

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU  
PARC. ŠT. 1293/1-DEL K.O. 763-OPLOTNICA**

Kraj in datum izdelave naloge: **Slovenska Bistrica, januar 2020**

---



Naziv elaborata lokacijske preveritve (LP):

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU  
PARC. ŠT. 1293/1-DEL K.O. 763-OPLOTNICA**

ID LP:

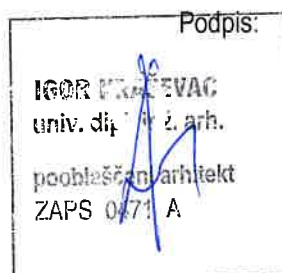
Povezani prostorski akt:

**Občinski prostorski načrt Občine Oplotnica (Uradni list  
RS, št. 26/2015)**

Pooblaščen prostorski načrtovalec za izdelavo  
elaborata LP:

**Igor Kraševac, univ. dipl. inž. arh.,  
ZAPS 0471 -A**

Žig:



Datum izdelave faze elaborata (LP):

**januar 2020**

Pobudnik/investitor:

**Fizična oseba**

Izvajalec postopka:

**OBČINA OPLOTNICA, Goriška c. 4, 2317 Oplotnica**

Izdelovalec elaborata (LP):



**IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1,  
2310 Slovenska Bistrica**



Št. naloge:

**39/2019-ELP**

Organ, ki je sprejel sklep o LP:

**Občinski svet Občine Oplotnica**

Župan:

**Matjaž Orter**

Datum sprejema sklepa o LP:

Objava sklepa o LP v uradnem glasilu:

Pri pripravi elaborata so sodelovali:

**Vodja projekta/naloge:**

Igor Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

**Odgovorni prostorski načrtovalec:**

Igor Kraševac, univ. dipl. inž. arh, ZAPS 0471-A

**Odgovorni geodet:**

Radivoje Drača, univ.dipl.inž.geod., IZS Geo 0195

**Ostali sodelavci:**

IBIS d.o.o.- Lidija Razboršek Šlamberger, dipl.upr.org.

IBIS d.o.o.- Nives Žigart, mag.inž.arh.



## Kazalo

### TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....	6
2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI .....	9
3. PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI .....	133
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI .....	155

### GRAFIČNI DEL

5. GRAFIČNE PRILOGE.....	21
1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra, M 1:500	
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve, M 1: 500	
3. Prikaz širitve območja posamične poselitve, M 1:500	
4. Prikaz novega območja posamične poselitve, M 1:500	



**TEKSTUALNI DEL**



V skladu s prilogo 1 Odloka o OPN občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/2015), je za območje z namensko rabo K2, dovoljena:

#### 17. K2- druga kmetijska zemljišča

##### 1 Namenska raba:

veljajo določila tega odloka za K1

##### 2 Dopustni objekti:

veljajo določila tega odloka za K1

##### Dopustni nezahtevni enostavni objekti

veljajo določila tega odloka za K1

##### 3 Dopustne gradnje in druga dela:

veljajo določila tega odloka za K1

##### 4 Drugi pogoji

Veljajo enaka določila kot za K1

#### 16 K1- najboljše kmetijska zemljišča

##### 1 Namenska raba

Območja najboljših kmetijskih zemljišč so namenjena kmetijski pridelavi.

##### 2 Dopustni objekti:

- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221- daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222- lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja;
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- rekonstrukcije lokalnih cest; dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi in podhodi, prepusti in protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je na območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije lokalne ceste);
- začasni objekti (po odstranitvi začasnih objektov je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču), od tega:
  - kioski, oziroma tipski zabojniki,
  - pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru,
  - cirkus, če so šotori in drugi elementi montažni,
  - začasno tribuno za gledalce na prostem,
  - objekte, namenjene začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi,
  - smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami.

