

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI (izvorna enota urejanja prostora GRA_5), občina Metlika**



Naročnik:
Zasebni investitor

Izdelovalec:
Biro 8K, arhitektura in prostor,
Marija Prašin Kolbezen s.p.

Črnomelj, april 2025

| | |
|------------------|---|
| Naloga: | ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (izvorna enota urejanja prostora GRA_5), občina Metlika |
| ID: | ... |
| Številka naloge: | LP-01/25 |
| Naročnik: | Zasebni investitor |
| Izdellovalec: | 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 | Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve | 6 |
| 2.1 | Obseg stavbnega zemljišča | 6 |
| 2.2 | Zakonska podlaga | 6 |
| 3 | OBSTOJEČA VARSTVA IN VAROVANJA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI | 7 |
| 4 | PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO | 8 |
| 5 | SKLADNOST S PROSTORSKIM AKTOM..... | 8 |
| 6 | SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3..... | 11 |
| 6.1 | Širitev obstoječih dejavnosti..... | 11 |
| 6.2 | Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca..... | 12 |
| 6.3 | Ustrezna komunalna opremljenost | 12 |
| 6.4 | Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča | 12 |
| 6.5 | Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev..... | 12 |
| 6.5.1 | Vpliv na kmetijsko zemljišče | 12 |
| 6.6 | Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami | 14 |
| 7 | PREDLOG RAZŠIRITVE OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE | 15 |

1 UVOD

Zasebni investitor, ima v naselju Grabrovec, na zemljiščih s parc. št. *128 in 1772/1, obe k.o. 1507 - Grabrovec obstoječi objekt – zidanico, ki bi ga želel spremeniti v stanovanjski objekt in ga za potrebe bivanja dograditi. Lokacija objekta se nahaja na območju razpršene gradnje, kjer je s prostorskim aktom omogočena gradnja stanovanjskih objektov. Za izvedbo investicije je potrebno povečati stavbno zemljišče, ki se nahaja na območju razpršene poselitve. Območje obstoječih stavbnih zemljišč je opredeljeno za namen bivanja (As), vendar ima investitor za potrebe širitve objekta premalo stavbnega zemljišča. Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Metlika (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 31/13, 102/12– DPN, 70/17 – DPN in 22/21), v nadaljevanju OPN.

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 in 109/24).

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega povečanja območja posamične poselitve s spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN občine Metlika, skladno z določili prvega odstavka 135. člena ter z upoštevanjem 32. člena ZUreP-3. V skladu s prvo alinejo 135. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za prilagoditev in določitev natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE IN OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

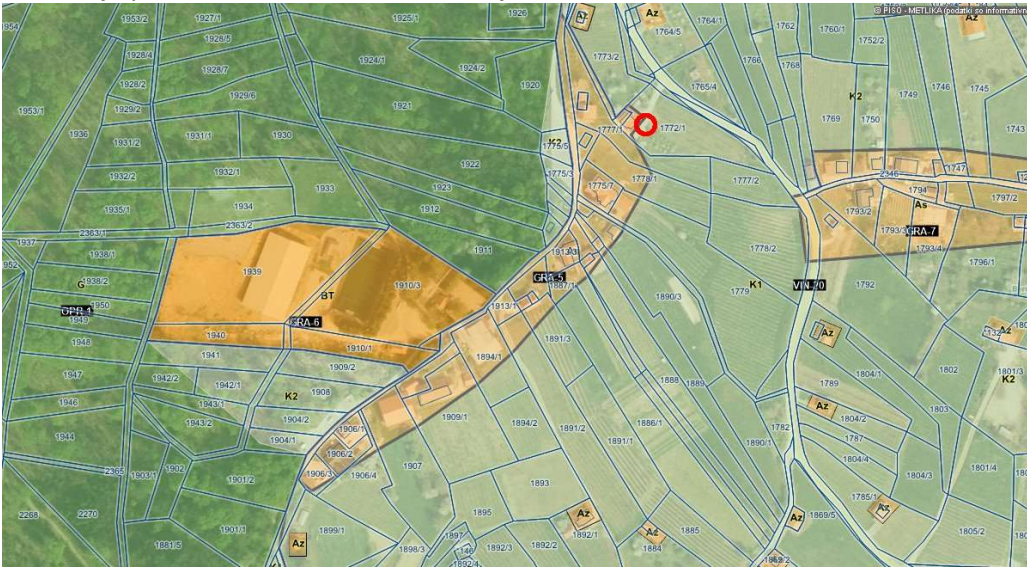
Območje lokacijske preveritve se nahaja v osrednjem delu občine Metlika v naselju Grabrovec, in sicer na enem izmed zaselkov v južnem delu naselja. Gre za zaselek razpršene poselitve v vinogradniškem predelu občine.



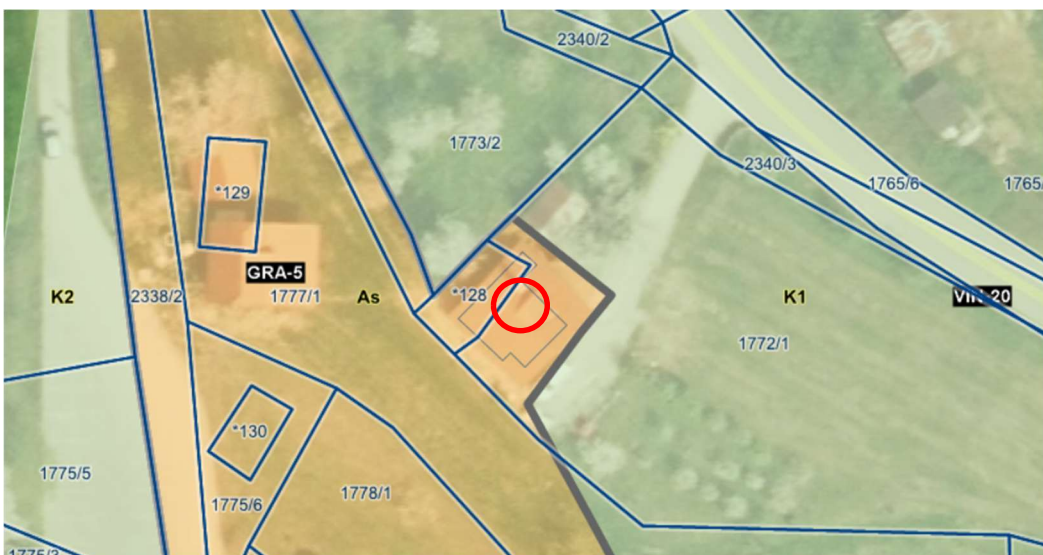
Slika 1: Prikaz širše lokacije predlaganega območja širitve. Vir: PISO, april 2025.

