

1. NASLOVNA STRAN

ELABORAT LOKACIJSKE
PREVERITVE
za območje posamične
poselitve v EUP Ak 399 v
občini Brežice – ID 5594

ID ZNAK:

NAROČNIK: Andrejka Križnik
Drenovec pri Bukovju 26, 8259 Bizeljsko

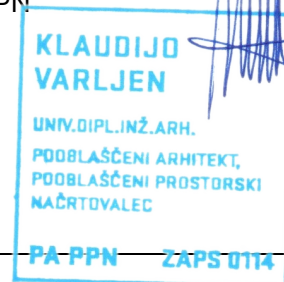
PROJEKTANT: ARCH IDEA d.o.o.
Blatnica 12, 1236 Trzin

ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA: Klaudijo Varljen, univ. dipl. inž. arh.



VODJA PROJEKTA: Klaudijo Varljen, univ. dipl. inž. arh.

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ZAPS 0114 PA PPN



ŠTEVILKA PROJEKTA: 11/23

DATUM IZDELAVE: september 2023, dopolnitev maj 2025

2. KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1.	UVOD
1.1.	Namen lokacijske preveritve
1.2.	Območje lokacijske preveritve
1.3.	Obstoječe stanje
1.4.	Nazivi veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
2.	PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
3.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3
4.	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA
5.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3
6.	POVZETEK IN ZAKLJUČEK
7.	SEZNAM VIROV

II. GRAFIČNI DEL

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

1. 1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je območje posamične poselitve v EUP Ak 399 v občini Brežice (slika 1). Zemljišča, ki so predmet preoblikovanja in povečanja stavbnih površin posamične poselitve, so v lasti investitorja.

Naročnik ima na območju EUP Ak 399 več stavb, stanovanjski objekt in objekte, kjer se ukvarja s kmetijsko ter gospodarsko dejavnost. Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa starejša (letnik 1850) enostanovanjska stavba št. 169, k.o. 1254 Bukovje (naslov Drenovec pri Bukovju 25, 8259 Bizeljsko). Stavba se nahaja delno na območju EUP Ak399 in delno na območju K1. Investitor želi porušiti staro stavbo in zgraditi novo enostanovanjsko stavbo za potrebe nove generacije.

Lokacijska preveritev se predlaga z namenom razširitve stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe, saj je obstoječe stavbno zemljišče na območju lokacijske preveritve premajhno in ne omogoča gradnje novega objekta. Obstoječe stavbno zemljišče se prav tako nahaja v območju trafo postaje in njenega varovalnega pasu. Na območju lokacijske preveritve se nahaja obstoječ, dotrajan objekt iz leta 1850, ki pa je v slabem gradbeno tehničnem stanju in je predviden za rušitev.

Izvedba lokacijske preveritve se predlaga skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10); v nadaljevanju ZUreP-3.

1. 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (po 135. členu ZureP-3) se nanaša na površine razpršene poselitve (Ak) in na enoto urejanja prostora (EUP) Ak 399, določeno v OPN Občine Brežice.

Območje lokacijske preveritve zajema dele zemljišča s parcelno številko 683, k.o. 1254 Bukovje.

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje) razpršene poselitve (Ak 399) kot je določeno v OPN Občine Brežice znaša 5254,63 m².



Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na območju lokacijske preveritve in območja lokacijske preveritve. Vir: PISO, september 2023.

1. 3. OBSTOJEČE STANJE

EUP Ak 399 obsega manjše število razpršenih stanovanjskih in kmetijsko gospodarskih stavb (slika 1). Območje lokacijske preveritve je del parcele št. 683, k.o. 1254 Bukovje, kjer se nahaja obstoječa manjša starejša enostanovanjska stavba, ki leži delno na območju EUP Ak 399 – površine razpršene poselitve in delno na K1 PREN 03. Stavba je iz leta 1850 je v slabem gradbeno tehničnem stanju in je predviden za rušitev.

Območje ima zagotovljeno priključitev na javno pot Gornja vas – Putrih, na javno elektroenergetsko omrežje, TK omrežje in javni vodovod (slika 2). Odvajanje odpadne komunalne vode se zagotovi samooskrbno z malo čistilno napravo in ponikalnicami.



Slika 2: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju lokacijske preveritve (— elektroenergetsko omrežje, — TK omrežje, — vodovodno omrežje, — javna pot). Vir: PISO, september 2023.

Dejanska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je preplet kmetijskih zemljišč različne rabe, poseljenih zemljišč, javne občinske cestne infrastrukture in nedoločene rabe (slika 3).

