

ŽUPAN

Številka: 9001-8/2025
Datum: 27. 11. 2025

18. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 22. 12. 2025

**ZADEVA: AVTENTIČNA RAZLAGA 77. ČLENA ODLOKA O
OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE
OBČINE BREŽICE**

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

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Avtentična razlaga 77. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice.



Ivan MOLAN
Župan

Priloge:

- predlog avtentične razlage prostorskega akta z obrazložitvijo
- avtentična razlaga prostorskega akta

PO POOBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR

ŽUPAN

Številka: 359-7/2025
Datum: 28. 11. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Avtentična razlaga 77. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) in na osnovi 127. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) predlagam v obravnavo in sprejem avtentično razlago 77. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19, 80/21 in 11/25 – Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Brežice) v povezavi s spremembo namembnosti objekta.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Avtentična razlaga 77. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice.

OBRAZLOŽITEV:

Na podlagi predloga Upravne enote Brežice za obvezno razlago prostorskega akta in sicer določil 77. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (v nadaljevanju OPN) povzemamo, da so določila 77. člena OPN zapisana v opisni obliki in na način, da je njihovo uporabo potrebno presojati po vsebini v delu, kjer npr. odmiki niso izraženi v merski enoti in kjer ne gre za dokazljivost s študijami ipd. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti kmečke lope v stanovanjsko hišo se Upravna enota Brežice sooča z vprašanjem ali gre pri spremembi namembnosti za nov objekt, za katerega veljajo določila o odmikih za novogradnjo. Zaprošajo za obvezno razlago pojma nov objekt v povezavi s 77. členom OPN, da bodo lahko nadaljevali s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja.

V skladu z določili OPN je pri umestitvi objektov v prostor potrebno upoštevati splošne prostorsko izvedbene pogoje, podrobne prostorsko izvedbene pogoje in posebne prostorsko izvedbene pogoje.

V 77. členu OPN so zapisana določila za odmike objektov od sosednjih zemljišč in objektov. Iz prvega odstavka 77. člena OPN izhaja, da naj se pri umeščanju novih objektov zagotavljajo

tolikšni razmiki med stavbami in objekti, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

Iz drugega odstavka 77. člena OPN izhaja, da mora biti najbolj izpostavljen del novega objekta od meje sosednjih parcel odmaknjen 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 m.

Iz tretjega odstavka 77. člena OPN izhaja, da če so odmiki zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektih od meja sosednjih parcel manjši od odmikov določenih v drugem odstavku 77. člena OPN, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

V nadaljnjih odstavkih 77. člena OPN so izpostavljeni objekti s posebnim statusom glede odmikov, vrste gradenj pri katerih so dopustna odstopanja glede odmikov in načini določitve odmikov glede na osončenost / senčenje.

Nap. "Medsoseske ograje se 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."

Vrste gradenj pri katerih so dopustna odstopanja so navedena v sedmem odstavku 77. člena OPN kjer je zapisano, da je pri rekonstrukcijah, dozidavah ali nadzidavah dovoljeno graditi z manjšimi odmiki od predpisanih, če se s posegom (vrsto gradnje) ne presega +/- 5% dejanskega stanja in se s tem bistveno ne poslabšajo svetlobno-tehnični pogoji sosednjega objekta. Ustreznost se dokazuje s študijo osončenosti, ki mora potrditi, da imajo bivalni prostori sosednjih objektov zagotovljen minimalni čas neposrednega osončenja – najmanj eno uro ob zimskem solsticiju in najmanj tri ure ob ekvinokciji.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da so dopustna odstopanja glede na vrsto gradnje samo za rekonstrukcijo, dozidavo in nadzidavo obstoječih objektov, pa še to pod posebnimi pogoji. Vezano na odmike pri spremembi namembnosti objekta ni zapisanih odstopanj, zato se zaradi nove namembnosti šteje kot za umeščanje novega objekta, za kar so lahko predpisani drugačni odmiki in za kar je potrebno ponovno pristopiti k ugotavljanju skladnosti s prostorskim aktom.

Sklepna ugotovitev

Vrste gradenj, pri katerih so dopustna odstopanja, so navedene v sedmem odstavku 77. člena OPN, kjer je zapisano, da je pri rekonstrukcijah, dozidavah ali nadzidavah dovoljeno graditi z manjšimi odmiki od predpisanih, če le-te ne presegajo +/- 5% dejanskega stanja in se z njimi bistveno ne poslabšajo svetlobno-tehnični pogoji sosednjega objekta, kar se dokaže s študijo osončenosti.

Sprememba namembnosti objekta je takšna vrsta gradnje oziroma izvedba del, zaradi katere ni nujno potrebna rekonstrukcija ter s katerim se ne spreminja zunanji videz objekta, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta oziroma njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. Sprememba namembnosti je sicer sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.

Vezano na odmike se pri spremembi namembnosti objekta, zaradi določitve novega namena šteje, kot za umeščanje novega objekta, za kar so lahko predpisani drugačni odmiki, za kar je potrebno ponovno pristopiti k ugotavljanju skladnosti s prostorskim aktom.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Predlagana avtentična razlaga nima finančnih posledic.

Pripravila:

Katja Pongračič

mag. Gordana Radanovič
Vodja Oddelka za prostor



PO POOBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR

Ivan MOLAN
Župan

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) in na osnovi 127. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na ____ redni seji dne ____ 2025 sprejel naslednji sklep

AVTENTIČNA RAZLAGA 77. ČLENA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE OBČINE BREŽICE

1. člen

Avtentična razlaga 77. člena (Odmiki objektov od sosednjih zemljišč) Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19, 80/21 in 11/25 – Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Brežice; v nadaljevanju: OPN) v povezavi s spremembo namembnosti objekta se glasi:

Vrste gradenj, pri katerih so dopustna odstopanja, so navedene v sedmem odstavku 77. člena OPN, kjer je zapisano, da je pri rekonstrukcijah, dozidavah ali nadzidavah dovoljeno graditi z manjšimi odmiki od predpisanih, če le-te ne presegajo +/- 5% dejanskega stanja in se z njimi bistveno ne poslabšajo svetlobno-tehnični pogoji sosednjega objekta, kar se dokaže s študijo osončenosti.

Sprememba namembnosti objekta je takšna vrsta gradnje oziroma izvedba del, zaradi katere ni nujno potrebna rekonstrukcija ter s katerim se ne spreminja zunanji videz objekta, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta oziroma njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. Sprememba namembnosti je sicer sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.

Vezano na odmike se pri spremembi namembnosti objekta, zaradi določitve novega namena šteje, kot za umeščanje novega objekta, za kar so lahko predpisani drugačni odmiki, za kar je potrebno ponovno pristopiti k ugotavljanju skladnosti s prostorskim aktom.

2. člen

Avtentična razlaga 77. člena OPN je sestavni del OPN.

3. člen

Avtentična razlaga 77. člena OPN začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Župan
Ivan MOLAN

Št.: 350-7/2025
Datum: