

vrsta dokumentacije:
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:
zaselek Štanfel

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3190

lokacija:
**Občina Brda, naselje Podsabotin
deli parcel št. 982/1, 982/2, 984, 1003/1, 1205/1, 1208 in 1250 k.o. 2291 Podsabotin
enoti urejanja prostora POD-04 in POD-05**

investitor:

izdelovalec:
Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica



odgovorna oseba izdelovalca:
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

.....
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@iol.net



identifikacijska številka:
PA PPN ZAPS 0158

številka dokumentacije:
LP 02/2022

kraj in datum izdelave dokumentacije:
**Nova Gorica, junij 2022,
dopolnitve september 2022, november 2022, januar 2023, februar 2023, maj 2023**

številka izvoda:

I. BESEDILO ELABORATA

- 1. Namen lokacijske preveritve**
- 2. Opis investicijske namere**
- 3. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
- 4. Predhodni pogoji**
- 5. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
- 6. Opis stanja**
- 7. Podatki o izvornem območju posamične poselitve**
 - 7.1. Površina**
 - 7.2. Namenska raba**
 - 7.3. Seznam parcel znotraj izvornega območja**
- 8. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve**
- 9. Opis predlaganega natančnega obsega in oblike stavbenega zemljišča na območju posamične poselitve**
 - 9.1. Površina, prikaz območja lokacijske preveritve**
 - 9.2. Seznam parcel znotraj območja lokacijske preveritve, seznam sosednjih parcel**
 - 9.3. Namenska raba, varovana območja in varovalni pasovi na območju LP**
- 10. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3**
- 11. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve**
- 12. Prikaz predloga oboda posamične poselitve**
- 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**

II. GRAFIČNI DEL

- grafični prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovanimi ureditvami, katastrom stavb in pravnimi režimi M=1:1000

III. PRILOGA

- izpolnjen obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«

IV. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)

- območje lokacijske preveritve
- namen in tip preoblikovanja
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument določanja natančne oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na lokaciji v enem izmed zaselkov naselja Podsobotin v Občini Brda (enota urejanja prostora **POD-04**) za potrebe omogočanja gradnje gostinske **stavbe za kratkotrajno nastanitev**. V zaselku deluje turistična kmetija Štanfel, ki se ukvarja tudi z gostinsko dejavnostjo (dopolnilna dejavnost na kmetiji).

2. Opis investicijske namere



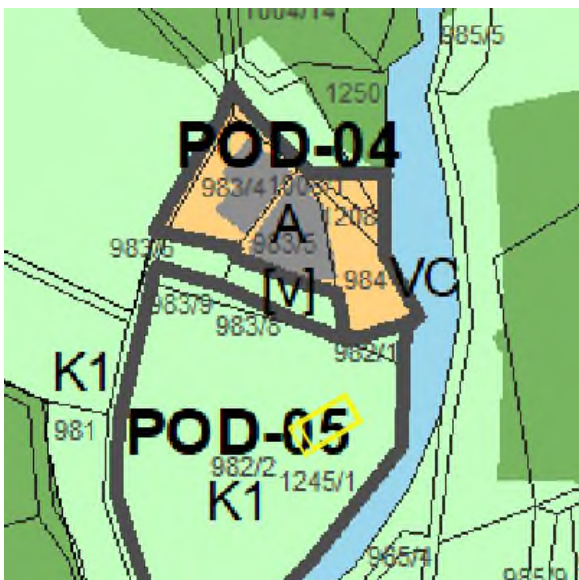
Vir: portal GURS, e-vode

prikaz predvidene stavbe (rumena barva) na letalskem posnetku s prikazom priobalnega pasu potoka in prikaz na karti namenske rabe OPN.





Investitor namerava na delih parcel št. 982/2 in 982/1 k.o. 2291 Podsobotin postaviti stavbo za oddajanje v turistične namene ter urediti pripadajoče površine. Stavba bo pritlična, okvirnih tlorisnih dimenzij 7,2mx13,40m oziroma skupaj z napušči 17,4mx8,6m, krita bo z dvokapno streho (možna trokapna zaključka), v stavbi bodo urejeni prostori ene bivalne enote. Funkcionalno bo stavba samostojna, z lastnimi priključki na vodovod, NN omrežje in TK omrežje ter dvema parkiriščema v sklopu parcele stavbe. Uporabljala bo obstoječ dovoz do zaselka v lasti pobudnika. Lociranje predvidene stavbe je pogojeno tudi:

- s potekom obstoječega dovoza do obstoječega dvorišča,
- z namenom ohranitve drevoreda oljk ob severnem robu dostopa,
- z upoštevanjem vodnega zemljišča oziroma priobalnega pasu bližnjega potoka,
- z upoštevanjem mnenja Zavoda za varstvo narave, predvidena stavba je pomaknjena proti obstoječi pozidavi **kolikor je to možno**, možnosti so omejene zaradi poteka dostopa, drevoreda oljk vzdolž severne strani dostopa in priobalnega pasu potoka.

