

ELABORAT ZA IZDELAVO OPPN ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE- EKOLOŠKA KMETIJA IZPOD LISCE

številka: 12/2026

investitor: **ANDREJA MAKOVEC BECI**
RAZBOR 44, 1434 LOKA PRI ZIDANEM MOSTU

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



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



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

datum: **junij 2026**

1. Uvod
2. Območje elaborata
3. Usmeritve za projektiranje in gradnjo
4. Prometna Komunalna in energetska infrastruktura:
5. Varstvo kulturne in naravne dediščine.

1. Uvod

Investitor želi zgraditi kmetijske objekte na kmetijskem zemljišču parc. št. 1415/5, k.o. Okroglice v naselju Razbor brez spremembe namenske rabe, zato se pred izdelavo osnutka OPPN v skladu s tretjim odstavkom 3.ea člena ZKZ izdeluje elaborat.

Investitorka 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 nesnice so vhlevljene 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 poleti 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.

V zadnjem času so zaradi večjega povpraševanje dodali še pridelavo zgodnjega in poznega krompirja in fižola za zrnje.

Kmetija je vključena v ekološko kmetovanje. Vsi njihovi pridelki so pridelani na ekološki način.

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

Izhodišče ureditve hleva je živalim prilagojena reja, ki omogoča vrsti značilno obnašanje, upoštevanje ekološke standarde ter zakonodaje s področja varovanja voda.

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.

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.

2. Območje elaborata

Območje meji na severni strani z obstoječo lokalno cesto, na vzhodu pa je stavbno zemljišče, kjer stoji kozolec in obstoječi hlev za kokoši, na južni in zahodni strani so travnate površine, ki mejijo z gozdom.

Območje je del enote urejanja KGV160, velikosti 4.500,00m², obravnava del zemljišča 1415/5, k.o. Okroglice - bonitete 49.

Manjši vzhodni del parcele je zazidljiv, kjer stoji kozolec v nadaljevanju pa ima investor obstoječi hlev za kokoši.

3. Usmeritve za projektiranje in gradnjo

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.

Objekti predstavljajo funkcionalno enoto primarne kmetijske dejavnosti in bodo umeščeni 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. Travniške površine za pašo se zasadijo z visokodebelnim sadnim drevjem.

Objekti ne posegajo 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.

Glavna stavba -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 tehnološkem 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 9.00m, 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:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20^0 . 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;
- **fasada:** odvisna od konstrukcije objekta, zato so dovoljene različne fasadne obloge.

Stolpni silos:

Silos je proizvod kot celota dan na trg, kapacitete 12ton, višina do 9,0m, 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;

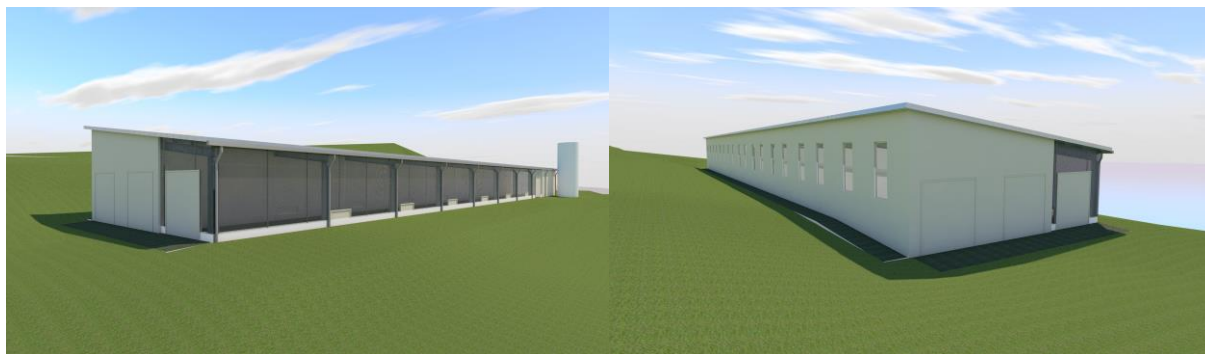
- **konstrukcija:** klasična, montažna in kombinacija klasične in montažne konstrukcije;
- **streha:** ravna, dvokapna in enokapna naklona do 20°;
- **kritina:** PVC membranske kritine in pločevina;
- **fasada:** odvisna od konstrukcije objekta in se prilagaja fasadi glavne stavbe
- **faznost gradnje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

Skladiščni prostor za gnojevko

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 gnojevke. Nova jama z zmogljivostjo 164 m³ bo zagotavljala 10 mesečno skladiščenje.

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

Vizualizacija objekta



4. Prometna Komunalna in energetska infrastruktura:

Območje 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.

Novi objekt se priključi na vodovodno in električno omrežje od obstoječega hleva domačije.

Gradnja nove gospodarske javne infrastrukture ni predvidena.

5. Varstvo kulturne in naravne dediščine:

Ohranjanje kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni registrirane kulturne dediščine.

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.

Sevnica, junij 2026