Lokacijska preveritev se nanaša na območje v enoti urejanja prostora EUP GRA-5, ki je izvorna EUP ter obsega zemljišči s parc. št. *128 in del 1772/1, obe k.o. 1507 – Grabrovec. Na lokaciji je obstoječi objekt zidanice, ki ga investitor želi dograditi ter mu spremeniti namembnost v stanovanjski objekt. Za investicijsko

namero je potrebno razširiti stavbno zemljišče.



Slika 2: Prikaz izvirnega območja in lokacije predlaganega območja širitve na DKN. Vir: PISO, april 2025.



Slika 3: Prikaz lokacije predlaganega območja širitve na DKN. Vir: PISO, april 2025.



Slika 4 in 5: Pogled na objekt z jugovzhodne in zahodne smeri. Foto: Investitor, januar 2025.

2.1 Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve

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

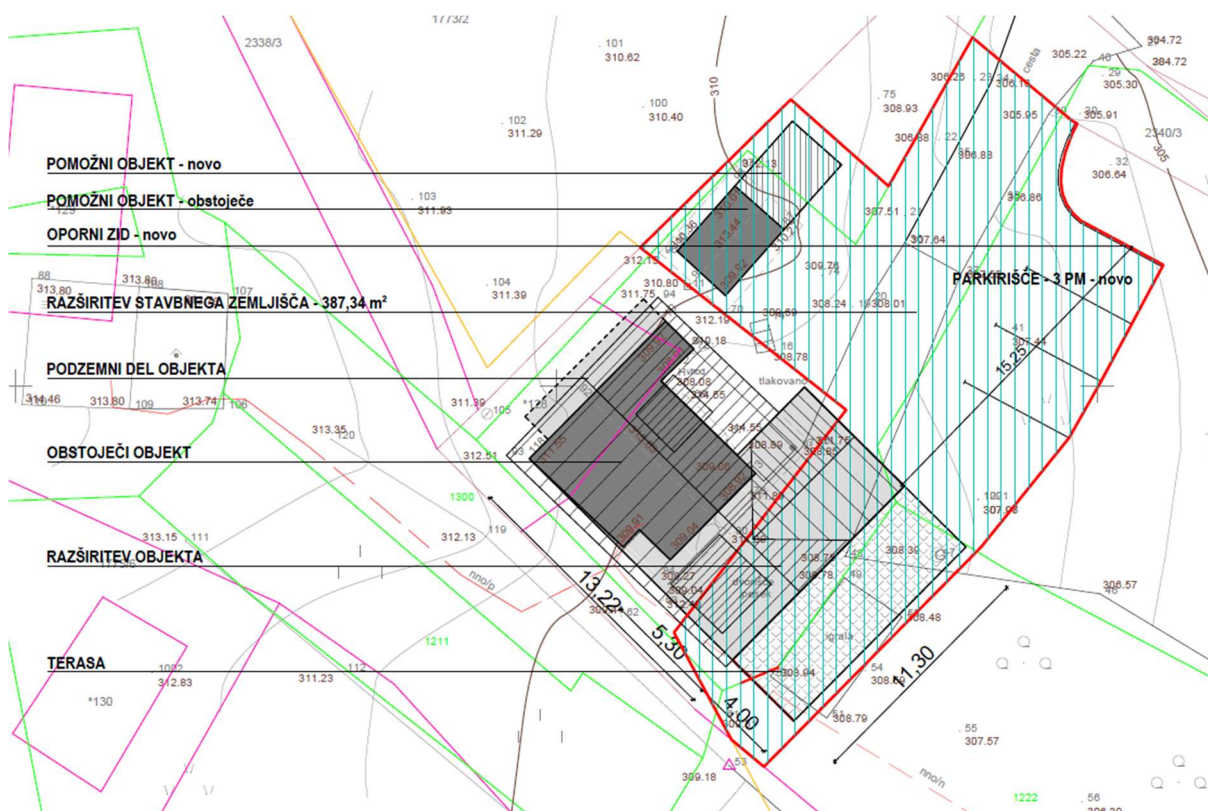
Lokacijska preveritev se izvaja za območje, ki leži ob izvorni enoti urejanja prostora GRA_5, ter obsega parc. št. *125 in del 1772/1, obe k.o. 1507 - Grabrovec. Na območju namerava investitor razširiti obstoječi objekt zidanice za občasno bivanje ter mu spremeniti namembnost v stanovanjski objekt.

Namen lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča v obsegu 387,34 m². Za določitev obsega širitve je bila izdelana idejna rešitev širitve objekta s pripadajočimi manipulacijskimi površinami, površinami za bivanje na prostem ter površino za pomožni objekt. S tem bodo omogočeni pogoji za možnost širitve in spremembe namembnosti objekta za potrebe stanovanjske hiše. Predvidena je dozidava objekta s teraso, ureditvijo parkirnih mest ter širitev pomožnega objekta.

Dozidava objekta bo upoštevala merila in pogoje za gradnjo na območju s podrobnejšo namensko rabo prostora z As.

2.1 Obseg stavbnega zemljišča

Površina obstoječega območja razpršene poselitve znaša 10.014,92 m². Z lokacijsko preveritvijo se načrtuje povečanje območja razpršene poselitve GRA_5 za 387,34 m², kar predstavlja 3,87 % izvorne površine.



Slika 6: Prikaz širitve objekta ter širitve stavbnega zemljišča. Vir: Idejna zasnova dozidave objekta, marec 2025.

2.2 Zakonska podlaga

Zakonsko podlago za izvedbo lokacijske preveritve predstavlja 135. člen ZUreP-3, ki določa obseg stavbnega zemljišča pri **posamični poselitvi**:

(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.