----- potek priobalnega pasu potoka



Vir: portal PIS

	A - Površine razpršene poselitve
	Kmetijska zemljišča (K1, K2)
	Gozdna zemljišča
	Površinske vode (VC, VM)

Tako parcela št. 982/2 kot tudi parcela št. 982/1 k.o. 2291 Podsobotin sta po namenski rabi kmetijsko zemljišče, zato je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za predviden poseg izpeljati postopek lokacijske preveritve za določanje natančne oblike stavbnega zemljišča za zaselek.

3. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – **ZUreP-3**: določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi: 135. člen in 32. člen.

4. Predhodni pogoji

Občina Brda ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 46/2018).

5. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022) – v nadaljevanju OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora POD-04.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote POD-04: /

Zaradi predlaganega preoblikovanja enote urejanja POD-04 se spremeni tudi obod enote urejanja prostora POD-05.

Enota POD-5 je od ostalih okoliških kmetijskih zemljišč oddeljena samo zaradi posebnih izvedbenih pogojev, ki dopuščajo šotorjenje na območju enote.

Podlaga za grafični del OPN je ZKN, zato prikazi elaborata uporabljajo podatke iz ZKN.

6. Opis stanja

Zaselek – območje posamične poselitve je del naselja Podsabotin.



Vir: portal PISO

Zaselek je sestavljen iz dveh stavb razširjene družine:

- Stanovanjske hiše na severozahodnem delu zaselka. Hiša je bila zgrajena leta 1987, v kataster stavb je vpisana pod številko 13.
- Gostinske stavbe na jugovzhodnem delu zaselka, to je stavba št. 14 v katastru stavb, zgrajena je bila leta 2001. Opremljena je z dostopnim dvoriščem, ki služi tudi kot parkirišče za goste turistične kmetije.



Vir: portal PISO



Vzhodno od zaselka teče potok Marmoršček.



Vir: portal PREG

Obstoječi stavbi sta postavljeni na ravno teraso, med stavbama in dostopom urejena zelena površina, ki rahlo pada proti jugu. Dostop do prostorov turistične kmetije in do dvorišča kmetije je speljan po parceli investitorja, ni javen. Gradnja gostinske stavbe za namen oddajanja je predvidena med grapo potoka in dostopom na parkirišče kmetije. Teren na severnem delu tega zemljišča je raven, proti jugu pa se preko brežine spusti za 0,5m do 2,5m. **Struga potoka** se višinsko nahaja **približno 8,3m nižje** od nivoja terena, na katerem je predvidena gradnja nastanitvene stavbe, brežine potoka so strme in zaraščene.

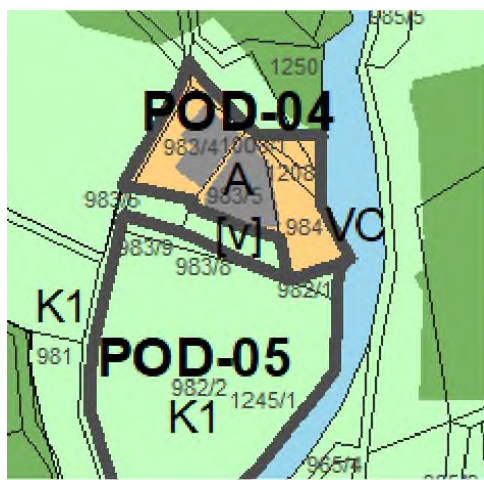
7. Podatki o izvornem območju posamične poselitve

Izvorno območje je enota urejanja prostora POD-04.

7.1. Površina: 1967,41 m²

7.2. Namenska raba

Na lokaciji zaselka je v OPN opredeljeno stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo **A - območje razpršene poselitve** oziroma skladno z določili ZUreP-3 **območje posamične poselitve**, oznaka enote urejanja prostora glasi **POD-04**.

