

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV
V EUP OP 01, NA PARCELAH ŠT. 345/3, 346/6,
346/7, 353, 354 K.O. 519 TROTKOVA V OBČINI
BENEDIKT**

NAROČNIK:

ZASEBNI INVESTITOR

PRIPRAVLJALEC:

OBČINA BENEDIKT
Čolnikov trg 5
2234 Benedikt

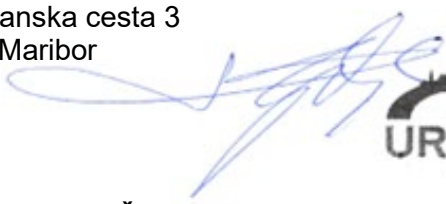
IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 0763

Podpis:



ALENKA HLUPIČ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 0763

SODELAVCI:

Tomaž MAGERL, inž. grad.

DATUM:

JULIJ 2026

ŠTEVILKA. NALOGE:

2026-LP-024

IDENTIFIKACIJSKA ŠT.
v zbirki prostorskih aktov:

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

1.1 Seznam podatkovnih virov

1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2. PRAVNA PODLAGA

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

4.1 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

4.2 Načrtovane ureditve

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

7.3 Kriterij potrebnosti individualnih odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

8.2 Izvorno območje

8.3 Izsek parcel

8.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
2. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve

Seznam uporabljenih kratic:

LP	lokacijska preveritev
PIA	prostorski izvedbeni akt
OPN	občinski prostorski načrt
EUP	enota urejanja prostora
NRP	namenska raba prostora,
PNRP	podrobnejša namenska raba prostora
A	površine razpršene poselitve
ZKN	zemljiškokatastrski načrt
ID	identifikacijska št. v zbirki prostorskih aktov
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
PIP	prostorski izvedbeni pogoji

1. UVOD

Investitor želi legalizirati neskladno izvedbo mansarde na obstoječi enostanovanjski stavbi, ki je zgrajena z gradbenim dovoljenjem na stavbnem zemljišču. Individualno odstopanje se nanaša na dopustno etažnost stavbe in izvedbo strehe, določeno za območje razpršene poselitve (A) v OPN.

1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- <https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni>
- <https://eprostor.gov.si/javni/>
- <https://www.geoprostor.net/piso/>
- <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/14), ID 452
- Odlok o prvih spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (SDOPN1 Občine Benedikt) – Uradno glasilo e-občina št.31/25, ID 3026
- Tehnična posodobitev občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (Uradno glasilo e-občina št. 46/25), ID 6564
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.

2. PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 136., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/14, SDOPN1 Uradno glasilo e-občina št. 31/25, Tehnična posodobitev OPN Uradno glasilo e-občina št. 46/25).

Lokacijska preveritev je v skladu s 134. členom ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

V povezavi s 300. členom ZUreP-3 se postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, če gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, pri čemer morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3:

- odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora;
- individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

- se z individualnim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je izvorno območje s parcelami št. 346/7, 346/6, 345/3, 353, 354 k.o. 519 Trotkova. Parcele se nahajajo v vzhodnem delu občine Benedikt, v naselju Ločki vrh.



Slika 1: Prikaz širšega območja LP, z modro piko je označena parcela št. 346/7 k.o. 519 Trotkova, naselje Ločki vrh, vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>



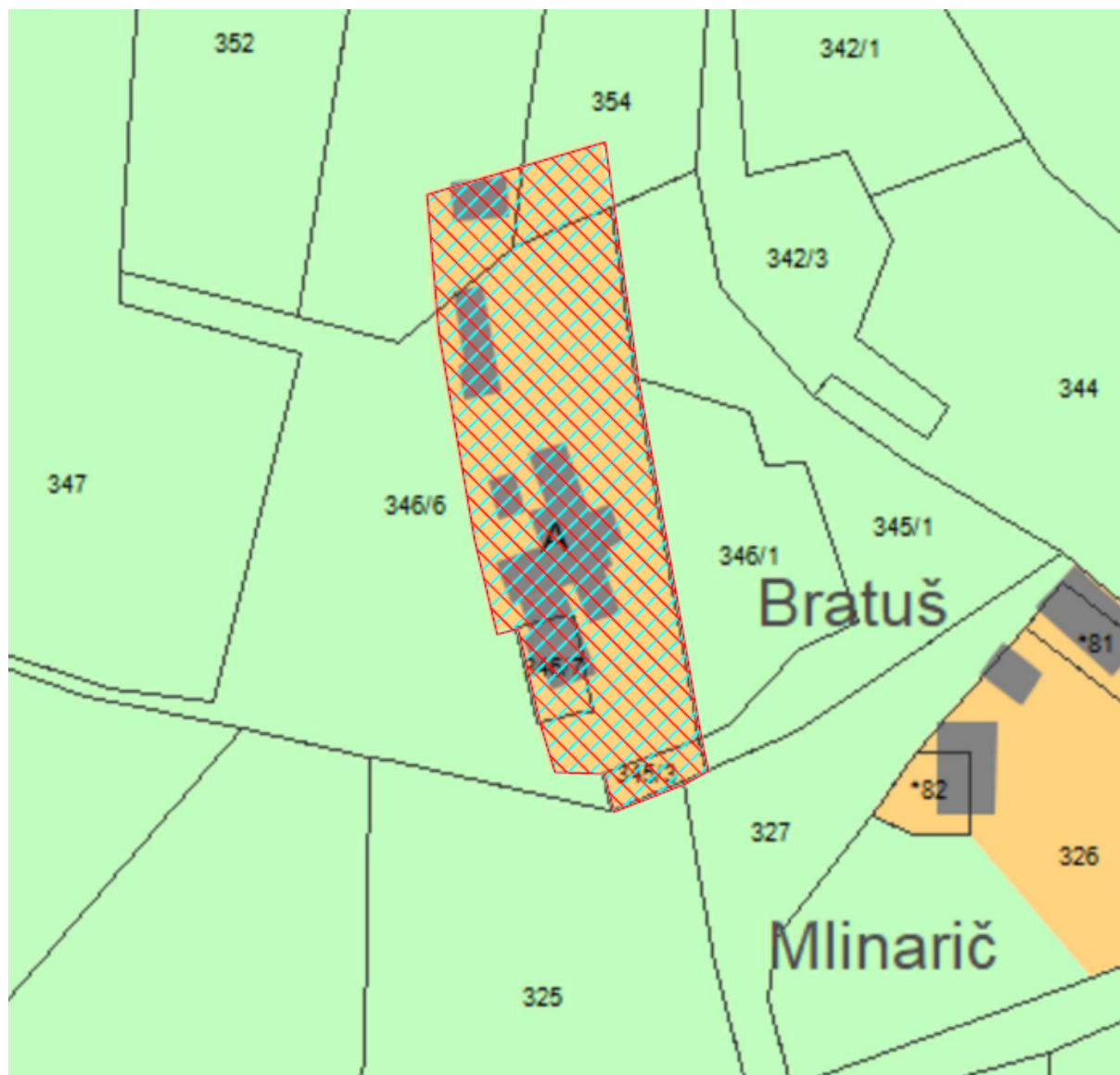
Slika 2: Prikaz ožjega območja LP, z modro je označena parcela št. 346/7 k.o. 519 Trotkova
Vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=benedikt

3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Veljavni prostorski akt na območju LP:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/14), ID 452
- Odlok o prvih spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (SDOPN1 Občine Benedikt) – Uradno glasilo e-občina št.31/25, ID 3026
- Tehnična posodobitev občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (Uradno glasilo e-občina št. 46/25), ID 6564

Na območju, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)



Območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)



A Površine razpršene poselitve



K1 Najboljša kmetijska zemljišča



OP 01 Enota urejanja prostora



Kataster stavb



Zemljiški kataster



Slika 3: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN (EUP OP 01) na DOF

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

4.1 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena in v povezavi s 300. členom ZUreP-3, da se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, za legalizacijo neskladno izvedene mansarde enostanovanjske stavbe na izvornem območju - parcele št. 346/7, 346/6, 345/3, 353, 354 k.o. 519 Trotkova. Individualno odstopanje se nanaša na dopustno etažnost stavbe in izvedbo strehe, določeno za območje razpršene poselitve (A) v OPN.

