

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih

SROKOVNE PODLAGE

Črnomelj, junij 2025

Direktorica:

Danijela Kure/Kastelc, univ.dipl.inž.arh.

sapo d.o.o.
studio za arhitekturo, planiranje in oblikovanje
pod lipa 15, Črnomelj

Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih
Faza:	STROKOVNE PODLAGE
Številka:	OPPN-1/2025
Naročnik:	privatni
Datum:	JUNIJ 2025
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Pod lipo 15, 8340 Črnomelj
Vodja naloge:	Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.ing.arh.
Sodelavec za področje prostorskega načrtovanja:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.
Sodelavec za področje strokovnih podlag:	Niko Žan Kastelc

1. UVOD

1.1 Priprava strokovnih podlag

Strokovne podlage za pripravo **Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100223539 v Drašičih** (v nadaljnjem besedilu OPPN), so pripravljene kot prva faza postopka priprave OPPN, na osnovi 63. člena 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) ter 3.ea člena Zakona 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).

Namen priprave strokovnih podlag je preveriti ali nameravana selitev kmetije upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Strokovne podlage za OPPN morajo utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave OPPN in investicij.

1.1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

Potreba po pripravi OPPN 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, od tega 2,44 ha njiv, 9,52 ha začasnih travnikov, 0,86 ha vinogradov, 9,15 ha trajnih travnikov in pašnikov ter 0,04 ha ekstenzivnih sadovnjakov (**podatki iz Posebnega obrazca za obrazložitev utemeljenosti posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije, Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto, 14.5.2025, ki je priloga tem strokovnim podlagam**). Gospodarstvo predstavlja večjo kmetijo v tem vinogradniškem predelu občine Metlika.

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, in sicer:

- 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.) in

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

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

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno ali prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;
- v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

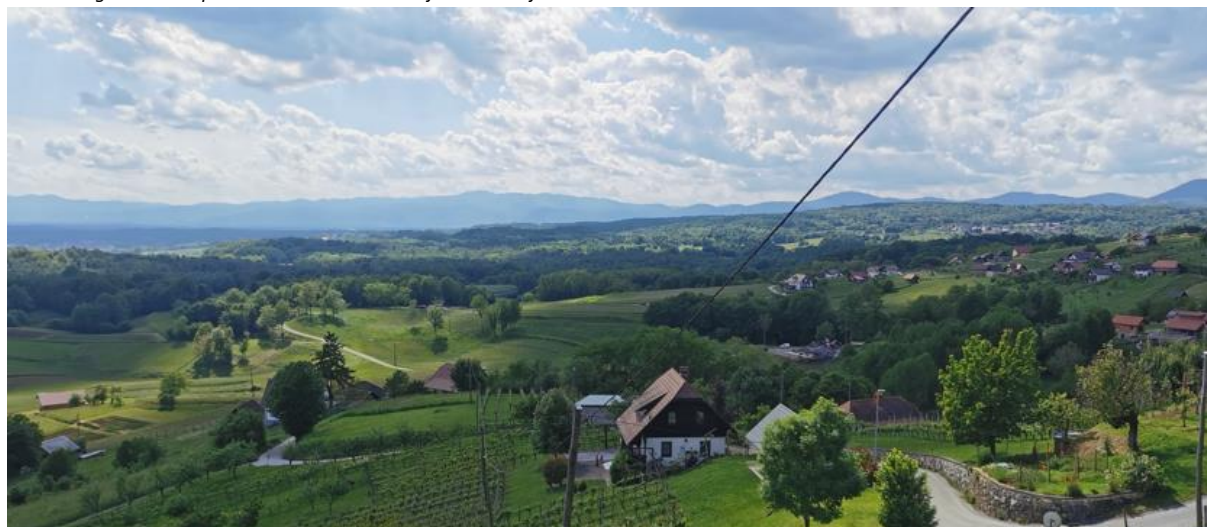
Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva s št. KMG-MID 100223539, izpolnjuje pogoje za vključitev v postopek OPPN. V okviru priprave strokovnih podlag za OPPN je obravnava gradnja pomožnega gospodarskega objekta za zavetje živali pred vremenskimi nepravilnostmi ter za shrambo kmetijskih strojev in krme za govedo.

