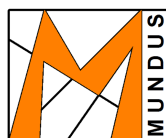


Naročnik:
Lastnik zemljišč



Pripravljalavec:
Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča, EUP KD15.od



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

Pooblaščen prostorski načrtovalec:
Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0928

V2,Dopolnitev mnenje MOP, marec 2022

Faza: **Pobuda**

Št. projekta: **2115**

Kraj in datum: **Artiče, december 2021**

Št. izvodov: **1 (+CD)**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **2877**



Naziv LP:

**Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča,
EUP KD15.od**

Številka projekta: **2115**

Kraj in datum: **Artiče, december 2021**

V2, Dopolnitev mnenje MOP, marec 2022

Naročnik:

Lastnik zemljišč

Pripravljaivec:

Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica

Predstavnik pripravljavca:

Dušan Markošek

št. tel.: (07) 81 - 61 - 236, e-mail: dusan.markosek@obcina-sevnica.si

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., PA PPN ZAPS 0928

Sodelujoči:

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

Organ, ki je sprejel sklep: Občinski svet Občine Sevnica

(žig)

Župan Občine Sevnica:

Srečko Ocvirk.....

Datum sprejema sklepa: na....seji dne.....

**Podatki o objavi sklepa
v uradnem glasilu:**

VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA OBRAZLOŽITEV	6
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	6
1.2	PРАВNA PODLAGA	6
1.3	SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	6
1.3.1	Vrste in namen lokacijskih preveritev	6
1.3.2	Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč	7
1.3.3	Postopek lokacijske preveritve	7
1.3.4	Posledice in veljavnost lokacijske preveritve	8
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1	SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	11
2.2	USKLADITEV PARCELNIH MEJ Z DEJANSKIM STANJEM	11
3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	12
3.1	OBSTOJEČE STANJE	12
3.1.1	Naravne danosti	12
3.1.2	Ustvarjene danosti	13
3.1.3	Razvoj dejavnosti	15
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA	15
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA	16
4.1	INFRASTRUKTURNA opremljenost območja	16
4.2	VARSTVENI REŽIMI	18
4.3	ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV	19
5	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	20
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	20
5.2	IZVEDBENI DEL OPN	20
5.2.1	Namenska raba	20
5.2.2	Prostorsko izvedbeni pogoji	21
5.3	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	22
6	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2	23
6.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	23
6.2	DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 128. člena ZUreP-2	23
6.3	OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 128. člena v povezavi z 31. členom ZUreP-2	23
6.3.1	Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi	24
6.3.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve	24
6.3.3	Komunalna opremljenost in dostop	25
6.3.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	25
6.3.5	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	25
6.4	UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 128. člena ZUreP-2	25
6.5	UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 128. člena ZUreP-2	25

6.6	UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 128. člena ZUreP-2	26
6.7	UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO	26
6.8	SINTEZNA UTEMELJITEV	29
7	POVZETEK IN ZAKLJUČEK	30
7.1	IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV ZA PREDMETNO LP	30
7.2	PREDLOG SKLEPA	33
7.3	VIRI	34
7.3.1	Seznam podatkovnih virov:	34
7.3.2	Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata	34
8	PRIKAZI OBMOČIJ	36
8.1	SLIKE PRIKAZOV	36
8.2	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	36

• **Kazalo slik**

Slika 1:	Širše območje LP	9
Slika 2:	Lokacija območja LP	10
Slika 3:	Parcele na območju, vir: PISO	10
Slika 4:	Območje LP na DOF, vir: PISO	10
Slika 5:	Prikaz dejanskega poteka ceste in poteka ceste glede na namensko rabo v OPN	11
Slika 6:	Natančnost prikaza parcelnih mej; vir: PISO	11
Slika 7:	Dejanska raba zemljišč, vir: PISO	12
Slika 8:	Prikaz območja LP in namenske rabe prostora; vir: PISO	13
Slika 9:	Obstoječi objekti kmetije	13
Slika 10:	Obstoječi objekti kmetije	14
Slika 11:	Pogled na območje LP v smeri J → S	14
Slika 12:	Pogled na območje LP v smeri Z → V	15
Slika 13:	Prometno omrežje, BCP, vir: PISO	16
Slika 14:	Pogled na obstoječe objekte z dostopne ceste	17
Slika 15:	Infrastrukturalna opremljenost območja, vir: PISO	17
Slika 16:	Prikaz erozijskega območja; vir: PISO	18
Slika 17:	Izvirno območje (modro) in območje LP (roza) na OPN	20
Slika 18:	Razpotegnjena gručasta pozidava obstoječe kmetije in območje LP, vir: PISO	24
Slika 19:	Informativni prikaz nameravane gradnje na izseku iz OPN, vir: PISO	32
Slika 20:	Izvirno območje (modro) in območje LP (roza) na OPN	36
Slika 21:	Izsek iz OPN pred spremembo	37
Slika 22:	Izsek iz OPN po spremembi	38

• **Priloga:**

- Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe gradnje stanovanjskega objekta za naslednika kmetije, Kmetijsko svetovalna služba Sevnica, z dne 26.10.2021
- Geološko-geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjevanja, maj 2019, GEOSVET, Samo Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, Celje

• **GRAFIČNI DEL (digitalni)**

- 1 območje LP v vektorski obliki
- 2 izvirno območje za LP
- 3 izsek iz ZKP za parcele na območju LP
- 4 grafični prikaz območja LP

TEKSTUALNI DEL

Uporabljene okrajšave v tekstu:

EUP	Enota urejanja prostora
LP	Lokacijska preveritev
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
PNRP	Podrobna namenska raba prostora
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)

1 UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Izdela se elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: LP) za določitev obsega stavbnega zemljišča k enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako EUP KD15 v občini Sevnica.

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 42/1 in 40/4 k.o. 1374 - Krajna Brda, kjer želi zgraditi enostanovanjsko stavbo za potrebe razvoja kmetije in zagotavljanja bivanja mladega prevzemnika. Na območju kmetije namreč ni drugih prostih stavbnih zemljišč, kjer bi bilo možno postaviti stanovanjski objekt.

Ker gre za posamično poselitev (v prehodnem obdobju ZUreP-2 (280. člen) se šteje za posamično poselitev namenska raba A), se skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi primerna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamezni poselitvi za potrebe novogradnje enostanovanjske stavbe.

Lokacijska preveritev predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg, in sicer ob izpolnjevanju ostalih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), kot jih določa OPN.

1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-2**, Uradni list RS, št. 61/17.
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 128. člena ZUreP-2, in sicer po postopku, ki ga določa 131. člen istega zakona. 132. in 133. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018.
- Na območju obravnave je v veljavi **Občinski prostorski načrt občine Sevnica**, (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19 - v nadaljevanju: OPN).

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno s 127. členom ZUreP-2 se postopek LP izvede v določenih primerih za določitev:

- **natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi** (kar je predmet predmetne LP),
- manjših individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih,
- začasne rabe prostora.

ZUreP-2 v 127. členu v povezavi s 128. členom omogoča določitev obsega stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev območja stavbnih zemljišč

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se upošteva:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 128. člena)

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

2. ohranjanje posamične poselitve (1.odst. 128. člena v povezavi z 31. členom)

Skladno z 31. členom ZUreP-2 se obstoječa posamična poselitev ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:

- *se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,*
- *je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,*
- *se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in*
- *so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

3. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN (1.odst. 128. člena)
4. fizične lastnosti zemljišča (1.odst. 128. člena)
5. pravne režime na območju (1.odst. 128. člena)

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti. Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek lokacijske preveritve določa 131. člen ZUreP-2.

1. Pobuda

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

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku skladno z 132. členom ZUreP-2.

Občina Sevnica ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in določitvi takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Občini Sevnica (Uradni list RS, št. 22/19), na podlagi katerega za tovrsten namen LP Občina zaračuna stroške v višini 1.050,00 €.

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in občinskih prostorskih aktov.

4. Mnenja NUP

Občina pozove nosilce urejanja prostora k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata.

5. Javna razgrnitev

Elaborat lokacijske preveritve se skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani Občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

6. Potrditev LP

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo zavrne.

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu občine in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

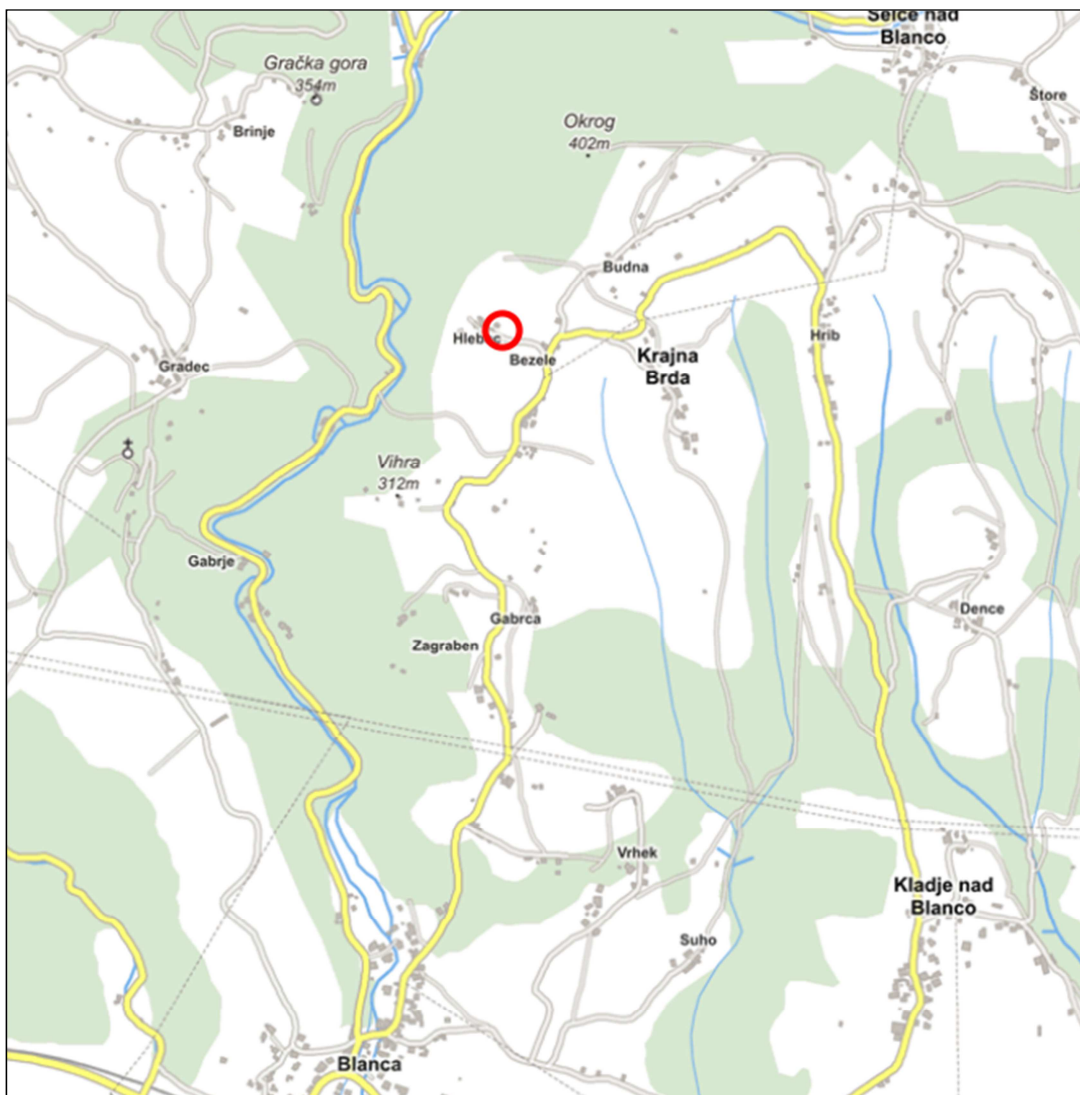
1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

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

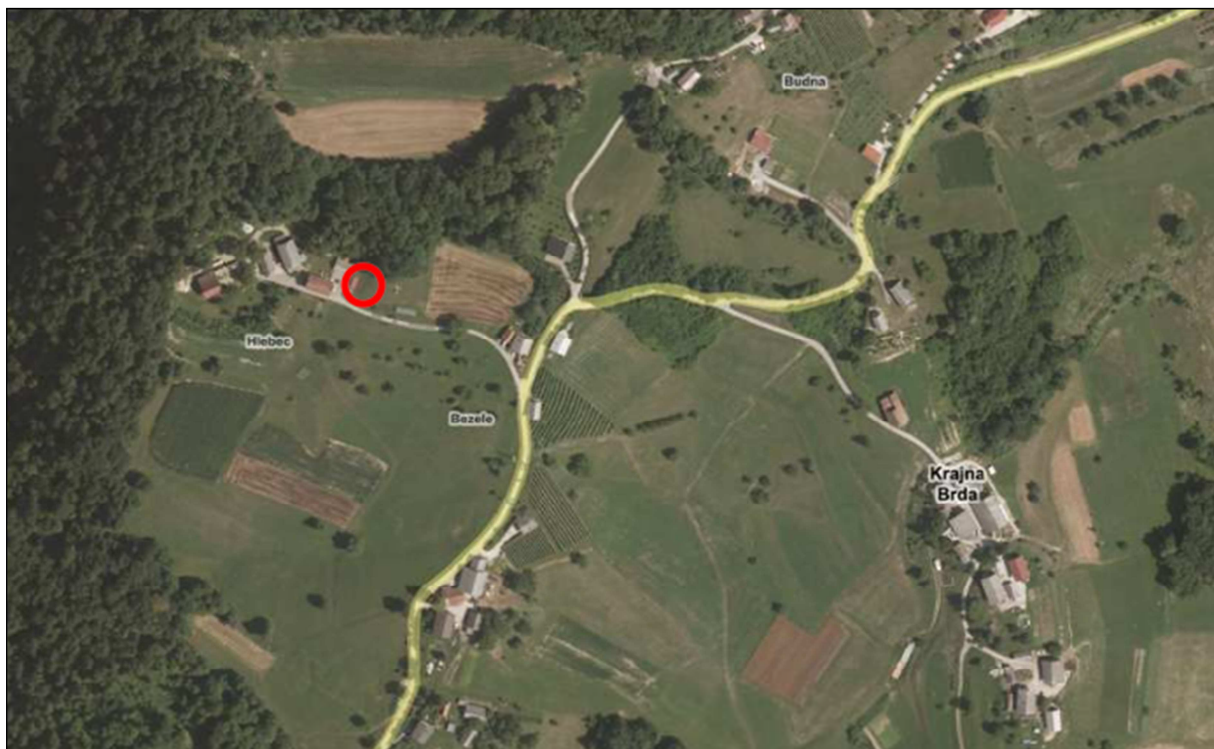
Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