4.2 Načrtovane ureditve

V izvornem območju je na parcelah št. 346/7 in 346/6 k.o. 519 Trotkova na stavbnem zemljišču z gradbenim dovoljenjem zgrajena enostanovanjska stavba. Izvedba mansarde je neskladna z gradbenim dovoljenjem. Zaradi izvedene strme dvokapnice je investitor izkoristil višino podstrešja za ureditev dveh mansard. Etažnost stavbe je tako K+P+M1+M2. Osvetlitev mansarde je izvedena z frčadami, ki imajo enokapno strešino z manjšim naklonom kot je osnovna strešina.

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

Na območju obdelave veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/14, SDOPN1 Uradno glasilo e-občina št. 31/25, Tehnična posodobitev OPN Uradno glasilo e-občina št. 46/25). – v nadaljevanju OPN.

Skladno z določbami OPN se območje LP (parcele št. 346/7, 346/6, 345/3, 353, 354 k.o. 519 Trotkova) nahaja v EUP z oznako OP 01, podrobne namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Lokacijska preveritev obravnava enostanovanjsko stavbo.



Slika 4: Izsek iz OPN – namenska raba, regulacijski elementi, z modro je označena parcela št. 346/7 k.o. 519 Trotkova, vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=benedikt

Izvleček iz OPN – strateški del:**1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja Občine Benedikt****9. člen
(cilji prostorskega razvoja občine)**

(1) Ob upoštevanju navedenih izhodišč so splošni cilji prostorskega razvoja Občine Benedikt enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

1. skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
2. skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve;
3. optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru;
4. prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnega središča;
5. dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij;
6. preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora;
7. prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje;
8. ohranjanje in varovanje okolja ter kulturne dediščine z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine;
9. doseganje razvojnih ciljev s področja kmetijstva, turizma in priložnostnih dejavnosti ob hkratnem zagotavljanju varstva zavarovanih območij, naravnih vrednot ter celostnem ohranjanju biotske raznovrstnosti;
10. zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

**7. člen
(razvojne potrebe)**

(1) Razvojne potrebe Občine Benedikt so:

1. opredelitev novih stavbnih zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji,
2. opredelitev novih stavbnih zemljišč namenjenih gradnji apartmajskih objektov za potrebe turizma,
3. zagotavljanje dejavnosti potrebnih za opravljanje funkcij občinskega središča v naselju Benedikt,
4. omogočanje razvoja centralnih in proizvodnih dejavnosti v naselju Benedikt,
5. ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja,
6. omogočanje razvoja kmetijskih gospodarstev z dopolnilnimi dejavnostmi,
7. izboljšanje kakovosti bivalnega okolja za prebivalce z dograditvijo in širitvijo infrastrukturnih omrežij v občini,
8. razvoj sonaravnega kmetijstva z namenom oskrbe lokalnega prebivalstva s hrano in ohranjanje kulturne krajine.

**11. člen
(prednostna območja za razvoj)**

(1) Občina je po prioriteti razvojnih ciljev, za katere mora zagotoviti prostorske pogoje, območje Občine Benedikt razdelila na prednostna območja za razvoj poselitve in na prednostna območja za razvoj ostalih dejavnosti.

**12. člen
(prednostna območja za razvoj poselitve)**

(1) Prednostno območje, v katerega bo občina usmerjala razvoj poselitve, je območje občinskega središča. Druga poselitvena območja, v katera bo občina usmerjala poselitev, je območje naselij Trije Kralji, Štajngrova, Benedikt 2, Ihova, Sp. Bačkova 1 in Sp. Bačkova 2 ter območje Term Benedikt. Na ostalih območjih bo občina poselitev usmerjala v ohranjanje poselitve.

