

Številka: 9001-5/2020

Datum: 26.6.2020

## 13. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 9.7.2020

### ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405

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

PRISTOJNO DELOVNO  
TELO:

- Statutarno-pravna komisija
- Odbor za družbene dejavnosti
- Odbor za proračun, finance in občinsko premoženje
- Odbor za gospodarstvo
- Odbor za kmetijstvo in razvoj podeželja
- Odbor za urbanizem
- Odbor za gospodarske javne službe in varstvo okolja

PREDLOG SKLEPA: Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405

Ivan MOLAN  
župan

Priloge:

- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405 z obrazložitvijo
- Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405

# ŽUPAN

Številka: 359-5/2020

Datum: 26.6.2020

## OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

### **ZADEVA: Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

### **SKLEP**

**Sprejme se Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405.**

### **OBRAZLOŽITEV:**

Predmet strokovne podlage (v nadaljevanju: SP) je določitev podrobnih prostorsko ureditvenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1405. 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 jo je lastnik kot legalno zgrajeno kupil leta 1999. Kasneje je bilo ugotovljeno, da je objekt zgrajen neskladno z izdanim gradbenim dovoljenjem. Na območju SP velja OPN, ki v 124. členu določa podrobne PIP-e za območja razpršene poselitve zaključenih območji v okviru sanacije razpršene gradnje. Na podlagi tega člena se je pristopilo k pripravi dodatne strokovne podlage, ki določala dodatne podrobno prostorsko ureditvene pogoje.

---

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

**A. SKLADNO**

- etažnost: K+P+M,
- dimenzija osnovnega volumna nad terenom: 8,2 m x 6,6 m,
- dimenzija celotnega objekta: (skupaj z dodanim volumnom vhodnega dela in terase) 9,2 m x 8,2 m,
- streha osnovnega volumna: dvokapnica z naklonom 40°, opečna kritina, smer slemena je SV – JZ,
- streha dodanega volumna: (vhodnega dela in terase) naklon 25°,
- osvetlitev mansardnih prostorov: trapezna frčada,

– fasada: pastelno modre barve, cokol kamnit.

**B. NESKLADNO**

– osvetlitev mansardnih prostorov s trapezno frčado

---

S strokovno podlago se ugotavlja, da obstoječe stanje bistveno ne odstopa od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN in je sprejemljivo umeščeno v prostor. Določi se dodaten prostorsko izvedbeni pogoj, ki na območju ureditvene enote z oznako Ap 1405 dopušča izvedbo osvetlitve podstrešnih prostorov s trapezno frčado, kot je izvedeno.

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 zadevah, ter na osnovi preteklih dobrih praks, seznanila javnost s pripravo strokovne podlage za območje Ap 1405.

Strokovna podlaga je skupaj z OPN podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Na podlagi te strokovne podlage se obstoječi stanovanjski objekt z vidika skladnosti s prostorskim aktom legalizira brez sanacije.

**OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:**

Sklep o potrditvi strokovne podlage za območje Ap 1405 nima finančnih posledic na Odlok o proračunu Občine Brežice.

Pripravila:

Katja Pongračič

Višja svetovalka za prostor

mag. Urška Klenovšek  
Vodja Oddelka za prostor

Ivan MOLAN  
Župan

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.: 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice, na svoji \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **SKLEP O POTRĐITVI STROKOVNE PODLAGE ZA OBMOČJE Ap 1405**

1.

Potrdi se strokovna podlaga za območje Ap 1405 (v nadaljevanju: SP), ki ga je izdelalo podjetje M-MUNDUS, Sušin Brence Mateja s.p., Artiče 54i, 8253 Artiče v juniju 2020.

2.

Predmet SP je določitev podrobnih prostorsko ureditvenih pogojev za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1405. SP preverja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in s tem sprejemljivost odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP), ki jih določa Občinski prostorski načrt občine Brežice (v nadaljevanju: OPN).

3.

(1) S SP se ugotavlja sprejemljivost odstopanja obstoječega stanja od PIP OPN in se določi dodaten podrobni prostorsko ureditveni pogoj za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1405.

(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. Za območja Ap, ki se urejajo s PIP-i, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za objekte v namenski rabi SK (123. člen OPN).

(3) Ključne ugotovitve obstoječega stanja stanovanjskega objekta:

**A. SKLADNO**

- etažnost: K+P+M,
- dimenzija osnovnega volumna nad terenom: 8,2 m x 6,6 m,
- dimenzija celotnega objekta: (skupaj z dodanim volumnom vhodnega dela in terase) 9,2 m x 8,2 m,
- streha osnovnega volumna: dvokapnica z naklonom 40°, opečna kritina, smer slemena je SV – JZ,
- streha dodanega volumna: (vhodnega dela in terase) naklon 25°,
- osvetlitev mansardnih prostorov: trapezna frčada,
- fasada: pastelno modre barve, cokol kamnit.

**B. NESKLADNO**

- osvetlitev mansardnih prostorov s trapezno frčado

(4) Na podlagi SP se ugotavlja, da je obstoječa stavba na parc. št. 179. k.o. Pavlova vas sprejemljivo umeščena v prostor, ne glede na ugotovljeno odstopanje obstoječega stanja od PIP. S SP se ugotavlja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in se zato dopusti legalizacija objekta brez oblikovne ali gabaritne sanacije.

4.

(1) Obstoječe stanje bistveno ne odstopa od oblikovalskih in/ali gabaritnih pogojev OPN in je sprejemljivo umeščeno v prostor. S to strokovno podlago se določi dodaten prostorsko izvedbeni pogoj, ki na območju ureditvene enote z oznako Ap 1405 dopušča izvedbo osvetlitve podstrešnih prostorov s trapezno frčado, kot je izvedeno.

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

(3) Na podlagi te strokovne podlage se obstoječi stanovanjski objekt z vidika skladnosti s prostorskim aktom legalizira brez sanacije.

5.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Številka: 359-5/2020

Datum:

Ivan MOLAN  
Župan



# STROKOVNA PODLAGA ZA OBMOČJE Ap 1405

Pripravljaivec:  
**Občina Brežice**  
CPB 18, 8250 Brežice



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

Faza: **osnutek\_V1**  
Kraj in datum: **Artiče, junij 2020**

Št. projekta: **2001**  
Št. izvodov: **1 (+CD)**

---



Naloga:

**STROKOVNA PODLAGA ZA OBMOČJE Ap 1405**

Številka projekta: **2001**

Kraj in datum: **Artiče, junij 2020**

Pripravljaivec:

**Občina Brežice, CPB 18, 8250 Brežice**

Postopek vodi:

**Katja Pongračič**

Izdelovalec:

**M MUNDUS,**

**prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,**

**Mateja Sušin Brence 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 Brence**

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

**Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.**

**ZAPS A - 0928**

**Organ, ki je sprejel  
prostorski akt:**

(žig)