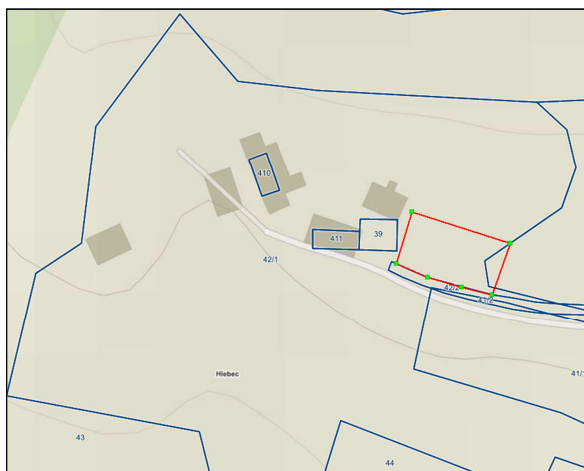
Območje lokacijske preveritve se nahaja cca 110 m zahodno od lokalne ceste LC 372131 Kladje – Krajna Brda in zajema razpršeno poselitev obstoječe kmetije.



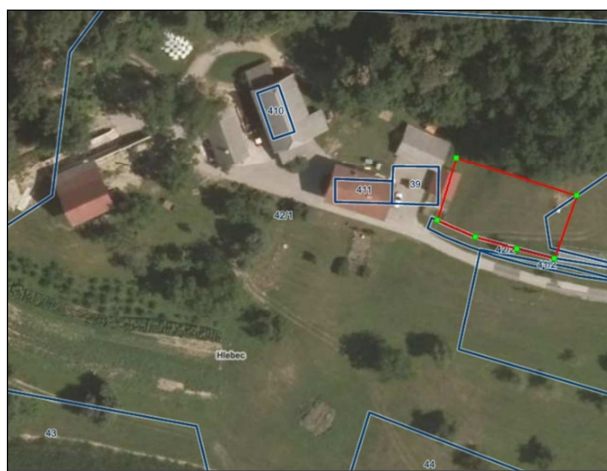
Slika 1: Širše območje LP



Slika 2: Lokacija območja LP



Slika 3: Parcele na območju, vir PISO



Slika 4: Območje LP na DOF, vir: PISO

Območje LP se načrtuje vzhodno od obstoječe kmetije.

Meja območja LP poteka zahodno do meje stavbnih zemljišč, južno do meje zemljišča s parc.št. 42/2 k.o. 1374-Krajna Brda, ki je hkrati tudi meja kategorizirane javne poti, na severu do gozdnega roba.

Prikaz območja LP na OPN je v točki 5.2.1, utemeljitev velikosti območja LP v točki 6.2. tega elaborata.

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

2.1 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje LP	sprememba namenske rabe iz K2 in G→A
	del parcel št.: 42/1, 40/4 k.o. 1374 – Krajna Brda

- Lastništvo: Pobudnik LP je lastnik zemljišča območja LP.

2.2 USKLADITEV PARCELNIH MEJ Z DEJANSKIM STANJEM

Iz javno dostopnih podatkov je razbrati, da površina za ceste – PC, ki je v OPN določena s podrobnejšo namensko rabo prostora, odstopa od katastrskega poteka ceste.



Slika 5: Prikaz dejanskega poteka ceste in poteka ceste glede na namensko rabo v OPN; vir: PISO



Slika 6: Natančnost prikaza parcelnih mej; vir: PISO

Parcelna meja ceste je urejena, zato se upošteva podatek o dejanskem stanju.

3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

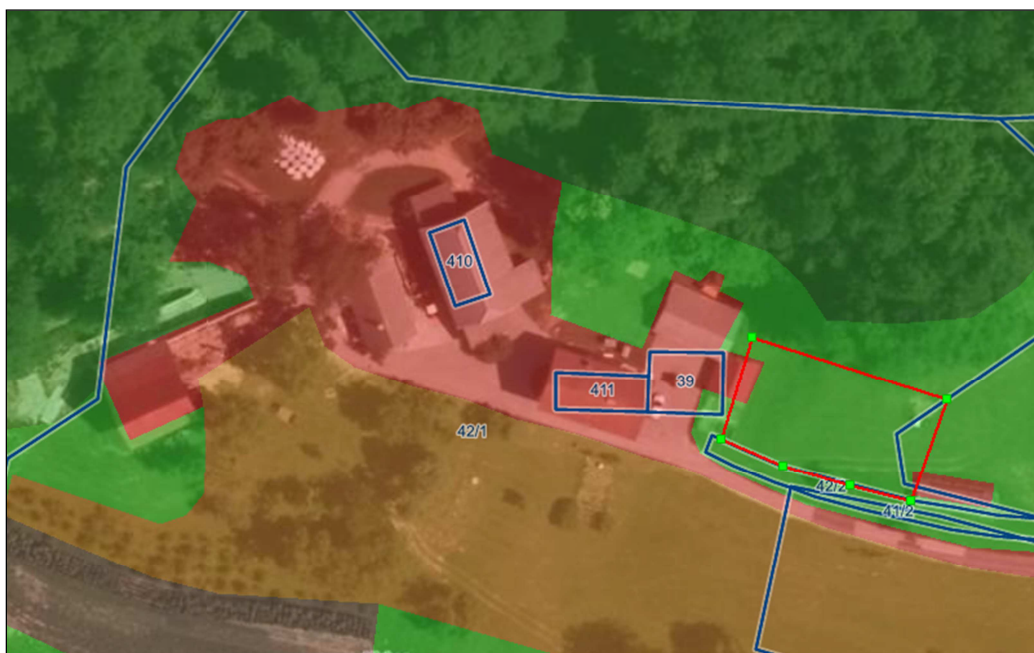
3.1 OBSTOJEČE STANJE

3.1.1 Naravne danosti

Obravnavano območje se nahaja cca 110 m zahodno od lokalne ceste LC 372141 Kladje – Krajna Brda. Teren je razgiban in pada proti jugu.

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 42/1 in 40/4 obe k.o. 1374-Krajna Brda in lastnik obstoječe zaščitene kmetije.

Na območju LP je travnik.



Slika 7: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO

Glede na podatke iz OPN je razvidno, da območje LP posega na območje gozdov, glede na dejansko rabo, pa je območje v celoti kmetijsko – travnik.



Slika 8: Prikaz območja LP in namenske rabe prostora; vir: PISO

3.1.2 Ustvarjene danosti

Obstoječa kmetija:

Na območju stavbnih zemljišč stoji gručasto razpotegnjena samotna kmetija z naslovom Krajna Brda 7, 8283 Blanca, ki jo tvori pet objektov. Izgradnja najstarejšega objekta sega v leto 1900, najnovejša gradnja je iz leta 1987.