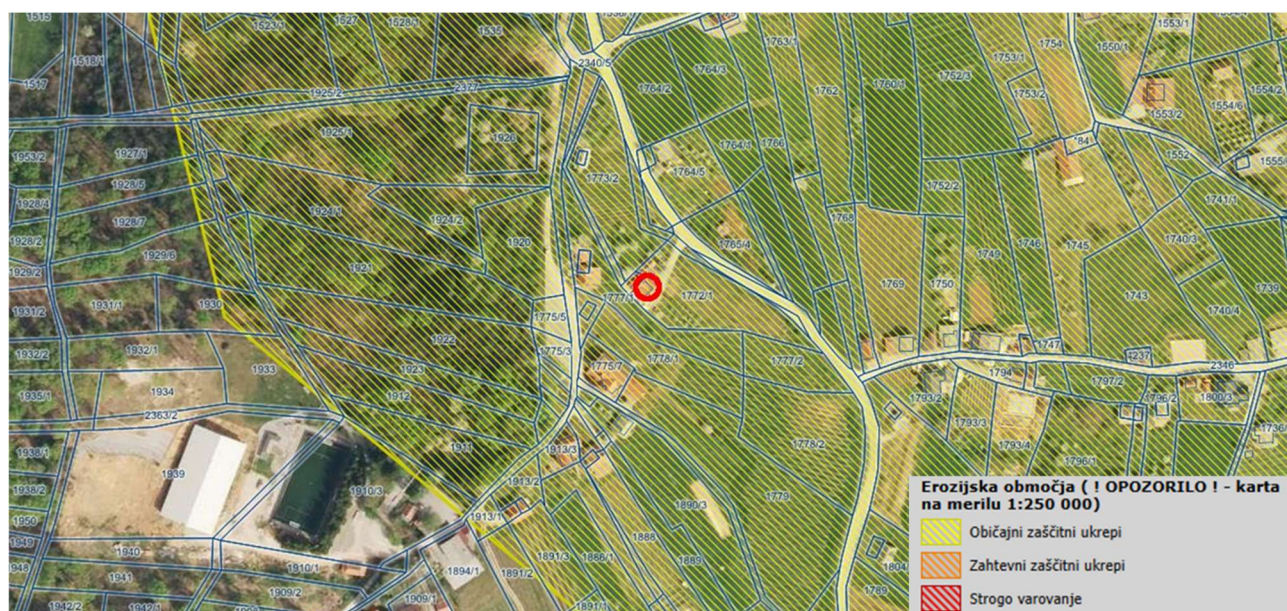
(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

3 OBSTOJEČA VARSTVA IN VAROVANJA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

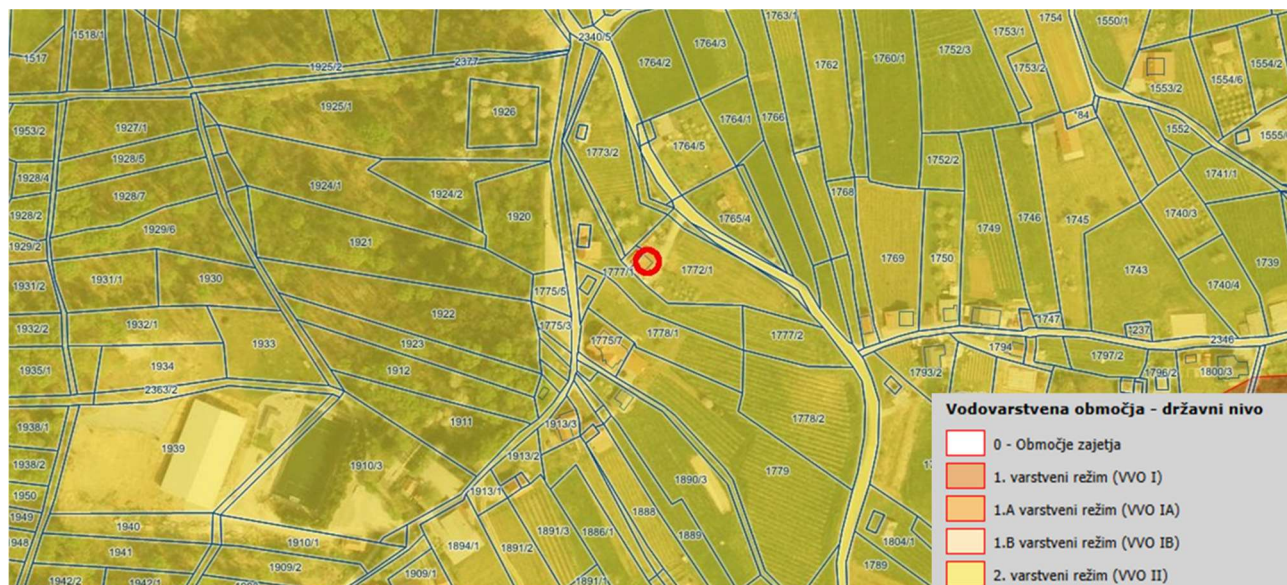
Ustreznost pobude kot omejitveni dejavnik pogojujejo obstoječa varstva in varovanja na način, da je predviden poseg skladen z varstvenimi režimi.

Na območju lokacijske preveritve sta evidentirani naslednji območji varstva oz. varovanja:

- erozijsko območje, kjer so potrebni običajni erozijski ukrepi ter
- vodovarstveno območje državnega nivoja, in sicer 2. varstveni režim (VVO II)



Slika 7: Prikaz erozijskega območja. Vir: PISO, april 2025.