1.2 . Opredelitve območja obravnave

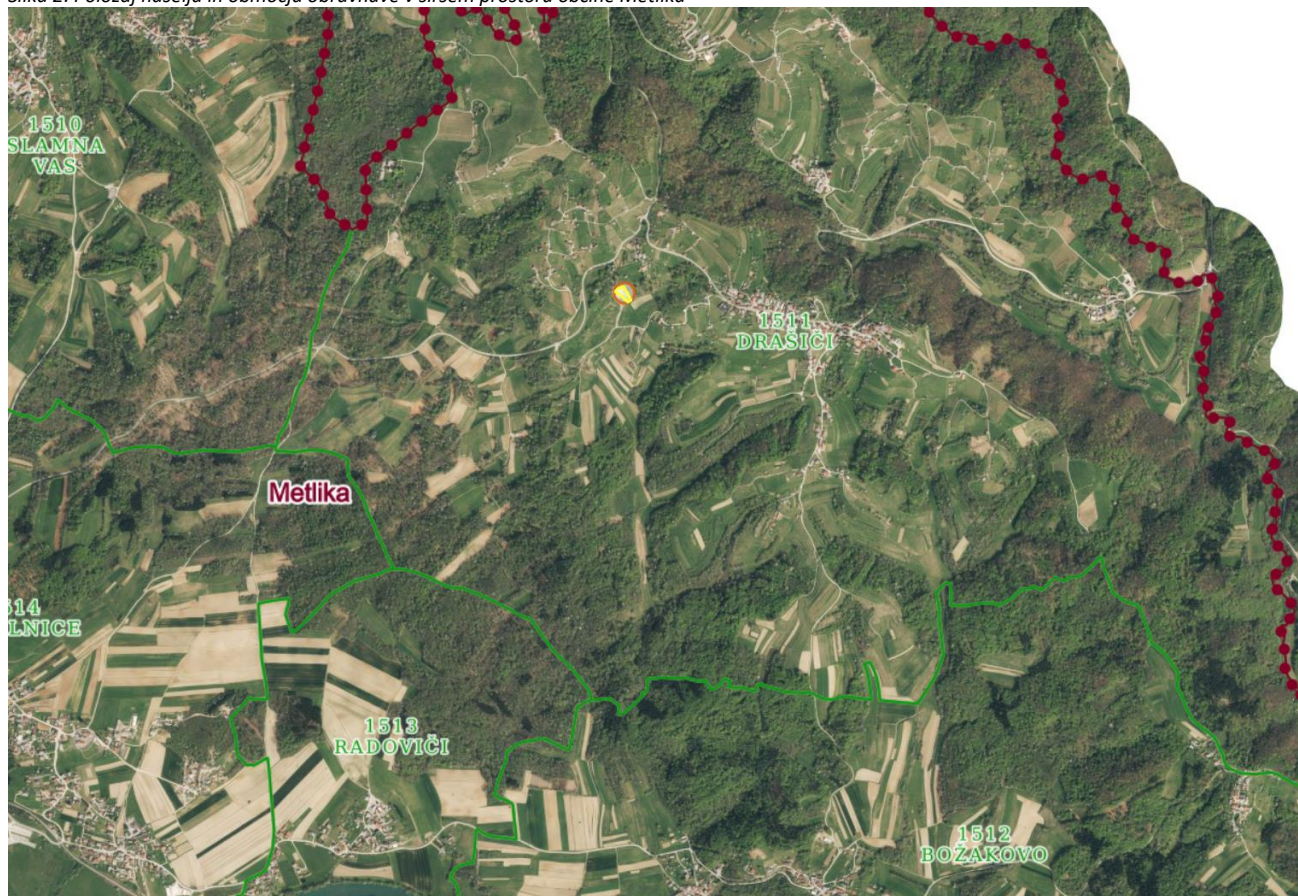
1.2.1 Obstoječe stanje

Območje obravnave se nahaja na severovzhodnem delu občine Metlika, cca 10 km od Metlike, v naselju Drašiči. Skozi naselje poteka regionalna cesta Metlika – Vivodina. Po podatkih Statističnega urada RS je naselje leta 2024 imelo 202 prebivalcev. Povprečna starost prebivalcev je 44,9 let.

Slika 1: Pogled na širši prostor obravnave z obstoječe domačije



Slika 2: Položaj naselja in območja obravnave v širšem prostoru občine Metlika



Vir: etera.si

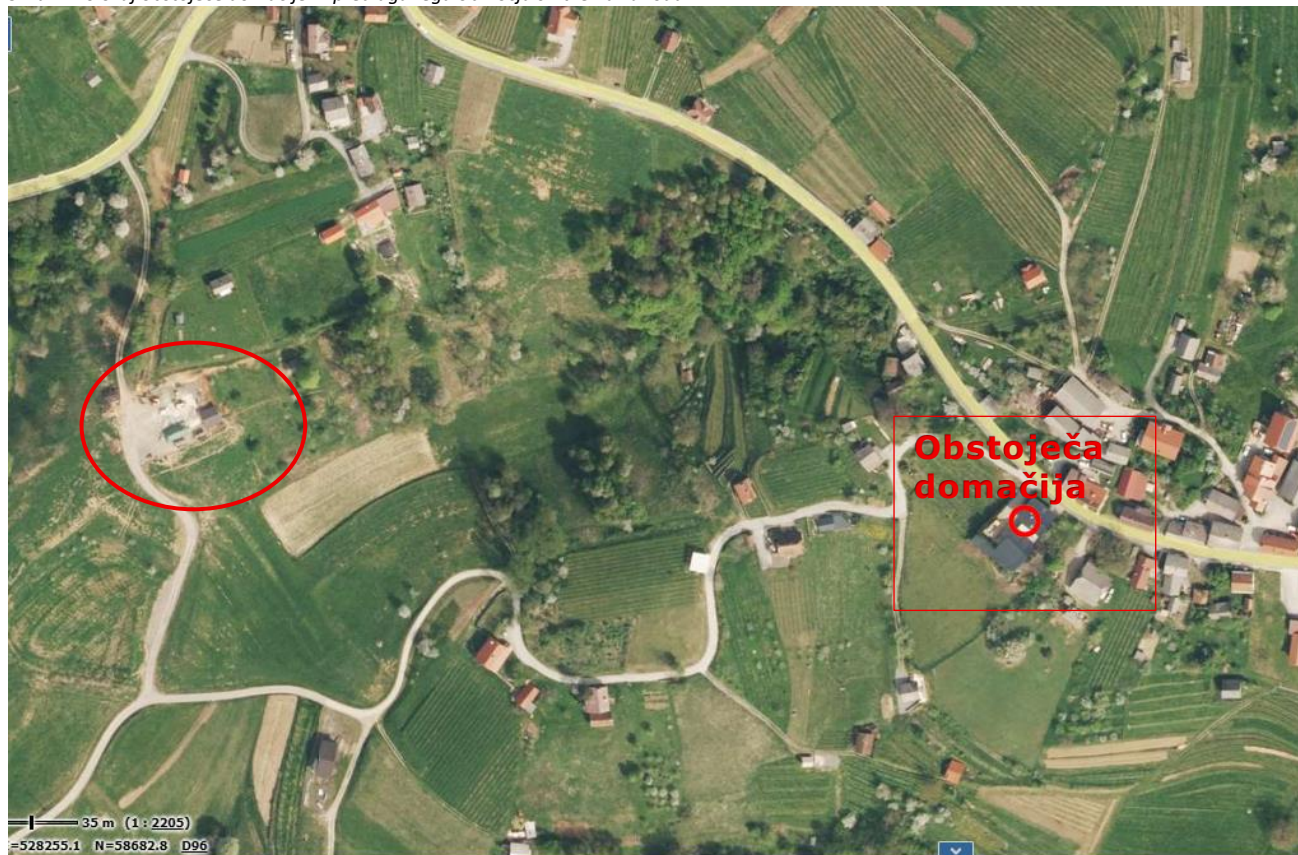
Slika 3: Položaj obstoječe domačije v gosti strukturi naselja



1.2.2 Obstoječa kmetija

Kmetija, ki je predmet obravnave se nahaja na zahodnem robu obstoječega gostega naselja Drašiči.

