

Elaborat lokacijske preveritve

ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU RAZPRŠENE POSELITVE EUP JA08.od

Popravki z dne 6. 2. 2026 v modri barvi

Popravki z dne 26. 3. 2026 v vijolični barvi

Popravki z dne 9. 4. 2026 v rdeči barvi

ID številka akta:	—
Izdelovalec:	ARPLAN d. o. o. Kovinarska 9, 8270 Krško
Vodja obratovalnice:	Ivanka Kraljić univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb.
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Ivanka Kraljić univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb.
Identifikacijska št.:	ZAPS 0916 PA PPN
Pooblaščen geodet:	Klavdija Strašek, dipl. inž. geod.
Identifikacijska št.:	IZS GEO-0365
Št. elaborata:	ELP-06/25
Kraj in datum:	Krško, november 2025

Kazalo vsebine ELP

1	Utemeljitev	1
1.1	Veljavni prostorski akti	1
1.2	Potrjene lokacijske preveritve	1
1.3	Območje lokacijske preveritve	1
1.4	Seznam podatkovnih virov	2
1.5	Seznam uporabljene dodatne dokumentacije	3
1.6	Namen lokacijske preveritve	3
2	Podrobna utemeljitev	4
2.1	Podatki o obravnavanem območju	4
2.2	Opis spremembe območja razpršene poselitve	7
2.3	Upoštevanje pogojev iz 32. člena ZUreP-3	8
2.4	Upoštevanje pogojev iz 134. člena ZUreP-3	18
2.5	Upoštevanje pogojev iz 135. člena ZUreP-3	18

Seznam slik

1.1	Izsek iz OPN občine Sevnica	2
2.1	Pogled proti severozahodnemu delu stavbnega zemljišča	7
2.2	Izsek iz prostorskega akta	8
2.3	Stanovanjska hiša	9
2.4	Gospodarsko poslopje (garaža, delavnica, svinjak)	10
2.5	Gospodarsko poslopje (stari hlev)	11
2.6	Gospodarski poslopji (senik in hlev)	11
2.7	Obstoječ dostop do stanovanjske hiše in gospodarskih stavb v severnem delu območja	13
2.8	Obstoječ makadamski dostop do gnojišča in nivo višje dostop do hleva	14
2.9	Prikaz prometa z okvirno lokacijo preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča	14
2.10	Javna pot po slemenu od juga proti kmetiji	15
2.11	Travniki na zahodni strani kmetijskega gospodarstva	16
2.12	Topografska karta z okvirno lokacijo preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča	16
2.13	Karta erozijskih območij	17
2.14	Karta plazljivosti	17

1 Utemeljitev

1.1 Veljavni prostorski akti

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Sevnica (Ur. l. RS, št. 94/12, 100/12, 57/13, 50/14, 67/14, 6/15, 65/15, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22, 125/22, 58/23, 121/23 in 39/24 – tehnična posodobitev), v nadaljevanju OPN.

1.2 Potrjene lokacijske preveritve

Na območju razpršena poselitve (A) **enota urejanja prostora JA08.od** (v nadaljevanju EUP JA08.od), ki je predmet lokacijske preveritve, ni evidentiranih drugih lokacijskih preveritev.

1.3 Območje lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parc. št. 1288/1, 1289, 1290, 1291, 1631/2, 1295/3 in 1297/3, vse k.o. 1382 Kompolje, v občini Sevnica.

Parcela št. 1288/1 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN delno v EUP JA08.od, po podrobni namenski rabi prostora (PNRP) uvrščena v **površine razpršene poselitve (A)** in delno v EUP KVG160 z namensko rabo **drugih kmetijskih zemljišč (K2)**. V naravi je večji del te parcele pozidan s stavbami (gospodarska poslopja), del je interno dvorišče kmetije in delno travnik.

Parcela št. 1289 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN v celoti v EUP KVG160 in je po PNRP uvrščena v druge kmetijske površine (K2). V naravi je v celoti travnik.