Boniteta zemljišča znaša 35, kar z vidika kmetijstva predstavlja zemljišče slabše kvalitete (vir podatka: GURS, september 2023). Na območju se že nahaja obstoječ enostanovanjski objekt, kar pomeni, da je dejanska raba že stavbno zemljišče.

Nove stavbe ni možno načrtovati na drugi-nekmetijski namenski rabi prostora, saj so sosednja zemljišča bodisi že pozidana bodisi ne bi šlo za funkcionalno zaokrožitev obstoječega poselitvenega območja.



Slika 3: Dejanska raba na območju lokacijske preveritve in okolice. Vir: PISO, september 2023.

1.3.1. 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.

Območja varovanj:

- Območja varstva kulturne dediščine: NE
- Varovana območja narave: DA
 - Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjem varstvenem režimu:*
 - o 1413 Kozjanski park
- 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 lokacijske preveritve se nahaja v naslednjem varstvenem režimu:*
 - o Velika verjetnost pojavljanja plazov – OPN 116. člen v nadaljevanju
- Območje se nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje običajni zaščitni ukrepi: NE
- Obramba: NE
- Potresna nevarnost - projektni pospešek tal: DA
 - o $g=0.200$

Iz OPN za plazljiva območja:

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 tlorisa 15 m ² je predhodno potrebno pridobiti geomehansko mnenje.

Pogoje na plazljivem območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov bo b nadaljevanju v času projektiranja in gradnje podalo geološko-geomehansko poročilo, ki ga je smiselno / potrebno izdelati v nadaljnjih fazah. Pobudnik bo pred pričetkom gradnje (oz. v nadaljnjih fazah projektiranja) po potrebi 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 možnost pojavljanja plazov, kot bi ga imel poseg v primeru, če ostane stavbno zemljišče v takšni obliki kot je to sedaj.

1.3.2 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV

Območje LP sega na varstvena območja, in sicer:

- v varovalni pas transformatorske postaje ID 18428312
- varovalni pas javne ceste ID 36812696.

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

1. 4. NAZIVI VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV IZ PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA ZA IZVORNO OBMOČJE IN OBMOČJE, KI SE NANAŠA NA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi:

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

Na obravnavanem območju lokacijska preveritev še ni bila izvedena.

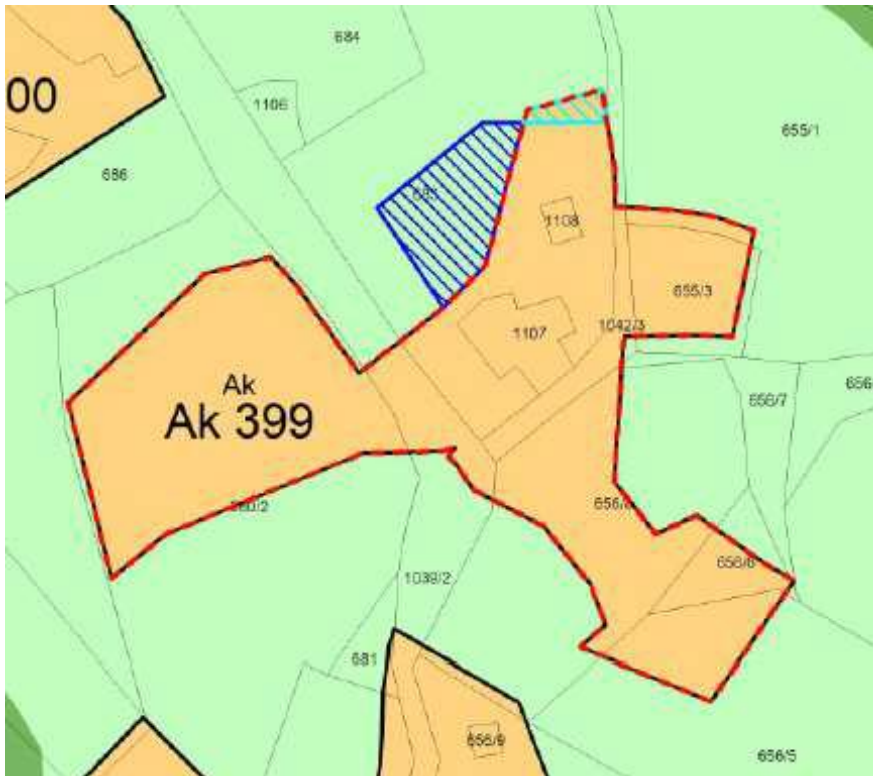
2. PREDLOG DOLOČITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje) razpršene poselitve (Ak 399), kot je določeno v OPN Občine Brežice znaša 5254,63 m².

Na območju posamične (razpršene) poselitve se izvorno stavbno zemljišče spremeni na sledeč način:

- predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, tako da se na delu območja izvede povečanje v velikosti 441,64 m², ter obenem zmanjšanje na skrajnem severovzhodnem delu za 56,14 m², kar predstavlja skupno povečanje za 385,5 m² oziroma 7,34 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča.

Nova površina stavbnega zemljišča (A) v EUP Ak 399 tako znaša 5.640,13 m² (končno območje).



Slika 4: Prikaz preoblikovanja stavbnega zemljišča na izseku iz OPN.

3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V nadaljevanju je utemeljeno izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja določb:

- iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) ter
- 135. člena ZureP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi).

32. člen ZUREP-3 (ohranjanje posamične poselitve)	SKLADNOST Z ZUREP-3
<p>(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.</p> <p>(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>DA</p> <p>Gre za območje obstoječe posamične poselitve, kjer se že nahaja obstoječ enostanovanjski objekt. Lokacijska preveritev se predlaga z namenom razširitve stavbnega zemljišča, ki je v današnjem obsegu preozko, saj ne zajema niti obstoječega manjšega objekta, tako da bi bila na njem možna gradnja nove enostanovanjske stavbe (obstoječi objekt je iz leta 1850 in je, zaradi slabega gradbeno tehničnega stanja predviden za porušitev).</p> <p>DA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Povečanje stavbnega zemljišča se predlaga za gradnjo nove enostanovanjske stavbe, na mestu obstoječe starejše enostanovanjske stavbe – dejavnost se ne spreminja. - Načrtovana stavba, ki bo zgrajena na območju lokacijske preveritve, bo prispevala k ohranitvi in izboljšanju obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca okoliške razpršene (posamične) poselitve. Obstoječi, propadajoči objekt iz leta 1850 bo odstranjen in nadomeščen z novim, katerega oblikovni elementi stavbe in gabariti bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v odloku. - Gre za območje posamične poselitve, ki je že komunalno opremljeno. Obstoječa stavba, ki se nadomesti z novo, ima urejeno oskrbo s pitno vodo in priključek na elektro omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Odvajanje komunalnih odpadnih voda se na tem območju posamične poselitve v občini rešuje individualno, preko malih komunalnih čistilnih naprav (ne gre za aglomeracijo, ki bi jo bilo treba opremiti z javnim kanalizacijskim omrežjem). Obstoječa stavba nima cestnega priključka ima pa možnost izvedbe cestnega priključka direktno na javno pot Gornja vas – Putrih.

	<p>- Zemljišče je v blagem naklonu po celotni dolžini in omogoča gradnjo na predvidenem delu.</p> <p>- Lokacijska preveritev le zaokrožuje območje stavbnih zemljišč in ne spreminja pogojev ali drugih varstvenih usmeritev.</p>
135. člen ZUREP-3 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)	SKLADNOST Z ZUreP-3
<p>(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.</p> <p>(2) 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.</p>	<p>DA Stavbno zemljišče je s predmetno lokacijsko preveritvijo določeno na način, da se razširi v smeri proti zahodu in severu, kjer so fizične lastnosti zemljišča najprimernejše za gradnjo. Zagotovljen bo ustrezen odmik od javne poti in od transformatorske postaje. Načrtovana gradnja bo izvedena v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz odloka o OPN Občine Brežice.</p> <p>DA Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče, ki je velikosti 5254,63 m², se le-to poveča za 385,5 m². To predstavlja 7,34 % povečanje izvorno določenega stavbnega zemljišča, kar je manj od 20 % in manj kot 600 m².</p>

4. IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

4.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

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)

4.2. STRATEŠKI DEL

Preoblikovanje stavbnega zemljišča ne vpiva na določila strateškega dela OPN.

4.3. IZVEDBENI DEL

4.3.1. Namenska raba

Grafični prikaz namenske rabe



Prostorska enota: PREN-03

Enota urejanja prostora (EUP): Ak 399

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 v K1. Območje LP predstavlja preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) z oznako EUP Ak 399. V prehodnem obdobju ZUreP-3 (307. člen) se štejejo za posamično poselitve površine razpršene poselitve (namenska raba A).

4.3.2 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 svetlobnotehnični, 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 GJI.