Slika 4: Položaj obstoječe domačije in predlaganega območja širitve na zahodu



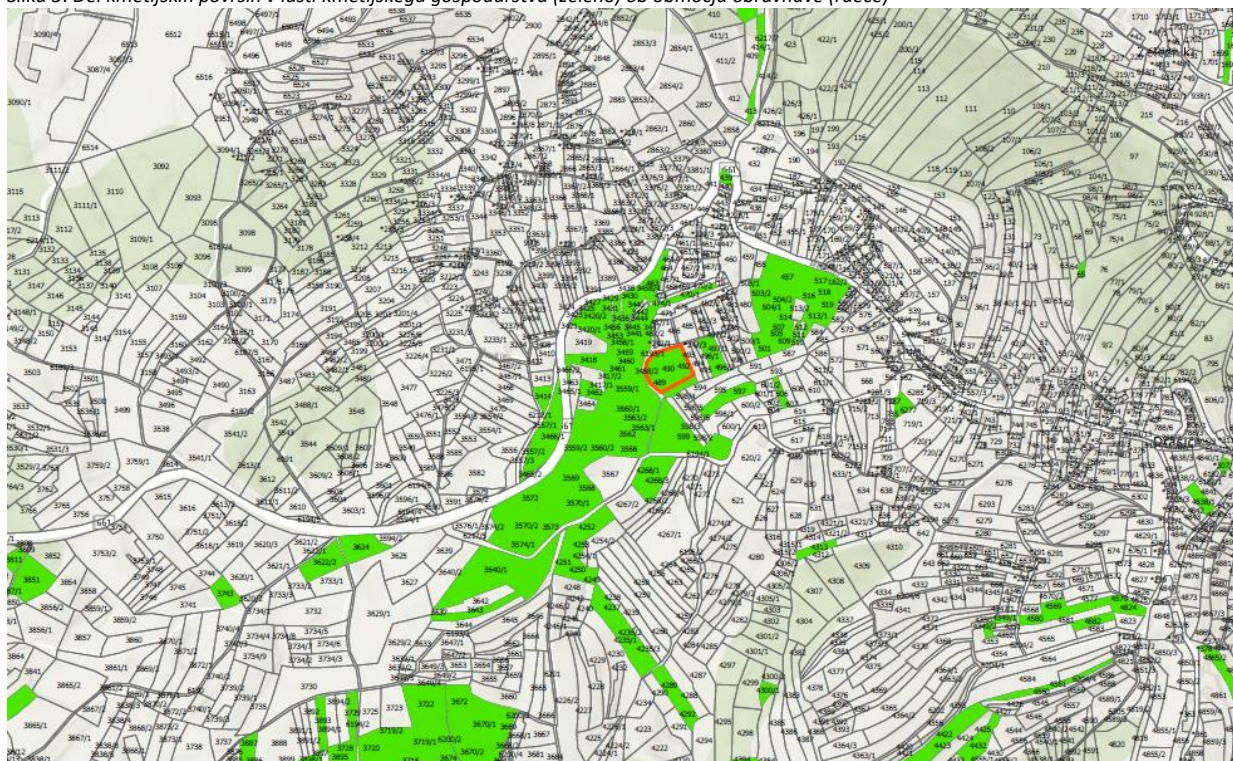
Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=metlika>

Po podatkih iz **Posebnega obrazca za obrazložitev utemeljenosti posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije, Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto, 14.5.2025**, je bila obravnavana kmetija pred leti vinarko-sadljarska. Ko je dobila naslednika, je ta dokupoval in očistil ter zasejal kmetijske površine tako da ima kmetija sedaj 22,3 ha obdelanih kmetijskih površin. S pridobitvijo novih, predvsem travniških površin se trenutno na kmetiji bolj posvečajo živinoreji in sicer govedoreji – reja krav dojilj. Redijo tudi prašiče in perutnino za lastno porabo, imajo 1 plemensko svinjo, 20 kokoši nesnic, 6 krav dojilj in eno telico. Na pašniku imajo tudi dva osla. Na kmetijskih zemljiščih pridelujejo krmo za živali, 0,72 ha koruze, 0,86 ha tritikale in ječmena ter seno in krmo za živali.

Kmetijsko gospodarstvo je dobro strojno opremljeno, kmetijsko mehanizacijo obnavljajo. Vendar pa kmetija nima primerno velikih objektov za rejo živali, zato potrebujejo novo predlagano lokacijo. Na kmetiji je zavarovan in zaposlen sin, ki je tudi nosilec kmetijskega gospodarstva.

Kmetije se na območju Drašiči intenzivno opuščajo in zaraščajo, saj se goveja živina praktično več ne redi na tem območju. Kmetija pobudnika skrbi za obdelano kulturno krajino Drašičev, kjer je v zadnjih letih od kmetijskih panog v vasi prisotno zgolj vinogradništvo. Ta panoga ni primerna na vseh legah, zato je kombinacija z rejo živine primerna rešitev za razgibane in razdrobljene terene v naselju.

