

OPPN ZA GRDNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE- EKOLOŠKA KMETIJA IZPOD LISCE

številka: **OPPN 3/2026**
id številka: **7231**

faza : **OSNUTEK ZA USMERITVE**

pobudniki: **ANDREJA MAKOVEC BECI**
RAZBOR 44, 1434 LOKA PRI ZIDANME MOSTU

izdelovalec: **DEMIDA ARHITEKTURA d.o.o.**
Prešernova ulica 1, 8290 SEVNICA



lokacija posega : **Razbor**
katastrska občina: **Okroglice**
odgovorni vodja **DAVID TUŠAR, uni.dipl.ing.arh.**
IPA: **ZAPS 1287**



direktor: **DAVID TUŠAR, uni.dipl.ing.arh.**

datum: **marec 2026**

1.0. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

- 1.1. Uvod**
- 1.2. Meja območja OPPN**
- 1.3. Namembnost objektov in površin**
- 1.4. Seznam parcelnih števil**
- 1.5. Promet**
- 1.6. Komunalno energetska ureditev območja**

2. 0. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE

- 2.1. Rešitve načrtovanih objektov in površin**
- 2.2. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

3.0. NAČRT GRADBENIH PARCEL

4.0. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

5.0. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

- 5.1. Prometno omrežje**
- 5.2. Kanalizacijsko omrežje**
- 5.3. Vodovodno omrežje**
- 5.4. Elektroenergetsko omrežje**
- 5.5. Elektronske komunikacije**
- 5.6. Ogrevanje objektov**
- 5.7. Odpadki**

6.0. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE ZDRAVJA

- 6.1. Varstvo voda**
- 6.2. Varstvo tal**
- 6.3. Varstvo zraka pred onesnaženjem**
- 6.4. Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**
- 6.5. Varstvo pred hrupom**
- 6.6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem**

7.0. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

8.0 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA TER OHRANJANE NARAVE

- 8.1. Varstvo okolja**
- 8.2. Varstvo zraka**
- 8.3. Varstvo narave**

9.0 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

- 9.1. Poplavna varnost**
- 9.2. Varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice, erozije in varstvo pred plazovi**
- 9.3. Potres**
- 9.4. Požar**

10.0. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

11.0. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

12.0 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV NEPREMIČNINE PRI IZGRADNJI KOMUNALNE OPREME, POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA

13.0. GRAFIČNE PRILOGE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Ureditvena situacija | M 1 : 500 |
| 2. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1 : 500 |

14. SEZNAM PRILOG

- 14.1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta
- 14.2. Prikaz stanja prostora
- 14.3. Strokovne podlage
- 14.4. Obrazložitev in utemeljitev

1.0. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1. Uvod

Investitor in pobudnik strokovnih podlag Andreja Makovec Beci, Razbor 44, 1434 Loka pri Zidanem Mostu, želi zgraditi kmetijske objekte na kmetijskem zemljišču parc. št. 1415/5, k.o. Okroglice v naselju Razbor brez spremembe namenske rabe.

Investitorica je nosilka dopolnilne dejavnosti na kmetiji, gre za ekološko kmetijo, ki se ukvarja z mešano rastlinsko in živinorejsko prirejo.

Po podatkih ARSKTRP (Agencija republike Slovenije za kmetijske trge in razvoj podeželja) so imeli po subvencijskih vlogah za leto 2025 v obdelavi 41,1 ha kmetijskih zemljišč, od tega je 21,5 ha njiv, 1,6 ha ekstenzivnega sadovnjaka in 17,9 ha trajnih travnikov. Na njivskih površinah pridelujejo koruzo za zrnje, krmni grah, sojo, žita, krompir in fižol.

Njihova glavna dejavnost je živinoreja in sicer reja kokoši nesnic in krav dojlj. Kokoši nesnic so vhlavljen v treh hlevih z skupnim številom 6.211 živali. Živali so v sistemu talne reje, z možnostjo izpusta. V času vegetacije se lahko kokoši prosto pasejo na okoliških pašnikih.

Pred leti so se na račun večje delovne intenzivnosti, ki jo zahtevajo kokoši nesnice, preusmerili iz prireje mleka v rejo krav dojlj. V ta namen so mlečno pasmo krav pretopili v mesno pasmo (Limosin in Angus). Krave dojlje s teleti so poletni na paši, pitanje odstavljenih govedi pa se do končne teže vzredi v hlevu.

Ekološka kmetija ima certifikat EKO - 812/25 in je vpisana v register kmetijskih gospodarstev pod št. KMG-MID 100258083.

Zaradi vedno večjega povpraševanja po ekoloških jajcih, so se odločili za gradnjo novega hleva z zmogljivostjo do 3.000 kokoši nesnic.

Po veljavnem OPN je večji del zemljišča s parc. št. 1415/5, k.o. Okroglice opredeljen kot najboljše kmetijsko zemljišče, manjši vzhodni del je zazidljiv. Zazidljive površine so znotraj enote urejanja RZ43.gp, kjer so že zgrajeni objekti za kmetijsko dejavnost.

Izdelava OPPN temelji na potrebi po prostorsko načrtovani širitvi na kmetijskem zemljišču in posodobitev kmetijske dejavnosti za potrebe trajnostnega razvoja kmetijstva, zlasti v smeri ekološke pridelave.

Projekt podpira cilje Strategije razvoja slovenskega kmetijstva in podeželja, ki spodbuja prehod v trajnostno in okolju prijazno kmetijstvo, ter prispeva k ohranjanju poseljenosti podeželja in racionalni rabi kmetijskega zemljišča.

Skladno s tem je priprava OPPN nujna za uskladitev prostorskih ureditev z dolgoročnimi cilji razvoja kmetijske dejavnosti, ob upoštevanju varovanja okolja, voda in tal ter kulturne krajine.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je dana v 3.ea členu Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE in Zakonu o urejanju prostora.

