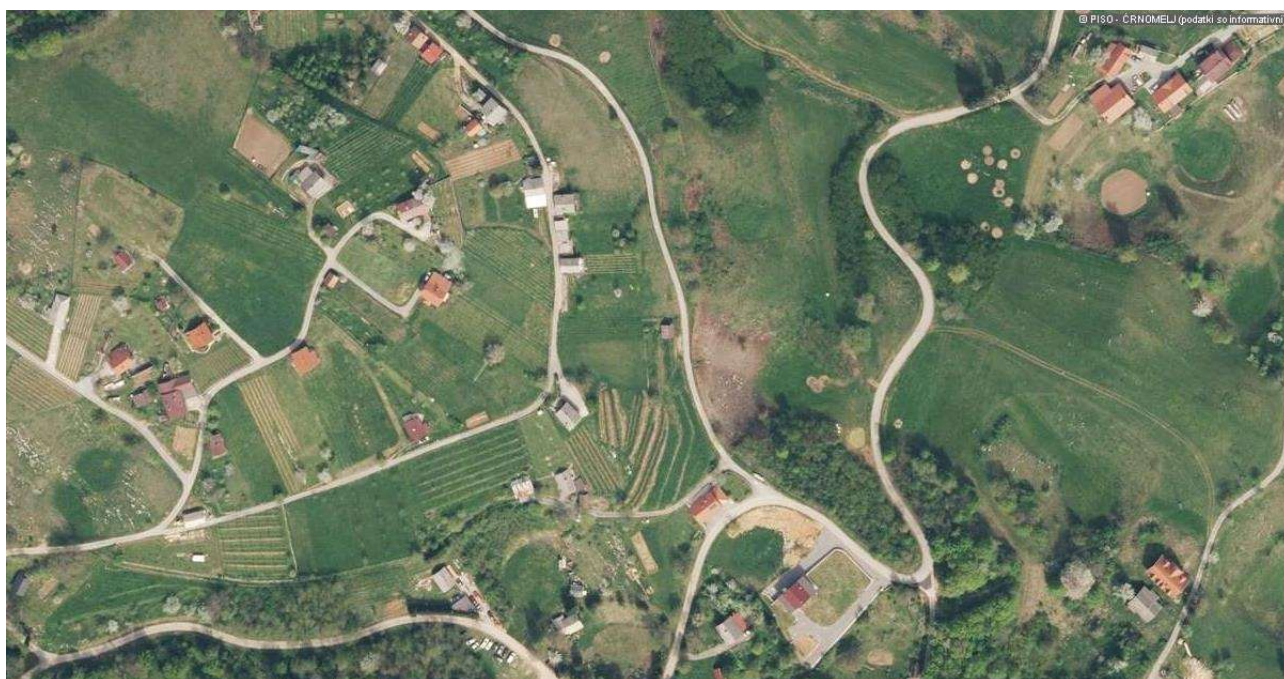


ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

za

DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

(izvorna enota urejanja prostora VIN_33), občina Črnomelj - dopolnjen



Naročnik:

Zasebni investitor

Izdellovalec:

Biro 8K, arhitektura in prostor,

Marija Prašin Kolbezen s.p.

Črnomelj, september 2025

Naloga:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (izvorna enota urejanja prostora VIN_33), občina Črnomelj - dopolnjen
ID:	ID – 5802
Številka naloge:	LP-02/25
Naročnik:	Zasebni investitor
Izdelovalec:	Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p.
Odgovorna vodja:	mag. Marija PRAŠIN KOLBEZEN, univ. dipl. inž. arh. ZAPS PA PPN 1911
Sodelavec:	Denis ŠTRBENC, str. inž., GIS manager

KAZALO

1	UVOD.....	4
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....	4
2.1	<i>Opis območja</i>	4
2.2	Veljavni prostorski akt	7
2.3	Obstoječa varstva in varovanja ter skladnost z varstvenimi režimi.....	8
2.4	Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo	9
2.5	Opis upoštevanja skladnosti s prostorskim aktom	10
3	PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	12
3.1	Razlogi za preoblikovanje stavbnega zemljišča in delno rušitev objekta	12
3.2	Obseg stavbnega zemljišča	14
3.3	Zakonska podlaga	15
4	SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3.....	15
4.1	Obstoječe dejavnosti na območju	16
4.2	Ohranjanje in izboljšava obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	16
4.3	Ustrezna komunalna opremljenost	16
4.4	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča	16
4.5	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev.....	17
4.6	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	18
4.6.1	Naravovarstveno območje.....	18
4.6.2	Vodovarstveno območje.....	18
4.6.3	Plazljivo in erozijsko ogroženo območje.....	18
5	PREDLOG PREOBLIKOVANJA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE.....	19

1 UVOD

Na vinogradniškem območju Preložnik pri Adlešičih, zemljišče s parc. št. 543/4, k.o. 1552 – Adlešiči, ima zasebni investitor obstoječo zidanico, ki bi jo želel rekonstruirati in dozidati. Objekt se nahaja na območju razpršene gradnje, kjer veljavni prostorski akt omogoča gradnjo zidanic. Za izvedbo investicijske namere je potrebno predhodno preoblikovati stavbno zemljišče.

Obstoječe stavbno zemljišče je opredeljeno kot območje za zidanice in turistične objekte v vinogradniških območjih (Az). Investitor ima sicer možnost dozidave objekta skladno s prostorskim aktom, vendar mu obstoječi položaj in oblika stavbnega zemljišča to onemogoča.

Za obravnavano območje še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US).

Obravnavano območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, in 105/11-teh. popr., 49/16, 70/17-DPN, 69/18 in 130/22), v nadaljevanju: OPN.

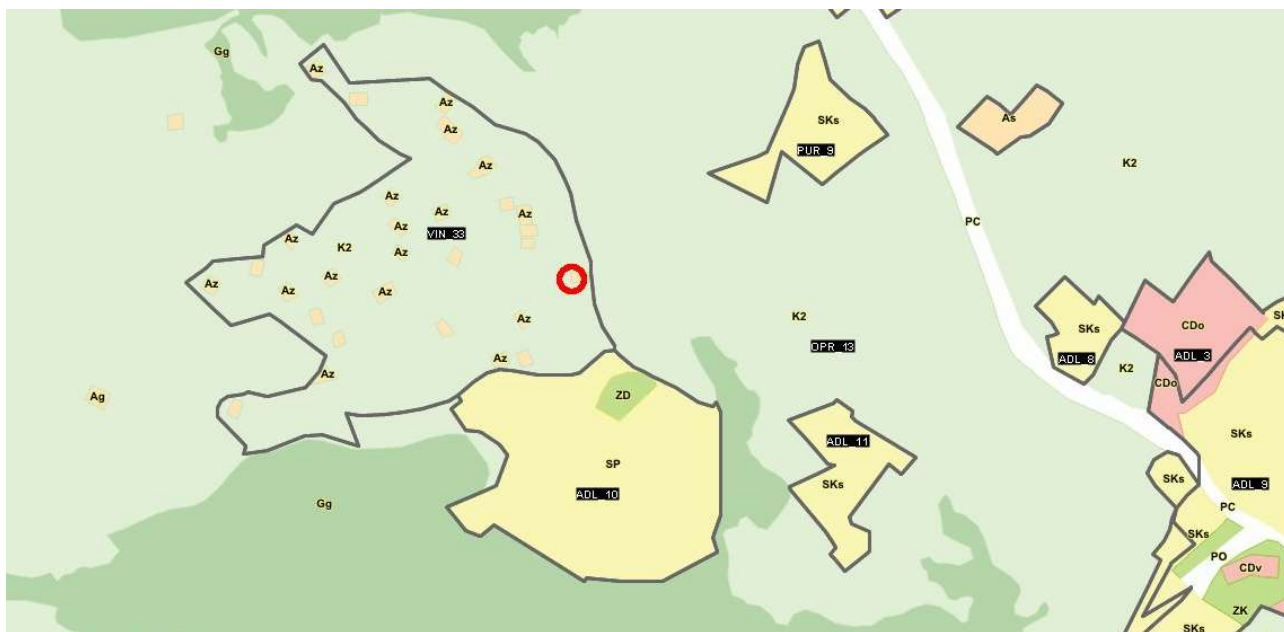
Namen lokacijske preveritve je preveriti in utemeljiti skladnost predlaganega preoblikovanja stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve z določitvijo obsega stavbnih zemljišč v OPN. Postopek se izvede skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 in ob upoštevanju pogojev iz 32. člena ZUreP-3. V skladu s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za natančno določitev oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Razlog za preoblikovanje stavbnega zemljišča: investitor načrtuje rekonstrukcijo in dozidavo obstoječega objekta z ureditvijo vseh funkcionalnih in manipulativnih površin. Ker se obravnavana lokacija nahaja na II. vodovarstvenem območju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov za območje občin Črnomelj, Metlika in Semič (Uradni list RS, št. 53/16; v nadaljevanju: Uredba o vodovarstvenem območju), kjer širitev stavbnih zemljišč ni dovoljena, se načrtovana investicija lahko izvede le s preoblikovanjem stavbnega zemljišča ob upoštevanju vseh pravnih režimov, varstvenih usmeritev in fizičnih lastnosti zemljišča.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

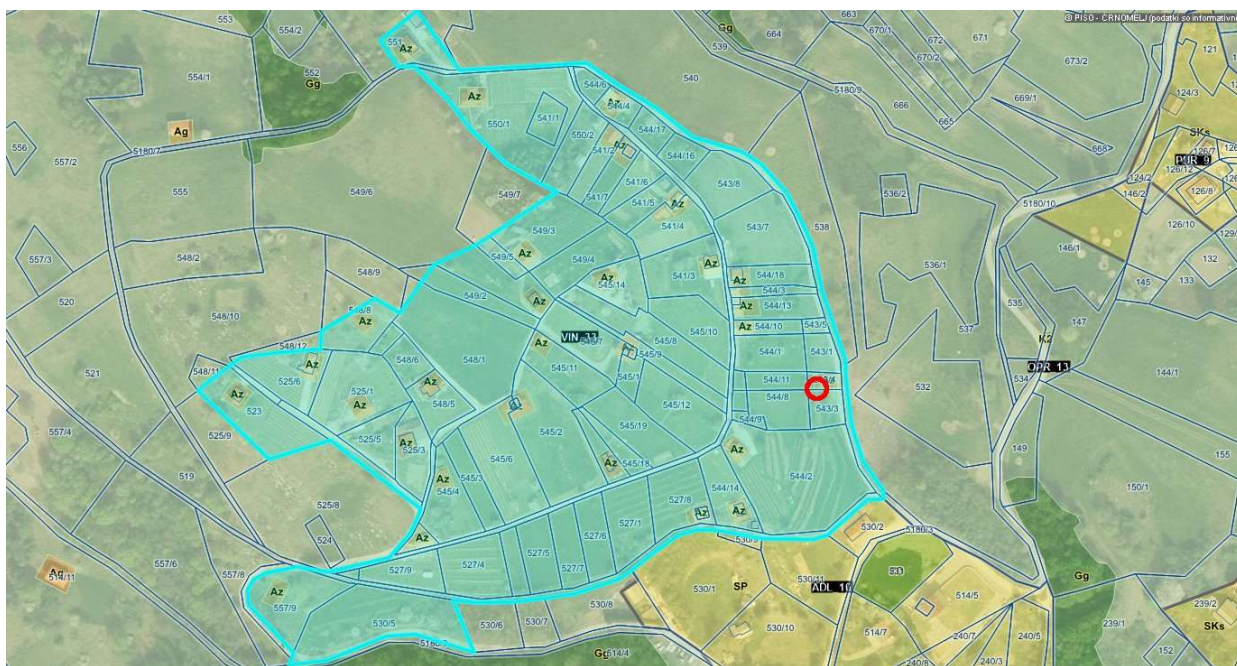
2.1 Opis območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja v obmejnem delu občine Črnomelj, v bližini naselja Adlešiči oziroma Purga, na vinogradniškem območju Preložnik. Gre za enoto urejanja prostora z oznako VIN_33, znotraj katere se nahajajo posamična stavbna zemljišča za zidanice (oznaka Az). Na južni strani obravnavane enote VIN_33 meji območje na počitniške hiše (oznaka PNRP SP).

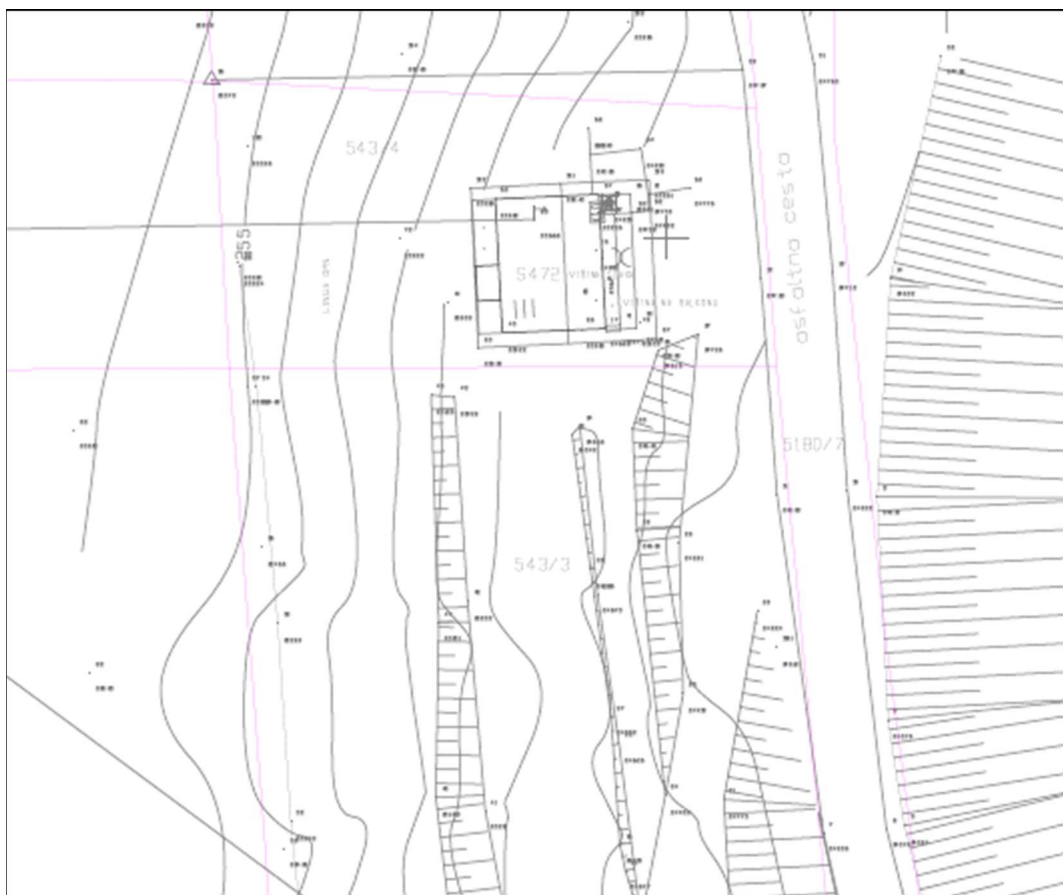


Slika 1: Prikaz širše lokacije in obravnavanega območja preoblikovanja stavbnega zemljišča. Vir: PISO, maj 2025.

Lokacijska preveritev zajema zemljišči s parc. št. 543/4 in 543/3, obe k.o. 1552 – Adlešiči, ki sta del izvirne enote urejanja VIN_33. Na lokaciji se nahaja zidanica, ki jo investitor namerava delno odstraniti, rekonstruirati in dozidati. Poleg rekonstrukcije je predvideno tudi preoblikovanje stavbnega zemljišča, in sicer delni premik v južno smer ter prilagoditev oblike stavbnega zemljišča.



Slika 2: Prikaz izvirnega območja in obravnavana lokacija na DKN. Vir: PISO, maj 2025.



Slika 3: Prikaz obravnavane lokacije na geodetskem načrtu.



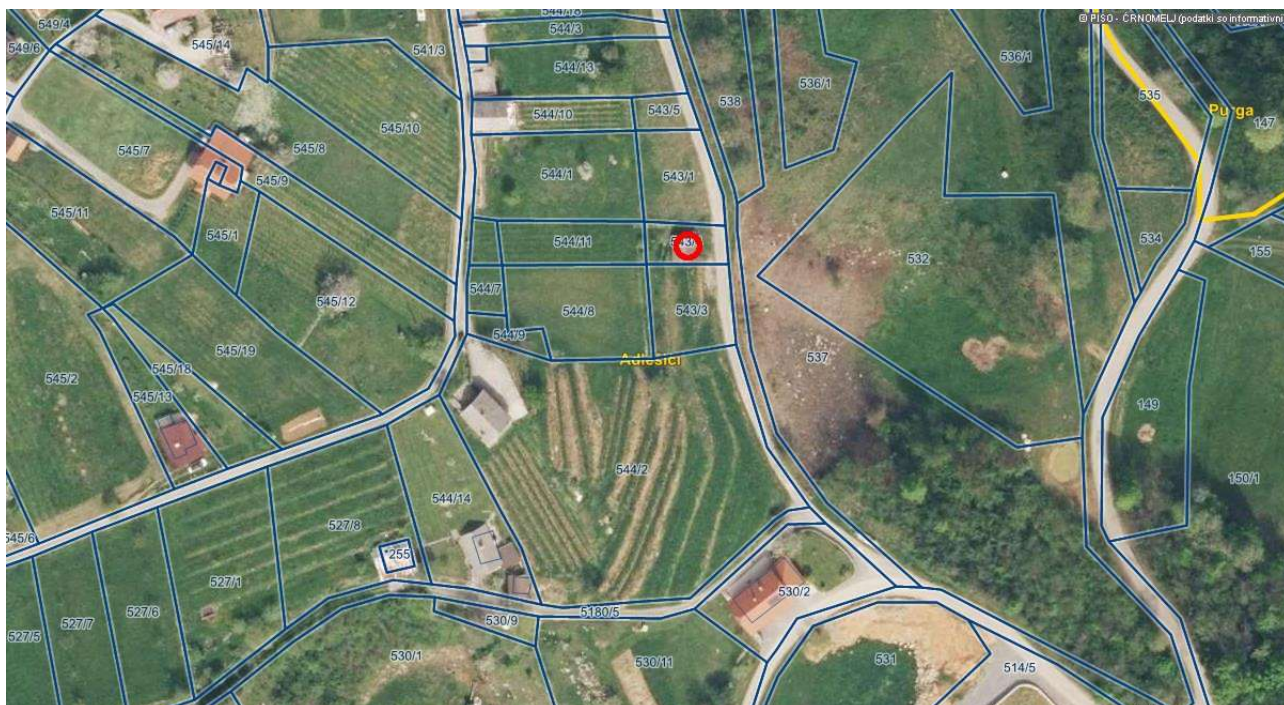
Slika 4: Pogled na lokacijo z jugovzhodne smeri. Foto: Investitor, 2023.