**Občinski svet Občine Brežice** \_\_\_\_\_

**Župan Občine Brežice:** \_\_\_\_\_

**Ivan Molan** \_\_\_\_\_

**Št. in datum sprejema sklepa:** na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_

# VSEBINA

## • TEKSTUALNI DEL

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>6</b>
1.1	PREDMET STROKOVNE PODLAGE .....	6
1.2	RAZLOGI ZA PRIPRAVO.....	6
1.3	PRAVNA PODLAGA .....	6
<b>2</b>	<b>OBMOČJE STROKOVNE PODLAGE .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PRIKAZ STANJA PROSTORA .....</b>	<b>10</b>
3.1	INFRASTRUKTURNA opremljenost območja.....	10
3.2	VARSTVENI režimi .....	11
3.2.1	Ohranjanje kulturne dediščine: .....	11
3.2.2	Varstvo narave:.....	11
3.2.3	Varstvo voda .....	12
3.2.4	Ogroženost območja .....	12
3.3	ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VAROVALNE PASOVE INFRASTRUKTURE IN VARSTVENE REŽIME.....	12
<b>4</b>	<b>OBSTOJEČE STANJE.....</b>	<b>14</b>
4.1	NARAVNE DANOSTI .....	14
4.2	USTVARJENE DANOSTI.....	14
4.2.1	Značilnost krajine .....	14
4.2.2	Upravni akti.....	14
4.2.3	Gabariti in oblikovnost glavnega objekta .....	14
4.3	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST .....	18
<b>5</b>	<b>IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA .....</b>	<b>19</b>
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT .....	19
5.2	IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN.....	19
5.2.1	Namenska raba.....	19
5.2.2	Način urejanja na predmetni EUP .....	20
<b>6</b>	<b>UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI ODPANJ OBSTOJEČEGA STANJA OD PIP .....</b>	<b>21</b>
6.1.1	Prostorsko izvedbeni pogoji.....	21
<b>7</b>	<b>POVZETEK IN ZAKLJUČEK.....</b>	<b>25</b>
7.1	Sklepna ugotovitev:.....	25
7.2	Vir podatkov: .....	26
7.2.1	Seznam podatkovnih virov: .....	26
7.2.2	Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata: .....	26

## • Kazalo slik

Slika 1:	Širše območje SP, vir: PISO .....	7
Slika 2:	Območje SP na DOF, vir: PISO .....	8
Slika 3:	Območje SP na OPN, vir:PISO.....	9





Slika 4: Območje SP na prikazu parcel, vir PISO.....	9
Slika 5: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO .....	10
Slika 6: varstvo narace, vir:PISo .....	11
Slika 7: Plazljiva območja, vir: PISO .....	12
Slika 8: Pogled iz smeri dovoza (JV → SZ) .....	15
Slika 9: Pogled SV → JZ .....	15
Slika 10: Pogled SZ → JV .....	16
Slika 11: Umeščenost v teren - pogled JZ→ SV .....	16
Slika 12: Situacija objekta.....	17
Slika 13: Prečni prerez objekta .....	18
Slika 14: Prikaz območja SP na izseku iz OPN, vir PISO .....	19

• **PRILOGE**

- Priloga 1: Gradbeno dovoljenje za dograditev in adaptacijo stanovanjske hiše, št. GD 351-109/69-4 z dne 29.4.1969
- Priloga 2: Izpis z Zemljiške knjige - služnostna pravica dostop do javnega dobra



## TEKSTUALNI DEL

---

## 1 UVOD

---

### 1.1 PREDMET STROKOVNE PODLAGE

Predmet strokovne podlage (v nadaljevanju: SP) je »določitev podrobnih prostorsko ureditvenih pogojev« za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1405.

SP preverja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in s tem sprejemljivost odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP), ki jih določa Občinski prostorski načrt občine Brežice (v nadaljevanju: OPN)

### 1.2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Na območju SP stoji enostanovanjska hiša, ki jo je lastnik kot legalno zgrajeno kupil leta 1999. Kasneje je bilo ugotovljeno, da je objekt izgrajen neskladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Na območju SP velja Občinski prostorski načrt občine Brežice (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo). Ta določa splošne PIP-e, v 124. členu pa tudi podrobne PIP-e za razpršeno gradnjo. Na podlagi tega člena se po potrebi pripravi dodatna strokovna podlaga, ki bo določala podrobne prostorsko ureditvene pogoje.

Strokovna podlaga je skupaj z OPN podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

### 1.3 PRAVNA PODLAGA

- 124. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice, Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo.

Ker podoba objekta ni v velikem neskladju z PIP OPN in ker objekt v krajini ni vizualno izpostavljen, je legalizacija brez sanacijskih posegov za prostor sprejemljiva.

SP se izdelava, kadar gre za nebitvena odstopanja od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN.

Dne 12.2.2020 je bila podana na občino pobuda za izdelavo tovrstne strokovne podlage za območje Ap 1405.

Pobuda je bila sprejeta s strani župana z dopisom št. 359-5/2020 z dne 26.2.2020.

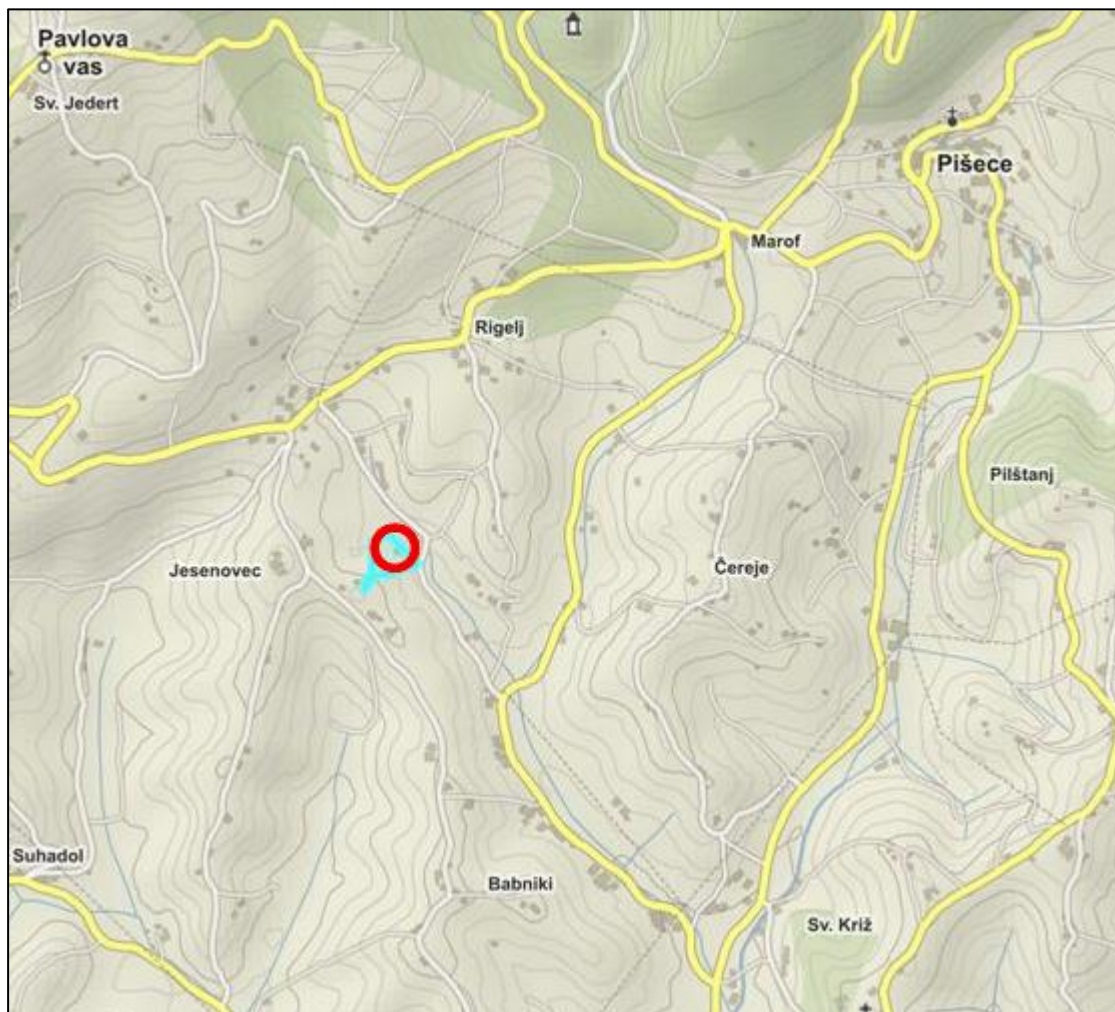
Kot izhaja iz dopisa, mora biti strokovna podlaga skladna z usmeritvami za načrtovanje v skladu z nadrejenim prostorskim aktom OPN, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi strokovne podlage. Usmeritve izhajajo iz splošnega dela OPN in določil drugega odstavka 124. člena OPN. Strokovna podlaga se bo vodila na osnovi drugega odstavka 124. člena OPN.