Parcela št. 1290 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN delno v EUP JA08.od, po PNRP uvrščena v površine razpršene poselitve (A) in delno v EUP KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). V naravi je ta parcela delno pozidana s stavbami (stanovanjska hiša, gospodarska poslopja), delno je interno dvorišče kmetije in vrt, v največjem delu je v naravi travnik, delno tudi gozd.

Parcela št. 1291 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN delno v EUP JA08.od, po PNRP uvrščena v površine razpršene poselitve (A) in delno v EUP KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). V naravi je manjši del parcele pozidan s stavbami (gospodarsko poslopje), majhen del je dovozna pot, interno dvorišče kmetije, največji del je v naravi travnik.

Parcela št. 1631/2 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN delno v EUP JA08.od, po PNRP uvrščena v površine razpršene poselitve (A) in delno v EUP

KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). V naravi je parcela delno pozidana s stavbami (gospodarsko poslopje), delno je dovozna pot, interno dvorišče kmetije, delno je travnik.

Parcela št. 1295/3 k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN v celoti v EUP KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). V naravi je travnik.

Parcela št. 1297/3: k. o. 1382 Kompolje, je na podlagi OPN delno v EUP JA08.od, po PNRP uvrščena v površine razpršene poselitve (A) in delno v EUP KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). V naravi je del te parcele pozidan s stavbami (gospodarsko poslopje), del je dovozna pot ter interno dvorišče kmetije.

Občinski prostorski akti > Občinski prostorski načrt (OPN SD7) > Namenska raba



Slika 1.1: Izsek iz OPN občine Sevnica, vir: PISO, <https://geoprostor.net>

1.4 Seznam podatkovnih virov

Pri izdelavi lokacijske preveritve je uporabljen grafični del veljavnega OPN, prostorsko informacijskega sistema občin (v nadeljevanju PISO) ter obstoječ zemljiškokatastrski načrt.

1.4.1 Grafični izsek iz OPN

Na podlagi OPN je območje lokacijske preveritve na območju EUP JA08.od, kot površine razpršene poselitve (A) in KVG160 z namensko rabo drugih kmetijskih zemljišč (K2). Vse površine so v k. o. 1382 Kompolje (vir: PISO, oktober, 2025).

1.5 Seznam uporabljene dodatne dokumentacije

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi:

- Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) – v nadaljevanju ZUreP-3,
- Občinskega prostorskega načrta občine Sevnica (Ur. l. RS, št. 94/12, 100/12, 57/13, 50/14, 67/14, 6/15, 65/15, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22, 125/22, 58/23, 121/23 in 39/24 – tehnična posodobitev).

1.6 Namen lokacijske preveritve

Na podlagi 32. in 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev izvaja za namen širitve in preoblikovanja stavbnega zemljišča za gradnjo **objekta za shrambo kmetijskih pridelkov**, za gradnjo **prizidave gospodarskega objekta hleva**, za postavitev **nadstrešnice (nad gnojiščem in novo krmilno mizo)** ter **ureditve funkcionalnih površin** med objekti.

Gradnja kmetijskih objektov se izvede za potrebe novih prostorov za shrambo kmetijskih pridelkov ter za živinorejsko dejavnost.

2 Podrobna utemeljitev

2.1 Podatki o obravnavanem območju

Površine parcel in namenske rabe so odčitane iz geodetskega načrta (se razlikujejo od podatkov beleženih v PISO).