##### Dopustni nezahtevni in enostavni objekti:

- nezahtevni in enostavni objekte v skladu z uredbo, ki razvršča vrste objektov glede na zahtevnost gradnje, od tega:
  - objekti, ki se uvrščajo med majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, ter sosedske ograje in podpore zidove, vendar le na zemljišču, ki je bilo pri izdaji dovoljenja za gradnjo z lokacijsko ali gradbeno dokumentacijo določeno kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu,
  - pomožni objekti v javni rabi, od tega: (nadkrita čakalnica na postajališču kot enostavni objekt, pomožni cestni objekti; oboje le ob rekonstrukciji lokalne ceste),
  - podporni zid (dopustno le v okviru agromelioracije),
  - mala komunalna čistilna naprava (naprava za čiščenje komunalne odpadne vode z zmogljivostjo, manjšo od 200 PE),
  - nepretočna greznica (vodotesen zbiralnik za komunalno in odpadno vodo s prostornino, manjšo od 50 m<sup>3</sup>),
  - vodnjak, vodomet,
  - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja (dopustni vsi, razen priključek na cesto, ki je dopusten le ob rekonstrukciji lokalnih cest),
  - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanja (dopusten je zajem pitne in tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpališčem in vodni zbiralnik),
  - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, od tega:
    - stavbe: dopustne vse, razen kleti in vinske kleti,
    - stolpni silosi,
    - gradbeno inženirski objekti (dopustni vsi razen grajene gozdne prometnice),
    - dvojni kozolec,
    - zbiralnik gnojevke ali gnojnice,
    - pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov: dopustni so le pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti).

##### 3 Dopustne gradnje in druga dela

Na območjih najboljših kmetijskih zemljišč so dovoljene:

- agrarne operacije;
- posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- rekonstrukcije lokalnih cest;
- postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- na zemljiščih pod stavbo (na območjih razpršene gradnje) izvedbo gradbenih in drugih del, ki obsegajo obnovo, rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječega objekta ter vzdrževanje objekta. Posegi se nanašajo na obstoječe objekte ne glede na namembnost, pri tem se namembnost in velikost objekta ne spreminja, v objekte kulturne dediščine se posega skladno s PIP glede varovanja kulturne dediščine.



#### 4 Drugi pogoji

Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti se lahko umeščajo v oddaljenosti 20 m od legalno zgrajenih obstoječih objektov kmetije, kjer se prebiva in se s tem štejejo vsi obstoječi objekti znotraj območja kmetije, če je eden od teh objektov stanovanjski objekt, v katerem prebiva nosilec kmetijske dejavnosti. Kot merilo oddaljenosti štejemo najmanjšo razdaljo med najbližjim od obstoječih objektov kmetije in načrtovanim objektom, pri čemer ta ne sme presegati 20 m. Prav tako je pomožno kmetijsko-gozdarski objekt možno zgraditi v oddaljenosti 20 m od stavbnega zemljišča naselja za nosilca kmetije v naselju.

- v roku enega leta po začetku veljavnosti tega akta je možno legalizirati vse nezahtevne in enostavne kmetijsko-gozdarske objekte iz druge točke (Dopustni nezahtevni in enostavni objekti), ki so pred sprejemom tega akta nastali na kmetijskih zemljiščih;
- dopustni objekti, gradnje in druga dela ter nezahtevni in enostavni objekti ne smejo bistveno prizadeti obdelovanja kmetijskih zemljišč, poškodbe je treba sanirati in zemljišča rekultivirati;
- globina ali višina nadzemnih in podzemnih objektov mora biti taka, da je možna normalna kmetijska obdelava. Po izvedeni gradnji je treba zemljišča vzpostaviti v prvotno stanje;
- agromelioracije je treba izvajati ob upoštevanju usmeritev za ohranjanje narave, kulturne dediščine in prepoznavnosti krajin ter načrtovanih infrastrukturnih koridorjev. Na območjih večjih kompleksov najboljših kmetijskih zemljišč ter na drugih območjih se lahko izvedejo komasacije ob upoštevanju usmeritev za ohranjanje narave, kulturne dediščine in prepoznavnosti krajin ter obstoječih in načrtovanih infrastrukturnih koridorjev;
- hkrati z melioracijami kmetijskih površin, se lahko uredijo le na območjih, za katera bodo po izračunu vodne bilance ugotovljene možnosti za rabo vode v kmetijske namene;
- za potrebe kmetijstva se lahko urejajo tudi manjši, lokalni zbiralniki za padavinsko vodo;
- na območjih, varovanih po predpisih kulturne dediščine, kjer se varuje prostorski kontekst dediščine ali spomenika (vplivna območja), je za agrarne operacije, ki spreminjajo prostor (arondacije, komasacije, melioracije), potrebno pridobiti soglasje pristojne službe za varovanje kulturne dediščine;
- ostali posegi na območjih enot kulturne dediščine morajo biti usklajeni z varstvenim režimom.