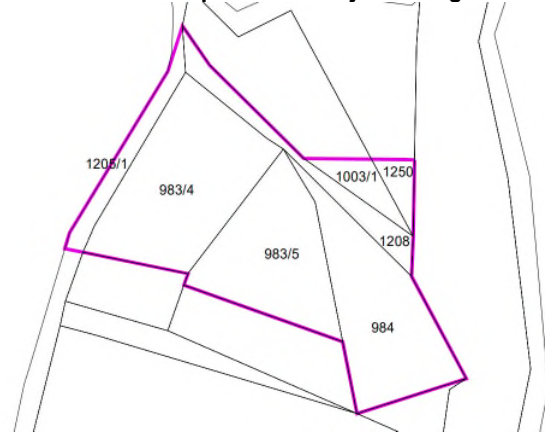


Vir: portal PIS

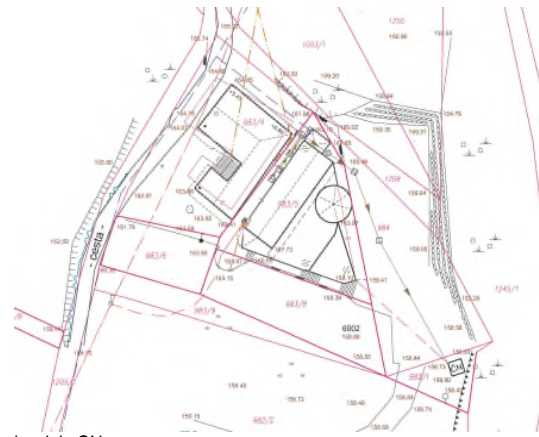
OPN - Namenska raba (kartografski del)

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture

7.3. Seznam parcel znotraj izvornega območja



Vir: portal GURS, PIS



izsek iz GN

Parc. k.o. 2291 Podsabotin	stanje v naravi	lastništvo
1205/1 - del	delno javna pot, pretežno brežina (del vinograda)	Občina Brda
983/4	stanovanjska stavba s pripadajočo parcelo	zasebno
983/5	gostinska stavba s pripadajočo parcelo	zasebno
984	dvorišče, delno breg	zasebno
1208	dvorišče, zaraščena površina, utrjena brežina	javno dobro pot, Občina Brda
1003/1 - del	dvorišče, utrjena brežina	zasebno
1250 - del	zaraščena površina, utrjena brežina	javno dobro, Republika Slovenija

8. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve

Za enoto urejanja prostora POD-04 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN.

Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz OPN so prikazani v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na izvedbo investicijske namere.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
49.o člen – površine razpršene poselitve	
A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE, ki so namenjene kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.	Predvidena stavba je namenjena dopolnilni dejavnosti kmetije.
Osnovne dejavnosti: bivanje, kmetijstvo – kmetije, terciarne dejavnosti,.....	Predvidena je gradnja gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev, kar spada med terciarne dejavnosti.
55. člen - odmiki	
Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, naj na ulični strani sledijo obstoječi gradbeni liniji, če je ta enovita oz. razpoznavna.	Na obravnavanem območju ni uličnih linij.
Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, so ob ulici lahko večji od predpisanih v primeru rekonstrukcije ceste in nadomestne gradnje objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti.	Na obravnavanem območju ni uličnih linij.
Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.	V bližini ni stanovanjskih stavb.
56. člen – višina objektov	
Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne odstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka.	Predvidena stavba višinsko ne bo presegala zaselka.
Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.	V danem primeru ne gre za gradnjo v gruči stavb. Predvidena hiša bo od obstoječih stavb v najbližji točki oddaljena približno 30 m zračne razdalje, pozicionirana bo na terenu, ki je za približno 5m nižji od terena, na katerem stojijo obstoječe stavbe (pritlične etaže). Predvidena tlorisna razmerja in višina oziroma etažnost bodo skladni s pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve.
Odstopanja od določene kalkulativne višine objektov so možna samo v primeru, da se upoštevajo določila 1. in 2. odstavka tega člena ter ob pogoju, da se s tem ne povzročata negativnih vplivov na sosednje gradbene parcele, kar je potrebno utemeljiti v projektni dokumentaciji.	Ne bo odstopanj od predpisane višine.
57. člen – etažnost objektov	
Etažnost objektov je določena za posamezne vrste objektov v določbah za ureditvene enote.	Določbe bodo upoštevane.
58. člen – strehe	
Oblika strehe z naklonom strešin je določena za posamezne ureditvene enote in vrste objektov.	Določbe bodo upoštevane
66. člen – gradbena parcela	
Velikost in oblika gradbene parcele morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati prostorske izvedbene pogoje po tem odloku (FZ, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, število	Gradbena parcela bo površina predlaganega dodatnega/preoblikovanega stavbnega zemljišča (v grafiki elaborata oznaka 2), po