Slika 5: Pogled na objekt s severne smeri. Foto: Investitor, 2023.

2.2 Veljavni prostorski akt

Obravnavano območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Črnomelj. Po registru prostorskih enot lokacija spada pod naselje Adlešiči (Tabela 1), vendar je zaradi vizualne povezanosti z naseljem Purga smiselno upoštevati tudi določila prostorskega akta za naselja s kontinuiteto, ki prispevajo k bolj kakovostni in celoviti podobi tako vinogradniškega območja kot tudi obravnavanega objekta.



Slika 6: Prikaz iz registra prostorskih enot (RPE), del območja naselja Adlešiči. Vir: PISO, maj 2025.

Z OPN je na območju predvidenega preoblikovanja stavbnega zemljišča opredeljena namenska raba K2 z boniteto 46. Pobuda se nahaja na območju razpršene poselitve z namensko rabo Az in v enoti urejanja VIN_33, katere velikost znaša 145,18 m². Predlagano preoblikovanje ne zajema širitve površine obstoječega stavbnega zemljišča.



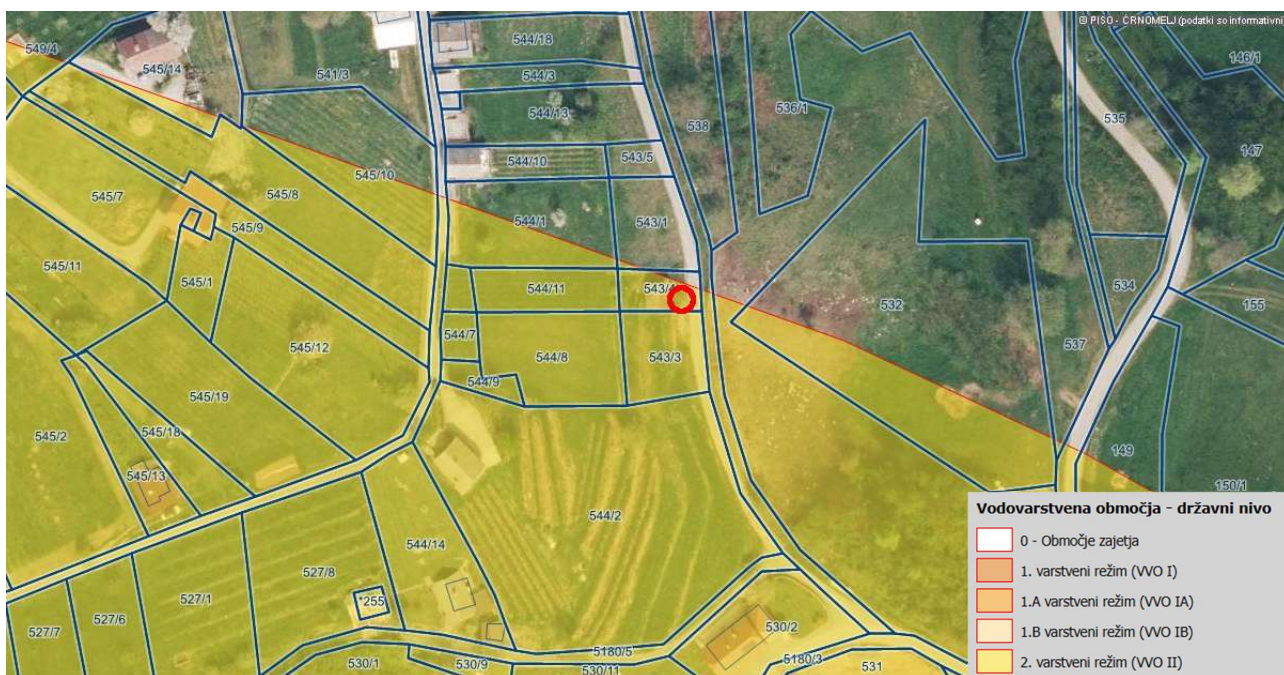
Slika 7: Prikaz namenske rabe (Az in K2) na DKN. Vir: PISO, maj 2025.

2.3 Obstoječa varstva in varovanja ter skladnost z varstvenimi režimi

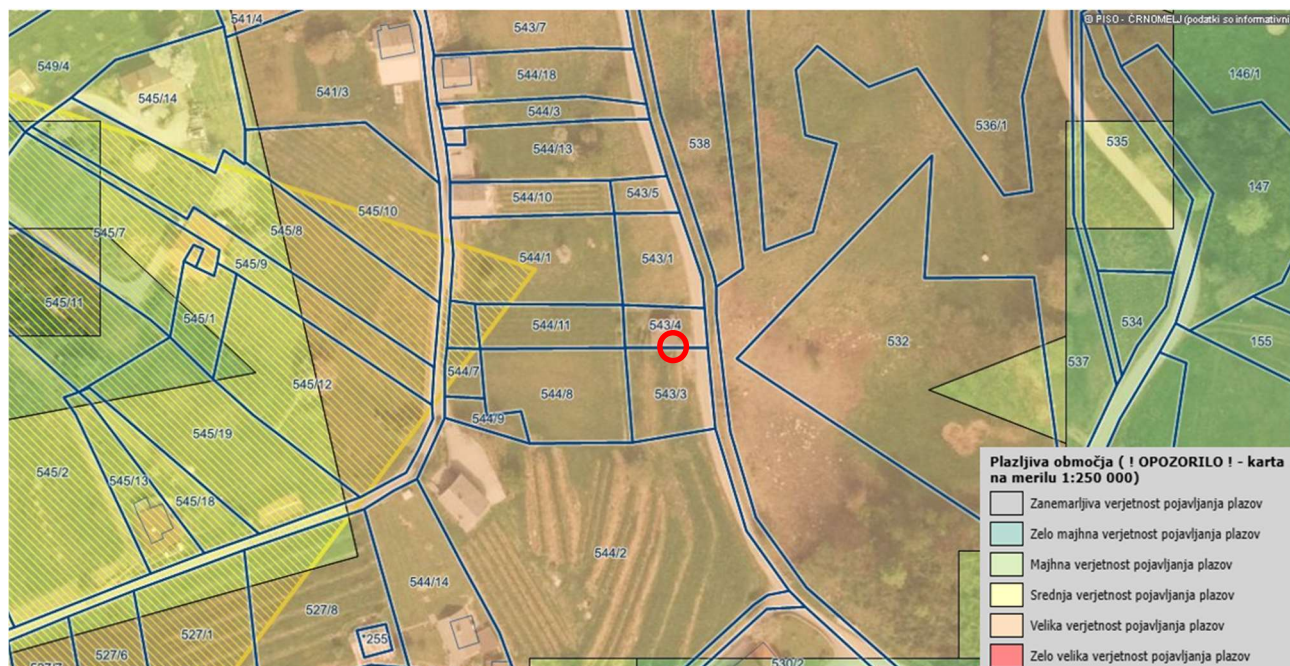
Ustreznost pobude pogojujejo obstoječa varstva in varovanja, saj mora biti predvideni poseg skladen z veljavnimi varstvenimi režimi.

