalnih stanovanjskih prostorov obstoječega objekta zagotovljen minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan.

(7) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov se lahko v primeru rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave gradi z manjšimi odmiki, če ti odmiki ne odstopajo od dejanskega stanja v prostoru več kot $\pm 5\%$ in se z gradnjo ne poslabšuje svetlobno tehničnih pogojev, kar se dokaže s študijo osončenosti. Če iz študije izhaja, da imajo vse svetlobne odprtine bivalnih stanovanjskih prostorov obstoječega sosednjega objekta zagotovljen minimalni dnevni čas neposrednega

osončenja, ki znaša na zimski solsticij najmanj eno uro, na ekvinokcija pa najmanj 3 ure na dan, je odmik zadosten.

(8) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za zgoščeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjenelega mestnega jedra, obstoječih uličnih/vaških nizov, nizu vinskih kleti in pri atrijskih hišah ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist. Na območjih strnjene in zgoščene gradnje je dovoljena novogradnja na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja z odstopanji +-10 %). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo in deli ne posega na sosednje zemljišče.

(9) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo in se s postavitvijo ohranja ali zagotavlja preglednostna bariera. Za vse gradnje in posege znotraj varovalnega pasu javne ceste je treba pridobiti soglasje upravljavcev.

(10) 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, razen če upravljavec soglaša z drugačnimi pogoji.

(11) V primeru umeščanja objektov gospodarske javne infrastrukture so dopustni manjši odmiki od predpisanih, vendar še vedno tolikšni, da se ne povzroča škode na sosednjem zemljišču.

85. člen OPN (velikost in oblika gradbene parcele)

1) Pri določitvi parcel objektov je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

(2) Parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta na takšni parceli določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta.

(3) V primeru, da velikost parcele objekta ni posebej določena v posebnih določbah, velja:

- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SSe na območju:
- urbanističnega načrta Brežice znaša 400 m²
- na preostalem območju občine pa znaša 600 m²;
- Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če velikost parcele objekta odstopa od gornjih predpisov, vendar le v primeru, da se s tem zadosti in sledi normativom iz obstoječega stanja v prostoru.
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SSs znaša 300 m² za en objekt v nizu;
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SK na območju:
- PREN 09 znaša 600 m²; oblika parcelacije naj se prilagaja obstoječi vzdolžni zasnovi
- na preostalem območju občine pa znaša 500 m²;

- Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če velikost parcele objekta odstopa od gornjih predpisov, vendar le v primeru, da se s tem zadosti in sledi normativom parcele objekta iz obstoječega stanja v prostoru.
- najmanjša velikost parcele objekta v namenski rabi SP znaša 400 m²;
- velikost parcele objekta v namenski rabi Az znaša od 100-250 m². Odstopanja so možna, če je v EUP značilna večja ali manjša velikost parcel. Odstopanja so možna, če gre za obstoječe stanje, takrat se upošteva določilo v naslednjem odstavku.
- kadar parcela objekta še ni določena, je pri določanju velikosti parcele obstoječih objektov na območju razpršene gradnje in Ap velja, da največja velikost parcele obstoječih objektov znaša 600 m² ali površina stavbišča vseh legalno zgrajenih manj zahtevnih in nezahtevnih stavb pred sprejemom tega odloka, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).
- (4) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela, na kateri stoji obstoječi objekt, ustreza pogojem za velikost in oblikovanje parcele objekta v skladu z določili tega odloka.
- (5) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parcele objekta ni dopustno deliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele objekta razen, če se ti nezazidani deli združijo v parcelo objekta že obstoječih objektov ali če ti nezazidani deli predstavljajo dostopno cesto do zalednih zemljišč.
- (6) Zgoraj navedena določila za delitev parcele ne veljajo za delitev parcel za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.
- (7) Za obstoječe večstanovanjske objekte, katerim parcela objekta ni bila določena, razpoložljivo zemljišče, ki predstavlja dejansko funkcionalno zemljišče objekta v uporabi, pa ne omogoča oblikovanja parcele objekta v skladu z merili in pogoji, ki veljajo za nove večstanovanjske objekte, se za njeno določitev ne upoštevajo določila odloka, ki se nanašajo na FZ, FI, število parkirišč, igrišča, zelenice. Parcela objekta se tem objektom določi na podlagi upravnih dovoljenj za njihovo gradnjo, če pa ta ne obstajajo oziroma parcela objekta v njih ni bila določena pa v okviru dejansko razpoložljivih zemljišč, katerih površino pa ni dovoljeno zmanjševati.
- (8) Parcelo objekta, razen parcel gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena, je treba pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno zemljiško parcelo.
- (9) Določila o minimalni velikosti parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše parcele, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele že predstavljajo parcele obstoječih objektov, ter parcele obdane s pozidanimi parcelami objektov in na robovih z kmetijskimi zemljišči.
- (10) Zemljiško parcelo, ki je delno stavbna in delno kmetijska je treba pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za zahtevni in manj zahtevni objekt odmeriti oziroma razdeliti na stavbni del in na kmetijski del.