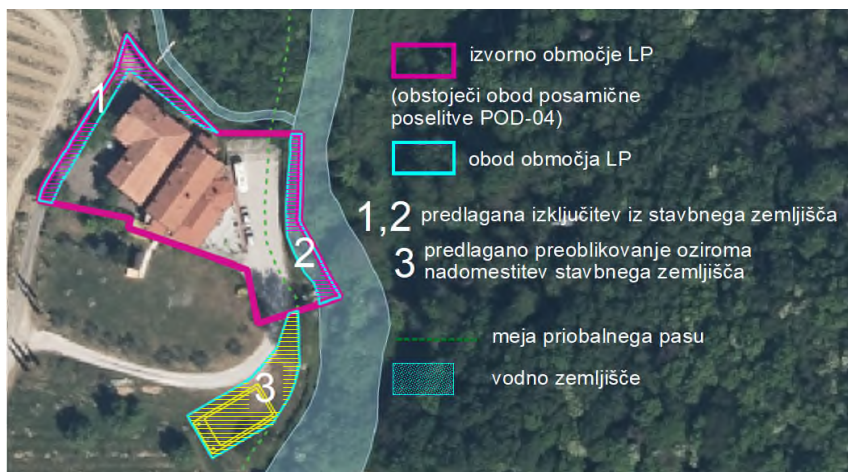
parkirišč, manipulacijske površine, dvorišče ipd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.	velikosti in obliki ustreza pogojem, kar je preverjeno v grafičnem prikazu območja lokacijske preveritve.
67. člen – ureditvene enote	
v vas (strnjena zazidava prostostojećih objektov)	Obstoječi zaselek je v grafičnem delu OPN opredeljen kot ureditvena enota vas (v).
70. člen – ureditvena enota vas (v)	
V ureditveni enoti vas (v) se mora arhitekturno oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture.	Predvidena stavba bo ustrezne tlorisne oblike, naklon strešin bo blag, kritna bodo korci ali strukturno in barvo podobna kritina.
faktor zazidanosti (FZ) do 0,7 (30% dvorišče, 70% stavbišče)	Predvidena površina gradbene parcele (cca 331m ²) in predvidena zazidana površina stavbe (cca 116m ²) sta zagotovilo za ustrezen FZ.
odmik objekta od meje gradbene parcele je praviloma 4 m. manjši odmik je dopusten s soglasjem sosedu.	Predvidena gradbena parcela je na vzhodni strani omejena s priobalnim pasom, na zahodni strani pa z obstoječim dovozom, omejitev predstavlja tudi maksimalno možno povečanje površine stavbnih zemljišč. Izpolnjevanje pogoja v vseh smereh ni možno zaradi navedenih objektivnih omejitev, zato odstopa od pravila. Predvidena gradbena parcela bo mejila na zemljišča pobudnika, soglasja sosedov torej niso problem.
tloris: osnovni stavbni volumen samostojne stavbe naj ima razmerje stranic najmanj 2:3	Predvidena je gradnja stavbe z okvirnimi tlorisnimi dimenzijami 8,8mx13,2m, pogoj bo upoštevan.
Višina do P+1+M (mansarda), pritličje pri vhodu je lahko do 30 cm nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko do 100 cm nad urejenim terenom, kolenčni zid mansarde je lahko visok do 140 cm.	Predvidena je pritlična stavba, pogoj za višinski nivo pritličja glede na teren bo upoštevan.
streha: naklon 18°-25°, praviloma dvokapnica nad osnovnim tlorisom, dopustne so tudi večkapnice, pri čemer naj bo dvokapnica nad osnovnim - prevladujočim stavbnim volumnom, sleme mora potekati v smeri niza hiš, vzporedno z ulico oz. v primeru samostojne stavbe v smeri daljše stranice stavbe. Strešine osnovne strehe morajo imeti enak naklon, drugačen naklon je dopusten nad arhitekturnimi elementi in na nestanovanjskih objektih:	Naklon bo ustrezal predpisanemu, predvidena je dvokapna streha z možnostjo trokapnih zaključkov, zaradi ustreznega razmerja tlorisnih stranic bo osnovni del volumna krit z dvokapnico. Sleme bo potekalo vzporedno z daljšo tlorisno stranico. Strešine bodo imele enak naklon.
strešna kritina: opečna (korci) ali drug material s podobno drobno teksturo, v odtenkih opečno rdeče barve, neodsevna,	Pogoj bo upoštevan.
fasade: v svetlih zemeljskih barvah	Pogoj bo upoštevan.
odprtine: pravokotnih oblik	Pogoj bo upoštevan.
80. člen – parkiranje	
Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču.	Predvidena povečava stavbnega zemljišča omogoča umestitev parkirnih mest.
Za izračun potrebnega števila parkirišč glede dejavnosti oz. namembnosti objekta je upoštevan naslednji normativ: Počitniška stanovanja – 2PM/stanovanje	Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča omogoča umestitev 2 parkirnih mest.
86. člen – pogoji za ohranjanje narave	
Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili lastnosti, zaradi katerih so določena varovana območja narave (zavarovana območja, Natura območja, naravne vrednote, ekološko pomembna območja), niso dopustni.	Območje LP se nahaja na ekološko pomembnem območju in na območju Natura 2000.
Za vsak poseg na območjih in vplivnih območjih varovanih območij narave je potrebno pri pristojni službi za varstvo narave pridobiti naravovarstveno soglasje.	K elaboratu LP in kasneje k DGD bo pridobljeno mnenje Zavoda za varstvo narave.
96. člen – priobalni pas vodotokov	