(2) Razvoj sekundarnih dejavnosti bo občina usmerjala v obstoječo gospodarsko cono v občinskem središču Benedikt.

(3) Širitev obstoječih kmetij in kmetijskih proizvodnih obratov (farme, rastlinjaki ...) v naseljih je možna le, če so zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji.

(4) V prednostna območja za razvoj poselitve bo občina usmerjala tudi urejanje in širitev površin za šport in rekreacijo ter ostalih zelenih površin v vseh naseljih.

5 Usmeritve za prostorski razvoj občine

Usmeritve za razvoj poselitve

31. člen (usmeritve za ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala prostorski razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve, kot pojava s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, da se bodo z njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora.

Cilj prostorskega razvoja občine Benedikt je vzpostavljanje pogojev za skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj, skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve, optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru. Prednostna območja za poselitev je občinsko središče in večja naselja. V ostalih območjih bo občina poselitev usmerjala v ohranjanje poselitve. Na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala prostorski razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve, kot pojava s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine.

Poseg je skladen s strateškim delom OPN.

Izvleček iz OPN – izvedbeni del:

Skladno z določbami OPN (42., 43. 44. člen odloka in grafične priloge), se obravnavano območje LP nahaja v EUP z oznako OP 01, podrobne namenske rabe A – stanovanjske površine.

48. člen (PIP o vrstah objektov po namenu)

(1) Dopustne vrste objektov po namenu so določene v Prilogi 1 k odloku OPN Benedikt skladno s predpisi o klasifikaciji objektov in podrobno namensko rabo prostora, razen v primerih, ko veljavni predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva voda, varstva pred naravnimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja, to prepovedujejo.

Skladno z 48. členom OPN in Prilogo 1, je na območju razpršene poselitve A dopustna enostanovanjska stavba.

PIP glede velikosti objektov

52. člen (PIP glede velikosti objektov)

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na funkcijo objekta, velikost parcele, pogoje glede lege objektov in zahtevane odmike.

(3) Vse novogradnje se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe zazidave v EUP, prav tako ne smejo presegati tega gabarita dozidave in nadzidave objektov. Etažnost objektov mora biti podrejena dominantam naselja.

(4) Skladno s krajevno tradicionalnimi značilnostmi sme etažnost objektov znašati največ (K)+P+M (klet, pritličje in mansarda) ali (K)+P+1 (klet, pritličje in nadstropje). Pri večstanovanjski gradnji v EUP BE 01 in BE 02 je dovoljena etažnost objektov do (K)+P+2+M ali do (K)+P+3, vendar je pri tem potrebno zaščititi poglede na cerkveni zvonik tako, da jih višine novih objektov ne presegajo in se ne poruši silhueta naselja. V EUP BE 01, BE 02 in BE 06 je dovoljeno odstopanje v višini objektov kadar to zahtevajo funkcije objektov ali pa prilagajanje istovrstnim obstoječim objektom.

(5) Kleti se dopuščajo le v povsem ali do 2/3 vkopani izvedbi. Pri gradnji v terenu z naklonom je klet lahko nad terenom v najnižji točki objekta, vkopani pa morata biti vsaj 2/3 višine kleti na ostalih straneh objekta. Če podkletitev ni mogoča (na primer zaradi nivoja podtalnice ali sestave tal), se zvišanje objektov ne dovoljuje. Možna je izgradnja ene ali več kletnih etaž, kjer to geomehanske lastnosti tal dopuščajo. Objekti na izpostavljenih legah in grebenih morajo imeti klet v celoti vkopano, da se zagotovi pritličen gabarit.

Za enostanovanjsko stavbo je dopustna etažnost K+P+M ali K+P+1.

Stavba, ki jo obravnava LP, ima izvedeni dve mansardi.

