



**Občina
Mokronog-Trebelno**

Pod Gradom 2, SI-8230 Mokronog
t: +386 (07) 34 98 260
obcina@mokronog-trebelno.si
www.mokronog-trebelno.si
ID: SI28624777 | MŠ: 2241170000

Številka: 35031-0003/2024-12

Datum: 30. 1. 2024

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA
SVETA OBČINE MOKRONOG-TREBELNO**

**NASLOV GRADIVA: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti
urejanja prostora GLA-034 VIN Gorenje Laknice -
identifikacijska št. 4342**

Gradivo pripravila: Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo

Gradivo predlaga: mag. Franc Glušič, župan

Poročevalec: Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka
Katarina Dalla Valle, Urbi d.o.o.

PREDLOG SKLEPA:

**Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi o lokacijski preveritvi EUP GLA-034 VIN Gorenje
Laknice.**

mag. Franc Glušič
župan

Priloge:

- Obrazložitev,
- Predlog sklepa

1 RAZLOGI ZA SPREJEM IN PRAVNA PODLAGA

1.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora GLA-034 VIN Gorenje Laknice - identifikacijska št. 4342 je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:

- v prvi alineji 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- v prvi alineji 135. člena, da se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju;
- v drugi alineji 135. člena, da se z lokacijsko preveritvijo 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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.
- v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

Pravna podlaga za sprejem sklepa je tudi Statut Občine Mokronog – Trebelno (Uradni list RS, št. 43/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 19/21), ki v 15. in 83. členu določa, da Občinski svet občine Mokronog – Trebelno sprejema odloke in druge akte.

1.2 Razlogi in cilji

V skladu s prvo alinejo iz (1) odstavka 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za širitev stavbnega zemljišča, določenega v veljavnem OPN Mokronog-Trebelno v enoti urejanja prostora z oznako enote urejanja prostora »GLA-034 VIN« in namensko rabo »Ask« zaradi ohranjanja posamične poselitve.

Predlagana je lokacijska preveritev za širitev obstoječega stavbnega zemljišča na parc. št. 748/1 in 3884/9, obe k.o. 1413-Laknice, z namenom rušitve obstoječih dotrajanih objektov in novogradnje stanovanjskega objekta. Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča za največ 20 odstotkov, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN. Predlagana širitev stavbnega zemljišča v konkretnem primeru znaša 101,62 m², dodatno pa se predlaga še preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, ki znaša 202,90 m². Ta skupna površina zadostuje za načrtovano ureditev. Območje lokacijske preveritve »GLA-034 VIN« je kot zemljišče za gradnjo nove stanovanjske stavbe preverjeno na obstoječi relief zemljišča, t.j. na vzhodu in zahodu se zmanjša in preoblikuje ter poveča proti jugu od sedanjega stavbnega zemljišča, kjer je teren zmerno nagnjen in primernejši za graditev. Upoštevana je tudi pozidanost oz. raba sosednjih zemljišč, prostorski izvedbeni pogoji OPN Mokronog-Trebelno, vključno z dostopom in komunalnimi priključki ter tudi omejitve, varstveni in/ali pravni režimi, ki so na tem območju.

2 OCENA STANJA

2.1 Opis območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja na severovzhodnem delu občine Mokronog – Trebelno, v vinogradniškem območju Gorenje Laknice na pribl. 330 m n.m. Strokovno je bilo preverjeno lociranje objekta glede na obstoječo poselitve. Ugotovljeno je bilo, da se z lociranjem novega objekta ne spreminja vzorca poselitve. Ohranja se poseljenost vinogradniških delov občine. To vpliva na izkoriščenost in ekonomičnost javnih infrastrukturnih ureditev ter obdelanost vinogradniške krajine.

Območje lokacijske preveritve je kot zemljišče za gradnjo preverjeno na obstoječi relief zemljišča, pozidanost oz. rabo sosednjih zemljišč, prostorske izvedbene pogoje OPN Mokronog-Trebelno, vključno z dostopom in komunalnimi priključki ter tudi glede na omejitve in varstvena območja ali pravne režime, ki so na tem območju.