---

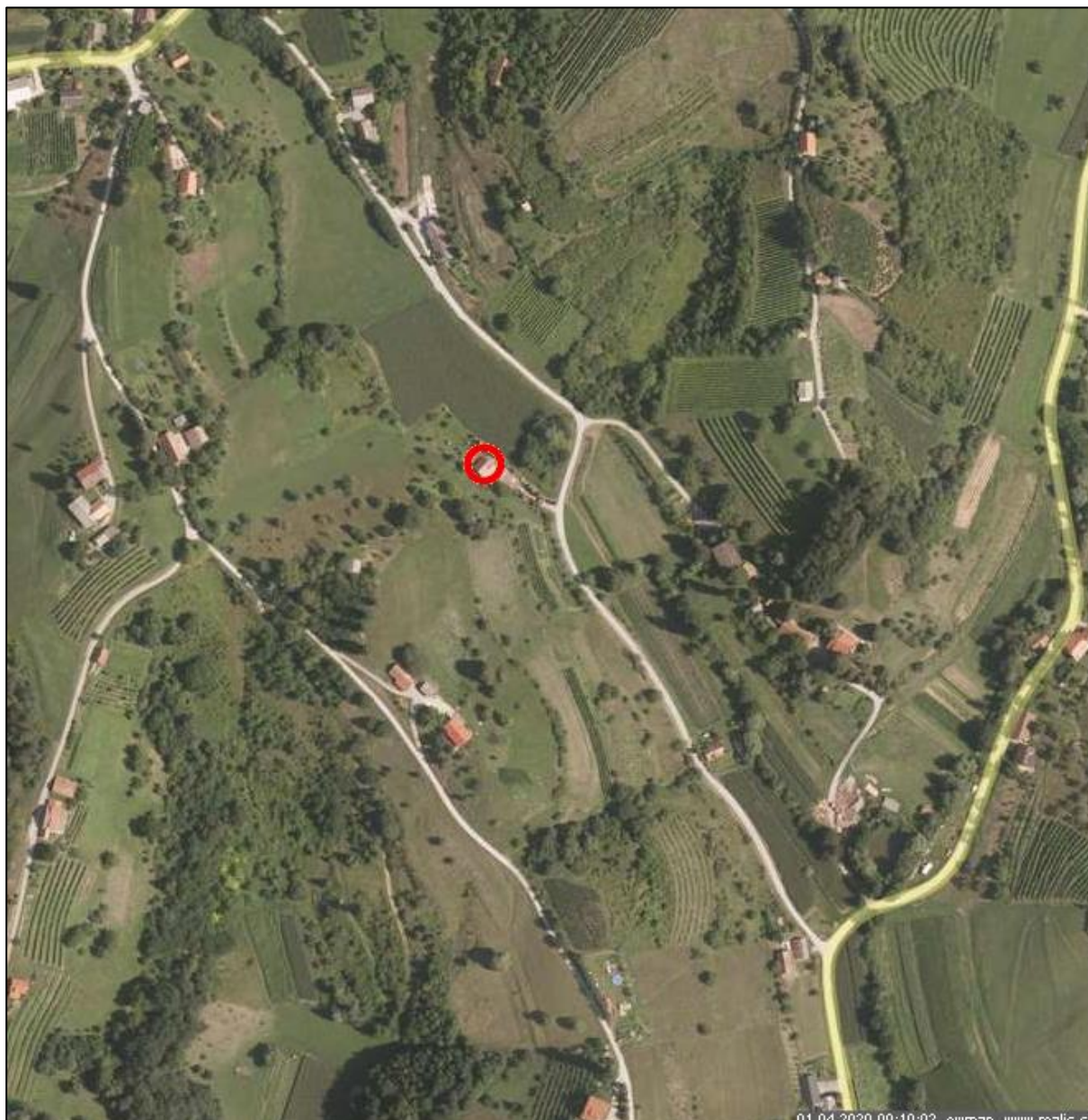
## 2 OBMOČJE STROKOVNE PODLAGE

---

Območje SP se nahaja v KS Pišcece na območju naselja Pavlova vas in sicer JZ od Pišec.

