

OBRAZLOŽITEV AKTA z id. št. 6015**1. Priprava**

Potreba po pripravi izhaja iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 po širitvi kmetije, ki je sicer utesnjena na obstoječi lokaciji. Novi objekti kmetije so predlagani na lokaciji v bližini obstoječe, v jugozahodnem delu naselja Drašiči. Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obdeluje cca 22 ha večinoma lastnih kmetijskih zemljišč

Dne 17. 7. 2025 je županja občine Metlika sprejela Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih, ki je bil javno objavljen v Uradnem listu RS, št. 55/25, dne 18. 7. 2025.

Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0284/2025-2 z dne 20. 6. 2025, v postopku OPPN ni treba izvesti presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Dne 24. 7. 2025 je bilo s strani Ministrstva za naravne vire in prostor podano obvestilo o dodelitvi identifikacijske številke prostorskemu aktu v zbirku prostorski aktov, in sicer je bil dodeljena številka 6015.

2. Ocena stanja

Območje predlaganega OPPN leži na jugozahodu vasi Drašiči. OPPN obsega zemljišča s parc. št 490, 489, 492 in *242/2, vse k.o. 1511-Drašiči, kjer se predvidi širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki je sicer utesnjeno v območju naselja. Z OPPN se poda možnost za postavitev kmetijskega gospodarskega objekta za zavetje živalim ter shrambo kmetijskih strojev in krme za govedo.

Na območju je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Metlika (Uradni list RS, št. 31/13, 102/12-DPN, 70/17-DPN in 22/21, v nadaljevanju: OPN) opredeljeno območje s podrobno namensko rabo K2 in Az. Nahaja se znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako VIN-22.

(3) Območje urejanja je določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev iz strokovnih podlag ali na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora v postopku priprave OPPN tudi spremeni, zmanjša oz. razširi na sosednje parcele z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.

3. Pobuda za pripravo

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz pobude investitorja, da se v delu enote urejanja prostora VIN-22, s podrobno namensko rabo Az in K2, dopusti gradnja objektov za potrebe širitve kmetije. Pobuda je bila podana 16. 6. 2025.

4. Pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski prostorski načrti:

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3),
- Zakon 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),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 59/96, 31/98- odl., 1/99 – ZNIDC, 54/00-ZKme, 68/00-odl., 27/02-odl., 58/02-ZMR-1, 67/02-ZKZ-A, 110/02-ZUreP-1, 110/02-ZGO-1, 36/03-ZKZ-B, 55/03-ZKZ-UPM-1, 43/11-ZKZ-C, 71/11 ZKZ-UPB2, 58/12 ZKZ-D, 27/16 ZKZ_E, 27/17- ZKme-1D, 79/17- ZKZ-F, 44/22- ZKZ-G in 78/23-ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZKZ).
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3, v nadaljevanju Pravilnik),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika (Uradni list Republike Slovenije št. 31/13, 102/12-DPN, 70/17-DPN in 22/21)
- Regionalni razvojni program regije jugovzhodna Slovenija 2021-2027 (RRP LUR)

4.1 Obrazložitev upoštevanja PRS

V predmetnem OPPN so upoštevana pravila za urejanje prostora iz PRS, predvsem pa še:

- Pravila za načrtovanje poselitve (1. odstavek, 23. člena) pravila za načrtovanje

»Pri načrtovanju poselitve je treba:

- za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacije, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture...«

Obrazložitev: V OPPN je načrtovan objekt prilagojen reliefnim značilnostim strukture naselja. Objekt je na vidno reliefno neizpostavljenem prostoru, območje je vidno le iz juga in neposredne bližine, v okolici so gozdni otoki.

Prostorska ureditev je bila preverjena tudi v 3D pogledih

Pogled na načrtovan objekt iz dostopne ceste v Drašiče



Pogled na objekt iz ceste v naselju



4.2 Obrazložitev upoštevanja ZUreP-3

ZUreP-3 v prvem odstavku 129. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejeta OPN. V 2. odstavku 126. člena določa, da v kolikor OPPN v OPN za območje ni predviden, se pripravi če se za to pokaže potreba ali pobuda.