PIP glede oblikovanja objektov

53. člen (PIP glede oblikovanja objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kakovostno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljenosti in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni. Gospodarski, dopolnilni in bivanjski objekti morajo biti prostorsko ločeni ali ločeni s požarnim zidom.

(3) Tlorisna razmerja naj ohranjajo razmerja značilna za arhitekturno krajino:

1. stavbe v gruči: podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1,2 do 1:1,8,
2. stavbe na slemenu: podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:2 do 1:5,
3. na osnovni podolgovati tloris je dopustno dodajanje in odzemanje volumnov (tloris objekta je lahko na L),
4. tlorisno razmerje se lahko zagotovi tudi z dodajanjem pomožnih objektov k osnovnemu tlorisu,
5. lega vhoda: obvezno na daljši stranici.

7) Naklon streh objektov mora biti med 27-50°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. Enokapne ali ravne strehe so dopustne v strnjenem delu naselja Benedikt v primeru gradnje stavb grajenih po načelu nizko energetskih ali pasivnih hiš ali v primeru, da gre za nov niz objektov z istim tipom strehe v liniji (več novih objektov).

(8) Smer slemena mora biti vzporedna s plastnicami terena oz. mora biti usklajena z obstoječo zasnovo naselja, zaselka ali gruče hiš. Sleme mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta.

(9) Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in po posamezni strehi enotno oblikovane ter enakega naklona kot je osnovna strešina.

Obravnavana stavba je zgrajena skladno z dopustnimi tlorisnimi razmerji, streho ima dvokapno z dopustnim naklonom, smer slemena je vzporedno s plastnicami in z daljšo stranico.

Osvetlitev mansardnih prostorov je s frčadami, kar je dopustno z enakim naklonom kot je osnovna strešina.

Stavba, ki jo obravnava LP, ima izvedene frčade z manjšim naklonom kot je osnovna strešina.

Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji

97. člen (površine razpršene poselitve - A)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja razpršene poselitve se ureja naslednje EUP: OP 01, BE 10, BE 19, BE 20.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako A je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora pa je opredeljena kot površine razpršene poselitve. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Benedikt, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Benedikt.

(4) Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.

(5) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, navedene v tretjem odstavku tega člena. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar nekmetijski posegi v prostor ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi tako, da so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

(6) Nova kmetija in širitev kmetije v je dopustna v območju stavbnega zemljišča z oznako A, v kolikor so za to izpolnjeni prostorski in okoljski pogoji. Če na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi nezahtevnega ali enostavnega objekta iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, se ob obstoječih objektih kmetije za potrebe dejavnosti kmetije dopušča gradnja teh objektov tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče). Izven teh območij in izven neposredne bližine obstoječih kmetij, je dopustna gradnja pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov, ki jih je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih ali v gozdu brez spremembe rabe le v primeru, kadar je domačija obdelovalca odmaknjena od teh zemljišč več kot 10 km, intenzivnost obdelave in velikost zemljišč pa zahteva daljšo časovno prisotnost na teh zemljiščih, ali pa je potrebno shranjevati orodja za obdelavo in pridelek, ali zagotoviti objekt za krajše zadrževanje in opravljanje higienskih potreb.

(7) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):

1. pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,

2. pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,

3. pri samotnih kmetijah in drugih samoto stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

(8) V EUP, navedeni v prvem odstavku tega člena, pri kateri so v preglednici 44. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(9) Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalen in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.

(10) Pri ravnanju z odpadno vodo v območju A v slemenski poselitvi in pri gradnji na terenu z nagibom, kjer ni predvidena gradnja kanalizacije s čiščenjem na čistilni napravi, je priporočljiva gradnja nepretočnih greznic z odvozom greznične blatenice. Gradnja družinskih čistilnih naprav je dopustna, če ima lastnik dovolj velike razlivne površine, na katere bo površinsko odtekala očiščena odpadna voda ali je možno ponikanje te vode ali odtekanje v dovolj vodonosen sprejemnik. Ponikanje očiščene vode ni dopustno na terenih, na katerih bi se kot posledica ponikanja pojavilo plazenje zemljin.