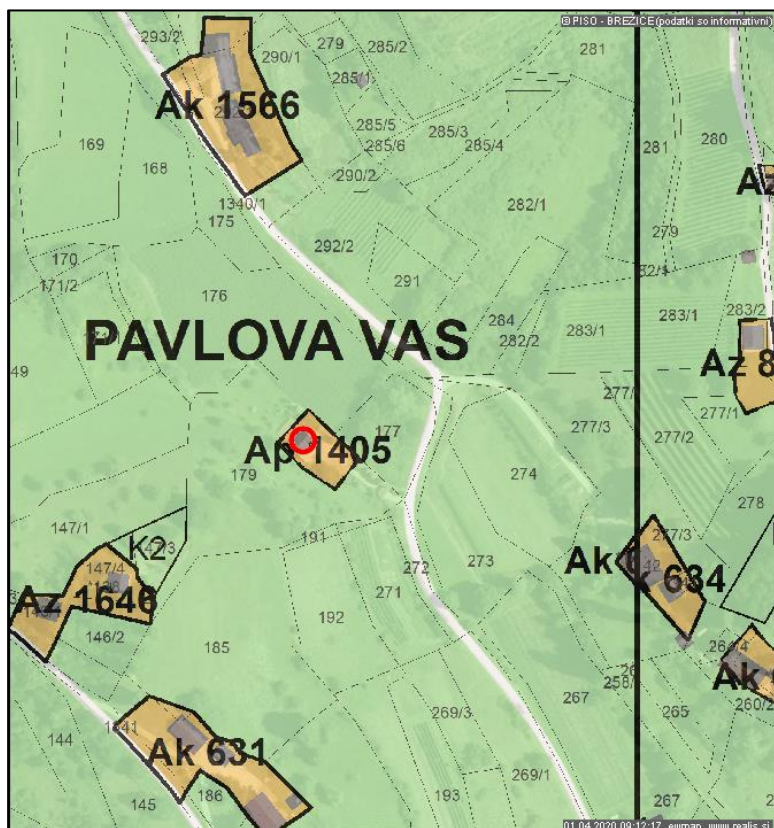


Slika 1: Širše območje SP, vir: PISO



Slika 2: Območje SP na DOF, vir: PISO

Širše območje SP ima tipičen vzorec razpršene poselitve in gradnje.



Slika 3: Območje SP na OPN, vir:PISO



Slika 4: Območje SP na prikazu parcel, vir PISO

SP se izdelava za območje  
parcele št. 179. k.o. Pavlova  
vas.

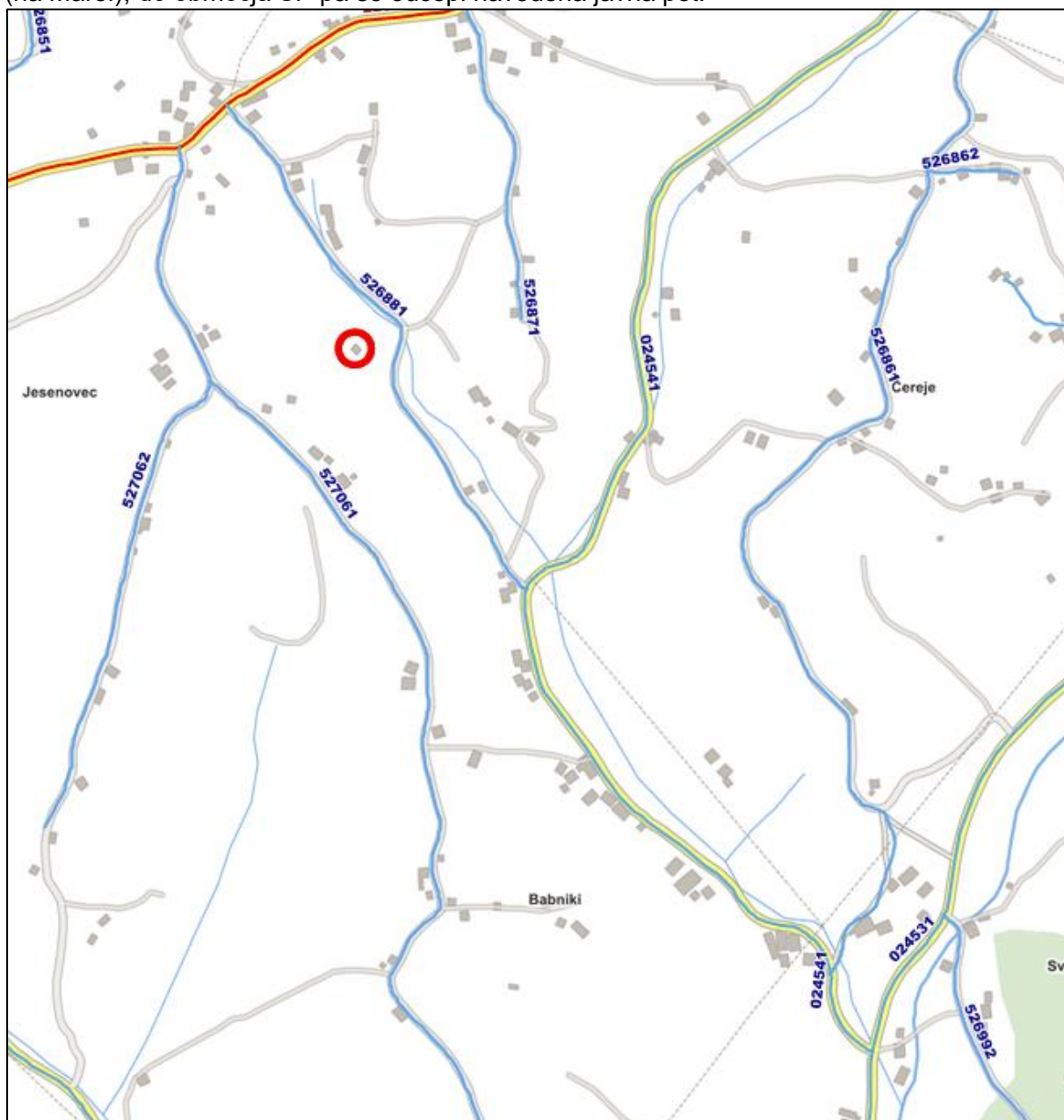
Pobudnik SP je lastnik zemljišč  
območja SP.

## 3 PRIKAZ STANJA PROSTORA

### 3.1 INFRASTRUKTURNA opremljenost območja

Do parcele se dostopa iz javne poti JP 526881 Pavlova vas (Ferlin).

Po cesti iz smeri Brežic proti Pišecam, se odcepi cesta proti Dednji vas (Trgovina in Pizzerija Petrišič) – JC 024541 Marof - Sv.Križ. Cesta po prednostni poti vodi do ribnika pišeškega gradu (na Marof), do območja SP pa se odcepi navedena javna pot.



Slika 5: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO

Območje SP je infrastrukturalno opremljeno – več v točki 4.

### 3.2 VARSTVENI režimi

Izdelan je 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.