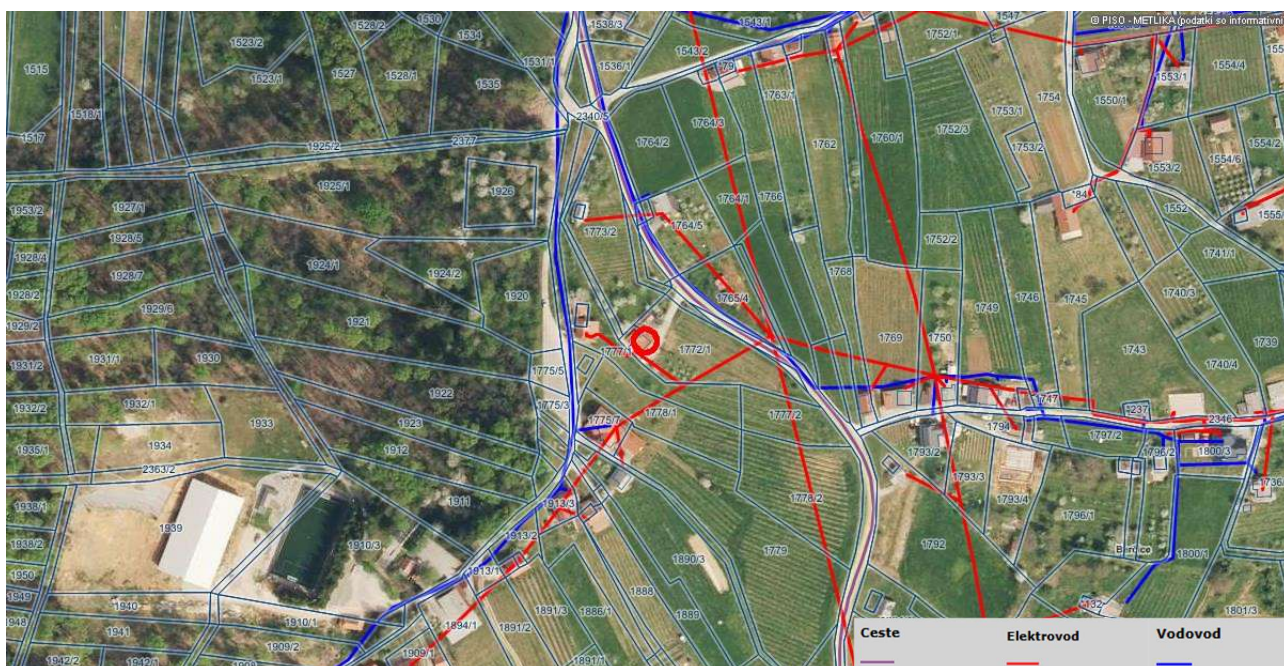


Slika 8: Prikaz vodovarstvenega območja. Vir: PISO, april 2025.

Ob upoštevanju usmeritev in pogojev, je namera skladna s pravnimi režimi.

4 PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje pobude leži v neposredni bližini lokalne ceste Bušinja vas – Grabrovec – Metlika, šifra odseka 255021. V neposredni bližini območja tudi poteka distribucijsko elektro omrežje na katerega je objekt priključen. Južno od obravnavanega območja, poteka nadzemni elektro vod.



Slika 9: Prikaz omrežja gospodarske javne infrastrukture ter javnih poti. Obstoječi objekt ima urejene vse dostopne priključke, za odvajanje fekalnih voda bo izvedena mala čistilna naprava. Vir: PISO, april 2025.

5 SKLADNOST S PROSTORSKIM AKTOM

Obravnavano območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Metlika (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 31/13, 102/12– DPN, 70/17 – DPN in 22/21) – v nadaljevanju: OPN.

Z občinskim prostorskim načrtom je na lokaciji predlagane širitve opredeljena namenska raba K1 z boniteto 55. Lokacija pobude se nahaja v območju razpršene poselitve z namensko rabo As in enoto urejanja EUP GRA_5 (izvorna enota), ki meri 10.014,92 m². Širitev, ki je potrebna za dodatno stavbno zemljišče, in sicer območje lokacijske preveritve, je površine 387,34 m², kar predstavlja 3,87 % obstoječega stavbnega zemljišča.

Posebni prostorsko izvedbeni pogoji z merili za oblikovanje objektov za enoto urejanja prostora GRA_5 niso določeni. Kot merila in pogoji za oblikovanje in umestitev objektov za namensko rabo As, glede na četrsti odstavek 112. člena OPN, veljajo določila PIP za podeželska naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami (SKs), poleg tega tudi splošna določila za objekte.

Za obravnavano območje in nameravano gradnjo veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji (PIP), ki se nanašajo na enoto urejanja prostora GRA_5:

Vrste dovoljenih gradenj (67. člen)

- 1) Na vseh območjih je dovoljena gradnja in rekonstrukcija objektov GJI skladno z določili tega odloka.
- (2) Gradnje, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije ter odstranitve objektov in spremembe namembnosti objektov so dopustne na območjih, na katerih je to skladno s splošnimi PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP v tem odloku. [...].
- (4) Za dozidave in vse vrste razširitev objektov veljajo osnovna določila za gradnjo novih objektov.

Lega objektov (68. člen)

(1) Odmiki od mej okoliških zemljiških parcel: – stavbe (nad terenom in pod njim) so, razen v primeru stavb znotraj niza, od meja sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4,0 m. Odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na okoliška zemljišča, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če z zmanjšanim odklikom soglašajo lastniki zemljišč v oddaljenosti do 4,0 m od objekta [...].

Velikost in oblikovanje objektov (69. člen)

[...].

(3) Višinski gabariti: Pri določanju višine stavb, vključno s kolenčnimi zidovi, se poleg predpisanih dovoljenih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne izstopajo iz silhuite naselja (da niso višje ali nižje za več kot pol etaže) in da ustrezno izkoriščajo terenske danosti. [...]. Etažna višina pritličja je odvisna od vrste in namembnosti objekta in pri stanovanjskih stavbah znaša praviloma do 3,00 m, [...]. Podstrešje je lahko izvedeno v več etažah ali se lahko izvede nad mansardo, oboje je dopustno pri enakih/nespremenjenih pogojih za višino objekta ter za oblikovanje strehe in strešnih elementov.

(4) [...]. Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja na razgibanem terenu največ 1,40 m nad terenom, na uravnanim terenu pa največ 0,50 m nad terenom; tlorsni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorsnega gabarita pritličja.

(5) Prizidki morajo biti podrejeni osnovnemu objektu in ne smejo presegati tlorsnega ter višinskega gabarita osnovnega objekta. Dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne do največjih dopustnih tlorsnih in višinskih gabaritov, določenih v podrobnejših PIP za NRP.

(6) Strehe: obliko, naklon, kritino in smeri slemen se prilagodi splošni oziroma kakovostni podobi v prostorski enoti oziroma v vplivnem območju. Kritine so temnih, ne bleščečih barv, predvsem takih, ki prevladujejo v okolici. (naravne opečne barve na območjih tradicionalne tipologije gradnje, drugje lahko tudi sive do grafitno sive ali rjave barve). [...]. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo biti na posamezni strehi poenoteno oblikovane, ter lahko zavzemajo največ tretjino površine vsake strešine. Frčade so lahko dvokapne, trikotne in trapezne oziroma dvignjene. [...]. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta in praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice. Dolžina napušča ne sme presegati tradicionalnih oziroma uveljavljenih, lahko pa je manjša. [...].