1.2. Meja območja OPPN

Območje meji na severni strani z obstoječo lokalno cesto, na vzhodu pa je stavbo zemljišče, kjer stoji kozolec in obstoječi hlev za kokoši, na južni in zahodni strani so gozdne površine. Območje strokovnih podlag obravnava del enote urejanja KGV160, velikosti 4.500,00m².



OBMOČJE OPPN

1.3. Namembnost objektov in površin

Zemljišče je v naravi travnik.

Ob severni strani poteka lokalna cesta, ob vzhodni je obstoječi dovoz do obstoječega hleva, na južni in zahodni strani so gozdne površine. Na vzhodni strani je v neposredni bližini območje razpršene gradnje, kjer ima investitorica domačijo Razbor 44. Območje razpršene gradnje je pozidano s stanovanjskimi stavbami, ki predstavljajo glavne stavbe in pomožnimi objekti.



Območje OPPN-travnik

vzhodno od območja OPPN: kozolec in hlev

1.4. Seznam parcelnih števil

Območje urejanja obravnava del enote urejanja KGV160, K1, velikosti 3800, 00m² in zajema del zemljišča s parc. števil. 1415/5, k.o. Okroglice.

1.5. Promet

Ob severnem obodu zemljiškega kompleksa poteka asfaltirana lokalna cesta LC št. 37206.



Lokalna cesta in makadamski dovoz

1.6. Komunalno energetska ureditev območja

Na parceli niso evidentirani komunalni in elektroenergetski vodi. Na vzhodni strani, na oddaljenosti 70m od načrtovanega objekta, stoji hlev, ki je priključen na vodovodno in električno omrežje od obstoječe domačije Razbor 44.

2.0. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE

2.1. Rešitve načrtovanih objektov in površin

Namen izdelave strokovnih podlag je opredelitev namembnosti načrtovanih objektov, dejavnosti, vrste gradnje in določitev pogojev za oblikovanje in gradnjo.

Na območju OPPN je predvidena gradnja novega objekta po pogojih 3.ea člena ZKZ, s katerim se lahko z OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte:

»b stavbe za rejo živali (CC-SI 12712): (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;

c) stavbe za spravilo pridelka (CC-SI 12713): (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);

č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 12714): (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).«

Na obravnavanem območju je dovoljenja gradnja objektov za kmetijsko dejavnost.

Poleg zgoraj navedenih objektov je dovoljena naslednja vrsta dopustnih objektov glede na namen oziroma po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI): Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane javne poti 21122, Parkirišča izven vozišča, 22210 Lokalni (distribucijski) plinovod, 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo, 22231 Cevovodi za odpadno vodo, 22232 Čistilne naprave, 22241, Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi, 22242 Lokalno (dostopovna) komunikacijska omrežja, 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo (GP1).

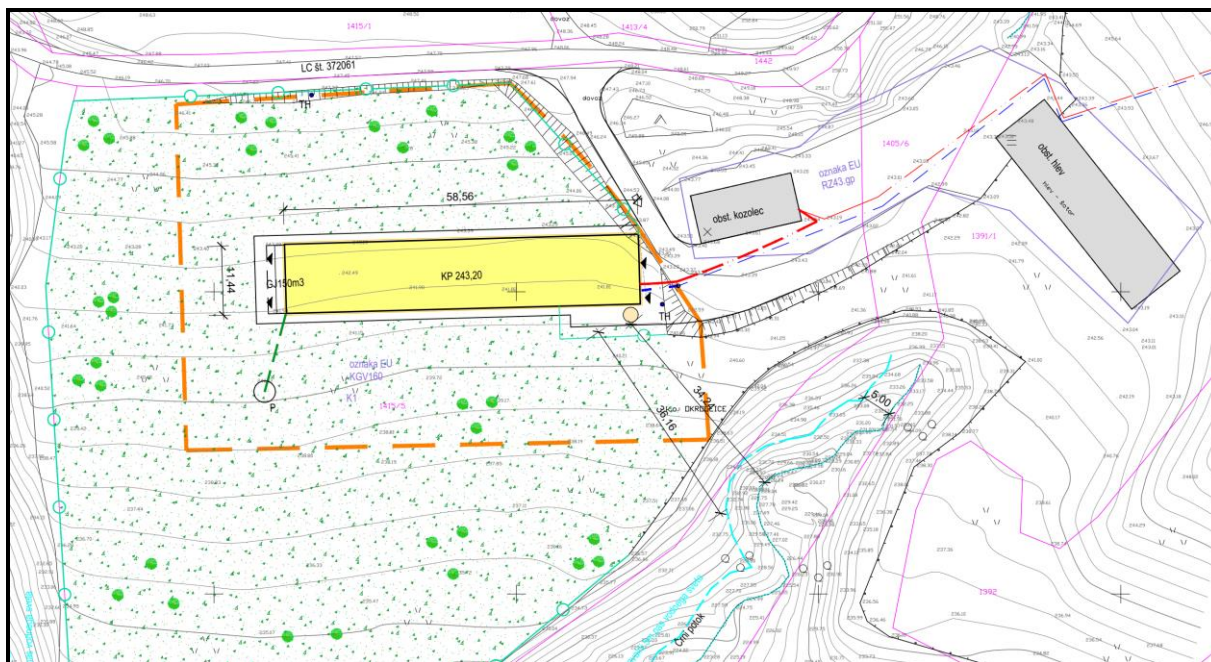
Na obravnavani gradbeni parceli se gradi hlev za kokoši nesnice kapacitete 3000, s skladiščem gnojevke in kmetijski silos. Gnojna jama je predvidena delno pod objektom, delno je izven objekta globine do 3,00m, kapacitete do 164m³.

Kokoši na ekološki kmetiji bivajo v hlevu s prostim izpustom na travnate površine in se krmijo z ekološko pridelano krmo ter morajo imeti dovolj prostora z naravno osvetlitvijo.