Parcela št.:	1288/1
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— delno JA08.od, — delno KVG190
PNRP	— delno razpršena poselitev (A) — delno druge kmetijske površine (K2)
EUP	JA08.od (razpršena poselitev)
Površina	1.015,98 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	360,23 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1289
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— KVG190
PNRP	— druge kmetijske površine (K2)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	4.389,08 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1290
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— manjšim delom JA08.od, — večjim delom KVG190
PNRP	— manjšim delom razpršena poselitev (A) — večjim delom druge kmetijske površine (K2)
EUP	JA08.od (razpršena poselitev)
Površina	2.126,68 m ²
Boniteta	47 (Vir: PISO, oktober, 2025)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	35.289,60 m ²
Boniteta	47 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1291
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— manjšim delom JA08.od, — večjim delom KVG190
PNRP	— manjšim delom razpršena poselitev (A) — večjim delom druge kmetijske površine (K2)
EUP	JA08.od (razpršena poselitev)
Površina	279,40 m ²
Boniteta	46 (Vir: PISO, oktober, 2025)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	8.423,70 m ²
Boniteta	46 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1631/2
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— delno JA08.od, — delno KVG190
PNRP	— delno razpršena poselitev (A) — delno druge kmetijske površine (K2)
EUP	JA08.od (razpršena poselitev)
Površina	257,42 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	170,26 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1297/3
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— delno JA08.od, — delno KVG190
PNRP	— delno razpršena poselitev (A) — delno druge kmetijske površine (K2)
EUP	JA08.od (razpršena poselitev)
Površina	849,21 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	325,18 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Parcela št.:	1295/3
Katastrska občina:	1382 Kompolje
EUP	— KVG190
PNRP	— druge kmetijske površine (K2)
EUP	KVG190 (druge kmetijske površine)
Površina	43,76 m ²
Boniteta	45 (Vir: PISO, oktober, 2025)

Površina celotne EUP JA08.od je **4.528,69 m²**.

2.2 Opis spremembe območja razpršene poselitve

Po OPN je velikost izvirnega stavbnega zemljišča obravnavane razpršene poselitve v EUP JA08.od **4.528,69 m²**. Povečanje stavbnega zemljišča je po zakonu dovoljeno za največ **20%** (905,74 m²) in ne več od maksimalno dopustnih **600,0 m²**.

Sprememba območja razpršene poselitve vključuje preoblikovanje izvirnega stavbnega zemljišča in njegovo širitev:

- Na severozahodnem delu izvirnega stavbnega zemljišča, v EUP JA08.od, se predlaga izvzem stavbnega zemljišča v velikosti **798,13 m²**.
- Izvzeto stavbno zemljišče se v enaki velikosti (798,13 m²) preoblikuje na južnem delu obstoječega stavbnega zemljišča,
- Na jugovzhodnem robu obstoječega stavbnega zemljišča se stavbno zemljišče širi v velikosti **593,56 m²**, kar predstavlja **13,1 %** površine izvirnega stavbnega zemljišča EUP JA08.od – manj od 600 m², skladno z zakonom zakon.

Nova površina stavbnega zemljišča EUP JA08.od tako znaša **5.122,25 m²** (končno območje).



Slika 2.1: Pogled proti severozahodnemu delu stavbnega zemljišča pod objekti kmetije, ki je v naravi pašnik, vir: Osebni arhiv

Občinski prostorski akti > Občinski prostorski načrt (OPN SD7) > Namenska raba



Slika 2.2: Izsek iz prostorskega akta z označeno približno lokacijo preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča, vir: PISO, <https://geoprostor.net>

2.3 Upoštevanje pogojev iz 32. člena ZUreP-3

2.3.1 Povečanje in preoblikovanje stavbnega zemljišča

Preoblikuje se **798,13 m²** obstoječega stavbnega zemljišča. Širitev stavbnega zemljišča je velikosti **593,56 m²** — detajlno opisano v točki 2.2.

2.3.2 Gradnja objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti

Obstoječe stavbno zemljišče je na območju površin razpršene poselitve A in sicer v enoti urejanja prostora JA08.od v izvorni velikosti 4.528,69 m². Na območju je kmetija, katere obseg zavzema sledeče objekte:

- stanovanjsko hišo v središču območja,
- gospodarsko poslopje severozahodno (delavnica, garaža, svinjak),
- gospodarsko poslopje severovzhodno (hlev),
- gospodarsko poslopje vzhodno (senik),
- gospodarsko poslopje južno (hlev),
- pomožni objekt gnojišče jugozahodno,

Obstoječa kmetijska dejavnost se ohranja, investitor ima želje po:

- povečanju kapacitet hleva,
- izgradnji skladišča kmetijskih pridelkov jugovzhodno na dvorišču ob hlevu,
- postavitvi krmilne mize ob gnojišču,
- izgradnji nadstrešnice na gnojiščem.