(7) Fasade: pri oblikovanju fasad se smiselno upošteva oblikovanje kakovostnih oziroma prevladujočih okoliških objektov, in sicer oblikovanje arhitekturnih elementov na fasadah, kot so členitev fasad, velikost in oblika oken, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija in barve oziroma drugo (struktura, materiali). [...].

(8) Barve fasad so v odtenkih zemeljskih barv oziroma take, da se doseže kakovostna in usklajena barvna slika na samem objektu in njegovo skladnost s kakovostno oblikovanimi fasadami v okolici. Izjeme so le objekti posebnih in simbolnih pomenov. Ni dopustna uporaba signalnih oziroma živih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra, živo oranžna in živo rdeča in podobne). Ni dopustna kombinacija navedenih in drugih signalnih oziroma izrazito nasičenih, živih barv med seboj. Izjemoma so močne barve dopustne, kadar so tradicionalne (npr. oker, opečna) in če so kombinirane s temnejšimi barvami (npr. siva, temno siva). Niso dopustne poslikave fasad, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(10) Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kakovostim oblikovanja osnovne stavbe, tako da je končni objekt oblikovno skladen v gabariti, oblikovanju strehe, naklonu strehe, oblikovanju fasade in posameznih arhitekturnih elementov.

Podrobnejši PIP za podeželska naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami – SKs (šesti odstavek 106. člena)

3 Tipologija zazidave: enostanovanjske prostostoječe stavbe, [...].

5 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja in kmetijstva so dopustne tudi dejavnosti: [...]

8 Merila in pogoji za oblikovanje:**a) Stanovanjske stavbe:**

Gabariti:

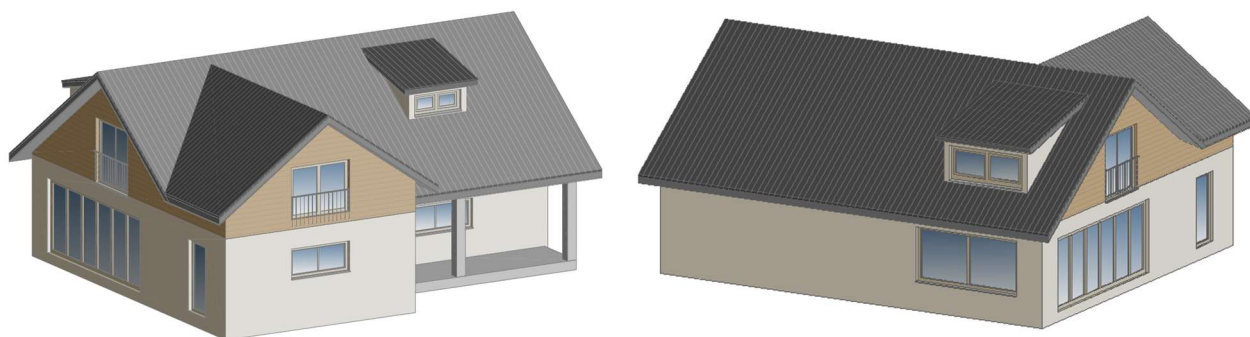
- *tlorisni gabariti: podolgovat tloris (do 10,0 m širine oziroma do 16 m dolžine), razmerje med osnovnima stranicama je od 1:1,3 do 1:2; dopustno je odstopanje, če gre za rekonstrukcijo obstoječih objektov v povezavi s 132. členom;*
- *dovoljeno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris, pri čemer višina dodanega dela ne sme presegati slemena osnovnega objekta in njegova površina ne sme presegati 30 % tlorisne površine osnovnega objekta; stolpiči, zaobljeni ali večkotni prizidki in izzidki niso dopustni;*
- *višinski gabarit: v primeru popolnoma vkopane kleti je največja dovoljena etažnost do K+P+1, v primeru delno vkopane kleti pa do K+P+M;*
- *kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je visok do 0,8 m oziroma največ 1,2 m, vendar je v tem primeru fasada poudarjeno horizontalno členjena. Odstopanja so dopustna v skladu s tretjim odstavkom 69. člena (velikost in oblikovanje objektov) tega odloka.*

Streha:

- *dopustne so simetrične dvokapne strehe ter dvokapne strehe z delnim ali polnim čopom, pri kateri mora dolžina slemena znašati vsaj eno tretjino strešine, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;*
- *dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov ter drugih nižjih dozidav;*
- *naklon streh je od 35° do 45°;*
- *dopustna so strešna okna, če je višinski gabarit objekta več kot pritlična etaža;*
- *frčade so praviloma locirane kot poudarek nad vhodom, njihov položaj pa mora biti usklajen s celotno kompozicijo fasade.*
- *Odprtina in streha vseh frčad na eni strehi se oblikuje enako. Na eni strešini so lahko največ tri frčade;*
- *na strešinah je dovoljena namestitev sončnih sprejemnikov, vendar ti ne smejo segati nad sleme strehe. Postavljajo se na manj izpostavljeno strešino, ki ne leži ob gradbeni liniji;*
- *kritina je opečne barve, dovoljena je tudi siva, temno siva in temno rjava barva, usklajeno s kakovostnimi oziroma prevladujočimi objekti na območju. Kritina ne sme biti trajno bleščeča, niti trapezna ali valovita pločevina.*

Fasade:

- *oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s kakovostnimi oziroma prevladujočimi obstoječimi objekti (tradicionalnimi, suburbanimi).*
- *S prizidki se zagotovi skladnost celotne podobe objekta določene s tem odlokom;*
- *fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene;*
- *v naseljih tradicionalne tipologije se uporablja tradicionalno oblikovanje in materiale. Na novih objektih se dovoli tudi sodobne materiale in oblikovne pristope (enostavnejše členitve fasad);*
- *fasade so lahko delno tudi lesene in obložene s kamnom, vendar po tradicionalnem zgledu;*
- *pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dovoljena.*



Sliki 10 in 11: Prikaz oblikovanja dozidave in poenotenje obstoječega objekta v enovito celoto. Vir: Idejna rešitev dozidave, marec 2025.

Investicija, omogočena z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec območja. Načrtovana dozidava objekta ustreza določilom navedenih PIP glede dopustnih dejavnosti, dopustnih objektov ter dopustnih gradenj. Oblikovanje objekta bo skladno s PIP za oblikovanje stanovanjskih objektov. Z dozidavo obstoječega objekta bo zagotovljena skladnost celotne podobe zaselka oz. naselja. Predlagani poseg je **skladen z prostorskimi izvedbenimi pogoji v OPN**.

