

naziv LP: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH
POGOJEV V EUP PL6
NA PARCELNIH ŠT. IZVORNEGA OBMOČJA
684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1, 692/1, 692/2,
1102, K.O. PLEŠIVEC
V MESTNI OBČINI VELENJE**

Opomba k postopku LP: **LP se izvaja za potrebe prestavitve kmetije zaradi izgradnje
3 RO, rok za preselitev celotne kmetije je februar 2024.
Investitor prosi za nujno obravnavo te LP s strani vseh
udeležencev.**

ID št. LP: **3328**

NAZIV LP **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
V EUP PL6 NA PARCELNIH ŠT. IZVORNEGA
OBMOČJA 684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1,
692/1, 692/2, 1102, K.O. PLEŠIVEC V MESTNI
OBČINI VELENJE**

št. 256-2022

ID ŠT. LP **3328**

OBČINA, V KATERI SE IZVEDE LP **Mestna občina Velenje**

INVESTITOR

IZDELOVALEC **URBANISTI, Gorazd Furman Oman s.p.
Grudnova ulica 6
3000 Celje**

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE **mag. GORAZD FURMAN OMAN,
univ.dipl.inž.arh.**

IME IN ID ŠT. POOBLAŠČENEGA
PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA **mag. GORAZD FURMAN OMAN,
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1060**

**dr. MOJCA FURMAN OMAN,
univ.dipl.inž.geod.
PPN ZAPS 2185**

DATUM IZDELAVE **28.11.2022
[22.12.2022 - dopolnitev](#)**



KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1.	Uvod.....	6
2.	Osnovne informacije.....	10
2.1.	navedba naziva veljavnega prostorskega akta:.....	10
2.2.	navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvirno območje in območje, ki se nanaša na LP:.....	10
2.3.	navedba katastrske občine in parcelnih števil:.....	10
2.4.	grafični prikaz.....	11
2.5.	seznam podatkovnih virov:.....	11
2.6.	seznam dodatne dokumentacije:.....	12
2.7.	navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:.....	12
I.	DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PODLAGI 135. ČLENA ZUREP-3.....	13
3.	Uvodni podatki.....	13
3.1.	podatki o obravnavanem območju LP:.....	13
3.2.	grafični izsek:.....	13
3.3.	opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:.....	14
3.4.	utemeljitev:.....	14
3.5.	podrobnejša utemeljitev:.....	28
3.6.	utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:.....	33
3.7.	posamezne vsebinske rešitve za NUP:.....	34
II.	INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi 136. člena ZUREP-3.....	35
4.	Uvodni podatki.....	35
4.1.	območje individualnega odstopanja od PIP:.....	35
4.2.	navedba veljavnih PIP na območju LP:.....	35
3.1.11	Varstvo okolja in naravnih dobrin.....	51
4.3.	navedba individualnih odstopanj od PIP:.....	60
4.4.	utemeljitev, da individualnih odstopanj od PIP ne zahtevajo drugačne NR.....	63
4.5.	utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 136. člena ZUreP-3).....	63

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

Karta 1:	Prikaz območja LP na OPN
Karta 2:	Prikaz območja LP s pravnimi režimi
Karta 3:	Prikaz območja LP na zemljiškem katastru
Karta 4:	Prikaz razlik zemljiškega katastra
Karta 5:	Prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev
Karta 6:	Prikaz območja LP na OPN v D96/TM (posebej okvirna vsebina)
Karta 7:	Predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja EUP

SEZNAM PRILOG

Poročilo o parcelah in stavbah iz sistema PISO
Geografski prikazi iz sistema PISO in Atlasa voda
Geodetski načrt
Fotografije
IDZ celotne revitalizacije kmetije
Izsek iz pogodbe DARS (*zaradi osebnih podatkov se dokument javno ne objavlja*)
Certifikat v EKO usmeritev kmetije (*zaradi osebnih podatkov se dokument javno ne objavlja*)

UPORABLJENE KRATICE

3 RO	t.i. 3. razvojna os oz. državna cesta na odseku od priključka Velenje jug do priključka Slovenj Gradec jug
EUP	enota urejanja prostora
GP	gradbena parcela
KZ	kmetijska zemljišča
LP	lokacijska preveritev
NR	namenska raba
OPN	Občinski prostorski načrt Mestne občine Velenje
PEUP	manjša enota znotraj EUP
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PNRP	podrobnejša namenska raba
SZ	stavbna zemljišča
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Gorazd Furman Oman, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da je

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP PL6 NA PARCELNIH ŠT. IZVORNEGA
OBMOČJA 684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1, 692/1, 692/2, 1102, K.O. PLEŠIVEC V
MESTNI OBČINI VELENJE**

izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju LP ali se
nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

256-2022
(št. projekta)

Celje, 28.11.2022
(kraj in datum)

mag. Gorazd Furman Oman
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060
(ime in priimek, strokovna izobrazba,
identifikacijska številka)

.....
(osebni žig, podpis)

TEKSTUALNI DEL LP

1. Uvod

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP PL6 na parcelnih št. izvirnega območja 684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1, 692/1, 692/2, 1102, k.o. Plešivec v Mestni občini Velenje (v nadaljevanju: LP) je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor; v nadaljevanju: Priporočila MOP, 23.11.2018).

LP se izdeluje za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi ter za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot jih opredeljuje Občinski prostorski načrt Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2-2022, 7-2022 – spr.); v nadaljevanju: OPN.

Z LP se **pod točko I. v tem elaboratu preoblikujejo stavbna zemljišča**, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Plešivec: PL6 na območju parcel ali njihovih delov št. 684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1, 692/1, 692/2 in 1102, k.o. Plešivec (950) s površino 6.871,09 m². Zemljišča se nahajajo v Mestni občini Velenje v naselju (po RPE) Plešivec. Ta zemljišča predstavljajo izvirno območje LP.

LP se pod točko I. v tem elaboratu izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 135. členom ZUreP-3. S to LP se zaradi ohranjanja posamične poselitve skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 preoblikuje in spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

Stavbna zemljišča se preoblikujejo tako, da se **zmanjšajo** na parcelah ali njihovih delih št. **685/1 (del), 685/2 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), k.o. Plešivec (950)** v površini **1.768,09 m²** ter **povečajo** na parcelah ali njihovih delih št. **686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del) in 1102 (del), k.o. Plešivec (950)** v skupni površini **2.367,87 m²**. Ta zemljišča predstavljajo območje LP.

Z LP se nato **pod točko II. v tem elaboratu dopusti individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedenih pogojev** (PIP) iz OPN. Odstopanje od PIP se dopusti na zgoraj navedenem območju LP, poleg tega pa tudi na severnem delu izvirnega območja LP (na severnem delu obstoječih SZ). Odstopanje od PIP se tako dopusti na stavbnih zemljiščih, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Plešivec: PL6 na območju parcel ali njihovih delov št. **686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del) in 1102 (del), k.o. Plešivec (950)**.

LP se pod točko II. v tem elaboratu izdeluje za namen individualnega odstopanja od PIP skladno z 136. členom ZUreP-3. S to LP se za doseganje gradbenega namena skladno z drugo alinejo 134. člena ZUreP-3 dopusti individualno odstopanje od posameznih PIP, kot so določeni v OPN.

Predlaga se individualno odstopanje od naslednjih PIP na območju LP:

- 86. člen, (1) odst.: za površine razpršene poselitve (PNRP A) v EUP PL6 se namesto predpisanega max. FI 0,5 dopusti odstopanje tako, da velja **FI 0,65**
- 91. člen, (2) odst.: za gospodarske objekte (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, in podobno) se namesto predpisanega oblikovanja streh, ki določa, da so strehe dvokapnice z naklonom strešin 30 do 45° in da se kritina glede barve in materiala prilagaja večinski kritini sosednjih objektov, dopusti odstopanje tako, da je možna izvedba **ravne in ozelenjene / povozne / pohodne strehe; kritina**

je lahko hidroizolacijska folija in intenzivno zatravljena pohodna streha ali poliuretanski premaz in raznosna betonska plošča s prano površino, ki daje vtis peščene poti.

- 183. člen, (1) odst.: za PNRP A v EUP PL6 se poleg dopustnih objektov dodatno dopusti gradnja **drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo (CC-SI 12121)**, poleg dodatno dovoljenih dejavnosti pa se dopusti tudi **I – Gostinstvo, vendar le 55.202 Turistične kmetije s sobami**

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine razpršene poselitve«, preoblikovati in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč (SZ) in sicer tako, da bo možna postavitve novega hleva in pomožnih kmetijskih objektov za lastne potrebe severno od območja obstoječih SZ ter gradnja strojne lope in manjše hiše zahodno od območja SZ, poleg tega pa tudi umestitev novega objekta za turistično nastanitev v sklopu dejavnosti turizma na kmetiji. Sedanja oblika (mikrolokacija) SZ namreč zaradi strmega terena, varovalnega pasu ceste ter premajhne razpoložljive površine ne omogoča umestitve investicijske potrebe investitorja. Poleg tega posamezni PIP iz OPN ne omogočajo te investicije v celoti, delno ker gre za omejujoče fizične lastnosti zemljišča in pozidanost sosednjih zemljišč, ki ne omogočajo oblikovanja večje gradbene parcele in optimalne izvedbe investicije skladno z veljavnimi PIP, [delno pa ker gre za druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije.](#)

Pobudnik te LP je lastnik kmetije na naslovu Plešivec 5, ki je od območja LP (naslov Plešivec 14) oddaljena cca 750 m zračne linije. Meja zemljišč kmetije investitorja je hkrati meja zemljišč območja LP, gre torej za sosednji kmetiji. Investitor (pobudnik LP) je »preseljenec« zaradi izgradnje 3 RO, njegova kmetija je predvidena za odstranitev. Rok za izselitev investitorja je februar 2024. V tem času mora investitor poskrbeti za celotno preselitev dejavnosti kmetije, vključno z bivanjem za lastne potrebe in potrebe staršev ter s selitvijo celotne živine in kmetijskih strojev, na drugo lokacijo. S to LP si investitor zagotavlja pogoje za kontinuirano kmetijsko dejavnost na novem območju, to je na območju LP. KG MID številka investitorja je 100355602.

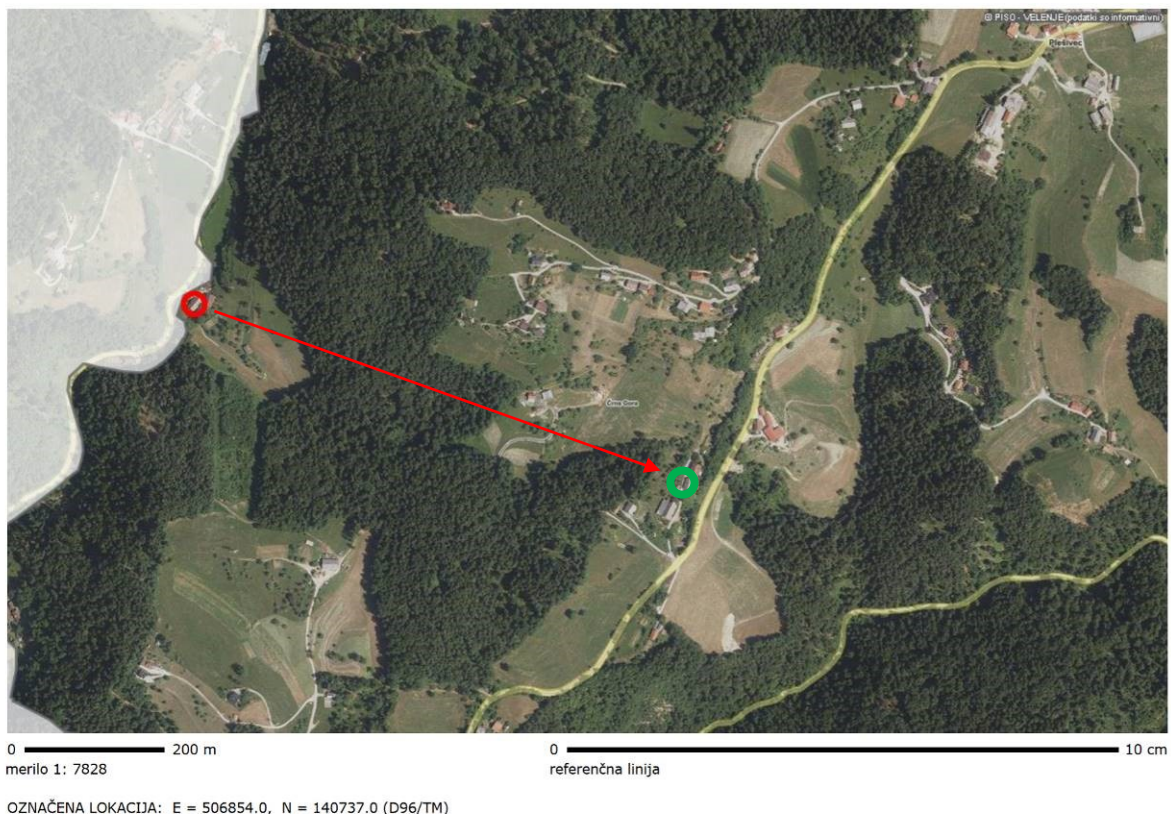
Dokazilo o prestatitvi kmetije zaradi izgradnje 3 RO se nahaja v prilogi (izsek iz pogodbe z DARS).

Zaradi kratkih rokov preselitve kmetije zaradi izgradnje 3 RO (2/2024) investitor vse postopke v zvezi s preselitvijo kmetije vodi pod prednostno.

Slika 1: Območje kmetije investitorja, ki je »preseljenec« zaradi 3 RO, na naslovu Plešivec 5, Šoštanj

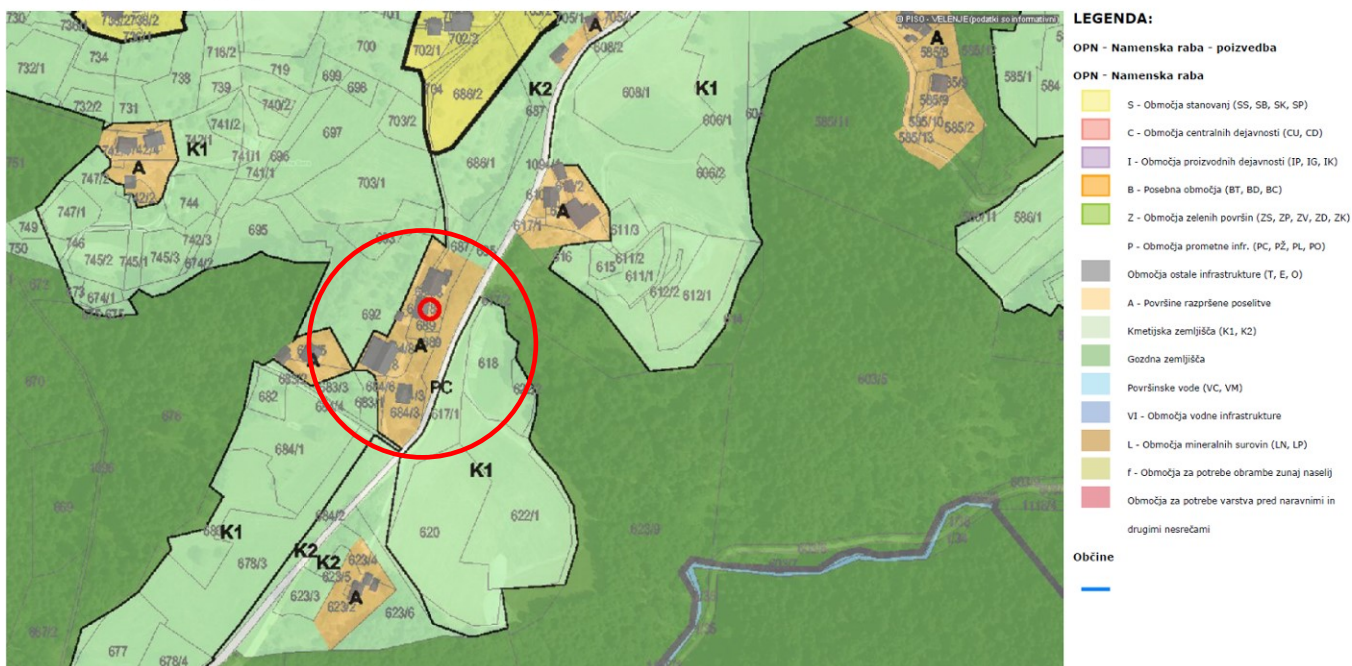


Slika 2: Lokacija obstoječe kmetije Plešivec 5 (rdeč krog) ter območje preselitve celotne kmetije na naslov Plešivec 14, Šoštanj (zelen krog) (vir: PISO)



Slika 3: Izsek iz OPN Mestne občine Velenje s prikazom namenske rabe in enot urejanja prostora na območju LP, kamor se seli celotna kmetija (vir: PISO)

Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba (kartografski del)



2. Osnovne informacije

2.1. navedba naziva veljavnega prostorskega akta:

Občinski prostorski načrt Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2-2022, 7-2022 – spr.); v nadaljevanju: OPN.

2.2. navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP:

/ (na območju ni bila v času izdelave tega elaborata izvedena nobena lokacijska preveritev)

2.3. navedba katastrske občine in parcelnih števil:

k.o.	Plešivec (950)
parc. št. izvorno območje LP: deli parcel	684/14, 684/17, 685/1, 685/2, 687/1, 692/1, 692/2, 1102
parc. št. območje LP: deli parcel	zmanjšanje oz. izvzem SZ: 685/1, 685/2, 687/1, 692/1 povečanje oz. širitev SZ: 686/1, 687/1, 692/1, 693, 703/1, 1102 individualno odstopanje od PIP: 686/1, 687/1, 692/1, 693, 703/1, 1102

Slika 4: Območje LP (širitev SZ)

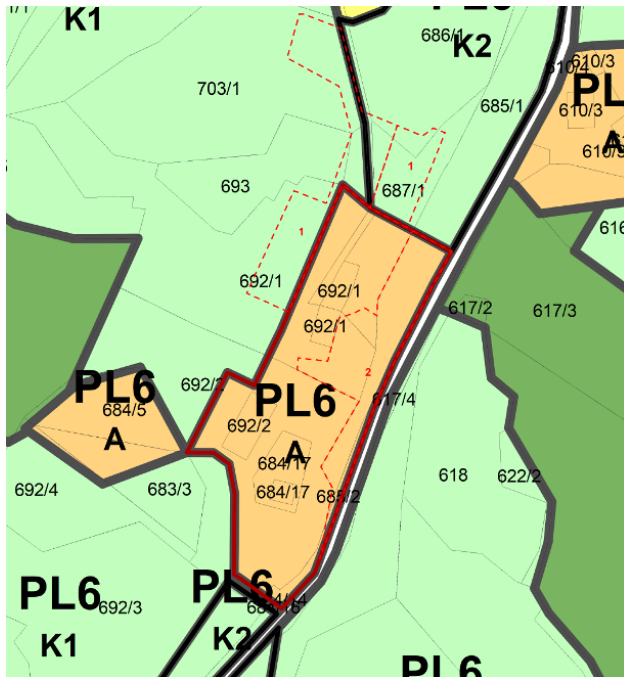


2.4. grafični prikaz

Pod točko I. se predlaga zmanjšanje SZ na vzhodnem delu SZ (številka 2) ter povečanje SZ na severo-zahodnem delu (številka 1).

Pod točko II. se predlaga individualno odstopanje od posameznih PIP na preoblikovanih SZ iz točke I in delu obstoječih SZ v lasti investitorja.

Slika 5: Predlog preoblikovanja SZ v postopku LP (1 - širitev SZ, 2 - zmanjšanje SZ)



2.5. seznam podatkovnih virov:

OPN Mestne občine Velenje

vir: MOP, Prostorski informacijski sistem, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> <16.11.2022>

zemljiškokatastrski prikaz – ZKP, datum veljavnosti podatka: 26.5.2022

vir: GURS, e-Geodetski podatki, <http://egp.gu.gov.si/egp/login.html>

podatki katastra nepremičnin za območje občine Velenje (133) – parcele za območje občine, datum veljavnosti podatka: 21.11.2022

vir: GURS, Portal prostor / Zbirke Podatkov / Nepremičninski podatki po občinah, <https://www.e-prostor.gov.si/>

kataster stavb, datum veljavnosti podatka: 26.5.2022

vir: GURS, e-Geodetski podatki, <http://eqp.gu.gov.si/eqp/login.html>

gospodarska javna infrastruktura, datum veljavnosti podatka: 6.11.2022

vir: GURS, e-Geodetski podatki, <http://egp.gu.gov.si/egp/login.html>

dejanska raba

vir: MKGP, evidenca Dejanska raba, 30.4.2020

GERK, 31.7.2015:

vir: GERK 20150731

Karta talnih števil Slovenije, 12.5.2008

vir: MKGP, TS SI, <http://rkq.gov.si/GERK/>

OMD območja z omejenimi dejavniki, 22.8.2011

vir: MKGP, OMD 20110822

grafični podatki MKGP (GĚRK, raba, talno število ipd.), <16.11.2022 >

vir: javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, <https://rkq.gov.si/vstop/>

drugi javno dostopni podatki o pravnih režimih in sprejetih državnih prostorskih aktih, med drugim:

Atlas okolja:

vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Atlas voda:

vir: Direkcija Republike Slovenije za vode

<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6>

eVode, DRSV, <http://www.evode.gov.si/index.php?id=104> in podatki ocene poplavne nevarnosti <http://www.evode.gov.si/index.php?id=127>

kulturna dediščina:

vir: Register kulturne dediščine (eRKD), Ministrstvo za kulturo,

<https://data-mk->

[indok.opendata.arcgis.com/datasets/56948738a9024631b8b38c2951779a8b0/data?geometry=2.335%2C44.796%2C27.615%2C47.460&selectedAttribute=ESD&showData=true](https://data-mk-indok.opendata.arcgis.com/datasets/56948738a9024631b8b38c2951779a8b0/data?geometry=2.335%2C44.796%2C27.615%2C47.460&selectedAttribute=ESD&showData=true)

varovalni gozdovi:

vir: Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Ur. list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15, 191/20), Ljubljana, dne 4. januarja 2021

http://www.zgs.si/gozdovi_slovenije/o_gozdovih_slovenije/varovalni_gozdovi/index.html

območja državnih prostorskih aktov in ukrepov:

vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

MOP, dpn – 10.12.2020, dpnp – 22.01.2021, zu – na dan 3.2.2021 ni začasnih ukrepov

erozijska območja:

vir: Geoportal ARSO, NUV_EROZIJSKA_OBMPolygon.shp

http://gis.arso.gov.si/wfs_web/faces/WFSLayerExportAttSingle.jspx?uuid=%7B8655D817-5B43-41F6-B410-44D5A3DB516F%7D# <16.9.2014>

komunalna infrastruktura, območja varovanj in omejitev, drugi prostorski podatki

vir: PISO, spletni portal

[PISO – spletni GIS – Povezujemo prostor \(iobcina.si\)](https://piso.gov.si/) <16.11.2022>

2.6. seznam dodatne dokumentacije:

Geodetski načrt (AKER, Maks Kvas, s.p., Tabor, št. AKER2022-015GN, dat. 28.1.2022)

IDZ celotne revitalizacije kmetije (Rok Poles, Domino inženiring, d.o.o., Velenje)

Certifikat v EKO usmeritev kmetije (*zaradi osebnih podatkov se dokument javno ne objavlja*)

Izsek iz pogodbe DARS (*zaradi osebnih podatkov se dokument javno ne objavlja*)

2.7. navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:

- pod točko I. določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na podlagi 135. člena ZUreP-3
- pod točko II. individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi 136. člena ZUreP-3

I. DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA PODLAGI 135. ČLENA ZUREP-3

3. Uvodni podatki

Predlaga se preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti stavbnih zemljišč na območju LP po 135. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- stavbna zemljišča se preoblikujejo tako, da se **zmanjšajo** na parcelah ali njihovih delih št. **685/1 (del), 685/2 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), k.o. Plešivec (950)** v površini **1.768,09 m²** ter **povečajo** na parcelah ali njihovih delih št. **686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del) in 1102 (del), k.o. Plešivec (950)** v skupni površini **2.367,87 m²**. Ta zemljišča predstavljajo območje LP.