Pri urejanju prostora in izvajanju posegov v obvodnem prostoru je potrebno upoštevati priobalni pas vodotokov.	Območje LP in s tem bodoča parcela predvidene stavbe sega do meje priobalnega pasu potoka Marmoršček.
V Brdih so vodotoki 2. reda. Zunanja meja priobalnega zemljišča na vodotokih 2. reda je odmaknjena 5 m od meje vodnega zemljišča.	Priobalni pas je prikazan v grafičnem prikazu območja LP.
Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za dopustne izjeme po zakonu o vodah.	Posegi niso predvideni. Elaborat predlaga, da se iz obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve izloči del brežine vodotoka.
96. člen – erozijska območja	
Pri načrtovanju posegov na erozijskih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda.	Območje LP se nahaja v sklopu erozijskega območja, prepovedi in omejitve bodo pri gradnji upoštevani.
Za vse posege in gradnje na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje/mnenje.	K elaboratu LP bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.

9. Opis predlaganega natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve

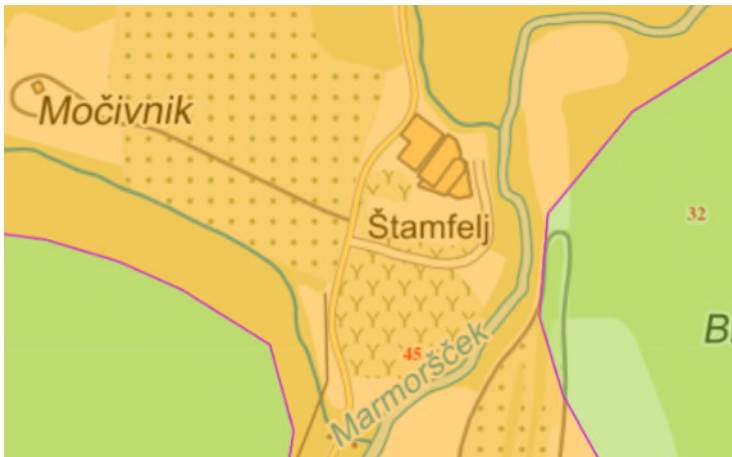
9.1. Površina, prikaz območja lokacijske preveritve

Predlagana površina posamične poselitve meri 1.967,41m² in je enaka površini obstoječe posamične poselitve. V danem primeru gre za **preoblikovanje** stavbnega zemljišča posamične poselitve **brez povečanja**.