Slika 5: Del kmetijskih površin v lasti kmetijskega gospodarstva (zeleno) ob območju obravnave (rdeče)

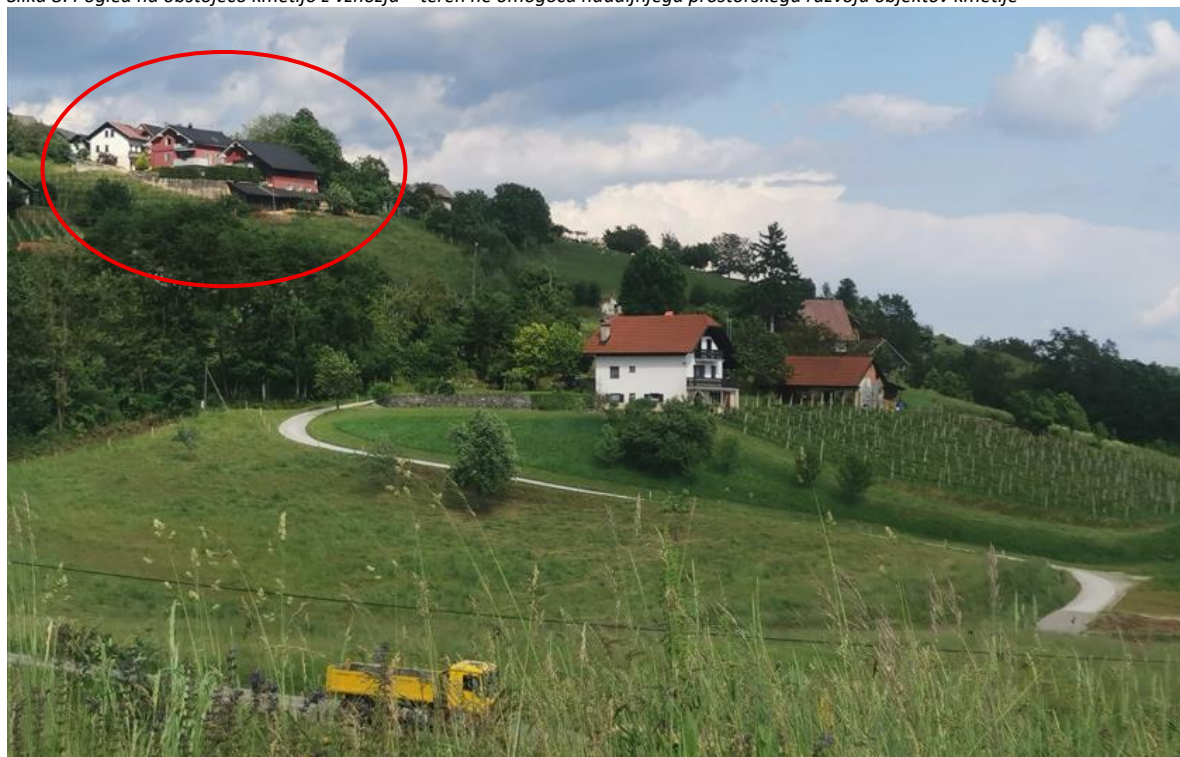


Obstoječa lokacija kmetije se nahaja na parcelah 719/1, 719/2 in 719/3, vse k.o. 1511-Drašiči. Prostor je pozidan v delu, kjer je to mogoče z vidika terena, v strmem delu je pašnik. Na lokaciji ni možnosti za postavitev dodatnih gospodarskih objektov, do katerih bi bilo mogoče dostopati z gospodarskimi vozili, saj je prostor prestrm.

Sliki 6 in 7: Pogled na obstoječo kmetijo – stanovanjski del(levo) in gospodarski del (delno)



Slika 8: Pogled na obstoječo kmetijo z vznožja – teren ne omogoča nadaljnega prostorskega razvoja objektov kmetije



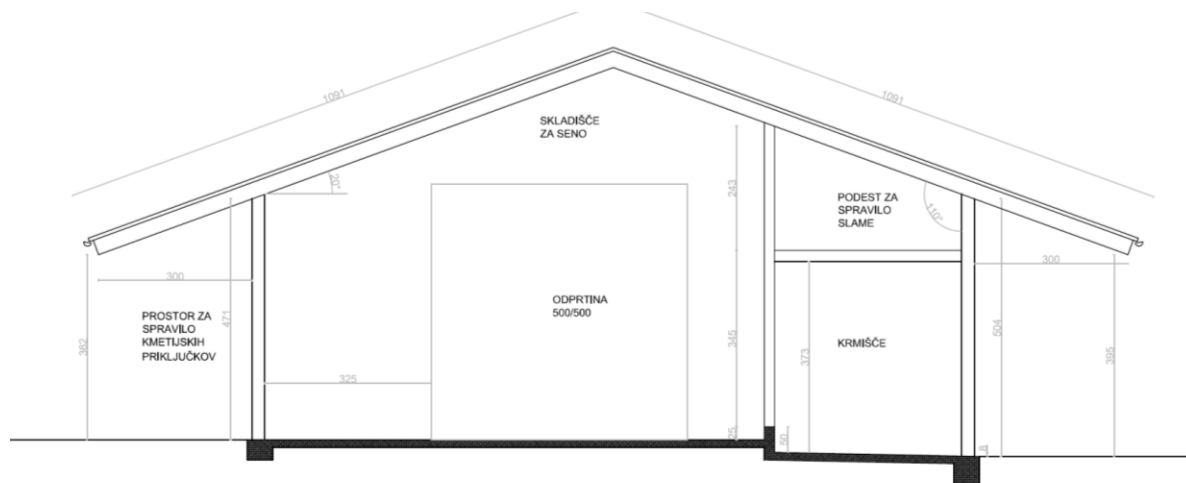
1.2.3 Predlagana lokacija za širitev

Predlagana je lokacija širitve kmetije na jugozahodu vasi Drašiči, na zemljišču s parc. št. 490, 489, 492 in *242/2, vse k.o. 1511-Drašiči, v enoti urejanja prostora VIN-22. Območje je veliko 2.856 m². Pobudnik želi postaviti pomožen gospodarski objekt velikosti 14x20 m, ki bo služil kot krmišče, zatočišče za govedo ter shramba za krmo in traktorske priključke.

Slika 9: Pogled na območje širitve iz vzhodne strani



Slika 10: Predlog pobudnika za oblikovanje objekta



Na območju predlagane širitve je že postavljeno začasno zavetje za živino na paši, izvedena je tudi temeljna plošča za postavitev predlaganega objekta, po izgradnji se začasen objekt odstrani.

Slika 11: Trenutno stanje območja



1.2.4 Raba zemljišč

Boniteta parcele 489, k.o. Drašiči je 38, parcel 490 in 492, k.o. Drašiči je 37. V naravi je delno travinje, delno zaraščeno, delno pozidano zemljišče.