3.1. podatki o obravnavanem območju LP:

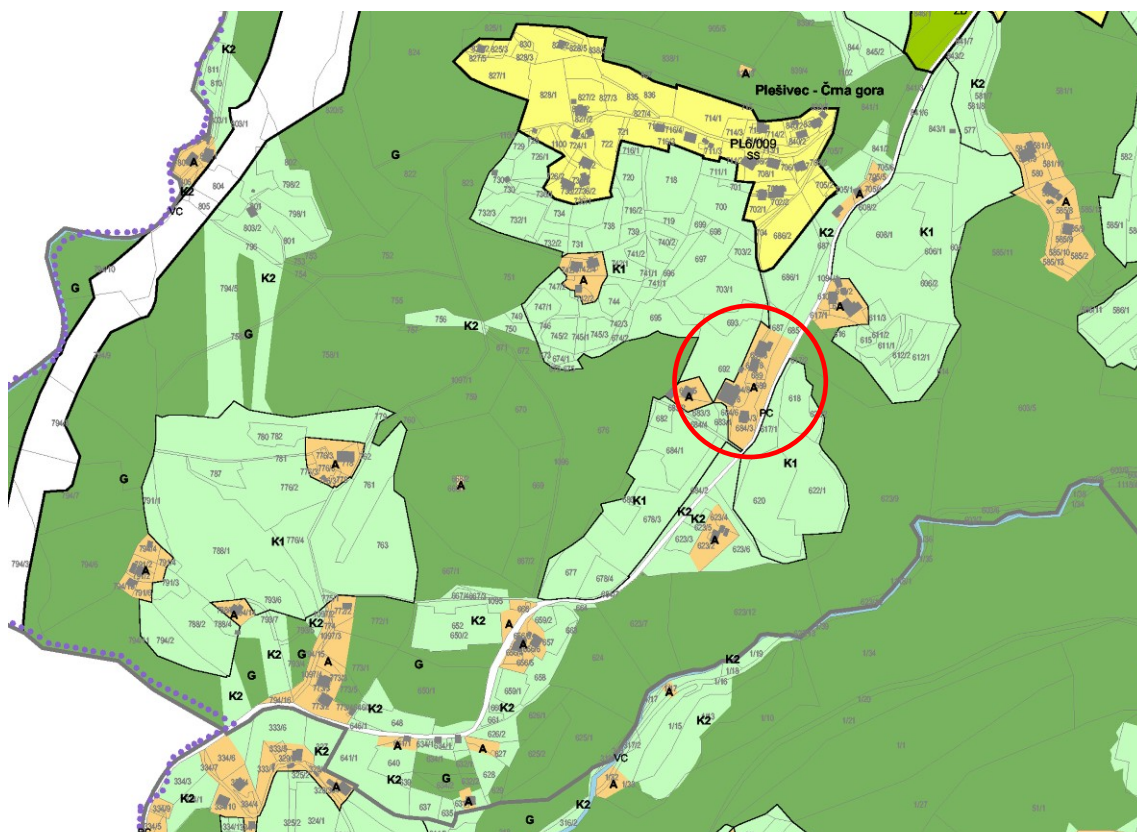
izvorno območje LP

EUP	Razpršena poselitev vzhodnega dela občine: PL6
PEUP	/
PNRP	A – Površine razpršene poselitve
površina izvirnega območja LP	6.871,09 m ²

3.2. grafični izsek:

Iz grafičnega izseka območja LP, ki se nanaša na izsek iz OPN, je razvidno, da je izvorno območje LP označeno kot stavbna zemljišča v taki barvi in z oznako (A), ki označujeta »površine razpršene poselitve« skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS št. 99/2007). Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom ZUreP-2 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.

Slika 6: Grafični izsek območja iz OPN, ki dokazuje, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitve skladno z ZUreP-3, ter območje LP (vir: OPN)



3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:

I.	tip preoblikovanja območja	izvzem
	parcelna št.	685/1 (del), 685/2 (del), 687/1 (del), 692/1 (del)
	k.o.	Plešivec (950)
	površina spremembe	- 1.768,09 m ²
	od tega: FID 1	- 1.768,09 m ²
	PNRP v OPN	A – Površine razpršene poselitve
	predlagana PNRP s to LP	K2 – Druga kmetijska zemljišča
	EUP kamor posega sprememba	PL6
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	PL6
II.	tip preoblikovanja območja	širitev
	parcelna št.	686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del), 1102 (del)
	k.o.	Plešivec (950)
	površina spremembe	+ 2.367,87 m ²
	od tega: FID 2	+ 1.768,09 m ²
	od tega: FID 3	+ 599,78 m ²
	PNRP v OPN	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča K2 – Druga kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A – Površine razpršene poselitve
	EUP kamor posega sprememba	PL6
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	PL6
izračun površine	površina izvirnega območja LP	6.871,09 m ²
	I. - izvzem	- 1.768,09 m ²
	II. - širitev	+ 2.367,87 m ²
	delež spremembe glede na izvirno površino	+ 8,73 %
	komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvirnega območja LP, predstavlja manj kot 20% (LP: 8,73 %) dopustne širitve in obsega manj kot 600 m ² povečanja (LP: + 599,78 m ²)

3.4. utemeljitev:**3.4.1. namen lokacijske preveritve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 134., 135. in 32. člena ZUreP-3):**

Investitor LP želi preoblikovati območje stavbnih zemljišč, ki imajo v OPN opredeljeno podrobnejšo namensko rabo (v nadaljevanju: PNRP) kot A – površine razpršene poselitve. Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur.l. RS, št. 199/21) se taka PNRP šteje kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Na območjih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 možno preoblikovanje ali spreminjanje obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in sicer zaradi ohranjanja posamične poselitve.

Investitor je nosilec kmetijske dejavnosti (KGMID št. 100355602) na naslovu Plešivec 5. Zaradi izgradnje 3 RO (državna cesta na odseku od priključka Velenje jug do priključka Slovenj Gradec jug, ki se gradi na podlagi DPN, Ur.l. RS št. 72/16, 3/17) je celotna kmetija predvidena za prestavitev na novo lokacijo. Rok za prestavitev kmetije je februar 2024.

V tem roku si mora investitor na drugi lokaciji zagotoviti objekt za bivanje za lastne potrebe ter za potrebe staršev (obe generaciji bivata na skupnem naslovu Plešivec 5 v isti hiši). Poleg tega si mora v tem roku zagotoviti vse objekte za prestavitev celotne dejavnosti kmetije. Preseliti mora tako vse kmetijske stroje in mehanizacijo kot tudi celotno živino.

O potrebi po preselitvi kmetije zaradi 3 RO je bil investitor obveščen šele med zadnjimi »preseljenci«, ko se je izkazalo, da zaradi izvajanja gradnje 3 RO in dostopov do gradbišča kmetije ne bo mogoče v zadostni meri ščititi pred emisijami, ki nastajajo ob gradbenih delih in za kmetijo tudi ni mogoče zagotoviti ustreznih ukrepov pred negativnimi vplivi gradnje 3 RO. Dokazilo (izsek iz pogodbe investitorja z DARS) je v prilogi.

Zaradi zelo kratkih rokov prestavitve kmetije je investitor nemudoma pristopil k iskanju nadomestne lokacije. V bližini obstoječe kmetije Plešivec 5 je tako na naslovu Plešivec 14 odkupil del stavbnih zemljišč sosednje kmetije, ki predstavlja območje lokacijske preveritve.

Kmetija na naslovu Plešivec 14 se nahaja cca 750 m zračne linije vzhodno od kmetije investitorja, ob tem nova lokacija meji na območje obstoječe kmetije investitorja, zato bo selitev lahko hitrejša, investitor pa bo v bodoče za kmetijsko pridelavo uporabljal tudi zemljišča obstoječe kmetije. Nova lokacija Plešivec 14 se zaradi bližine tako kaže kot ugodna tudi z vidika ekonomičnosti selitve celotne kmetije iz naslova Plešivec 5.

Na lokaciji Plešivec 14, ki je predmet te lokacijske preveritve, se nahaja opuščena stara kmetija, katere objekti so datirani v leto 1983 (novejša stanovanjska stavba), leto 1850 (starejša stanovanjska stavba, ki pa se je kasneje uporabljala kot pomožni kmetijski objekt) ter prav tako v leto 1850 (manjši kmetijski objekt, ki se uporablja kot lopa / drvarnica). Objekti so sicer v slabem stanju, zato bo investitor celotno območje stare kmetije revitaliziral.

Za revitalizacijo je predvidena celotna severna polovica obstoječih SZ, t.j. izvornega območja LP, ki je tudi v lasti investitorja. Južni del obstoječih SZ je delno že pozidan in ne omogoča nove gradnje, poleg tega ni v lasti investitorja.

Revitalizira se stara kmetija na severni polovici obstoječih SZ (izvorno območje LP), ki se nameni za dejavnost preseljene kmetije zaradi 3 RO, poleg tega se na tem delu SZ delno preoblikujejo in razširijo (območje LP – širitev), s čimer se omogoči celovita ureditev območja in umestitev vseh dejavnosti preseljene kmetije. Del nezazidanih SZ, ki za gradnjo ni primeren, se s to LP zmanjša (območje LP – izvzem).

Na novi lokaciji kmetije je tako predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe za potrebe investitorja in njegove družine, gradnja podzemne strojne lope, na nivoju terena nad lopo pa gradnja manjše stanovanjske stavbe za potrebe staršev investitorja (ki prav tako sodelujejo v kmetijski dejavnosti), nadalje je predvidena gradnja večjega hleva in manjših pomožnih kmetijskih objektov, poleg tega pa tudi postavitve manjšega turističnega objekta z nastanitvijo na robu kmetije kot dopolnilna dejavnost te kmetije. V okviru revitalizacije celotnega dela več kot 150 let stare kmetije je predvidena ureditev okolice, dostopnih poti, manipulacijskih površin ipd. Predvidene nove objekte (razen

nove stanovanjske hiše za investitorja) ni mogoče (v celoti) umestiti znotraj obstoječih SZ. Obstoječa stara kmetija ima sicer izvedene vse priključke, ki jih bodo lahko uporabili vsi novi objekti.

V splošnem torej velja, da se na območju LP nahaja stara kmetija, ki se bo revitalizirala za namen obstoječe kmetijske dejavnosti, pri čemer je pobudnik te LP »preseljenec« zaradi 3 RO, ki bo z dejavnostjo kmetijstva nadaljeval na območju revitalizirane kmetije. S tem se ohranja obstoječa posamična poselitev na območju LP. **S tem se izkazuje skladnost s prvo alinejo 2. odst. 32. člena ZUreP-3.**

Del posegov revitalizacije stare kmetije se nahaja znotraj obstoječih SZ. Del gradnje (strojna lopa z manjšo hišo za starše ter hlev) pa posega na robove SZ, zaradi česar je potrebno preoblikovanje območja SZ. Poleg tega želi investitor hkrati s selitvijo kmetije zagotoviti tudi možnosti za dopolnilno dejavnost na kmetiji, saj v trenutnih ekonomskih razmerah v kmetijstvu uspešne kmetije uvajajo dodatne panoge. Tako se investitor usmerja tudi v dodatne turistične vsebine in bi v ta namen želel ob robu območja kmetije postaviti nov turistično nastanitveni objekt, zaradi česar pa je potrebno povečanje območja SZ.

Del nezazidanih SZ na območju med kmetijo in cesto, ki je zaradi strmega terena in varovalnega pasu ceste nezazidljiv, se s to LP predlaga za zmanjšanje.

Stavbna zemljišča posamične poselitve, kot so določena v OPN Mestne občine Velenje, se zato preoblikujejo tako, da se zmanjšajo na delu, ki zaradi strmega terena in varovalnih pasov GJI ni primeren za pozidavo, povečajo pa se na reliefno bolj primernem območju, s čimer se omogoči gradnja kmetijskih objektov ter objektov za dopolnilno kmetijsko dejavnost ter s tem ohranja posamična poselitev. **S tem se izkazuje skladnost s prvo alinejo 1. odst. 134. člena ZUreP-3.**

Obstoječa stavbna zemljišča (izvorno območje LP) so pozidana z obstoječimi, starejšimi stavbami starega kmetijskega gospodarstva in sicer s stanovanjsko hišo iz leta 1983 ter starejšima objektoma iz leta 1850 (vir izgradnje stavb: PISO). Stanovanjska hiša oz. območje kmetije ima obstoječe priključke, ki omogočajo tudi priključitev vseh novih objektov. Dostop poteka po dovozni cesti iz južne smeri, za katero ima investitor zagotovljeno služnost. Dostopna cesta se 100 m južno priključuje na javno prometno omrežje in sicer na lokalno prometnico (gozdno cesto, odsek št. 105321) oz. regionalno cesto III. reda (odsek št. 7919).

Na območju kmetije se poleg obstoječega dovoza nahajajo priključki na elektro omrežje, vodovod, kanalizacijo in na telekomunikacijsko omrežje, ki jih bodo uporabili novi objekti kmetije. S tem se izkazuje **skladnost s tretjo alinejo 2. odst. 32. člena ZUreP-3.**

Slika 7: Pogled proti južnemu delu izvornega območja LP, v ospredju na levi strani je objekt iz l. 1850, ki je del severnega območja, kjer je predvidena revitalizacija kmetije, v ospredju je viden dovoz, na desni strani je lesena lopa (drvarnica), ki sodi v območje kmetije



Slika 8: Obstoječi objekti na severnem delu izvornega območja LP, kjer je predvidena revitalizacija kmetije



Obstoječa SZ v lasti investitorja se namenijo postavitvi stanovanjske hiše za lastne potrebe, delno bodo na njih postavljeni tudi kmetijski objekti ter manjši stanovanjski objekt za starše. Vendar teh objektov zaradi neprimerne oblike obstoječih SZ ni mogoče v celoti locirati na ta SZ. Gre namreč za zemljišča, ki za gradnjo niso primerna zaradi reliefnih značilnosti (zelo strm teren) in zahtevanih odmikov od GJI (regionalna cesta na vzhodu). Zato se ta zemljišča predlagajo za izvzem iz SZ, na drugi strani pa se za širitev predlagajo zemljišča, ki so z vidika reliefnih značilnosti za gradnjo bolj primerna.

Širitev SZ se tako predlaga na zahodu in severu. Gradnja na južnem delu (na obstoječih SZ) ni možna, ker so SZ že pozidana, poleg tega niso v lasti investitorja (pobudnika LP). Gradnja na vzhodu ni možna zaradi že omenjenega strmega terena in ceste (predlaga se izvzem iz SZ). Tako se kot primerna kaže le manjša širitev na zahod in sicer v takem delu, da se omogoči gradnja vkopane strojne lope z dostopom iz zahoda, na nivoju terena pa se postavi manjša stanovanjska stavba za starše. Hlev z manipulacijskimi površinami ter pomožnimi kmetijskimi objekti se načrtuje kot širitev SZ

na severu. Na območjih teh zaokrožitev SZ so zemljišča, ki niso v intenzivni kmetijski obdelavi, v naravi gre za zaraščena območja ali delno že utrjena zemljišča (dvorišče). Večja je širitev SZ proti severu za namen turističnega nastanitvenega objekta. Ta se sicer še vedno nahaja v sklopu kmetije (koristijo se isti dostopi in priključki na infrastrukturo), vendar pa je od glavnih objektov nekoliko umaknjen. Gre predvsem za odmik od predvidenega hleva zaradi manjšega vpliva kmetijskega objekta na turistične vsebine (hrup, smrad), poleg tega nekoliko dvignjena lokacija turističnega objekta nad kmetijo omogoča poglede proti jugu na širše območje Šaleške doline in kot taka predstavlja ustrezen mikroambient za turistične vsebine.

Slika 9: Območje LP, ki predstavlja predlog povečanja SZ na severu (severno od izvirnega območja) – levo od hiše je predvidena gradnja hleva



Slika 10: Območje LP, ki predstavlja predlog širitve SZ na severu (severno od izvirnega območja) – na desni strani je predvidena gradnja hleva, na levi strani, za sadnimi drevesi, je predvidena gradnja nastanitvenega turističnega objekta za dejavnost turizma na kmetiji



Slika 11: Severni del izvornega območja ter območje LP (širitev) proti severu, za hišo je predvidena postavitev hleva



Kot je zgoraj navedeno, je znotraj obstoječih SZ mogoče umestiti le novo stanovanjsko stavbo za potrebe investitorja ter nekatere pomožne objekte. Za namen gradnje hleva, pomožnih kmetijskih objektov, strojne lope in stanovanjskega objekta za starše ter turističnega nastanitvenega objekta pa se predlaga povečanje SZ na način preoblikovanja in spremembe obsega obstoječih SZ v okvirih, kot jih dopušča ZUreP-3.

Slika 12: Območje LP, ki predstavlja predlog širitve SZ na zahodu (zahodno od izvornega območja) – predvidena je gradnja vkopane strojne lope z ozelenjeno streho ter na nivoju terena postavitev manjše stanovanjske hiše



Preverjena je možnost umestitve novih objektov glede na obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Obstoječa stara kmetija je na severnem delu SZ opuščena. Objekt v značilnih proporcijah z značilnimi arhitekturnimi elementi je opuščena stara hiša iz leta 1850, kvaliteten je tudi kmetijski objekt (kozolec) na južnem delu SZ. Na južnem delu SZ se nahaja tudi novejša gradnja in sicer lesena hiša ter garaža, ki upoštevatata značilna razmerja, strehe, kritine ipd. širše okolice. Nekoliko manj kvalitetna

gradnja je stanovanjska stavba iz leta 1983 (barva fasade, razmerja med stranicami ipd.), ki pa je predmet relativizacije kmetije na severnem delu SZ.

Z revitalizacijo kmetije na severnem delu SZ se vzpostavi gruča objektov kot značilen vzorec poselitve širšega območja, ki jo tvorijo stanovanjski in kmetijski objekti ter pomožni objekti v sklopu skupnega kmetijskega gospodarstva. Gruča se bo povezovala s skupnim dvoriščnim prostorom kmetije med stanovanjskimi objekti ter hlevom. Z revitalizacijo se bo ponovno vzpostavila gručasta zasnova kmetije tako, kot je sicer značilno za poselitveni vzorec širše okolice.

S to LP se tako omogoči revitalizacija kmetije in nadaljevanje kmetijske dejavnosti. Kot je predhodno navedeno, gradnja na nezazidanih SZ ni možna (neugoden relief, varovalni pasovi GJI), zato se le-ta s to LP zmanjšajo.

Slika 13: Izvorno območje v ozadju ter širitev le tega z LP (pogled iz severa proti jugu) – pred hišo je predvidena gradnja hleva



Proučena je možnost širitve SZ tako, da se ohrani oz. nadgradi tipološki vzorec gradnje gruče objektov, medsebojno oddaljenih za 7 m (hiša iz leta 1983 - stara hiša iz leta 1850, stara hiša - lopa) oz. 15 m (lopa - kozolec, kozolec - nova gradnja na jugu). Objekti so v prostor umeščeni tako, da se na sicer gričevnatem terenu nahajajo ob skupni dovozni poti, zato ne tvorijo tipične gruče, pač pa so razporejeni bolj linijsko. Z revitalizacijo kmetije na severnem delu SZ in na območju LP pa se ponovno vzpostavi gruča objektov, ki so nanizani okrog skupnega dvorišča kmetije, od koder potekajo smeri vstopov do stanovanjskih objektov na jugu ter kmetijskih objektov na severu. Prometni dostopi so sicer ločeni na »umazane« in »čiste« poti glede na dejavnost na kmetiji. Ker gre za enovito gradnjo, bo arhitektura usklajena, kar je večja prednost celovite prenovе; objekti bodo medsebojno usklajeni tako v fasadah kot kritinah, slemena streh so enako usmerjena, kritina in nakloni bodo poenoteni. Ob tem se arhitekturno uskladijo tudi vsi manjši, pomožni objekti za potrebe stanovalcev (kolesarnica, nadstrešek) ter potrebe kmetije (kurnik). Na tak način se obstoječe stanje v prostoru bistveno izboljša.

Iz gruče je na razgledno lego umaknjen le turistično nastanitveni objekt, katerega odmik od objektov kmetije je potreben tudi zaradi manjšega vpliva (hrup, smrad). Vendar pa objekt funkcionira kot del domačije, saj se koristijo isti dostopi, arhitekturno je usklajen z objekti kmetije, od hleva pa je oddaljen cca 40 m.

Slika 14: Območje LP, ki predstavlja predlog širitve SZ (pogled iz juga, iz smeri izvirnega območja proti severu) – za sadnimi drevesi je predvidena postavitev turističnega nastanitvenega objekta



Gradnja na območju LP je mogoča tudi ob upoštevanju najbolj bistvenih pogojev izvedbenega dela OPN, kar je obrazloženo v nadaljevanju pod točko II.

Predlaga se širitev SZ proti zahodu in severu tako, da se SZ širijo v enaki površini, kot se na vzhodu zmanjšajo ter dodatno še za dopustnih max. 600 m² površine izvirnega območja LP. Na tak način se SZ preoblikujejo, dodatno se spremeni tudi njihov obseg, s čimer se omogoči revitalizacija celotnega območja kmetije za potrebe investitorja in njegovih družinskih članov.

Dostop je mogoč preko obstoječe dovozne ceste. Priključki na GJl se izvedejo iz obstoječih priključkov obstoječe stanovanjske hiše (elektrika, vodovod, telekomunikacije, kanalizacija). Način odvajanja meteornih voda se določi v nadaljnjih korakih (v fazi projektiranja) na podlagi geološkega mnenja; meteorne vode se lahko bodisi ponikajo direktno v podtalje ali pa se preko meteornega zadrževalnika speljejo v površinski odvodnik (skladno z rezultati geološkega mnenja). Odpadne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem.