Slika 9: Obstoječi objekti kmetije



Slika 10 Obstoječi objekti kmetije



Slika 11: Pogled na območje LP v smeri J → S



Slika 12: Pogled na območje LP v smeri Z → V

3.1.3 Razvoj dejavnosti

Kmetijsko svetovalna služba je podala mnenje z dne 26.10.2021, iz katerega je razvidna izkazana potreba po nameravani gradnji za razvoj kmetije. Kmetija je glede na pogoje kmetovanja razvrščena v območje z omejenimi dejavniki, in sicer v gorsko območje. Obstoje in razvoj kmetije s 8,6 ha kmetijskih zemljišč in 9,5 ha gozda, katere primarna dejavnost je živinoreja, je v veliki meri pogojen s prenosom kmetije na naslednika.

3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

Območje kmetije nima več prostih stavbnih zemljišč, kjer bi bilo mogoče postaviti stanovanjski objekt. Za potrebe razvoja kmetije in zagotavljanja bivanja mladega prevzemnika želi namreč investitor zgraditi enostanovanjsko stavbo.

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

Zasnova stanovanjskega objekta bo skladna z vsemi PIP OPN.

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA opremljenost območja

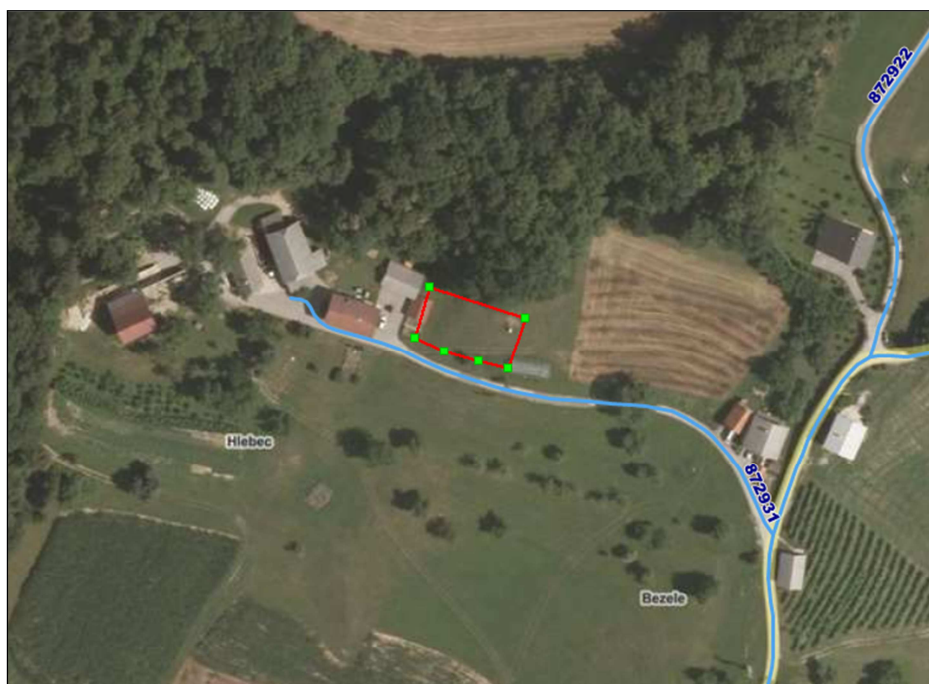
Infrastruktura na območju LP in **poseganje v varovalne pasove infrastrukture:**

Območje kmetije je infrastrukturno opremljeno.

Na območju LP ni javno dostopnih podatkov o obstoječih infrastrukturnih vodih.

Tabela 1: Infrastruktura in območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas kategorizirane javne poti JP 872931 Krajna Brda, h.št. 7, ki nima statusa javnega dobra
Vodovodno omrežje	DA	Glede na investitorjeve informacije poteka javno vodovodno omrežje v območju javne poti.
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	Glede na investitorjeve informacije poteka elektroenergetsko omrežje v območju javne poti.
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	Čez območje LP poteka komunikacijsko omrežje.



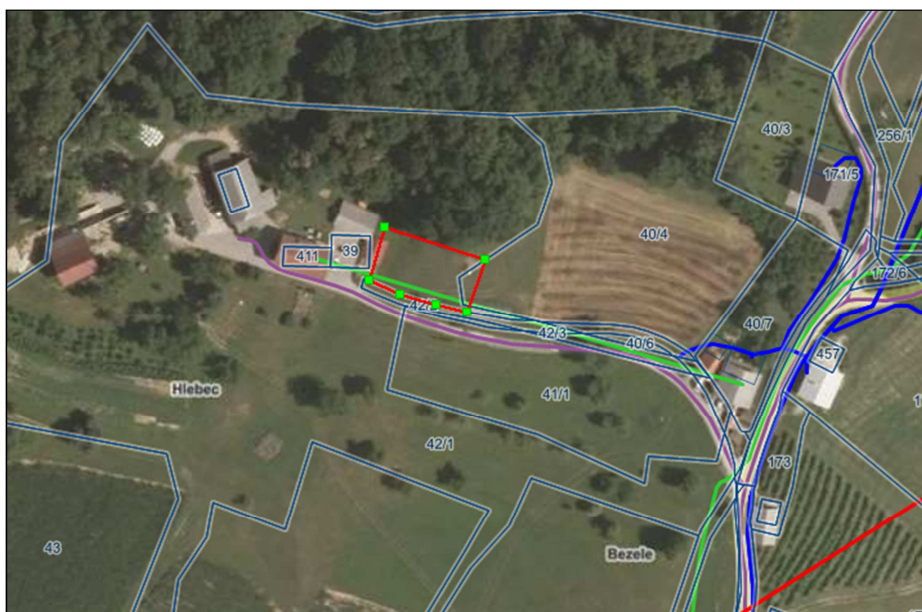
Slika 13: Prometno omrežje, BCP, vir: PISO

Dostop je preko kategorizirane javne poti JP 872931 Krajna Brda, h.št. 7 brez statusa javnega dobra, ki se navezuje naprej na lokalno cesto LC 372141 Kladje – Krajna Brda.



Slika 14: Pogled na obstoječe objekte z dostopne ceste

Območje LP sega v varovalni pas kategorizirane javne poti JP 872931 Krajna Brda, h.št. 7. Varovalni pas znaša 6,0 m, merjeno od zunanjega roba ceste (38. člen OPN).



Slika 15: Infrastruktura opremljenost območja, vir: PISO

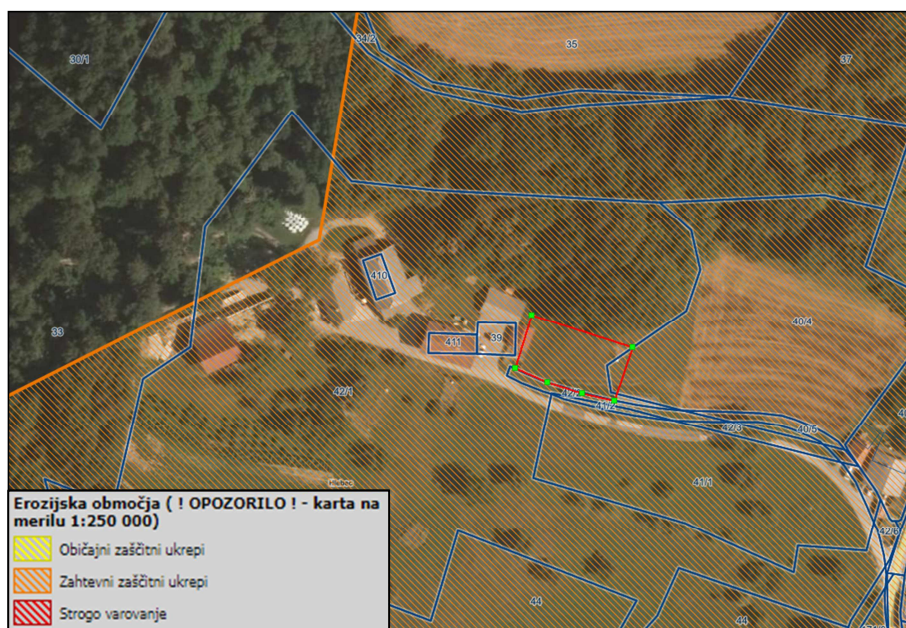
Širitev stavbnih zemljišč bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, kot je izražena investicijska namera. Območje LP bo zajeto v gradbeno parcelo objekta. Projektna dokumentacija za izgradnjo stanovanjskega objekta bo izkazovala ustrezno infrastrukturno opremljenost in priključevanje na infrastrukturo,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