Na območju lokacijske preveritve so evidentirana naslednja varstvena območja:

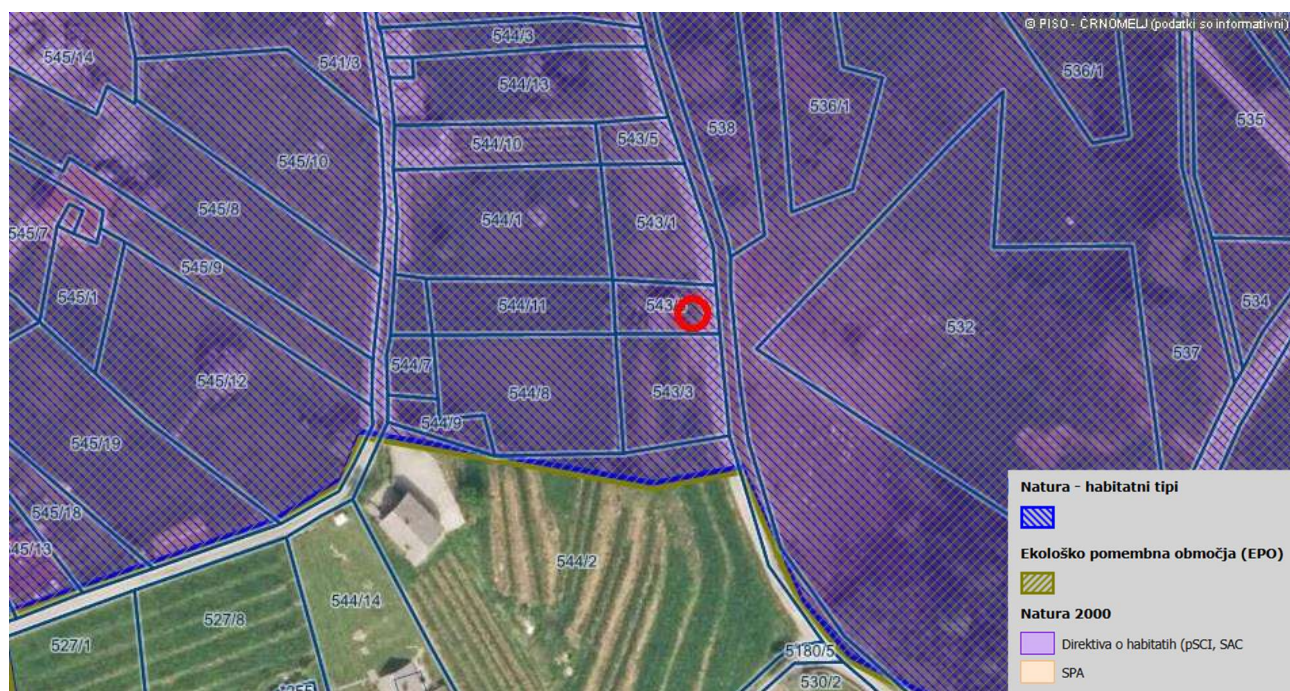
- območje povečane plazljivosti (visoka verjetnost pojavljanja plazov),
- vodovarstveno območje Vumole – II. varstveni režim, državnega pomena,
- območje Natura 2000 – Marindol,
- ekološko pomembno območje (EPO) – Marindol.



Slika 8: Prikaz vodovarstvenega območja. Vir: PISO, maj 2025.



Slika 9: Prikaz plazljivega območja. Vir: PISO, maj 2025.



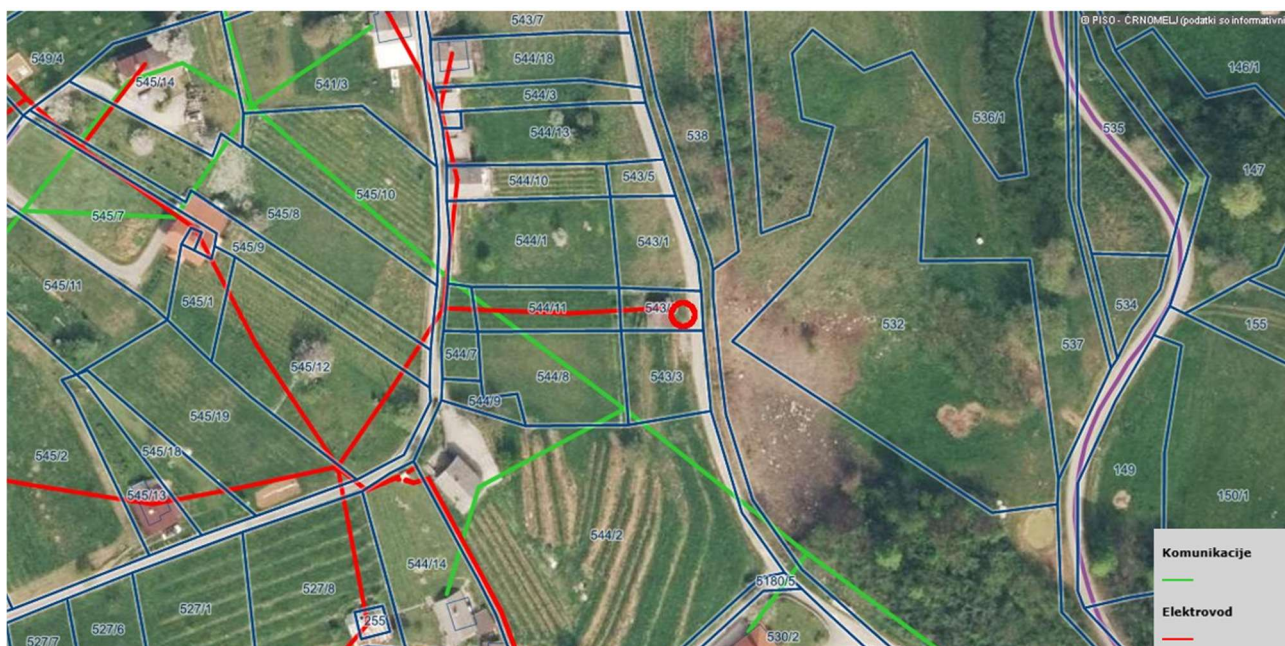
Slika 10: Prikaz naravovarstvenih območij. Vir: PISO, maj 2025.

Ob upoštevanju veljavnih smernic in pogojev se predlagana investicija lahko izvede na način, ki je skladen z vsemi navedenimi pravnimi režimi.

2.4 Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje pobude leži med dvema cestama oz. v neposredni bližini nekategorizirane asfaltirane javne poti. V njeni bližini poteka elektroenergetsko omrežje, na katerega je obstoječi objekt že priključen. Južno od obravnavanega območja poteka tudi nadzemni komunikacijski vod. Dostop do objekta je omogočen z javne

poti. Za odvajanje fekalnih voda je predvidena izgradnja male komunalne čistilne naprave. Oskrba z vodo bo zagotovljena preko zbiralnika za kapnico, pitna voda pa se zagotavlja sproti, z dovozom.



Slika 11: Prikaz omrežja gospodarske javne infrastrukture ter javnih poti. Vir: PISO, maj 2025.

Predlagana ureditev vključuje vse ključne elemente za funkcionalno priključitev objekta na osnovno gospodarsko javno infrastrukturo ter ustreza veljavnim prostorskim in okoljskim pogojem.

2.5 Opis upoštevanja skladnosti s prostorskim aktom

Določila OPN, ki se nanašajo na rekonstrukcijo in dozidavo obstoječih objektov, so zajeta predvsem v splošnih in podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih (PIP). V skladu z drugim odstavkom 56. člena OPN se splošni PIP dopolnjujejo in nadgrajujejo s podrobnejšimi in posebnimi PIP za posamezne enote urejanja prostora (EUP). Upoštevac se določila o vrstah dopustnih gradenj, velikosti in oblikovanju objektov ter usklajenosti z značilnostmi širšega prostora. Poleg tega se smiselno uporabljajo tudi usmeritve za umeščanje in oblikovanje objektov, kot so razmerja, materiali, orientacija in višinski gabariti. Vse naštetbo bo upoštevano pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

2.4.1 Določila splošnih pogojev OPN

V povezavi s podrobnejšimi PIP se upoštevacjo naslednji členi:

- 63. člen - vrste dopustnih gradenj in drugih posegov v prostor
- 65. člen - velikosti in oblikovanje objektov

2.4.2 Določila podrobnejših pogojev OPN

Projektna dokumentacija mora biti skladna z naslednjimi členi:

- 102. člen - tipologija oblikovanja objektov

Tabela 1: Izsek iz preglednice tipologije oblikovanja objektov za območje naselja Adlešiči in Purga, ki sta v neposredni bližini lokacije

Tip naselja	s kontinuiteto				brez kontinuitete
Domačija	Vrhlevna/vrhkletna, vzporedna, gručasta		Vrhlevna/vrhkletna, vzporedna	Štiristranična	Mešana tipologija gradnje
Tipologija	Belokranjska tipologija	Kočevarska tipologija	Belokranjski dvor	Uskoški dvor	
Naselje					
Adlešiči	•		•	•	•
Purga	•		•	•	

- 103. člen - sanacije suburbanih objektov v naseljih s kontinuiteto
- 110. člen - podrobnejši PIP za razpršeno poselitve, in sicer podrobnejši PIP za zidanice in turistične objekte v vinogradniških območjih (Az)