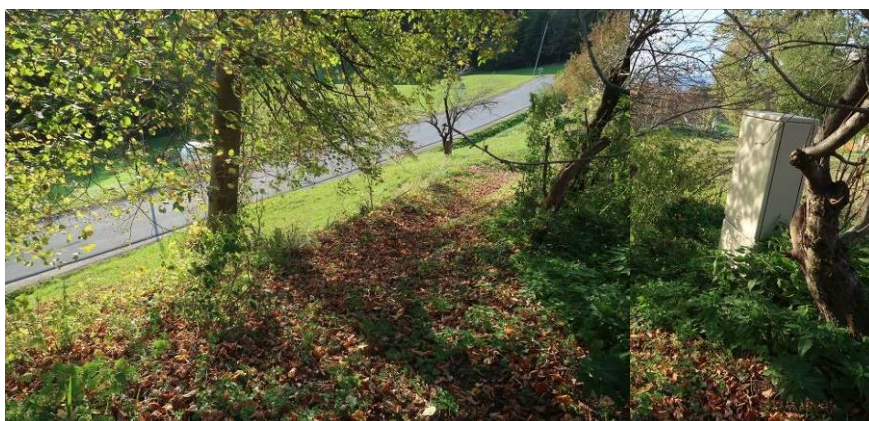
Slika 15: Pogled iz območja LP, ki predstavlja predlog povečanja SZ na severni strani, kjer je predvidena gradnja turistično nastanitvenega objekta – predlaga se umestitev objekta za turizem na pobočje za kmetijo (na severu), od koder se odpirajo pogledi na Šaleško dolino proti jugu



Zato se predlaga preoblikovanje stavbnih zemljišč tako, da se na vzhodnem delu izvirnega območja LP na enem območju, t.j. na parcelah št. 685/1 (del), 685/2 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), k.o. Plešivec, kjer je določena NR kot SZ, predlaga zmanjšanje SZ oz. sprememba iz SZ v KZ v površini 1.768,09 m². Na severnem in zahodnem delu izvirnega območja LP pa se na enem območju, t.j. na parcelah št. 686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del), 1102 (del), k.o. Plešivec, kjer je določena NR kot KZ, predlaga povečanje SZ v skupni površini 2.367,87 m².

Na tako določenih SZ bo mogoče z upoštevanjem vseh zahtevanih odmikov umestiti nov hlev s pomožnimi kmetijskimi objekti, strojno lopo in manjšo stanovanjsko stavbo, poleg tega pa tudi nov turistično nastanitveni objekt.

Slika 16: Območje LP, ki predstavlja predlog zmanjšanja SZ na vzhodni strani – predlaga se zmanjšanje SZ med kmetijo in cesto zaradi strmega terena in odmikov od GJI (ceste), saj gradnja na tem delu SZ ni možna



3.4.2. način upoštevanja OPN (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 135. člena ZUreP-3):

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja SZ pri posamični poselitvi se upoštevajo PIP in druge določbe OPN skladno s **1. odst. 135. člena ZUreP-3**.

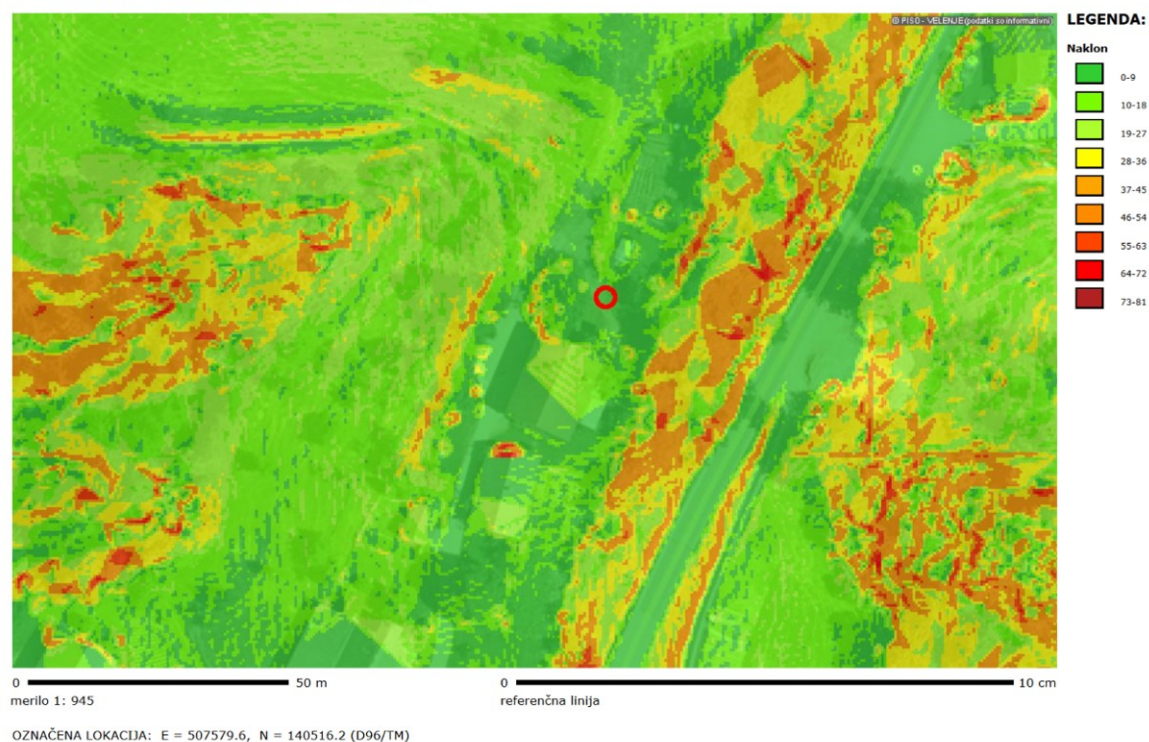
Pri določanju območja LP so upoštevane določbe strateškega dela OPN in sicer:

10. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti): »(10) ...Ostale večje in manjše zaključene kmetijske površine v naklonu do 20 %, kjer se pojavljajo sadovnjaki, travniki in pašniki, se pojavljajo razpršeno, večkrat med gozdnimi površinami, na gričevnatih in delno hribovitih območjih občine do nadmorske višine okrog 700 m. V prihodnosti se bo kmetijska pridelava specializirala za posamezne panoge glede na lego in naravne možnosti kmetijskih zemljišč. Na višje ležečih in strmih območjih občine se bo razvijala živinoreja (govodoreja in reja drobnice), kjer se na ta način zmanjšuje zaraščanje kmetijskih zemljišč...«

- LP zagotavlja (prostorske) pogoje za ohranjanje in razvoj kmetijske panoge na obrobju zahodnega dela občine. Območje LP predstavlja zaključeno kmetijo na območju travnih površin in sadovnjakov med gozdnimi površinami na gričevnatem območju, na nadmorski višini 540 do 550 m z naklonom pretežno do 18 % (vir: LIDAR, PISO). Nosilec kmetijske dejavnosti na območju LP se preusmerja v EKO pridelavo (certifikat je v prilogi) ter v dodatno turistično nastanitveno ponudbo kmetije.

Slika 17: Nakloni na območju LP (vir: PISO)

PISO 3D LiDAR: Strokovne podlage > LiDAR Naklon



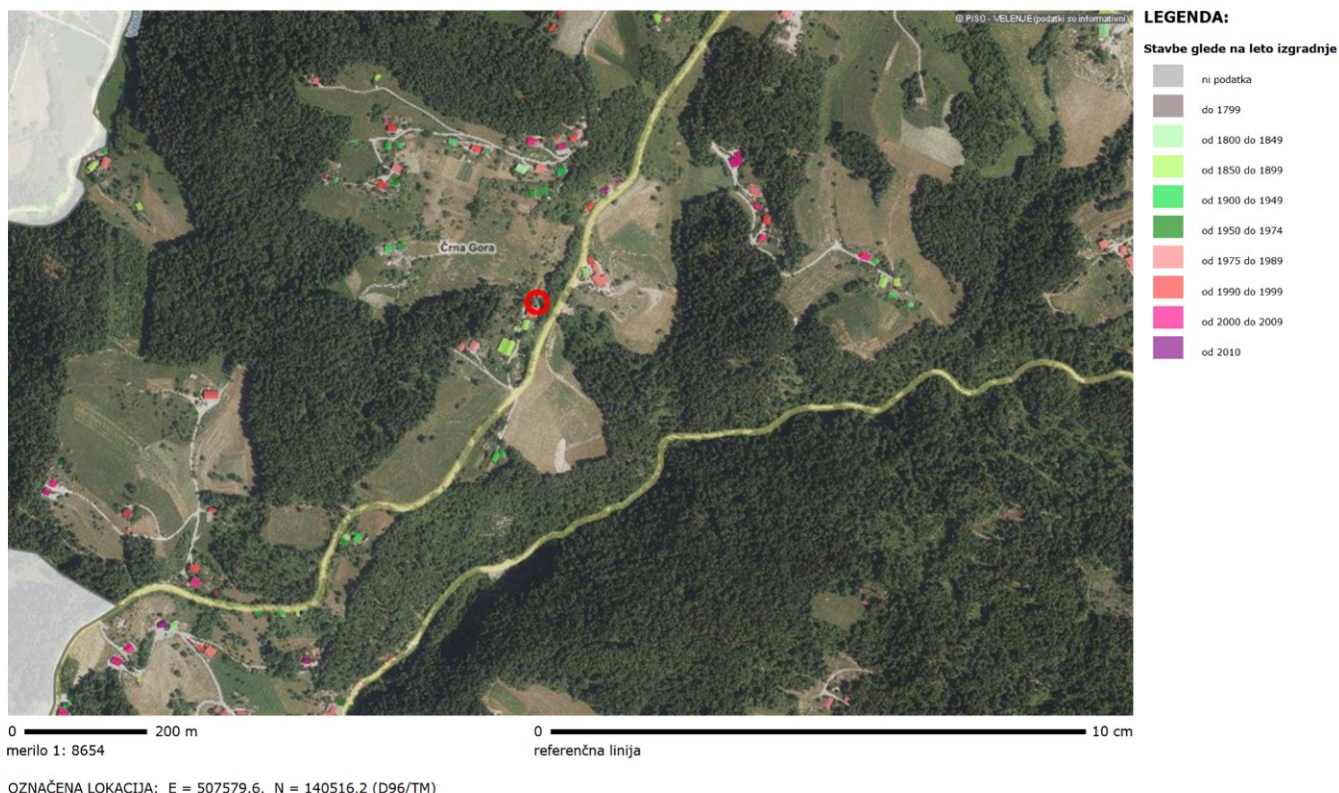
13. člen (druga za občino pomembna območja): »(6) Za ohranjanje podobe kulturne krajine je pomembno kmetijstvo predvsem z rednim obdelovanjem kmetijskih zemljišč. Kmetijska dejavnost opravlja gospodarsko funkcijo v prostoru, skladno s pridelovalnim potencialom kmetijskih zemljišč ob upoštevanju naravovarstvenih in okoljevarstvenih ciljev. (7) Na območju občine se spodbuja trajnostno kmetovanje z izkoriščanjem

naravnih danosti kmetijskih površin. Zaraščanje kmetijskih zemljišč se preprečuje s spodbujanjem različnih oblik trajnostnega kmetovanja, zlasti na območjih ugotovljene avtohtone poselitve. Za ohranjanje poseljenosti podeželskega prostora se na kmetijah ter širše na območjih ugotovljene avtohtone poselitve omogoča in hkrati vzpodbuja izvajanje dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetiji.«

- Z revitalizacijo kmetije na območju LP bo vzpostavljena kontinuiteta kmetijske dejavnosti investitorja, ki se zaradi gradnje 3 RO seli iz obstoječe kmetije na novo lokacijo v bližini. Z ohranjanjem kmetijske panoge se bo ohranjala kulturna krajina zahodnega dela občine, saj bo investitor za gospodarske potrebe kmetije redno obdeloval kmetijska zemljišča. Območje LP se ne nahaja v naravovarstvenih območjih. S preходом na EKO kmetovanje bo investitor tudi dosegal še strožje okoljskavarstvene standarde, kot jih sicer kmetija mora izpolnjevati. Poleg tega bo tak način kmetijske obdelave prispeval k ciljem trajnostnega kmetovanja. Območje LP se nahaja na območju avtohtone razpršene poselitve na NR A – Površine razpršene poselitve. Z LP se ohranja poselitev podeželskega prostora. Kmetija se usmerja v dodatno turistično nastanitveno dejavnost kot dodatno, dopolnilno dejavnost kmetije, kar se ji tudi omogoči s to LP (umestitve novega turistično nastanitvenega objekta).

Slika 18: Prikaz razvoja poselitve na širšem območju LP v časovnih obdobjih, iz katerega je razvidno, da se revitalizira območje več kot 150 let stare kmetije kot območja avtohtone razpršene poselitve (vir: PISO)

Nepremičnine > Stavbe: Različni prikazi



39. člen (ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve): »(3) Pri gradnji objektov, ki služijo za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, ... , je potrebno ohranjati skladnost med funkcijami območja, obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture, zagotavljati smotno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine. (4) Gradnja objektov ne sme ogroziti kakovosti naravnih virov ali oteževati dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, izkoriščanje mineralnih surovin), ne sme ogroziti naravnih vrednot,

biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeti škodljivih vplivov na okolje ali povzročiti vidnega razvrednotenja prostora.«

- Z LP se gosti gradnja na območju obstoječih objektov, ki predstavlja zaokrožitev posamičnih skupin objektov zunaj strnjenih naselij, umestitev je skladna s prepoznanim vzorcem na lokalni ravni (gruča), revitalizira se več kot 150 staro območje kmetije, zaradi celovite prenove pa bo celotna gradnja na območju LP arhitekturno in tipološko usklajena. S tem se obstoječa, opuščena sicer kvalitetna prostorska enota (stara kmetija) obnovi, s čimer se ne samo ohranja pač pa tudi nadgradi kakovostne prostorske strukture. Objekti se locirajo tako, da se strnejo v gručo, poraba prostora se optimizira ob hkratnem upoštevanju vseh zakonitosti kmetijskega gospodarstva. S tem se zagotavlja smotrna raba prostora. Gradnja objektov ne ogroža kakovosti naravnih virov (ne posega na VVO območja ali v bližino vodotokov, nahaja se izven strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč, ne posega v območja varstva gozdov ali ohranjanja narave ipd.). Z revitalizacijo kmetije se omogoči razvoj kmetijske dejavnosti. Gradnja se umešča na območje obstoječih objektov kmetije z minimalnimi širitvami ob robu obstoječih stavbnih zemljišč. S tem se zagotavlja racionalna raba prostora in naravnih virov.

43. člen (kmetijstvo): »(3) Kmetijska pridelava se bo specializirala za posamezne panoge glede na lego in naravne možnosti kmetijskih zemljišč. Na višje ležečih in strmih območjih občine se bo razvijala živinoreja (govedoreja in reja drobnice), kjer se na ta način rešuje problem zaraščanja kmetijskih zemljišč...«

- Z LP se ohranja dejavnost obstoječe kmetije, ki se zaradi 3 RO seli iz lokacije Plešivec 5 na lokacijo Plešivec 14, v podobno geografsko okolje, zato bo vrsta kmetijske pridelave ostala enaka. Razlika je v tem, da se investitor usmerja v ekološko pridelavo, poleg tega pa bo z LP omogočena tudi nova, dodatna dopolnilna dejavnost na kmetiji, to je turistično nastanitvena dejavnost.

43. člen (kmetijstvo): »(4) Ohranjajo se kmetijska zemljišča z visokim pridelovalnim potencialom kot virom za izvajanje gospodarske dejavnosti in spodbuja se kmetijska raba zemljišč za ohranjanje kakovostne kulturne krajine. Izvajanje kmetijske dejavnosti bo potekalo ob zagotavljanju varstva zavarovanih območij narave, naravnih vrednot in ohranjanja biotske raznovrstnosti. Spodbuja se naravi prijazne oblike kmetovanja (ekološko kmetovanje, integrirana pridelava). Pri nadaljnjem razvoju kmetijstva v občini se zagotavlja prilagajanje naravnim razmeram in hkrati razvijanje novih, tržno zanimivih oblik pridelovanja hrane, s poudarkom na sonaravni pridelavi. Sonaravna kmetijska pridelava se spodbuja na zemljiščih in legah z ugodnimi reliefnimi in talnimi razmerami ter z dobro dostopnostjo.«

- Z LP se ohranja in spodbuja dodatna kmetijska raba zemljišč in s tem ohranja kulturna krajina zahodnega, gričevnatega dela občine. Kmetija ne posega v varstvena območja ohranjanja narave ali v naravne vrednote in nima vpliva na biotsko raznovrstnost. Investitor se usmerja v ekološko pridelavo, s čimer se kmetija usmerja v sonaravno kmetijsko produkcijo.

43. člen (kmetijstvo): »(10) Spodbuja se razvoj dopolnilnih dejavnosti, vezanih na kmetijsko pridelavo. Omogočijo se nove dodatne dejavnosti, ki ne bodo neposredno vezane na kmetijsko pridelavo, bodo pa omogočile aktivnejše vključevanje kmetijstva v mrežo podjetništva. Spodbuja se razvoj turizma na kmetijah ter omogoči izgradnja dodatnih objektov in ureditev ustreznih površin za prostočasne dejavnosti. Primarno se za izgradnjo ali povečanje nočitvenih in gostinskih kapacitet ter drugo turistično ponudbo izkoristijo obstoječi objekti na kmetiji (obstoječi stanovanjski in gospodarski objekti). Hkrati se kmetijam zagotovijo ustrezne prostorske možnosti za oblikovanje kompleksne turistične ponudbe (nočitvene kapacitete in druga turistična, športna ter

rekreacijska infrastruktura ipd.) na osnovi presoje in utemeljitve z urbanističnega vidika. Zagotovi se gospodarno ravnanje s tlemi (kmetijskimi zemljišči). Pri vsakršnem posegu v tla se viški rodovitnega dela namenijo rekultivaciji drugih kmetijskih zemljišč oziroma morebitni vzpostavitvi novih kmetijskih površin.«

- Na območju LP je predvidena tudi postavitve turistično nastanitvenega objekta kot dopolnilna dejavnost kmetije, s čimer se bo zagotovilo dodatno ekonomsko preživetje kmetije. Nastanitvenih zmogljivosti sicer ni mogoče zagotoviti v obstoječih objektih, ker so le-ti dotrajani in nefunkcionalni, zato je predvidena celotna revitalizacija in enotna ureditev celotnega območja opuščene kmetije. Umestitev novega turistično nastanitvenega objekta je preverjena v IDZ (priloga), objekt se umešča na razglednem območju ob kmetiji, nekoliko umaknjen od hleva in pomožnih kmetijskih objektov, s čimer se izogne vplivu le teh (hrup, smrad). Hkrati pa objekt koristi vse priključne zmogljivosti in dostope, ki so primarno namenjeni kmetijskim objektom, tako da se s turističnim objektom ne povzroča dodatnih okoljskih vplivov. Viški rodovitnega dela tal, ki bodo nastali pri izkopih, se bodo uporabili za rekultivacijo drugih kmetijskih površin v lasti investitorja ali na podoben način (npr. kot vzpostavitev dodatnih kmetijskih površin ipd.). Z LP se zagotavlja racionalna raba zemljišč, saj se poleg širitve SZ z LP predlaga tudi izvzem zemljišč iz SZ, to je sprememba iz SZ v KZ, na zemljiščih, ki niso pozidana in za gradnjo niso primerna.

Druge določbe OPN:

Izvirno območje LP se nahaja v okvirnem območju razpršene poselitve (33. člen, okvirna območja razpršene poselitve, (1) odstavek) in sicer znotraj območja razpršene poselitve kot avtohtonega vzorca poselitve z oznako PL6 (57. člen, oblikovanje enot urejanja prostora kot prostorski okvir razvoja, (2) odstavek, razdelek c). Za izvirno območje LP so določena SZ z NR A – površine razpršene poselitve (izvedbeni del OPN, kartografski prikazi).

Območje LP delno posega na PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča. **Potrebna je preveritev skladnosti elaborata LP z nosilcem urejanja prostora za področje kmetijstva.**

3.4.3. način ohranjanja posamične poselitve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 32. člena ZUreP-3):

Na območju LP je predvidena gradnja za namen kmetijstva, ki je sicer že obstoječa dejavnost na izvornem območju LP. Tu se nahajajo objekti sicer opuščene kmetije, ki se revitalizira za namen preselitve kmetije iz druge lokacije zaradi gradnje 3 RO. Obstoječa dejavnost kmetijstva se revitalizira, predvidena je gradnja objektov za potrebe kmetovanja in bivanja investitorja ter gradnja dopolnilne kmetijske dejavnosti turizma ter pripadajočih pomožnih objektov. **S tem je izkazana skladnost s 1. odst. 32. člena ZUreP-3.**

S to LP se obstoječi posamični poselitvi iz OPN stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se delno zmanjša, delno pa poveča in sicer:

- predvidena je gradnja za izvajanje obstoječih dejavnosti na območju: povečanje oz. preoblikovanje SZ se izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti kmetije na izvornem območju LP, t.j. za gradnjo nove stanovanjske hiše za lastne potrebe investitorja na izvornem območju LP, ob robu izvornega območja ter na območju LP pa je predvidena gradnja vkopane strojne lope, nad njo je na nivoju terena predvidena gradnja stanovanjske stavbe za starše investitorja, nadalje je na območju LP predvidena gradnja

večjega hleva in pomožnih kmetijskih objektov, na delu območja LP pa je predvidena tudi gradnja za dopolnilne dejavnosti kmetijstva in sicer postavitve turistično nastanitvenega objekta; na obstoječih SZ celotna investicijska namera ni možna zaradi premajhnega obsega SZ, neprimerne terena za gradnjo in varstvenih pasov GJI (regionalna cesta),

- ohranja se obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec: obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec se ohranja in nadgradi; revitalizira se več kot 150 staro območje kmetije, zaradi celovite prenove pa bo celotna gradnja na območju LP arhitekturno in tipološko usklajena; s tem se obstoječa, opuščena sicer kvalitetna prostorska enota (stara kmetija) obnovi, s čimer se ne samo ohranja pač pa tudi nadgradi kakovostne prostorske strukture; objekti se locirajo tako, da se strnejo v gručo, poraba prostora se optimizira ob hkratnem upoštevanju vseh zakonitosti kmetijskega gospodarstva; pri gradnji vseh objektov, ki bo arhitekturno poenotena, se bodo upoštevali bistveni PIP kot vejajo za novogradnje na obstoječih SZ (tako na izvornem območju LP kot širše), s čimer je zagotovljeno ohranjanje arhitekturnega vzorca; gradnja na območju LP se bo navezovala na skupino stavb izvornega območja LP; tipologija stanovanjskih stavb s pomožnimi kmetijskimi objekti je značilna tudi za širše območje; nove površine SZ ne presegajo obsega obstoječih; SZ so preoblikovana tako, da se omogoči gradnja novih, prostostojećih stavb kmetijskega gospodarstva, ki ustrezajo obstoječemu stanju širšega prostora; ohranjajo se robovi, stavbe se umeščajo v neposredno bližino obstoječe kmetije ob rob travniških površin tako, da tvorijo zaključeno kmetijsko gospodarstvo,
- obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop pa se zagotavlja preko obstoječih dovozov: obstoječa posamična poselitev je opremljena z vodovodom, kanalizacijo, elektriko, elektronskimi komunikacijami, dostop do javne ceste poteka preko dovoza, ki se na jugu priključuje na javno prometno omrežje in sicer na lokalno prometnico (gozdno cesto, odsek št. 105321) oz. regionalno cesto III. reda (odsek št. 7919); vsi obstoječi priključki se uporabijo za priklop novih objektov na območju LP,
- upoštevajo se fizične značilnosti zemljišča: povečanje oz. preoblikovanje SZ je izvedeno tako, da se nezazidana SZ zmanjšajo na vzhodnem delu na območju, kjer strm teren ni primeren za gradnjo in kjer je zahtevan 15 m odmik od regionalne ceste (81. člen OPN), ki poteka ob vzhodnem robu obstoječih SZ; na drugi, severni in zahodni strani se SZ povečajo na območju, ki je zaradi položnejšega terena primernejše za gradnjo,
- vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal: na območju LP se predvideva revitalizacija 150 let stare kmetije, vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se zaradi gradnje ne bo bistveno povečal oz. bo v območju pričakovanih vplivov, objekti ne bodo povzročali emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja, zastrupitve vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali podobno, celotna kmetijska dejavnost v objektih pa bo potekala v okviru zakonsko določenih normativov glede vplivov na okolje,
- načrtovani poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami: načrtovana gradnja je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, kar se sicer preverja tudi v postopku LP z mnenji nosilcev urejanja prostora skladno z ZUreP-3 (**priporoča se najmanj preverba pri nosilcu, ki je pristojen za erozijsko ogroženost in odvajanje meteornih voda ter pri nosilcu, ki je pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč**).

