



ŽUPAN

Številka: 9001-4/2025
Datum: 19. 6. 2025

16. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE BREŽICE, dne 3. 7. 2024

**ZADEVA: Sklep o lokacijski preveritvi za zagotavljanje stavbnega
zemljišča na območju posamične poselitve za EUP Ak
264**

PRIPRAVIL: OBČINSKA UPRAVA OBČINE BREŽICE; ODDELEK ZA
PROSTOR

PREDLAGATELJ: župan Ivan MOLAN

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Gordana Radanovič, vodja Oddelka za prostor

SKLEP: Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko
številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5809
za Ak 264

Ivan MOLAN
župan

Priloge:

- Sklep o lokacijski preveritvi za zagotavljanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve za EUP Ak 264 z obrazložitvijo,
- Sklep o lokacijski preveritvi za zagotavljanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve za EUP Ak 264
- grafični prikaz
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji EUP Ak 264 – ID 5809

Številka: 3504-1/2025

Datum: 19. 6. 2025

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Sklep o lokacijski preveritvi za zagotavljanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve za EUP Ak 264

Na podlagi 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) predlagam v obravnavo in sprejem Sklep o lokacijski preveritvi za zagotavljanje stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve za enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) Ak 264.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5809 za Ak 264.

OBRAZLOŽITEV:

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je preoblikovanje in določitev oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi k enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako EUP Ak 264 v občini Brežice v naselju Cirknik. Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc.št. 1523/6 in 1523/1 obe k.o. 1308 Velika dolina in okoliških, ki pripadajo domačiji v skupni površini cca 35,5 hektarjev. Ker gre za posamično poselitev (307. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) se skladno s 135. členom ZUreP-3 lahko pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi primerna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. Preoblikovanje se določi za potrebe gradnje objekta za osnovno in dopolnilno dejavnost na kmetiji (vinska klet, degustacijska soba in nastanitvene kapacitete) ter ureditev pripadajočih parkirišč. Skladno s 140. členom ZUreP-3 LP predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

Območje LP se nahaja na južnem delu občine Brežice, v naselju Cirknik in zajema območje razpršene poselitve obstoječe kmetije z dopolnilno dejavnostjo – kovinarska dejavnost / turizem. Območje LP zajema preoblikovanje izvirnega območja LP, ki je določeno v OPN z EUP Ak 264. Velikost stavbnega zemljišča na namenski rabi prostora z oznako Ak obsega 5.474,85m². Za potrebe gradnje dela objekta in ureditve parkirišč je dejansko potrebno 548,03 m², kar je manj od zakonski dovoljenih 600 m². Stavbno zemljišče se bo dejansko razširilo za 548,03 m², kar je cca 10% površine EUP Ak 264.

Natančna meja, velikost in oblika območja LP so razvidni iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi EUP Ak 264 št. ELP-05/24 z dne oktober 2024, ki ga je izdelalo podjetje PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p., Kovinarska ulica 9, 8270 Krško (v nadaljevanju ELP). ELP skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora, ki so pridobljeni v tem postopku, predstavlja sestavni del tega sklepa.

ELP je izdelan na podlagi analize stanja v prostoru, analize določil OPN, potreb kmetijskega subjekta po zagotavljanju zadostnih razvojnih površin kmetije in dopolnilne dejavnosti na kmetiji ter ugotovitev izpolnjevanja zakonskih pogojev za LP.

Vrsto LP in postopek LP določa ZUreP-3. Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZUreP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen ZUreP-3. ELP je izdelan skladno z Obvestilom o objavi Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev Ministrstva za okolje in prostor št. 010-6/2018/297 z dne 26. 11. 2018 (v nadaljevanju: priporočila MOP) in v skladu s smernicami Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP).

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja. Z LP se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od že sprejetih pravil urejanja prostora. Skladno z določili 135. člena ZUreP-3 se lahko postopek LP izvede za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se posledično obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

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

2. Stroški lokacijske preveritve

Za izvedbo lokacijske preveritve občina investitorju skladno z 139. členom ZUreP-3 zaračuna nadomestilo stroškov, ki občini nastanejo v tem postopku. Na osnovi sprejetega Odloka o taksi za nadomestilo stroškov lokacijske preveritve v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 90/20; v nadaljevanju: Odlok) je, na podlagi namena LP, predpisana višina nadomestila stroškov za vodenje LP. Višina nadomestila je 1.500 EUR (prva alineja drugega odstavka 3. člen Odloka).

3. Preveritev skladnosti elaborata

Občina je s pooblaščenim občinsko urbanistko preverila skladnost elaborata z določbami ZUreP-3, priporočili MOP, smernicami MKGP in občinskimi prostorskimi akti ter na osnovi preveritve ELP posredovala pristojnim nosilcem urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) ELP v pridobitev mnenj.