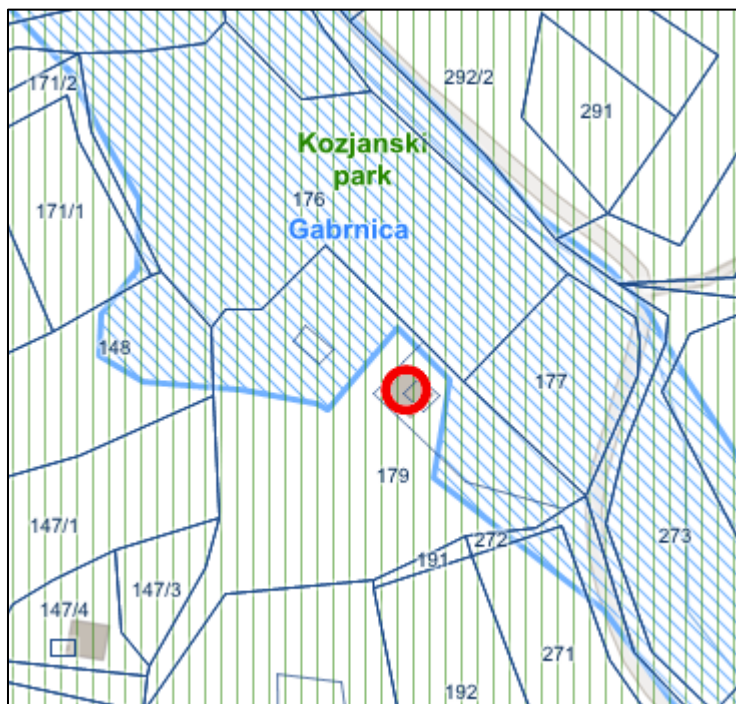
Varovana območja in območja omejitev so:

- območja varstva kulturne dediščine,
- varovana območja narave,
- območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom
- varstvo voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)
- ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja),
- drugo.

#### 3.2.1 Ohranjanje kulturne dediščine:

- NE registrirana nepremična kulturna dediščina
- NE izdana odločba o arheološkem najdišču

#### 3.2.2 Varstvo narave:



Slika 6: varstvo narave, vir: PISo

- DA Naravna vrednota
- NE Ekološko pomembna območja (EPO)
- NE Natura 2000
- DA Zavarovana območja
- Obstoječi objekt se nahaja na območju **Kozjanskega parka** / regijski park / Zakon o Spominskem parku Trebče, Uradni list SRS, št. 1/81.



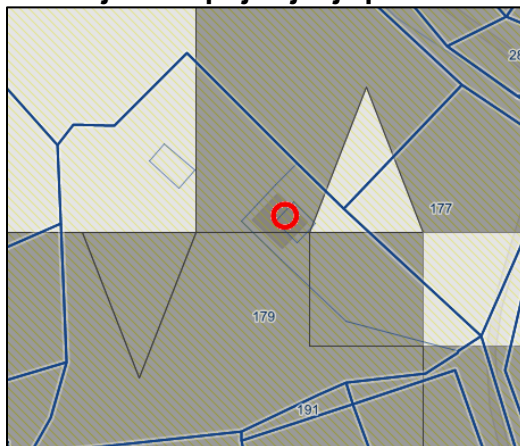
- Del parcele se nahaja na območju naravnih vrednost (RNV) / **Gabrnica, EŠD 8432**

### 3.2.3 Varstvo voda

- NE Vodovarstveno območje
- NE Območje priobalnega pasu površinskih voda

### 3.2.4 Ogroženost območja

- NE Poplavna območja
  - DA Erozijska območja
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi**
- NE Plazovita območja
  - DA Plazljiva območja
- Velika verjetnost pojavljanja plazov**



Slika 7: Plazljiva območja, vir: PISO

### 3.3 ZBIRNA UGOTOVITEV VPLIVA NA VAROVALNE PASOVE INFRASTRUKTURE IN VARSTVENE REŽIME

**SP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo in nima vpliva na infrastrukturno opremljanje.**

**SP se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območja varstvenih režimov in nima vpliva na varovalne pasove infrastrukture in varstvene režime.**

Območje LP sega na naslednje varstvene režime:

- varovana območja narave: **Kozjanski park** in **RNV, Gabrnica, EŠD 8432**
- ogrožena območja: **Erozijska območja, opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi, Plazljiva območja, velika verjetnost pojavljanja plazov**

Območje LP ne sega na druga območja varstvenih režimov, in sicer ne na:

- območja varstva kulturne dediščine,
- območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom
- območja varstva voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.),
- druga ogrožena območja (varstvo pred poplavami, plazovita območja).



**M MUNDUS, Mateja Sušin Brenc** s.p., mateja@mmundus.si,  
www.mmundus.si

---



---

## 4 OBSTOJEČE STANJE

---

### 4.1 NARAVNE DANOSTI

Območje SP se nahaja na položnem območju doline med pišeškimi griči. Območje SP je obdano s travniki. Lokacija gradnje je nekoliko odmaknjena od dostopne ceste. Deloma jo zastira rastje – drevje, deloma je skrito ob vznožje brega, ki se dviguje JZ od hiše. V bližini teče potok Gabrnica.

### 4.2 USTVARJENE DANOSTI

#### 4.2.1 Značilnost krajine

Širše območje je gričevnato, tereni so strmi, prevladuje vinogradniška in pašniška raba, tudi sadovnjaki. Krajinski vzorec je pester, z večjimi gozdnimi zaplatami.

Širše območje SP ima tipičen vzorec razpršene poselitve in gradnje.

Objekt v krajini ni vizualno izpostavljen.

#### 4.2.2 Upravni akti

- Na območju SP stoji enostanovanjska hiša z naslovom Pavlova vas 6, Pišece.
- Lastnik jo je kot legalno zgrajeno kupil leta 1999. Kasneje je bilo ugotovljeno, da je objekt zgrajen neskladno z izdanim gradbenim dovoljenjem za dograditev in adaptacijo stanovanjske hiše, št. GD 351-109/69-4 z dne 29.4.1969 (v prilogi št. 1).
- Objekt je v katastru stavb evidentiran kot stanovanjska stavba. Na stavbi je registrirano stalno prebivališče v registru prebivalcev in objekt ima hišno številko.
- Naknadno je bil zaprt in nadkrit vhodni del.
- Kasneje je lastnik zraven hiše postavil še naslednje nezahtevne objekte:
  1. enoetažno pritlično lopo, št. GD: 351-394/2012-7 z dne 14.8.2012,
  2. garažo, št. GD 351-315/2013-6 z dne 29.5.2013,
  3. oporni zid, št. GD: 351-466/2014-8 z dne 14.8.2014.
- Ob dovozu je izven stavbnih zemljišč zgrajen vstopni portal.
- SP preverja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe. SP ne obravnava nezahtevnih objektov, ker so kasnejšega nastanka in so legalni.

#### 4.2.3 Gabariti in oblikovnost glavnega objekta

Izdelan je posnetek obstoječega stanja. V izdelavi je projektna dokumentacija, navedena v točki 7.2.2. Povzeti so naslednji podatki iz projektne dokumentacije:

- etažnost K+P+M (objekt je »porinjen« v teren hriba, tako da je kletna etaža s JZ strani v celoti vkopana, na SZ strani pa »gleda« v celoti iz terena, kjer je oblikovana ploščad za parkiranje avtomobilov).
- Osnovni volumen nad terenom dim. cca. 8,2 m x 6,6 m → razmerje stranic 1:1,24. Dimenzija objekta skupaj z dodanim volumnom vhodnega dela in terase je 9,2 m x 8,2 m.
- Streha osnovnega volumna je dvokapnica z naklonom 40°, opečna kritina, smer slemena je SV –JZ (prečno na plastnice brega za hišo).