Vir: portal GURS, portal PIS

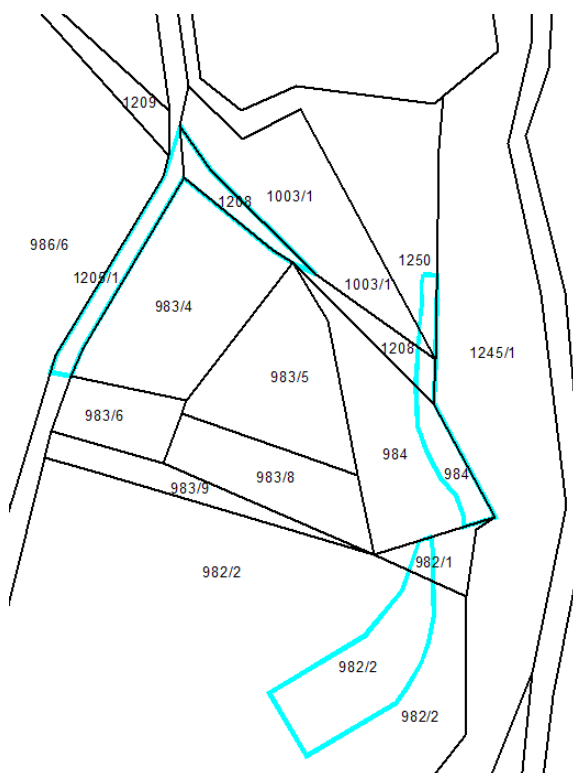
Izključitev iz oboda posamične poselitve	Vključitev - preoblikovanje oboda posamične poselitve
Površini 1,2 – izključitev - po namenski rabi A – območje razpršene poselitve	Površina 3 – preoblikovanje/nadomestitev (331,27m²) - po namenski rabi K1 – kmetijsko zemljišče
- del parcele št. 1205/1, velikost cca 116,81m ² , boniteta 42 - po katastru pot, v naravi v manjšem delu javna pot, pretežno brežina vinograda ob poti (kataster ne ustreza stanju v naravi)	- del parcele št. 982/1, velikost cca 17,42m ² , boniteta 45 - v naravi zatravljena površina ob obstoječem dostopu do dvorišča kmetije - predvidena lokacija čistilne naprave, fizična povezava z obstoječim obodom posamične poselitve
- del parcele št. 1208, velikost cca 73,03m ² , boniteta 45 - po katastru javna pot, v naravi v manjšem delu pot, pretežno zaraščena površina	- del parcele št. 982/2, velikost cca 313,85m ² , boniteta 45 - v naravi zatravljena površina - predvidena umestitev stavbe, parkirnih površin, predvidene čistilne naprave
- del parcel št. 984, 1208, 1003/1 in 1250, skupna velikost 141,43m ² , boniteta 45 - v naravi breg vodotoka	
skupaj 331,27m²	skupaj 331,27m²



Vse parcele na območju LP in tudi okoliške parcele se nahajajo v sloju bonitete zemljišče 45.

Vir: portal PREG

9.2. Seznam parcel znotraj območja lokacijske preveritve, seznam sosednjih parcel



Vir: portal GURS (ZKN)

parcele znotraj oboda lokacijske preveritve

parc.	k.o.	stanje v naravi	lastništvo	boniteta
2291	Podšabotin			
del 1205/1		pot, brežina	javna pot, Občina Brda	42
del 1208		pot, zaraščeno,	Občina Brda	45
del 1003/1		breg	zasebno	45
del 1250		breg	RS	45
del 984		breg	zasebno	45
del 982/1		trata	zasebno	45
del 982/2		trata	zasebno	45

parcele, ki mejijo na območje lokacijske preveritve in ki niso znotraj izvornega območja

parc.	k.o.	2291	stanje v naravi	lastništvo
986/6		Podšabotin	vinograd	zasebno
1003/1			zaraščeno, pritok potoka	zasebno
983/8			travnato pobočje	zasebno
983/9			travnato pobočje	zasebno
983/6			travnato pobočje, nekaj dreves	zasebno
1245/1			breg vodotoka	

9.3. Namenska raba, varovana območja in varovalni pasovi na območju LP

Namenska raba

Območje LP, za katerega je predlagana izključitev iz oboda posamične poselitve, je po namenski rabi stavbno zemljišče – razpršena poselitve (A) znotraj enote urejanja prostora POD-04.

Območje LP, za katerega je predlagana vključitev v obod posamične poselitve na način preoblikovanja stavbnega zemljišča brez povečanja površine le-tega, je po namenski rabi kmetijsko zemljišče (K1), je del enote urejanja prostora POD-05, za katero posebni prostorski izvedbeni pogoji OPN dopuščajo izvajanje šotorjenja (106.r člen OPN).

Varovalni pasovi in območja, ki tangirajo predlagani obod stavbnega zemljišča, so:

- območje Natura 2000: območje Goriška Brda, ID 3000290
- ekološko pomembno območje Goriška Brda, ID 93100
- erozijsko območje: opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi
- priobalni pas potoka Marmoršček (območje LP sega do priobalnega pasu): 5m od vodnega zemljišča
- varovalni pas občinske javne poti JP 520461: 5m od roba cestnega sveta
- varovalni pas distribucijskega vodovoda za pitno in tehnološko vodo (primarno omrežje): 3m od voda
- varovalni pas nadzemnega NN voda: 3m od voda
- varovalni pas distribucijskega komunikacijskega omrežja: 3m od voda
- varovalni pas javne razsvetljave: 3m od voda

Poteki GJI in varovalni pasovi so prikazani v risbi »Grafični prikaz območja LP«.