124. člen OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)

Za Ak se prevzemajo določila za SK.

123. člen OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

Namenska raba	S – Območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja	SKj Vaško jedro	SP Površine počitniških hiš
Splošno:			
Osnovna dejavnost	površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi <u>namenjena bivanju</u> in spremljajočim dejavnostmi, ki služijo tem območjem.		občasno bivanje za počitek
Spremljajoče dejavnosti	Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50 % BEP objekta. predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva gostinstvo in turizem obrt družbene dejavnosti poslovne dejavnosti druge dejavnosti vzdrževanje in popravila motornih vozil druge dejavnosti, ki služijo tem območjem		niso dovoljene
Izključujoče dejavnosti	proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo		
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih	1110 enostanovanjske stavbe 1121 dvostanovanjske stavbe 11220 tri- in večstanovanjske stavbe z do tremi stanovanji minimalne stanovanjske enote velikosti 65m ² 11222 stavbe z oskrbovanimi stanovanji, vendar morajo biti usklajeni z obstoječo grajeno strukturo 1242 garažne stavbe 12112 gostilne, restavracije in točilnice 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev 122 upravne in pisarniške stavbe 12301 trgovske stavbe razen nakupovalnih in trgovskih centrov 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego živali 1251 – delavnice, pekarnice, tiskarne, avtomehanične delavnice 1261 – stavbe za kulturno in razvedrilo 1263 šolstvo in varstvo otrok		11100 enostanovanjska stavba (počitniške hiše) 24110 športna igrišča (na prostem) 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

	1264 zdravstvo 1265 šport 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe 2302 energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov 2411 športna igrišča 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje 12510 industrijske stavbe, vendar samo avtomehanične delavnice in stavbe za potrebe predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, vendar samo kot skladišča v okviru spremljajočih dejavnosti.		
Zelene površine	Min FZP: 0.15	Min FZP: 0.10	Min FZP: 0.15
Maksimalna dopustna izraba	FZ: 0.50 (Dopustna so odstopanja (do FZ največ 50 %) na območju kmetij, kjer je zgoščena gradnja tradicionalna)	FZ: 0.40 (Dopustna so odstopanja (do FZ največ 50 %) na območju kmetij, kjer je strnjena zgoščena gradnja tradicionalna)	FZ: 0.4
Merila in pogoji za oblikovanje	<u>Merila za stanovanjske stavbe:</u> – Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta v enoti urejanja prostora; smer slemena vzporedna s plastnicami oziroma pravokotno, če je to tradicionalno – oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad in uporaba materialov so usklajeni s tradicionalnimi objekti. – fasade so lahko tudi lesene in/ali obložene s kamnom; detajli na objektih naj bodo v območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni. – dopustne so klasične dvokapne strehe. Štirikapne strehe so dopustne, če so v EUP značilne, če je smiselno optično znižanje stavbe ali če gre za nestanovanjsko dejavnost; – naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 45°, kar je potrebno prilagoditi povprečnemu in tipičnemu naklonu okoliške gradnje. – dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. V primeru enokapne strehe je dopusten manjši naklona kot je predpisan. – Čopi so dopustni, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči; – dopustna so strešna okna, frčade (vse vrste razen trapeznih in trikotnih) ali dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha, kjer so avtohtoni. – v osnovi podolgovat tloris, dovoljeno je dodajanje in odzemanje volumnov <u>Merila za nestanovanjske stavbe:</u> – v osnovi podolgovat tloris, priporoča se razmerje med osnovnima stranicama najmanj 1:1,5		