Poleg navedenih objektov se v sklopu gradbene parcele gradijo tudi nezahtevni ter enostavni objekti za potrebe kmetijske dejavnosti skladno z Uredbo o razvrščanju objektov. Nezahtevni in enostavni objekti niso prikazane v grafičnih prilogah in se locirajo znotraj gradbenih parcel z upoštevanjem določenega faktorja zazidanosti in predpisanega odmika od sosednjih zemljišč.




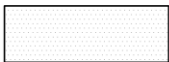
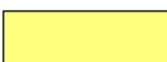



Višinske razlike na gradbenih parcelah se premoščajo z brežinami in podpornimi zidovi višine max do 2,50m. Kote manipulativnih prometnih površin se prilagajajo niveleti vozišča dovozne ceste z odstopanjem $\pm 4\%$.

Vplivno območje OPPN je večje kot določena gradbena parcela, kjer se večji del zemljiške parcele ogradi z ograjo višine do 2,5m za prosti izpust kokoši na travnate površine.



IZSEK IZ UREDITVENE SITUACIJE

LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN cca 4,2ha		NOVA OGRAJA IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN
	GRADBENA PARCELA		PEŠČENI GRAMOZ
	NOVI HLEV ZA KOKOŠI		ZELENE POVRŠINE
	NOVI SILOS		OBSTOJEČI POMOŽNI KMETIJSKI OBJEKT

2.2. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Arhitektonsko in krajinsko oblikovanje

Na območju OPPN je pri oblikovanju kmetijskih objektov in ureditvi zunanjih površin ustvarjena takšna kompozicija arhitekturnih in krajinskih elementov, ki je sprejemljiva za gradnjo tovrstnih objektov.

Objekt hleva predstavlja funkcionalno enoto primarne kmetijske dejavnosti in bo umeščen v obstoječi kmetijski kompleks v neposredni bližini obstoječih objektov, kar zagotavlja kompaktnost pozidave in zmanjšuje razpršenost posegov v kmetijski prostor. Na južni in vzhodni strani so gozdne površine. Travniske površine za pašo se zasadijo z visokodebelnim sadnim drevjem.

Objekt ne posega v vidne osi ali dominante točke in ne spreminja bistvene značilnosti krajine.

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s prepoznavno identiteto podeželskega prostora in upošteva značilnosti krajinskega tipa območja. Oblikovanje ne izstopa iz značilne kmetijske arhitekture in sledi načelom trajnostnega in sonaravnega razvoja podeželja.

Hlev za kokoši:

- **lega objekta:** okvirno po geodetsko zazidalni situaciji, s tem da se mora upoštevati predpisani odmik od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči in gospodarske javne infrastrukture. Lokacije nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso prikazane v grafičnih prilogah, so znotraj gradbene parcele, z upoštevanjem predpisanega odmika od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči;
- **horizontalni gabarit:** okvirni po geodetski zazidalni situaciji oziroma se tlorisna zasnova prilagaja tehnološkemu načrtu, pri čemer se upošteva faktor zazidanosti, ki znaša 0,8. K osnovnemu kubusu je dovoljeno dodajanje sekundarnih kubusov, ki pa po velikosti (površini) ne smejo presegati zazidalne površine osnovnega objekta. Tlorisna zasnova je pravokotne, kvadratne in ostalih oblik (nepravilne, prerezane). Razmerje stranic ni predpisano;
- **vertikalni gabarit:** do tri etaže, višine osnovnega in sekundarnega kubusa do 7.00m, nad koto $\pm 0,00m$, ki je kota etaže na stiku z manipulativnimi površinami. Višine etaž morajo biti prilagojene namembnosti objekta, dovoljena je izvedba medetaž. Višina sekundarnega kubusa ne sme presegati višine osnovnega kubusa. Pri etažah je dovoljen zamik zunaj ali znotraj osnovnega tlorisa objekta.
Dovoljene so tolerance višinske kote etaže na stiku z zemljiščem do $\pm 50cm$, ki so prikazane v grafični prilogi, s tem da se kote zunanjih manipulativnih površin prilagajajo cestnemu priključku in vzdolžnemu naklonu, ki znaša max. 4%;
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije.
- **streha osnovnega in sekundarnega kubusa:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20° . Streha nižjega naklona se lahko skriva za fasadnim zidcem. V streho je dovoljeno vgrajevati svetlobnike in tehnološko opremo -izstop zraka.
- **kritina:** PVC membranske kritine in pločevina;

Stolpni silos:

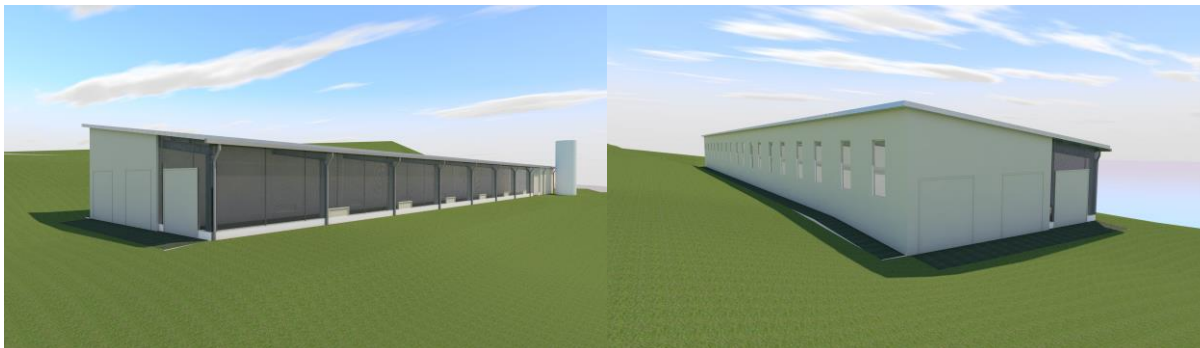
Silos je proizvod kot celota dan na trg, kapacitete 12ton, višina do 8,0m, ki bo postavljen na betonski plošči.