Pobudnik podaja pobudo, da se na delu območja parc. št. 1293/1 k.o. -763- Oplotnica, lahko izvaja gradnja in dejavnosti, ki so v skladu s s priložo 1 Odloka o OPN občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/2015) dovoljene za površine s podrobnejšo namensko rabo A-površine razpršene poselitve, kjer je dovoljena:

#### 14. A- površine razpršene poselitve

##### 1 Območje namenske rabe:

**A – območje razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini.**

##### 2 Tipologija zazidave: A – razpršena poselitve

Enostanovanjske prosto stoječe stavbe, nestanovanjske kmetijske stavbe: hlevi, kašče, skednji, kozolci ipd., tudi spremljajoči objekti v okviru dovoljenih dejavnosti ter vinogradniški objekti in objekti namenjeni turizmu (vinotoči, turistične kmetije).

##### 3 Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli: ni določena

##### 4 Dopustne dejavnosti

Kot pri SK

##### 5 Dopustni objekti

##### STAVBE

**Stanovanjske stavbe:** ob upoštevanju tipologije zazidave za SK

**Nestanovanjske stavbe:** nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti in oblikovanja

##### GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

– gradnja omrežij ter pripadajočih objektov in naprav za potrebe prometne, komunalne (vodovod, kanalizacija), komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture.

##### NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI:

Kot pri SK

##### 6 Dopustne gradnje: kot pri SS, velja pa še:

- gradnja prizidkov na vedutno (vidno) izpostavljenih fasadah objektov ni dovoljena;
- odstranitve objektov, če s tem ne bo ogrožena značilna podoba območja. Površina, s katere je odstranjen objekt, se rekultivira in ureja kot integralni del vinograda oziroma sadovnjaka oziroma dvorišča, prometne površine;

– spremembe rabe zidanic, zaradi katerih se ne spremeni velikost in zunanji videz objekta ter ne povečujejo vplivi na okolico, skladno z dopustnimi dejavnostmi (stanovanjske ali turistično-gostinske), če so zagotovljeni dostopnost, parkirna mesta in infrastrukturna opremljenost;

– gradnja in rekonstrukcija ter prenova in legalizacija objektov, naprav in omrežij gospodarske javne infrastrukture, potrebne za oskrbo teh objektov. Vsi objekti se priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo.

Zaradi navedenega pobudnik želi, da se s postopkom lokacijske preveritve, skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora-ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) za namen izvajanja načrtovane gradnje stanovanjskega objekta, razširi obstoječe stavbno zemljišče (posamična poselitve po 280. členu ZUreP-2, PNRP z oznako A,