4.2 VARSTVENI REŽIMI

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov (glej točko 7.2. tega elaborata, seznam podatkovnih virov).

Tabela 2: Območja varovanj

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



Slika 16: Prikaz erozijskega območja; vir: PISO

Iz geološko-geomehanskega mnenja, ki je bilo izvedeno za parc.št. 42 k.o. Krajna Brda v neposredni bližini območja lokacijske preveritve je razvidno, da gre za stabilen teren, brez znakov labilnosti ali erozije, tako da je lokacija za gradnjo primerna.

4.3 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV

Območje LP sega v varovalne pasove infrastrukture in varstvena območja, in sicer:

- varovalni pas kategorizirane javne poti JP 872931 Krajna Brda, h.št. 7,
- varovalni pas komunikacijskega voda,
- erozijsko območje,

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

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

5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

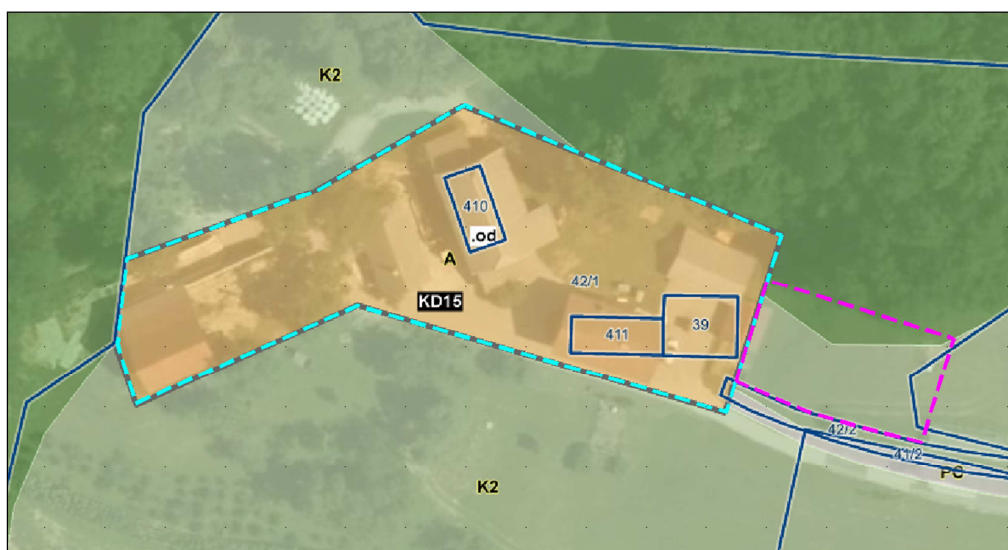
5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

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

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica**,
(Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica, Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19).

5.2 IZVEDBENI DEL OPN

5.2.1 Namenska raba



Slika 17: Izvorno območje (modro) in območje LP (roza) na OPN

Enota urejanja prostora (EUP):

Namenska raba:

Podrobnejša namenska raba:

Način urejanja:

Gradbena enota s prevladujočo PNRP - A: .od (GE domačije v odprtem prostoru)

KD15

stavbno zemljišče

A - površine razpršene poselitve

PIP – 81. člen OPN

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz K1 in G→ v A. Območje LP predstavlja širitev obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo A (površine razpršene poselitve) z oznako EUP KD15.

V prehodnem obdobju ZUreP-2 (280. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

5.2.2 Prostorsko izvedbeni pogoji

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

81. člen OPN

.od - GE domačije v odprtem prostoru	
1.0	Namenska raba (ONR), podrobnejša namenska raba prostora (PNRP), namembnost GE. (ONR): stavbna zemljišča, (PNRP): A - površine razpršene poselitve, S - območja stanovanj: SK - površine podeželskega naselja, namembnost GE: namenjena je bivanju in vsem vrstam dejavnosti: primarnim, sekundarnim, terciarnim in kvartarnim, znotraj meril opredeljene stavbne strukture, v pogojih intenzivnega podeželskega okolja.
2.0	Dopustni tipi stavb na GE
2.1	Glavne stavbe – tip, število, število etaž Hiša na podeželju. Tip stavbe po klasifikaciji (CC-SI): - enostanovanjska stavba 11100, razen vrstnih in počitniških hiš, - dvostanovanjska stavba 11210, razen vrstnih hiš. Na aktivnih kmetijah in ko GE meri nad 1200,0 m ² , je dovoljena postavitev tudi dveh glavnih stavb, ne glede na število predpisanih v specifikaciji EUP. Znotraj vinogradniškega območja je kot glavna stavba dopustna tudi zidanica in vinska klet za vinotoč pod pogoji za zidanice (3.4.2.2.24 in 3.4.3.6.10).
2.2	Pomožne stavbe – število, število etaž Na GE je dovoljena gradnja pomožnih stavb po splošnih merilih, ki so navedeni v 98. členu. Ob tem se lahko gradijo še pomožne stavbe po Uredbi, kot nezahtevni oziroma enostavni objekti: - majhna stavba: garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti, - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti. Dovoljena je gradnja največ enega pritličnega objekta ene vrste (majhna stavba). - objekt za rejo živali: hlev, svinjak, perutninska farma, staja, kobilarna, čebelnjak in ribogojnica, - pomožni kmetijsko-gozdarski objekt: kozolec, kmečka lopa, pastirski stan, grajeni rastlinjak, silos, skedenj, senik, kašča, gnojišče, koruznjak, klet, vinska klet, pokrita skladišča za lesna goriva, - objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost: zidanica, sirarna, sušilnica sadja in rib, kisarna, mlin. Tipi objektov - pomožnih stavb po klasifikaciji (CC-SI) so lahko: 12420 Garažne stavbe, 12510 Mizarske delavnice ter pivovarne, pekarnice, tiskarne in podobne delavnice, 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (razen hladilnic in specializiranih skladišč ter skladišč nevarnih odpadkov 3.4.1.09), 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo (le rastlinjaki), 12712 Stavbe za rejo živali, 12713 Stavbe za skladiščenje pridelkov, 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe. Dovoljeni so tudi: 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hotelov, motelov), 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12301 Trgovske stavbe (razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov, veleblagovnic, pokritih tržnic), 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic), 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice (razen stavb za hrambo arhivskih gradiv).
2.3	Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti (razen stavb) po Uredbi - pomožni objekt v javni rabi: grajena urbana oprema, telefonska govorilnica, sanitarna enota, objekt za razsvetljavo, drog, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbeni oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica (edikula), grajen gostinski vrt, pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos, - ograja, podporni zid (3.4.1.16), mala komunalna čistilna naprava, nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodometa, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, samostojno parkirišče, kolesarska pot, pešpot in podobne, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekti za oglaševanje, pomožni komunalni objekt, pomožni letališki, pristaniški objekt in pomožni objekt na smučišču, pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov, - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: zbiralnik gnojnice ali gnojevke, napajalno korito, krmišče, hlevski izpust, grajeno molzišče, - drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: bazen za kopanje.
3.0	Dopustna izraba prostora GE
3.1	Faktor zazidanosti Na območju (PNRP): A - površine razpršene poselitve je FZ do 0,70. Na območju (PNRP): SK - površine podeželskega naselja je FZ do 0,50.