Seznam nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljaec
območje natura 2000 in ekološko pomembno območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
erozijsko območje, priobalni pas	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
varovalni pas občinske javne poti	Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo
varovalni pas distribucijskega vodovoda	Vodovodi in kanalizacija d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica; info@vik-ng.si
varovalni pas nadzemnega NN voda	Elektro Primorska Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica; info@elektro-primorska.si
varovalni pas distribucijskega komunikacijskega omrežja	Telekom Slovenija d.d., Cesta 25. junija 1p, 5000 Nova Gorica, isprejemna.pisarna@telekom.si
varovalni pas javne razsvetljave	Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
kmetijska zemljišča	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; gp.mkqp@gov.si

10. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3

ZUreP-3 – 135. člen, 307. člen

Podrobnejša namenska raba izvornega območja je določena v OPN kot A – območje razpršene poselitve, ki je bilo v OPN določeno skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), torej se glede na določila 280. člena ZUreP-2 in posledično 307. člena ZUreP-3 šteje kot **območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

Predlagana prilagoditev oblike stavbnega zemljišča je potrebno zaradi omogočanja predvidene gradnje stavbe za nastanitvene kapacitete za potrebe turistične kmetije. Investicijska namera je opisana v poglavju 2. Predlog natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča posamične poselitve je prikazan in obrazložen v poglavju 9.

ZUreP-3 – 135. člen

Izvedbeni pogoji iz OPN za podrobnejšo namensko rabo A so bili pri opredelitvi oblike in obsega stavbnega zemljišča upoštevani. Obrazložitev upoštevanja pogojev OPN je navedena v poglavju 8.

Fizične lastnosti zemljišča na dani lokaciji so gradnji naklonjene: gre za lahko dostopno zemljišče z blagim naklonom.

Varovana območja in varovalni pasovi so navedeni v poglavju 9, ustreznost upoštevanja pravnih režimov bo preverjeno s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

Površina stavbnega zemljišča bo z lokacijsko preveritvijo preoblikovana, ohranjena bo velikost površine stavbnega zemljišča.

ZUreP-3 –32. člen

posamična poselitev, dejavnost

Lokacijska preveritev se nanaša na prilagoditev oboda stavbnega zemljišča posamične poselitve za gradnjo stavbe za potrebe delujoče turistične kmetije v zaselku.

ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

Predlagana površina preoblikovanega stavbnega zemljišča je enaka površini obstoječega stavbnega zemljišča na dani lokaciji – površini izvornega območja.

Obstoječo pozidavo v zaselku tvorita dve skupaj postavljeni stavbi, ki predstavljata dokaj velik strnjen volumen. Zaradi dvorišč obeh stavb in omejenega stavbnega zemljišča gradnja v neposredni bližini obstoječe pozidave ni možna. Predvidena stavba bo precej manjša od obstoječih, zaradi nekoliko odmaknjene lege to ne bo moteče, obrobna lega pa tudi zagotavlja manjšo vedutno izpostavljenost.

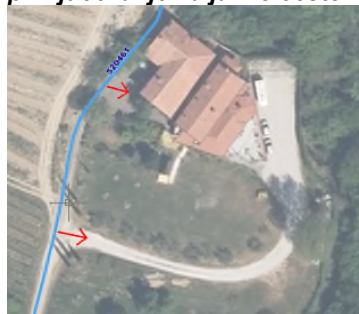


Vir: portal PISO

pogled na zaselek – območje posamične poselitve z javne poti

komunalna opremljenost območja posamične poselitve

priključevanje na javno cesto

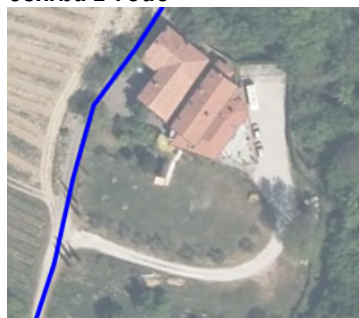


Vir: portal PISO

Zaselek ima urejena dva priključka na javno pot št. 520461: priključek na stanovanjsko dvorišče in priključek za dovoz na dvorišče turistične kmetije.