- Lom strehe na mestu dodanega volumna, ki predstavlja vhodni del in teraso, naklon cca. 25°.
- Trapezna frčada.
- Kolenčni zid je manj kot 1,4 cm.
- Fasada je razgibana, pastelno modre barve, cokol je kamnit. Objekt ima več balkonov in zunanje stopnice.

Podrobnejša skladnost z OPN se opredeli v projektni dokumentaciji. V točki 5. je izpostavljenih in preverjenih nekaj elementov skladnosti z OPN. Ob toplotni sanaciji fasade naj barva fasade (ali tudi material) izhajata iz lokalno značilnega.



*Slika 8: Pogled iz smeri dovoza (JV → SZ)*



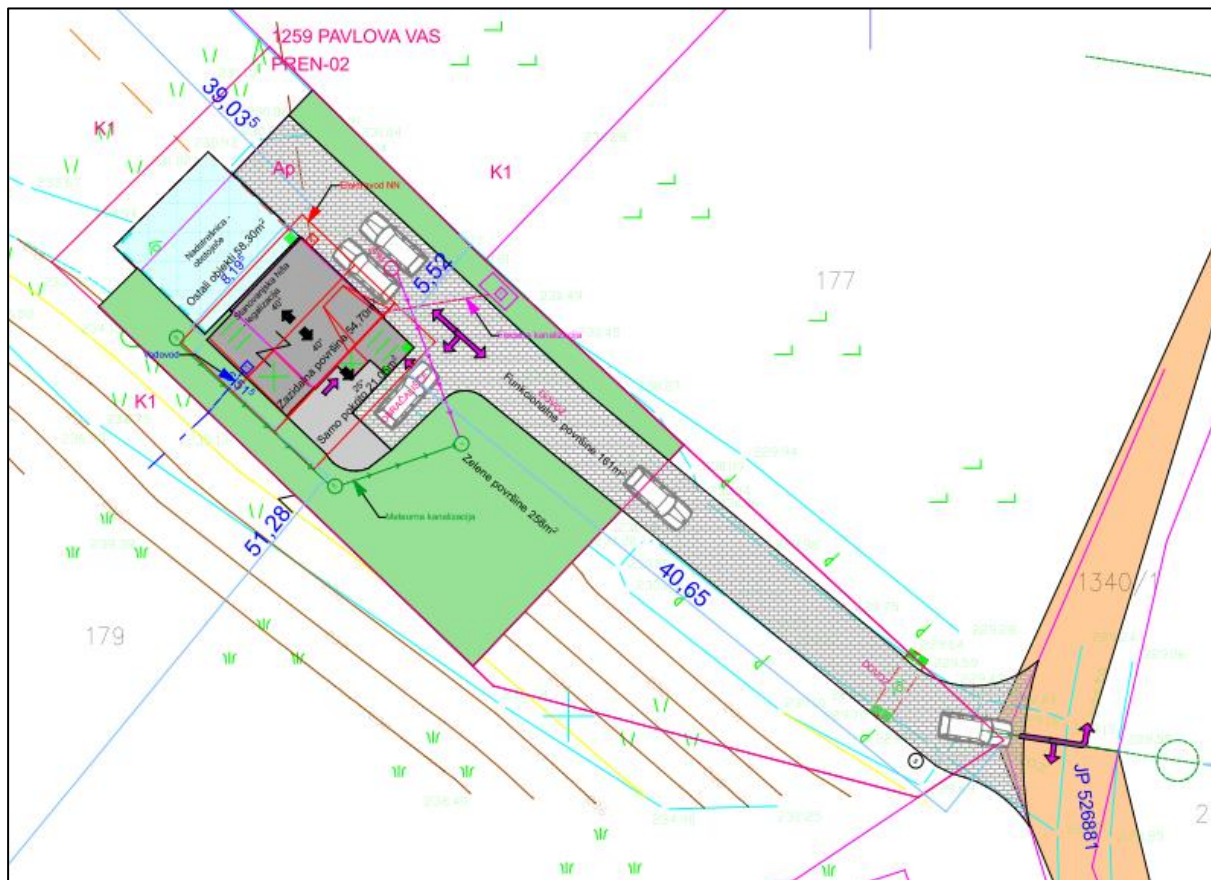
*Slika 9: Pogled SV → JZ*



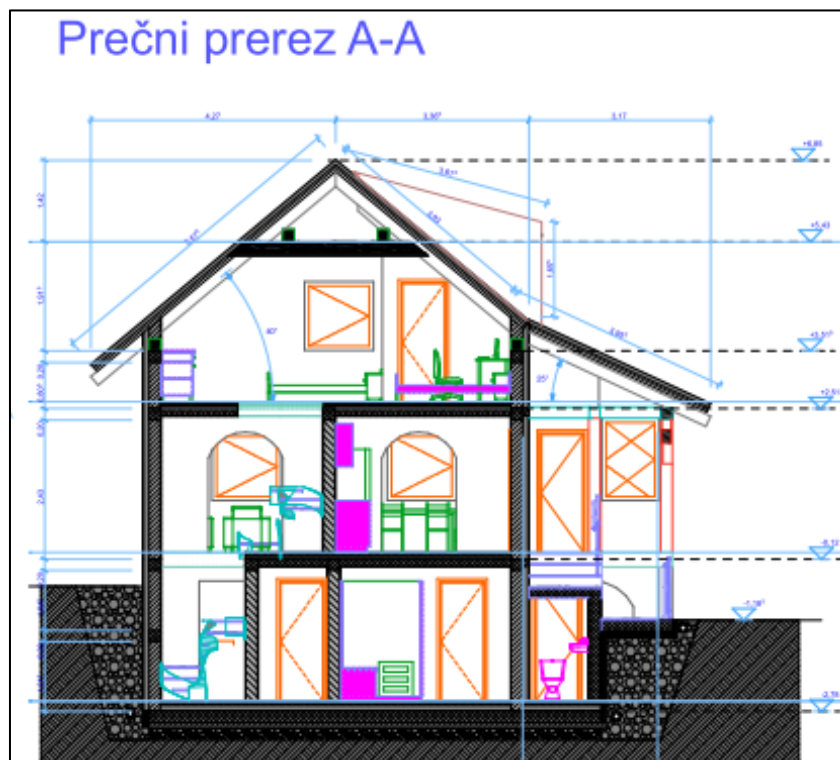
*Slika 10: Pogled SZ → JV*



*Slika 11: Umeščenost v teren - pogled JZ → SV*



Slika 12: Situacija objekta



Slika 13: Prečni prerez objekta

#### 4.3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

- Dostop: iz javne poti JP 526881 Pavlova vas (Ferlin). Z dostopom se posega tudi na obe sosednji parc. št. 177 in 272, obe k.o. Pavlova vas, za kateri je vpisana služnostna pravica v Zemljiški knjigi – priloga št. 2.
- Parkirna mesta: najmanj 2 parkirna mesta in manipulativne površine znotraj obstoječega tlakovanega dvorišča
- Oskrba s pitno vodo: obstoječ priključek na javno vodovodno omrežje, upravljavec Komunala Brežice
- Odvajanje odpadne vode: obstoječa greznica. Izgradnja javnega kanalizacijskega sistema ni predvidena
- Odvajanje meteorne vode: preko obstoječih peskolovov v ponikalnice
- Elektroenergetska oskrba: obstoječ priključek na elektroenergetsko omrežje
- Zbiranje in odvoz odpadkov: kot obstoječe – odvoz smeti s strani komunalnega podjetja

Vsi priključki ostajajo obstoječi in so zadostnih kapacitet.