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	Stavbe so lahko organizirane le okoli dvorišča. Na GE, ki so izrazito vzdolžnih oblik (parcel), orientiranih v smeri javnega prostora, je ob vzpostavitvi dvorišča v primarnem delu GE dovoljena tudi vzpostavitev osnovnega kubusa pomožne stavbe. Glavna stavba je vedno orientirana v smeri javnega prostora, praviloma tudi pomožna stavba. Dvorišče se praviloma vzpostavi med glavno in pomožno stavbo.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje	Zunaj obodnih stavb dvorišča naj bodo opredeljene funkcionalne zelene površine. Te površine naj bodo zatravljene in zasajene z avtohtonim drevjem, kot so: orehi, hruške, jablane ali lipe. Grmičevje je lahko zgolj dopolnilno. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene. Izmed ograj in živih meja so dovoljeni leseni plotovi in druge vrste ograj (npr. lesena, žičnata) do višine 1,0 m ter žive meje iz avtohtonih vrst (gaber, ipd.). Izjeme so le ograje za pašo živine (3.4.1.12).
4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je do 3000,0 m ² . Velikost parcele se določi z uveljavljanjem racionalne rabe prostora, ob upoštevanju potreb po modernizaciji, lege, potrebnega manipulativnega prostora in vitalnosti kmetije.
4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja	Na območju GE veljajo merila III. stopnje varstva pred hrupom. Na objektih, območjih in vplivnih območjih kulturne dediščine so gradnje in drugi posegi dopustni le ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in soglasja.
4.5 Omilitveni ukrepi	Pri poselitvi v odprti krajini je potreben projektno, lokalno zasnovan način čiščenja komunalnih voda v obliki nepropustnih greznic, manjših čistilnih naprav oziroma rastlinskih čistilnih naprav. Gnojšča za shranjevanje gnoja in gnojnice v bližini pomožne stavbe ter nepropustne greznice je potrebno urediti v skladu s predpisi.

Investitor nima izdelane idejen zasnove in ima nekih posebnih, ali drugačnih želja, kot je tipologija obstoječe gradnje v prostoru.

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

5.3 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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

6 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-2

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 127. člena ZUreP-2, in sicer za določitev **natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

V prehodnem obdobju ZUreP-2 (280. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 128. členom ZUreP-2 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe zagotavljanja ustreznih zemljišč za novogradnjo enostanovanjske stavbe za potrebe razvoja kmetije in zagotavljanja bivanja mladega prevzemnika.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 128. člena ZUreP-2

ZUreP-2 v drugem odstavku 128. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč, in sicer na način:

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

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

Območje	Namenska raba	Velikost
Izvirno območje	PNRP A v EUP KD15	3080,68 m ²
Območje LP	sprememba namenske rabe iz K2: druga kmetijska zemljišča in G: gozdna zemljišča → A	599,77 m ²

Maksimalna dopustna širitev stavbnih zemljišč za predmetno EUP je:

$$20\% \text{ od } 3080,68 \text{ m}^2 = 616,14 \text{ m}^2.$$

Širitev stavbnih zemljišč po tej LP je v velikosti 599,77 m², kar je manj od maksimalno dopustne velikosti.

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 128. člena ZUreP-2.

6.3 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 128. člena v povezavi z 31. členom ZUreP-2

Skladno s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-2 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 31. člen ZUreP-2 o ohranjanju posamične poselitve.

Ta določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:

- *se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,*
- *je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,*
- *se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in*
- *so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

6.3.1 Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi

V prehodnem obdobju ZUreP-2 (280. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A). V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP KD15 z namensko rabo A.

Gre za načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti – bivanje.

Investitor je lastnik obstoječe kmetije. Za potrebe razvoja kmetije in zagotavljanja bivanja mladega prevzemnika želi zgraditi enostanovanjsko stavbo. Na območju obstoječe kmetije namreč ni drugih prostih stavbnih zemljišč, kjer bi bilo možno postaviti stanovanjski objekt. Na podlagi LP se dopusti gradnja novega stanovanjskega objekta.

6.3.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Topologija pozidave v predmetnem območju posamične poselitve je samotna razpotegnjena gručasta kmetija. Območje LP se navezuje na obstoječe stavbno zemljišče in sledi tej topologiji.

Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica,...

Gradnja objekta na območju LP ohranja obstoječ arhitekturni in topološki vzorec tako, da nova površina stavbnih zemljišč ne bo presegala obsega obstoječih.



Slika 18: Razpotegnjena gručasta pozidava obstoječe kmetije in območje LP, vir: PISO

6.3.3 Komunalna opremljenost in dostop

Območje EUP je infrastrukturno opremljeno. Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v točki 4.1. tega elaborata.

Dostop do javne ceste je omogočen po obstoječi kategorizirani javni poti JP 872931 Krajna Brda, h.št. 7, ki nima statusa javnega dobra in se navezuje naprej na lokalno cesto LC 372141 Kladje-Krajna Brda. Za odvajanje in čiščenje fekalnih voda se izvede mala čistilna naprava, ker na območju ni javnega kanalizacijskega sistema.

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

6.3.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

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

Širitev stavbnega zemljišča bo pozitivno vplivala na razvoj podeželja v smislu ohranjanja poseljenosti podeželja in posredno ohranitve kmetijske dejavnosti s tem, ko bo omogočeno bivanje nasledniku kmetije.

6.3.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Upoštevanje pravnih režimov je obrazloženo v točki 6.5 tega Elaborata.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 128. člena ZUreP-2, v povezavi z 31. členom ZUreP-2.

6.4 UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 128. člena ZUreP-2

Izvleček iz OPN je naveden v točki 5.2.1. in 5.2.2. tega Elaborata.

Na območju EUP KD15, katerega predmet te LP je določitev obsega stavbnih zemljišč, veljajo splošna in podrobna merila in pogoji veljavnega OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN. Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Prav tako bodo pridobljena mnenja vezano na odmik od nekategorizirane ceste, gradnjo v varovalnem pasu komunikacijskega voda, priključitve 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 128. člena ZUreP-2.

6.5 UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 128. člena ZUreP-2

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

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

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

b) varstveni režimi

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

Točka 4.2 tega elaborata navaja varstvene režime.

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

Skladno s 15. členom Zakona o vodah bo potrebno za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda v fazi izdelave projektne dokumentacije pridobiti soglasje oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.