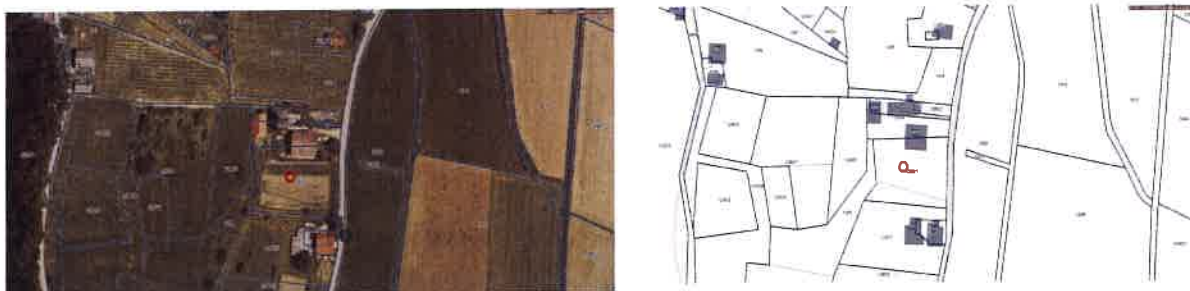
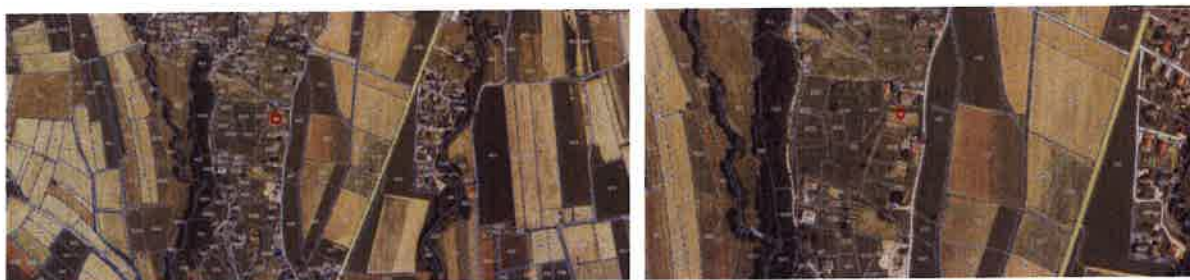
velikosti 1.602 m<sup>2</sup>) na del zemljiške parcele št. 1293/1 k.o. 763- Oplotnica (PNRP z oznako K2) v velikosti 320 m<sup>2</sup>, ter se prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

## 2. OBMOČJE, NA KATEREGA SE NANAŠA LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Razširitev obstoječega stavbnega zemljišča (posamična poselitev po 280. členu ZUreP-2, PNRP z oznako A, velikosti 1.602 m<sup>2</sup>) se nanaša na del zemljiške parcele št. 1293/1 k.o. 763- Oplotnica, v občini Oplotnica (PNRP z oznako K2).



Slika 2: območje obravnavne



Slika 3: območje obravnavne- širši prikaz in ožje območje; desno spodaj prikaz ID objektov (Objekti z ID št. 636,633 in 631 so stanovanjski) (vir: PISO Občine Oplotnica, januar 2020; <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=OPLOTNICA>)





Slika 4: Prikaz območja parc.št. 1293/1 k.o. 763-Oplotnica

[illegible]

Slika 6: Geodetski načrt območja (vir: Geodetski načrt, št. 839-2019)

Povezani prostorski akt:	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/2015)
Katastrska občina:	763- Oplotnica
Parcelna številka:	1293/1-del
Podatkovni viri:	- vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN - vir: Občina Oplotnica - Geodetski načrt, št. 839-2019 - vir: Geometra d.o.o.
Podatki iz OPN:	- obstoječe poselitveno območje v Gorici pri Oplotnici, v občini Oplotnica; - ONRP obravnavane zemljiške parcele; kmetijsko zemljišče; - PNRP obravnavane zemljiške parcele: druga kmetijska zemljišča, oznaka K2 - ONRP poselitvenega območja, ki naj bi se širilo: stavbno zemljišče - PNRP poselitvenega območja, ki naj bi se širilo: površine razpršene poselitve-A/območje razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini (velikosti 1.602 m <sup>2</sup> ); - enota urejanja prostora (EUP): GOR1; - varovanja-območje je: - v varovalnem pasu kategorizirane JP 948251 Oplotnica-Gorica-Malahorna; - varovalni pas komunikacijskih vodov; - obstoječa infrastruktura; vodovod, TKO vod, elektrika, možnost dostopa do JP. - Priloga 1 Odloka o OPN občine Oplotnica, ki opredeljuje posebne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo na površinah razpršene poselitve (PNRP A), dopušča tudi novogradnjo enostanovanjskih prosto stojećih stavb.
Režimi varovanja:	- ekološko pomembno območje - EPO 41200 Pohorje - hidrografija: erozijsko območje-zahtevni zaščitni ukrepi
Opis lokacije:	Predlagana širitev se nahaja v neposredni bližini naselja Malahorna, v zaselku Gorica pri Oplotnici, na južni strani obstoječega stavbnega zemljišča, ki je opredeljeno kot razpršena poselitev. Poselitveno območje je sredi kmetijskega prostora, ob javni poti JP 948251 Oplotnica-Gorica-Malahorna. Na območju posamične poselitve sta dve (2) stanovanjski hiši; njihove zasnove in umestitev je raznolika, tlorisne zasnove so različne, dvokapne strehe z zatrepi. Velikosti zemljišč je različna, posledično tudi faktor zazidanosti posamezne parcele (razmerje med zazidano površino in celotno površino zemljišča). Na obravnavanem zemljišču je travnata površina, ni komunalno opremljeno, vsi vodi so v bližini.