Nezahtevni in enostavni objekti po uredbi:

- **lega objekta:** se locirajo znotraj gradbene parcele, z upoštevanjem varovalnih pasov GJI in predpisanega odmika od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči;
- **horizontalni gabarit:** po uredbi, pri čemer se ne sme preseči faktor zazidanosti. Zasnovani so lahko pravokotne, kvadratne in nepravilne oblike;
- **vertikalni gabarit:** po uredbi, višina ne sme presegati višine glavne stavbe;

- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije;
- **streha:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20°;
- **kritina:** PVC membranske kritine in pločevina;
- **fasada:** odvisna od konstrukcije objekta in se prilagaja fasadi glavne stavbe
- **faznost gradnje objekta:** objekti se gradijo v drugi fazi.

Vizualizacija gradbene parcel GP1.



3.0 NAČRT GRADBENIH PARCEL

Načrt gradbe parcele za OPPN je prikazan v grafični prilogi.

Dovoljeni odmiki objektov od parcelnih mej sosednjega zemljišča znašajo min. 2,00 m, razen pri odmiku od lastnega zemljišča, kjer se objekt lahko postavi na mejo. Manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča in z upoštevanjem požarno-varstvenih in obrambnih predpisov.

Gradnja gradbeno inženirskih objektov (parkirišča, manipulacija, ograje, oporni zidovi, vodovod, kanalizacija, elektrika, TK kabel) je dovoljena do parcelne meje, razen odmika od cestnega sveta regionalne ceste, kjer se določi odmik po pridobitvi smernic upravljavca.

Navedeni odmik ne velja za posege v varovalnih pasovih javne gospodarske infrastrukture. Za posege v varovalnih pasovih je potrebno pridobiti mnenje upravljavca.

Faktor zazidanosti parcele za gradnjo (FZ) je največ 0,80 in je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno gradbeno parcelo.

V območju urejanja parcele niso urejene, zato lahko pride do odstopanj v izmeri in legi nove gradbene parcele.

4.0 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

I. etapa:

- Gradnja hleva za kokoši, gnojne jame z gnojiščem in silosa.

II. etapa

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po uredbi.

5.0 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

5.1. Prometno omrežje:

Gradbena parcela se preko obstoječega makadamskega dovoza komunikacijsko navezuje na severni strani na lokalno cesto preko obstoječega cestnega priključka.

Z obstoječega lastnega dovoza se izvede priključek k načrtovani stavbi.

Dovoz s cestnim priključkom mora imeti ustrezne zavijalne radije za tovorna vozila.

Tehnični elementi obstoječega cestnega priključka na lokalno cesto mora biti v skladu z veljavno zakonodajo in tehničnimi normativi z upoštevanjem merodajnega vozila. Opremljeni morajo biti z vso predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremlitvi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21).

V območju površin, potrebnih za preglednost servisne ceste, je dopustna zatravitev in zasaditev grmovnic, katerih višina rasti ne presega 0,75 m. Zasaditev v največji rasti ne sme posegati v prosti profil cestnega telesa državne ceste.

Vsa prometna infrastruktura mora biti označena s horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.



5.2. Kanalizacijsko omrežje:

Na območju urejanja ni zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje.

Fekalne vode v objektu niso predvidene. Maksimalna kapaciteta hleva je 3000 kokoši nesnic.

Za potrebe hleva se izvede zbiralnik za gnojevko iz vodotesnega betona kapacitete 164m³.

Meteorne vode s streh se speljejo razpršeno po terenu ali v dovolj veliko v ponikovalnico po pogojih geomehanskega poročila GG 36/2025 z dne 18.8.2025 izdelovalca BDProjektiva, Domen Bajec s.p..

Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št.

98/15) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

5.3. Vodovodno omrežje:

Objekt se priključi na vodovodno omrežje od obstoječega hleva.

Uporabnik se zaveže omogočiti upravljavcu javnega vodovoda neoviran dostop na zemljišče, po katerem poteka vodovodni priključek, za namen redne kontrole in vzdrževanja merilnega mesta, ter celotnega priključka v primeru rednih in investicijskih vzdrževalnih del.

Na vodovodnih napravah se ne sme graditi, postavljati objekte ali nasipavati material, ki bi lahko povzročil poškodbe na vodovodu ali ovirali njegovo delovanje in vzdrževanje.

5.4. Elektroenergetsko omrežje

Na gradbeni parceli ni evidentirano elektro energetske omrežje.

Objekt se priključi na električno omrežje za obstoječim merilnim mestom, povečanje močni ni predvidena.

5.5. Elektronske komunikacije

Na območju gradbene parcele niso evidentirane elektronske komunikacije.

5.6. Odpadki:

Za zbiranje komunalnih odpadkov se namestijo tipski zabojniki za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se odvažajo na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojnika določi upravljavec odvoza odpadkov.

Vsi uporabniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z Odlokom o ravnanju z odpadki na območju občine Sevnica.

Pri načrtovanju odjemnega mesta je potrebno upoštevati Odredbo o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.

Gradbeni odpadki:

Z gradbenimi odpadki morata investitor in izvajalec ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

6.0 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE ZDRAVJA

6.1. Varstvo voda:

Gradbena parcela je po podatki PIS-a v erozijskem območju – opozorilna območja – zahtevni zaščitni ukrepi in po podatkih Atlasa voda nahaja na območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanje plazov, zato je potrebna izdelava geomehanskega poročila.

Območje prostorske ureditve ni v poplavnem in vodovarstvenem območju. Na vzhodni strani območja je Črni potok, ki je od načrtovanega objekta oddaljen 36,0m, načrtovana ograja pašnika pa 17,40m. Ob zahodni strani pa je neimenovani potok, ki je od ograje oddaljen 13,50m. Vsi načrtovani posegi bodo locirani zunaj 5,0m varovalnega pasa vodnega sveta.

Vsi ukrepi, ki zagotavljajo varstvo voda pred onesnaževanjem zaradi kmetijske dejavnosti (zlasti zaradi skladiščenja in ravnanja z gnojivko ter gnojem) so navedeni v poglavju Varstvo tal, saj so ti vsebinsko neločljivo povezani.

Projektna dokumentacija za obravnavani objekt mora vsebovati tekstualni del s prikazom zunanje ureditve v ustreznem merilu, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura, potek vodov ter rešitve odvoda vseh vrst odpadnih voda s priloženimi detajli.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode. Imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo ter odplavljanjem materiala.

Skladiščni prostor za gnojvko

Pri reji 3.000 kokoši nesnic je po Uredbi o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov potrebno zagotoviti 96 m³ za 6 mesečno skladiščenje gnojvke. Nova jama z zmogljivostjo 164 m³, bo zagotavljala 10 mesečno skladiščenje.

Hlevski gnoj ostaja ves čas reje v hlevu (12 mesec), zato je hlev hkrati tudi skladiščni prostor za gnoj. V tem primeru dodatno gnojšče ni potrebno. Hlevski gnoj se lahko uporabi direktno za gnojenje na njivskih površinah ali pa se ga kompostira v skladu z veljavnimi predpisi.

Proizvedene količine dušika na kmetiji v enem letu

V skladu z opredeljenimi vrednostmi v Uredbi o varstvu voda pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov in količino živinskih gnojil, ki bodo nastajala v letnem ciklusu v hlevu, bodo na kmetiji proizvedli v preglednici 2 zapisano količino dušika.

Preglednica 2: Količina dušika v kg na kmetiji po investiciji

Kategorija živali	Število živali	količina dušika v živinskih gnojilih na žival/leto v (kg)	skupna količina dušika v živinskih gnojilih/leto v (kg)
Govedo - obstoječi hlev			
Govedo nad dve leti	16	70	1.120
Mlado govedo od 1- 2 let	10	42	420
Mlado govedo od 6 mes. - 1 leta	12	21	252
Kokoši nesnice - obstoječi hlevi	6.211	0,42	2.609
Kokoši nesnice - novi hlev	3.000	0,420	1.260
SKUPAJ			5.661

Gnojenje kmetijskih površin

Kmetijsko gospodarstvo obdelujejo 41,1 ha kmetijskih zemljišč. Potencialne površine za uporabo živinskih gnojil so vse površine. Na obravnavani lokaciji bodo letno proizvedli 5.661 kg N. Tako bodo na potencialne površine za uporabo gnoja in gnojvke letno vnesli 138,1 kg N/ha. Količina dovoljenega vnosa dušika iz živinskih gnojil na ha kmetijskih zemljišč ne bo presežena (dovoljen vnos 170 kgN/ha).

6.2. Varstvo tal:

Pri gradnji objekta in drugih posegih v prostor je potrebno zagotoviti zaščito tal pred onesnaženjem. V času gradnje je potrebno z varnim obratovanjem gradbene mehanizacije in varnim ravnanjem ter skladiščenjem gradbenih materialov s škodljivimi snovmi pred in med vgradnjo preprečiti morebitno onesnaženje tal. Gradbeni stroji in transportna vozila morajo biti tehnično brezhibni ter z gorivom oskrbovani na drugih, za to primernih mestih. V primeru razlitja nevarnih snovi iz delovne mehanizacije je potrebno lokacijo takoj sanirati. Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine. Nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščen organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti ustrezno evidentirano. Zagotoviti je

potrebno ureditev ploščadi za parkiranje delovnih strojev (nepropustna betonska ploščad, lovilci olj).

Vse razgaljene površine naj se čim prej zatravijo ali drugače biotehnično uredijo z rastlinjem primernih avtohtonih vrst ter vzdržujejo tako, da se prepreči zarast tujerodnih invazivnih vrst.

Za zbiranje gnojevke in gnoja se izvede nepropustna gnojna jama in gnojišče iz vodotesnega betona. Jama mora imeti vodotesno dno in tesnilne stene, pri čemer je obvezna redna kontrola tesnosti. Vhodni in izhodni priključki morajo biti tesno zaprti in dostopni za vzdrževanje.

Vse izcedne vode z gnojišča morajo biti speljani v gnojno jamo, pri čemer kanalizacijsko omrežje mora biti nepropustno s čistilnimi jaški.

Ocenjuje se, da bo skupna količina gnoja 192m³/leto, ki potrebuje cca 4,5-5ha površine za raztros pri čemer se redno vodi evidenca o gnojenju.

V času, ko ni dovoljen raztros gnojil, bo zagotovljena zadostna kapaciteta skladiščenja za najmanj 6.mesecev, ki znaša 96m³/6 meseci.

Z ustreznim zbiranjem, skladiščenjem in rabo organskih gnojil se prepreči tveganje za onesnaževanje površinskih in podzemnih voda, v skladu z Uredbo o varstvu pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov.

Okoli gnojišča so zatravljene površine, ki bodo preprečevale površinsko spiranje.

6.3. Varstvo zraka pred onesnaženjem:

Obremenitev zraka ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določene v Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2).

Pri vseh novogradnjah in obnovah objektov, razen enostavnih in nezahtevnih objektov po Uredbi, se morajo upoštevati energetske standardi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote, ki zmanjšujejo rabo energije in onesnaženosti zraka, v skladu z veljavnimi predpisi.

Hlev je lociran na samem. Najbližji stanovanjski objekt je cca 160m oddaljen od načrtovanega objekta.

Amonijak iz hleva je glavni vir onesnaževalca zraka.

Ukrepi za zmanjšanje emisij amonijaka:

- redno odstranjevanje gnoja
- skladiščenje gnoja na nepropustnem gnojišču
- uporaba suhega nasitila,
- gnojna jama mora biti pokrita (folija, betonski pokrov) za preprečevanje emisij hlapov.

Priporočeni ukrepi za zmanjšanje emisij vonjav:

- vgradnja avtomatskega prezračevalnega sistema,
- zasaditev vegetacije
- redno čiščenje in skrb za higieno v hlevu.

Ukrepi za preprečevanje prašenja:

- zmanjšanje hitrosti vozil na makadamskem dovozu
- vlaženje površin v sušnem obdobju
- pokrivanje prikolic in gnojišč z materialom, ki zmanjšuje veter in prašenje.

6.4. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem:

Na območju sprememb in dopolnitev je potrebno upoštevati določila Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljava talnih površin in ne osvetljujejo neba ter širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

6.5. Varstvo pred hrupom

Glede na dejansko in namensko rabo prostora se obravnava območje, skladno s 4. členom Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2), uvršča v območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa.

Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju. Hrup v območju ne sme presegati dovoljenje ravni, določene v uredbi.

6.6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Območje OPPN je skladno s 3. členom Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2) uvrščeno v II. stopnjo varstva pred sevanjem.

Gre za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju (v nadaljnjem besedilu: I. območje).

7.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Ohranjanje kulturne dediščine:

Na obravnavanem območju ni registrirane kulturne dediščine.

Odkritje arheološke ostaline:

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

Strokovni nadzor nad posegi:

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

8.0. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA TER OHRANJANE NARAVE

8.1. Varstvo okolja:

Območje OPPN ne posega v varstvena, varovana, zavarovana območja, zaradi katerih je zaradi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov predpisan poseben pravni režim.

Gradnja objektov v območju prostorske ureditve ne sme povzročati motenj in trajnih vplivov, ki presega meje, določene v predpisih s področja varovanja okolja in varovanja zdravja ljudi ter živali.

8.2. Varstvo zraka:

Obremenitev zraka ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določene v Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2).

Pri vseh novogradnjah in obnovah objektov, razen enostavnih in nezahtevnih objektov po Uredbi, se morajo upoštevati energetske standardi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote, ki zmanjšujejo rabo energije in onesnaženosti zraka, v skladu z veljavnimi predpisi.

8.3. Varstvo narave:

Na območju urejanja ni vsebin ohranjanja narave (zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, območje Natura 2000) kot to določa Zakon o ohranjanju narave.

V skladu z 128.členom (ZUreP-3) je za izdelavo OPPN pridobljeno mnenje št. 3563-0083/2026-2 z dne 19.2.2026 Zavoda RS za varstvo narave v katerem navaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

9.0 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

9.1. Poplavna varnost:

Obraunavana prostorska ureditev ne leži v območju poplavne nevarnosti.

9.2. Varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice, erozije in varstvo pred plazovi:

Območje urejanja je v erozijskem območju.

Za območje OPPN in projektiranje objekta je pridobljeno geomehansko poročilo št. GG 36/2025 z dne 18.8.2025, izdelovalca BDProjektiva, Domen Bajec s.p..

Po navedenem poročilu, lokacija objekta je stabilna in primerna za gradnjo.

Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

Glede na geološko sestavo tal ter ocenjena koeficienta vodoprepustnosti ocenjujem, da so tla na območju predvidene gradnje slabše vodoprepustna, ter kot takšna manj primerna za

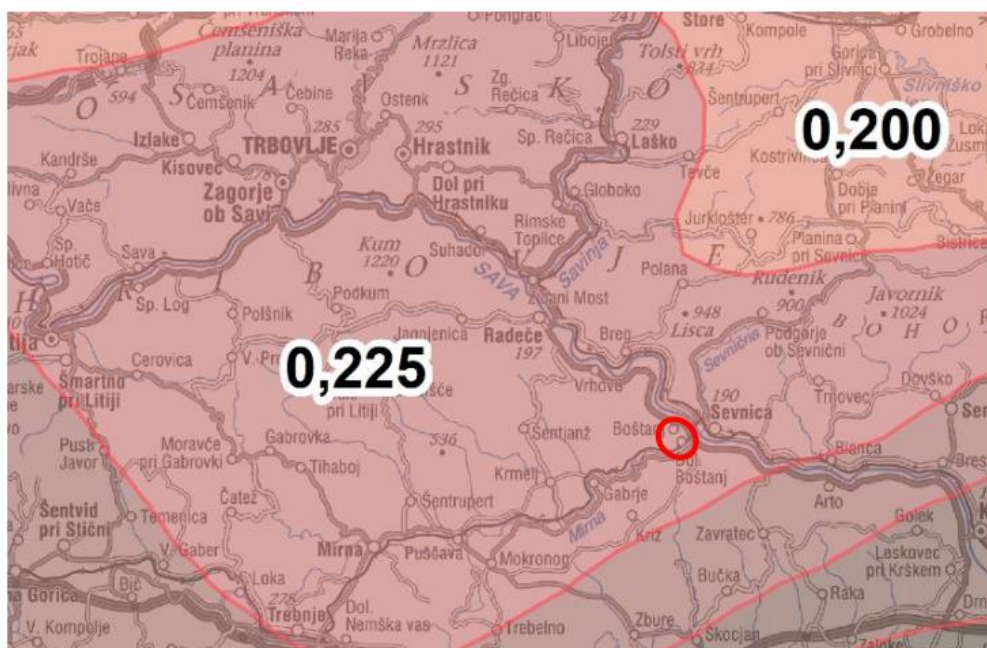
izgradnjo ponikovalnice, zato je potrebno meteorne vode s strehe novega objekta v sušnih mesecih speljati razpršeno po investitorjevi parceli. Namesto razpršenega izpusta se lahko izvede izpust vod tudi v dovolj veliko ponikovalnico. Na tak način se ne bo nikjer poslabšala stabilnost brežin pod objektom.

Predviden način odvajanja meteornih voda ob ustrezni izvedbi ne bo povečal erozijske ogroženosti in plazljivosti območja. zdeovalec geomehanskega poročila

9.3. Potres:

Po karti »Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospeški tal« (2021), ki upošteva povratno dobo potresov 475 let, spada obravnavano področje v območje z vrednostjo projektnega pospeška tal $a_g = 0,225 \times g$

(vir: https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg)



Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem geološkega – geotehničnega poročila.

Pri načrtovanju nove zazidave in z njo povezanih ureditev je treba upoštevati projektni pospešek tal $0,225 \times g$ v skladu z Eurocodom 8.

9.4. Požar:

Pri graditvi objektov se upoštevajo vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi ter ob upoštevanju določila Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1).

Zagotavljajo se pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja z dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Med objekti se zagotavljajo ustrezni odmiki ali protipožarna zaščita s protipožarnimi zidovi ali uporabo požarno – varnih materialov ter zagotovijo ustrezni odmiki od parcelnih mej. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po cestah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radiji vseh krivin dimenzionirajo za nemoten promet intervencijskih vozil.

10.0. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

V času gradnje in uporabi objekta vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj in zunaj območja prostorske enote. Vplivno območje zunaj OPPN je ograjen pašnik za kokoši in je prikazan v grafičnih prilogah.

Obravnavana gradbena parcela je umeščena med gozdom na južni in zahodni strani ter lokalno cesto na severni strani, na vzhodni strani pa so kmetijske in pozidano stavbno zemljišče, kjer stojijo kmetijski objekti.

Gre za razširitev obstoječe kmetijske dejavnosti, ki se navezuje na obstoječo pozidavo, oziroma načrtovani objekt ne vnaša v prostor novih dejavnosti.

Posebno pozornost je treba posvetiti odvajanju padavinskih in odpadnih voda z obravnavane prostorske enote.

11.0. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Na območju urejanja so dovoljene naslednje tolerance:

- za lego objektov: lokacija objektov v grafičnih prilogah je okvirna in se natančno določi v projektni dokumentacija za gradbeno dovoljenje, pod pogojem, da se upošteva dovoljen odmik od sosednjih parcel;
- za horizontalni gabarit: novi objekt se lahko gradi večjega ali manjšega tlorisnega gabarita, kot je določeno v grafičnih prilogah, pod pogojem, da ni presežen faktor zazidanosti nove gradbene parcele;
- za kote etaže na stiku z zemljiščem in manipulativnimi površinami so tolerance + 50cm, vendar se kota manipulativnih površin prilagaja vozišču ceste z maksimalnim naklonom do 4%;
- dovoljena so odstopanja od prikazanih vhodov v objekt ali uvozov na parcelo, pod pogojem, da je zagotovljena preglednost na cesti in varnost cestnega prometa;
- pri komunalni in energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih vodov, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in bolj ekonomična investicijska vlaganja ob pogoju, da predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

12.0 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV NEPREMIČNINE PRI IZGRADNJI KOMUNALNE OPREME, POGOJI IN OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

Gradnjo komunalne opreme na območju prostorske ureditve zagotavlja občina v skladu z veljavno zakonodajo.

V skladu z ZURP-3 in opremljenostjo območja OPPN ni potrebna izdelava posebnega programa opremljanja, zato se komunalni prispevek za gradnjo objektov odmerja na podlagi splošnega odloka za območje Občine.

Pri izvajanju posegov v prostor na obravnavanem območju je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih v območju prometnic zagotoviti varen promet.

Pri urejanju okolice in javnih površin morata investitor in izvajalec:

- odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati,
- po končani gradnji odstraniti začasne objekte ter odvečni gradbeni material in urediti okolico. Višina zemljišča na parcelni meji se mora prilagoditi višini sosednjega zemljišča,
- pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

Do pričetka gradnje predvidenega objekta se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja ter ne ovira načrtovanih posegov.

13.0. GRAFIČNE PRILOGE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Ureditvena situacija | M 1 : 500 |
| 2. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1 : 500 |

14. 0. SEZNAM PRILOG

14.1. Pravna podlaga:

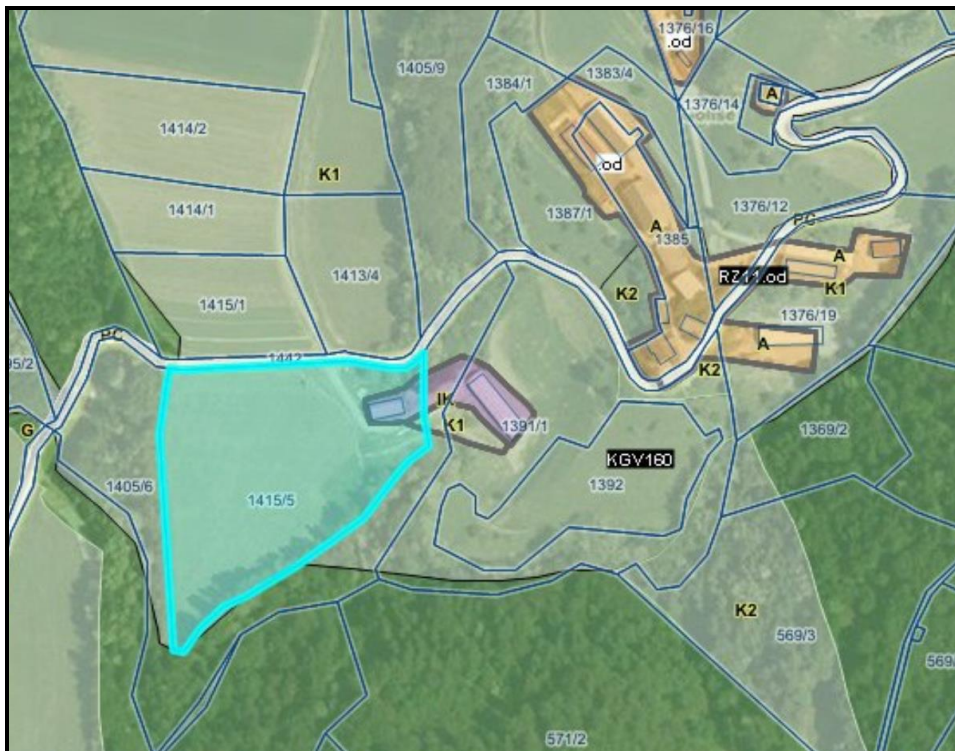
Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 1/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22 in 23/22;
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23/22).

Podatki o namenski rabi prostora:

Območje urejanja je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kmetijsko zemljišče, po podrobnejši namenski rabi kot najboljša kmetijska zemljišča z oznako »K1«.

Oznake enot urejanja: KGV160.



IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG PLANSKEGA AKTA

LEGENDA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS, stanovanjske površine
- SB, stanovanjske površine za posebne
- SK, površine podeželskega naselja
- SP, površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

- CU, osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD, druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IP, površine za industrijo
- IG, gospodarske cone

Posebna območja

- BC, športni centri
- BT, površine za turizem

Območja zelenih površin

- ZS, površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP, parki
- ZK, pokopališča

Območja prometnih površin

- PC, površine cest
- PZ, površine železnic
- PO, ostale prometne površine

Območja energetske infrastrukture

- E, območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

- O, območja okoljske infrastrukture

Površine razpršene poselitve

- A, površine razpršene poselitve
- Av, površine razpršene poselitve - vinograc

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1, najboljša kmetijska zemljišča
- K2, druga kmetijska zemljišča

Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta Občine Sevnica:

Izdelava OPPN je možna na podlagi desetega odstavka 40. člena:

»(10) Če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, je z OPPN v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, ter pod pogoji zakona o kmetijskih zemljiščih na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe dopustno načrtovati kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

In

3.ea členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23/22):

3.ea člen

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;

b) stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;

c) stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);

č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno ali prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;

b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;

c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;

č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje. «.

Veljavni predpisi

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-2)(Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25 – ZOPVOOV)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 ZZNŠPP in 18/23 ZDU-10)
- Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US)
- Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25)
- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)

- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Energetski zakon (EZ-2) (Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A)
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2)
- Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US)
- Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2) (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10 in 40/25 – ZInFV-1).
- Zakon o cestah (ZCes-2) (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F)
- Zakon o pravilih cestnega prometa (Uradni list RS, št. 156/21 – uradno prečiščeno besedilo in 161/21 – popr.)
- Zakon o varnosti cestnega prometa ZVCP-1 (Uradni list RS, št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10, 106/10 – ZMV, 109/10 – ZCes-1, 109/10 – ZPrCP, 109/10 – ZVoz, 39/11 – ZJZ-E, 75/17 – ZMV-1 in 10/18 – ZCes-1C)
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1, 36/18 in 132/22 – ZCes-2)
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 26/24, 30/24 – popr. in 22/25)
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22)
- Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
- Uredba o odpadnih oljih (Uradni list RS, št. 24/12 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25)
- Uredba o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18, 13/21 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08, 61/11 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 6 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22)
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19 in 44/22 – ZVO-2)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV)

- Pravilnik o pitni vodi (Uradni list RS, št. 1 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17 in 61/23)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

14.2. Prikaz stanja prostora:

Območje OPPN je umeščeno med lokalno cesto na severni strani, na vzhodni strani meji z makadamskim lastnim dovozom, na južni in zahodni strani so gozdne površine.

Zaradi širitve obstoječe dejavnosti in pozidanosti obstoječega stavbnega zemljišča je predviden poseg na kmetijskem zemljišču in izdelava OPPN brez spremembe namenske rabe.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je dana v 3.ea členu Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE in Zakonu o urejanju prostora.

Sprejetje izvedbenega načrta bo omogočila investitorju pridobitev ustreznih dovoljenj.

Namen izdelave OPPN je opredelitev namembnosti načrtovanih objektov, dejavnosti, vrste gradnje in določitev pogojev za oblikovanje in gradnjo.

Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo (GP1).

Na obravnavani gradbeni parceli se gradi hlev za kokoši s skladiščem gnojevke in kmetijski silos. Gnojna jama je predvidena globine do 3,00m, kapacitete do 164m³.

Poleg navedenih objektov se v sklopu gradbene parcele gradijo tudi nezahtevni ter enostavni objekti za potrebe kmetijske dejavnosti skladno z Uredbo o razvrščanju objektov.

Višinske razlike na gradbenih parcelah se premoščajo z brežinami in podpornimi zidovi višine max do 2,50m. Kote manipulativnih prometnih površin se prilagajajo niveleti vozišča dovozne ceste z odstopanjem ± 4%.

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo, predvidena je izvedba le internih priključkov na parcelo.

14.3. Strokovne podlage:

OPPN je izdelan na podlagi naslednjih strokovnih podlag:

- Geodetski načrt, izdelovalca Gedet Kralj Janez kralj s.p. št. 2-02/25S z dne 11.4.2025;
- Tehnološki Načrt 9/2025-T, izdelovalec KGZS- Zavod Celje, januar 2026;
- Poročilo o geološko-geomehanski sestavi tal, št. GG36/2025, izdelovalca BDPProjektva, Domen Bajec z dne 18.8.2025.

14.4. Obrazložitev in utemeljitev

Razlogi za pripravo OPPN so:

- pobuda investitorja,
- razvoj ekološke kmetije za lokalno samooskrbo in trajnostni razvoj podeželja,
- ohranjanje poseljenosti podeželja in racionalna raba kmetijskega zemljišča.
- pravna podlaga za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev potrebnih upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov.

Utemeljitev predlaganih rešitev ter lokacijskih in tehničnih pogojev:

Objekt hleva predstavlja funkcionalno enoto primarne kmetijske dejavnosti in bo umeščen v obstoječi kmetijski kompleks v neposredni bližini obstoječih objektov, kar zagotavlja kompaktnost pozidave in zmanjšuje razpršenost posegov v kmetijski prostor. Na južni in vzhodni strani so gozdne površine. Na območju pašnika se zasadi visokodebelno sadno drevje.

Objekt ne posega v vidne osi ali dominante točke in ne spreminja bistvene značilnosti krajine.

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s prepoznavno identiteto podeželskega prostora in upošteva značilnosti krajinskega tipa območja. Oblikovanje ne izstopa iz značilne kmetijske arhitekture in sledi načelom trajnostnega in sonaravnega razvoja podeželja. oziroma je oblikovanje podrejeno kmetijski dejavnosti.