Glede na terenski ogled je možno zaključiti, da gre za stabilno območje.

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

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

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

Območje širitve 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 128. člena ZUreP-2.

6.6 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 128. člena ZUreP-2

Predvidena gradnja se nahaja na območju razpršene poselitve obstoječe samotne kmetije. Teren je razgiban in 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 128. člena ZUreP-2.

6.7 UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO

Ministrstvo v postopku priprave lokacijskih preveritev obravnava posege na kmetijska zemljišča v skladu z ZUreP-2 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17; 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 poseg na kmetijska zemljišča zaradi možnosti gradnje enostanovanjske stavbe za potrebe nadaljnjega razvoja in ohranitve kmetije s tem, da se zagotovi možnost bivanja za mladega prevzemnika.

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

Območje obstoječe kmetije nima več prostih stavbnih zemljišč, kjer bi bilo možno postaviti stanovanjski objekt za prevzemnika kmetije.

Širitev na kmetijsko zemljišče je omejeno na nujno potreben obseg za gradnjo enostanovanjske stavbe in posega na kmetijska zemljišča slabše kvalitete. Glede na namensko rabo prostora del območja LP posega tudi na območje gozdov, vendar glede na dejansko rabo prostora je območje LP v celoti v kmetijski rabi - travnik.

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.

V konkretnem primeru je boniteta zemljišč 45 in gre dejansko za kmetijsko zemljišče slabše kvalitete, danes travnik, kjer je teren razgiban in v neposredni bližini gozda. Gre za širitev stavbnega zemljišča za potrebe nadaljnjega razvoja in ohranitve obstoječe kmetije tako, da se zagotovi možnost bivanja za mladega prevzemnika.

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.*

Na območju EUP ni nezazidanih stavbnih zemljišč.

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.

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.*

Pridobljeno je mnenje kmetijsko svetovalne službe, iz katerega je razvidna izkazana potreba po nameravani gradnji za razvoj kmetije. Kmetija je glede na pogoje kmetovanja razvrščena v območje z omejenimi dejavniki, in sicer v gorsko območje. Obstoj in nadaljnji razvoj kmetije s 8,6 ha kmetijskih zemljišč in 9,5 ha gozda, katere primarna dejavnost je živinoreja, je v veliki meri pogojen s prenosom kmetije na naslednika.

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

6.8 SINTEZNA UTEMELJITEV

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi predmetna LP izpolnjuje pogoje 128. člena ZUreP-2.

7 POVZETEK IN ZAKLJUČEK

7.1 IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV ZA PREDMETNO LP

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

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 128. členom ZUreP-2

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj		Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	☒	Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica, (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19) - glej 5. točka tega elaborata
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	☒	EUP KD15 ima določeno namensko rabo A - površine razpršene poselitve - glej 5.2.1 točka tega elaborata
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	☒	Širitev stavbnih zemljišč je v velikosti 599,77 m ² - glej 6.2. točka tega elaborata
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	☒	Širitev stavbnih zemljišč predstavlja 19,47 % izvirnega območja - glej 6.2. točka tega elaborata
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	☒	Za izvorno območje in območje LP ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN. - glej 5.4 točka tega elaborata

Izpolnjevanje kriterija: ☒ DA / ☐ NE / ☐ nima vpliva

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 31. členom ZUreP-2,

Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	☒	Gre za načrtovanje nove stanovanjske stavbe za mladega prevzemnika kmetije v okviru obstoječe kmetije. - glej 6.3.1 točka tega elaborata
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	☒	Gradnja objekta na območju LP ohranja obstoječ arhitekturni in topološki vzorec tako, da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih. Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica,... - glej 6.3.2 točka tega elaborata
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	Območje EUP je infrastrukturno opremljeno. Dostop do javne ceste je omogočen po obstoječem dovozu z kategorizirane javne poti, ki nima statusa javnega dobra. Nameravana gradnja se bo priključevala na obstoječo infrastrukturo in ne bo zahtevala gradnje nove ali povečanja kapacitete obstoječe infrastrukture. - glej 6.3.3 točka tega elaborata
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	Vpliv na okolje se ne bo povečal. Novogradnja bo s projektno dokumentacijo in seveda izvedbo zagotavljala ustreznost glede vplivov na okolje po veljavnih predpisih. Predvidena nova gradnja bo imela pozitiven vpliv na razvoj in ohranitev poseljenosti podeželja. - glej 6.3.4 točka tega elaborata

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	☒	Območje širitve stavbnih zemljišč po tej LP ni v nasprotju s pravnimi režimi – varovalnimi pasovi infrastrukture, varstvenimi območji in prostorskimi akti. - glej 6.5 (v povezavi s 6.3.5) točka tega elaborata
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	☒	Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter grajena struktura. - glej 6.6 točka tega elaborata

Izpolnjevanje kriterija: ☒ DA / ☐ NE / ☐ nima vpliva

Elaborat lokacijske preveritve utemeljuje izpolnjevanje pogojev 128. člena ZUreP-2 za prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Določi se širitev stavbnih zemljišč obstoječe EUP proti vzhodu v velikosti 599,77 m² na delu zemljišč s parc. št. 42/1 in 40/4 obe k.o. 1374 – Krajna Brda. Z LP se določi oblika in velikost območja stavbnih zemljišč za EUP KD15 z obstoječo namensko rabo A.



Slika 19: Informativni prikaz nameravane gradnje na izseku iz OPN, vir: PISO

7.2 PREDLOG SKLEPA

Na podlagi prve alineje 127. člena in v povezavi s 128. in 131. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 46/15, 8/15, 37/15, 44/18) je Občinski svet Občine Sevnica na ____ seji dne ____ sprejel

S K L E P
o lokacijski preveritvi
za prilagajanje in določitev natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč
za enoto urejanja prostora z oznako EUP KD15

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki je po določitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19) določena kot enota urejanja prostora z oznako KD15 in namensko rabo A (površine razpršene poselitve). Območje lokacijske preveritve se nanaša na del zemljišč s parc.št. 42/1 in 40/4 obe k.o. 1374 – Krajna Brda.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se omogoči razširitev obstoječega stavbnega zemljišča z namensko rabo A in sicer v površini 599,77 m². Meja območja LP poteka zahodno do meje stavbnih zemljišč, južno do meje stavbnega zemljišča za cesto, na severu do gozdnega roba.

Na območju lokacijske preveritve se skupaj z območjem obstoječih stavbnih zemljišč omogoči gradnja novega objekta za bivalne namene, ob upoštevanju prostorsko izvedbenih pogojev OPN.

3. člen

V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.

4. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: _____

Številka: _____

Sevnica, _____

Župan
Občine Sevnica
Srečko Ocvirk

7.3 VIRI

7.3.1 Seznam podatkovnih virov:

1. PISO - Prostorsko informacijski sistem občin: <http://www.geoprostor.net>
2. Atlas okolja: <https://gisportal.gov.si> > atlasokolja (<http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>)
3. Naravovarstveni atlas: <http://www.naravovarstveni-atlas.si>
4. Atlas voda: <https://gisportal.gov.si> > atlasvoda
5. Register nepremične kulturne dediščine: <https://gisportal.gov.si> > rkd, (<https://gisportal.gov.si/evrd>, <https://podatki.gov.si/dataset/varstveni-rezimi-kulturne-dediscine-evrd>)
6. GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano- <http://rkq.gov.si/GERK/>.
7. E-prostor: <http://www.e-prostor.gov.si/>
8. Geodetska uprava - <https://eprostor.gov.si/javni/>
9. E-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>
10. PIS - Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <http://www.pis.gov.si/> (http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/evidenca_stavbnih_zemljisc.html)
11. Geopedia.si
12. Podatki nosilcev urejanja

Pregled podatkov po virih: december, 2021.