	<p>– izjemoma se dopustijo gospodarski objekti večjih tlorisnih in višinskih gabaritov, če so potrebna zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam predpisov, če so v projektni dokumentaciji posebej utemeljena na podlagi strokovnih prostorskih preveritev in kadar objekt ni vidno izpostavljen v širšem prostoru oziroma je zakrit z obstoječo ali avtohtono vegetacijo. Za tovrstne objekte je predpisan podolgovat tloris, ki lahko malenkostno odstopa od navedenega razmerja stranic v primeru ga tako narekujejo tehnološke zahteve objekta – dejavnosti, ki se odvija v objektu.</p> <p>– Izven območij strnjenih tradicionalnih delov naselij so dopustne tudi enokapne in ravne strehe z nižjim naklonom; nižji naklon se dopusti za nestanovanjske objekte velikih dimenzij in če je to usklajeno s stanovanjskim ter drugimi objekti v okviru kmetije. V teh primerih je dopustna tudi ravna streha;</p>		
Druga merila	<p>– Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, več gospodarskih objektov, dopustne gradbeno inženirske objekte, ter nezahtevne in enostavne objekte za potrebe funkcioniranja, vendar slednje le tako, da oblikujejo dvorišče.</p> <p>– Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja ruralni značaj naselij.</p> <p>– Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov;</p>	<p>– Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le en objekt namenjen občasnemu bivanju ter en nezahtevni in en enostaven objekt.</p> <p>– Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov;</p> <p>– Na območju prostorskih enot PREN 01, 02, 03, 05, 06, 012, 014, 011 se smiselno upoštevajo merila in pogoji za oblikovanje, druga merila in usmeritve za oblikovanje ter druga merila iz tabele za namensko rabo Azdn</p>	
Merila po prostorskih enotah:			
PREN 06:			
Etažnost	Max P+M	Max P+M oziroma P+1	Max P+M
Merila in pogoji za oblikovanje	<p>– Smiselno se upoštevajo določila za območje PREN 02</p> <p>– V primeru modernega oblikovanja objekta je treba upoštevati tradicionalne gabarite in volumne.</p>		

Investitor nima izdelane idejne zasnove in nima nekih posebnih ali drugačnih želja od tipologije obstoječe gradnje v prostoru. Tipologija nameravane gradnje je prikazan v točki 3.2 tega elaborata.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN. Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

5.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Za izvorno območje in območje LP ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.



5.5 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

6 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev **natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (135. člen) se štejejo za posamično poselitve površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 134. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe zagotavljanja ustreznih zemljišč za novogradnjo stavbe za kratkotrajno nastanitev.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 135. člena ZUreP-3

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč, in sicer na način:

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Izvorno območje LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP v EUP.

Območje	Namenska raba	Velikost
Izvorno območje = EUP	PNRP Ak v EUP Ak 698	2862,16 m ²
Območje LP - izvzem	sprememba namenske rabe iz Ak → K1	1031,48 m ²
Območje LP - širitev	sprememba namenske rabe iz K1 → Ak	1031,48 m ²
Preoblikovano območje EUP	PNRP Ak v EUP Ak 698	2862,16 m ²

Širitev stavbnih zemljišč po tej LP bi bilo lahko v maksimalni velikosti 572,43 m². V LP gre za preoblikovanje stavbnih zemljišč, kjer se velikost stavbnega zemljišča ne spreminja.

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.3 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom ZUreP-3

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve.

Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- *se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju,*
- *se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,*
- *je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,*
- *to omogočajo fizične lastnosti zemljišča,*
- *se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal,*
- *načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

6.3.1 Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (307. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A). V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP Ak 698 z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve).

Gre za načrtovanje nove enostanovanjske stavbe za namene zagotavljanja bivanja nasledniku kmetije. Gradnjo enostanovanjskih objektov OPN na takih območjih dopušča. Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica,...

Na podlagi LP se dopusti gradnja enostanovanjske stavbe.

6.3.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Za nov objekt bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Prav tako površina preoblikovanega stavbnega zemljišča ne presega obsega obstoječega stavbnega zemljišča.

6.3.3 Komunalna opremljenost in dostop

Območje EUP je infrastrukturno opremljeno tako, da dopušča priklop novega objekta, dostop do javne ceste pa se zagotavlja preko obstoječega dovoza. Nameravana gradnja se bo priključevala na obstoječe priključke komunalne infrastrukture in ne bo zahtevala gradnje nove infrastrukture.

Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v točki 4.1 tega elaborata.

Dostop do javne ceste je omogočen po obstoječem dovozu, ki poteka po investitorjevem zemljišču in se navezuje na lokalno cesto LC 024551 Globoko-Roviše.

Za odvajanje in čiščenje fekalnih voda se izvede mala čistilna naprava, ker na območju ni javnega kanalizacijskega sistema.

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

6.3.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Vpliv na okolje se ne bo povečal. Novozgrajen objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja, kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za enostanovanjsko stavbo, ki bo s projektno dokumentacijo in seveda izvedbo zagotavljala ustreznost glede vplivov na okolje po veljavnih predpisih.

Vpliv na obstoječo posamično poselitev se ne bo povečal. Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča bo pozitivno vplivalo na razvoj podeželja v smislu ohranjanja poseljenosti podeželja in nadaljnega ohranjanja in razvoja kmetije.

6.3.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Upoštevanje pravnih režimov je obrazloženo v točki 6.5 tega Elaborata.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3.

6.4 UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

Izveček iz OPN je naveden v točki 5.3.1. in 5.3.2. tega Elaborata.

Na območju EUP Ak 698, katerega predmet te LP je določitev obsega stavbnih zemljišč, veljajo splošna ter podrobna merila in pogoji veljavnega OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN. Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica, ... Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Prav tako bodo pridobljena mnenja vezana na priključitev na vodovodno in elektroenergetsko omrežje in gradnjo na erozijskem območju.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju PIP OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.5 UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

Pravni režimi se nanašajo na podatke o pravnem stanju v prostoru, konkretno o javnopravnih omejitvah, ki so namenjene varovanju javnega interesa na specifičnih področjih. Gre za omejitve rabe prostora, ki jih določajo npr.:

a) prostorski akti, ki predpisujejo namensko rabo prostora in določajo dovoljene posege v prostor.

Točka 5 tega elaborata podaja ključne vsebine OPN in točka 6.4 upoštevanje pogojev iz OPN.

b) varstveni režimi

- režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov (območja najboljših kmetijskih zemljišč, vodna zemljišča, varovanih gozdovi, vodni viri),
- predpisi, ki na varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih vzpostavljajo poseben pravni režim,
- predpisi in akti o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave v prostoru

Točka 4.2 tega elaborata navaja varstvene režime.

Območje LP ne sega na varovana območja, razen na erozijsko območje – opozorilno območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Skladno s 150. členom Zakona o vodah bo potrebno za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda v fazi izdelave projektne dokumentacije pridobiti soglasje oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč, ob izvedbi ustreznih ukrepov, nima bistvenega vpliva na varstvene režime.

c) predpisi o določitvi varstvenih pasov ob objektih gospodarske javne infrastrukture.

Točka 4.1 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje infrastrukture in točka 6.3.3 utemeljuje vplive predvidenega posega na infrastrukturo.

Območje preoblikovanja stavbnih zemljišč po tej LP ni v nasprotju s pravnimi režimi – varovalnimi pasovi infrastrukture, varstvenimi območji in prostorskimi akti.

LP ustreza pogoju o upoštevanju pravnih režimov, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.6 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

Predvidena gradnja se nahaja na območju razpršene poselitve (Ak) obstoječe kmetije. Teren rahlo pada proti jugu.

Ureditve na območju LP bodo umeščene v teren na način čim manjšega poseganja in preoblikovanja obstoječega terena.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter grajena infrastruktura.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.7 UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO

Ministrstvo v postopku priprave lokacijskih preveritev obravnava posege na kmetijska zemljišča v skladu z ZUreP-3 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23-ZUNPEOVE, v nadaljevanju: ZKZ).

Pristojno ministrstvo je podalo »Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (št. dokumenta: 3505-1/2021 z dne 11. 1. 2021), od koder med drugim izhaja, da mora občina pri pripravi LP upoštevati naslednje usmeritve:

1. *Občina je dolžna varovati kmetijska zemljišča in preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča.*

Pri predmetni LP gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča. Območje, ki se izvzame iz stavbnih zemljišč je v naravi njiva, kjer so dobre rastne razmere in se ga obdeluje. Območje, kamor se izvzeti del »prenese« oziroma kjer se opredeli novo stavbno zemljišče, pa je v naravi travnik. Poseg na kmetijska zemljišča se izvede zaradi možnosti gradnje enostanovanjske stavbe za potrebe nadaljnjega razvoja in ohranitve kmetije s tem, da se zagotovi možnost bivanja mladega prevzemnika.

2. *Pri pripravi LP je treba upoštevati načela prostorske zakonodaje tako, da se gradnjo prvenstveno načrtuje znotraj nepozidanih stavbnih zemljišč posamične poselitve, če to ni mogoče, se posegi na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege je treba racionalizirati in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranijo kmetijska zemljišča.*

Znotraj dvorišča kmetije ni več razpoložljivih stavbnih zemljišč. Pri LP gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, pri čemer velikost stavbnega zemljišča ostaja enaka.

3. *Ministrstvo kot nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja sledi določbam ZKZ, med drugim tudi ciljem ZKZ, ki so:*
 - ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane;
 - trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo;
 - ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja.

Ker posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne pripomorejo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, naj občina posege na kmetijska zemljišča z boniteto 40 ali več vključi v postopke priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta.

Usmeritev iz prejšnjega odstavka ne velja, če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

Na območju preoblikovanja stavbnih zemljišč so zemljišča primerljive bonitete. V konkretnem primeru gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča, kjer se izvzeti del prestavi iz zemljišča, ki je v naravi obdelano kmetijsko zemljišče – njiva, na zemljišče, ki je v naravi travnik. Prav tako gre za preoblikovanje zemljišča, kjer ne gre za povečanje stavbnih zemljišč. Velikost izvzetega dela je enaka velikosti novega dela stavbnega zemljišča.

Na območju izvzema stavbnih zemljišč je v naravi njiva, v manjšem delu intenzivni sadovnjak. Gradnja na tem območju bi uničila velik del njive, gradnja stanovanjske hiše tik ob intenzivnem sadovnjaku pa je moteča tako za bivanje, kot za kmetijsko dejavnost, zato lokacija za gradnjo ni primerna.

S prerazporeditvijo stavbnih zemljišč se omogoča kmetijska dejavnost na območju izvzema stavbnih zemljišč, ki je pomembnejša za pridelavo hrane, kot je npr. travnik na območju širitve stavbnih zemljišč.

Na ta način se omogoča trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo.

Lokacija nameravane gradnje je tudi bolj primerna z vidika ohranjanja krajine, saj sledi zasnovi dvoriščne topologije kmetije. Gradnja »v drugi vrsti« ni značilnost pojavnosti v krajini.

V obstoječi stanovanjski stavbi ni prostora za 2 družini. Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča bo omogočilo gradnjo stanovanjske hiše mladega prevzemnika, kar

bo pozitivno vplivalo na razvoj podeželja v smislu ohranjanja poseljenosti podeželja in nadaljnjega ohranjanja in razvoja kmetije.