Az – zidanice in turistični objekti v vinogradniških območjih
1 Območje namenske rabe: A - OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE
2 Območje podrobnejše namenske rabe: Az - površine za zidanice
3 Tipologija zazidave: Az – zidanice v vinogradniških območjih Gospodarske prostostoječe stavbe – zidanice, hisi, vinotoči in objekti za občasno bivanje
4 DIP na gradbeni parceli: /
5 Dopustne dejavnosti: Dejavnosti, povezane s pridelavo in predelavo grozdja oz. drugega sadja. Dopustna je gostinska in izvajanje turistične dejavnosti na turističnih kmetijah in sobodajalstvo, s turizmom povezane dejavnosti, druge kmetijske dejavnosti in predelavo kmetijskih pridelkov, če to dopuščajo površine.
6 Dopustni objekti: zidanice, lahko z delom za občasno bivanje, hrami in vinotoči kot posebna oblika zidanice ter vinske kleti.
7 Dopustne gradnje: kot pri Ss, velja pa še: - gradnja zidanice ter hisa je dopustna na stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli, če ima investitor v lasti minimalno površino 30 arov trajnega nasada - vinograda oz. sadovnjaka; - gradnja prizidkov na vidno izpostavljenih fasadah objektov ali strmih predelih, ki bi zahtevali gradnjo opornega zidu, ni dopustna; - odstranitve objektov. Površina, s katere je odstranjen objekt, se rekultivira in ureja kot integralni del vinograda oz. sadovnjaka oziroma dvorišča, prometne površine; - gradnja zidanice tipa C ali sprememba objekta v zidanico tega tipa pod naslednjimi pogoji: a) da je investitor lastnik vsaj 30 a površin kmetijskega zemljišča vinograda oz. sadovnjaka, b) da velikost in reliefa uravnanost parcele omogočata zagotavljanje potrebnih spremljajočih ureditev, parkirišča brez večjih preoblikovanj terena, ki bi zahtevala izvedbo opornih zidov višjih od 1,5 m, c) da prostor vidno ni izpostavljen in da je prostor gradnje v neposredni bližini javne poti.
8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje: Vse zidanice imajo kleti. Pri zidanicah so dopustni tudi večji podzemni deli zidanic, popolnoma vkopani ali pa imajo vidno samo čelno fasado, ter z ozelenjeno ali pohodno streho, za potrebe shranjevanja pridelkov ter orodja, škropiva, drv in podobno. [...] Fasade – pogoji za vsa območja, če niso opredeljeni v predhodnih alinejah: - glavna fasada se oblikuje na vzdolžni strani objekta in ima lahko poudarjen vhod (v primeru postavitve objekta prečno na komunikacijo je lahko glavna fasada na prečni, ožji stranici objekta); - objekt je lahko horizontalno in vertikalno členjen, odprtine so pokončne oblike; - fasade so ometane v svetlih oz. zemeljskih barvah; razmerja in velikosti fasadnih odprtin na objektu se medsebojno uskladijo; - zatrepji objektov so leseni - široke, vertikalno postavljene deske; - detajli na objektih so tradicionalni in enostavni, npr.: opaž napuščev in zatrepov iz širokih, vertikalno postavljenih ravnih desk, grobi ometi kleti ali coklov, majhni napušči čelnih fasad; - pri lesenih objektih se uporabi rezan les; polkrožna bruna niso dopustna, les mora biti nebarvan ali temno rjave barve - rdečkasti in oker toni niso dopustni; - pri vzdrževalnih delih, adaptacijah, rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah objektov se ohranja kakovostna razmerja, materiale in detajle, ki so že na objektu. Če se spreminjajo, se jih usklajeno spremeni na celotnem objektu.
9 Druga merila in pogoji: [...] Pri rekonstrukcijah, nadomestnih gradnjah ter razširitvah se pogoj minimalne površine funkcionalnega zemljiškega posestva ne uporablja. [...]. Tlakovanje je dopustno le na površinah, manjših od 20 m ² . Dopustna je postavitve pergole (brajde).

2.4.2 Določila posebnih pogojev OPN

Posebni prostorsko izvedbeni pogoji za EUP VIN_33 so določeni v

- 117. členu - posebni PIP za EUP na območju vinogradniških območij:

(2) V EUP vinogradniških območij se prepletajo vse vrste namenskih rab prostora, predvsem pa:

- najboljša kmetijska zemljišča – K1
- druga kmetijska zemljišča - K2
- gozdna zemljišča - G
- stavbna zemljišča kot površine razpršene poselitve – A (Az in Av)

Prevladujoča namenska raba so kmetijska zemljišča zasajena z vinsko trto ali sadnim drevjem ter travinjem. Najboljša in druga kmetijska zemljišča v vinogradniških EUP se namenajo za vinograde in sadovnjake. [...].

(4) Stavbna zemljišča v vinogradniških EUP se v pretežni meri namenajo za pozidavo z zidanicami kot gospodarskimi objekti, v katerih je manjši del površin namenjen tudi za občasno bivanje (tudi turistična dejavnost v okviru nastanitvenih turističnih kmetij in sobodajalstvo), z vinotoči in vinskimi kletmi oz. objekti za izvajanje druge turistične dejavnosti, povezanih z vinogradništvom in sadjarstvom, v manjši meri pa za stanovanjske hiše in objekte v okviru osamljenih kmetij in to le tam, kjer je to predvideno s tem odlokom, oziroma so v uradnih evidencah in prikazu stanja prostora ti objekti ob uveljavitvi tega odloka že evidentirani. Izven stavbnih zemljišč v vinogradniških EUP so dopustni objekti, naprave in omrežja GJI, ki so potrebna za oskrbo objektov. Izvaja se v zemeljskih izvedbah, z zračnimi vodniki pa le primeru strmih leg, ko bi zemeljska izvedba povzročila erozijska jedra. [...].

(6) Posebni pogoji za posamezna vinogradniška območja: - za VIN_33 niso določeni.

Investicija, omogočena z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec območja. Načrtovana rekonstrukcija in dozidava objekta bo ustrezala določilom navedenih PIP glede dopustnih dejavnosti, dopustnih objektov, dopustnih gradenj, oblikovanja objekta ter drugih določil. Z dozidavo obstoječega objekta bo zagotovljena skladnost celovite podobe območja. Predlagani poseg je izvedljiv skladno z prostorskimi izvedbenimi pogoji v OPN. Z upoštevanjem usmeritev iz splošnih določil OPN ter podrobnejših PIP pri pripravi projektne dokumentacije bo gradbena namera skladna s prostorskim aktom.

3 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

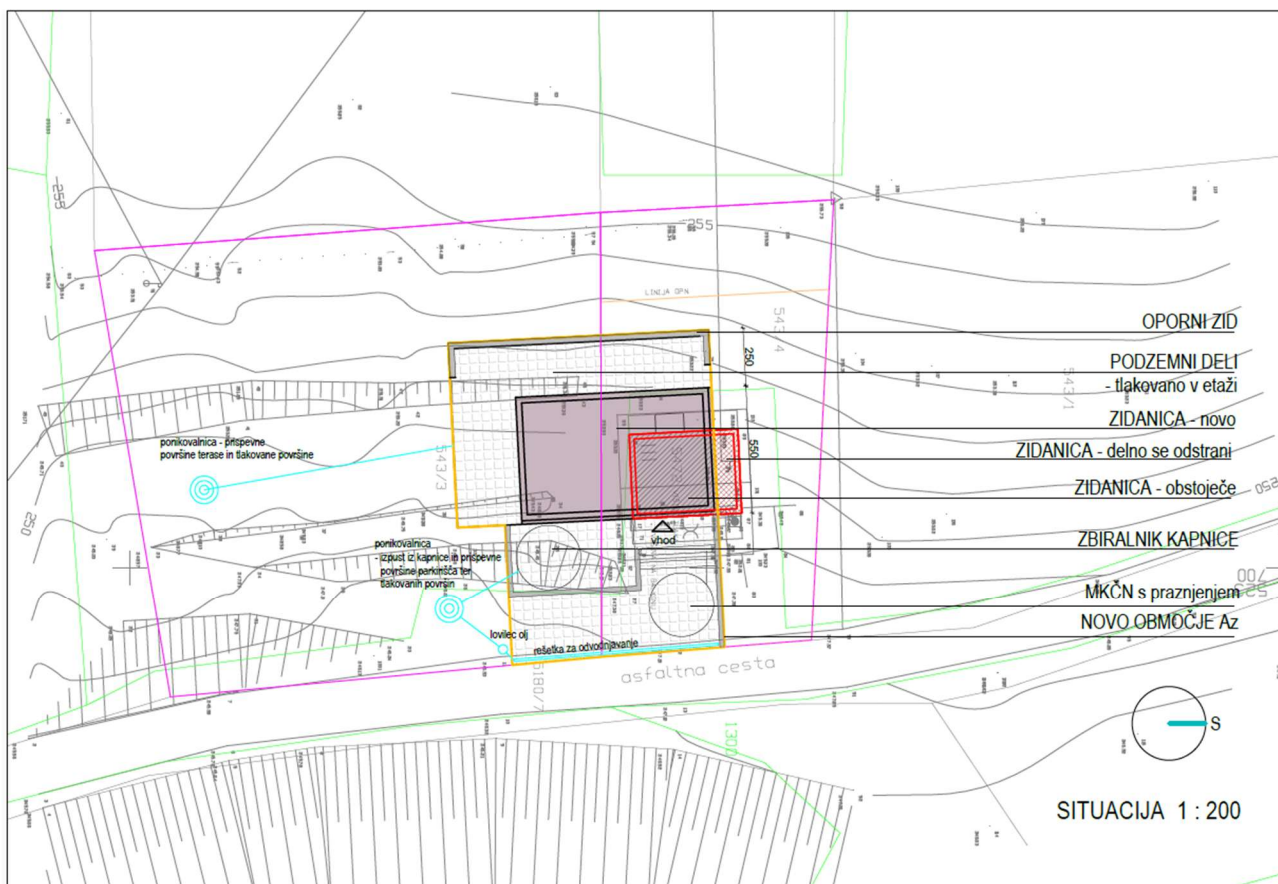
Lokacija obravnave se nahaja v enoti urejanja prostora VIN_33 ter zajema zemljišči s parc. št. 543/4 in 543/3, obe k.o. 1552 – Adlešiči. Investitor namerava rekonstruirati in dozidati obstoječo zidnico.