Dostop do obravnavane lokacije je preko obstoječe javne poti JP 925299.

2.2 Varstveni režimi

- Območje LP ni v območju varstva kulturne dediščine.
- Območje LP je v območju izjemne prisotnosti medveda.
- Območje LP leži v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, kjer pa po podatkih Geohazard možna srednja stopnja verjetnosti pojavljanja pobočnih masnih premikov in majhna stopnja verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Mnenje poda pristojni nosilec urejanja prostora DRSV.
- Območje LP ni v območju zavarovanih virov pitne vode, niti v varstvenem območju vodnih virov, območje ni poplavno ogroženo, ni v erozijskem ne plazovitem območju.
- Območje LP je kmetijsko zemljišče z namensko rabo K2 z dejansko rabo intenzivni sadovnjak (1221) z boniteto zemljišča 23. Sprememba z lokacijsko preveritvijo bo zmanjšala kmetijsko zemljišče za približno 288 m² hkrati pa se v kmetijsko rabo (v K2) vrača pribl. 181 m² nezazidanih stavbnih zemljišč z isto boniteto (23). Mnenje poda pristojni nosilec urejanja prostora MKGP, Direktorat za kmetijstvo.

3 POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina v mesecu juniju 2024 prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Pobudi je bil priložen elaborat LOKACIJSKA PREVERITEV EUP GLA-034 VIN, jun. 2024, ki ga je izdelala pooblaščenka arhitektka Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170, iz podjetja URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana.

Na podlagi pobude je Občina Mokronog – Trebelno začela s postopkom lokacijske preveritve. Občinska urbanistka je v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3. Občina je nato izdala sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve ter pozvala nosilce urejanja prostora naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

Postopek lokacijske preveritve vodi Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

3.1 Mnenja nosilcev urejanja prostora

Občina je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, št. 35038-110/2024-2560-3 z dne 19. 8. 2024 in št. 35038-110/2024-2560-6 z dne 23.08.2024,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto, Celje, št. 35028-80/2024 - 4, z dne 12. 9. 2024 in št. 35028-168/2024 – 4 z dne 28. 1. 2025,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, št. 3505-73/2024/3 z dne 10. 10. 2024,
- Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, z dne 18. 7. 2024
- Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto, št. 133452 – NM/839-SH, z dne 9. 7. 2024,
- Komunala Trebnje d.o.o., Metelkova ulica 30, 8210 Trebnje, z dne 20. 6. 2024.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

Nosilca urejanja prostora Ministrstvo za naravne vire in prostor in Direkcija RS za vode sta v svojih prvih mnenjih podala predloge za dopolnitev gradiva. Gradivo (elaborat lokacijske preveritve) je bilo skladno z mnenjem Ministrstvo za naravne vire in prostor dopolnjeno v avgustu 2024, na kar je bilo pridobljeno drugo – pozitivno mnenje ministrstva. V oktobru je bilo gradivo dopolnjeno na podlagi pripomb iz prvega mnenja Direkcije RS za vode, izdelano je bilo Inženirsko geološko, hidrološko poročilo (Geomap – Igor Buser s. p., Hajdina, št. dn. IG 16-10-2024, okt. 2024). Na to dopolnitev je bilo dne 28. 1. 2025 pridobljeno še pozitivno mnenje Direkcije za vode.

3.2 Sodelovanje javnosti

Občina je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila za 15 dni in sicer v času od 17. 7. 2024 do vključno 31. 7. 2024 na spletni strani občine Mokronog – Trebelno. Javnost je bila o razgrnitvi obveščena z javnim naznanilom objavljenim na oglasni deski in spletni strani Občine Mokronog - Trebelno. Skladno z določili četrtega odstavka 138. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) je Občina pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve je imela zainteresirana javnost pravico dajanja pisnih pripomb in predlogov.

V času javne razgrnite Občina Mokronog - Trebelno ni prejela nobene pripombe oz. pobude.