4. *V primeru, da so v okviru obstoječe posamične poselitve na razpolago nepozidana stavbna zemljišča, se predlaga, da se LP načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.*

Znotraj dvorišča kmetije ni več razpoložljivih stavbnih zemljišč. Na območju LP gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča.

5. *Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti je treba omogočiti neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.*

Z LP se dostopi do kmetijskih zemljišč ne bodo poslabšali oz. spreminjali. Območje, ki se s to LP izvzame, bi oviralo dostop in samo izvajanje kmetijske dejavnosti.

6. *Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja.*

V primeru LP ne gre za gradnjo objekta za potrebe kmetijskega gospodarstva, gre pa za opredelitev možnosti gradnje enostanovanjskega objekta za naslednika kmetije, od katerega je odvisna ohranitev in nadaljnji razvoj kmetije.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale vse usmeritve ministrstva pristojnega za kmetijstvo.

6.8 SINTEZNA UTEMELJITEV

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi predmetna LP izpolnjuje pogoje 135. člena ZUreP-3.

7 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

7.1 IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV ZA PREDMETNO LP

Pregled po kriterijih, ki so izpostavljeni v Priporočilih za izvajanje lokacijskih preveritev, ki jih je izdal MOP dne 23.11.2018.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj		Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19-uradno prečiščeno besedilo in 80/21) - glej 5. točka tega elaborata
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	<input checked="" type="checkbox"/>	EUP Ak 698 ima določeno namensko rabo A - površine razpršene poselitve - glej 5.3.1 točka tega elaborata
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	V konkretnem primeru ne gre za širitev stavbnih zemljišč, ampak za njihovo preoblikovanje. - glej 6.2. točka tega elaborata
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	V konkretnem primeru ne gre za širitev stavbnih zemljišč, ampak za njihovo preoblikovanje. - glej 6.2. točka tega elaborata
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	Za izvorno območje in območje LP ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN. - glej 5.4 točka tega elaborata

Izpolnjevanje kriterija: DA / NE / nima vpliva

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 32. členom ZUreP-3,

Gre za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gre za načrtovanje nove enostanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije v okviru obstoječe kmetije. - glej 6.3.1 točka tega elaborata
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. - glej 6.3.2 in 6.4. točka tega elaborata.
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	Območje EUP je infrastrukturno opremljeno, tako, da dopušča priklop novega objekta, dostop do javne ceste pa se zagotavlja preko obstoječega dovoza. - glej 6.3.3 točka tega elaborata
Fizične lastnosti zemljišča omogočajo povečanje oziroma preoblikovanje zemljišča.	<input checked="" type="checkbox"/>	Fizične lastnosti zemljišča omogočajo povečanje oziroma preoblikovanje zemljišča.- glej 6.6 točka tega elaborata
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.- glej 6.3.4 točka tega elaborata
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	Preoblikovanje stavbnih zemljišč po tej LP ni v nasprotju s pravnimi režimi – varovalnimi pasovi infrastrukture, varstvenimi območji in prostorskimi akti. - glej 6.5 (v povezavi s 6.3.5) točka tega elaborata

Izpolnjevanje kriterija: DA / NE / nima vpliva



Elaborat lokacijske preveritve utemeljuje izpolnjevanje pogojev 135. člena ZUreP-3 za prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Preoblikovanje območja LP zajema izvzem obstoječega stavbnega zemljišča severovzhodno od obstoječega gospodarskega poslopja v skupni površini 1031,48 m². Izvzet del stavbnega zemljišča se v enaki površini 1031,48 m² prestavi na jugozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča. S tem se velikost izvirnega stavbnega zemljišča ne spremeni.