S tem je izkazana skladnost z 2. odst. 32. člena ZUreP-3.

3.5. podrobnejša utemeljitev:

Izvirno območje LP se nahaja v gričevnatem območju zahodnega dela Mestne občine Velenje, na območju razpršene poselitve naselja Plešivec. Gruča objektov, ki se širi s to LP, predstavlja 150 let staro delno opuščeno kmetijo na naslovu Plešivec 14, ki se revitalizira za namen selitve kmetije iz bližnje lokacije Plešivec 5. Pobudnik te LP, ki je investitor in nosilec kmetijskega gospodarstva, se namreč v izredno kratkih rokih seli zaradi izgradnje 3 RO. Do februarja 2024 mora zagotoviti novo lokacijo za celotno dejavnost kmetije, t.j. za bivanje in za kmetijsko pridelavo ter hlev za živino in druge domače živali.

V tem roku mora poskrbeti za izgradnjo vseh potrebnih objektov, da bo lahko preselil celotno kmetijsko mehanizacijo, živali, ipd. Hkrati se investitor s celotno družino ter s svojimi straši, ki se prav tako ukvarjajo s kmetijstvom na lokaciji Plešivec 5, seli v nove bivalne objekte. Odločbo o nujni prestavitvi kmetije zaradi 3 RO je prejel med zadnjimi, ko je bilo ugotovljeno, da kmetije ne bo možno zaščititi pred vplivi gradnje prometnice in potrebnimi dostopi do gradbišča, zato so časovni roki izredno kratki. Investitor je tako uspel v bližini kupiti novo stavbno zemljišče, s čimer bo omogočeno, da bo s kmetijsko produkcijo nadaljeval tudi na svojih sedanjih zemljiščih. Nemudoma je pristopil tudi k načrtovanju objektov. Izdelana je bila IDZ, na podlagi katere se je izkazalo, da obstoječa SZ ne zadoščajo celotni prestavitvi vseh objektov.

Zato želi investitor s to LP zagotoviti SZ v taki površini, da bo lahko izgradil novo stanovanjsko stavbo za lastne potrebe, poleg tega pa s širitvijo SZ s to LP tudi dodatna zemljišča, ki bodo omogočila gradnjo hleva in pripadajočih pomožnih kmetijskih objektov, gradnjo strojne lope in manjše stanovanjske hiše za starše. Z LP želi investitor zagotoviti tudi dodatna SZ za dopolnilno dejavnost kmetije, t.j. za gradnjo turistično nastanitvenega objekta.

S to LP si investitor zagotavlja pogoje za kontinuirano kmetijsko dejavnost na novem območju, to je na območju LP. KG MID številka investitorja je 100355602.

Zaradi kratkih rokov preselitve kmetije zaradi izgradnje 3 RO (2/2024) investitor vse postopke v zvezi s preselitvijo kmetije vodi pod prednostno.

Na lokaciji Plešivec 14, ki je predmet te LP, se nahaja opuščena stara kmetija, katere objekti so datirani v leto 1983 (novejša stanovanjska stavba), leto 1850 (starejša stanovanjska stavba, ki pa se je kasneje uporabljala kot pomožni kmetijski objekt) ter prav tako v leto 1850 (manjši kmetijski objekt, ki se uporablja kot lopa / drvarnica). Objekti so sicer v slabem stanju, zato bo investitor celotno območje stare kmetije revitaliziral.

Za revitalizacijo je predvidena celotna severna polovica obstoječih SZ, t.j. izvirnega območja LP, ki je tudi v lasti investitorja. Južni del obstoječih SZ je delno že pozidan in ne omogoča nove gradnje.

Revitalizira se stara kmetija na severni polovici obstoječih SZ (izvirno območje LP), ki se nameni za dejavnost preseljene kmetije zaradi 3 RO, poleg tega se na tem delu SZ delno preoblikujejo in razširijo (območje LP – širitev), s čimer se omogoči celovita ureditev območja in umestitev vseh dejavnosti preseljene kmetije. Del nezazidanih SZ, ki za gradnjo ni primeren, se s to LP zmanjša (območje LP – izvzem).

Območje LP se sicer nahaja na kmetijskih zemljiščih, ki so manj primerna za obdelavo. Po dejanski rabi (Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, preverjeno: 22.11.2022) so zemljišča na območju LP (kjer gre za širitev SZ) opredeljena kot

ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, njiva, drevesa in grmičevje, v manjšem delu kot pozidano in sorodno zemljišče. V naravi gre za travnate površine, ki niso obdelane, ter star sadovnjak in opuščen vrt.

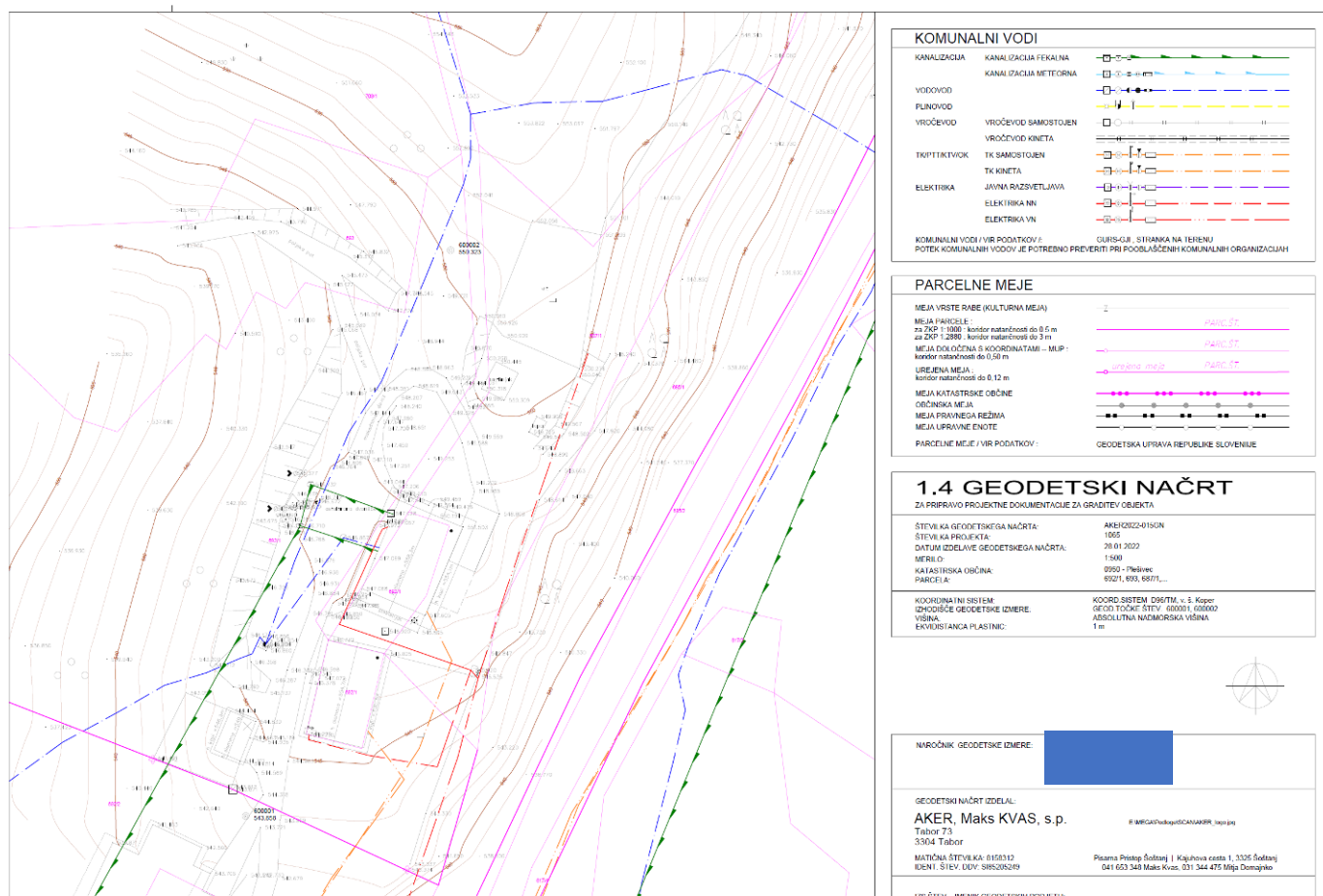
Glede na prostorske evidence se območje LP nahaja znotraj erozijskega območja, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi. Zato bo pobudnik pred pričetkom gradnje (oz. v nadaljnjih fazah projektiranja) pridobil ustrezno geološko poročilo, s katerim se bo preverilo, ali so na lokaciji potrebni kakršnikoli zaščitni ukrepi. Prav tako se na podlagi geološkega mnenja določijo pogoji za odvajanje meteornih voda.

Z vidika reliefnih značilnosti je območje LP (kjer je predvidena širitev) primerno za gradnjo, nahaja se ob obstoječem dovozu obstoječe stanovanjske hiše, ki se na jugu preko skupnega priključka priključuje na javno prometno omrežje.

Prav tako je območje LP primerno z vidika varstva kmetijskih zemljišč, saj se locira na manj primerna zemljišča z vidika kmetijske proizvodnje (boniteta zemljišč je 33 in 36). S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč tudi ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Dostopi do kmetijskih objektov bodo izvedeni tako, da bo omogočena čim bolj racionalna raba prostora in dostop do kmetijskih površin.

Območje LP (kjer je predvidena širitev) je locirano tako, da se priključuje skupini obstoječih stavb, kar je z vidika tipoloških značilnosti poselitve širšega območja ustrezno. Širitev stavbnih zemljišč (izvirnega območja LP) na drug način ni možno ali pa je manj primerno, na zahodu se namreč nahaja strmejši teren ter omejitev gradnje zaradi varovalnega pasu regionalne ceste, večja širitev proti zahodu ni možna zaradi padanja terena proti zahodu, gradnja na obstoječih SZ proti jugu ni možna zaradi potrebnih odmikov kmetijskih objektov (hleva) od obstoječe stanovanjske hiše na južnem delu SZ (ki ni v lasti investitorja). Nakloni zemljišč so podrobneje razvidni tudi iz geodetskega načrta.

Slika 19: Geodetski načrt območja, iz katerega je razviden strm teren na vzhodni in zahodni strani obstoječih stavbnih zemljišč (vir: Geodetski načrt)



Območje LP se bo komunalno opremilo na naslednji način:

- priključki na elektriko, vodovod, kanalizacijo in telekomunikacije se bodo izvedli iz obstoječih priključkov obstoječih objektov po pogojih upravljalcev GJI,
- meteorne vode se bodo odvajale skladno z geološkim poročilom (bodisi ponikale ali preko zadrževalnika odvajale v površinski odvodnik),
- dostop do javne ceste se uredi iz obstoječega, izvedenega dostopa za obstoječo stanovanjsko hišo proti jugu in sicer na lokalno prometnico (gozdno cesto, odsek št. 105321) oz. regionalno cesto III. reda (odsek št. 7919) (vir: PISO):

Slika 20: Priključevanje območja LP na javno prometno omrežje južno ob območja LP

Cesta - gozdna cesta:

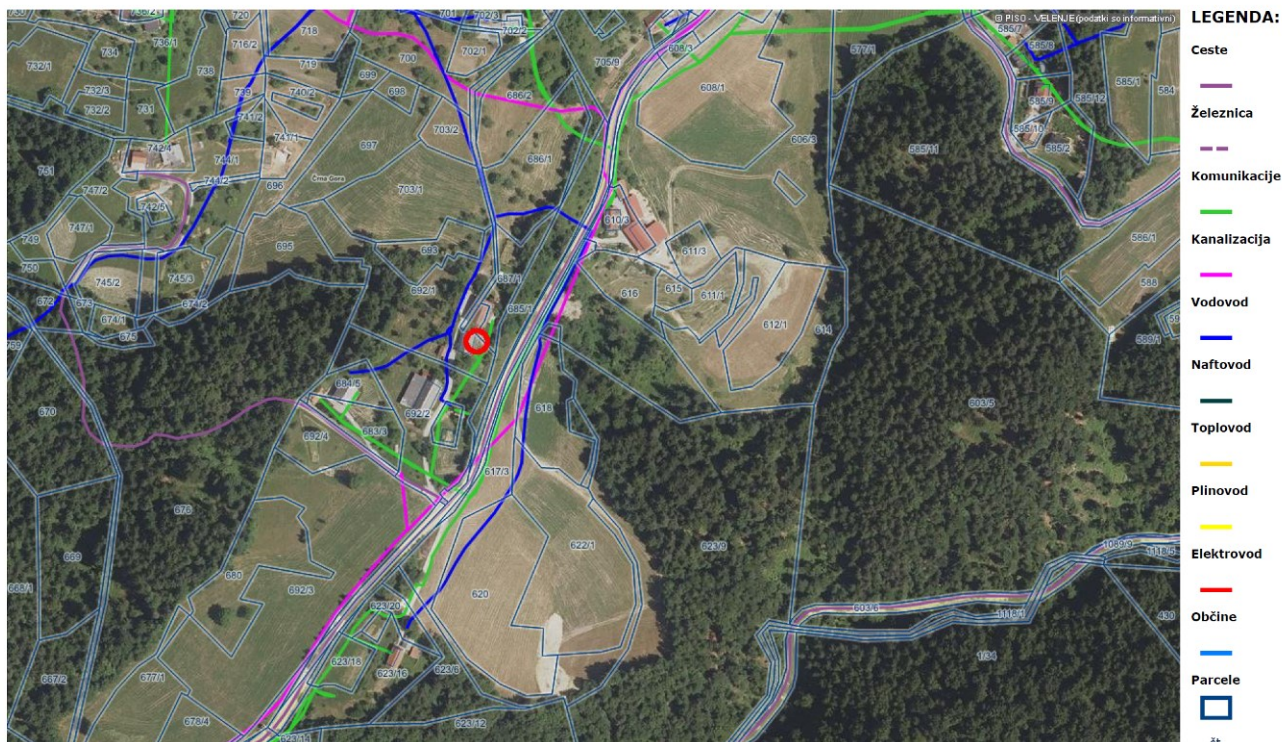
ID: 40679760
 ID UPR: 06152_008711
 VRSTA: 1101
 VRSTA OPIS: Cesta (os ceste)
 CC KLASIFIKACIJA: 21120
 CC KLAS, OPIS: Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 3
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od vključno 1m do 5m
 VIR: 10
 VIR OPIS: DOF5
 DATUM VIRA: 2017-1-9
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: [5786380](#)
 UPRAVLJAVEC: ZGS
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: [5786380](#)
 IZVAJALEC GJS: ZGS
 DATUM ELABORATA: 2022-5-6
 DIMENZIJA YX [m]:
 DIMENZIJA Z [m]:
 KAT. CESTE (ATR1): 17
 KAT. CESTE (OPIS): gozdna cesta
 ŠIF. ODSEKA (ATR4): 105321
 OPIS: ODCEP ZIDANĀŠNIK

Cesta - državna cesta:

ID: 17517459
 ID UPR: 30068
 VRSTA: 1101
 VRSTA OPIS: Cesta (os ceste)
 CC KLASIFIKACIJA: 21110
 CC KLAS, OPIS: Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 2
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: od 0,1m do 1m
 VIR: 11
 VIR OPIS: GPS - ne geodetska metoda izmere (mobilni ali ročni GNSS sprejemniki)
 DATUM VIRA: 1998-7-1
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: [5854814](#)
 UPRAVLJAVEC: REPUBLIKA SLOVENIJA
 IZVAJALEC GJS MATIČNA: [5300177](#)
 IZVAJALEC GJS: DIREKCIJA RS ZA INFRASTRUKTURO
 DATUM ELABORATA: 2013-4-23
 DIMENZIJA YX [m]:
 DIMENZIJA Z [m]:
 KAT. CESTE (ATR1): 7
 KAT. CESTE (OPIS): R3 - regionalna cesta III. Reda
 ŠIF. ODSEKA (ATR4): 7919
 OPIS: ?KALE-GRA?KA G.-?MIKLA

Slika 21: GJI na širšem območju LP (vir: PISO)

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek)



Dejanska raba na območju LP, kjer gre za širitev SZ, je določena kot ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, njiva, drevesa in grmičevje, v manjšem delu kot pozidano in sorodno zemljišče. Podatki o zemljiščih na območju LP, dostopni na portalu Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP (preverjeno: 22.11.2022), so naslednji:

- boniteta (po GURS): 33 (686/1, 687/1), 36 (692/1, 693, 703/1, 1102),
- raba: ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, njiva, drevesa in grmičevje, pozidano in sorodno zemljišče,
- GERK, namakalni sistemi, osuševalni sistemi: GERK PID 1527697, 1538712,
- karta talnih števil, TSS: 42, 55.

Predvidena širitev stavbnih zemljišč sicer posega na zemljišča, ki so v OPN opredeljena delno kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča (pribl. na 1.539 m² površine območja LP), delno pa kot K2 – druga kmetijska zemljišča (pribl. na 828 m² površine območja LP).

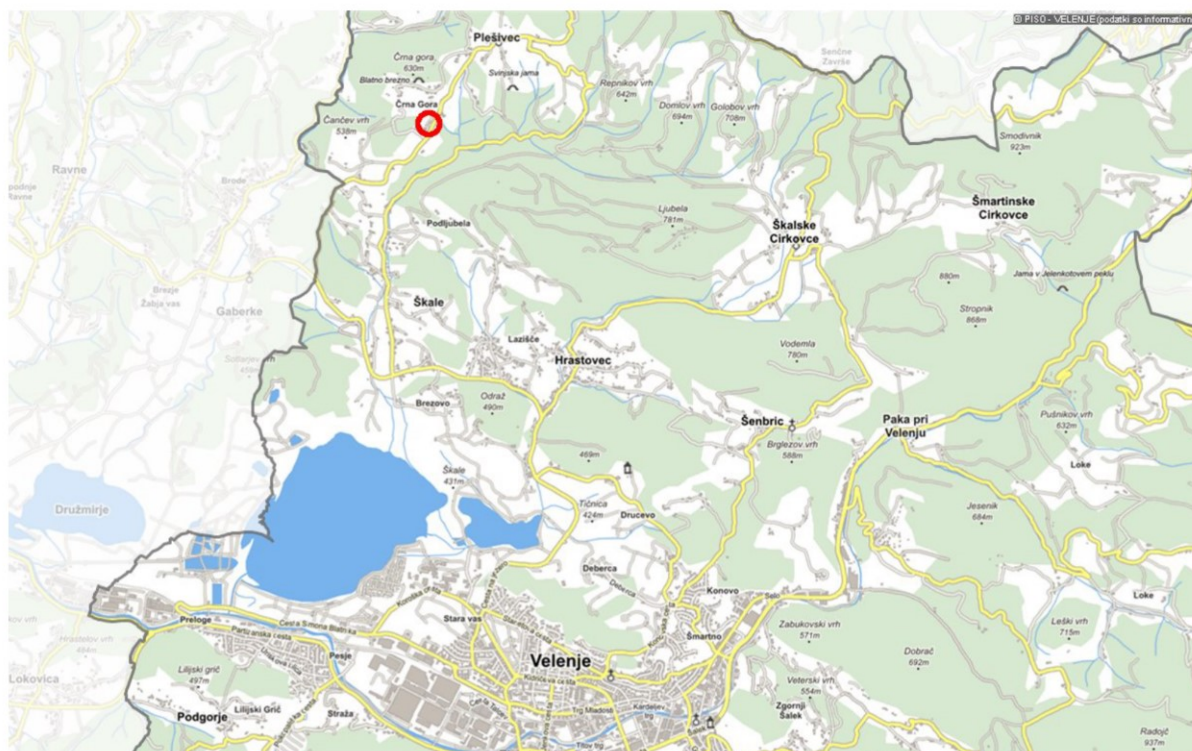
S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.

Posega ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske rabe, ker so v sklopu stavbnih zemljišč zemljišča večinoma že pozidana ali pa na njih gradnja ni možna (zato se predlagajo za zmanjšanje). Drugih zemljišč nekmetijske namenske rabe v neposredni bližini ni oz. so zaradi terena neprimerna za gradnjo.