(11) V EUP OP 01 so na parcelah 349/9 in 349/12 k.o. Ihova dopustni le nestanovanjski kmetijski objekti.

(12) V EUP OP 01 je pri gradnji stanovanjskih objektov na površinah razpršene poselitve ob regionalni cesti potrebno le-te umakniti čim dlje od ceste, med cesto in stanovanjskimi objekti pa zagotoviti zeleno cezuro z visoko (drevesno) vegetacijo.

(13) Novi objekti v EUP OP 01 na parceli 512/24 k.o. Benedikt morajo biti pritlični.

Z dopustnim odstopanjem od PIP je predviden poseg skladen z izvedbenim delom OPN.

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na določilo iz 52. člena OPN, ki določa dopustno etažnost enostanovanjskih stavb K+P+M in na določilo iz 53. člena OPN, ki osvetlitev mansardnih prostorov dopušča s frčadami, vendar z enakim naklonom kot je osnovna strešina.

Enostanovanjska stavba je zgrajena z gradbenim dovoljenjem na stavbnem zemljišču, vendar izvedba mansarde ni skladna z gradbenim dovoljenjem in določili OPN. Zaradi izvedene strme dvokapnice je investitor izkoristil višino podstrešja za ureditev dveh mansard. Etažnost stavbe je tako K+P+M1+M2. Osvetlitev mansarde je izvedena z frčadami, ki imajo enokapno strešino z manjšim naklonom kot je osnovna strešina.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za legalizacijo neskladno izvedene mansarde na obstoječi enostanovanjski stavbi dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP OP 01 tako, da se v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih v 97. členu (površine razpršene poselitve - A) za parceli št. 346/7 in 346/6 k.o. 519 Trotkova določijo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji.

V 97. členu OPN se na koncu doda nov odstavek, ki se glasi:

(14) V EUP OP 01 se na parcelah št. 346/7 in 346/6 k.o. 519 Trotkova dopusti izvedba enostanovanjske stavbe etažnosti K+P+M1+M2 in izvedba frčad, ki imajo enokapno strešino z manjšim naklonom kot je osnovna strešina.

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	√		
Na obravnavanem območju je z OPN določena osnovna namenska raba - stavbna zemljišča in podrobna namenska raba A – stanovanjske površine. Skladno z 48. členom OPN in Prilogo 1, je na območju razpršene poselitve A dopustna enostanovanjska stavba. Skladno s 97. členom OPN so na površinah razpršene poselitve dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, potrebnih za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve. Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.			

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	√		
Cilj prostorskega razvoja občine Benedikt je vzpostavljanje pogojev za skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj, skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve, optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru. Prednostna območja za poselitev je občinsko središče in večja naselja. V ostalih območjih bo občina poselitev usmerjala v ohranjanje poselitve. Na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala prostorski razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve, kot pojava s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine. S predvidenim posegom se upošteva usmeritev prostorskega razvoja v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve. Predvidena gradnja z odstopanji od PIP je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	√		
Obravnavano izvirno območje je že pozidano. Priključki na GJI so v obstoječi stavbi, dovoz je obstoječ, zato se možnosti za pozidavo sosednjih zemljišč ne spreminjajo. Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	√		
Obravnavan objekt je obstoječ, legalno zgrajen. Neskladna z določili prostorskega izvedbenega akta je izvedba mansarde in frčad, ki pa ne vpliva na gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Ne spreminja se namenska raba prostora, bo pa omogočena boljša izraba podstrešnega prostora in s tem omogočeni boljši pogoji za bivanje. Gradnja enostanovanjske stavbe je skladna z gradbenim namenom, ki izhaja iz dopustne dejavnosti (bivanja) iz OPN na obravnavanem območju.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		
Obravnavana enostanovanjska stavba je obstoječa. Pri njeni izgradnji so bili upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji. Neskladna s PIP je izvedba mansarde in frčad. Zaradi izvedene strme dvokapnice, je investitor izkoristil ves prostor pod streho z izvedbo še ene mansarde, kar je pogojevalo tudi drugačen naklon strešine pri frčadah. Pri izgradnji so bili upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.			

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		
Obravnavano območje je pozidano. Obravnavana stavba je bila oblikovana in zgrajena skupaj z okoliškimi stavbami in ne izstopa po svojem videzu. Zaradi individualnega odstopanja od PIP se ne bo spremenil videz območja.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	√		
Dodatni bivalni prostori v mansardi ne povzročajo dviga ravni hrupa ali drugega negativnega vpliva na okolico, oziroma na delovne ali bivalne razmere na območju. Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.			

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	√		
Stavba je obstoječa. Izvedba dveh mansard ne vpliva na višino stavbe tako, da bi višinski gabarit stavbe presegal višine obstoječih objektov. Stavba je vpeta v okolje in ne vpliva moteče na podobo naselja ali krajine.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	√		
Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij in izven območij poplavne nevarnosti. Območje leži izven zaščitene območij kulturne dediščine. Leži v območju Nature 2000 in ekološko pomembnega območja. Leži v erozijskem območju z zahtevnejšimi zaščitnimi ukrepi. Leži v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov. Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri gradnji obstoječe stavbe. Izvedba večjega bivalnega prostora v mansardi, ki je predlog individualnega odstopanja od PIP, ne vpliva na skladnost s pravnimi režimi, ki so bili pri gradnji upoštevani. Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.			

7.3 Kriterij potrebnosti individualnih odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih – 3. odstavek 136. člena - izpolnjen mora biti vsaj en kriterij

	DA	NE	Nima vpliva
Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.	√		
Na stavbnem zemljišču je z gradbenim dovoljenjem zgrajena enostanovanjska stavba. Izvedba mansarde je neskladna z gradbenim dovoljenjem. Gre za manjše odstopanje od PIP. Zaradi izvedene strme dvokapnice, je investitor izkoristil ves prostor pod streho z izvedbo še ene mansarde, kar je pogojevalo tudi drugačen naklon strešine pri frčadah. S tem je omogočena boljša izraba podstrešnega prostora in s tem so omogočeni boljši pogoji za bivanje. Z dopustnim odstopanjem od PIP je možna legalizacija neskladne gradnje, ki predstavlja za družino boljše bivalne pogoje, skladno z bistvenimi zahtevami kot jih določajo predpisi, ki urejajo gradnjo.			
	DA	NE	Nima vpliva
Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa.		√	
	DA	NE	Nima vpliva
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov		√	

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrant namenov lokacijske preveritve
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrant tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	2.861,03	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12)

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

8.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Benedikt (Uradno glasilo e-občina, št. 46/25), ki je objavljen v Prostorskem informacijskem sistemu (PIS):

https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=262505

(v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj
 ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	OP 01	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2.861,03	Površina območja v m ²

8.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), GURS, 5. 7. 2026, in se ga ni spreminjalo.