Ustrezna infrastrukturalna oprema skladno z veljavnimi predpisi se predvidi v projektni dokumentaciji. Smiselna je gradnja zbiralnika za vodo za uporabe sekundarne vode in zalivanja, s speljanimi viški vode v ponikalnico ter gradnja čistilne naprave.

## 5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

### 5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

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).

### 5.2 IZVLEČEK IZ IZVEDBENEGA DELA OPN

#### 5.2.1 Namenska raba



Slika 14: Prikaz območja SP na izseku iz OPN, vir PISO

<b>Prostorska enota:</b>	PREN-02 JUŽNA POBOČJA ORLICE
<b>Enota urejanja prostora (EUP):</b>	Ap 1405
<b>Osnovna namenska raba:</b>	Območje stavbnih zemljišč
<b>Podrobnejša namenska raba:</b>	A - površine razpršene poselitve Ap - območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje (70. člen OPN)





Območje stavbnih zemljišč ne zajema vseh posegov v prostor. Smiselno je definirati pobudo, na podlagi katere se z naslednjimi spremembami in dopolnitvami OPN opredeli območje stavbnih zemljišč smiselno glede na obstoječe ureditve.

### **5.2.2 Način urejanja na predmetni EUP**

S spremembami in dopolnitvami OPN v letu 2018 se je določilo, da se večina območij Ap (torej razen tistih, ki niso posebej navedeni v Prilogi 2 k OPN) ureja z PIP-i. Predmetna EUP ni navedena v Prilogi 2 k OPN, zato ni na območju predpisan način urejanja z OPPN.

Za namensko rabo Ap določa podrobne PIP-e 124. člen OPN. Za območja Ap, ki se urejajo s PIP-i, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za objekte v namenski rabi SK (123. člen OPN).

→ **Način urejanja za Ap 1405:** PIP (podrobni PIP v 124. člen OPN)

Za preseganje določb podanih v izvedbenem delu OPN, se skladno s 142. členom OPN izdelava OPPN.

V določenih primerih pa se lahko skladno s 124. členom OPN s posebno strokovno podlago ugotovi sprejemljivost odstopanj od določil za SK, in sicer kot izhaja iz obrazložitve pripravljavca, kadar gre za nebitvena odstopanja od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN.

## 6 UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI Odstopanj OBSTOJEČEGA STANJA OD PIP

Obstoječe stanje je predstavljeno v točki 4. tega elaborata.

Skladnost z OPN se podrobneje opiše v projektni dokumentaciji. V nadaljevanju so povzeti tisti PIP-i iz OPN, za katere je posebej preverjena skladnost ali ugotovljena neskladnost, in sicer povzeto po posnetku obstoječega stanja za izdelavo projektne dokumentacije, ki je navedena v točki 7.2.2.

Na podlagi navedenega je ugotovljeno le manjše odstopanje od pogojev. Stanovanjska stavba, infrastrukturna opremljenost in spremljajoče ureditve so skladne z ostalimi PIP-i.

### 6.1.1 Prostorsko izvedbeni pogoji

OPN določa splošne in podrobne PIP-e.

Izveček iz splošnih in podrobnih PIP, se nanašajo na odstopanje od PIP oz. s katerimi se obrazloži skladnost z OPN:

#### STREHA

##### ➤ Oblikovnost strehe

79. člen (Oblikovanje objektov)	Barve kritin (izjeme so ravne strehe) morajo biti temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve).	<b>Skladno.</b> Kritina je zareznik opečno rdeče barve.
123. člen (PIP za SK)	- dopustne so klasične dvokapne strehe. ...	<b>Skladno.</b> Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica.
	- naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 45°, kar je potrebno prilagoditi povprečnemu in tipičnemu naklonu okoliške gradnje.	<b>Skladno.</b> Naklon naklon strešin 40°.
	- Čopi so dopustni, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči;	<b>Skladno.</b> Na objektu ni čopov.
Za PREN 02	- Streha: pravilna dvokapnica z naklonom od 40-45°; dovoljeni so čopi, kjer so značilni	<b>Skladno.</b> Naklon naklon strešin 40°. Na objektu ni čopov.

##### ➤ Usmeritev objekta:

79. člen (Oblikovanje objektov)	Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen (več kot 50 % objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice.	<b>Skladno.</b> Objekt je usmerjen prečno na plastnice. Zaradi razpršene gradnje po razgibanem terenu, zaradi gradnje različnih vrst objektov v različnih obdobjih prevladujočega vzorca ni zaznati. Slemena okoliških objektov so prilagojena terenskim danostim in funkciji objekta.
123. člen (PIP za SK)	Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150m od roba objekta v enoti urejanja prostora; smer slemena vzporedna s plastnicami oz. pravokotno, če je to tradicionalno.	<b>Skladno.</b> Višina slemena ne presega višin sosednjih objektov. Smer slemena – obrazložitev v zgornji celici.

➤ **Streha dodanega volumna**

79. člen (Oblikovanje objektov)	Strehe dozidanega objekta morajo biti oblikovno skladne z obstoječim objektom (enak naklon ali naklon, ki bistveno ne odstopa od naklona strešine glavnega objekta (toleranca maksimalno 5°) ali ravna streha).	<b>Skladno s podrobnim PIP.</b> Ena strešina je lomljena, in sicer je nad teraso in vetrolovom streha kot enokapnica z naklonom 25° (naklon strehe osnovnega volumna je 40°.)
123. člen (PIP za SK)	– 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.	<b>Skladno.</b> Terasa in vetrolov sta nadkrita s streho kot enokapnico, kjer je dopusten manjši naklon.

➤ **Osvetlitev podstrešnih prostorov**

79. člen (Oblikovanje objektov)	Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi okni, terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strešini poenoteno oblikovane.	<b>Skladno.</b> Podstrešni prostori so osvetljeni z čelnimi okni in frčado, ki ni višja od slemena osnovne strehe in je le ena na eni strešini.
123. člen (PIP za SK)	– dopustna so strešna okna, frčade (vse vrste razen trapeznih in trikotnih) ali dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha, kjer so avtohtoni.	<b>Neskladno</b> Frčada je trapezne oblike.