6 SKLADNOST Z DOLOČBAMI 32. ČLENA ZUreP-3

32. člen, ki določa pogoje ohranjanje posamične poselitve, je v pričujoči lokacijski preveritvi v celoti upoštevan. Obstoječi objekt, ki je del posamične poselitve zaselka z stanovanjskimi objekti, se z rekonstrukcijo in dozidavo ter možni gradnji pomožnega objekta, namenja bivanju.

Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo glede na 32. člen lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Predlagana investicijska namera izpolnjuje pogoje glede upoštevanja določb iz 32. člena ZUreP-3, in sicer gre za širitev obstoječih dejavnosti na območju, ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec, obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal, namera je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami ter se upošteva fizične lastnosti zemljišča.

6.1 Širitev obstoječih dejavnosti

Na območju se prepletajo dejavnosti bivanja z dejavnostmi kmetijstva in zidanic. Na predmetni enoti razpršene poselitve GRA_5 so naslednje vrste objektov:

- namenjeni bivanju – štiri enostanovanjske hiše,
- nastanitveni objekt za kmečki turizem
- kmetija s stanovanjsko hišo
- štiri zidanice.

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča širitev zidanice in sprememba namembnosti v bivalni objekt – stanovanjsko hišo.

Lokacijska preveritev se izvaja z namenom spremembe namembnosti obstoječega objekta zidanice v stanovanjski objekt, kar je skladno z obstoječimi dejavnostmi.

6.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Obstoječi objekt je del arhitekturnega in tipološkega vzorca, ki ga tvori obstoječa enota razpršene poselitve. Tipološko gre za gručo raznovrstnih tipov objektov, tako po velikosti kot namembnosti. Arhitekturno poenotenost se zagotavlja preko doslednega upoštevanja prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo, ki jih na območjih razpršene poselitve (As) predvideva občinski prostorski načrt.

Izvedba gradnje, omogočena z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec obravnavanega območja.

6.3 Ustrezna komunalna opremljenost

Obstoječe območje razpršene poselitve kot tudi obravnavana lokacija je ustrezno komunalno opremljeno oz. ima neposredne možnosti za priključevanje na naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo:

- dostop z lokalne ceste (šifra odseka 255021),
- priključek na elektro omrežje
- priključek na vodovodno omrežje (distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo).
- zbiranje in čiščenje komunalnih odpadnih voda se bo zagotavljalo z individualnim sistemom in skladno s pogoji, ki veljajo za vodovarstveno območje.

Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena.

6.4 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča

Območje lokacijske preveritve leži na hribovitem področju nad Metliko. Zemljišče je v delu objekta in v delu predvidene širitve pod blagim naklonom. V delu, kjer so predvidene parkirne površine in dovoz do objekta je zemljišče nekoliko bolj nagnjeno. Predlagano območje širitve pretežno ni v kmetijski rabi: v delu predstavlja obstoječi dovoz do objekta, v delu pa je utrjeno.

Območje je vidno nekoliko izpostavljeno, zato se pri oblikovanju dozidave upošteva arhitekturno celovitost območja.

Nameravana gradnja je skladna s fizičnimi lastnostmi prostora. Predvidena dozidava objekta ter ureditve pripadajočih funkcionalnih površin se prilagajajo obstoječemu terenu in ne zasedajo kakovostnih kmetijskih zemljišč.

6.5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

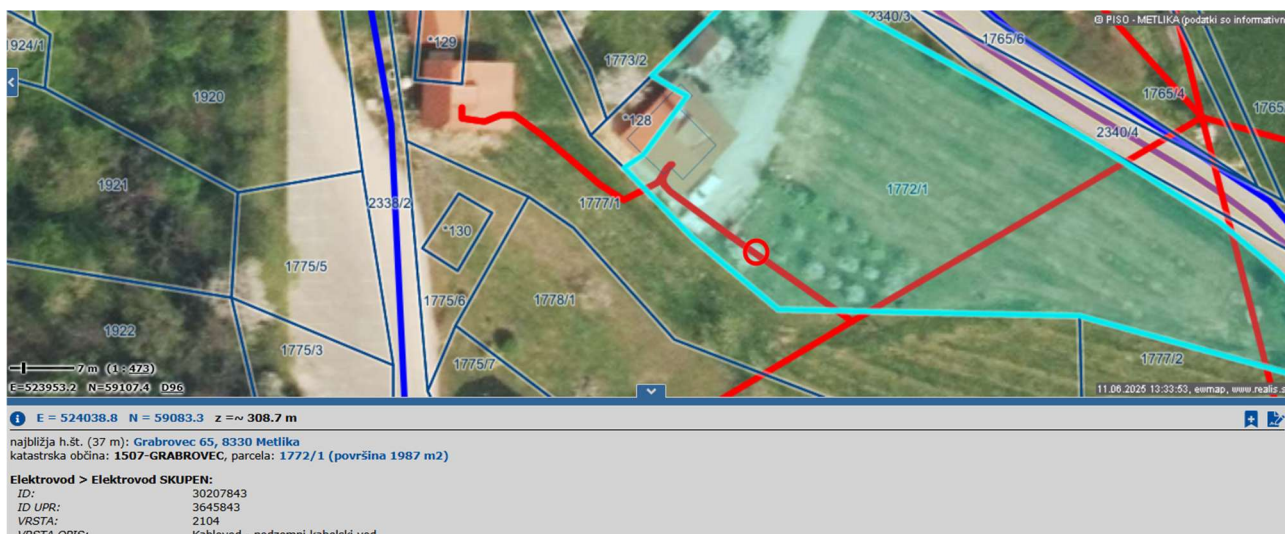
Predvidena dozidava objekta ne predstavlja večjega vpliva na območje posamične poselitve in okolje, upoštevajoč zdravje ljudi, ohranjanje narave, kulturne dediščine, gozdov, voda in kmetijskih zemljišč.

6.5.1 Vpliv na kmetijsko zemljišče

Kmetijsko zemljišče, ki je predmet spremembe v stavbno, je pretežno utrjeno ter tudi po dejanski rabi kmetijskega zemljišča opredeljeno kot raba 3000 – pozidano in sorodno zemljišče. S tem ne povzročamo posega v večja sklenjena območja kmetijskih zemljišč. Poleg pretežnega dela rabe 3000, območje širitve posega še na območje dejanske rabe 1222 – ekstenzivni oz. travniški sadovnjak ter na območje rabe 1300 – trajni travnik.