3.1 Razlogi za preoblikovanje stavbnega zemljišča in delno rušitev objekta

Namen preoblikovanja stavbnega zemljišča je zagotovitev ustrezne prostorske zasnove za rekonstrukcijo in dozidavo obstoječega objekta ter ureditev vseh pripadajočih funkcionalnih in manipulativnih površin. Pri tem se zasnova prilagaja omejitvam iz četrte alineje 18. člena Uredbe o vodovarstvenem območju, ki na II. vodovarstvenem območju, kjer se nahaja obravnavana lokacija, ne dopušča širitve stavbnih zemljišč. Preoblikovanje tako ne pomeni povečanja obsega stavbnega zemljišča, temveč njegovo optimalno razporeditev znotraj obstoječih meja za potrebe načrtovane investicije.

Koncept idejne rešitve je zasnovan ob upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot izhajajo iz geološko-geotehničnega poročila (GEOBETON, avgust 2025), kjer je ugotovljeno, da se zemljišče nahaja na strmem pobočju z elementi erozijske in plazljive ogroženosti. V poročilu so predvideni zaščitni in stabilizacijski ukrepi, ki bodo izvedeni sočasno z gradnjo, s čimer bo zagotovljena stabilnost terena, preprečena erozija in zmanjšano tveganje za sprožitev plazov.

Tak pristop omogoča, da se investicijska namera izvede v skladu z varstvenimi režimi in pravnimi usmeritvami, ob hkratnem ohranjanju prostorskih, naravovarstvenih in hidroloških vrednot območja.



Slika 12: Koncept rekonstrukcije in dozidave objekta.

Objektivne okoliščine, ki utemnjujejo predlagano individualno odstopanje na VIN območju z EUP VIN_33, so naslednje:

a) **Omejitve glede lokacije in gradnje objektov, na katere investitor ne more vplivati.**

Investitor je z nakupom zemljišča in obstoječega manjšega objekta, zgrajenega pred letom 1968, nameraval izvesti novogradnjo zidanice. Izkazalo se je, da je izvedba v okviru veljavnih prostorskih pogojev nesprejemljiva in za potrebe investitorja tehnično neustrezna.

Obstoječi objekt je etažnosti K + P, medtem ko občinski prostorski načrt za to območje določa nižjo etažnost K + M ter največjo višino kolenčnega zidu skupaj s kapno lego 1 m. Takšna omejitev omogoča gradnjo bistveno manjšega objekta, kar z vidika sodobne uporabe tovrstnih objektov ni ustrezno. Sodobne zidanice omogočajo tudi občasno bivanje, kar je posebej pomembno za lastnike iz bolj oddaljenih krajev, saj zmanjšuje potrebo po pogostih prihodih v času intenzivnejših vinogradniških opravil. Tlorisne dimenzije, določene z OPN, so nekoliko bolj ustrezne, saj je obstoječi objekt manjši.

b) **Neupoštevanje sodobnih tehnoloških rešitev in potreb pri pripravi OPN.**

V zadnjih letih se obdelava vinogradniških površin opušta, zato je interes za njihovo ohranjanje pomemben z vidika varovanja kulturne krajine. Pri pripravi nove generacije prostorskih aktov je bila večja pozornost namenjena območjem strnjenih naselij in območjem z večjim pritiskom pozidave. Posledično so bila določila iz prejšnjih prostorskih aktov (t. i. PUP-ov) za ostala, manj propulzivna območja skoraj dobesedno prevzeta.

Za osrednja vinogradniška območja so bila uvedena dodatna merila in pogoji, ki upoštevajo sodobne potrebe tako pri predelavi in shranjevanju pridelkov, kot pri občasnem bivanju. V obravnavanem VIN območju so številni obstoječi objekti večjih tlorisov in višjih etažnosti od tistih, ki jih določa veljavni odlok, saj so bili zgrajeni pred uveljavitvijo PUP-ov.

c) **Nesorazmerni stroški investicije v primeru gradnje po veljavnih pogojih.**

Na podlagi navedenega je razvidno, da veljavne omejitve onemogočajo optimalno izvedbo investicije,

saj bi gradnja v skladu s trenutnimi pogoji zahtevala nesorazmerno visoke stroške. Po razpoložljivih informacijah občina načrtuje, da bo v prihodnje prilagodila merila in pogoje za gradnjo na območjih VIN sodobnim potrebam. Če bi investitor objekt zgradil skladno z obstoječimi pogoji, bi moral po spremembi OPN morebiti ponovno vlagati v rekonstrukcijo in dozidavo, kar z vidika racionalne rabe sredstev in časovne smotrnosti ni upravičeno.

Poskus občine, da bi s pripravo OPPN legalizirala neskladne objekte na območjih VIN – med drugim tudi na VIN_33 – ni bil uspešen. Po priporočilu Ministrstva za naravne vire in prostor se takšne in podobne težave rešujejo s spremembami in dopolnitvami OPN ter z lokacijskimi preveritvami, kar je tudi predmet te pobude.

d) Utemeljitev delne odstranitve objekta.

Predvidena je delna odstranitev obstoječega objekta, s katero se zagotovi večji odmik od meje sosednjega zemljišča. Na ta način se odpravi potreba po pridobivanju soglasja lastnika sosednje parcele. Obenem se del objekta, ki po rušitvi ostane, lahko funkcionalno vključi v celoto nove prizidave, kar je z vidika projektiranja racionalno in tehnično smiselno.

Dodatna prednost tega posega je, da se prizidava usmeri proti delu zemljišča z nekoliko manj strmim terenom, kar omogoča enostavnejšo izvedbo gradnje, boljšo dostopnost in bolj funkcionalno ureditev zunanjih površin.

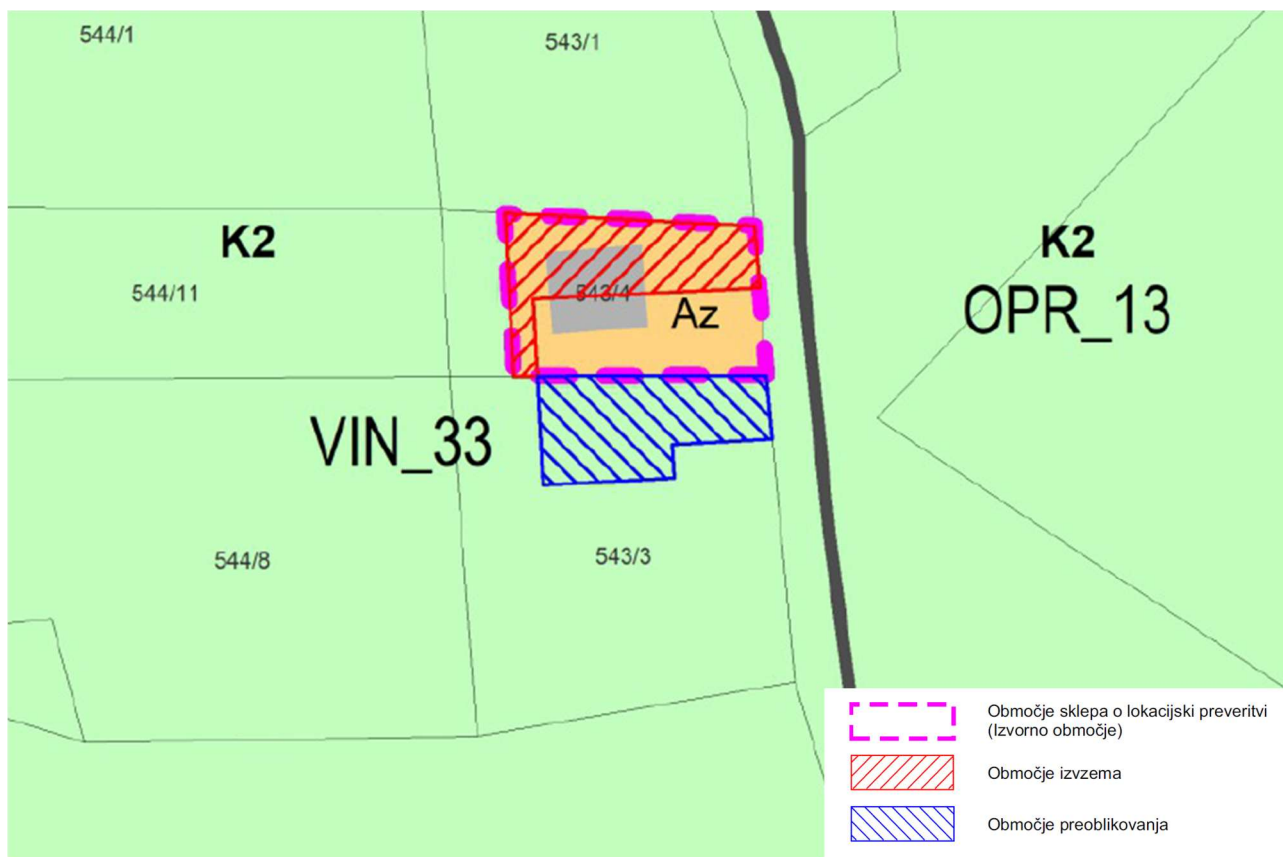
Glede na določila veljavnega prostorskega akta se investitorjev legitimni interes v prostoru lahko uresniči le postopoma in v več fazah, kar pa je z vidika gospodarnosti nesorazmerno. Predlagano preoblikovanje je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne zahteva spremembe namenske rabe prostora in ne spreminja načrtovanega videza območja. Prav tako ne poslabšuje bivalnih in delovnih pogojev, ne vpliva moteče na podobo krajine, ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in z upoštevanjem pogojev posameznih resorjev ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorsko izvedbenimi akti.