4 NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvirno območje lokacijske preveritve s parc. št. (del): 748/1 in 3884/9, obe k.o. Laknice. Zemljišče s parc. št. 748/1 je v lasti pobudnikov, zemljišče s parc. št. 3884/9 pa je javno dobro in je del lokacijske preveritve zaradi neusklajenosti med parcelnim stanjem ter namensko rabo prostora po OPN. Obseg stavbnega zemljišča EUP GLA-034 VIN po OPN meri 549 m².

V skladu z 2. odstavkom 135. člena ZUreP-3, se lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča. 20 % od izvirno določenega obsega stavbnega zemljišča z namensko rabo A predstavlja v tej lokacijski preveritvi površino 109,8 m². Širitev s površino 101,62 m² predstavlja 18,5 %. Na račun izvzema je predlagano še preoblikovanje izvirnega območja za 202,90 m², kar predstavlja 37 %.

Predlagana sprememba območja posamične poselitve z EUP GLA-034 VIN je torej preoblikovanje in sprememba obsega izvirnega območja, in sicer:

- preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča na vzhodu, v izmeri 85,24 m² in 117,66 m² na zahodu (skupaj 202,90 m²),
- preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča na jugu, v izmeri 202,90 m²,

- širitev stavbnega zemljišča proti jugu od sedanjega stavbnega zemljišča, v izmeri 101,62 m², zaradi zagotovitve zadostne širine stavbnega zemljišča za načrtovano novogradnjo. Velikost stavbnega zemljišča z oznako EUP GLA-034 VIN in z namensko rabo A bo po izvedeni lokacijski preveritvi 650 m².



Slika 1: izsek iz grafičnega dela LP s prikazom preoblikovanja in povečanja izvornega območja (prikaz ni v merilu).

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Izpolnjevanje pogojev je preverjeno glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;

Obstoječa dejavnost na območju je bivanje (skladno s 60. členom odloka OPN Mokronog-Trebelno). S širitvijo posamične poselitve z oznako GLA-034 VIN se bo z načrtovano gradnjo ohranjala avtohtona oblika poselitve, ki ima pozitivne učinke: ekonomsko bodo bolje izkoriščeni vodi komunalne oskrbe (vodovod, elektrika, telekomunikacije) in dostopne občinske ceste, negovanje krajine (travniki, pašniki, gozdovi), vpliv na raznolikost biodiverzitete (sadovnjaki, ptice, čebele ...) ter ohranjanje vinogradniške krajine.

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;

Velikost, zmogljivost in oblika objekta ustreza merilom in pogojem za oblikovanje objektov, določenim za namensko rabo za EUP GLA-034 VIN in ureditveno enoto (vv) vaška zazidava v vinogradniških območjih (skladno z 97. členom odloka OPN Mokronog-Trebelno). V skladu z določili iz 113. člena OPN Mokronog-Trebelno (prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo in gradbene parcele) bo gradbena parcela v celoti vključena v območje enote urejanja, v kateri se gradi objekt.

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;

Dostop je zagotovljen po kategorizirani lokalni cesti: JP – 925299. Načrtovan objekt bo infrastrukturno opremljen:

- pitna voda iz obstoječega vodovoda,

- odvajanje odpadnih voda z novo MKČN;
- ponikanje meteorne vode se uredi na parceli;
- odvoz komunalnih odpadkov je urejen;
- električna oskrba iz obstoječega distribucijskega 0,4 kV nadzemnega daljnovoda;
- telekomunikacijsko omrežje je iz obstoječega kablovoda;
- za parkiranje se zagotovi ustrezno število parkirnih mest v skladu s tč. 4 iz 119. člena odloka OPN Mokronog-Trebelno (parkirišča).

▪ to omogočajo fizične lastnosti zemljišča:

Sam relief gradnjo omogoča, medtem ko je oblika obstoječega stavbnega zemljišča neustrezna, saj je stavbno zemljišče za načrtovano novogradnjo preozko. Del obstoječega stavbnega zemljišča z namensko rabo Ask pokriva površino ceste (JP, šif. 925299), ki poteka po severnem robu posamične poselitve. Z upoštevanjem odmikov od cestnega sveta, stavbe ni možno postaviti na tako ozko stavbno zemljišče, ki se proti vzhodu in zahodu še dodatno zoži. Zato je namen lokacijske preveritve, da je stavbno zemljišče preoblikuje in nekoliko razširi proti jugu, kjer je zemljišče oblikovano kot terasa in omogoča novogradnjo.