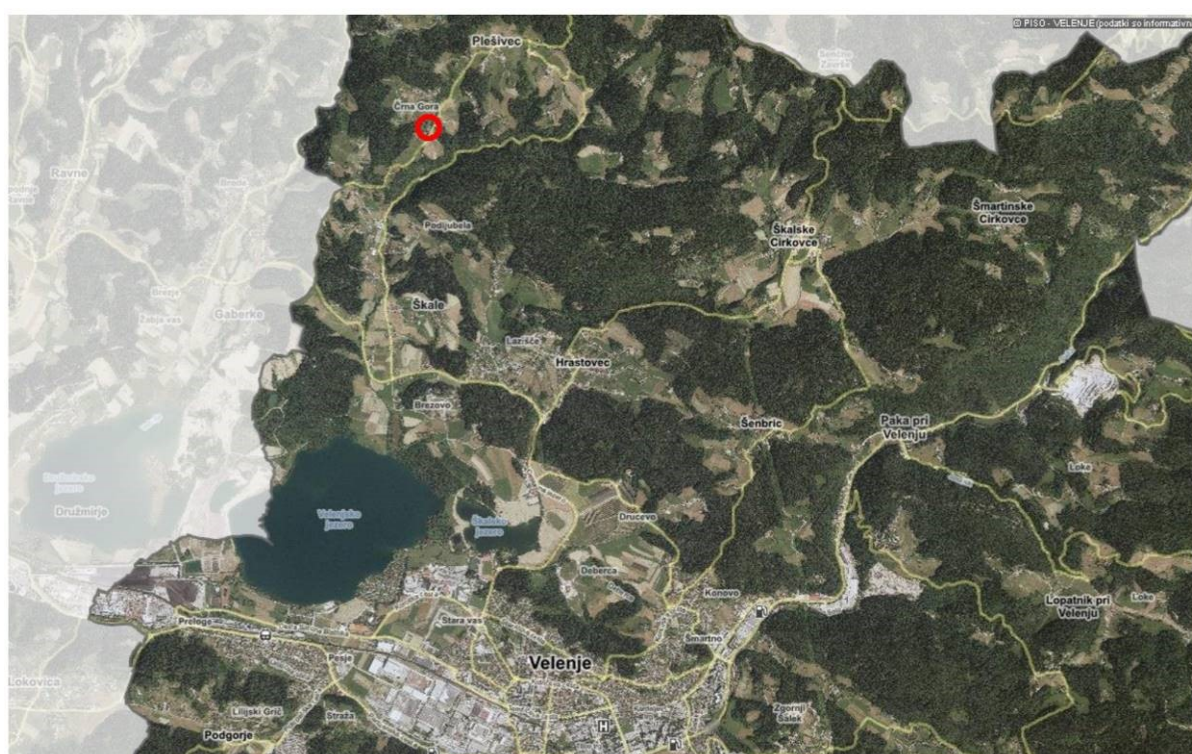
Območje LP se nahaja znotraj erozijskega območja (opozorilno območje), kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi (vir: PISO).

Drugih varstvenih režimov na območju LP ni (vir: javne evidence kot so Atlas voda, Register kulturne dediščine, PISO ipd.)

Slika 22: Prikaz lege LP v Mestni Občini Velenje (vir: PISO)



Slika 23: Prikaz širšega območja na DOF (vir: PISO)



Slika 24: Prikaz ožjega območja na DOF (vir: PISO)



3.6. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:

Na izvornem območju in na območju LP se ne nahaja noben varstveni režim kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij. Podatek je preverjen v Atlasu okolja, Atlasu voda in v evidenci objektov kulturne dediščine ter portalu PISO. Prav tako na izvornem območju in na območju LP ni območij državnih prostorskih aktov (veljavnih ali v pripravi).

Izvorno območje in območje LP pa se nahajata znotraj opozorilnega območja varovanj in zaščitnih ukrepov in sicer **znotraj erozijskega območja: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (vir: PISO).**

V bližini območja LP se nahajajo posamezni varstveni režimi, na katere pa sama LP nima vpliva. Najbližji vodotok se nahaja približno 120 m vzhodno od območja LP in sicer gre za manjši vodotok, ki teče proti jugo-vzhodu in se izliva v Ljubelo. Širše območje Sopote (soteske pri Velenju) je najbližje zavarovano območje ohranjanja narave skupaj s Kranjčevo jamo, od območja LP sta oddaljeni cca 270 m zračne linije proti jugu. Na tem območju se nahajajo tudi vodovarstvena območja (Škale Gaberke, III. varstveni režim), od območja LP so oddaljena cca 300 m zračne linije. Na podobni lokaciji in oddaljenosti se nahaja tudi najbližji varovalni gozd.

Del območja LP, ki se nanaša na širitev SZ, se nahaja na zemljiščih, ki so po namenski rabi v OPN opredeljena kot **K1 – najboljša kmetijska zemljišča**, del posega na K2 – druga kmetijska zemljišča.

Podatkovni viri za to poglavje so navedeni pod točko 2.4.

3.7. posamezne vsebinske rešitve za NUP:

3.7.1. komunalne odpadne vode

Predvideni objekti se boso priključevali na obstoječe komunalno omrežje na izvornem območju LP po pogojih upravljalca.

3.7.2. odvajanje meteornih vod

Meteorne (padavinske) vode se bodo odvajale skladno z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom.

3.7.3. elektro omrežje

Priključek na elektro omrežje se podrobneje določi v fazi izdelave DGD dokumentacije.

3.7.4. prometno omrežje

Objekt se bo priključeval preko obstoječega, v naravi izvedenega dostopa obstoječe stanovanjske hiše, ki se navezuje na lokalno prometnico (gozdno cesto, odsek št. 105321) oz. regionalno cesto III. reda (odsek št. 7919).

3.7.5. elektronske komunikacije

Predviden objekt se bo priključeval na elektronske komunikacije na obstoječem omrežju na izvornem območju LP po pogojih upravljalca.

3.7.6. oskrba s pitno vodo

Predviden objekt se bo priključeval na vodovod na obstoječem omrežju na izvornem območju LP po pogojih upravljalca.

3.7.7. drugi pogoji za gradnjo

Predviden objekt se nahaja na plazljivem območju. Pogoje za nadaljnje projektiranje in gradnjo bo podalo geološko-geomehansko poročilo, ki ga je potrebno izdelati v nadaljnjih fazah.

II. INDIVIDUALNO Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi 136. člena ZUREP-3

4. Uvodni podatki

Predlaga se individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju LP po 136. členu ZUreP-3 na naslednji način:

- 86. člen, (1) odst.: za površine razpršene poselitve (PNRP A) v EUP PL6 se namesto predpisanega max. FI 0,5 dopusti odstopanje tako, da velja **FI 0,65**,
- 91. člen, (2) odst.: za gospodarske objekte (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, in podobno) se namesto predpisanega oblikovanja streh, ki določa, da so strehe dvokapnice z naklonom strešin 30 do 45° in da se kritina glede barve in materiala prilagaja večinski kritini sosednjih objektov, dopusti odstopanje tako, da je možna izvedba **ravne in ozelenjene / povozne / pohodne strehe; kritina je lahko hidroizolacijska folija in intenzivno zatravljena pohodna streha ali poliuretanski premaz in raznosna betonska plošča s prano površino, ki daje vtis peščene poti**,
- 183. člen, (1) odst.: za PNRP A v EUP PL6 se poleg dopustnih objektov dodatno dopusti gradnja **drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo (CC-SI 12121)**, poleg dodatno dovoljenih dejavnosti pa se dopusti tudi **I – Gostinstvo, vendar le 55.202 Turistične kmetije s sobami**.

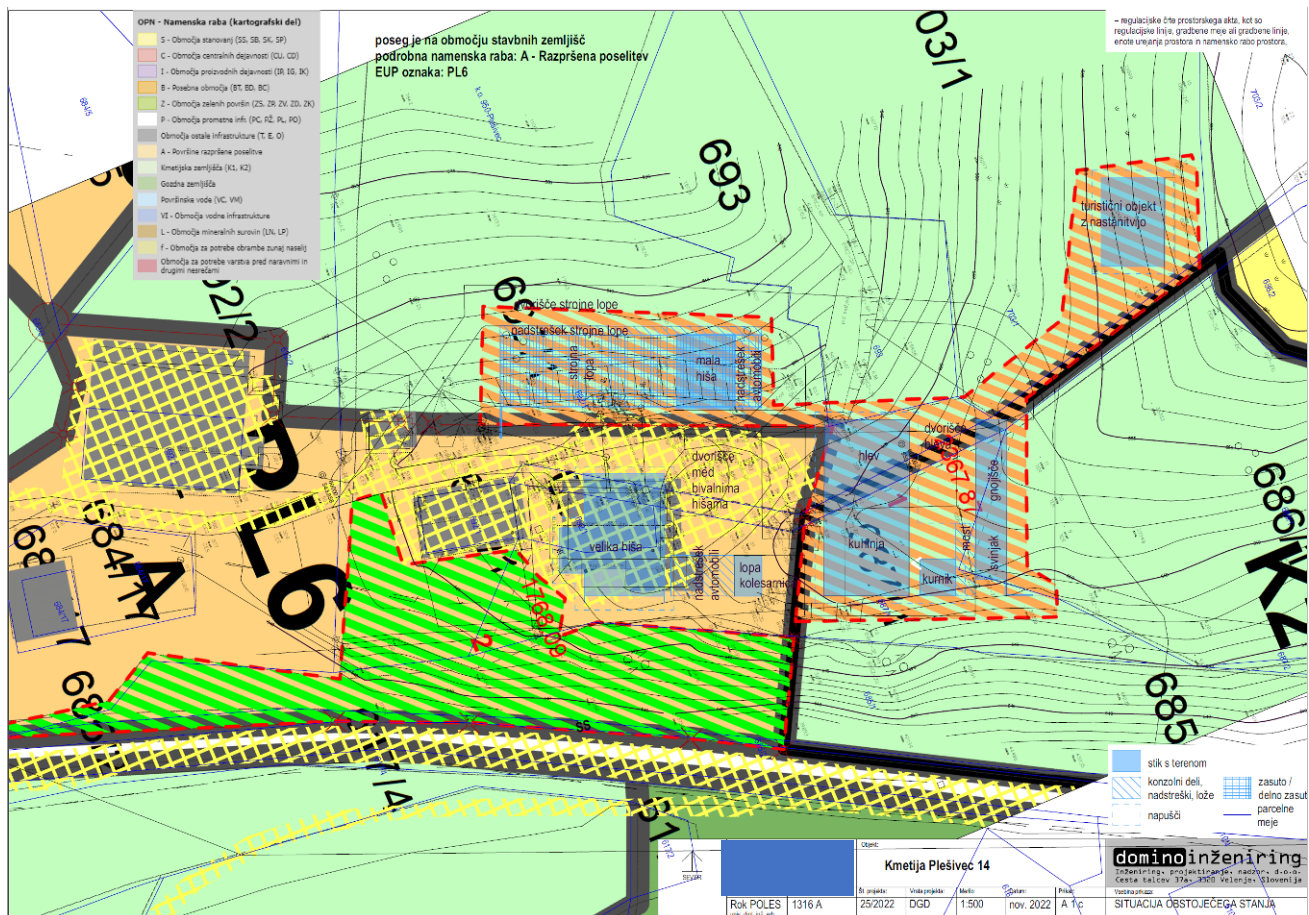
4.1. območje individualnega odstopanja od PIP:

Individualno odstopanje posameznih prostorskih izvedenih pogojev (PIP) iz OPN se dopusti na preoblikovanih stavbnih zemljiščih iz točke I. in sicer na stavbnih zemljiščih, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Plešivec: PL6 na območju parcel ali njihovih delov št. 686/1 (del), 687/1 (del), 692/1 (del), 693 (del), 703/1 (del) in 1102 (del), k.o. Plešivec (950).

4.2. navedba veljavnih PIP na območju LP:

Za točno opredelitev (ne)skladnosti investicijske namere s PIP je bila izdelana idejna zasnova. Z njo se je hkrati s izdelavo elaborata LP preverjala skladnost investicije z OPN na območju predvidene revitalizacije kmetije. Ob tem se je območje preoblikovanja SZ sicer že predhodno oblikovalo tako, da je v čim večji meri upoštevalo določbe OPN glede odmikov od mej zemljišč, faktorjev izrabe, gradbene parcele, oblikovanja in velikosti predvidenih objektov ter drugih določb. Vendar investicijska namera kljub temu ne zadosti nekaterim posameznim prostorskim izvedbenim pogojem (PIP) iz OPN, zato se v nadaljevanju predlaga odstopanje od le-teh.

Slika 25: Preveritev skladnosti investicije na območju LP z določbami OPN MOV (vir: IDZ, Domino inženiring, Velenje, št. proj. 25/2022, nov. 2022)



Pri pripravi IDZ oz. podrobnejšega načrtovanja investicije je bila izdelana ocena skladnosti z OPN (vir: IDZ, Domino inženiring, Velenje, št. proj. 25/2022, nov. 2022), ki je povzeta v nadaljevanju in iz katere je razvidno, kateri so veljavni PIP na območju LP in skladnost oz. neskladnost investicijske namere z le-temi; neskladnost se izkazuje le s posameznimi določbami (PIP) v 86., 91. in 183. členu OPN.

Tabela 1: Veljavni PIP na območju LP in preveritev skladnosti investicijske namere z veljavnimi PIP (povzeto po IDZ), povzete so samo posamezne relevantne določbe OPN, ki vplivajo na presojo odstopanj od PIP, neskladnosti so označene s sivino

Prostorski akt	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020
Gradnja bo potekala po parcelah: - 686/1, 687/1, 692/1, 693, 703/1, k.o. 950 Plešivec (v lasti investitorja) in - parceli 1102, k.o. 950 Plešivec (javno dobro / v lasti MOV)	
Osnovna namenska raba: Podrobnejša namenska raba: EUP oznaka:	Stavbna zemljišča (pod objekti) A-razpršena poselitve PL6
58. člen (razmerje med skupnimi in podrobnimi PIP)	Skladno, opredeljena je skladnost posega z obema nivojema dokumenta.

(1) Skupni prostorski izvedbeni pogoji so določeni in veljajo za celotno območje MO Velenje oziroma za vse enote urejanja prostora (EUP), ki so določene v 59. členu tega odloka. (2) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji so določeni na osnovi posebnosti, ki so značilne za posamezne EUP ali njihova manjša območja znotraj enot urejanja prostora oziroma podrobne enote urejanja prostora (PEUP).							
59. člen (enote urejanja prostora) Območje MO Velenje je v izvedbenem delu razdeljeno na deset EUP z naslednjimi oznakami: - PL6 za območje razpršene poselitve Plešivca, Cirkovc, Pake, Paškega Kozjaka in Lopatnika,	Poseg je v območju Plešivca.						
60. člen (manjša območja znotraj enot urejanja prostora) (1) Znotraj vseh območij EUP so na različnih lokacijah določena manjša območja znotraj enot urejanja prostora oziroma podrobnejša območja enot urejanja prostora (PEUP). (2) PEUP so določena glede na osnovno namensko rabo na območjih stavbnih zemljišč in na območjih drugih zemljišč ter ob upoštevanju skupnih značilnosti glede namenske rabe prostora in stavb, oblikovnih in drugih značilnosti ter pogojev za urejanje. Pregled EUP in PEUP glede na ON/ZA, PNRP in načine urejanja je razviden v Prilogi 5: Pregled EUP in PEUP glede na PNRP, ON/ZA in načine urejanja, k temu odloku.	Poseg je na območju PL6.						
61. člen (območja osnovne namenske rabe prostora) Na območju MO Velenje so zemljišča, glede na osnovno namensko rabo razdeljena na: I. območja stavbnih zemljišč, II. območja kmetijskih zemljišč, III. območja gozdnih zemljišč, IV. območja voda in V. območja drugih zemljišč.	Poseg, kjer se nahajajo objekti, je na območju stavbnih zemljišč.						
64. člen (vrste objektov) (1) Vrste objektov so določene na osnovi enotne klasifikacije vrst objektov (CC-SI). Opisi vrste objektov v nadaljevanju tega	Na osnovi Uredbe o razvrščanju objektov (UL RS 96/2022) bodo predmet posega: <table><tr><td>objekti</td><td>CCSI</td><td>razrez</td></tr><tr><td>Velika</td><td>1110</td><td>1110</td></tr></table>	objekti	CCSI	razrez	Velika	1110	1110
objekti	CCSI	razrez					
Velika	1110	1110					

odloka sledijo pravilom za razvrščanje objektov iz CC-SI. Vrsta dopustnih objektov so določene za posamezne PEUP v podrobnih PIP za posamezne EUP. (2) Za določevanje vrst objektov glede na zahtevnost in namen (pomožnih objektov – nezahtevnih in enostavnih) se uporabljajo določila predpisov, ki urejajo to področje.	<i>hiša</i>	<i>enostanovanjske stavbe</i>	<i>enostanova njske stavbe – 100 %</i>
	<i>Strojna lopa z malo hišo</i>	<i>12714 druge nestanovanjske kmetijske stavbe (za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije)</i>	<i>12714 – stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev – cca 75% 1110 enostanova njske stavbe – cca 25%</i>
	<i>Hlev s svinjakom, gnojiščem in mostom</i>	<i>12712 stavbe za rejo živali</i>	<i>12712 – stavbe za rejo živali - cca 60 % Stavbe za skladiščenje pridelka - cca 40 %</i>
	Izkazana neskladnost (gl. obrazložitev k 183. členu)		
	Turistični objekt z nastanitvijo	12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – 100%
77. člen (pogoji glede lege objektov na parceli namenjeni gradnji) (1) Parcela namenjena gradnji oziroma gradbena parcela je zemljišče, ki je sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predvidena gradnja objekta in na katerem so urejene oziroma je predvidena ureditev površin, ki zagotavljajo funkcioniranje objekta.(2) Lega objektov na parceli namenjeni gradnji se določi z odmikom od mej sosednjih zemljišč ali medsebojnim odmikom objektov in z regulacijskimi črtami (gradbena meja, gradbena linija).	<i>Parcela, namenjena gradnji oz. gradbena parcela bo sestavljena iz zemljiških parcel ali njihovih delov: št. 686/1, 687/1, 692/1, 693, 703/1, vse k.o. 950 – Plešivec + Javno dobro / v lasti MOV št. 1102 – del.</i> <i>Odmiki stavb od parcel, ki niso v lasti investitorja, so večji kot 4 m, razen od parcele 685/1, k.o. Plešivec, za kar pa bo pridobljeno soglasje lastnika.</i> <i>Regulacijske črte v prostoru niso prisotne.</i>		
78. člen (pogoji glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč) (1) Odmiki novozgrajenih objektov morajo	<i>Gradbena linija v prostoru ni prisotna.</i> <i>Odmik objekta od parcele 685/1, k.o. Plešivec, lastnik ni investitor, bo manjši kot 4 m, pridobljeno bo soglasje lastnika.</i>		

slediti gradbeni liniji obstoječih objektov ob ulicah in obstoječim gradbenim linijam v prostoru, če so te določene s tem odlokom ali so ugotovljene kot obstoječe in značilne za okoliško pozidavo. (3) Novi objekti in naprave morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objektov in naprav ter da so upoštevani varstveni pogoji. Odmik novega objekta in naprave od parcelne meje sosednjega zemljišča mora biti najmanj 4,00 m; odmik je lahko manjši, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča in v primeru, ko se na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe postavi nova stavba z enakim odmikom kot ga je imela odstranjena stavba. (4) Če ni z gradbeno linijo ali z ulično gradbeno linijo obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od javne ceste in drugih javnih površin odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 6,00 m oziroma 5,00 m od javne poti ali ceste nižjega ranga. Če so odmiki manjši, mora s tem soglašati pristojni organ MO Velenje, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe za vzdrževanje državnih cest. (6) Za odmike cestnih priključkov in parkirišč veljajo naslednji pogoji: a) Odmik cestnega priključka od meje sosednje parcele, če je njegova širina do 3,00 m in je pridobljeno soglasje upravljavca takšne ceste, je lahko minimalno 1,00 m. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele je lahko odmik tudi manjši.	<i>Odmik novega objekta, ki je najbolj blizu državne ceste (velika hiša, merjeno od strešnega napušča), je 16,80 m do parcele v lasti R Slovenije, 685/2 k.o. 950 Plešivec. To pomeni, da ni posega v 15 m varovalni pas državne ceste št. 7919.</i> <i>Cestni priključek je obstoječ in se ne spreminja ne po lokaciji ne po geometriji.</i>
79. člen (pogoji glede medsebojnih odmikov objektov) Medsebojni odmiki objektov morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim in zdravstvenim normativom.	<i>Skladno, na nivoju PZI bo izdelan elaborat varstva pred požarom, ki bo implementiran v PZI projekt.</i>
81. člen (pogoji glede odmikov objektov od tras prometne infrastrukture) (1) Preko območja MO Velenje poteka trasa načrtovane državne ceste (3. razvojna os), ki jo na osnovi DPN določajo naslednje PEUP: Varovalni pas načrtovane državne ceste je	<i>Poseg ni na predvideni trasi ali na odmiku manj kot 40m.</i> <i>Ob obravnavanem območju poteka državna cesta. Objekti so locirani izven 15 m varovalnega pasu.</i>

40 m od roba meje DPN. Vse posege v varovalni pas načrtovane državne ceste je možno izvajati le po predhodnem soglasju upravljavca. (2) Odmiki novih objektov od javnih cest morajo biti usklajeni s pogoji iz zakona o cestah. Za vse javne ceste so določeni varovalni pasovi, ki so določeni za potrebe vzdrževanja, funkcionalne rabe in regulacijske posege, kot so širitev cest, ureditev križišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce. Vse posege v varovalni pas javnih cest je možno izvajati le po predhodnem soglasju upravljavca. Varovalni pasovi se merijo od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran in znašajo za: - glavne ceste 25 m, - regionalne ceste 15 m, - lokalne ceste 10 m, - zbirne mestne ceste 10 m, - mestne ceste 8 m, - javne poti 6 m, - državne kolesarske steze 5 m, - javne poti za kolesarje 3 m.	
82. člen (pogoji glede odmikov objektov od tras energetske infrastrukture)	<i>Poseg ni na območju močne energetske infrastrukture.</i>
83. člen (pogoji glede odmikov objektov od robov območij, ki po rabi niso stavbna zemljišča) (1) Pri načrtovanju in izvajanju posameznih gradenj in posegov v prostor je potrebno zagotoviti neoviran dostop do posameznih kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč po obstoječih poljskih in gozdnih poteh in cestah oziroma urediti predhodno nadomestne poti. (2) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj za eno sestojno višino odraslega gozdnega drevja. Višino odraslega gozdnega drevja na lokaciji določi Zavod za gozdove Slovenije v okviru izdaje projektnih pogojev k posegu. V primeru, da predpisanega odmika od gozdnega roba ni mogoče zagotoviti mora investitor skleniti z lastnikom mejne gozdne površine pisni dogovor o ukrepanju in odgovornostih v primeru ogrožanja novega objekta. Krčitev mejne gozdne površine zaradi izgradnje novega objekta načeloma ni dovoljena, če se s krčitvijo zagotavlja doseganje zahtevanega odmika. (3) Pri načrtovanju in izvajanju posameznih gradenj in posegov v prostor je potrebno	<i>Poseg ni na območju vodotokov.</i>

upoštevati odmike od vodotokov, ki so določeni od vrha neurejene brežine struge: 85. člen (splošni pogoji za velikost in oblikovanje) (1) Novogradnje, prizidave (dozidave in nadzidave) vseh vrst stavb se morajo prilagajati okoliškim stavbam po naslednjih elementih, kadar so le-ti v prostoru ugotovljeni kot značilnost: - gradbenih linijah in gradbenih mejah, - zasnovi izrabe zemljišč, - tlorisni površini in višini, gradbenih linijah in gradbenih mejah, - obliki arhitekturnih elementov in streh in - videzu gradbenih materialov, ki so uporabljeni za strehe in fasade.	<i>Skladno, predvideni objekti se bodo prilagodili kakovostni obstoječi arhitekturi v širšem prostoru po navedenih parametrih:</i> - <i>Gradbene linije in meje v obravnavanem prostoru niso prisotne/razvidne</i> - <i>Zasnova izrabe zemljišč ne bo presegala izkoristkov parcel s pozidavo v širši okolici</i> - <i>Stavbni volumni ne bodo izstopali glede na obstoječe stavbne volumne v prostoru in bodo dodatno utišani z ozelenitvijo</i> - <i>Arhitekturni izraz stavb bo temeljil na tradicionalni estetiki (dvokapne strehe s čopi in frčadami, enostavni stereometrični volumni)</i> - <i>Uporabljeni bodo tradicionalni gradbeni materiali: osnovno zidano stavbno telo bo belo, poudarki bodo viden les in kamen, ograje bodo kovinske ali podobno</i>																																
86. člen (pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP) (1) V vseh EUP, razen za območja SS in SP v EUP VE1, je pri načrtovanju stavb in posegov v prostor za določanje velikosti stavb in prostorskih ureditev na parceli namenjeni gradnji potrebno upoštevati faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ), ki so določeni za območja posameznih PNRP in so naslednji: <table><tr><th colspan="2">PNRP</th><th colspan="2">faktorji</th></tr><tr><th>označka</th><th>pretežna raba</th><th>FI / največ</th><th>FZ / največ</th></tr><tr><td>A</td><td>površine razpršene poselitve v EUP: PL6, SS7, PK8, LS9 in BC10</td><td>0,5</td><td>0,4</td></tr></table>	PNRP		faktorji		označka	pretežna raba	FI / največ	FZ / največ	A	površine razpršene poselitve v EUP: PL6, SS7, PK8, LS9 in BC10	0,5	0,4	Izkazana neskladnost: Predviden faktor FI: 0,65 je večji od max. dopustnega v OPN, ki znaša max. 0,5. FI je izračunan na podlagi naslednjih vhodnih podatkov: Bruto tlorisna površina objektov: <table><tr><th>objekt</th><th>bruto</th></tr><tr><td>velika hiša</td><td>641,32</td></tr><tr><td>strojna lopa in mala hiša z nadstreškom za avto</td><td>691,80</td></tr><tr><td>hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem</td><td>951,68</td></tr><tr><td>nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši</td><td>86,72</td></tr><tr><td>dodatni objekt</td><td>424,11</td></tr><tr><td>skupaj</td><td>2.795,63</td></tr></table> površina gradbene parcele: 4.330,96 m2 Skladno za FZ: 0,33, ki je izračunan na podlagi naslednjih vhodnih podatkov: Zazidana površina objektov na parceli: <table><tr><th>objekt</th><th>zazidana</th></tr><tr><td>velika hiša</td><td>256,12</td></tr><tr><td>strojna lopa in mala hiša z</td><td>441,28</td></tr></table>	objekt	bruto	velika hiša	641,32	strojna lopa in mala hiša z nadstreškom za avto	691,80	hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem	951,68	nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši	86,72	dodatni objekt	424,11	skupaj	2.795,63	objekt	zazidana	velika hiša	256,12	strojna lopa in mala hiša z	441,28
PNRP		faktorji																															
označka	pretežna raba	FI / največ	FZ / največ																														
A	površine razpršene poselitve v EUP: PL6, SS7, PK8, LS9 in BC10	0,5	0,4																														
objekt	bruto																																
velika hiša	641,32																																
strojna lopa in mala hiša z nadstreškom za avto	691,80																																
hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem	951,68																																
nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši	86,72																																
dodatni objekt	424,11																																
skupaj	2.795,63																																
objekt	zazidana																																
velika hiša	256,12																																
strojna lopa in mala hiša z	441,28																																