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje OPPN opredeljeno kot:

ID 1300- Trajni travnik,

ID 1600- Neobdelano kmetijsko zemljišče

Slika 12: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)

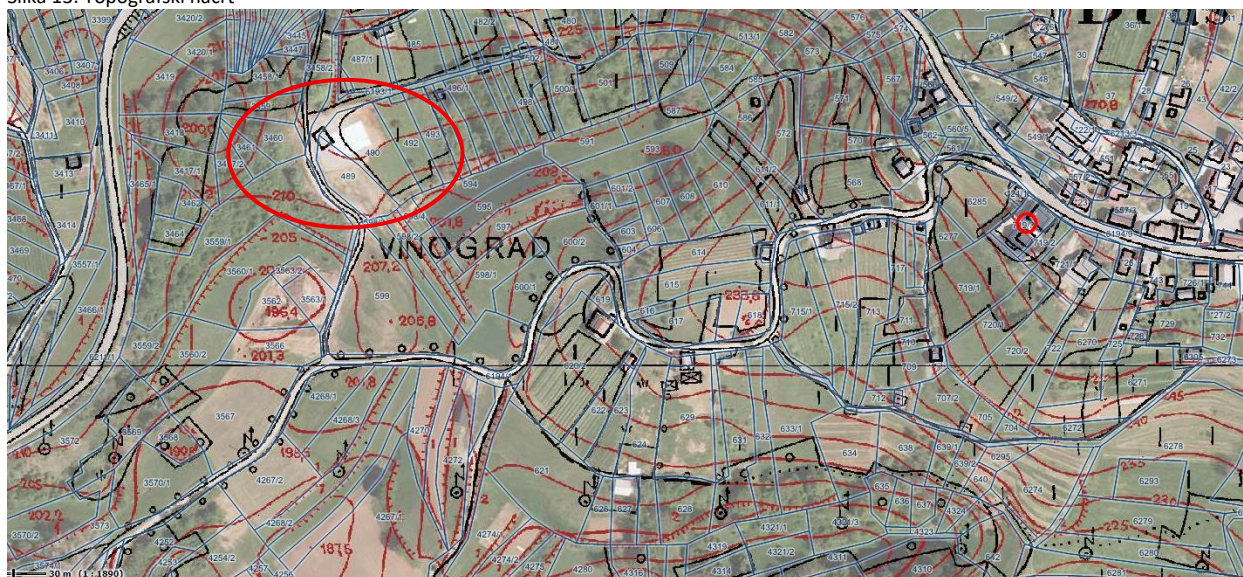


2. NARAVNE IN USTVARJENE SESTAVINE PROSTORA

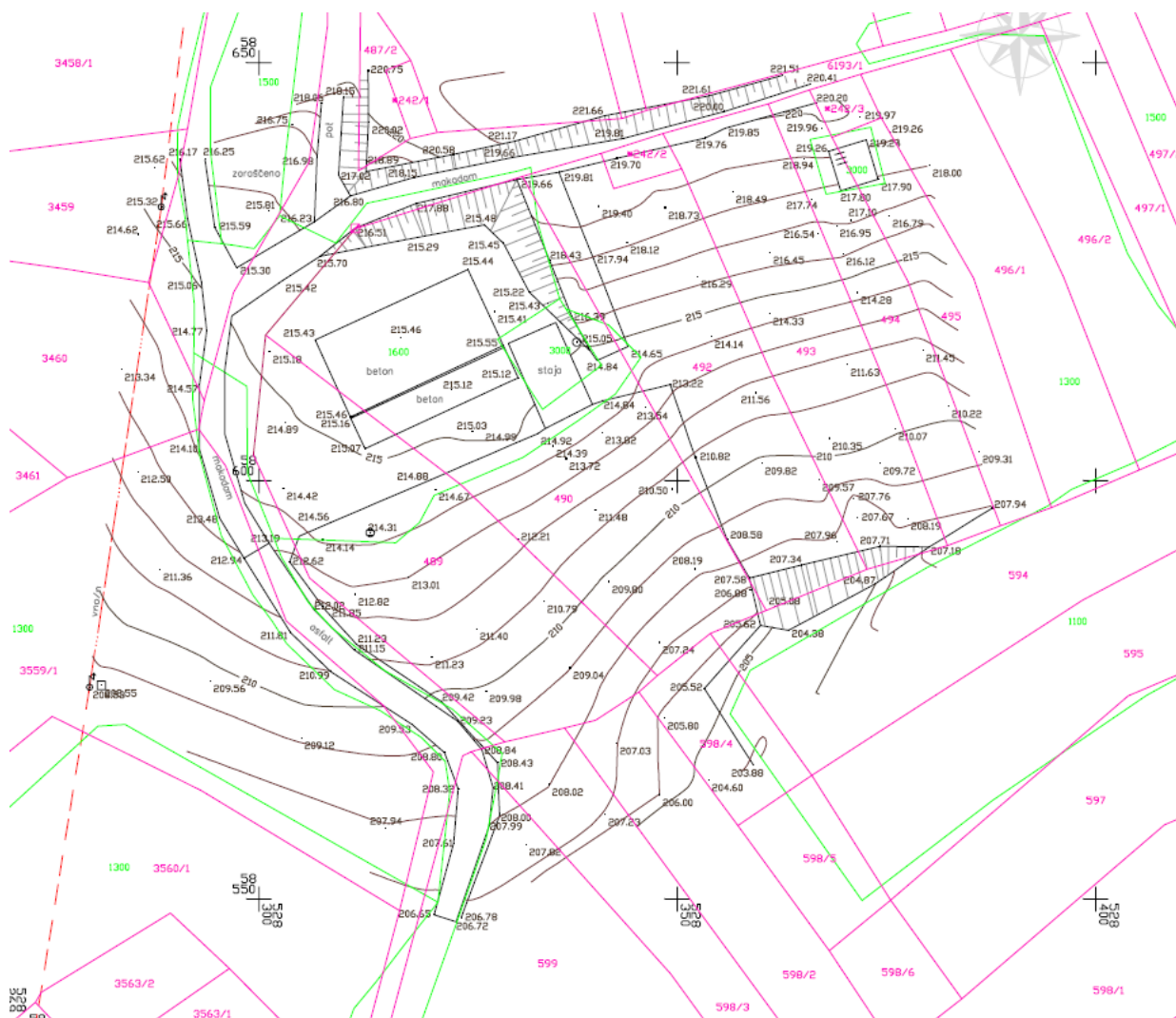
2. 1 Naravne značilnosti

2.1.1 Geomorfološke in hidrološke značilnosti

Slika 13: Topografski načrt



Slika 14: Geodetski načrt območja širitve



Vir: Geodetski načrt št. MEJA/2025/09, z dne 31. 3. 2025

Območje predlagane lokacije se nahaja v osredju pobočja. Teren se dviguje od dostopne ceste na jugu proti severu. Območje se v prostoru dvigne za cca 23 m (najnižja točka 206,62 n.m.v. na JZ strani, najvišja točka 219, 81 n.m.v. na SZ stran).