▪ se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;

Obseg stavbnega zemljišča se v prostoru prilagodi konfiguraciji terena in načrtovani novogradnji ter se preoblikuje in povečuje skladno s 135. členom ZUreP-3. Pri tem ostanejo dejavnosti na lokaciji nespremenjene, negativni vplivi se ne bodo spreminjali.

▪ načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Območje ni v območju varstva kulturne dediščine, je v območju izjemne prisotnosti medveda, na kar poseg ne bo imel vpliva. Območje LP leži v območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, kjer je po podatkih Geohazard možna srednja stopnja verjetnosti pojavljanja pobočnih masnih premikov in majhna stopnja verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Gradnja objekta bo izvedena skladno z usmeritvami mnenjedajalca s tega področja oziroma skladno s pogoji oz. omilitvenimi ukrepi iz Inženirsko geološko, hidrogeološkega poročila. Območje LP ni v območju zavarovanih virov pitne vode, niti v varstvenem območju vodnih virov, območje ni poplavno ogroženo.

6 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Strošek lokacijske preveritve ne bremeni Proračuna občine Mokronog – Trebelno, ampak stroške pobude in izdelave elaborata prevzema vlagatelj pobude.

Na podlagi 138. in 139. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in Odloka o taksi za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora in nadomestilu za lokacijsko preveritev v Občini Mokronog-Trebelno (Uradno glasilo e-občina, št. 9/2018), je za izvedbo lokacijske preveritve občina pobudnikoma zaračunala nadomestilo stroškov, ki so nastali v postopku lokacijske preveritve v višini 1500,00 EUR.

7 PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Sklepa o lokacijski preveritvi EUP GLA-034 VIN Gorenje Laknice - identifikacijska št. 4342 ter ga po obravnavi sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:

Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka
Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi druge alineje 134. , 135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 15. in 83. člena Statuta Občine Mokronog – Trebelno (Uradni list RS, št. 43/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 19/21) je Občinski svet Občine Mokronog – Trebelno na svoji redni seji, dne sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi EUP GLA-034 VIN Gorenje Laknice

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev EUP GLA-034 VIN Gorenje Laknice, ki se nanaša zemljišče s parc. št. 748/1 del in 3884/9 del, obe k.o. 1413 – Laknice.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje in spremeni obseg stavbnega zemljišča z namensko rabo »Ask« tako, da nova velikost stavbnega zemljišča meri 650 m². Lokacijska preveritev temelji na grafični podlogi iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 105/13, 28/15, 101/15, 39/18; Uradno glasilo e-občina, št. 4/21).

3. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa so posegi dopustni ob upoštevanju pogojev oz. omilitvenih ukrepov iz Inženirsko geološko, hidrogeološkega poročila (Geomap – Igor Buser s.p., Hajdina, št. dn.: IG 16-10-2024, okt. 2024):

- izvedba zemeljskih del pod sprotim geološko geomehanskim nadzorom, kontinuirano in v suhem vremenu (obdobje, osušene zemljine);
- objekti se na celotni tlorisni površini locirajo v homogen raščen teren, temeljna podlaga se stabilizira s planumom;
- izvedba stalno oblikovanih brežin pod naklonom 28° – 32° s protierozijsko zaščito oz. stabilizacija s podpornimi/opornimi konstrukcijami (pod večjim naklonom);
- zagotovitev dreniranja precejnih zalednih vod (obodne drenaže, zasipi);
- kontroliran odvod meteornih vod prispevnih utrjenih površin (preko zadrževanja s ponikanjem prelivne količine v karbonatno podlago).

4. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, odgovorna prostorska načrtovalka Judita Thaler, ZAPS 1702, jun., avg. in okt. 2024, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Mokronog-Trebelno in v državnem PIS.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina. Sklep se objavi tudi na spletni strani občine in v državnem prostorskem informacijskem sistemu. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID 4342.

Številka:

Datum:

župan
mag. Franc Glušič