7.3.2 Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12-popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19)
- Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe gradnje stanovanjskega objekta za naslednika kmetije, Kmetijsko svetovalna služba Sevnica, z dne 26.10.2021.
- Geološko-geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjevanja, maj 2019, GEOSVET, Samo Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, Celje.

GRAFIČNI DEL

Digitalni grafični prikazi:

- 1 območje LP v vektorski obliki
- 2 izvorno območje za LP
- 3 izsek iz ZKP za parcele na območju LP
- 4 grafični prikaz območja LP

8 PRIKAZI OBMOČIJ

8.1 SLIKE PRIKAZOV



Slika 20: Izvorno območje (modro) in območje LP (roza) na OPN

8.2 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Grafični del je v digitalni obliki po Priporočilih MOP.
- Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.
- Ker je OPN v GK sistemu, se podatki transformirajo iz D48/GK v D96/TM sistem, in sicer z GURS programom 3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0 (<https://www.e-prostor.gov.si/aplikacije/page/2/>, z dne 20.10.2020).

1. Območje LP v vektorski obliki

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
TIP	1	Tip preoblikovanja območja: 1 - širitev, 2 – izvzem
POV	599,77	Površina območja v m ²

2. Izvorno območje LP

Izvorno območje LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP t.j. EUP KD15.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja

PNRP_ID	1110	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	KD15	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	3080,68	Površina območja v m2

Vir podatka PNRP OPN:

MOP, PIS, portal <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O110/index.html>,

Datum prevzema podatkov: 19.12.2021

SHP podatki z dne 03.12.2019

3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Vir podatka ZKP:

MOP, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

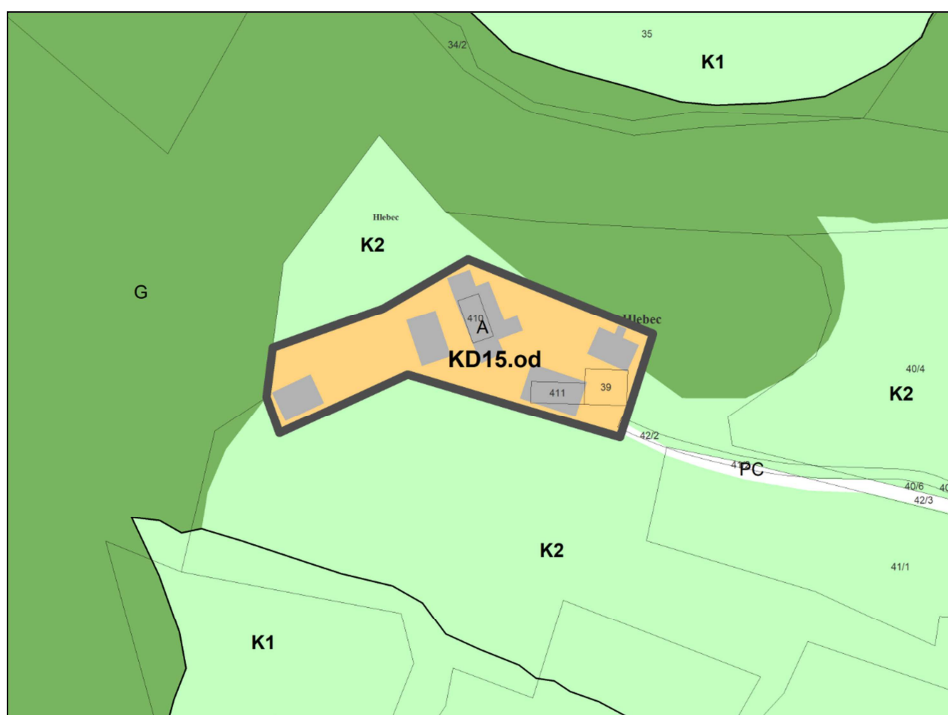
Datum prevzema podatkov: 19.12.2021

SHP podatki z dne 19.12.2021

4.

A) Grafični prikaz območja LP (izsek_iz_OPN_pred_spremembo_TM)

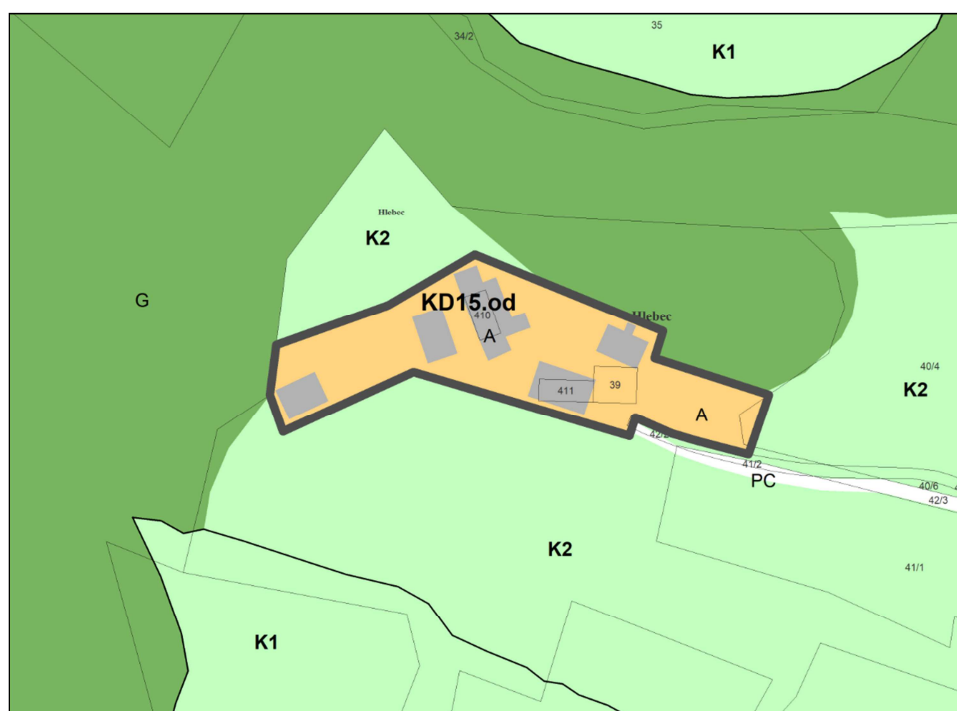
Izdelan je izrez iz OPN v merilu 1000, za območje 280m x 200m v 24bitnem TIF formatu, 300dpi. Priložena je geolokacijska datoteka.



Slika 21: Izsek_iz_OPN_pred_spremembo

B) Grafični prikaz območja LP (izsek_iz_OPN_po_spremembi_TM)

Izdelan je izrez iz predvidenega OPN v merilu 1000, za območje 280m x 200m v 24bitnem TIF formatu, 300dpi. Priložena je geolokacijska datoteka.



Slika 22: Izsek_iz_OPN_po_spremembi