- *Namen, cilji in instrumenti urejanja prostora (2. člen)*
- *Eden od namenov je tudi zagotavljanje prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru.*

-

Obrazložitev: Na območju OPPN je predviden objekt za potrebe kmetijstva. V območju se bodo dopolnjevale dejavnosti kmetijstva z bivanjem ter ostalimi manjšimi storitvenimi dejavnostmi v naselju.

- *Načelo usmerjanja poselitve (8. člen)*

Upošteva se načelo usmerjanja poselitve v smislu racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in priložnostnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Obrazložitev: Območje OPPN nudi prebivalcem naselja pogoje za razvoj kmetijske dejavnosti ob upoštevanju ohranjanja identitete prostora.

- *Načelo sodelovanja javnosti (11. člen)*

Upošteva se načelo sodelovanja javnosti, v skladu s katerim ima vsakdo pravico do vpogleda v prostorske akte in druge akte urejanja prostora ter vso dokumentacijo, povezano z njihovo pripravo, vsakdo pa ima tudi pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja o prostorskih aktih, do katerih se mora pripravljavec v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvestiti javnost.

Obrazložitev: OPPN bo v vseh fazah postopka dostopen javnosti, osnutek bo javno razgrnjen, prav tako dopolnjen osnutek. Pred začetkom načrtovanja je občina povabila vse lastnike zemljišč v območju in predstavila težnje po izdelavi OPPN.

- *Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen)*

Pri pripravi OPPN se med drugim upošteva kakovostno tipologijo in morfologijo naselja, predvsem, čitljivost meje naselja, ki se z načrtovanim OPPN opredeli preko zelenih površin na robovih območja.

Obrazložitev: OPPN je opredeljen na zahodnem delu naselja. Objekte se predvidi v okviru podeželske tipologije. Predlaga se dvokapna streha. Kljub večji stavbni masi in morebitni kompleksnosti zasnove

in strehe objekta, bo objekt umeščen v prostor tako, da ne bo bistveno izstopal iz ostale strukture naselja.

4.3 Obrazložitev upoštevanja ZKZ

3ea člen ZKZ omogoča lokalni skupnosti, da v kolikor to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje nekatere kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- 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,
- stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, 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.)
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Za vključitev pobude mora kmetijsko gospodarstvo izpolnjevati še pogoj, in sicer:

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

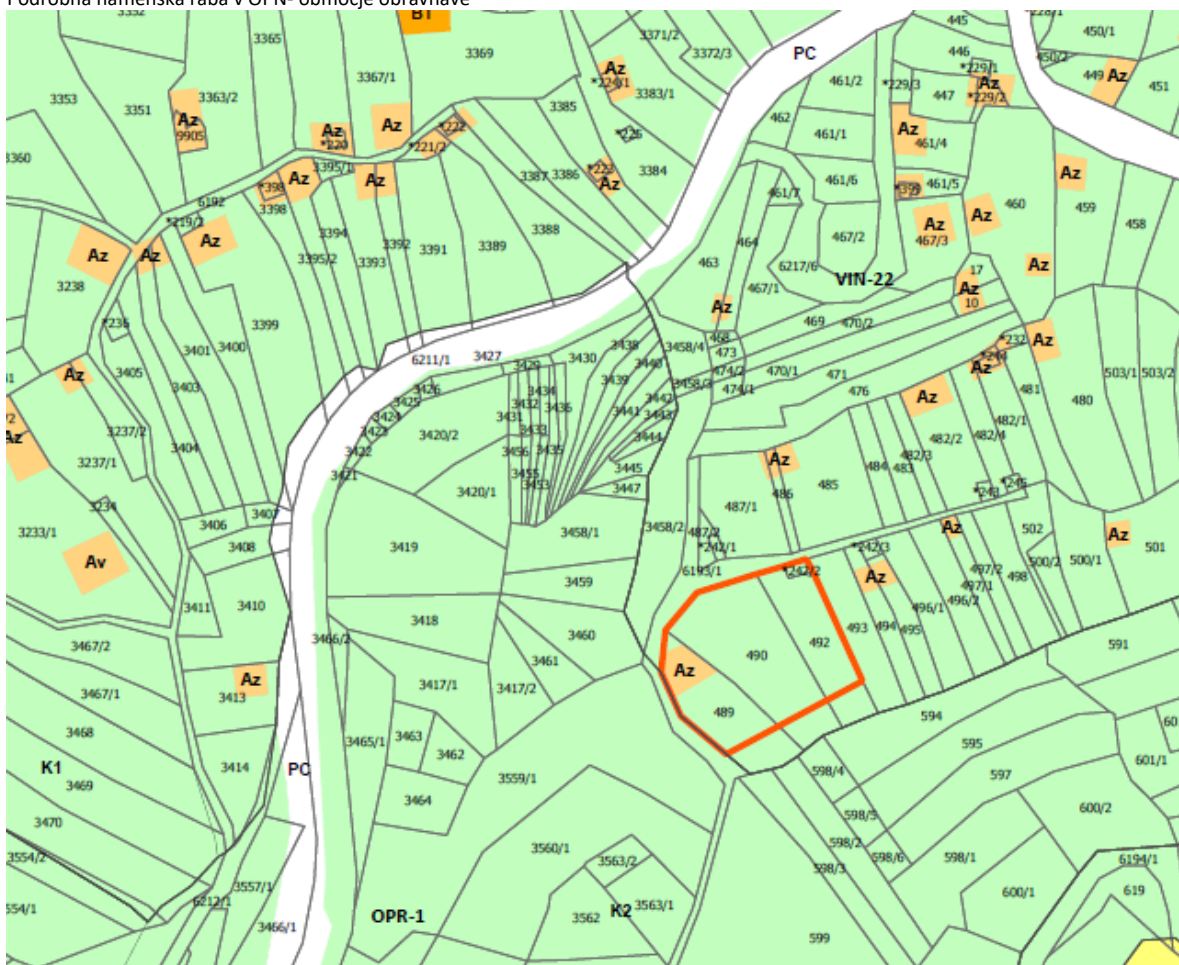
4.4 Obrazložitev upoštevanja določil OPN

Podrobna namenska raba v OPN -širše območje



vir: <https://eterra.si/>

Podrobna namenska raba v OPN- območje obravnave



Vir: strokovne podlage, junij 2025, Sapo d.o.o.

Območje predlagane lokacije spada v enoto urejanja prostora VIN-22 (Vinomer in Nova gora), z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča in delno z namensko rabo Az. V okviru postopka se za potrebe načrtovanja v območju smiselno upošteva določila za rabo IK.

IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo		
1 Območje namenske rabe: I – območja proizvodnih dejavnosti – kmetijska proizvodnja.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe: IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo Kmetijske stavbe za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali (objekti v sklopu farm, rastlinjaki, hlevi, ribogojnice ipd.), za razrez in predelavo lesa s skladiščnimi, tehnološkimi in drugimi spremljajočimi objekti in napravami, ter druge dopolnilne dejavnosti na kmetiji.		
3 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: največ 0,70	FI: največ 1,50
5 Dopustne dejavnosti: <u>kmetijstvo ter dejavnosti, ki so vezane na kmetijstvo in gozdarstvo</u> : proizvodne (predelovalne) dejavnosti, žage (razrez lesa) trgovina, storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje.		
6 Dopustni objekti: nestanovanjski objekti, od tega kmetijske stavbe za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali (objekti v sklopu farm, rastlinjaki, hlevi, ribogojnice ipd.), žage (sušilnice, decimirnice, pokrita in odprta skladišča, kotlovnice za kogeneracijo na lesno biomaso, silosi za žagovino, proizvodni objekti ipd.) in gradbeno inženirski objekti ter pomožni objekti, ki so navedeni v preglednici v prilogi tega odloka.		
7 Dopustne gradnje: kot pri IP. <i>Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitev objektov.</i>		
8 Merila in pogoji za oblikovanje: kot pri SKs (določila, ki veljajo za gospodarske stavbe, druge stavbe in pomožne objekte). Dovolijo se tudi večji objekti od predpisanih, če je to podrejeno funkciji objekta. b) Gospodarske stavbe: Lokacija in gabariti: – vzporedno ali pravokotno na stanovanjski objekt, pri čemer so mogoča odstopanja v primeru, da je zaradi nagiba terena ali lege GJI to nemogoče; – objekti na parceli se lahko sestavljajo v nize ali okoli dvorišč, če je taka postavitev značilna za naselje in če gre za vrstni tip organizacije dvorišča; – tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razlika med osnovnima stranicama je od 1:1,4 do 1:2, največ dolžine 20 m, dovoljeno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris; – višinski gabarit: etažnost objektov do K+P +1, vendar ne višji od stanovanjskega objekta. Pri določanju višine stavb se poleg predpisanih dovoljenih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne izstopajo iz silhete naselja (da niso višje, lahko pa so nižje); kolenčni zid, razen na tradicionalno zasnovanih objektih je do največ 0,8 m; – izjemoma se dovolijo gospodarski objekti večjih tlorisnih in višinskih gabaritov, ko je to nujno zaradi funkcioniranja kmetije ali tradicionalne zasnove, kadar objekt ni vidno izpostavljen oziroma je dobro zakrit s terenom in vegetacijo. Dovoljena so tudi		

odstopanja, če so potrebna zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam nove zakonodaje in če so v projektni dokumentaciji posebej utemeljena na podlagi prostorskih preveritev, ki so priloga projektni dokumentaciji.

Streha:

– dovoljene so klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom skladnim s stanovanjskim objektom oziroma tradicionalno tipologijo. Zunaj območij strnjenih tradicionalnih delov naselij so dopustne tudi ravne strehe in enokapne strehe z nižjim naklonom do 20°. Nižji naklon se dopusti tudi za objekte velikih dimenzij, če je to usklajeno s stanovanjskim ter drugimi objekti na domačiji oziroma v neposredni bližini. Smer slemen je vzporedna z daljšo stranico objekta;

– čopi so dovoljeni, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči;

– na strešinah so dovoljene enokapne frčade za vnašanje sena in namestitev sončnih sprejemnikov, vendar ti ne smejo segati nad sleme strehe;

– kritina je enaka kritini na celotnem gospodarstvu.

Fasade:

– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s tradicionalnimi gospodarskimi objekti. S prizidki se zagotovi skladnost celotne podobe objekta, določene s tem odlokom;

– oblikovanje in uporaba materialov na fasadah upoštevata značilnosti tradicionalne arhitekture;

– zatrepi gospodarskih objektov se obijejo s širšimi vertikalno postavljenimi deskami oziroma v temnejši fasadni barvi;

– pri lesenih fasadah se uporablja rezan les; polkrožna bruna niso dovoljena.

9 Druga merila in pogoji: kot pri IP. Zagotavlja se parkovne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10 % območja. Spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetska varčna gradnja ter izvedba in namestitev naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode, za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov. Parcelna mreža in shema pozidave na območju urejanja se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne (po možnosti) ortogonalne mreže, ki se prilagodi obstoječim reliefnim posebnostim in omrežju cest.