Na osnovi zgoraj navedenega pojasnila, se predlaga povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na podlagi 128. člena ZUreP-2, s sledečimi parametri:

A določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2)	
velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m <sup>2</sup> )	1.603,23 m <sup>2</sup>
površina povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m <sup>2</sup> )	320,04 m <sup>2</sup>
odstotek povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, določeno v OPN (m <sup>2</sup> )	19,96%

Za območje posamične poselitve se na predlaganem območju povečanja stavbnega zemljišča uporabljajo določila PIP iz OPN Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/2015), ki opredeljuje pogoje za posege na območje podrobnejše namenske rabe A- površina v EUP GOR1 (Priloga 2 OPN - PIP za gradnjo na območjih izven naselij - območje A in vsi ostali relevantni členi za predvidene posege v prostor).



## 4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZAKONA O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-2) Z UTEMELJITVIJO PREDLOGA DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

### 128. člen ZUreP-2 (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

#### 1.1. določbe 31. člena ZUreP-2:

(1) Obstoječa posamična poselitev se 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.

(2) Občina v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše dodatne pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

#### 1.2. določbe PIP OPN

### 51. člen (Splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji glede vrste dopustnih gradenj so podrobno opredeljeni v preglednicah, ki so v prilogi 1.

(2) Dopustne gradnje se določajo skladno s predpisi o graditvi objektov.

(3) Gradnja novih objektov se dovoli na tistih območjih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno podrobnejšo namensko rabo in enoto urejanja prostora.

#### Priloga 1

Gradnje novih objektov (dozidave in nadzidave), rekonstrukcije, odstranitve objektov, vzdrževanje objektov, vse v skladu s splošnimi pogoji tega odloka.

Dovoljena je tudi odstranitev objektov in delov objektov, če

### Skladnost z ZUreP-2

DA

Posamična poselitev se obravnava v zaselku, ki ima manj kot 10 stanovanjskih stavb. Na osnovi podatkov GURS sta na predmetnem območju posamične poselitve 2 stanovanjski stavbi.

DA

Obstoječa posamična poselitev ima pretežno stanovanjsko in kmetijsko dejavnost. Načrtovani objekt je stanovanjski, v katerem se predvideva stanovanjska dejavnost. Arhitekturni in tipološki vzorec je usklajen z obstoječo posamično poselitvijo, saj se predvideva individualna stanovanjska zgradba, površina novega stavbnega zemljišča ne presega površine obstoječih stavbnih zemljišč v posamični poselitvi (obstoječe površine stavbnih zemljišč so za individualne stanovanjske zgradbe v površinah med 350 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>), saj znaša 320,04 m<sup>2</sup>, hkrati se ohranja gradbena linija posamične poselitve.

Območje obstoječe poselitve je delno komunalno opremljeno, predvidena posamična poselitev v okviru parc. št. 1293/1 k.o. 763-Oplotnica ima možnost priključitve na obstoječo primarno GJI (elektrika, javni vodovod, dostop do javne ceste, odvajanje odpadne vode se rešuje preko MKČN do izgradnje javnega kanalizacijskega sistema. Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal v smislu varstvenih usmeritev na območju EPO in erozijskem območju, kjer so predpisani običajni zaščitni ukrepi..

DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede možnosti gradnje, saj predvidena gradnja predstavlja novo gradnjo.

se s tem ne poruši stavbni red, kadar gre za nadomestno gradnjo, kadar je odstranitev potrebna zaradi gradnje javne infrastrukture oziroma urejanja javnih površin in kadar je predvidena rekultivacija.