4. Mnenja NUP

Občina je pozvala pristojne NUP k predložitvi mnenja z njihovega delovnega področja, da se opredelijo o ustreznosti elaborata. Iz preglednice izhajajo NUP in status mnenja:

ZAP ŠT	NUP - ELP AK 264	MNENJE ŠT.	status
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	35629-49/2025-2560-4 z dne 17. 3. 2025 s priloženim mnenjem ZRSVN št.: 3563-0119/2025-2 Datum: 17. 3. 2025	+

2	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	3505-43/2025/3 dne 20. 3. 2025	+
3	Direkcija za vode RS, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana	35028-055/2025-2 dne 15. 4. 2025	+
4	Občina Brežice, CPB 18, 8250 Brežice	3502-144/2025, 9. 4. 2025	+

5. Javna razgrnitev

Občina Brežice je na osnovi četrtega odstavka 138. člena ZUreP-3 javnost seznani, da bo od 12. 5. 2025 do vključno 27. 5. 2025 potekala javna razgrnitev ELP. V skladu z določili ZUreP-3 je o LP seznani lastnike sosednjih zemljišč. Vsi zainteresirani posamezniki, organi in organizacije so lahko na razgrnjeno gradivo podali pripombe in predloge ali izrazili strinjanje z razgrnjenim dokumentom. Ogled gradiva je bil možen:

- v prostorih Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, Brežice – Oddelek za prostor
- na spletnem portalu Občine Brežice

Pripomb v danem postopku ni bilo. Ker v fazi javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb se je pristopilo k pripravi Sklepa o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5809 za Ak 264.

Po sprejemu Sklepa o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5809 za Ak 264, se le-ta objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Brežice. O sprejemu sklepa se obvesti Ministrstvo za naravne vire in prostor in Upravno enoto Brežice. Sklep o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5809 za Ak 264 se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. Sklep o LP se ob prvi spremembi in dopolnitvi OPN ali po kratkem postopu sprememb in dopolnitev OPN vključi v OPN.

Občina predlaga Občinskemu svetu, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLAGANEGA AKTA:

Sklep ima finančne posledice na proračunska sredstva Občine Brežice in sicer priliv sredstev v višini 1.500,00 EUR. Na osnovi popolne vloge in določil Odloka je Občina Brežice pred pričetkom postopka izdala pobudniku sklep o plačilu stroškov s katerim je bil na osnovi prve alineje drugega odstavka 3. člena Odloka zavezan za plačilo takse v višini 1.500,00 EUR. Plačilo takse je pogoj za vodenje lokacijske preveritve.

Pripravila:

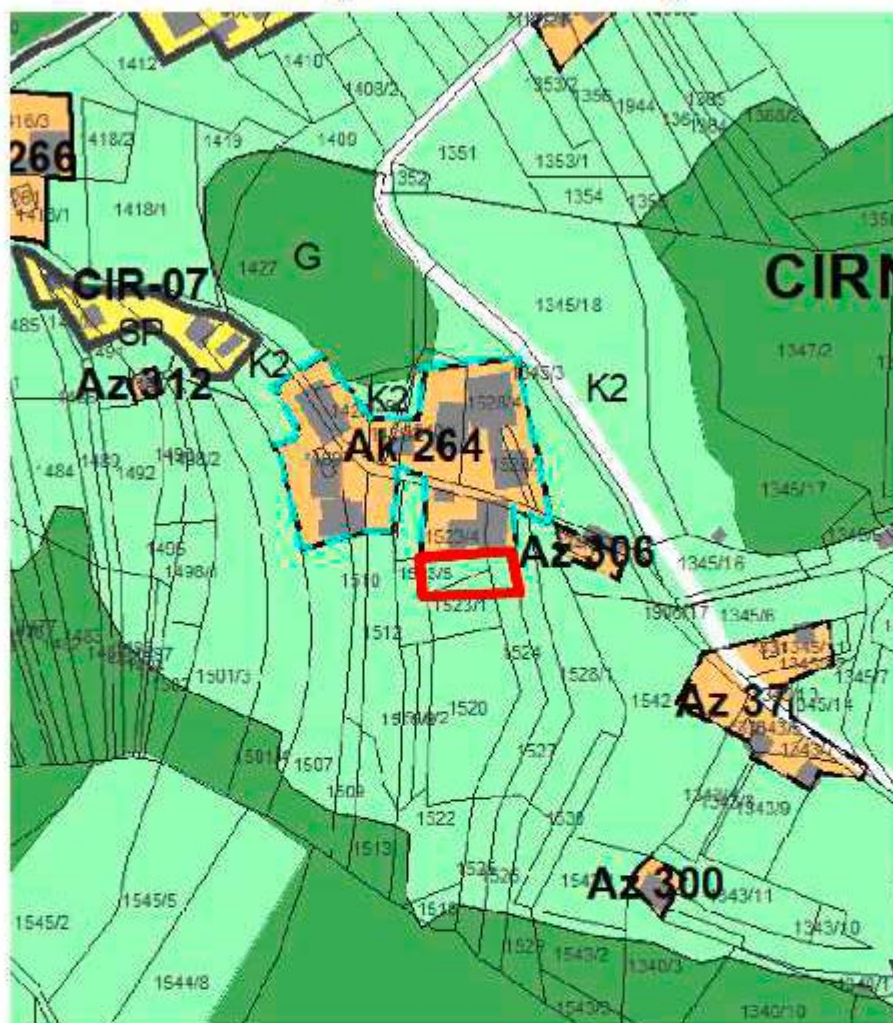
Katja Pongračič

Občinska urbanistka

mag. Gordana Radanovič
Vodja Oddelka za prostor

Ivan Molan
Župan

Prelog določanja stavbnega zemljišča



LEGENDA:



Območje sklepa o lokacijski preveritvi
(Izvirno območje)



Območje širitve

Na podlagi sedmega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je Občinski svet Občine Brežice na 16. redni seji dne _____ sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov
5809 za Ak 264

1. člen
(lokacijska preveritev in namen)

(1) S tem sklepom se na osnovi 'Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – širitev stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve EUP Ak 264 prilagajanje in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi', ki ga je izdelalo podjetje PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p. (oznaka ELP št. 05/24, oktober 2024; v nadaljnjem besedilu ELP), skladno s 135. členom ZUreP-3, dopusti prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo in 80/21; v nadaljevanju OPN) je enota urejanja prostora opredeljena z oznako Ak 264 in namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) določena na zemljiških parcelah s št. 1523/6 in 1523/1 obe k.o. 1308 Velika dolina, v naselju Cirknik. Velikost območja širitve stavbnega zemljišča obsega 548,03 m² površine.

(2) Meja območja lokacijske preveritve se dotika južne meje obstoječega stavbnega zemljišča. Širitev nima vpliva na potek gospodarske javne infrastrukture. Natančna meja, velikost in oblika območja so razvidni iz Elaborata iz prvega odstavka tega člena, ki je skupaj z mnenji nosilcev urejanja prostora pridobljenimi v tem postopku, sestavni del tega sklepa.

(3) Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je, skladno z mnenjem o ustreznosti Ministrstva za naravne vire in prostor, 5809.

2. člen
(podroben namen ter pogoji namenske rabe in gradnje)

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa se dopusti prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki je z določili OPN opredeljena kot enota urejanja prostora z oznako Ak 264 in namensko rabo Ak (površine razpršene poselitve) pod pogoji navedenimi v tem sklepu.

(2) Na območju iz prvega člena tega sklepa se omogoči gradnja dela objekta za namen opravljanja osnove in dopolnilne dejavnosti na kmetiji (vinska klet, degustacijska soba in nastanitvene turistične kapacitete) ter ureditev potrebnih parkirišč, ob upoštevanju prostorsko izvedbenih pogojev OPN, ki veljajo za namensko rabo Ak – SK (podeželski tip naselja).

3. člen
(posledice in veljavnost sklepa)

(1) Sklep o lokacijski preveritvi je skupaj z Elaboratom iz 1. člena tega sklepa obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

(2) Občina kot obvezen mnenjedajalec skladno z drugim odstavkom 5. člena ZUreP-3 v postopku predodločbe ali gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v mnenju preveri tudi skladnost nameravane gradnje s tem sklepom.

4. člen **(obveznosti Občine)**

(1) Občina podatke o lokacijski preveritvi nemudoma po uveljavitvi sklepa posreduje Upravni enoti Brežice in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

(2) V skladu z ZUreP-3 Občina vodi evidenco lokacijskih preveritev, ob prvih naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ali po kratkem postopku OPN pa jo ustrezno prenese v grafični prikaz namenske rabe prostora.

5. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3504-1/2025
Brežice, _____

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

Elaborat lokacijske preveritve:
Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

**ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
NA OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE
EUP Ak 264**

ID:

Izdelovalec: **PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p.**
Kovinarska ulica 9
8270 Krško

Pooblaščen
prostorski načrtovalec: **IVANKA KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**
Identifikacijska številka: **PA PPN ZAPS 0916**

Pooblaščen geodet: **STANISLAV BARKOVIČ, inž.geod.**
Identifikacijska številka: **IZS Geo 0002**

Št. elaborata: **ELP-05/24**

Vodja obratovalnice: **Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**

Krško, oktober, 2024

VSEBINA

UTEMELJITEV	3
1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI	4
1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	4
1.2. POTRJE NE LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	4
1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE	5
1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	5
2. PODROBNA UTEMELJITEV	6
2.1 PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU	6
2.2 OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	6
2.3 UPOŠTEVANJE POGOJEV IZ 32. ČLENA ZUreP-3	7

UTEMELJITEV

1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI

1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14, 43/16, 70/18, 20/19, 41/2019-UPB, v nadaljevanju OPN).

1.2. POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju posamične poselitve (razpršena poselitev), na območju EUP Ak 264, ki je predmet lokacijske preveritve, ni evidentiranih drugih lokacijskih preveritev.

1.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na parc. št. 1523/6 in 1523/1, obe k.o. 1308 Velika Dolina

Parcela 1523/6, k.o. 1308 Velika Dolina, je na podlagi OPN v prostorski enoti PREN-14 (Mokrice, Ponikve). Večji del območja je v enoti urejanja prostora (EUP) Ak 264, katera po namenski rabi prostora (NRP) sodi v površine razpršene poselitve (Ak), manjši del je v enoti urejanja prostora na namenski rabi najboljših kmetijskih zemljišč (K1). V naravi je večji del te parcele pozidan s stavbami, manjši del je interno dvorišče kmetije in njiva. Lokacijska preveritev se, po OPN, nanaša na najboljša kmetijska zemljišča (K1), ki so v naravi območje delno pozidanega zemljišča s stavbo, večji del pa predstavlja območje internega dvorišča obstoječega gospodarskega poslopja in v manjšem delu njiva.

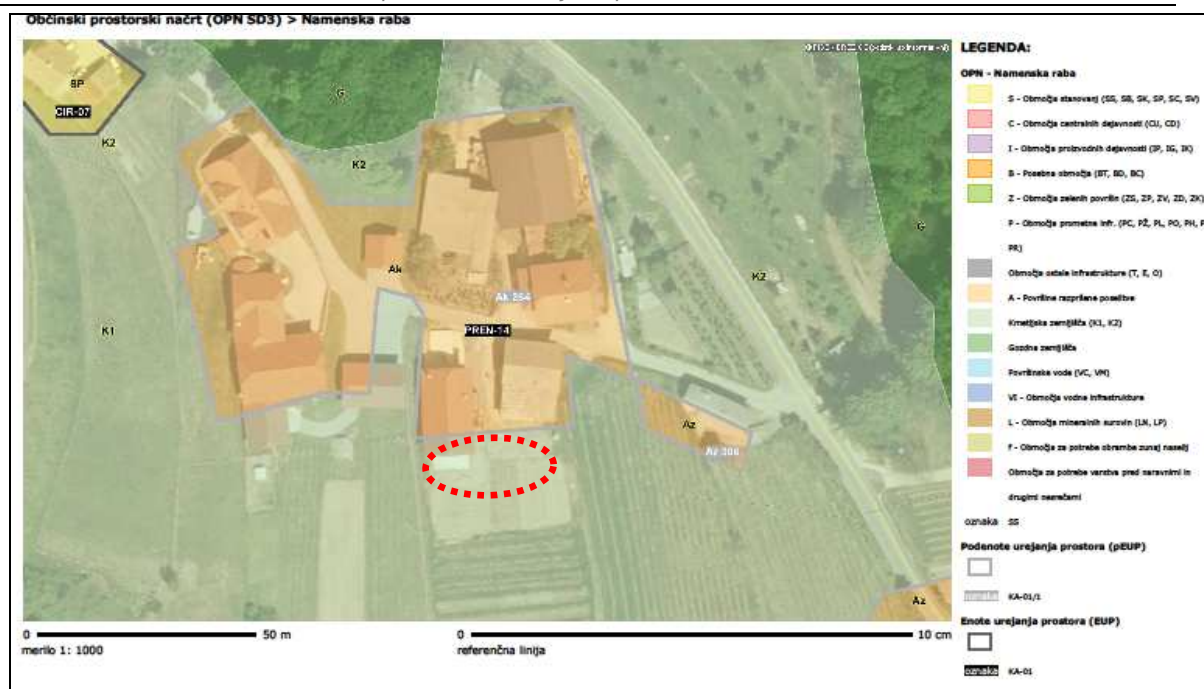
Parcela št. 1523/1, k.o. 1308 Velika Dolina, je v prostorski enoti PREN-14 (Mokrice, Ponikve). V celoti je zunaj območja stavbnih zemljišč, in sicer na namenski rabi najboljših kmetijskih zemljišč (K1). V naravi je parcela v celoti namenjena za kmetijske namene. Lokacijska preveritev se nanaša na najboljša kmetijska zemljišča.

1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

Pri izdelavi lokacijske preveritve je uporabljen grafični del veljavnega OPN, PISO in obstoječ zemljiško katastrski načrt.

GRAFIČNI IZSEK IZ OPN

Na podlagi OPN je območje lokacijske preveritve na območju EUP Ak 264, ki je po namenski rabi prostora opredeljena, kot površine razpršene poselitve, (Vir: PISO, oktober, 2024).



Izsek iz OPN z okvirnim območjem lokacijske preveritve

1.5. SEZNAM UPORABLJENE DODATNE DOKUMENTACIJE

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21 - v nadaljevanju ZUreP-3),
- Občinskega prostorskega načrta občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14, 43/16, 70/18, 20/19, 41/2019-UPB).

1.6. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 32. in 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev izvaja za namen širitve stavbnega zemljišča za gradnjo manjšega dela objekta za osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji (večji del objekta je na stavbnem zemljišču) in pripadajočega parkirišča, s čem se določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Gradnja objekta se izvede za potrebe razvoja obstoječih in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji.

Lastnik ima v obdelavi 7000 trt na cca 1 ha vinograda, v reji ima 30 glav govedi in 40 – 50 prašičev. Investitor ima namen zgraditi stavbo z vinsko kletjo, degustacijsko sobo in prenočiščem s cca 4-5 sob. V ta namen potrebuje 14 parkirnih mest, in sicer, na podlagi OPN:

- 1 PM/1,5 sobo - 5 sob - cca 4 PM
- 1 PM /4 sedeže - 40 sedežev - 10 PM.

Del objekta in parkirišča je zaradi terenskih danosti možno umeščati v smeri juga, kjer je namenska raba kmetijska, boniteta kmetijskega zemljišča je 40, kjer je v skladu s smernicami Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano dopustna širitev stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo. Širitev se izvaja zaradi razvoja obstoječe (pridelava vina in mlečnih ter mesnih kmečkih izdelkov) in širitve kmetijske dejavnosti, in sicer z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji (gostinska dejavnost).

2. PODROBNA UTEMELJITEV

2.1. PODATKI O OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Parc. št. 1523/6

Kat. občina: 1308 Velika Dolina

Enota prostora – PREN-14 (Mokrice, Ponikve)

EUP – Ak 264

PNRP delno površine razpršene poselitve (Ak) in delno najboljša kmetijska zemljišča (K1)

EUP – delno Ak 264 – površine razpršene poselitve

POVRŠINA: delno Ak = 757,42 m²

BONITETA: 40 (Vir: PISO, avgust, 2024)

Delno K1 – najboljša kmetijska zemljišča

POVRŠINA 717,58 m²

BONITETA 40 (Vir: PISO, avgust 2024)

Parc. št. 1523/1

Kat. občina: 1308 Velika Dolina

Enota prostora – PREN-14 (Mokrice, Ponikve)

PNRP najboljša kmetijska zemljišča (K1)

POVRŠINA: K1 = 498 m²

BONITETA: 40 (Vir: PISO, avgust, 2024)

Površina celotne EUP Ak 264 5.474,85 m².

2.2. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

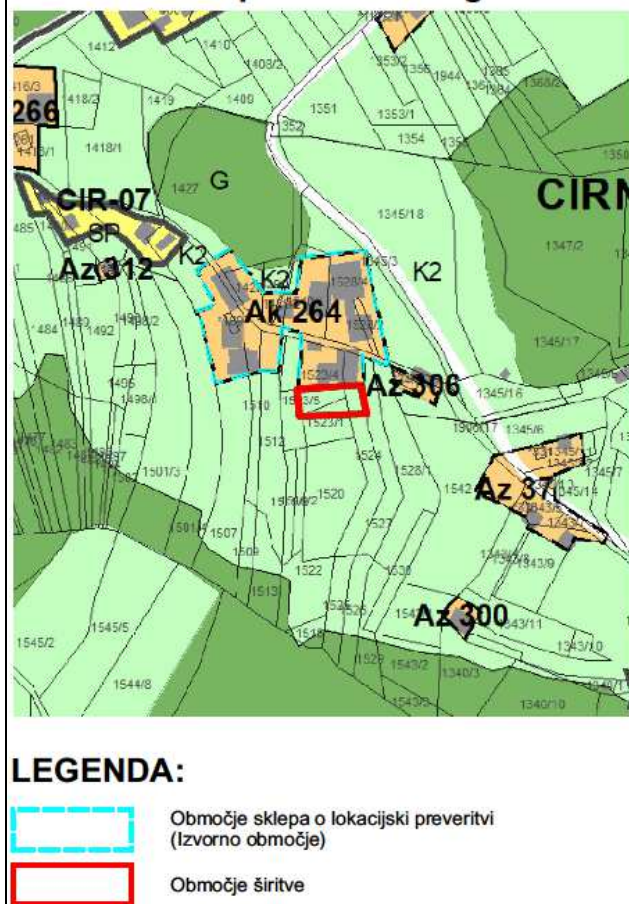
Velikost stavbnega zemljišča na namenski rabi prostora z oznako Ak je v OPN 5.474,85m².

Povečanje stavbnega zemljišča je po zakonu dovoljeno največ za 20% (od 5.474,85 m²) in to znaša 1.094,97 m², oziroma po zakonu je dovoljeno največ 600 m².

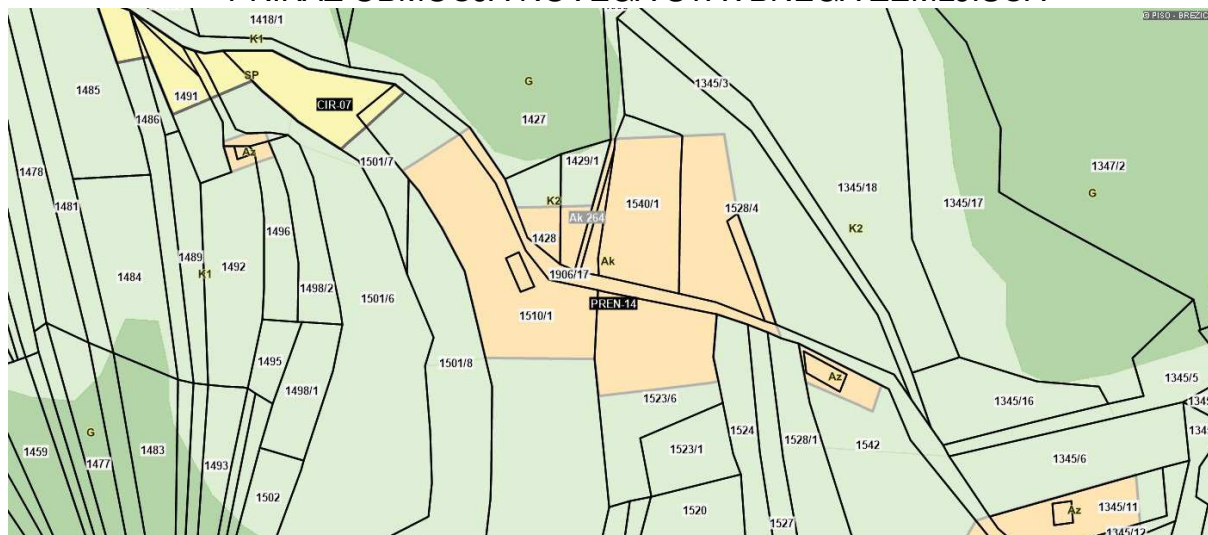
Za potrebe gradnje dela objekta in ureditve parkirišč je dejansko potrebno 548,03 m², kar je manj od zakonski dovoljenih 600 m².

Stavbno zemljišče se bo dejansko razširilo za 548,03 m², kar je cca 10% površine EUP Ak 264.

7.3.1. Grafični prikazi – kartografski del



PRIKAZ OBMOČJA NOVEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA



Izsek iz še neveljavnega tehnično posodobljenega OPN

2.3. UPOŠTEVANJE POGOJEV IZ 32. ČLENA ZUreP-3

GRADNJA OBJEKTOV ZA IZVAJANJE OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

Obstoječe stavbno zemljišče je na območju razpršene poselitve (Ak) in sicer na območju PREN-14, kjer se naj ohranja prvotno strukturo gradnje v obliki naselja ali samostojnih kmetij z željo po ohranjanju kvalitetne kulturne krajine s

spodbujanjem razvoja kmetijske dejavnosti. Območje je v enoti urejanja prostora Ak 264 v velikosti 5.474,85 m². Na območju EUP Ak 264 je zgrajena kmetija s stanovanjsko hišo in gospodarskimi poslopji ter domačija s delavnico za kovinarsko dejavnost.

Predlaga se večanje obstoječega stavbnega zemljišča za 548,03 m², za namen gradnje dela objekta za osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji (vinska klet, degustacijska soba in nastanitveni kapaciteti) ter ureditev pripadajočih parkirišč, kar je v skladu z usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev, kjer je navedeno:

- Da naj občine pravilom posege na kmetijska zemljišča z boniteto 40 ali več planirajo v OPN, razen če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva,
- da je potrebno za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja in je priloga 1 teh usmeritev. Ker na območju EUP Ak 264 že obstaja kmetija s kmetijsko proizvodnjo je nov objekt z vinsko kletjo objekt, v katerem se bo opravljala tudi osnovna kmetijska dejavnost z možnostjo še dopolnilne dejavnosti (degustacija, prenočitve), ki je v povezavi z obstoječo kmetijsko dejavnostjo (pridelava vina in ostalih mlečnih in mesnih kmečkih izdelkov). V funkcijo takšnega objekta sodijo tudi spremljajoča parkirišča. Gradnja novega objekta je skladna z zakonom o urejanju prostora (32. člen ZUreP-3 "*gradnja objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti*").

Na podlagi 3. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 – GZ1) je gradnja izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti. Gradnja dela objekta za osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji ter ureditev potrebnih parkirišč sodita v novogradnjo.

Na podlagi prve alineje, prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 je lokacijska preveritev inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim občina izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč.

Na podlagi prvega odstavka 32. člena ZUreP-3 se posamična poselitev ohranja z gradnjo novega objekta s parkirišči za dejavnosti, ki že obstajajo na območju EUP Ak 264 (kmetijska dejavnost) in dopolnilne dejavnosti (gostinstvo).

Lokacijska preveritev se nanaša na gradnjo dela objekta za osnovne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji in na ureditev potrebnih parkirišč za namen novega objekta (vinska klet, degustacijska soba in nastanitveni kapaciteti) s čim je upoštevan pogoj ohranjanja posamične poselitve.

Na območju obstoječe razpršene poselitve EUP Ak 264 sta locirani dve večji kmetiji s stanovanjskimi stavbami (bivanje), gospodarskimi poslopji (kmetijske dejavnosti – govedoreja, prašičereja, shramba in predelava kmetijskih pridelkov) in delavnico kovinarske dejavnosti. Kmetijska dejavnost predelave kmetijskih pridelkov je del obstoječih dejavnosti na tem območju, zato je na razširjenem stavbnem zemljišču možno načrtovati gradnjo dela objekta za dopolnilne dejavnosti na kmetiji (degustacijska soba in nastanitveni kapaciteti) z ureditvijo potrebnih parkirišč.

OHRANJANJE OBSTOJEČEGA ARHITEKTURNEGA IN TIPOLOŠKEGA VZORCA POSAMIČNE POSELITVE

Za posamično poselitev (razpršeno poselitev) na območju EUP Ak 264, je značilna pozidava individualnih stanovanjskih hiš, gospodarskih poslopij in stavb za proizvodnjo na področju kovinske dejavnosti.

Obstoječa pozidava je iz novejšega časa in nima značilnosti kvalitetne tradicionalne arhitekture, tlorisni gabariti so večkrat dozidani, višinsko so objekti enonadstropni z mansardo, naklon streh je položen, cca 30°, na čelnih fasadah se pojavljajo balkoni, le po obliki strehe (dvokapnica), kritini (opečni zareznik rdeče barve) in uporabi čopov je zaznati avtohtone arhitekturne elemente podeželske tipologije gradnje.

Nova stavba se gradi na podlagi prostorsko izvedbenih pogojev iz OPN za pNRP SK in ima značilnosti tipološkega vzorca posamične poselitve na območju občine Brežice, in sicer: pravokotni tloris, delno vkopana klet, pritličje in mansarda, dvokapna streha naklona 35°, opečna kritina rdeče barve, čopi če so avtohtoni, pokončna okna, fasada brez balkonov ipd. arhitekturnih elementov, z napuščem cca 80 cm.

To so arhitekturne in urbanistične značilnosti tipične avtohtone stavbe na območju razpršene poselitve v občini Brežice, ki jih je potrebno upoštevati.

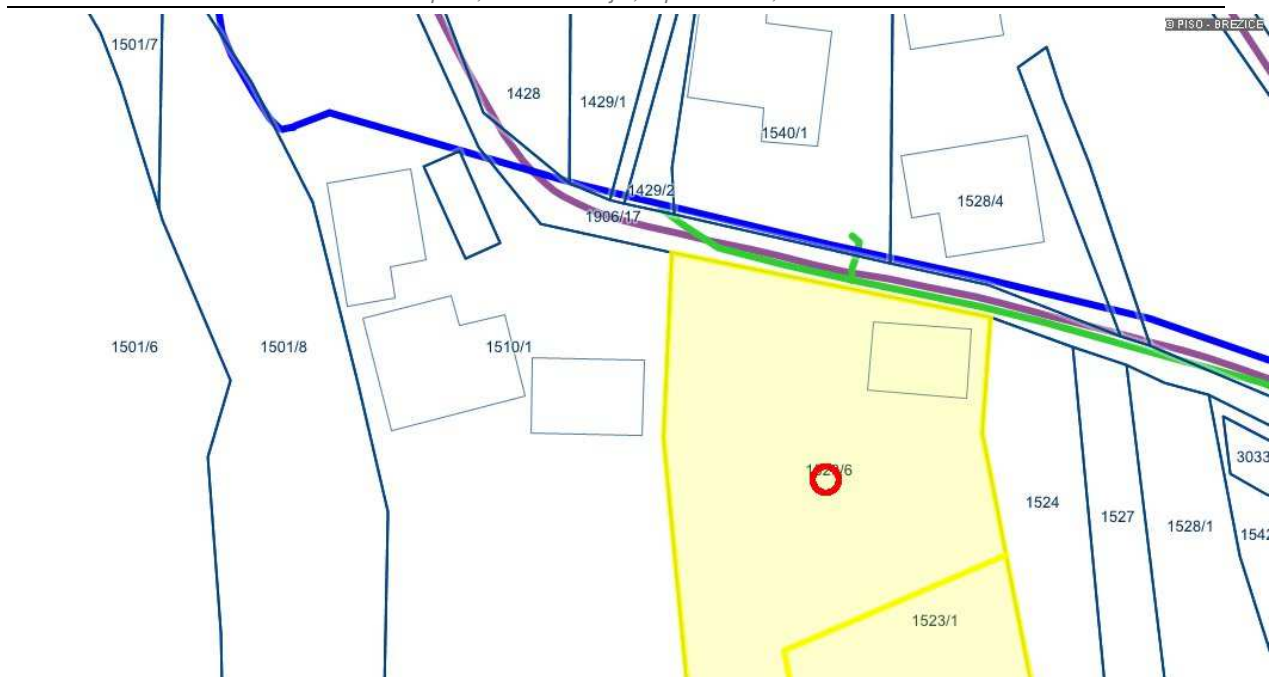
OHRANJANJE OBSTOJEČEGA DOSTOPA

Dostop na gospodarsko dvorišče novega objekta za dopolnilne dejavnosti na kmetiji in do parkirišč je obstoječ, preko dostopa do obstoječega gospodarskega poslopja, ki se priključuje na javno pot JP 524922 Cirnik (Bizjak) – križ. Cesta poteka na severni strani gospodarskega dvorišča obstoječega gospodarskega poslopja in predvidenega objekta za dopolnilne dejavnosti.



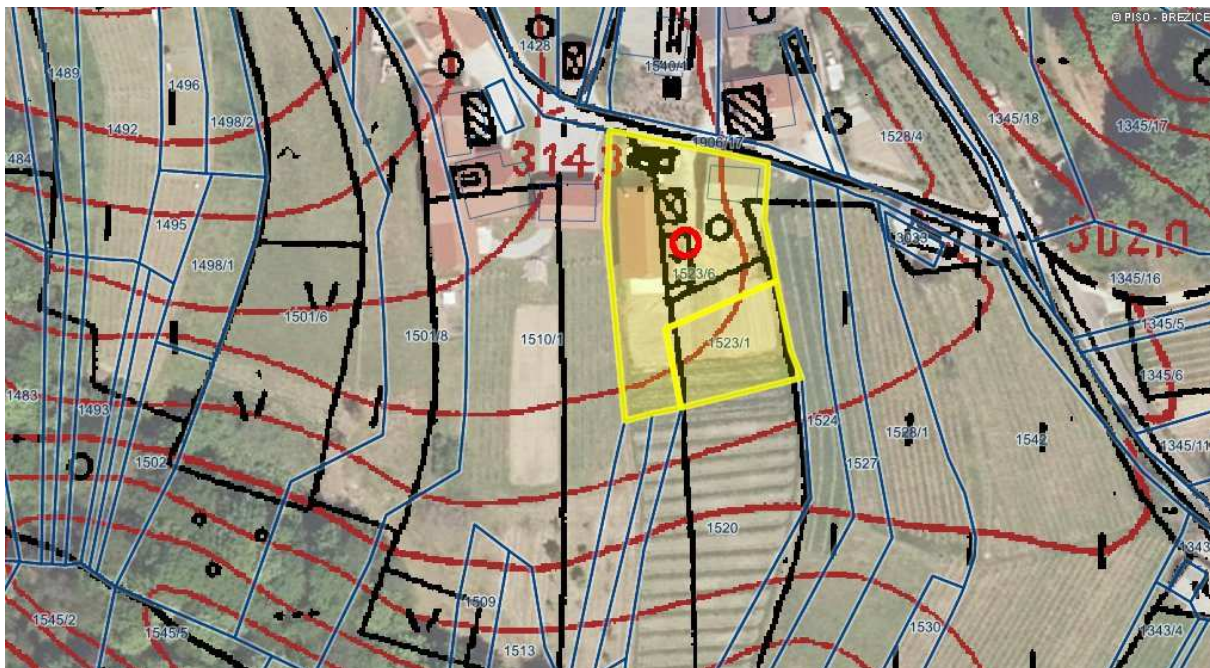
USTREZNA KOMUNALNA OPREMLJENOST

Parceli 1523/6 in 1623/1, obe k.o. 1308 Velika Dolina sta infrastrukturno opremljena, obstaja vodovodni, električni in telekomunikacijski priključek. Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni zgrajenega, zato je za obstoječe objekte zgrajena greznica, za novi objekt je potrebno postaviti malo komunalno čistilno napravo.



FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA

Parcela št. 1523/6 in 1523/1, obe k.o. 1308 Velika Dolina sta na južnem, delno blago položnem in delno ravnem terenu pobočja. V nadaljevanju proti jugu se teren strmo spušča.



VPLIVI NA OKOLJE

Predviden objekt z osnovno in dopolnilno dejavnostjo na kmetiji (vinska klet, degustacijska soba in sobe za prenočitve) ne bo imel vplivov na okolje. Novo parkirišče s 14. parkirnimi mesti bi lahko imelo vpliv v tla zaradi morebitnih izpustov iz motornih vozil, zato se odpadne padavinske vode odvajajo v ponikalnico preko lovilca olj.

Odpadne komunalne vode se speljejo v malo komunalno čistilno napravo.

SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

Varstvo kulturne dediščine

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

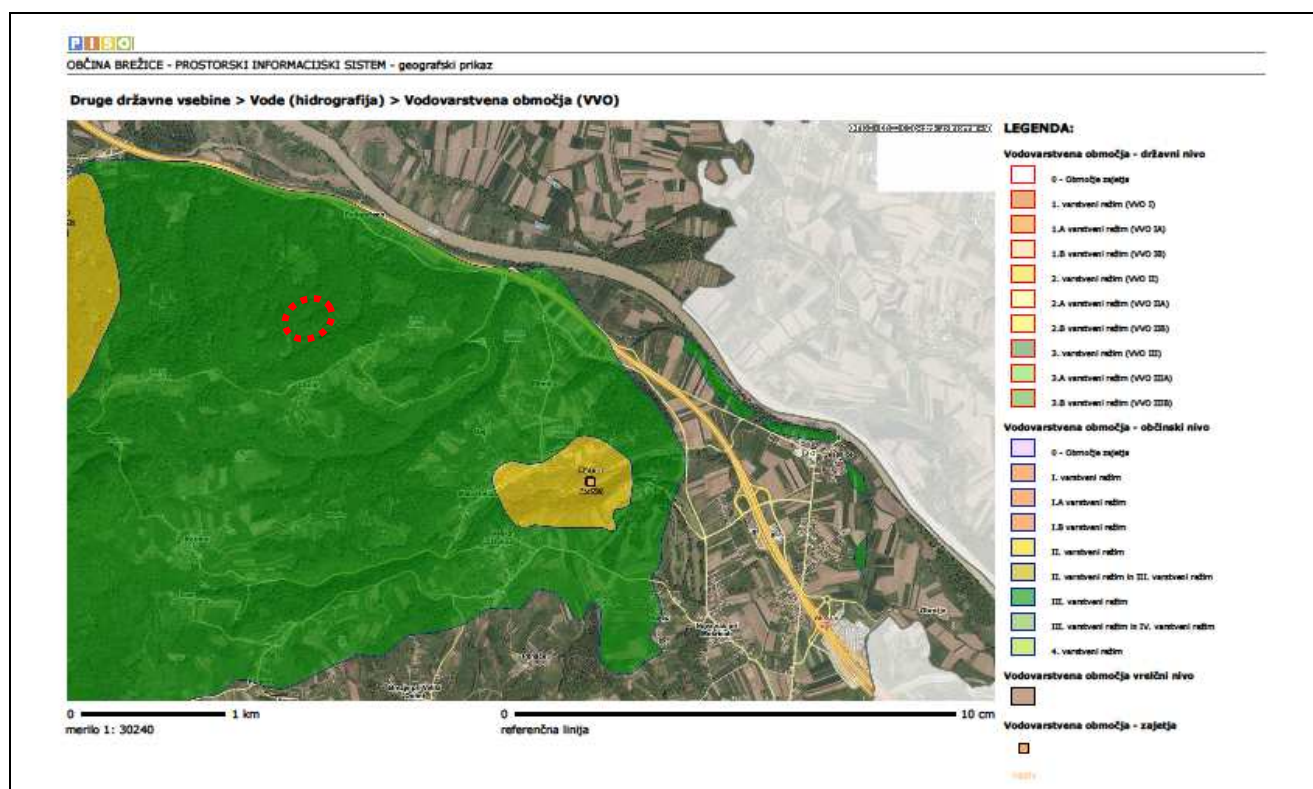
Varstvo narave

Območje lokacijske preveritve ni na območju varstva narave.

Varstvo pitne vode

Na območju lokacijske preveritve ni poplavnih niti erozijskih območij.

Območje lokacijske preveritve je na vodovarstvenem območju, in sicer III. varstveni režim.



Območje varstva pitne vode - III. varstveni režim