2. 2 Ustvarjene značilnosti

2.2.1 Morfološka analiza

Na širšem območju obravnave lahko opredelimo nekatere značilne morfološke strukture, kot so:

- vinogradniška poselitev
- strnjeno gručasto naselje mestoma s še ohranjeno tradicionalno tipologijo objektov
- manjše športne površine
- gasilski dom, cerkev, soseska zidanica, razpela in druge dominante v prostoru

Naselje je v osnovi še vedno tradicionalno, tipologija novejših objektov pa je mešana, od suburbanih (iz 70. in 80. let) do sodobnih podeželski tipologij stanovanjskih objektov. Gradbena linija poteka večinoma vzporedno s plastnicami, ter pravokotno na glavno cesto v naselju. Območje je urejeno, tradicionalni objekti so v delu opuščeni in degradirani. V prostoru so prisotne številne vedute na širši prostor kulturne krajine. V prostoru so številni tradicionalni gospodarski objekti, tako zidanice kot tudi leseni kozolci in skednji. V neposredni bližini območja obravnave je lesena strojna lopa, ki sicer v tlorisu ne povzema tradicionalnih objektov, v fasadi pa se primerno prilagodi oblikovanju in razmerjem v prostoru. Kljub nižjemu naklonu strehe je smiselna referenca za strojno lopo načrtovano na območju širitve kmetije (slika 13).

Slika 15: Tradicionalni objekt namenjen vinogradništvu



Slika 16: lopa na jugozahodu naselja



Slika 17: Pogled na kulturno krajino JZ od obravnavane lokacije širitve kmetije



2.2.2 Višinski gabariti objektov

Višinski gabariti stanovanjskih objektov v območju naselja se gibljejo od (K)+P+p do P+2. Gospodarski objekti so večinoma pritlični. Šola je gabarita K

2.2.3 Programska analiza

V širšem območju so po dostopnih podatkih prisotni naslednji poslovni subjekti (na podlagi uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti):

Šifra dejavnosti	naziv
84.110	KRAJEVNA SKUPNOST DRAŠIČI
49.410	DRAGOVAN, podjetje za logistiko, d.o.o.
43.990	MARKO MAVRETIČ s.p.
49.410	JOŽE DRAGOVAN s.p.
56.114	Gašper Kostelec - nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji
82.100	Silvija Mihelič d.p.
10.410	MARTIN PEČARIČ S.P.
84.250	PROSTOVOLJNO GASILSKO DRUŠTVO DRAŠIČI
49.410	ŠKRINJAR TRANSPORT d.o.o.
94.999	Turistično društvo Drašiči

in drugi.

Slika 18: Poslovni subjekti



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=metlika>

3 PRAVNO STANJE IZ PREDPISOV, KI DOLOČAJO UREDITVE

3.1 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)

3.1.1 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.

3.1.2 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 prostočasnih 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.