	<table border="1"> <tr> <td>nadstreškom za avto</td><td></td></tr> <tr> <td>hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem</td><td>509,72</td></tr> <tr> <td>nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši</td><td>86,72</td></tr> <tr> <td>dodatni objekt</td><td>424,11</td></tr> <tr> <td>skupaj</td><td>1.434,21</td></tr> </table> površina gradbene parcele: 4.330,96 m²	nadstreškom za avto		hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem	509,72	nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši	86,72	dodatni objekt	424,11	skupaj	1.434,21
nadstreškom za avto											
hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem	509,72										
nadstrešek za avtomobile in lopa pri veliki hiši	86,72										
dodatni objekt	424,11										
skupaj	1.434,21										
87. člen (enostanovanjske stavbe) (1) Za velikost in oblikovanje novih samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje: - Tloris: podolgovat tloris; na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa naj bistveno ne porušijo ostalih razmerij objekta. - Etažnost – višinski gabarit: K+P+N (klet, pritličje in nadstropje) ali K+P+IP (klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje) oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo; dopustna je tudi nižja etažnost; pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino. - Fasade: oblikovanje odprtin na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (kvalitetno oblikovanim) stavbam; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih. - Streha: Simetrična dvokapnica z naklonom 30°- 45° oziroma naklon prilagojen naklonu streh na sosednjih stavbah. Izjemoma je lahko naklon strešin tudi manjši (tudi »ravne« strehe), če je takšen tip strehe prevladujoč pri objektih v neposredni okolici predvidenega objekta. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe.	<i>Vsi nadzemni deli objektov so enako usmerjeni s slemeni dvokapnih streh in podrejeni volumensko največjemu objektu = hlevu, ki je postavljen pod pobočje in usmerjen vzporedno s pobočjem. Objekti imajo podolgovate tlorise.</i> <i>Etažnosti objektov so:</i> 1. Velika hiša: P+IP 2. Strojna lopa z malo hišo: K+P+IP (strojna lopa v kleti, pretežno zasuta s treh strani, mala hiša na strojni lopi z etažnostjo P+IP, ob mali hiši nadstrešek za avtomobile z lopo etažnosti P 3. Hlev s kurnikom etažnosti P+IP ter svinjakom in gnojiščem etažnosti P (svinjak in gnojišče sta pretežno vkopana in imata povozno streho, namenjeno dovozu v nadstropje hleva in parkiranju. Med hlevom in svinjakom je most za dostop v nadstropje hleva. 4. Dodatni objekt: K+P+IP <i>Skladno, barve bodo bela (omet), naravna barva lesa in kritina v temno sivi barvi. Strehe na stavbah bodo simetrične dvokapnice naklona 45 stopinj. Pretežno vkopana strojna lopa in svinjak z gnojiščem bosta imela pohodno/povozno streho in bosta tako v veliki meri skrita. Ravne strehe bodo imeli nadstreški za avtomobile in lope.</i> <i>Skladno, slemena bodo vzporedna z daljšimi stranicami stavb.</i> <i>Strehe bodo imele čope, ki vizualno zmanjšajo stavbni volumen. V neposredni bližini sta dva objekta s čopi.</i>										

Dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih stavb. Del strehe enostanovanjske stavbe (frčade, garaže, nadstreški, ipd.) je lahko zasnovan kot »ravna« streha, vendar ne sme presegati 40 % tlorisne površine celotne strehe stanovanjske stavbe. Stožčaste oblike streh niso dovoljene. Strešna kritina se mora glede barve in materiala prilagoditi večinski kritini sosednjih objektov oziroma objektov v bližnji okolici. Ni dovoljena bela in svetlo siva barva kritine in kritine intenzivnih barvnih tonov. (4) V vseh EUP so dopustne tudi drugačne oblikovne rešitve, ki se nanašajo na površino, tlorisno razmerje, višino objekta, naklon ter obliko streh in smer slemena novo predvidenega objekta, vendar le ob predhodni izdelavi posebnih strokovnih podlag za predviden poseg v prostor, za katere si mora investitor pridobiti soglasje MO Velenje. Ob tem je potrebno upoštevati predvsem enotnost volumnov že obstoječih objektov, slemenitve in kapnosti streh, gradbenih linij (kjer so izrazite), primernih materialov in barv fasad.	 <i>V okolici se pojavljajo kritine v različnih barvnih tonih, veliko je temno sive kritine, kakršna je predvidena tudi za dvokapnice obravnavanih objektov. Ravne strehe (z minimalnimi nakloni za odtekanje vode) bodo izvedene s hidroizolacijskimi folijami in finalno zatravljene (strojna lopa – intenzivna ozelenitev) oz. utrjene za povoznost/pohodnost (nadstrešek pri mali hiši, svinjak, gnojišče).</i>  <i>Skladno, za poseg bo pridobljeno soglasje MO Velenje. Vsi objekti so izrazito enotno oblikovani.</i>
90. člen (nestanovanjske stavbe) Pri oblikovanju nestanovanjskih stavb je priporočeno upoštevanje splošnih pogojev za velikost in oblikovanje iz 85. člena tega odloka, če to omogočajo tudi zahteve, ki izhajajo iz funkcije stavbe. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase ali ustrezno členiti fasadne elemente.	<i>Kmetijski objekti so likovno poenoteni z bivalnimi.</i>
91. člen (posebni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe) (1) Gospodarski objekti za potrebe kmetijstva so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim poslopjem. (2) Gospodarski objekti (gospodarska	<i>Skladno, hlev (s kurnikom, svinjakom, gnojiščem in mostom za dovoz na podstrešje) je samostojen objekt, strojna lopa pa je združena z malo hišo v enoten objekt.</i> Izkazana neskladnost: Kritina strojne lope bo hidroizolacijska folija + intenzivno zatravljena pohodna

poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, in podobno) so podolgovatega tlorisa s tem, da skupna dolžina ne sme presegati 30 m. Objekti so lahko enoetažni z možnostjo izvedbe izkoriščenega podstrešja, pri čemer višina slemena ne sme presegati 12 m od najnižje točke na terenu oziroma mersko ne sme presegati širine objekta. Streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena naklonu streh na sosednjih stavbah. Strešna kritina se mora glede barve in materiala prilagoditi večinski kritini sosednjih objektov oziroma objektov v bližnji okolici. Ni dovoljena bela in svetlo siva barva kritine in kritine intenzivnih barvnih tonov. Za hrambo kmetijskih strojev je dovoljena izvedba nadstrešnic, ki morajo biti po obliki in izvedbi prilagojeni podobnim bližnjim obstoječim objektom. Pri gospodarskih objektih, ki so načrtovani na zemljiščih v varovanih območjih kulturne dediščine, se pri izvedbi izkoriščenega podstrešja na strehe ne sme umeščati strešnih odprtín oziroma oken, ki za tovrstne objekte niso tipični. Skladno, Gospodarski objekti za rejo živine (hlevi) ali rastlinsko pridelavo in predelavo so lahko oblikovani glede na tehnološke potrebe. Določilo velja le za tiste objekte, ki bodo načrtovani na zemljiščih izven zavarovanih območij varstva kulturne dediščine. (4) Gnojne jame in gnojišča morajo biti vodotesne, brez odtoka, redno praznjene in ustrezno vzdrževane.	streha. Kritina svinjaka in gnojišča bo hidroizolacijska folija ali poliuretanski premaz in raznosna betonska plošča s prano površino, ki bo dajala vtis peščene poti. Za predvideno rešitev bo dobljeno soglasje MO Velenje. Oblikovanje streh nestanovanjskih kmetijskih stavb na način, da se oblikujejo kot ravne, delno pohodne strehe, ni skladno z določbami OPN, ki dopuščajo zgolj simetrične dvokapnice s predpisanimi nakloni, prav tako pa morajo biti strehe prilagojene okoliškemu objektom; v primeru investicijske namere okoliških kmetijskih objektov z ravnimi, pohodnimi strehami ni. <i>Za hlev s svinjakom in gnojiščem bo izdelan ločen tehnološki projekt, ki definira notranjo členitev objekta in oblikovanje odprtín. Poseg ni na območju kulturne dediščine.</i> <i>Skladno, gnojišče bo izvedeno na predpisani način.</i>		
93. člen (oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoč promet) (1) Pri novogradnjah ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta, pri čemer je potrebno upoštevati namembnost objekta in PIP, ki veljajo za območje PNRP v kateri se nahaja parcela namenjena gradnji. Parkirne površine je potrebno zagotoviti tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. (2) Površine za mirujoč promet je treba zagotoviti v okviru parcele namenjene	<i>Skladno, v sklopu kmetije bodo zagotovljene površine za mirujoči promet. Kmetijski stroji se bodo parkirali v strojni lopi. Ob veliki hiši sta nadstrešek za avtomobile in kolesarnica/lopa. Ob mali hiši je ločen nadstrešek za avtomobil. Za uporabnike dodatnega objekta bo parkiranje zagotovljeno na povozni plošči nad gnojiščem in svinjakom.</i> <i>Skladno, parkirišča so zagotovljena na gradbeni parceli.</i> Potrebni PM: <table border="1"> <tr> <td>objekt</td> <td>potrebni PM</td> </tr> </table>	objekt	potrebni PM
objekt	potrebni PM		

gradnji. Če na parceli namenjeni gradnji ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (PM), je mogoče manjkajoče PM zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. (3) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve je potrebno določiti v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi oziroma normativi, ki urejajo to področje. Ne glede na to, se za navedene vrste dejavnosti pri novogradnjah, s tem odlokom zahteva zagotovitev naslednjega najmanjšega števila PM: - stanovanjski objekt: 2 PM na stanovanje,	<table> <tr> <td><i>velika hiša</i></td><td>2,00</td></tr> <tr> <td><i>mala hiša</i></td><td>2,00</td></tr> <tr> <td><i>dodatni objekt</i></td><td>5,00</td></tr> <tr> <td><i>skupaj</i></td><td>9,00</td></tr> </table>	<i>velika hiša</i>	2,00	<i>mala hiša</i>	2,00	<i>dodatni objekt</i>	5,00	<i>skupaj</i>	9,00
<i>velika hiša</i>	2,00								
<i>mala hiša</i>	2,00								
<i>dodatni objekt</i>	5,00								
<i>skupaj</i>	9,00								
94. člen (ureditev okolice objektov) (1) Ograje je načeloma možno postavljati tam, kjer so okoliška zemljišča pretežno že urejena na podoben način. Kot ograja je priporočena lesena ali živa meja oziroma ograja oblikovana ob upoštevanju pogojev iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost. Živa meja mora biti zasajena z avtohtonimi vrstami grmovnic; neavtohtone vrste (ciprese, kleki in podobno) niso dovoljene. (2) Višinske razlike terena je priporočeno premoščati s travnatimi brežinami. Gradnja opornega zidu višjega od 2 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le - ti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo. (3) Dostopne poti in zunanje površine je potrebno oblikovati tako, da se čim bolj prilagajajo terenu. Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi praviloma le z avtohtono vegetacijo. (4) Prepovedano je odvajanje meteornih vod na površine gospodarske javne	<i>Zagotovljenih PM: pri veliki hiši 3, pri mali hiši 1, nad svinjakom/gnojiščem 6, skupaj 10 + parkirišča za stroje v strojni lopi. Skladno, zagotovljenih je več parkirnih mest od minimuma.</i> <i>Oporni zidovi bodo prisotni samo kot sestavni deli objektov = njihovi podaljški, ki omogočajo izvedbo nivelacije terena. Samostojnih opornih zidov ne bo, teren se bo uredil z brežinami.</i> <i>Skladno, dostop in okolica objektov bo čim bolj zlit z okoliškim terenom in ozelenjena z avtohtono vegetacijo (sredi dvorišča med stavbama bo stala lipa, ostalo novo drevje v okolico bo pretežno avtohtono sadno drevje).</i> <i>Skladno, meteorne vode se ne bodo odvajale na površine GJI oz. na cesto, predvideno je ponikanje.</i> <i>Dovoz na cesto je obstoječ utrjen (asfaltiran) in se ne spreminja.</i> <i>Skladno, okolica bo urejena enostavno in nevpadljivo, prilagojeno obstoječi kulturni krajini.</i>								

infrastrukture, še posebej na površine javnih cest. (5) Dovozi in hišni priključki, ki se navezujejo na sistem gospodarske javne infrastrukture (cestno infrastrukturo) morajo biti ustrezno tlakovani (v primeru navezave na asfaltirane ceste) oziroma ustrezno utrjeni. (6) Okolica objektov naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino obravnavanega območja.	
95. člen (pogoji in merila za parcelacijo) (1) Pri določanju velikosti in oblike parcel namenjenih gradnji oziroma gradbene parcele je treba upoštevati: - namembnost, velikost in zmogljivost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje skladno z veljavno zakonodajo; - dopustno izrabo in PIP, ki veljajo za območje namenske rabe v katerem se nahaja parcela namenjena gradnji; - krajevno značilno parcelacijo, če je to opredeljeno s posebnimi pogoji tega odloka; - zdravstveno tehnične zahteve: odmik od sosednjih objektov, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti. (2) Parcela mora biti sposobna za gradnjo, v primeru pogojno primernih tal za gradnjo je potrebno pred pričetkom gradnje pridobiti geotehnične pogoje v zvezi z načrtovano gradnjo. V primeru, da velikost razpoložljivega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta oziroma ni omogočeno oblikovanje parcele namenjene gradnji ob upoštevanju vseh navedenih pogojev, gradnja objekta ni dovoljena. (3) Na stavbnih zemljiščih je delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih parcel namenjenih gradnji možna, kadar se s parcelacijo lahko oblikuje več parcel namenjenih gradnji. Pri taki delitvi zemljiških parcel je potrebno upoštevati vse pogoje iz prvega odstavka tega člena ter da je velikost parcele najmanj 400 m². (4) Velikost posameznih parcel naj bistveno	<i>Delno skladno, parcela omogoča ustrezno umeščanje predvidenega programa, vendar zaradi fizičnih lastnosti terena ni možno oblikovati tako velike gradbene parcele, da bi zagotovili ustrezne faktorje izrabe.</i> <i>Odstopanje glede FI je predmet lokacijske preveritve.</i> <i>Za lokacijo bo izdelano geotehnično poročilo, njegovi izsledki bodo upoštevani v načrtu gradbenih konstrukcij na nivoju PZI – teren je primeren za gradnjo, na njem so bili že prehodno dalj časa postavljeni objekti.</i> <i>Velikost parcele ni manj kot 400 m².</i> <i>Velikost parcele za kmetijo ne odstopa bistveno od drugih kmetij. Velikost ni manjša od 400 m².</i>

ne odstopa od okoliških parcel. Velikost parcele za gradnjo stanovanjskih, poslovnih, obrtnih, gospodarskih, trgovskih, gostinskih objektov in objektov centralnih dejavnosti je minimalno 400 m², ob upoštevanju dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišča in predpisanih odmikov objektov od sosednjih parcel iz 79. člena tega odloka. Izjemoma je zaradi lokacijskih razmer dopustna tudi manjša površina parcele, vendar si mora investitor v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja predhodno pridobiti soglasje Mestne občine Velenje.													
96. člen (splošni pogoji priključevanja na GJI) (1) Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo oziroma na novo zgrajeno omrežje in naprave gospodarske javne infrastrukture v skladu s pogoji upravljavcev. Investitor je dolžan poskrbeti za opremljanje stavbnega zemljišča z GJI pred začetkom gradnje objekta. Izjemoma je začetek gradnje dovoljen prej, če investitor z ustreznimi listinami izkaže, da bo zemljišče opremljeno z GJI najkasneje v enem mesecu po začetku posegov na zemljišču. (3) Opremljanje z GJI mora biti izvedeno na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja (zrak, voda, tla) in ustrezno obrambno zaščitnim zahtevam (varstvo pred požarom, oskrbo v izrednih razmerah, zmanjševanje ogroženosti, ipd.).	<i>Skladno, objekti, ki so bili že na parceli, so bili priključeni na vso obstoječo GJI, priključki se bodo obnovili. Dovoz je obstoječ in se ne spreminja ne po lokaciji ne po geometriji.</i> <i>Skladno, način priključevanja na GJI bo okoljsko primeren.</i>												
97. člen (promet) (1) Novogradnja objektov, posegi na obstoječih objektih in drugi posegi in ureditve niso možni, če ni zagotovljen dovoz in dostop do zemljišča, na katerem je predviden poseg. Interni dovozi in pristopi morajo biti navezani na javno prometno omrežje s skupnim priključkom. Dovozi in priključki se smejo graditi samo s soglasjem pristojne organizacije za upravljanje cest. (2) Dovozi in priključki na cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira ali ogroža promet, da je zagotovljena prometna varnost in da se ne poškoduje cesta in cestni objekti. Na javno cesto naj se priključuje več objektov skupno. Priključki se uredijo skladno s pogoji in ob soglasju upravljavca ceste.	<i>Dovoz je obstoječ in se ne spreminja ne po lokaciji ne po geometriji.</i> <i>Dovoz je obstoječ in se ne spreminja ne po lokaciji ne po geometriji.</i> <table border="1" data-bbox="810 1503 1406 1814"> <thead> <tr> <th>parc. št.</th><th>lastnik</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>692/2</td><td>zasebni</td></tr> <tr> <td>684/16</td><td>Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana</td></tr> <tr> <td>684/12</td><td>-II-</td></tr> <tr> <td>684/14</td><td>-II-</td></tr> <tr> <td>1094/41</td><td>-II-</td></tr> </tbody> </table> <i>Na zasebni parceli je dobljena služnost, ostale parcele pa so del republiške ceste.</i>	parc. št.	lastnik	692/2	zasebni	684/16	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	684/12	-II-	684/14	-II-	1094/41	-II-
parc. št.	lastnik												
692/2	zasebni												
684/16	Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana												
684/12	-II-												
684/14	-II-												
1094/41	-II-												