Dozidava bo izvedena v skladu z določili OPN, ki veljajo za območje razpršene poselitve in tradicionalne tipologije naselij ter rekonstrukcijo objektov. Upoštevani bodo vsi pogoji, povezani z namenom občasnega bivanja in vinogradniško dejavnostjo.

3.2 Obseg stavbnega zemljišča

Zaradi pogojev, ki jih navaja Uredba o vodovarstvenem območju, da na drugem vodovarstvenem območju niso dovoljene širitve stavbnih zemljišč, se stavbno zemljišče ne širi, tem več se zaradi potreb investitorja v zvezi z rekonstrukcijo in razširitvijo objekta zgolj preoblikuje. Slednje pomeni, da je predlagano območje izvzema enako predlaganemu območju preoblikovanja stavbnega zemljišča in oboje obsega 75,72 m², kar skupaj s preostankom stavbnega zemljišča omogoča izvedbo rekonstrukcije objekta z dozidavo (tudi s podzemnimi deli), teraso, parkirnim mestom, zbiralnikom za kapnico in malo komunalno čistilno napravo.

Na območju lokacijske preveritve se predlaga preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, tako da se na delu stavbnega zemljišča izvede preoblikovanje. Površina obstoječega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve znaša 145,18 m², po izvedbi preoblikovanja bo končna površina stavbnega zemljišča obsegala enako površino, in sicer 145,18 m².



Slika 13: Prikaz predloga preoblikovanja stavbnega zemljišča.

3.3 Zakonska podlaga

Zakonska podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je 135. člen ZUreP-3, ki določa obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

135. člen ZUreP-3

- (1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.
- (2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

4 SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3

V skladu z določili 32. člena ZUreP-3 je preverjena skladnost predlaganega preoblikovanja stavbnega zemljišča z merili za ohranjanje posamične poselitve.

Predmetni objekt je sestavni del posamične poselitve v vinogradniškem območju, kjer je gradnja zidanic namenjena kmetijski dejavnosti. Z rekonstrukcijo in dozidavo bo omogočena sodobna raba objekta za potrebe kmetijske dejavnosti – predelavi in shranjevanju pridelkov ter shrambi orodja kot tudi občasemu bivanju.

Z lokacijsko preveritvijo se:

- omogoča izvedba rekonstrukcije in dozidave za potrebe obstoječe dejavnosti,
- ohranja ter izboljšuje obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- zagotavlja ustrezna komunalna opremljenost območja,

- upošteva fizične lastnosti zemljišča,
- vpliv na okolje in posamično poselitev se ne bo bistveno povečal,
- zagotavlja skladnost z varstvenimi režimi in pravnimi usmeritvami.

Vsi pogoji, ki jih določa 32. člen ZUreP-3, so izpolnjeni, zato je predlagano preoblikovanje skladno z zakonskimi zahtevami.

4.1 Obstoječe dejavnosti na območju

Na območju obravnavane EUP so razpršeno zgrajeni objekti zidanic, ki so kot gospodarski objekti namenjeni predelavi in spravilu pridelka ter hrambi vina, delno pa tudi za občasno bivanje.

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča rekonstrukcija in dozirava objekta zidanice, kar je skladno z obstoječimi dejavnostmi na območju.

4.2 Ohranjanje in izboljšava obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Arhitekturna poenotenost se zagotavlja z doslednim upoštevanjem prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo na območjih razpršene poselitve in za namene rekonstrukcije obstoječih objektov, ki jih v 102., 103. 110. in 117. členu predvideva OPN (glej podnaslov 2.5). Posebni prostorsko izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora VIN_33 niso določeni.

Obstoječi objekt je del arhitekturnega in tipološkega vzorca, ki ga tvori obstoječa enota razpršene poselitve. Tipološko gre za razpršeno območje zidanic, ki se s predlagano rekonstrukcijo in dozidavo objekta ne spreminja. Arhitekturna poenotenost se zagotavlja z upoštevanjem prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo, ki jih OPN predvideva za območja razpršene poselitve z zidanicami (raba Az) in ki so podlaga za pridobitev mnenja o skladnosti projektne dokumentacije s prostorskim aktom.

Območje je vizualno izpostavljeno, zato se bo pri oblikovanju dozidave upoštevala vizualna, prostorska in arhitekturna celovitost območja.

Izvedba gradbene namere, omogočene z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec območja.

4.3 Ustrezna komunalna opremljenost

Območje obstoječe razpršene poselitve, vključno z obravnavano lokacijo, je glede na namembnost objektov, ki jih je dovoljeno graditi na vinogradniškem območju, ustrezno komunalno opremljeno oziroma ima neposreden dostop do:

- javne poti,
- elektroenergetskega omrežja.

Oskrba z vodo se bo izvajala z zbiranjem in filtriranjem deževnice. Zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda se bo zagotavljalo z individualnim sistemom, skladno s pogoji, ki veljajo za vodovarstveno območje.

Obstoječa razpršena poselitev je glede na dejavnosti, ki so na območju dovoljene, ustrezno komunalno opremljena.

4.4 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča

Obravnavano zemljišče se nahaja na strmem pobočju med dvema cestnima odsekoma, kjer na spodnjem delu stoji obstoječa zidanica. Geološko podlago sestavlja hribinska osnova površinsko preperelga jurskega apnenca, prekrita s tanko plastjo glineno-meljne zemljine in vrhnjo humozno plastjo. Temeljna tla po sestavi ustrezajo tipu tal A po standardu SIST EN 1998-1:2006, kar pomeni skalo ali skali podobno formacijo z visoko nosilnostjo.

Teren ima izrazit naklon, na katerem so že izvedene terase. Nestabilni so predvsem zunanji nasuti robovi, ki se mestoma krušijo, zato so predvideni ustrezni zaščitni ukrepi. Na podlagi geološko-geotehničnega pregleda so za zagotavljanje stabilnosti in preprečevanje erozije predvideni naslednji ukrepi:

- izvedba kamnite zlozbe na AB temelju neposredno na apnencu, z zaledno drenažo,
- temeljenje dozidave na stopničastih pasovnih temeljih na apnencu,
- AB izvedba kletne etaže z dimenzioniranjem na zaledni pritisk pobočja,
- zaščita svežih odkopnih površin z zatravitvijo ali sidranimi geotekstilnimi mrežami/satovjem,
- ureditev odvodnjavanja meteornih voda v ponikovalnice izvedene v površinsko preperel apnenec.

S predvidenimi ukrepi bo upoštevana naravna sestava in naklon terena, preprečena bo erozija in zagotovljena dolgoročna stabilnost objekta in okolice. Rešitve so skladne z veljavno zakonodajo in temeljijo na priporočilih geološko-geotehničnega poročila (GEOBETON, avgust 2025).