(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 bližje 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 strnjenejega 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 $\pm 10\%$). 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 soglašata 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 soglašata 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 namenjena bivanju 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		11100 enostanovanjska stavba (počitniške hiše) 24110 športna igrišča (na prostem) 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport,

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja	SKJ Vaško jedro	SP Površine počitniških hiš rekreacijo in prosti čas
	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, pekarne, tiskarne, avtomehanične delavnice 1261 – stavbe za kulturno in razvedrilo 1263 šolstvo in varstvo otrok 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	<ul style="list-style-type: none"> - Merila za stanovanjske stavbe: - 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 - 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 oz. 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 odvzemanje volumnov - 		

Namenska raba	S - Območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja	SKJ Vaško jedro	SP Površine počitniških hiš
	<ul style="list-style-type: none"> - Merila za nestanovanjske stavbe: - v osnovi podolgovat tloris, priporoča se razmerje med osnovnima stranicama najmanj 1:1,5 - 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 oz. 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 odvijata v objektu. - Izven območij strnjjenih 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; 		
Druga merila	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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; 		<ul style="list-style-type: none"> - Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le en objekt namenjen občasnemu bivanju ter en nezahtevni in en enostaven objekt. - 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; - 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
Merila po prostorskih enotah:			
PREN 01, 02, 03, 04, 05, 11, 12, 13, 14:			
Etažnost	Max P+M	Max P+M oz. P+1	Max P+M
Merila in pogoji za oblikovanje	- V osnovi tloris pravokotne oblike, razmerje stranic min 1:1,2		

Investitor nima izdelane idejne zasnove in nima nekih posebnih ali drugačnih želja od tipologije obstoječe gradnje v prostoru. Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN za namensko rabo Ak oz. SK. Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

4.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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

4.5 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

5.1 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 poselitev 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 stanovanjske stavbe.

5.2 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	NRP	VELIKOST B m ²
IZVIRNO OBMOČJE EUP	Pnrp Ak v EUP Ak 399	5254,63
OBMOČJE LP – IZVZEM	Sprememb NRP iz Ak v KZ	56,14
OBMOČJE LP – ŠIRITEV	Sprememba NRP iz KZ v Ak	441,64
PEROBLIKOVANO OBMOČJE	Nova površina Ak 399	5640,13

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

5.3 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 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.

5.3.1 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 399 z namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve).

Gre za načrtovanje nove enostanovanjske stavbe za namene zagotavljanja bivanja. 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.

5.3.2 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.

5.3.3 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 1.3 tega elaborata.

Dostop do javne ceste je omogočen po obstoječem dovozu, ki poteka po investitorjevem zemljišču in se navezuje na lokalno cesto LC 528211 Gornja vas(Ĺ kof)-Putrih

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 vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

5.3.4 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.

5.3.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Upoštevanje pravnih režimov je obrazloženo v točki 5.5 tega Elaborata.

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

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

Izvleček iz OPN je naveden v točki 4.3.1. in 4.3.2. tega Elaborata.

Na območju EUP Ak 399, 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.

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

Pravni režimi se nanašajo na podatke o pravnem stanju v prostoru, konkretno o javnopравниh 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 4 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 1.3. tega elaborata navaja varstvene režime.

Območje LP ne sega na:

Območja varovanj:

- *Varovana območja narave: DA*
- Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjem varstvenem režimu:*
 - o *1413 Kozjanski park*

- *Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja):*
DA
Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjem varstvenem režimu:
 - o *Velika verjetnost pojavljanja plazov – OPN 116. člen v nadaljevanju*
- *Potresna nevarnost - projektni pospešek tal: DA*
 - o *$g=0.200$*

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 1.3 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje nrastrukture in točka , ki 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.

5.6 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.

5.7 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 ki v naravi predstavlja brežino primerno za košnjo in pašo. Območje, kamor se izvzeti del »prenese« oziroma kjer se opredeli novo stavbno zemljišče predstavlja nekdanjo ohišniso opuščene kmetije. 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.

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 in se gradnja usmerja na bivšo ohišniso opuščene kmetije.

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 imata širitveni del in izvzeti del isto boniteto

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.

5.8 SINTEZNA UTEMELJITEV

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

6. POVZETEK IN ZAKLJUČEK

6.1 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.

Utemeljitev skladnosti namena lokacijske preveritve z ZUREP-3 je obrazložena v točki 3 tega elaborata

7. SEZNAM VIROV

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice
- Podatki o namenski rabi prostora (<https://www.geoprostor.net/piso/>)
- Podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov <https://www.geoprostor.net/piso/> in <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

II. GRAFIČNI DEL

- Grafični prikaz preoblikovanja in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča (prikaz.pdf)
- Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp)
- Namen lokacijske preveritve in tip preoblikovanja (nam_lp_tip)
- Izvorno območje (obm_lp_izv)
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele)