

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

<b>UTEMELJITEV</b> .....	<b>3</b>
<b>1. UTEMELJITEV - SPLOŠNI PODATKI</b> .....	<b>4</b>
1.1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	4
1.2. POTRJENE 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
<b>2. PODROBNA UTEMELJITEV</b> .....	<b>6</b>
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.

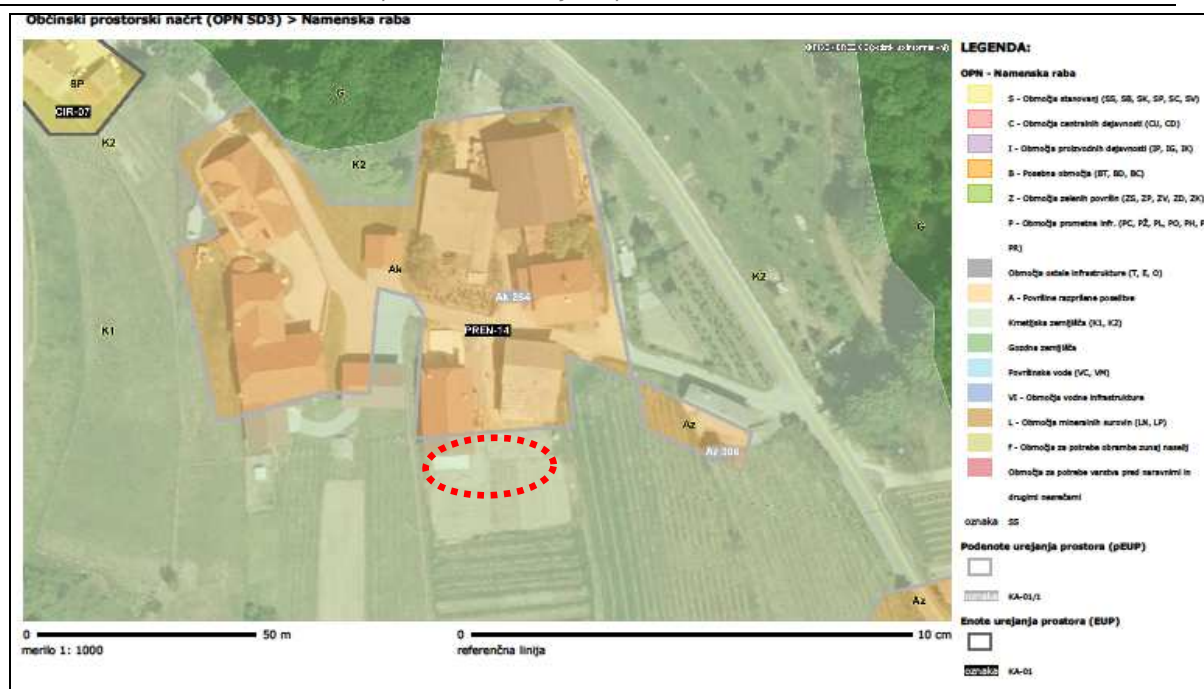
Parcela št. 1523/1, k.o. 1308 Velika Dolina, je v prostorski enoti PREN-14 (Mokrice, Ponikve). V celoti je zunaj območja stavbnih zemljišč, in sicer na namenski rabi najboljših kmetijskih zemljišč (K1). V naravi je parcela v celoti namenjena za kmetijske namene. Lokacijska preveritev se nanaša na najboljša 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
- 1PM /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 m<sup>2</sup>

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

Delno K1 – najboljša kmetijska zemljišča

POVRŠINA 717,58 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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

Površina celotne EUP Ak 264 5.474,85 m<sup>2</sup>.

### **2.2. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE**

Velikost stavbnega zemljišča na namenski rabi prostora z oznako Ak je v OPN 5.474,85m<sup>2</sup>.

Povečanje stavbnega zemljišča je po zakonu dovoljeno največ za 20% (od 5.474,85 m<sup>2</sup>) in to znaša 1.094,97 m<sup>2</sup>, oziroma po zakonu je dovoljeno največ 600 m<sup>2</sup>.

Za potrebe gradnje dela objekta in ureditve parkirišč je dejansko potrebno 548,03 m<sup>2</sup>, kar je manj od zakonski dovoljenih 600 m<sup>2</sup>.

Stavbno zemljišče se bo dejansko razširilo za 548,03 m<sup>2</sup>, kar je cca 10% površine EUP Ak 264.



spodbujanjem razvoja kmetijske dejavnosti. Območje je v enoti urejanja prostora Ak 264 v velikosti 5.474,85 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 poslopj 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 Cirknik (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.



Odpadne komunalne vode se speljejo v malo komunalno čistilno napravo.

## SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

### Varstvo kulturne dediščine

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

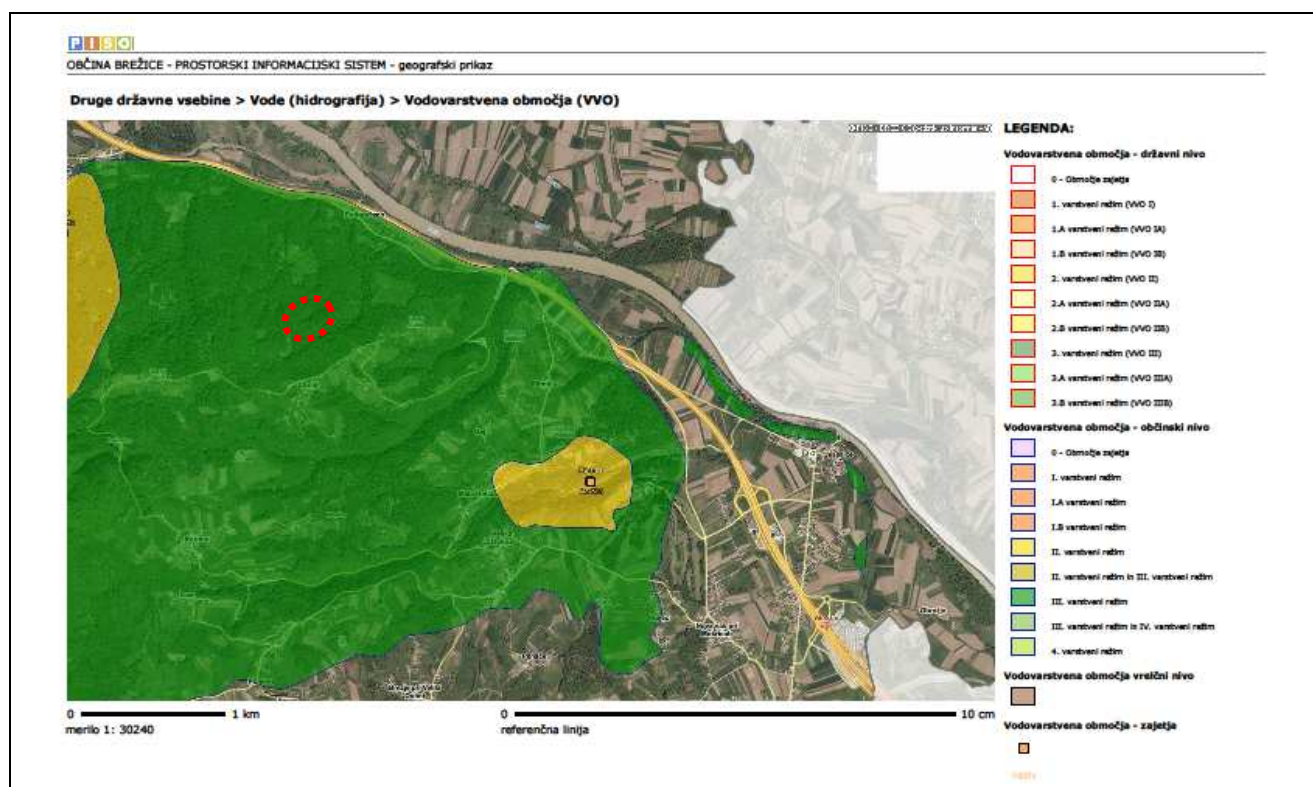
### Varstvo narave

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