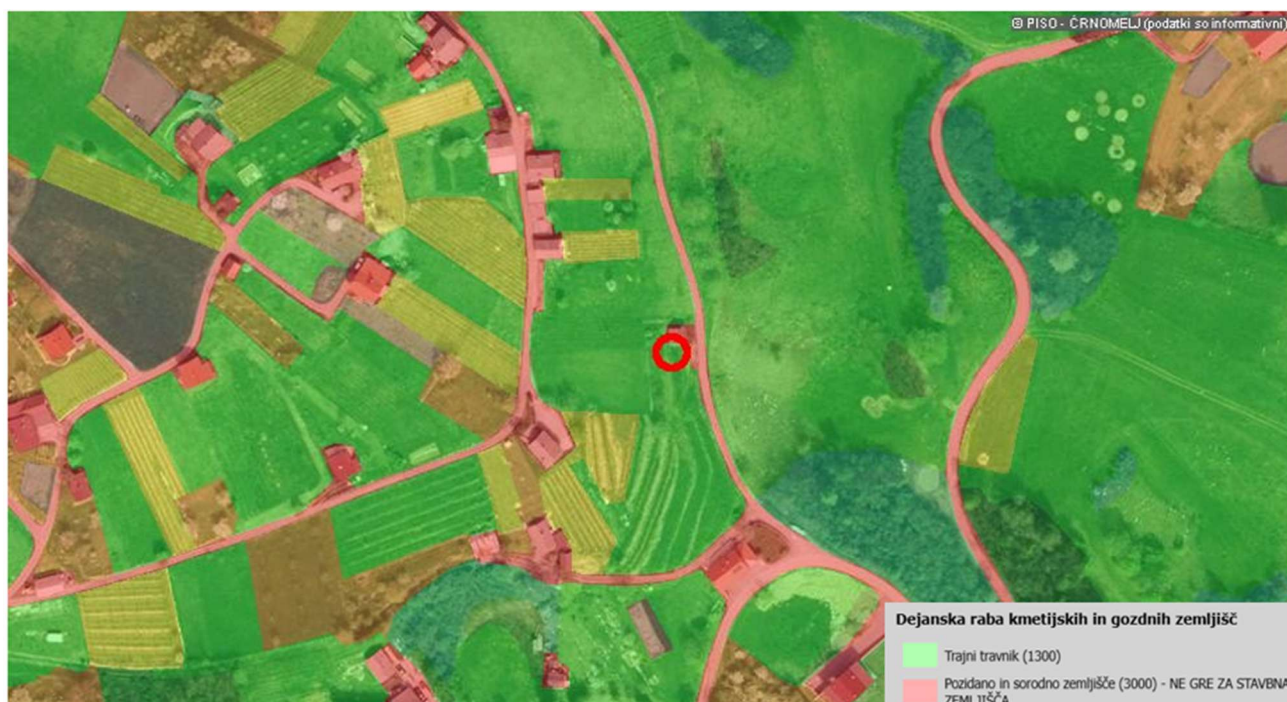
Nameravana gradnja bo prilagojena fizičnim lastnostim zemljišča. Predvidena dozidava objekta ter ureditve pripadajočih funkcionalnih površin se bodo izvedle v skladu s konfiguracijo in stabilnostjo terena. Ob upoštevanju predvidenih zaščitnih in stabilizacijskih ukrepov bo zagotovljena varna in trajna raba prostora.

4.5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Predvidena dozidava objekta ne bo bistveno vplivala na območje posamične poselitve ali na okolje, ob upoštevanju zdravja ljudi, ohranjanja narave, kulturne dediščine, gozdov, voda in kmetijskih zemljišč.

Z gradnjo se ne posega v večja sklenjena območja kmetijskih zemljišč. Kmetijsko zemljišče je v večjem delu strmo in opredeljeno kot trajni travnik (raba 1300). Del zemljišča, ki je opredeljen kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), se delno preoblikuje v smeri sever-jug.

Po izvedbi rekonstrukcije in dozidave objekta se del prejšnjega stavbnega zemljišča uredi kot kmetijsko zemljišče, in sicer se na lokaciji odstranjenega dela objekta očisti gradbene konstrukcije in materiale ter zasuje in poravna z zemljo, s čimer se vzpostavi možnost za nadaljnjo kmetijsko rabo. Zaradi plazljivosti območja se del zemljišča zasadi s sadnim drevjem, ki bo s koreninskim sistemom prispeval k stabilizaciji terena.



Slika 14: Prikaz dejanske kmetijske rabe obravnavanega območja. Vir: PISO, maj 2025.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

4.6 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Ključni pravni režimi na obravnavani lokaciji so namenska raba prostora in varstvene usmeritve, opredeljene v OPN in Uredbi o vodovarstvenem območju. Pobuda predvideva preoblikovanje stavbnega zemljišča za dozidavo obstoječega objekta in ureditev funkcionalnih površin, pri čemer se načrtovana rešitev prilagaja pravnim režimom ter naravnim omejitvam in varstvenim zahtevam.

4.6.1 Naravovarstveno območje

Območje pobude se nahaja na robnem območju Natura 2000 – Marindol in na ekološko pomembnem območju (EPO) – Marindol. Poseg bo izveden v skladu s projektnimi pogoji pristojnega naravovarstvenega organa. Zasnova gradnje in spremljajočih ureditev bo prilagojena tako, da se ohranja naravne značilnosti območja in preprečuje negativni vpliv na varovane habitate in vrste.

4.6.2 Vodovarstveno območje

Del območja pobude leži na II. vodovarstvenem območju Vumole (državnega pomena). Gradnja bo potekala skladno s predpisi o varstvu vodnih virov, ob uporabi tehničnih rešitev, ki bodo preprečevale iztekanje onesnaževal v tla in podtalnico. Pred izvedbo bo pridobljeno soglasje pristojnega organa.

4.6.3 Plazljivo in erozijsko ogroženo območje

Lokacija leži na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov in na strmem pobočju, ki je ob nepravilnem poseganju lahko podvrženo eroziji. OPN določa, da so na takih območjih dovoljene le rekonstrukcije, dozidave in novogradnje na mestih obstoječih objektov z ustreznimi dovoljenji ter ob izvedbi ukrepov, ki preprečujejo poslabšanje stabilnosti terena.

Na podlagi izdelanega **geološko-geotehničnega poročila (GEOBETON, avgust 2025)** je bila ugotovljena potreba po izvedbi celovitega niza zaščitnih in stabilizacijskih ukrepov:

- izvedba kamnite zložbe z AB temeljem neposredno na apnencu ter zaledno drenažo,
- temeljenje dozidave na stopničastih pasovnih temeljih na trdni apnenčasti podlagi,
- zaščita odkopnih površin z zatravitvijo ali sidranimi geotekstilnimi mrežami oziroma satovjem,
- nadzorovano odvodnjavanje meteornih voda v ponikovalnice izvedene v površinsko preperel apnenec,
- AB izvedba kletne etaže z dimenzioniranjem na zaledni pritisk pobočja.

Skladno s pravnimi režimi in ob upoštevanju priporočil geološkega elaborata bo preoblikovanje stavbnega zemljišča izvedeno tako, da bo zagotovljena stabilnost terena, preprečena erozija in izključeno povečanje tveganja za sprožitve plazov. Na ta način bo omogočena varna in trajna raba prostora, ne da bi se poslabšale obstoječe naravne razmere.

Na ostale pravne režime območje pobude ne sega.

V postopku priprave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje bodo pri pristojnih organih pridobljeni projektni pogoji. Ob doslednem upoštevanju vseh predpisanih usmeritev in pogojev je investicijska namera skladna z veljavnimi pravnimi režimi in varstvenimi zahtevami.

SKLEP

Ob upoštevanju 135. člena ZUreP-3 ter vseh navedenih usmeritev in pogojev je investicijska namera skladna s pravnimi režimi. V skladu z 32. členom ZUreP-3 so izpolnjeni vsi pogoji za ohranjanje posamične poselitve:

- širitev obstoječih dejavnosti,
- ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca,
- ustrezna ali zagotovljena komunalna opremljenost,
- upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča,
- neznaten vpliv na okolje in poselitev,
- skladnost z varstvenimi režimi in pravnimi usmeritvami.

Nameravana gradnja in preoblikovanje stavbnega zemljišča sta načrtovani v skladu s fizičnimi lastnostmi zemljišča, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, ob upoštevanju vseh predpisanih zaščitnih in stabilizacijskih ukrepov iz geološko-geotehničnega poročila. Ob pridobitvi projektnih pogojev pristojnih organov ter ob doslednem sledenju njihovim zahtevam je investicijska namera skladna z določbami 32. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki določa pogoje za izvedbo lokacijske preveritve.

5 PREDLOG PREOBLIKOVANJA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE

Območje lokacijske preveritve zajema zgolj preoblikovanje stavbnega zemljišča. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča, tako da se na delu stavbnega zemljišča izvede izvzem stavbnega zemljišča ter v isti površini širitev, prikaz na sliki 13, oboje v velikosti 75,72 m². Površina obstoječega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve znaša 145,18 m², po izvedbi bo končna površina stavbnega zemljišča obsegala enako površino. Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se na območju lokacijske preveritve del namenske rabe K2 in Az, ki sta znotraj enote urejanja prostora VIN_33, preoblikuje skladno s tem elaboratom.

Na delu stavbnega zemljišča s parc. št. 543/4 v k. o. Adlešiči (1552), na katerem se delno odstrani (poruši) zidanica, je treba vzpostaviti kmetijsko zemljišče, kar je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za načrtovani poseg - delna odstranitev, rekonstrukcija in dozidava zidanice.

Območje lokacijske preveritve je skupaj z načrtovanimi ureditvami in parcelami prikazano v grafični Prilogi. V vektorski obliki je priložena digitalna oblika grafičnega dela tega elaborata lokacijske preveritve.