Prvi odstavek 14. člena določa naslednje usmeritve za razvoj dejavnosti v krajini:

»(1) Površine za razvoj kmetijstva in gozdarstva se ohranjajo, na območjih zaraščanja kmetijskih površin se spodbuja ponovna kmetijska raba tal. Intenzivnost kmetijske obdelave je različna in prilagojena pridelovalnemu potencialu posameznih območij in omejitvenih dejavnikov, ki izhajajo iz ciljev ohranjanja narave, kulturne dediščine, vodnih virov, prepoznavnosti prostora in zdravega bivalnega okolja.«

31. člen, določa širitve, zaokrožitve in zgojitve pozidave:

»(5) Kjer zaradi prostorskih omejitev in pomanjkanja komunalne opremljenosti ter morebitne nezdržljivosti rab razvoja perspektivnih kmetij v naselju ni mogoče zagotoviti, se na podlagi preveritev s kmetijskega, prostorsko-urbanističnega, krajinskega in okoljskega vidika določijo zemljišča za selitev kmetij iz strnjenih naselij na lokacije, ki bodo omogočale bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije.«

Obrazložitev: v predmetnem OPPN so upoštevana določila OPN.

4.5 Obrazložitev upoštevanja RRP

V Regionalnem razvojnem programu regije jugovzhodna Slovenija 2021-2027 (RRP LUR) je

V poglavju »2.3 Ključni razvojni izzivi regije« med drugim navedeno:

»Izzivi regije na področju kmetijstva in razvoja podeželja so povezani z ohranjanjem poseljenosti krajine in krepitevijo konkurenčnosti srednje velikih kmetij. Hkrati so v regiji potenciali za povečanje lokalne samooskrbe, pridelavo in predelavo zdrave hrane ter za pametno rabo virov v kmetijstvu....«

V poglavju »2.5 Opredelitev in utemeljitev razvojne specializacije regije« je med drugim navedeno:

»Predelovalne dejavnosti v regiji predstavljajo pomemben gospodarski segment, ki zaposluje več kot polovico vseh zaposlenih in ustvarja skoraj tri četrtine vseh prihodkov regije v zadnjih letih. Predelovalne dejavnosti predstavljajo steber gospodarske rasti, razvojna priložnost regije pa je v razvoju perspektivnih gospodarskih panog z visoko stopnjo inovativnosti in dodane vrednosti. Poseben pomen za zagotavljanje stabilne gospodarske rasti je v krepitvi malih in srednje velikih podjetij.

Poleg naštetih, so potenciali za razvoj prepoznani še v:

- kmetijstvu, saj podeželje z naravnimi danostmi predstavlja pomemben del razvojnih potencialov regije v smeri zagotavljanja lokalne samooskrbe in dviga konkurenčnosti kmetijskih gospodarstev v regiji.«

Obrazložitev: v predmetnem OPPN so upoštewane smernice regionalnega razvojnega programa.

5. Elaborat ekonomike

V skladu z ZUreP-3 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdela elaborat ekonomike. Elaborat ekonomike je del spremljajočega gradiva, pri čemer izračuna ocenjene investicije v tej fazi še ni podanega, saj je za to še premalo vhodnih podatkov (mnenja nosilcev).

6. Javna razgrnitev predosnutka akta

V skladu s sprejetim Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva št. KMG-MID 100223539 v Drašičih, št. OPPN-1/2025, z dne 17. 7. 2025, se je postopek priprave OPPN začel. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 55/25, dne 18. 7. 2025.

Javnost je bila pozvana, da že v fazi osnutka poda morebitne pripombe, in sicer z **Javnim naznanilom javne razgrnitve Osnutka podrobnega prostorskega načrta**. Javnost in zainteresirani deležniki so imeli možnost od 8. 8. 2025, do vključno 25. 8. 2025, podati predloge in usmeritve za pripravo osnutka akta. Gradivo je objavljeno na spletni strani občine Metlika.

V času javne razgrnitve ni bilo pripomb javnosti.

7. Pridobitev prvih mnenj

Občina bo pozvala nosilce urejanja prostora k podaji mnenj na osnutek akta.