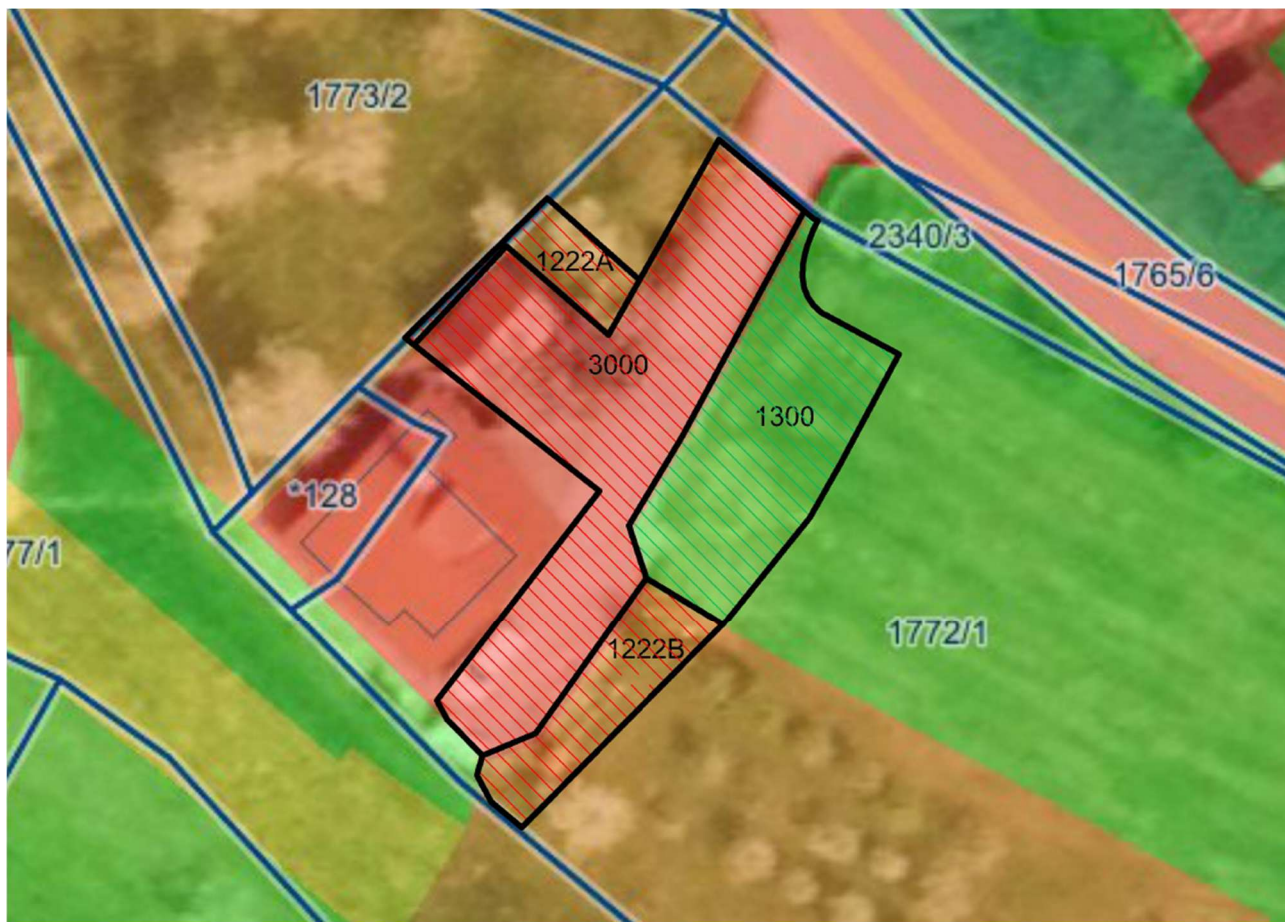
Čeprav ima zemljišče bonitetno oceno 55, se v sedanjem stanju dejansko ne uporablja za kmetijsko pridelavo. Na sliki 12 je prikaz območij posamezne dejanske rabe obravnavanega kmetijskega zemljišča, ki temelji na javno dostopnih podatkih iz evidence dejanske rabe kmetijskih zemljišč. V delu območja širitve

gre tudi za utrjeno površino (makadamsko parkirišče in dostopna pot), ki je funkcionalno navezana na obstoječi objekt in se ne obdeluje že več let. Preko dela območja poteka tudi podzemni elektroenergetski vod.



Slika 12 : Prikaz poteka podzemnega infrastrukturnega elektro voda. Vir: PISO, junij 2025.

Prikaz rabe, površin in deležev



Slika 13 : Prikaz posega predlaganega območja širitve na posamezna območja dejanske kmetijske rabe. Vir: PISO, junij 2025. Vir: PISO, junij 2025.

Tabela 1: Prikaz rabe, površin in deležev širitve na kmetijsko zemljišče

| Oznaka | Šifra rabe | Opis rabe | Površina (m ²) | Delež (%) |
|--------|------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| 3000 | 3000 | Pozidano in sorodno zemljišče | 201,80 m ² | 52,10 |
| 1222A | 1222 | Ekstenzivni/travniški sadovnjak | 22,51 m ² | 5,81 |
| 1222B | 1222 | Ekstenzivni/travniški sadovnjak | 47,19 m ² | 12,18 |
| 1300 | 1300 | Trajni travnik | 115,84 m ² | 29,91 |
| | | SKUPAJ | 387,34 m | 100,00 |

Od skupne površine, ki je predmet predloga širitve, večinski del (52,10 %) že predstavlja pozidano ali infrastrukturno spremenjeno zemljišče. Manjši del (17,99 %) predstavlja sadovnjak, ki že kaže znake zaraščanja in opuščanja, preostali del (29,91 %) pa travnik, ki zaradi fragmentiranosti ni smiselno kmetijsko obdelovan. Zato poseg ne pomeni bistvenega zmanjšanja funkcionalnega kmetijskega prostora.

Predlagana širitev predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječega objekta, pri čemer druge možnosti širitve v ostale smeri niso izvedljive zaradi drugega lastništva zemljišč. Zemljišče se nahaja neposredno ob obstoječi poselitvi in v bližini lokalne ceste ter ne posega v sklenjen kmetijski prostor, kar pomeni, da ohranjamo prostorsko celovitost obdelovalnih površin.