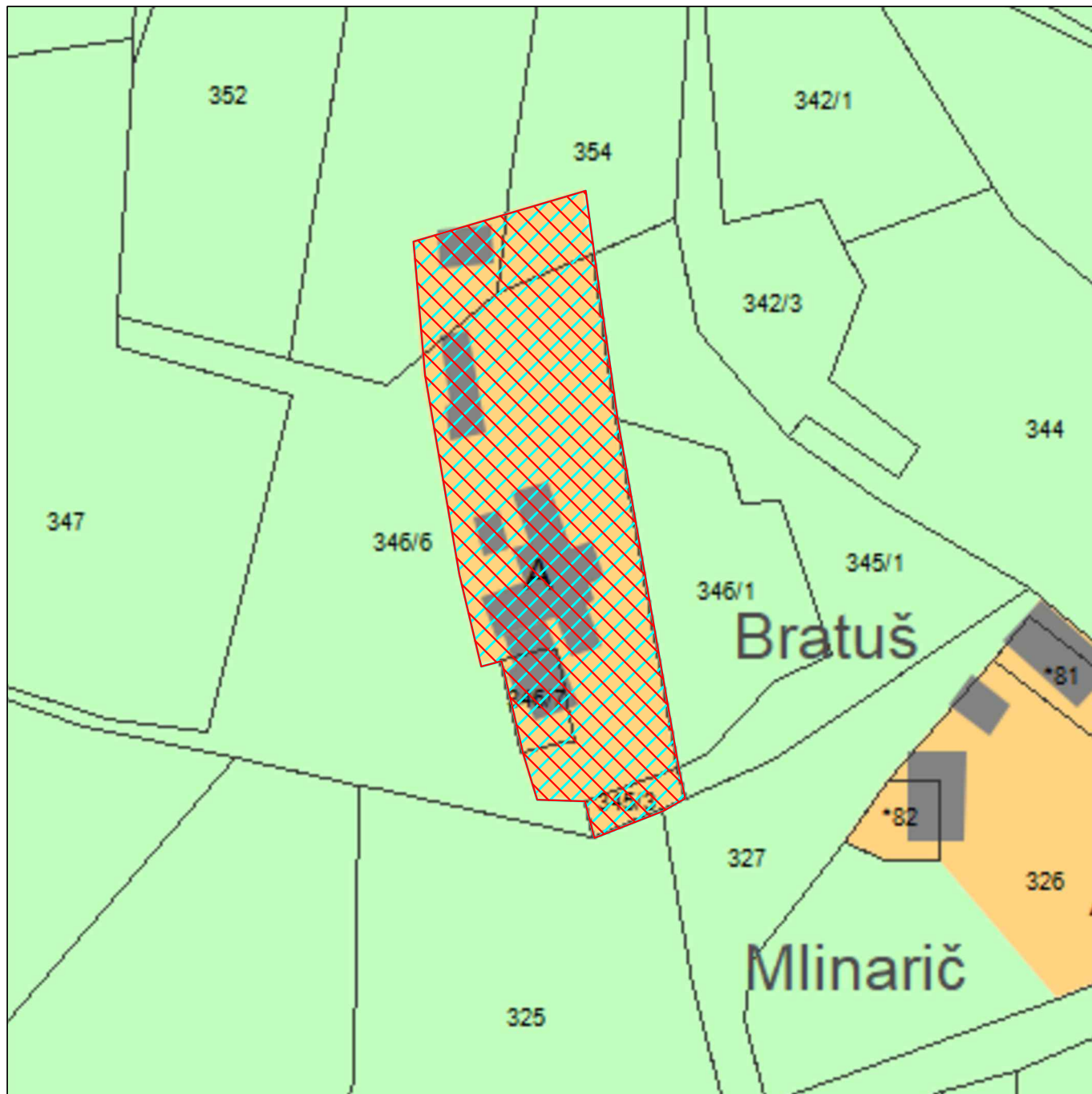
Zemljiškokatastrski načrt:

Zemljiškokatastrski načrt, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan GURS, 16. 10. 2025. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

8.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
2. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)



Območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)

A

Površine razpršene poselitve

K1

Najboljša kmetijska zemljišča

OP 01

Enota urejanja prostora



Kataster stavb

346/6

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:

2026_LP_024

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

številka lista:

1

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP OP 01, NA PARCELAH ŠT.
345/3, 346/6, 346/7, 353, 354 K.O. 519 TROTKOVA V OBČINI BENEDIKT

Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz
občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)



Območje lokacijske preveritve
(2.861,030 m²)

346/6

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

Tomaž MAGERL, inž. grad.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

številka projekta:

2026_LP_024

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

številka lista:

2

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V EUP OP 01, NA PARCELAH ŠT. 345/3, 346/6, 346/7, 353, 354 K.O. 519 TROTKOVA V OBČINI BENEDIKT

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju LP