Ker na območju EUP JA08.od že obstaja kmetija s kmetijsko pridelavo, vzrejo živali in shranjevanjem kmetijskih proizvodov so novi objekti v katerih se bo kmetijska dejavnost širila in omogočala razvoj kmetije skladni z zakonom o urejanju prostora (32. člen ZUreP-3 "gradnja objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti").

Na podlagi 3. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZN-ŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25 – 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.*

Gradnje novih gospodarskih poslopij in objektov za razvoj kmetijskih dejavnosti sodijo v novogradnjo.

Na podlagi prvega odstavka 32. člena ZURP-3 se z gradnjo novih gospodarskih poslopij ter pomožnega objekta krmilne mize – za dejavnosti, ki na območju EUP JA08.od že obstajajo – posamična poselitev ohranja.

2.3.3 Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

Za posamično poselitev (razpršeno poselitev) na območju EUP JA08.od in ostalo posamično poselitev v neposredni bližini (npr. JA49) je značilna pozidava samostojnih individualnih stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij. Obstoječa pozidava je iz sredine prejšnjega stoletja ali starejša.



Slika 2.3: Stanovanjska hiša, vir: Osebni arhiv

Stanovanjska hiša

Je obnovljena in ima delno značilnosti avtohtone arhitekture, tlorisni gabarit je podolgovat, streha je simetrična dvokapnica, kritina je betonski zareznik, rdeče barve. Stavba je delno vkopana in je etažnosti (K+P+M) klet, pritličje, mansarda. Naklon strehe je 28°, prizidan je vhod z nadkrito teraso s trikapno streho nad njim — kar niso tradicionalni arhitekturni elementi — slika 2.3.

Gospodarsko poslopje — garaža, delavnica, svinjak

Poslopje je sestavljeno iz dveh volumnov, južni del je delno zidan, delno v leseni izvedbi, severni del je lesen.

Južni del ima tradicionalne arhitekturne elemente kot so: pritlična etažnost (P), simetrična dvokapna streha, naklona 37°, lesen zatrep na čelni fasadi. Kritina je betonska sive barve, kar ni tradicionalni arhitekturni element.

Severni del poslopja je pritlične etažnosti (P), ima simetrično dvokapno streho, naklona 28°, kritina je pločevinasta sive barve, ne predstavlja tradicionalne arhitekture — slika 2.4.



Slika 2.4: Gospodarsko poslopje (garaža, delavnica, svinjak), vir: Osebni arhiv

Gospodarsko poslopje — stari hlev

Je delno zidano, delno v leseni izvedbi, ima tradicionalne arhitekturne elemente kot so: etažnosti pritličje, nadstropje (P+1), simetrična dvokapna streha, naklona 38°, lesen zatrep na čelni fasadi, leseni gank v nadstropju. Kritina je betonski zareznik, sive barve, kar ni tradicionalni arhitekturni element — slika 2.5.

Gospodarsko poslopje — senik

Je delno zidano, delno v leseni izvedbi, ima tradicionalne arhitekturne elemente kot so: etažnosti pritličje, nadstropje (P+1), simetrična dvokapna streha, lesen zatrep na čelni fasadi. Naklon strehe je 28°, kritina je pločevinasta v kombinaciji z valovitko, sive barve, kar niso tradicionalni arhitekturni elementi — slika 2.6.



Slika 2.5: Gospodarsko poslopje (stari hlev), vir: Osebni arhiv

Gospodarsko poslopje — hlev

Je delno zidano, delno v leseni izvedbi, nima tradicionalnih arh. elementov: je pritlični objekt (P), kvadratnega tlorisa, ima simetrično dvokapno streho, naklona 15°, kritina je pločevinasta, sive barve — slika 2.6.

Obstoječo kmetijo sestavljajo starejše in novejše stavbe. Pri starejših so še ohranjeni tradicionalni elementi gradnje, z izjemo kritine, ki je zamenjana z betonsko sive barve. Pri novejših objektih ni elementov tradicionalne arhitekture. Na območju kmetije se mešajo tradicionalni in novejši arhitekturni elementi.



Slika 2.6: Gospodarski poslopji (senik in hlev), vir: Osebni arhiv

Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

Ohranjanje tipološkega vzorca

- V začetkih poselitve in izvajanja dejavnosti kmetijstva na predmetnem območju se je grajeni prostor oblikoval tako, da je imel glavni objekt stanovanjske (navadno v nadstropju) in kmetijske prostore (v pritličju ali kleti), slika 2.5. Poleg tega se je v obravnavanem primeru zgradilo še pomožno kmetijsko poslopje, slika 2.4.
- Z razvojem in širitvijo kmetije, se je postavila nova samostojna stanovanjska hiša ter nova pomožna gospodarska poslopja — južno od prvotnih objektov kmetije. Nastalo je dvorišče z glavnim objektom, stanovanjsko hišo, okoli katerega so nanizani pomožni kmetijski objekti.
- Z novo ureditvijo, ki jo predvideva lokacijska preveritev, se ta vzorec tipologije ohranja — novo gospodarsko poslopje se umesti poleg že zgrajenih gospodarskih poslopij, nadstrešnica se postavi nad obstoječim gnojiščem, hlev se prizida na obstoječi lokaciji.

Ohranjanje arhitekturnega vzorca

Novi objekti ohranjajo arhitekturni vzorec na način, da:

- so pravilnega pravokotnega tlorisa,
- imajo dvokapno streho,
- naklon strehe pri novogradnjah je enak glavnemu objektu stanovanjske hiše, pri novogradnji prizidave se ohranja naklon strešine osnovnega objekta,
- horizontalni in vertikalni gabariti so skladni s pogoji OPN in ne odstopajo bistveno od gabaritov obstoječih objektov.

Gradnja novih objektov

Prizidava hleva, gospodarsko poslopje za skladiščenje pridelov ter nadstrešnica nad gnojiščem sledijo značilnostim obstoječih objektov na območju urejanja s čimer ohranjajo tako arhitekturni kot tipološki vzorec posamične poselitve.

Glede urbanističnih in arhitekturnih pogojev gradnje se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji v **81. členu** (.od – GE domačije v odprtem okolju) in **98. členu** (splošna merila oblikovanja pomožnih stavb) OPN za namensko rabo **A** ter za **gradbeno enoto (od – GE) domačije v odprtem prostoru** ter glede na tip stavbe, in sicer za pomožne stavbe:

- osnovni kubus podolgovat v razmerju stranic 1:1 do 1:3,
- etažnosti do največ E1+M pri objektih na ravnem terenu in E2+M pri vkopanih objektih,
- dvokapna, enokapna in večlkapna streha, dovoljena je tudi izvedba ravnih streh, manjši naklon je dovoljen kadar širina objekta rpesega 15 m,
- fasada iz ometa svetlih barv po vzoru glavne stavbe.

Prizidava hleva ima namen kmetijske dejavnosti, je etažnosti P, kot obstoječi hlev — streha je dvokapna (rekonstruira se celotna streha, tudi streha nad obstoječim delom hleva). Kritina je pločevinasta sive barve, da se

oblikuje enotni videz celotne stavbe in barvno uskladi s kritino na ostalih stavbah.

Gospodarsko poslopje za skladiščenje pridelka ima namen kmetijske dejavnosti in je etažnosti K+P. Klet je delno vkopana, do nje se bo dostopalo z jugovzhodne strani, na zgornjem platoju dvorišča je dostop v pritličje objekta. Je izrazito pravokotne oblike, ima dvokapno streho, naklona 28° in kritine sive barve skladno s glavnim objektom stanovanjske hiše in z določili OPN.

Nadstrešnica nad gnojiščem ima namen kmetijske dejavnosti in je etažnosti P. Je enostavne zasnove, zidane ali lesene konstrukcije, simetrične dvokapne oblike, naklona 28°, kritina je sive barve, skladno z glavnim objektom stanovanjske hiše ter z določili OPN.



Slika 2.7: Obstoječ dostop do stanovanjske hiše in gospodarskih stavb v severnem delu območja, vir: Osebni arhiv

2.3.4 Ohranjanje obstoječega dostopa

Dostop na obstoječe kmetijsko gospodarstvo je z javne poti **JP 872241 (Grahovica – Staro Dobje)**, ki je asfaltirana za dvosmerni promet, široka 3,0 m. Pot vodi mimo gospodarstva po severnem robu območja, teren se dviguje od jugovzhodavzhoda proti severozahodu — slika 2.7. Obstoječi dostopi na kmetijsko dvorišče ostanejo nespremenjeni. Južno od obstoječe pozidave se uredi nov dostop s ceste zaradi gradnje nove skladiščne stavbe, ki vodi do gnojišča — slika 2.8.

Cesta je malo prometna in ni nevarnosti glede ureditve priključkov na njo. Nov dostop je v peščeni izvedbi, širok navjveč 3,5 m in za promet kmetijske mehanizacije.



Slika 2.8: Obstoječ makadamski dostop do gnojišča in nivo višje dostop do hleva, vir: Osebni arhiv



Slika 2.9: Prikaz prometa z okvirno lokacijo preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča, vir: Osebni arhiv

2.3.5 Ustrezna komunalna opremljenost

Parcele številka 1288/1, 1289, 1290, 1291, 1631/2, 1295/3 in 1297/3, vse k. o. 1382 Kompolje na katerih se kmetijsko gospodarstvo nahaja so infrastrukturno opremljene. Do gospodarstva so speljani: vodovod, električni in telekomunikacijski priključek ter cestni priključek.

Javnega kanalizacijskega omrežja na območju ni urejenega, zato sta za obstoječe objekte zgrajena greznica in gnojnica. Meteorne vode s streh obstoječih legalnih objektov se razlivajo po terenu.

Odvajanje in čiščenje odpadnih vod predvidenih objektov:

- Prizidava hleva se priključuje na obstoječo gnojno jamo in gnojnico hleva. Iztoka prečiščenih odpadnih voda pri prizidku hleva ne bo. Gnoj in gnojevko se bo postopno raztrosilo po travnikih.
- V novogradnji skladišča kmetijskih pridelkov ter nadstrešnici nad gnojiščem in krmilno mizo ni odpadnih sanitarnih voda.
- Odpadne komunalne vode iz obstoječega objekta stanovanjske hiše se vodijo v obstoječo greznico.

Meteorne vode s streh novih objektov se po priporočilu geološko geomehanskega poročila vodi v vodni zadrževalnik. Vodo iz zadrževalnika se lahko uporabi za namakanje zelenih površin in zalivanje vrta. Višek vode iz zadrževalnika se vodi razpršeno, kontrolirano po terenu navzdol s pahljačastim izpustom.

Meteorinih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oz. plazenje ali pa erozijo preperinskega sloja. Vsi iztoki morajo biti dovolj (vsaj 30 m) odmaknjeni od objektov, da ne pride do zamakanja. Okoli hleva mora biti izvedena drenaža za zajem zalednih voda.



Slika 2.10: Javna pot po slemenu od juga proti kmetiji, s travniki na vsaki strani pobočja, vir: Osební arhiv

2.3.6 Fizične lastnosti zemljišča

Območje (parcele št. 1290, 1291, 1631/2, 1295/3 in 1297/3 vse k. o. 1382 Kompolje) na katerih se predvideva širitev kmetijskega gospodarstva in postavitve novih objektov se nahaja na južnem robu območja razpršene poselitve. Teren na tem delu se dviga od jugovzhoda proti severozahodu in pada od javne poti proti jugozahodu. Javna pot poteka po slemenu pobočja, 2.10.

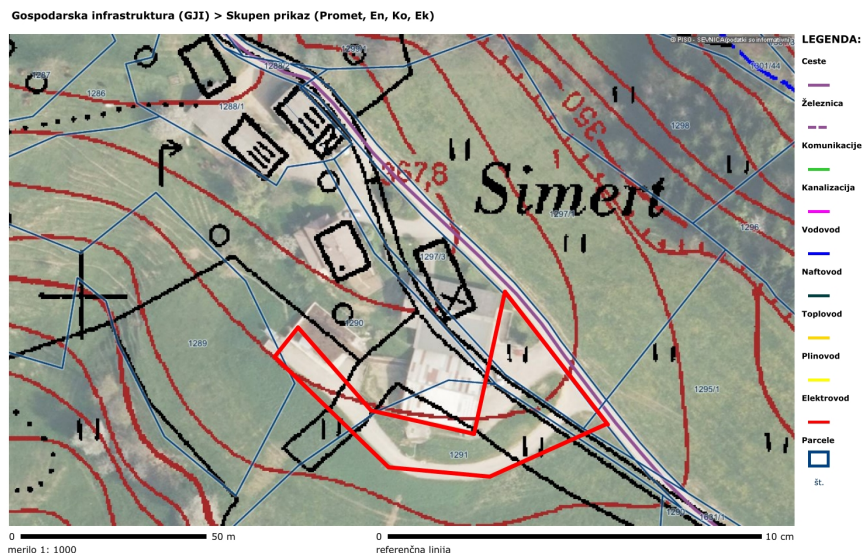
Parcele na območju širitve stavbnega zemljišča so v naravi:

- obstoječe kmetijsko dvorišče ob hlevu in seniku,
- brežina južno od dvorišča,
- makadamska pot pod brežino,
- manjši del območja širitve zavzema travnik.

Na širšem območju so povsod okoli kmetijskega gospodarstva razporejeni travniki, 2.10. Novi objekti se gradijo na blago položenem terenu ob cesti.



Slika 2.11: Travniki na zahodni strani kmetijskega gospodarstva, vir: Osebni arhiv



- Gnojevka se vodi v obstoječ zbiralnik.
- Kmetijsko gospodarstvo je na erozijskem območju z običajnimi erozijskimi ukrepi.
- Objekti so na zelo majhni in srednji verjetnosti pojavljanja plazov.

2.3.8 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 območij. Območje lokacijske preveritve ni na vodovarstvenem območju.



Slika 2.13: Karta erozijskih območij, vir: PISO, <https://geoprostor.net>



Slika 2.14: Karta plazljivosti, vir: PISO, <https://geoprostor.net>

2.4 Upoštevanje pogojev iz 134. člena ZUreP-3

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.

S preoblikovanjem in širitvijo stavbnega zemljišča se omogoča gradnja novih gospodarskih poslopij ter pomožnega objekta krmilne mize – za namen obstoječih dejavnosti, ki na območju EUP JA08.od že obstajajo – **s čimer se posamična poselitev ohranja.**

2.5 Upoštevanje pogojev iz 135. člena ZUreP-3

Upoštevanje 32. člena ZUreP-3 Je opisano v točki 2.3.

Upoštevanje pravnih režimov Je opisano v točki 2.3.8.

Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča Del zemljišča (798,13 m²) na severnozahodu EUP JA08.od, leži na pobočju pašnika. Ta del zemljišča nima urejenega dostopa do javne ceste. Je manj primeren za pozidavo stavb, zato se ta del stavbnega zemljišča odvzame in se ga v enaki velikosti doda na vzhodni in južni strani obstoječe JA08.od, za potrebe širitve kmetijskega gospodarstva.

Upoštevanje prostorsko izvedbenih pogojev iz OPN

81. člen OPN – (.od – GE domačije v odprtem okolju)

3.0 Dopustna izraba prostora GE

3.1 Faktor zazidanosti:

Na območju (PNRP): A – površine razpršene poselitve je FZ do 0,70.

Opis skladnosti:

- Zazidana površina predvidenih novogradenj in obstoječih objektov skupaj meri 2.303 m², nova površina stavbnega zemljišča znaša 5.122,25 m² (končno območje) – faktor zazidanosti je tako 0,45 in ne presega faktor zazidanosti določen v OPN.

81. člen OPN – (.od – GE domačije v odprtem okolju)

4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE

4.1 Organizacija prostora:

Stavbe so lahko organizirane le okoli dvorišča.

Na GE, ki so izrazito vzdolžnih oblik (parcel), orientiranih v smeri javnega prostora, je v primarnem delu GE dovoljena tudi vzpostavitev osnovnega kubusa pomožne stavbe. Glavna stavba je vedno orientirana v smeri javnega prostora, praviloma tudi pomožna stavba. Dvorišče se praviloma vzpostavi med glavno in pomožno stavbo.

Opis skladnosti:

- Stavbe so organizirane okoli dvorišča kmetije. Dvorišče je organizirano ob javni poti, severno, zahodno in južno je dvorišče omejeno z objekti. Severno od dvorišča se nahajata starejša gospodarska objekta, zahodno se nahaja stanovanjska hiša, južno od dvorišča se nahajajo obstoječi in novo predviden objekt za skladiščenje kmetijskih pridelkov.
- Novogradnja pomožne stavba za skladiščenje kmetijskih pridelkov je locirana v primarnem delu GE in je orientirana prečno na javni prostor ceste.

4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje in žive meje:

Zunaj obodnih stavb dvorišča naj bodo opredeljene funkcionalne zelene površine. Te površine naj bodo zatravljene in zasajene z avtohtonim drevjem kot so orehi, hruške, jablane ali lipe. Grmičevje je lahko zgolj dopolnilno. Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene. Izmed ograj in živih meja so dovoljeni leseni plotovi in druge vrste ograj (npr. lesena, žičnata) do višine 1,0 m ter žive meje iz avtohtonih vrst (gaber, ipd.). Izjeme so ograje za pašo živine.

Opis skladnosti:

- Površine okoli novih stavb se zatravi, ne predvideva se zasaditve novih dreves.
- Nove ograje bodo leseni plotovi do višine 1,0 m.

4.3 Velikost GE, posebnosti parcelacije:

Velikostni red GE je do 3000,0 m², lahko pa je tudi večji zaradi funkcionalne celote domačije. Velikost GE se določi z veljavljanjem racionalne rabe prostora, ob upoštevanju potreb po modernizaciji, legi, potrebnega manipulativnega prostora in vitalnosti kmetije.

Opis skladnosti:

- OPN dopušča, da so gradbene enote večje od 3.000 m²— kadar se zaradi funkcionalnosti kmetije pojavi potreba po modernizaciji, legi in potrebi večjega manipulativnega prostora. Nova površina stavbnega zemljišča EUP JA08.od znaša 5.122,25 m² (končno območje).

4.4 Druge določbe urbanističnega oblikovanja:

Na območju GE veljajo merila III. stopnje varstva pred hrupom. Na objektih, območjih in vplivnih območjih kulturne dediščine so gradnje in drugi posegi dopustni le ob predhodni pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in soglasja.

Opis skladnosti:

- Na kmetijskem gospodarstvu se z novogradnjami ohranja le obstoječe kmetijske dejavnosti, ki ne presegajo hrupa iz III. stopnje varstva pred hrupom.

4.5 Omilitveni ukrepi:

Pri poselitvi v odprti krajini je potreben projektno, lokalno zasnovan način čiš-

ščanja komunalnih voda v obliki nepropustnih greznic, manjših čistilnih naprav oziroma rastlinskih čistilnih naprav. Gnojišča za shranjevanje gnoja in gnojnice v bližini pomožne stavbe ter nepropustne greznice je potrebno urediti v skladu s predpisi.

Opis skladnosti:

- Komunalne vode iz stanovanjske hiše in drugih gospodarskih poslopij se osvaja v nepropustne greznice ali čisti preko malih komunalnih čistilnih naprav.
- Gnojišča in greznica se uredi kot nepropustna skleda z občasnim praznjenjem..

Po OPN je velikost izvirnega stavbnega zemljišča obravnavane razpršene poselitve v EUP JA08.od **4.528,69 m²**. Povečanje stavbnega zemljišča je po zakonu dovoljeno za največ **20%**, kar znaša **905,74 m²**, in ne več od maksimalno dopustnih **600,0 m²**. S tem je upoštevan 2. odstavek 135. člena ZUreP-3