(3) Slepo zaključene priključne ceste morajo imeti urejeno obračališče zadostne širine za obračanje komunalnih vozil. Vsaka parcela namenjena gradnji mora imeti zagotovljen dostop in dovoz za motorna vozila. V primeru ureditve dostopa preko sosednjih zemljišč mora imeti investitor za to zagotovljeno služnost. Skladno, dostop poteka preko sosednjih zemljišč:	
98. člen (oskrba s pitno vodo) Na območju MO Velenje morajo biti vsi objekti priključeni na javni vodovod pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega vodovodnega sistema. Za objekte na območjih, kjer priključitev ni možna ali smiselna, je potrebno oskrbo s pitno vodo urediti na drugačen ustrezen način. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati veljavni občinski odlok, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Za vsako detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov oziroma projektne dokumentacije za objekte mora investitor pridobiti pri upravljavcu javnega vodovoda podatke o poteku tras vodovodnih odsekov in jih upoštevati pri načrtovanju. Pred pričetkom gradbenih del je potrebno pri upravljavcu javne infrastrukture naročiti zakoličbo obstoječega vodovodnega omrežja in nadzor med gradnjo.	<i>Skladno, objekti bodo priključeni na vodovod.</i>
100. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih vod) (1) Odvajanje in čiščenje odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi. Na območju MO Velenje morajo biti vsi objekti priključeni na javni kanalizacijski sistem pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega kanalizacijskega sistema. Na območjih, kjer ni možno zagotoviti javne kanalizacije se gradijo male komunalne čistilne naprave z zmogljivostjo do 50 PE. Gradnja nepretočnih greznic se načrtuje na območjih, kjer ponikanje ni dovoljeno. (2) Za gradnjo objektov, zbiranje in odvajanje ter čiščenje odpadnih vod, morajo investitorji pridobiti pri upravljavcu javne kanalizacije projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji oziroma soglasje za priključitev objekta na javno kanalizacijo. Pred pričetkom	<i>Stari objekti na parceli so bili že priključeni na fekalno kanalizacijo, naredil se bo nov priključni jašek na obstoječi cevi ter nov interni razvod fekalne kanalizacije. Meteorne vode se bodo ponikale. Skladno, pridobljeno bo mnenje Komunalnega podjetja Velenje ter DRSV.</i> <i>Skladno, upoštevani bodo navedeni predpisi.</i> <i>Z industrijsko vodo iz kmetijske dejavnosti se bo ravnalo skladno s tehnološkim elaboratom za hlev, ki obravnava to tematiko.</i> <i>Poseg ni na vodovarstvenem območju.</i> <i>Skladno, gnojišče bo zgrajeno skladno z navedenim Navodilom.</i>

gradbenih del je potrebno pri upravljavcu javne infrastrukture naročiti zakoličenje obstoječega kanalizacijskega omrežja in nadzor med gradnjo. (3) Pri načrtovanju in gradnji malih čistilnih naprav je potrebno upoštevati določila veljavne Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav. Komunalno odpadno vodo iz male komunalne čistilne naprave je dovoljeno odvajati posredno v podzemno vodo, razen na območju, ki je najožje vodovarstveno območje po predpisih, ki urejajo vode ali ožje ali širše vodovarstveno območje, če tako odvajanje komunalne odpadne vode prepoveduje predpis, ki ureja na teh območjih vodovarstveni režim. Pri načrtovanju komunalnih čistilnih naprav je potrebno izdelati tudi hidrološko – hidravlično analizo prevodnosti konkretnega vodotoka. (4) Skladno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo se: a) odpadne vode razvrščajo kot: 1 padavinska odpadna voda je odpadna voda, ki kot posledica meteornih padavin onesnažena odteka z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin v vode ali se odvaja v javno kanalizacijo, razen če gre za površine iz tretje vrstice spodnje alineje; 2 industrijska odpadna voda je odpadna voda, ki nastaja v industriji, obrtni ali obrti podobni ali drugi gospodarski dejavnosti in po nastanku ni podobna komunalni odpadni vodi. Industrijska odpadna voda je tudi: – odpadna voda, ki nastaja pri opravljanju kmetijske dejavnosti; (12) Gnojišča pri kmečkih gospodarskih poslopih morajo biti grajena po določilih Strokovnega navodila o urejanju gnojišč in greznic.	
101. člen (oskrba z energijo) (1) Priklučitev novih objektov na električno omrežje je dovoljena le v skladu s pogoji upravljavca.	<i>Stari objekti na parceli so bili že priključeni na elektriko, na parceli je omarica, kamor se bodo priklopili tudi novi objekti. Trasa priključka se ne spreminja.</i>
102. člen (komunikacijsko omrežje) (2) Pri načrtovanju posegov na območjih	<i>Stari objekti na parceli so bili že priključeni na telekomunikacijsko omrežje, priključek se ne</i>

telekomunikacijske infrastrukture ali za potrebe telekomunikacij je potrebno upoštevati naslednje pogoje s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine: - umeščanje vodov in objektov v prostor se na objektih in območjih varstva kulturne dediščine ter zavarovanih območjih narave, območjih naravnih vrednot in območjih biotske raznovrstnosti, načrtuje tako, da se zagotavlja ohranjanje njihovih lastnosti; vodi naj se praviloma izvajajo podzemno; - objekti, podzemni in nadzemni daljinski vodi naj se izogibajo vidno izpostavljenim območjem: vrhovom, grebenom in izjemnim krajinam ter varovanim objektom in območjem kulturne dediščine.	<i>spreminja.</i>
103. člen (odpadki) (3) Investitorji stanovanjskih objektov so dolžni na svojem zemljišču v neposredni bližini prometnice zagotoviti prostor minimalne površine 2 x 1 meter za namestitev posod za ločeno zbranih in preostanek mešanih komunalnih odpadkov. V stanovanjskih soseskah je potrebno zagotoviti zbiralnice za zbiranje ločenih frakcij odpadkov.	<i>Skladno, lokacija je vključena v sistem zbiranja odpadkov.</i>
3.1.9 Varstvo kulturne dediščine 104. člen (splošni pogoji) 113. člen (arheološke ostaline) (4) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko Zavod za varstvo kulturne dediščine to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.	<i>Poseg ni na območju kulturne dediščine.</i> <i>Skladno, med gradnjo bo upoštevana navedena zahteva. Glede na to, da je bilo zemljišče že predhodno preoblikovano zaradi gradnje starih objektov, je možnost odkritja ostalin majhna.</i> <i>Skladno, med gradnjo bo upoštevana navedena zahteva. Glede na to, da je bilo zemljišče že predhodno preoblikovano zaradi gradnje starih objektov, je možnost odkritja ostalin majhna.</i>
3.1.10 Ohranjanje narave 116. člen (splošni pogoji) 119. člen (druga priporočila in omilitveni ukrepi) (1) V primeru odkritja podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot (jame,	<i>Poseg ni na območju ohranjanja narave.</i> <i>Skladno, med gradnjo bo upoštevana navedena zahteva. Glede na to, da je bilo zemljišče že predhodno preoblikovano zaradi gradnje starih objektov, je možnost tovrstnega odkritja majhna.</i> <i>Posegi se bodo navezali na obstoječi relief,</i>

brezna) in najdbe mineralov ali fosilov se mora najditelj ravnati glede na določila Zakona o varstvu narave. (8) Pri gradbenih posegih je potrebno ohranjati v čim večji meri naravno reliefno razčlenjenost območja, preprečiti onesnaženje in obremenjevanje okolja z odpadki. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati, da je to območje tudi potencialno nahajališče jam. Pred posegi (sprememba rabe prostora) je potrebno izvesti kartiranje habitatnih tipov in upoštevati ugotovitve o prisotnosti HT in njihovo ohranjenost. V primeru izvajanja del ali posega v naravo na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, je potrebno zaprositi za naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojno ministrstvo.	<i>obstoječi dovoz se ne spreminja, tehnični prostori (strojna lopa, svinjak, gnojišče) bodo v največji možni meri vkopani in bodo imeli izkoriščene strehe ter bodo tako kar najmanj agresivno delovali v okolju.</i>
3.1.11 Varstvo okolja in naravnih dobrin 120. člen (okolje) (1) Gradnje in posegi v prostor v vseh EUP so možne, če v okolju ne povzročajo večjih motenj kot so dovoljene s predpisi. Pri gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja. (2) Gradnja objektov, rekonstrukcije, vzdrževalna dela in spremembe namembnosti so možne, če dejavnost ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na obstoječo prevladujočo rabo oziroma dejavnost ter na objekte, ki se že nahajajo v okolici predvidenega objekta. (3) Širitev posamezne obstoječe dejavnosti, ki ima prekomerne vplive na okolje, je pogojena s sanacijo negativnih vplivov na okolje, ki jih povzroča posamezna dejavnost.	<i>Skladno, poseg ne bo agresivno deloval v okolju ampak bo prispeval k ohranjanju podeželske kulturne krajine in identitete.</i>
121. člen (vode) (1) Zaradi ohranitve ali doseganja dobrega stanja voda ali njihovega dobrega ekološkega potenciala, kot osnovne enote za zanesljivo ugotavljanje stanja in doseganja okoljskih ciljev, so določena vodna telesa površinskih voda in vodna telesa podzemnih voda. Vodotoki ali njihovi deli, ki ne ustrezajo merilom za določitev samostojnih vodnih teles površinskih voda, so priključeni k vodnim telesom vodotokov v katere se stekajo.	<i>Zaradi posega se ne bo poslabšalo stanje voda.</i> <i>Skladno, odpadne vode se bo ustrezno pripravilo in ponikalo.</i>

(2) Rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča ter zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča je treba programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov, ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave. (3) Pri zasnovi posameznih dejavnosti na območjih voda je zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov, potrebno upoštevati poleg pogojev, ki so navedeni v 74. členu tega odloka, tudi pogoje ki na osnovi predpisov prepovedujejo: - neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne in površinske vode; - odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasni pretok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih posegov in so v stiku s podzemno vodo; - raba voda v naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih in podzemnih voda, na način, ki bi lahko poslabšal njihovo ekološko ali kemijsko stanje.	
122. člen (vodovarstvena območja)	<i>Poseg ni na vodovarstvenem območju.</i>
123. člen (varstvo tal, podtalja in plodne zemlje) (1) Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo objektov, izvedbo prometnih površin in pred drugimi ureditvami, se lahko uporabi za ureditev zelenic na gradbeni parceli oziroma na drugih zemljiščih, kjer so takšne ureditve potrebne. (2) Zemeljski izkopi, ki jih ni mogoče ponovno uporabiti na mestu nastanka, se prvenstveno uporabljajo za sanacije degradiranih območij kot material za rekultivacijo tal, nasipavanje stavbnih zemljišč in nasipavanje območij	<i>Skladno, gre za gradnjo kmetije, kjer je primarna želja ohranitev plodne zemlje.</i> <i>Izkopi se bodo lokalno uporabili za potrebna preoblikovanja terena glede na zelen končni izgled kmetije. V kar največji možni meri je zasnova objektov in njihova razporeditev prilagojena obstoječemu reliefu.</i> <i>Skladno, predvidijo so lovilci olj v garažah in na parkiriščih.</i> <i>Skladno, predvidijo so zadrževalniki hipnega odtoka.</i> <i>Skladno, predvideno in tehnično obdelano je</i>

mineralnih surovin za zapolnitev tal po izkopu, pod pogoji in v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ter v primeru, da je takšen način sanacije predviden z rudarskim projektom. Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst. (3) Vse samostojne garaže, garaže v objektih in vsa parkirišča izven objektov morajo biti opremljena z lovilci olj. Garaže, zlasti podzemne, naj bodo urejene v smislu lovilne posode, neprepustne za vodo, brez odtokov, tlaki morajo biti odporni za vse nevarne snovi, ki bi lahko bile prisotne, ter ustrezne velikosti, ki lahko zajame celotno količino nevarnih snovi ob morebitnem raztrosu oziroma razlitju. (4) Odvajanja padavinskih voda z urejenih površin in strešin je potrebno predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odtoke (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno). (5) Vsi objekti morajo imeti zagotovljen odvod padavinskih vod tako, da odvodnjavanje ne povzroča škode na sosednjih zemljiščih in napravah. Padavinske vode iz območij poselitve (streh objektov) je treba, če ni možnosti priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje na terenu ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. (6) Vse prometne, manipulativne in intervencijske površine in površine mirujočega pometa (npr. parkirišča) morajo biti utrjene, odvajanje padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko usedalnikov in lovilnikov olj ali čistilne naprave oziroma skladno s pogoji iz Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.	<i>ponikanje.</i> <i>Skladno, prometne površine bodo utrjene in urejene skladno z navedeno Uredbo.</i> <i>Odpadki se ne bodo vnašali v tla.</i>
--	--

(8) Vnos odpadkov v tla se lahko izvaja le z ustreznim okoljevarstvenim dovoljenjem. Vnos nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla z blatom čistilnih naprav, kompostom ali muljem se sme izvajati le v skladu s pripadajočim okoljevarstveni dovoljenjem ali gnojivnim načrtom.	
124. člen (krajina) (1) Pri gospodarjenju s prostorom (kmetijska proizvodnja in gospodarstvo, prenova, obnova, novogradnja, vzdrževalni ukrepi vodnega gospodarstva, agro in hidromelioracije, vzdrževanje obrežij in drugega vaškega zelenja), je potrebno upoštevati pogoje varovanja naravnih prvin: - ohranjanje krajinskih vzorcev naravnih prvin in njihovih površinskih in volumenskih razmerij ter fiziografske in ekološke strukture krajine (predvsem mikro vegetacijski elementi in specifične biocenoze), ohranjanje krajinsko - oblikovne strukture rabe prostora (razmerja kmetijske rabe, naselij in gozda) ter zaščita gozdnega roba, - dovoljene so vse vrste posegov za izboljšanje okolja (sanacije plazov, preprečevanje erozije in drugo), s pogojem, da so pridobljeni projektni pogoji soglasjedajalcev. (2) Vsi posegi v prostor morajo biti izvedeni v obliki in na način, ki sledi strukturam v prostoru in obstoječi rabi, ter upošteva naravne značilnosti prostora (materiali, vegetacija, neformalna zasnova zasaditve, značilne smeri in oblike pri regulacijah in melioracijah).	<i>Skladno, predviden poseg v okolju ne bo deloval agresivno, ohranjajo se krajinski vzorci in raba (kmetijstvo).</i>
125. člen (poplavno ogrožena območja)	<i>Poseg ni na poplavno ogroženem območju.</i>
126. člen (erozijska območja) (1) Erozijska območja so zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske in bočne erozijske vode. Na teh 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	<i>Skladno, predvideni posegi ne bodo poslabševali stanja okolja.</i> <i>Skladno, pridobljeno bo pozitivno mnenje DRSV.</i> <i>Poseg je na erozijskem območju, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi. Izdelano je bilo geološko poročilo, ki bo implementirano v PZI gradbenih konstrukcij. Geolog bo sodeloval pri ureditvi terena.</i>

odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije; - zasipanje izvirov; - nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih; - omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje varnostnih razmer; - odlaganje ali skladiščenje lesa ali drugih materialov; - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom; - odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge; - vlačenje lesa. (2) Za vse posege na območjih ogroženih zaradi erozije ali plazenja tal je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami. (5) Na erozijskih območjih je potrebno izvajati naslednje omilitvene ukrepe: Na erozijskih območjih se prostorske ureditve in posegi v prostor načrtujejo in izvajajo ob upoštevanju protierozijskih ukrepov. Če se tem območjem z gradnjami ni mogoče izogniti, se zagotovi izvedbo ustreznih strokovnih presoj in tehničnih rešitev, ki zagotavljajo stabilnost objektov.	
127. člen (plazljiva območja)	<i>Poseg ni na plazljivem območju.</i>
128. člen (varstvo pred požarom) Za varstvo pred požarom je potrebno upoštevati požarnovarnostne predpise, zlasti pa je potrebno: - ob objektih zagotoviti zadosten zunanji prostor, ki omogoča morebitno evakuacijo ljudi in dobrin iz objektov in naprav; - zagotoviti potrebne odmike med objekti in odmike od meje parcel v skladu z veljavnimi predpisi ali ustrezno protipožarno ločitev objektov; - zagotoviti takšno izvedbo cest, interventnih poti in dostopov, da bodo omogočali vožnjo za interventna vozila (širina vsaj 3,5m ter da prenesejo osni pritisk vozil do 10 t);	<i>Za poseg bo izdelan elaborat varstva pred požarom na nivoju PZI in implementiran v projekt.</i>

- zagotoviti zadostne količine požarne vode iz obstoječe oziroma predvidene hidrantne mreže v skladu s predpisi; - upoštevati je potrebno razdalje, čas prihoda in oddaljenost najbližje gasilske enote.	
129. člen (seizmološke, hidrološke in druge geotehnične značilnosti zemljišč) (1) Pri načrtovanju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati pogoje za varen način gradnje objektov, ki veljajo za 7. stopnjo (cono) potresne ogroženosti (vir: Ocena potresne ogroženosti RS, verzija 1.0, marec 2006; spletni vir: ARSO; http://www.arso.gov.si/potresi/potresna%20nevarnost/). Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal. (2) Za vsak poseg v prostor je potrebno predhodno pridobiti in upoštevati geološko – geotehnične pogoje za gradnjo.	<i>Skladno, upoštevano bo geološko-geotehnično poročilo ter navedene zahteve.</i>
132. člen (skupni pogoji za varovanje zdravja) Za varovanje zdravja ljudi pred vplivi iz okolja je pri posegih v prostor potrebno upoštevati naslednje skupne pogoje: a) za večino prebivalstva je potrebno zagotoviti oskrbo z zdravstveno ustrezno pitno vodo; b) varovati je potrebno kmetijska zemljišča za oskrbo prebivalstva s kakovostno, lokalno pridelano hrano; c) spremljati je potrebno stanje okolja pri čemer se uporabijo ustrezni kazalci.	<i>Skladno, pitna voda je na območju zagotovljena, kmetijska zemljišča se varujejo za delovanje kmetije.</i>
133. člen (zrak in osončenje) (1) Za varstvo zraka je potrebno poleg vseh pogojev, ki jih določajo predpisi s področja varstva zraka, upoštevati še naslednje pogoje: - pri načrtovanju in gradnji novih objektov je treba zagotoviti, da pri obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije; - zagotoviti racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov; - težiti za tem, da se ob objektih, ki so vir onesnaževanja, urejajo večje zelene površine;	<i>Skladno, stanje zraka se zaradi posega ne bo poslabšalo – za ogrevanje se bo uporabljala biomasa (sekanci), vgrajeno bo atestirano kurišče. Objekti bodo ustrezno osončeni.</i>

- novi objekti, ki povzročajo povečane emisije v zrak se lahko umeščajo le na območja, kjer je PNRP določena za industrijsko (IP), gospodarsko (IG) in kmetijsko dejavnost (IK); - nove objekte, ki so vir vonjav (večje farme, bioplinarne, kompostarne), je potrebno locirati v primerni oddaljenosti od območij strnjene poselitve; (2) Pri vseh stanovanjskih bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno zahtevano osončenje, skladno z veljavnimi pravilniki o načrtovanju objektov.	
134. člen (varstvo pred hrupom) (1) Stopnje zmanjševanja onesnaževanja okolja s hrupom, ki so določene za posamezna območja osnovne in podrobne rabe glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, so na osnovi 4. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter ob upoštevanju v 61. in 62. členu tega odloka določene osnovne in podrobnejše namenske rabe posameznih območij, določene za naslednje stopnje varstva pred hrupom: III. stopnja varstva pred hrupom za površine, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa in velja za površine z naslednjimi PNRP: - površine razpršene poselitve (A); (3) V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom. Novi posegi se naj izvajajo skladno s trajnostno rabo na način, da protihrupna zaščita ne bo potrebna.	<i>Poseg je na območju razpršene poselitve.</i> <i>Poseg ne bo generator prekomernega/neobičajnega hrupa za kmetijsko območje. Posebna protihrupna zaščita ni potrebna.</i>
135. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem) (1) Za varstvo pred elektromagnetnim sevanjem je potrebno upoštevati Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju. (2) Skladno z gornjo uredbo, sta določeni dve stopnji varstva pred sevanjem, glede na občutljivost posameznega območja naravnega ali življenjskega okolja za učinke elektromagnetnega polja, ki jih povzročajo viri sevanja: - I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I.	<i>Poseg je na območju razpršene poselitve. Upoštevana bo navedena Uredba.</i> <i>Predmet posega ni umeščanje neobičajnih virov EMS.</i> <i>Na območju niso/ne bodo prisotni neobičajni viri EMS.</i>

območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. V prostoru MO Velenje se kot I. območje upoštevajo zemljišča z naslednjimi PNRP: - površine razpršene poselitve (A). (3) Minimalni potrebni odmiki od virov EMS so območja v katere ni dovoljeno umeščanje objektov z varovanimi pasovi in znašajo: - za 400 kV: minimalni odmik je 42 m do 46 m na višini 1 m od tal; - za 220 kV: minimalni odmik je 18 m do 24 m na višini 1 m od tal; - za 110 kV: minimalni odmik je 11 m do 14 m na višini 1 m od tal. (4) Dejavnosti in objekti se v prostor umeščajo glede na prisotnost virov EMS. Vir EMS ne sme povzročiti čezmerne celotne obremenitve območja s sevanjem. Pri načrtovanju, gradnji ali rekonstrukciji virov sevanja je potrebno izbrati tehnične rešitve in upoštevati dognanja in rešitve, ki zagotavljajo, da mejne vrednosti niso presežene, in hkrati omogočajo najnižjo tehnično dosegljivo obremenitev okolja zaradi sevanja. Območja stanovanj in varovanih prostorov se umeščajo izven varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja (visoko frekvenčni viri sevanja).	
136. člen (zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja oziroma prostorsko umeščanje virov svetlobe) (3) Za zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja je potrebno izvajati naslednje omilitvene ukrepe: - obstoječe sijalke je potrebno zamenjati z varčnimi; - obstoječe svetilke je potrebno preoblikovati tako, da je delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, enak 0 %; - na javno manj obremenjenih območjih javnih površin je potrebno uvesti časovne intervale osvetlitve oziroma izklaplјati posamezne svetilke.	<i>Poseg bo projektiran z upoštevanjem Uredbe in ne bo presegal mejnih vrednosti.</i>
3.2.6 Enota urejanja prostora PL6 183. člen (namembnost, vrste objektov in gradenj, dejavnosti) (1) Dopustne namembnosti, vrste objektov in gradenj in dodatno dovoljene dejavnosti, ki so dovoljeni za posamezno PNRP in PEUP,	<i>Skladno za predmet posega, ki je gradnja: Enostanovanjskih stavb (velika in mala hiša) Drugih nestanovanjskih kmetijskih stavb (hlev s kurnikom, svinjakom in gnojiščem, strojna lopa)</i>

so naslednje:			Izkazana neskladnost: <i>Predvidena je tudi gradnja Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo, ki je stavba CC-SI 12121 (op.: skladno Uredbo o razvrščanju objektov, UL RS 96/2022). OPN med dopustnimi objekti ne predvideva teh vrst stavb.</i> <i>V navedenem objektu se bo vršila dejavnost I – Gostinstvo oz. po SKD 55.202 Turistične kmetije s sobami (op.: V ta podrazred spada nudenje prehrane in nastanitve za krajši čas na kmetijah, katerih glavna dejavnost je kmetijstvo. Gostinstvo je v teh primerih le dopolnilna dejavnost, gostom strežejo le hrano iz pretežno domačih pridelkov.). OPN med dodatno dovoljenimi dejavnostmi v povezavi z 66. členom ne predvideva teh vrst dejavnosti.</i>
PN RP	PEU P	namembnost in vrste posegov v prostor	
A	v EUP PL6	dopustni objekti	
		enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi	
		dopustne vrste gradenj in posegov	
		gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta	
		dodatno dovoljene dejavnosti	
		kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN	

4.3. navedba individualnih odstopanj od PIP:

Predlaga se individualno odstopanje od naslednjih PIP v 86., 91. in 183. členu OPN, tabela 2:

Tabela 2: Veljavni PIP in predlagano individualno odstopanje od PIP

Določbe prostorskega akta (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020)

86. člen,
(1) odst.

86. člen

(pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP)

(1) V vseh EUP, razen za območja SS in SP v EUP VE1, je pri načrtovanju stavb in posegov v prostor za določanje velikosti stavb in prostorskih ureditev na parceli namenjeni gradnji potrebno upoštevati faktor izrabe (FI) in faktor zazidanosti (FZ), ki so določeni za območja posameznih PNRP in so naslednji:

PNRP		faktorji	
oznaka	pretežna raba	FI / največ	FZ / največ
SS	stanovanjske površine / enostanovanjske	1,0	0,6
SS	stanovanjske površine / večstanovanjske	1,2	0,6
SB	stanovanjske površine za posebne namene	1,0	0,6
SK	stanovanjske površine podeželskega naselja	0,5	0,4
SP	površine počitniških hiš	0,6	0,4
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	1,6	0,6
CD	druga območja centralnih dejavnosti	1,6	0,6
IP	površine za industrijo	2,4	0,8
IG	gospodarske cone	2,4	0,8
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	1,2	0,8
BT	površine za turizem	1,2	0,6
BD	površine drugih območij	2,0	0,8
BC	športni centri	1,2	0,6

stran 64 / Številka 2-2020

URADNI VESTNIK MESTNE OBČINE VELENJE

5. februar 2020

A	površine razpršene poselitve v EUP: VE1, PV2, SH3	0,6	0,4
A	površine razpršene poselitve v EUP: PL6, SS7, PK8, LS9 in BC10	0,5	0,4

Predlog odstopanj

Za površine razpršene poselitve (PNRP A) v EUP PL6 se namesto predpisanega max. FI 0,5 dopusti odstopanje tako, da velja FI 0,65.

Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020) v (1). odstavku 86. člena tako, da so določila glede največjega FI v zadnji vrsti tabele, ki velja za PNRP »A« in pretežno rabo »površine razpršene poselitve« v EUP: PL6 ... za obravnavano območje **FI / največ = 0,65 oz.:**

PNRP		faktorji	
oznaka	pretežna raba	FI / največ	FZ / največ
A	površine razpršene poselitve v EUP: PL6 ...	0,65	...

Določbe prostorskega akta (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020)	
91. člen, (2) odst.	91. člen (posebni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe) (1) Gospodarski objekti za potrebe kmetijstva so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim poslopijem. (2) Gospodarski objekti (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, in podobno) so podolgovatega tlorisa s tem, da skupna dolžina ne sme presegati 30 m. Objekti so lahko enoetažni z možnostjo izvedbe izkoriščenega podstrešja, pri čemer višina slemena ne sme presegati 12 m od najnižje točke na terenu oziroma mersko ne sme presegati širine objekta. Streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena naklonu streh na sosednjih stavbah. Strešna kritina se mora glede barve in materiala prilagoditi večinski kritini sosednjih objektov oziroma objektov v bližnji okolici. Ni dovoljena bela in svetlo siva barva kritine in kritine intenzivnih barvnih tonov.
Predlog odstopanj	Za gospodarske objekte (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, in podobno) se namesto predpisanega oblikovanja streh, ki določa, da so strehe dvokapnice z naklonom strešin 30 do 45° in da se kritina glede barve in materiala prilagaja večinski kritini sosednjih objektov, dopusti odstopanje tako, da je možna izvedba ravne in ozelenjene / povozne / pohodne strehe; kritina je lahko hidroizolacijska folija in intenzivno zatravljena pohodna streha ali poliuretanski premaz in raznosna betonska plošča s prano površino, ki daje vtis peščene poti.
Navedba individualnih odstopanj od PIP	Odstopanje se nanaša na določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020) v (2). odstavku 91. člena tako, da so določila glede oblikovanja strehe za obravnavano območje naslednja: Za manjše gospodarske objekte je možna izvedba ravne strehe, ki je lahko ozelenjena, povozna ali pohodna. Kritina je lahko hidroizolacijska folija in intenzivno zatravljena pohodna streha ali poliuretanski premaz in raznosna betonska plošča s prano površino, ki daje vtis peščene poti.

Določbe prostorskega akta (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020)

**183. člen,
(1) odst.**

3.2.6 Enota urejanja prostora PL6

183. člen

(namembnost, vrste objektov in gradenj, dejavnosti)

(1) Dopustne namembnosti, vrste objektov in gradenj in dodatno dovoljene dejavnosti, ki so dovoljeni za posamezno PNRP in PEUP, so naslednje:

PNRP	PEUP	namembnost in vrste posegov v prostor
A	v EUP PL6	dopustni objekti
		enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
		dopustne vrste gradenj in posegov
		gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta
		dodatno dovoljene dejavnosti
		kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN

**Predlog
odstopanj**

Za PNRP A v EUP PL6 se poleg dopustnih objektov dodatno dopusti gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo (CC-SI 12121), poleg dodatno dovoljenih dejavnosti pa se dopusti tudi I – Gostinstvo, vendar le 55.202 Turistične kmetije s sobami.

**Navedba
individualnih
odstopanj od
PIP**

Odstopanje se nanaša na določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje, Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020, 7/2020) v (1). odstavku 183. člena tako, da so določila glede dopustnih objektov in dodatno dovoljenih dejavnosti v zadnji vrsti tabele, ki velja za PNRP »A« in PEUP »v EUP PL6« za obravnavano območje dopolnijo z **dodatnim dopustnim objektom druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo (CC-SI 12121)** in **dodatno dovoljeno dejavnostjo I – Gostinstvo, vendar le 55.202 Turistične kmetije s sobami oz.:**

PNRP	PEUP	namembnost in vrste posegov v prostor
A	v EUP PL6	dopustni objekti
		enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi; druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: turistični objekt z nastanitvijo (CC-SI 12121)
		...
		dodatno dovoljene dejavnosti
		kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN; I – Gostinstvo, vendar le 55.202 Turistične kmetije s sobami

4.4. utemeljitev, da individualnih odstopanj od PIP ne zahtevajo drugačne NR

Individualna odstopanja ne zahtevajo drugačne NR. Z LP se po 135. členu ZUreP-2 se določi taka namenska raba stavbnih zemljišč (preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč), da je ta ustrezna tudi za drug namen LP, ki se prav tako izvaja z istim postopkom (136. člen ZUreP-2). Po preoblikovanju so na območju LP določena stavbna zemljišča s PNRP A - Površine razpršene poselitve, ki je ustrezna za investicijsko namero. Na območje LP se namreč umešča prvenstveno kmetija kot del vzorca avtohtone razpršene poselitve, zato je veljavna NR ustrezna.

4.5. utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 136. člena ZUreP-3)

4.5.1. utemeljitev objektivnih okoliščin

Objektivna okoliščina, zaradi katere se predlaga individualno odstopanje od PIP, je 1. alineja (2) odstavka 136. člena ZUreP-3 in sicer fizične lastnosti zemljišča in pozidanost sosednjih zemljišč, ki ne omogočajo oblikovanja večje gradbene parcele in optimalne izvedbe investicije skladno z veljavnimi PIP, **ter druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije.**

Obstoječa nezazidana SZ, ki se s to LP zmanjšujejo na podlagi 135. člena ZUreP-3, so za gradnjo neprimerna zaradi neustreznega terena (strmina) in zahtevanih odmikov od GJI. Ta površina nezazidanih SZ se skupaj z max. dopustno površino (600 m² po (2) odst. 135. člena ZUreP-3) prerazporedi tako, da se na njih oblikuje gradbena parcela (GP) za celotno investicijsko namero.

Ker gre za hribovit teren, je oblikovanje GP le-temu prilagojeno tako, da se v GP vključuje obstoječa SZ na uravnanim terenu, večja uravnana površina severno od obstoječih SZ in del območja, kjer je možna gradnja v hribu na zahodu obstoječih SZ. Drugačno oblikovanje GP zaradi naklonov terena ni možno, kar je preverjeno v IDZ (priloga). Na tako oblikovani GP pa ni mogoče umestiti celotne investicijske namere v skladu z vsemi PIP in sicer s tistimi, ki določajo faktor izrabe (FI) in obliko streh gospodarskih objektov.

Nameravana investicijska namera namreč obsega gradnjo za potrebe celotne kmetijske dejavnosti vključno z bivanjem dveh generacij. Predvideni so večji kmetijski objekti (hlev), pri čemer je potrebno upoštevati potrebe po večjih manipulacijskih površinah kmetijskega gospodarstva. Fizične lastnosti zemljišča (relief) ne omogočajo oblikovanja večje GP. Nadalje so obstoječa SZ južno od območja LP že pozidana (in niso v lasti investitorja), zato GP ni mogoče oblikovati z vključitvijo SZ na južnem območju NR A.

Investitor je v okviru namena LP iz 135. člena ZUreP-3 predlagal večjo širitev SZ in sicer na račun dodatnega izvzema nezazidanih SZ, ki se nahajajo na skrajnem jugu obstoječih SZ. Gre za nezazidana SZ, ki so za gradnjo manj primerna zaradi zahtevanih odmikov od GJI (regionalna in lokalna cesta), nahajajo pa se na delu parcele 692/2 v pribl. površini 800 m². Vključitev dodatne površine 800 m² v območje nove GP bi (sicer teoretično) omogočilo, da predpisan FI ne bi bil presežen. Vendar pa so ta nezazidana SZ v lasti drugega lastnika, investitor pa ni uspel pridobiti njegovega soglasja za izvzem teh zemljišč v postopku LP. Gre torej za drugo omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati.

Tako se GP oblikuje na manjšem območju, kjer zato prihaja do prekoračitve FI, poleg tega pa je zaradi manjšega obsega GP potrebna optimalna prilagoditev gradnje. Zato se v okviru IDZ predlaga gradnja delno vkopane strojne lope, katere ravna povozna / pohodna streha bo hkrati predstavljala del dvoriščne površine, delno pa bo na njej možna postavitve manjše

stanovanjske hiše. Ravna streha se predlaga tudi na manjših pomožnih kmetijskih objektih, ki se vkopljejo, na strehi pa bo možno parkiranje. Gre torej za večjo izkoriščenost SZ, zaradi česar prihaja do odstopanj glede oblikovanja streh na gospodarskih objektih.

Predlagano individualno odstopanje od PIP v 86. členu (odstopanje pod FI) ter 91. členu (možnost gradnje ravne strehe na manjših gospodarskih objektih) je tako posledica delno fizičnih lastnosti zemljišča (GP je oblikovana na uravnanim terenu, strm teren v okolici pa ne dopušča večje GP) in pozidanosti sosednjih zemljišč (SZ na jugu so že pozidana, zato jih ni mogoče vključiti v GP). Delno gre ob tem tudi za druge okoliščine, na katere investitor ne more vplivati – predlagano je bilo večje preoblikovanje SZ, da bi bilo vsaj (teoretično) mogoče oblikovati približno 800 m² večjo GP, vendar investitor LP ni pridobil soglasja lastnika nezazidanih SZ, zato jih ni mogoče vključiti v območje izvzema SZ oz. preoblikovanja SZ na podlagi 135. člena ZUreP-3.

Pri predlogu glede dopustitve dejavnosti turizma na kmetiji v 183. členu (možnost dodatne dejavnosti I55 in gradnja stavb 12121) gre za druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije. Za optimalno izvedbo investicijske namere je namreč poleg razvoja kmetijske dejavnosti nujna tudi dodatna, dopolnilna dejavnost turizma na kmetij, saj v danih okoliščinah kmetijske proizvodnje v Sloveniji preživetje kmetij brez dodatnih dejavnosti ni možno. Tak način funkcioniranja kmetijstva z dopolnilnimi dejavnostmi ima podporo v širšem kmetijskem sektorju, prav tako pa tudi v strateškem delu OPN.

OPN namreč na več mestih spodbuja in omogoča dopolnilne dejavnosti na kmetijah, ki so lahko tudi turistične, gostinske dejavnosti, in sicer mdr.:

- 43. člen (kmetijstvo), (10) odst.:

»Spodbuja se **razvoj dopolnilnih dejavnosti**, vezanih na kmetijsko pridelavo. Omogočijo se **nove dodatne dejavnosti, ki ne bodo neposredno vezane na kmetijsko pridelavo, bodo pa omogočile aktivnejše vključevanje kmetijstva v mrežo podjetništva. Spodbuja se razvoj turizma na kmetijah ter omogoči izgradnja dodatnih objektov in ureditev ustreznih površin za prostočasne dejavnosti.** Primarno se za izgradnjo ali povečanje nočitvenih in gostinskih kapacitet ter drugo turistično ponudbo izkoristijo obstoječi objekti na kmetiji (obstoječi stanovanjski in gospodarski objekti). Hkrati se **kmetijam zagotovijo ustrezne prostorske možnosti za oblikovanje kompleksne turistične ponudbe (nočitvene kapacitete in druga turistična, športna ter rekreacijska infrastruktura ipd.)** na osnovi presoje in utemeljitve z urbanističnega vidika...«

- 10.člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti), (8) odst.:

»Potencialna območja za razvoj turizma so območja, ki jih odlikuje prisotnost objektov in območij kulturne dediščine ter naravnih vrednot, in kjer je mogoče brez prevelikih tveganj za naravno ravnovesje ter okrnitev kvalitet kulturne krajine razvijati sprejemljive oblike turistične ponudbe. Že opredeljena območja za razvoj turizma so ob Velenjskem in Škalskem jezeru. **Potencialne površine za razvoj turizma so še na hribovitem predelu Plešivca in Cirkovc, na širšem predelu Paškega Kozjaka ter na predelih ob južnem robu mesta Velenje.**2

- 13.člen (druga za občino pomembna območja), (7) odst.:

»Na območju občine se spodbuja trajnostno kmetovanje z izkoriščanjem naravnih danosti kmetijskih površin. Zaraščanje kmetijskih zemljišč se preprečuje s spodbujanjem različnih oblik trajnostnega kmetovanja, zlasti na območjih ugotovljene avtohtone poselitve. **Za ohranjanje poseljenosti podeželskega prostora se na kmetijah ter širše na območjih ugotovljene avtohtone poselitve omogoča in hkrati vzpodbuja izvajanje dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetiji.**«

- 38.člen (razvoj dejavnosti po naseljih), (5) odst.:

»Dejavnosti v povezavi s turizmom in rekreacijo v naravnem okolju se poudarjeno razvijajo v območju mesta Velenje, predvsem ob Velenjskem in Škalskem jezeru. Zmeren razvoj teh dejavnosti na način sprejemljivih oblik turistične ponudbe se predvideva v okviru obstoječih stavbnih zemljišč **na hribovitih predelih občine (Paški Kozjak, Plešivec, Cirkovce)** ter na južnem obrobju mesta Velenje.«

- 39.člen (ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve), (1) odst.:

»Za ohranjanje poseljenosti na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec in so evidentirani trendi zmanjšanja števila prebivalcev, se **spodbuja razvoj dopolnilnih dejavnosti, ki lahko pripomorejo k izboljšavam eksistenčnih pogojev prebivalcev.**«

Predlagano individualno odstopanje od PIP v 183. členu (možnost dodatne dejavnosti I55 in gradnja stavb 12121) je tako skladno s strateškim delom OPN, ki v svojih določbah (10., 13., 38., 39. in 43. člen) omogoča dejavnost turističnih kmetij.

Zato se s to lokacijsko preveritvijo na NR A – Površine razpršene poselitve na območju razpršene poselitve naselja (po RPE) Plešivec predlaga odstopanje od določb OPN (183. člen), ki sicer ne omogočajo izvajanja dejavnosti turističnih kmetij in gradnje teh vrst objektov. Dopolnilna dejavnost turizma na kmetiji namreč sodi pod dejavnost I – Gostinstvo, podrobneje pod 55.202 Turistične kmetije s sobami, ki pa v OPN ni dopustna. 183. člen OPN v (1) odst. za NR A v EUP PL6 dopušča le dodatno dovoljene dejavnosti kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva in dejavnosti skupine D2 iz 66. člena, med katerimi pa ni dejavnosti I55 (66. člen v (3) odst. dopušča le I - gostinstvo, vendar le I56 - dejavnost strežbe in pijače).

Poleg tega 183. člen v (1) odst. za NR A v EUP PL6 med dopustnimi objekti dovoljuje le enostanovanjske stavbe in druge nestanovanjske kmetijske stavbe ter GJI, ne pa tudi nestanovanjskih stavb, kot so gostinske stavbe. Konkretno je za turistične kmetije potrebna gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev, ki sodijo pod CC-SI 12121.

4.5.2. skladnost z javnim interesom

Namen LP je uresničitev gradbenega interesa za potrebe preselitve celotne kmetije iz območja 3 RO, torej gre za namen, ki je izrazito v javnem interesu (brez predstavitev kmetije ni možna neovirana gradnja 3 RO). Na območju LP javni interes občine zaradi zasebnega interesa ni ogrožen, pač pa zasebni interes (revitalizacija opuščene kmetije in ohranjanje kmetijske dejavnosti ter vzdrževanje kulturne krajine na območju obstoječih kmetijskih dejavnosti) pozitivno vpliva na javni interes.

Pri presoji skladnost LP oz. presoji skladnosti predlaganih individualnih odstopanj od PIP z javnim interesom so preverjena tudi določila ZUreP-3, mdr. (2. člen):

- LP (predlagano individualno odstopanje od PIP) nima vpliva na varovanje prostora kot omejene naravne dobrine, ker se z LP zgolj omogoča predstavitev kmetije iz območja 3 RO, s čimer bo dana možnost kontinuitete kmetijske dejavnosti obstoječega kmetijskega gospodarstva,
- z LP se zagotavlja racionalna raba prostora, saj se zagotovi optimalna izkoriščenost stavbnih zemljišč,
- z LP se omogoči dodatna dejavnost turizma na kmetiji, s čimer se zagotovijo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru,
- z LP se ohranjajo prepoznavne značilnosti oz. se le-te s celotno revitalizacijo kmetije celo izboljšajo; prenova bo namreč v vseh pogledih (arhitekturno, okoljsko, tehnološko, okoljsko,...) celovita, zato se prepoznavne značilnosti celo izboljšujejo,
- z LP bo omogočena kontinuirana dejavnost preseljene kmetije, s čimer se ohranja kakovost obstoječe kulturne krajine,

- z LP so dane možnosti kmetijstva v lokalnem okolju, s čimer se pozitivno vpliva na podnebne spremembe (zmanjšanje transportnih poti prevoza hrane), krožno gospodarstvo (podpora lokalni ekonomiji pridelave hrane), zmanjšanje izpustov toplogrednih vplivov (kmetijska pridelava v domačem, lokalnem okolju, ki ne zahteva dolgih transportnih poti) in podobno,
- LP nima negativnega vpliva na varstvene režime (območje LP se ne nahaja znotraj katerega od varstvenih režimov, razen erozijskega območja - običajni zaščitni ukrepi, skladnost LP se preverja pri pristojnih NUP),
- LP nima negativnega vpliva na druge cilje prostorskega razvoja, določene v 2. členu ZUreP-3.

Pri presoji skladnosti LP oz. presoji skladnosti predlaganih individualnih odstopanj od PIP z vidika ciljev prostorskega razvoja občine so preverjene tudi določbe OPN (9. člen, cilji prostorskega razvoja občine):

- z LP se zagotavlja racionalna raba obstoječih SZ, s podporo kmetijstva na območju LP se omogoča učinkovit trajnostni razvoj, varnost prebivalcev z LP ni ogrožena,
- zaradi LP niso ogroženi naravni viri, dejavnost in umestitev načrtovanih objektov je prilagojena prostorskim omejitvam (reliefu, osončenju, dostopom, varovalnim pasovom GJI in podobno),
- na območju LP bodo upošteevane vse omejitve oz. predpisi glede dejavnosti kmetijstva, zaradi predvidene usmeritve kmetije v ekološko pridelavo se vplivi na okolje celo zmanjšujejo,
- z LP se spodbuja turizem na kmetiji, ki pa ne posega v zavarovana območja, dejavnosti na LP so usklajene z drugimi prepoznavnimi vrednotami (v povezavi s (6) in (7) odst. 13. člena OPN, ki določata, da je kmetijstvo pomembno za ohranjanje kulturne krajine predvsem z rednim obdelovanjem kmetijskih zemljišč, da kmetijstvo opravlja gospodarsko funkcijo v prostoru, da se spodbuja trajnostno kmetovanje in s tem preprečuje zaraščanje kmetijskih zemljišč, zlasti na območjih avtohtone razpršene poselitve, na teh območjih oz. kmetijah pa se omogoča izvajanje dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetiji),
- z LP niso ogroženi drugi cilji prostorskega razvoja občine.

4.5.3. doseganje gradbenega namena OPN, upoštevanje drugih PIP, vpliv na načrtovani videz območja, na bivalne in delovne razmere ter na podobo naselja ali krajine

Z LP oz. s predlaganim individualnim odstopanjem od PIP se doseže gradbeni namen OPN, to je gradnja kmetijskega gospodarstva ob hkratnem upoštevanju drugih PIP. Skladnost z drugimi veljavnimi PIP je podrobneje podana v poglavju 4.2.

Z LP se ohranjajo prepoznavne značilnosti oz. se le-te s celotno revitalizacijo kmetije celo izboljšajo; prenova bo namreč v vseh pogledih (arhitekturno, okoljsko, tehnološko, okoljsko,...) celovita, zato se prepoznavne značilnosti izboljšujejo. Z LP se obnovi obstoječa, opuščena sicer kvalitetna prostorska enota (stara kmetija), s čimer se ne samo ohranja, pač pa tudi nadgradi kakovostne prostorske strukture. Objekti se locirajo tako, da se strnejo v gručo, poraba prostora se optimizira ob hkratnem upoštevanju vseh zakonitosti kmetijskega gospodarstva, gradnja vseh objektov pa bo arhitekturno poenotena. Predlagana individualna odstopanja od PIP mdr. predstavljajo tudi optimalnejšo izrabo prostora.

LP ima pozitiven vpliv na delovne in bivalne razmere, saj preselitev kmetije iz območja 3 RO na območje revitalizacije opuščene kmetijske dejavnosti (območje LP) omogoča kontinuirano kmetijsko dejavnost investitorja in njegove širše družine, ki tako ostaja vpeta v obstoječ prostor, revitalizirana kmetija pa jim še nadalje nudi zaposlitvene možnosti.

LP oz. predlagano individualno odstopanje od PIP nima motečega vpliva na krajino, pač pa se z nekaterimi odstopanji (možnost ozelenjenih in povoznih / pohodnih streh manjših gospodarskih objektov) lahko gradnja bolj prilagodi terenu (vkopani objekti), s čimer se zmanjšaj njen vpliv na podobo odprtega prostora. Bistvene sestavine določb OPN, ki se nanašajo na glavne arhitekturne značilnosti objektov (razmerja, volumni, oblike streh večjih objektov, kritine, barve fasad, drugo arh. oblikovanje stavb) ostajajo nespremenjeni.

4.5.4. vpliv na možnosti pozidave sosednjih zemljišč

LP oz. predlagana individualna odstopanja od PIP ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so kmetijska zemljišča, na katerih gradnja ni dovoljena, na južni strani pa so obstoječa SZ v delu že pozidana, delno pa se ohranjajo kot nezazidana SZ, na katerih ima lastnik (ki ni pobudnik te LP) možnost nadaljnje gradnje. Odstopanja od PIP se sicer nanašajo zgolj na območje LP, ki je v lasti investitorja (pobudnika te LP) na severni stani obstoječih SZ, kar pomeni, da odstopanja pravno niti nimajo vpliva na območje celotne EUP PL6 oz. celotnih SZ z NR A. Predlog individualnih odstopanj od PIP poleg tega v celoti upošteva veljavna odločila glede odmikov objektov od sosednjih parcel, prav tako se ne spreminja dovoz na območje LP, kar pomeni, da predvidena gradnja tudi sicer ne bo imela vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

4.5.5. skladnost s pravnimi režimi oz. državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju LP ni varstvenih režimov, razen varstva kmetijskih zemljišč in erozijskega območja. Območje LP ne posega v državne prostorske izvedbene akte.