3.1.3 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;**

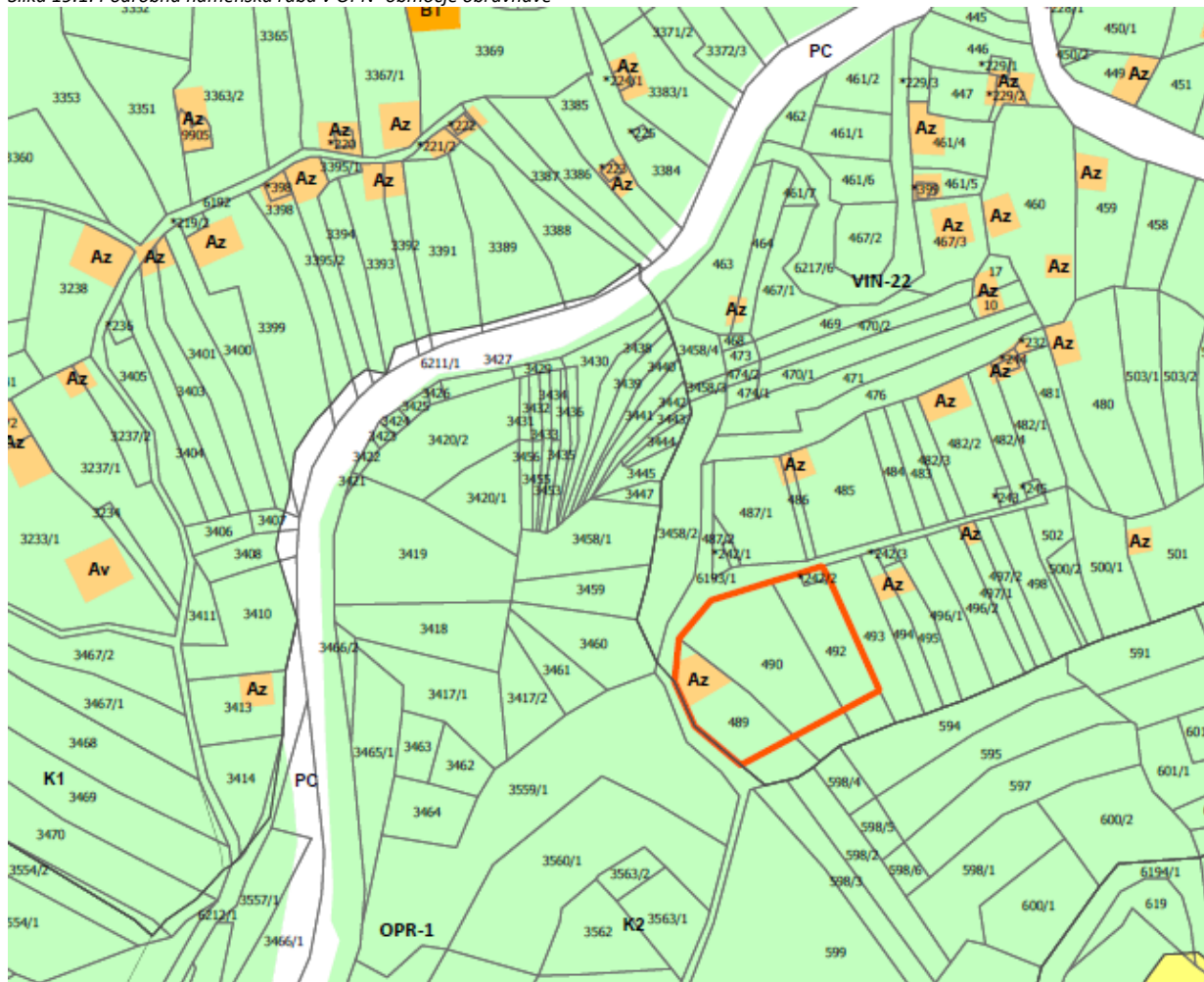
3.1.4 Opredelitve območja v OPN

Slika 19: Podrobna namenska raba v OPN -širše območje



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

Slika 19.1: 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: kmetijstvo ter dejavnosti, ki so vezane na kmetijstvo in gozdarstvo: 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.

Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitev objektov.

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 postavitve 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 slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;

– čopi so dovoljeni, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči;

– na strešinah so dovoljene enokapne frčade za vnašanje sena in namestitve 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 namestitve 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 zgostitve pozidave:

»(5) Kjer zaradi prostorskih omejitev in pomanjkanja komunalne opremljenosti ter morebitne nezdružljivosti rabe 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.

3.1.5 Regionalni razvojni program

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 krepitevi 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 upoštevane smernice regionalnega razvojnega programa.

4 OMEJITVE IN TEŽNJE V PROSTORU

4.1 Državni prostorski načrti v območju

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

4.2 Varstveni režimi

4.1.1 Kulturna dediščina

Na širšem območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:

- Drašiči - Stara hiša Drašiči 19 EŠD: 12300,0000000, Vrsta: kmečka hiša, vrhkletna hiša
- Drašiči - Arheološko najdišče Drašiči EŠD: 11074,0000000, Vrsta: naselbina
- Drašiči - Vaško jedro, EŠD: 20829,0000000, Vrsta: vaško jedro
- Drašiči - Cerkev sv. Petra, EŠD: 2029,00000000, Vrsta: podružnična cerkev, sv. Peter

Slika 19: kulturna dediščina



4.1.2 Naravne vrednote in varstvo voda ter plazljiva območja

Slika 20: naravne vrednote

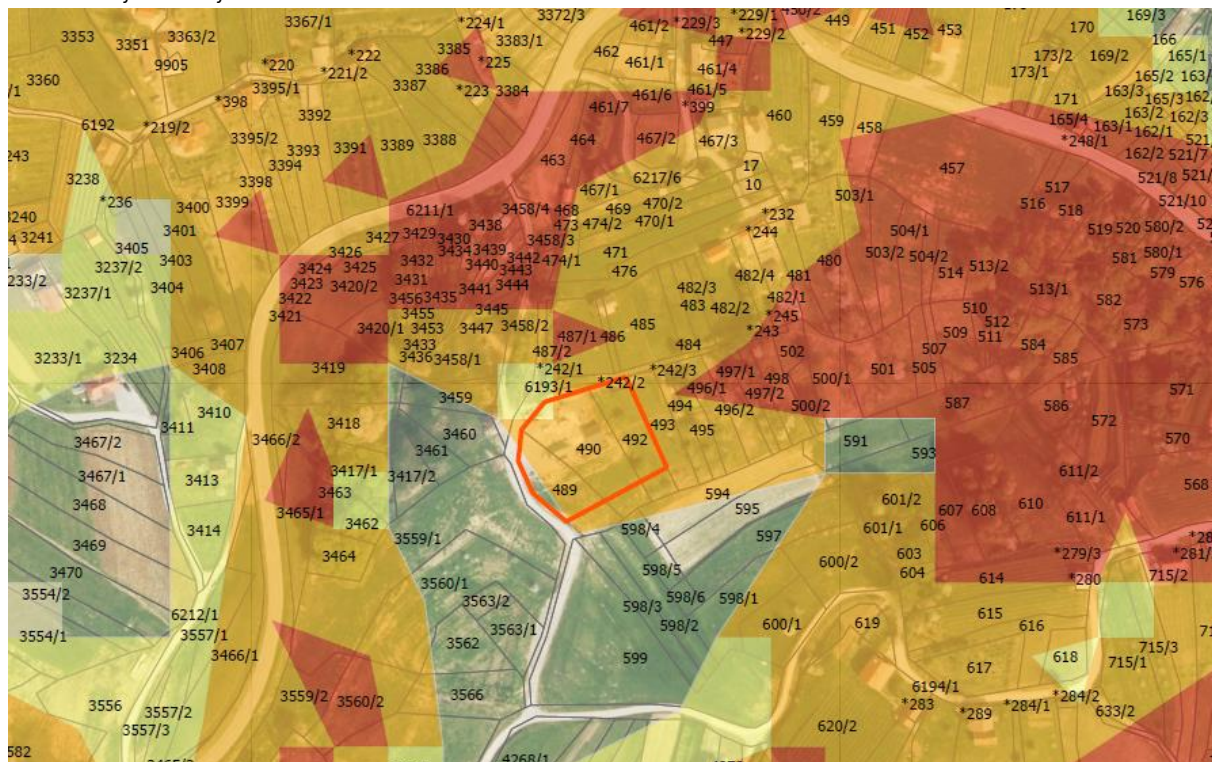


Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, v pa bližini so naslednje naravne vrednote:

- Lipe izjemnega habitusa pred cerkvijo sv. Petra v Drašičih, pomen: lokalni, zvrst: DREV
- Manjši gozdni potok v ozki dolini severno od Drašičev pri Metliki, habitat velikega studenčarja,

4.1.3 Plazljiva območja

Slika 21: Plazljiva območja



Vir: <https://www.evode.gov.si/>

Območje je v večjem delu opredeljeno z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov delno s srednjo. Ministrstvo za naravne vire in prostor je v avgustu 2024 izdalo Prilogo 8 Splošnih smernic s področja upravljanja z vodami. V gradivu je med drugim navedeno:

»Velika verjetnost pojavljanja:

K vlogi za izdajo vodnega soglasja in mnenja mora biti priloženo geotehnično poročilo, ki vsebuje najmanj poglavja (Dodatek):

C Geotehnični načrt: poglavje 9: Načrt nadzora in spremljanja

Geotehnične podrobne preiskave morajo zajeti dovolj široko območje, da je možnost natančno opredeliti možen doseg in obseg vpliva posega tudi na sosednja zemljišča in okolico. Pri gradnji je treba izvajati geomehanski nadzor...»

5. ANALIZA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

5.1 Promet

Okoli obravnavanega območja so klasificirane naslednje ceste:

- R3 – regionalna cesta 1210, opis: KRMAČINA-DRAŠIČI-METLIKA
- JP – Javna pot št. 755621, opis: Jablan – Drašiči
- JP – Javna pot št. 755611, opis: Nova gora

Slika 22: cestno omrežje



5.2 Vodovod in kanalizacija

Slika 23: Sistem oskrbe s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda



Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo. V območju naselja je urejeno odvajanje odpadnih voda. Odvajanje meteorne vode ni urejeno oziroma je urejeno individualno na individualnih parcelah. V območju predvidene širitve ni vodovodnega in kanalizacijskega omrežja.

5.3 Elektroenergetsko omrežje

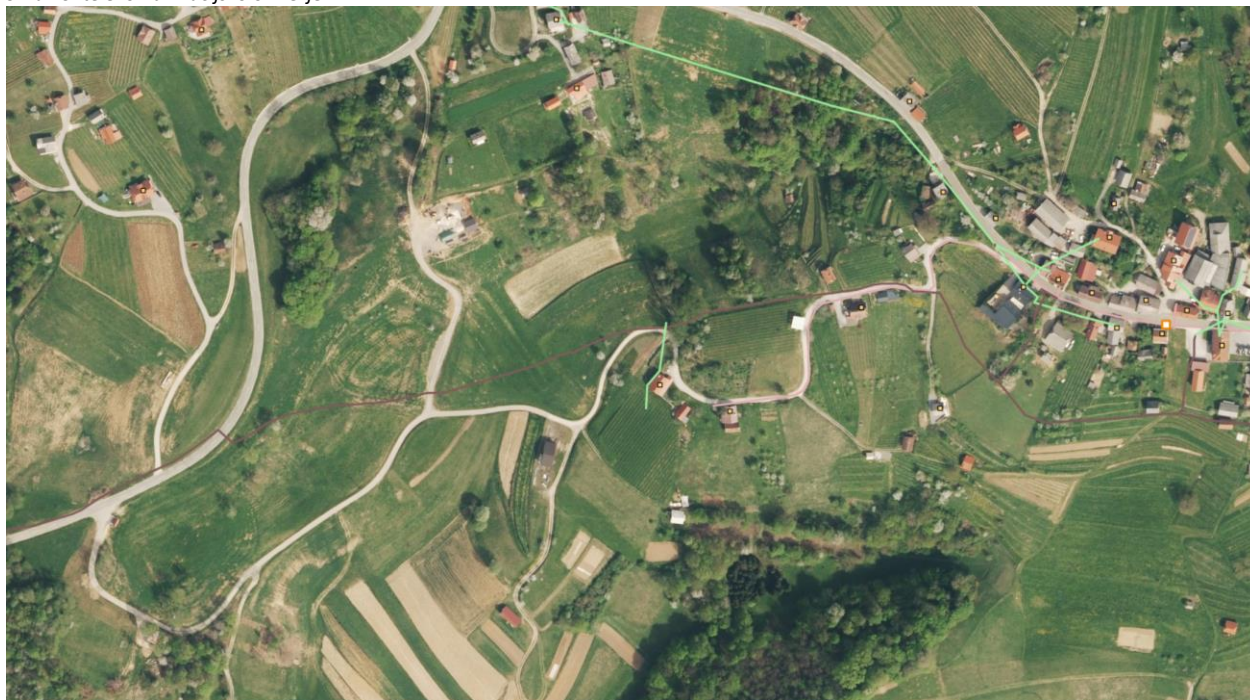
V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo, na samem območju predvidene širitve pa ne.

Slika 24: elektroenergetsko omrežje



5.4 Telekomunikacijsko omrežje

Slika 25: telekomunikacijsko omrežje



Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, na območju predvidene širitve pa ne.

5.5 Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju obravnave urejen z odjemnih mest, kjer so nameščene tipske posode, kontejnerji.

5.6 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je v naselju zgrajena.

6. ANALIZA LASTNIŠTVA

Pobudnik ima v lasti ali pa najema večino parcel v bližini območja obravnave, ki se uporabljajo. Seznam zemljišč je priloga tem strokovnim podlagam.

7. TEŽNJE V PROSTORU

OPPN se pripravlja z namenom širitve kmetije oz. selitve gospodarskih objektov iz goste strukture naselja. Potreba je izražena s strani investitorja, nosilca kmetijskega gospodarstva in ima podporo v Krajevni skupnosti. Širitev oziroma selitev je skladna z OPN, kot hierarhično višjim aktom. Območje predlagane širitve ni varovano z vidika varstva narave, kulturne dediščine, ni poplavno ogroženo itd. je pa opredeljeno kot plazljivo. V okviru postopka priprave OPPN se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.