**FASADA**

➤ **Barva fasade**

79. člen (Oblikovanje objektov)	Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva.	<b>Skladno.</b> Fasada je pastelno modre barve in ni izrazito moteča ali intenzivna. Ob toplotni sanaciji fasade pa naj barva fasade (ali tudi material) izhajata iz lokalno značilnega.
------------------------------------	---	---

Neskladna s PIP je le oblikovnost frčade. Ob tem pa so upoštevani vsi ostali pogoji oblikovnosti strehe in frčade:

- pogoj, da frčada ni višja od slemena osnovne strehe,
- ker je edina frčada, je izpolnjen tudi pogoj, da naj bodo na posamezni strešini poenoteno oblikovane.

Zaradi lege stavbe »stisnjene« ob pobočje in glede na relief okoliškega terena stavba v prostoru ni vizualno izpostavljena. Zaradi rastja in manjših gabaritov je slabo zaznavna. Stavba je v osnovi v prostoru prisotna že od leta 1969 je v prostoru družbeno sprejemljiva.

**Iz navedenega izhaja, da gre za nebistvena odstopanja od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN.**

Navedeno odstopanje obstoječega stanja od PIP:

1. se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za infrastrukturo in nima vpliva na infrastrukturno opremljanje – glej točko 3.1 tega elaborata.
2. se ne nanaša na PIP, ki določajo pogoje za posege v območja varstvenih režimov in se NE nahaja območju varstvenega režima, ki bi vplival na predmetno individualno odstopanje od PIP, razen na območje Kozjanskega parka, za kar bo potrebno pridobiti mnenje od pristojnega organa – glej točko 3.2 tega elaborata.
3. ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.  
Skladno z ZUreP-2 je v javnem interesu tudi doseganje ciljev urejanja prostora. Cilji prostorskega razvoja občine so opredeljeni v 9. in 10 členu OPN. Predmetno odstopanje ni v tolikšnem obsegu ali vsebini, da bi lahko vplivalo na opredeljene cilje. Iz navedenega izhaja, da predmetno individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Brežice.
4. omogoča doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, pri tem pa se upoštevajo drugi PIP. Pri tem gradnja:
  - a) ne spreminja načrtovanega videza območja; predvsem zaradi upoštevanja drugih PIP in značilnosti same lege objekta,
  - b) ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na njem; že zaradi same pozicije objekta v odnosu do drugih objektov – razpršena poselitev, posamična gradnja;
  - c) ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; ker gre za nebistvena odstopanja od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN, pa tudi zaradi razgibanega terena in raznolikosti obstoječe pozidave predmetno odstopanje nima moteče podobe na naselje ali krajino.
5. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj območje ne meji na stavbna zemljišča – razpršena poselitev, posamična gradnja.

6. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

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.

Na območju SP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Točka 5 tega elaborata podaja ključne vsebine OPN.

b) varstveni režimi, ki so naslednji:

- 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 3.3 tega elaborata navaja varstvene režime.

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

Točka 3.1 in 4.3 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje infrastrukture.

Odstopanje obstoječega stanja od PIP ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

## 7 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

### 7.1 Sklepna ugotovitev:

S SP se ugotavlja sprejemljivost odstopanja obstoječega stanja od PIP OPN in se določi dodaten podrobni prostorsko ureditveni pogoj za območje razpršene poselitve z oznako Ap 1405.

Poleg splošnih PIP določa za namensko rabo Ap podrobne PIP-e tudi 124. člen OPN. Za območja Ap, ki se urejajo s PIP-i, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za objekte v namenski rabi SK (123. člen OPN).

#### Ključne ugotovitve obstoječega stanja stanovanjskega objekta:

- etažnost: K+P+M,
- dimenzija osnovnega volumna nad terenom: 8,2 m x 6,6 m,
- dimenzija celotnega objekta: (skupaj z dodanim volumnom vhodnega dela in terase) 9,2 m x 8,2 m,
- streha osnovnega volumna: dvokapnica z naklonom 40°, opečna kritina, smer slemena je SV – JZ,
- streha dodanega volumna: (vhodnega dela in terase) naklon 25°,
- osvetlitev mansardnih prostorov: trapezna frčada,
- fasada: pastelno modre barve, cokol kamnit.

Ugotovljena je le neskladnost z naslednjim PIP:

123. člen (PIP za SK)	– dopustna so strešna okna, frčade (vse vrste razen trapeznih in trikotnih) ali dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha, kjer so avtohtoni.	<b>Neskladno</b> Frčada je trapezne oblike.
--------------------------	--	--

Na podlagi te SP se ugotavlja, da je obstoječe stanje stavbe na parc. št. 179. k.o. Pavlova vas sprejemljivo umeščeno v prostor, ne glede na ugotovljeno odstopanje obstoječega stanja od PIP. S SP se ugotavlja sprejemljivost umestitve obstoječe enostanovanjske stavbe in se zato dopusti legalizacija objekta brez oblikovne ali gabaritne sanacije.

**Obstoječe stanje bistveno ne odstopa od oblikovalskih in / ali gabaritnih pogojev OPN in je sprejemljivo umeščeno v prostor. S to strokovno podlago se določi dodaten prostorsko izvedbeni pogoj, ki na območju ureditvene enote z oznako Ap 1405 dopušča izvedbo osvetlitve podstrešnih prostorov s trapezno frčado, kot je izvedeno.**

**Strokovna podlaga je skladno s 124. členom OPN skupaj z OPN podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.**

**Na podlagi te strokovne podlage se obstoječi stanovanjski objekt z vidika skladnosti s prostorskim aktom legalizira brez sanacije.**

Za določitev gradbene parcele oz. za določitev območja stavbnih zemljišč skladno z OPN se izvede postopek interpretacije mej skladno s 66. členom OPN.

Območje stavbnih zemljišč ne zajema vseh obstoječih posegov v prostor. Smiselno je definirati pobudo, na podlagi katere se z naslednjimi spremembami in dopolnitvami OPN opredeli območje stavbnih zemljišč smiselno glede na obstoječe ureditve.

## **7.2 Vir podatkov:**

### **7.2.1 Seznam podatkovnih virov:**

- PISO
- Atlas okolja
- Naravovarstveni atlas:
- Register nepremične kulturne dediščine
- E-prostor: <http://www.e-prostor.gov.si/>
- E-geodetski podatki, GURS: -<http://> <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <http://www.pis.gov.si/>

Pregled podatkov po virih: april 2020.

### **7.2.2 Seznam uporabljene dokumentacije pri pripravi elaborata:**

- Strokovna podlaga za analizo posebnih območij razpršene poselitve zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje v občini Brežice, Locus d.o.o., št. proj. 1255, februar 2017,
- Geodetski načrt, Geodetski biro d.o.o., Brežice, št. 438-2014/3 z dne 15.10.2014
- Izris parcel, \*.dxf, GURS, prejeto dne 27.3.2020
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice Uradni list RS št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo).
- Projektna dokumentacija, Stanovanjska hiša / legalizacija, faza DGD v izdelavi, Union projekt d.o.o., Novo mesto, št. proj. UP-07-2020/B, maj 2020.