7.2 VIRI

7.2.1 Seznam podatkovnih virov:

- PISO - Prostorsko informacijski sistem občin: <http://www.geoprostor.net>
- Atlas okolja: <http://gis.arso.gov.si> › atlasokolja
- Atlas voda: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>
- Naravovarstveni atlas: <http://www.naravovarstveni-atlas.si>
- Potresi: <https://potresi.arso.gov.si>
- Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskds.situla.org/giskd> › rkd
- GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano- <http://rkg.gov.si/GERK/>.
- E-prostor: <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, graditve objektov, območjih varovanj in omejitev, evidence stavbnih zemljišč: <http://www.pis.gov.si/>
- Geopedia.si

Pregled podatkov po virih: april, 2024.

7.2.2 Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, (Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21).



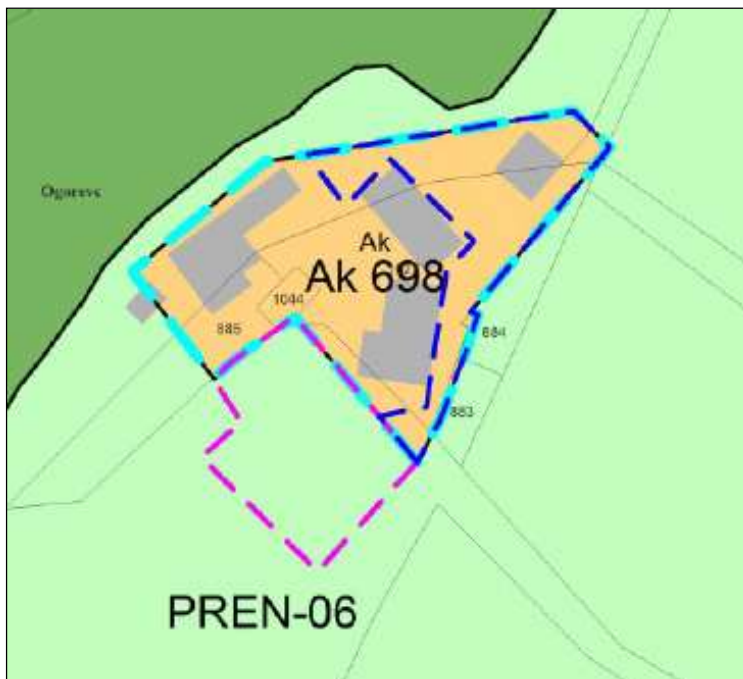
GRAFIČNI DEL

Grafični del:

- Grafični prikazi – kartografski del (prikaz.pdf)
- Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp.zip)
- Elaborat lokacijske preveritve:
 - Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip.zip)
 - Izvorno območje (obm_lp_izv.zip)
 - Izsek parcel (parcele.zip)

8 PRIKAZI OBMOČIJ

8.1 SLIKE PRIKAZOV



Slika 20: Izvorno območje (svetlo modra), območje novega – nadomestnega stavbnega zemljišča (roza) in območje izvzema stavbnega zemljišča (temno modra) na OPN

1. Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	2	Enolični identifikator

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	3	Enolični identifikator

2. Elaborat lokacijske preveritve

a. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke (IZVZEM):

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrantna namenov lokacijske preveritve
TIP	1	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrantna tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	1031,48	Površina območja v m2

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke (ŠIRITEV-PREOBLIKOVANJE):

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	3	Enolični identifikator
NAMEN	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrantna namenov lokacijske preveritve
TIP	2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrantna tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	1031,48	Površina območja v m2

Vir podatka PNRP OPN:

Predpis sprejema: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (SD OPN 3)

• **Publikacija:** Uradni list RS, št. 80/21

• **Povezava:** https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javnidel/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255670#

• **Datum sprejema:** 19.04.2021

• **Datum objave:** 21.05.2021

• **Datum začetka veljavnosti:** 05.06.2021

MOP, PIS, portal https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javnidel/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255670#

Datum prevzema podatkov: **14.4.2024**

SHP podatki z dne **25.05.2021**

b. Izvorno območje (obm_lp_izv)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1130	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantna vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	PREN-06	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	Ak 698	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2862,16 m2	Površina območja v m2

c. Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele)

Vir podatka ZKP:

MOP, GURS: <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data>

Datum prevzema podatkov: **13.4.2024**

SHP podatki z dne **7.4.2024**