Legalizacije so dopustne v skladu s pogoji, ki veljajo za novogradnje.

#### 56. člen

(splošni prostorski izvedbeni pogoji o parcelacijah)

(1) Pri določitvi gradbenih parcel je treba upoštevati:

- položaj, namembnost in velikost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih parcel;
- urbanistične zahteve (dostop do javne ceste in do vseh objektov na gradbeni parceli, parkirne površine, utrjene površine ob objektih in funkcionalno zelenje);
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- sanitarno - tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave; prezračevanje – proste površine, interventne poti);
- minimalne odmike od posestnih meja.

(2) Najmanjša velikost gradbene parcele se določi skladno s pogoji:

- za prostostoječo stanovanjsko stavbo mora biti najmanj 400 m<sup>2</sup>, razen na območju razpršene poselitve, kjer je minimalna velikost parcele ni določena;
- za strnjeno stanovanjsko gradnjo najmanj 250 m<sup>2</sup> za en objekt v nizu;
- za stanovanjska območja višje gostote ter druga območja, kjer je dopustna gradnja večjih objektov, se parcela namenjena gradnji določi glede na ostale pogoje, ki jih določa odlok.

(3) Za kmetije in kmetijske objekte se poleg pogojev iz 1. alineje tega člena velikost gradbene

parcele določi še ob upoštevanju velikosti, potreb po modernizaciji, lege in medsebojne razporeditve objektov, potrebnega manipulativnega prostora (tudi dostop, parkirišča, manipulacijski prostor za tovorna vozila, drugo mehanizacijo in za deponije) in vitalnosti kmetije.

(4) Pri stavbah v območjih centralnih dejavnosti in v posebnih območjih se poleg pogojev iz 1. alineje tega člena velikost gradbenih parcel določi še na osnovi oblikovanosti terena in programa dejavnosti za katere se izvaja prostorska ureditev ali gradnja.

(5) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju gradbene parcele ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po svoji velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele.

(6) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

(7) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, naj se prilagaja tipični širini v posameznem naselju.

(8) Parcela namenjena gradnji mora biti v celoti vključena v območje, kjer je gradnja v skladu z določili tega odloka dopustna.

#### DA

Posamična poselitve sledi določilom PIP OPN glede oblike gradbene parcele, saj jo sestavlja del zemljiške parcele na kateri je predvidena gradnja objekta in na kateri bodo zagotovljene površine za funkcioniranje objekta. Velikost zemljišča bo 320,04 m<sup>2</sup>, ki pa se nahaja na območju razpršene poselitve, kjer minimalna velikost parcele ni določena.

Upoštevani so predpisani odmiki od javne poti, sosednjih zemljišč, upoštevana je gradbena linija pri umestitvi objekta. Odmiki med objekti so načrtovani tako, da zadoščajo požarno varnostnim in zdravstvenim normativom. Omogočena je priključitev na GJL.



#### 58. člen

(splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje obstoječe prometne infrastrukture morajo biti skladni z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi s področja prometa.
- (2) Dovoze in priključke na cestno omrežje se ureja tako, da ne ovira prometa. Uredijo se v soglasju s pristojnim upravnim organom ali upravljalcem ceste. Na javno cesto se praviloma priključuje več objektov s skupnim priključkom.

DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede možnosti dostopa na cestno omrežje. Omogočena je priključitev na GJI.

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede ureditve dovoznega priključka, ki je v danem primeru lahko skupen ali individualen.

#### 59. člen

(splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

- (1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor za tudi za zaposlene in obiskovalce.

DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede možnosti zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest ob predvideni gradnji na lastnem zemljišču. Parcela bo zagotavljala površino za parkiranje 2 vozil.

#### 60. člen

(splošni PIP za gradnjo in urejanje vodovodnega omrežja)

- (3) Vsi obstoječi in predvideni objekti na območjih, na katerih je možna priključitev, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljalca vodovodnega omrežja. Če priključitev objektov na vodovodno omrežje zaradi fizičnih ovir ni možna, se lahko na podlagi pozitivnega soglasja upravljalca vodovodnega omrežja dovoli začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo, kot so lastno zajetje, kapnica cisterna.
- (4) Vsi objekti na območjih, na katerih vodovodno omrežje ni urejeno, morajo zagotoviti lasten sistem za oskrbo z vodo.

DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede priključevanja na javni vodovod, saj se bo v primeru možnosti priključitve na javni vod, le ta priključil.

#### 61. člen

(splošni PIP za gradnjo in urejanje kanalizacijskega omrežja)

- (1) Kanalizacijsko omrežje je namenjeno odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih površin, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin.
- (2) Kanalizacija mora biti zgrajena v ločenem sistemu razen na območjih, kjer je izveden mešan sistem kanalizacije.
- (3) Vsa kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno.
- (4) Vsi obstoječi in predvideni objekti na območjih, na katerih je možna priključitev, morajo biti priključeni na kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji upravljalca kanalizacijskega omrežja. Če priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje zaradi fizičnih ovir ali velike oddaljenosti ni možna, se lahko na podlagi pozitivnega soglasja upravljalca kanalizacijskega omrežja dovoli začasno ali trajno odvajanje komunalne odpadne vode v male čistilne naprave. Postavitve nepretočne greznice je dovoljena le na vodovarstvenih območjih. Male čistilne naprave in nepretočne greznice morajo biti redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe za odvajanje in čiščenje odpadne vode.
- (5) Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov

DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN glede odvajanja in čiščenja odpadnih voda, saj se bo odvajanje odpadne vode reševalo preko MKČN do izgradnje javnega kanalizacijskega sistema. Meteorne vode se bodo prioriteto ponikale.

na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, je treba odvajati v male čistilne naprave ali nepretočne greznice.

(6) Na območjih, na katerih razpoložljiv prostor in značilnosti tal omogočajo ponikanje, je treba zagotoviti bogatenje podtalnice, s ponikanjem čiste padavinske vode s strešin, terasastih površin, dvorišč in drugih utrjenih površin. Čista padavinska voda iz navedenih površin se lahko uporabi tudi za sanitarne ali tehnološke potrebe.

(7) Kjer ponikanje padavinske vode ni možno, se le ta v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvaja v padavinsko kanalizacijo oziroma v obstoječi mešani sistem kanalizacije.

#### 79. člen

(splošni PIP glede zaščite pred erozijo)

1) Zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske in bočne erozije vode, prekrivajo znaten del občine. Na erozijsko ogroženih območjih je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(2) Za poseg v območja, ki glede na Opozorilno karto erozije (Uredba o Načrtih upravljanja voda za vodni območji Donave in Jadranskega morja, Uradni list št. 61/2011, kartografska priloga 55) spadajo v erozijsko ogrožena območja- območja zahtevnih zaščitnih ukrepov, se izdela elaborat erozijske ogroženosti ter pridobi vodno soglasje. V primeru, da ministrstvo, pristojno za vode, lokalna skupnost ali katerikoli drug zainteresiran subjekt na podlagi opozorilne karte za območje občine Oplotnica pripravi karte erozijske nevarnosti oz. karte erozijske ogroženosti (zemljišče na ogroženem območju razvrsti v razrede glede na stopnjo ogroženosti), se upošteva le-te.

(2) 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 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

#### DA

Posamična poselitev sledi določilom PIP OPN, saj predvidena širitev obsega stavbnega zemljišča ni v kategoriji, ki je prepovedana na erozijsko ogroženem območju.

#### DA

Posamična poselitev sledi določilom zakona glede velikosti povečanja stavbnega zemljišča:

velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve kot je določena v OPN (m <sup>2</sup> )	1.603,23 m <sup>2</sup>
površina povečanja ali zmanjšanja	320,04 m <sup>2</sup>



stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (m <sup>2</sup> )	
odstotek povečanja ali zmanjšanja stavbnih zemljišč glede na površino stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, določeno v OPN (m <sup>2</sup> )	19,96%

(3) 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.

(4) Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN. NI RELAVANTNO.



**GRAFIČNI DEL**





## 5. GRAFIČNE PRILOGE

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra, M 1:500
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve, M 1:500
3. Prikaz širitve območja posamične poselitve, M 1:500
4. Prikaz novega območja posamične poselitve, M 1:500