Čeprav ima zemljišče bonitetno oceno 55, dejanska raba ter utrjenost površin onemogočajo kakovostno kmetijsko rabo, zato ni pričakovati izgube proizvodnega potenciala. Pričakuje se, da se bo po spremembi namembnosti zidanice v stanovanjski objekt pripadajoče kmetijske površine uporabljalo bolj intenzivno za lastno samooskrbo mlade družine, in sicer z ureditvijo in obdelavo površin za vrtnarjenje ter pridelavo sadja in jagodičevja.

Na podlagi prikazane dejanske rabe, fizičnih lastnosti zemljišča in prostorske umeščenosti ugotavljamo, da predlagani poseg ne povzroča bistvenega vpliva na kmetijski prostor. Pretežno gre za funkcionalno širitev obstoječega objekta na zemljišče, ki je že infrastrukturno preoblikovano in se ne uporablja za kmetijsko pridelavo. S tem se zagotavlja trajnostna in racionalna raba prostora v skladu z veljavno prostorsko politiko.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal. Predlagani poseg je v skladu z načelom trajnostnega razvoja, saj omogoča racionalno rabo že spremenjenega prostora ob obstoječi poselitvi, ne da bi ogrozil večja kmetijska območja.

6.6 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Ključen pravni režim na obravnavani lokaciji je namenska raba prostora. Po izpeljanem postopku lokacijske preveritve, bo investicija z njo skladna.

Območje pobude leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni običajni erozijski ukrepi. Projektne pogoje za izvajanje investicije poda pristojni resor.

Pobuda posega na II. vodovarstveno območje državnega reda. S prostorskim aktom so glede tega varovanja določeni pogoji v EUP GRA_5: Vsi objekti na ožjem vodovarstvenem območju črpališča Obrh v Metliki se priključijo na vodotesno kanalizacijo s končno dispozicijo komunalne odpadne vode v obstoječi čistilni napravi Metlika.

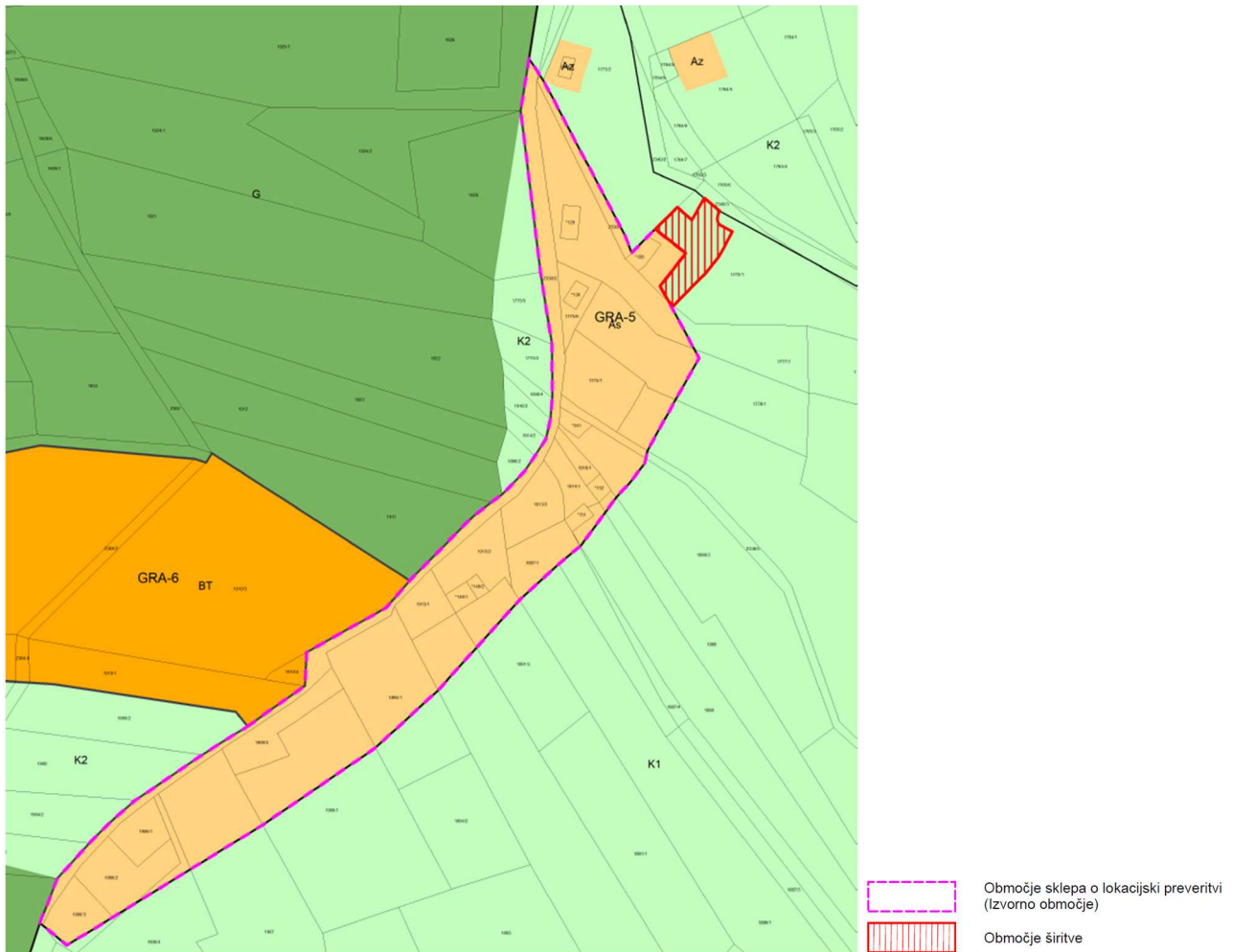
Na ostale pravne režime območje pobude ne sega.

Ob upoštevanju usmeritev in pogojev, je namera skladna s pravnimi režimi.

7 PREDLOG RAZŠIRITVE OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUrep-3 predlagamo, da se na območju lokacijske preveritve (v površini 387,34 m²) namenska raba iz K1 spremeni v As ter da se to območje priključi enoti urejanja prostora GRA_5.

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.



Slika 14: Predlog razširitve območja namenske rabe posamične poselitve v EUP GRA_5, na namenski rabi As.