Predvidena stavba na območju LP bo uporabljala obstoječ priključek in obstoječ dovoz za potrebe turistične kmetije, ki bo zaradi umestitve predvidene stavbe na lokaciji zavoja nekoliko deviiran.

oskrba z vodo



Vir: Portal PISO

Po trasi javne poti poteka distribucijski vodovod, ki zaselek oskrbuje s pitno vodo.

Za potrebe načrtovane stavbe je predvidena izvedba priključka na vodovod v trasi obstoječega dovoza.

javna kanalizacija

Javnega kanalizacijskega omrežja na območju posamične poselitve kakor tudi na širšem območju obravnavane lokacije ni. Pobudnik bo za potrebe nameravane gradnje:

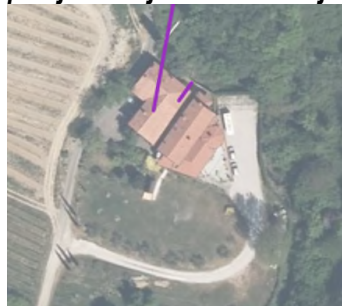
- Uredil razpršeno odvajanje meteornih vod po pobočju južno od predvidene stavbe. V smeri proti obstoječemu oljčnemu nasadu bo speljan sistem irigacijskih cevi, ki bo omogočal razpršeno ponikanje.
- Zgradil čistilno napravo za fekalne vode ali pa bo uporabljal delujočo čistilno napravo za potrebe zaselka. V primeru gradnje nove čistilne naprave sta predvideni dve variantni rešitvi odvajanja prečiščene odpadne vode. Prva variantna rešitev predvideva vodenje prečiščene odpadne vode iz predvidene čistilne naprave v odvod obstoječe čistilne naprave, število iztokov v potok torej ne bo povečano, v tem primeru bo uporabljen obstoječ iztok. Druga variantna rešitev predvideva vodenje prečiščene odpadne vode iz predvidene čistilne naprave v predvideni sistem irigacijskih cevi za ponikanje meteornih vod.

Tehnična rešitev ter natančni lokaciji čistilne naprave in razpršenega odvajanja meteornih vod bodo določeni v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi projektnih pogojev.

priključevanje na elektroenergetsko omrežje

Stavbe na območju posamične poselitve so opremljene s priključki na elektroenergetsko omrežje. Omrežje omogoča priključitev tudi za potrebe predvidene stavbe.

priključevanje na TK omrežje



Vir: portal PISO

Stavbe na območju posamične poselitve so opremljene s priključki na TK omrežje.

komunalni odpadki

Občina Brda ima urejeno zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov. Za območje obravnavanega zaselka ni posebej urejenega prostora za zbiranje odpadkov, uporabniki stavb v zaselku odpadke odvažajo na najbližji ekološki otok, ki se nahaja ob priključku javne poti do zaselka na državno cesto Solkan - Gonjače.

javna razsvetljava

Zaselek ni opremljen z javno razsvetlavo.

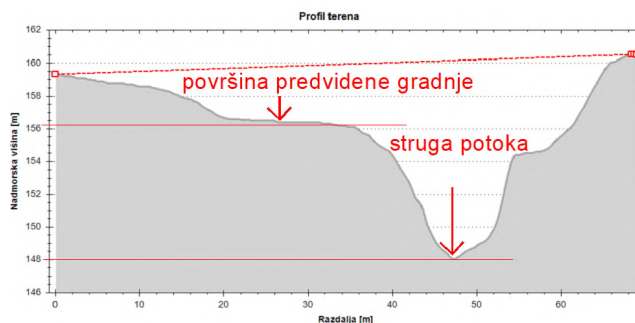
fizične lastnosti zemljišča

Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča se nanaša na dostopno, pretežno zatravljeno površino z rahlim naklonom proti jugozahodu.

Predvidena lokacija gradnje je v bližini vodnega zemljišča, vendar potok teče v globoki grapi, višinska razlika med dnom struge potoka in zemljiščem za predvideno gradnjo znaša približno 8,3m.



prikaz linije prereza terena



prikaz prereza terena s podatki o višinah

Vir: portal PISO

vplivi na okolje in obstoječo poselitve

Zaradi gradnje predvidene stavbe ne bo bistvenega vpliva na obstoječo posamično poselitve in tudi ne na okolje.

skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Skladnost s prostorskimi aktom – OPN – je preverjena v poglavju 8.

Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami bo preverjena s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

11. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Povod za izvedbo lokacijske preveritve je namera investitorja, da v bližini stavbe delujoče turistične kmetije zgradi stavbo z namestitveno enoto za potrebe oddajanja.

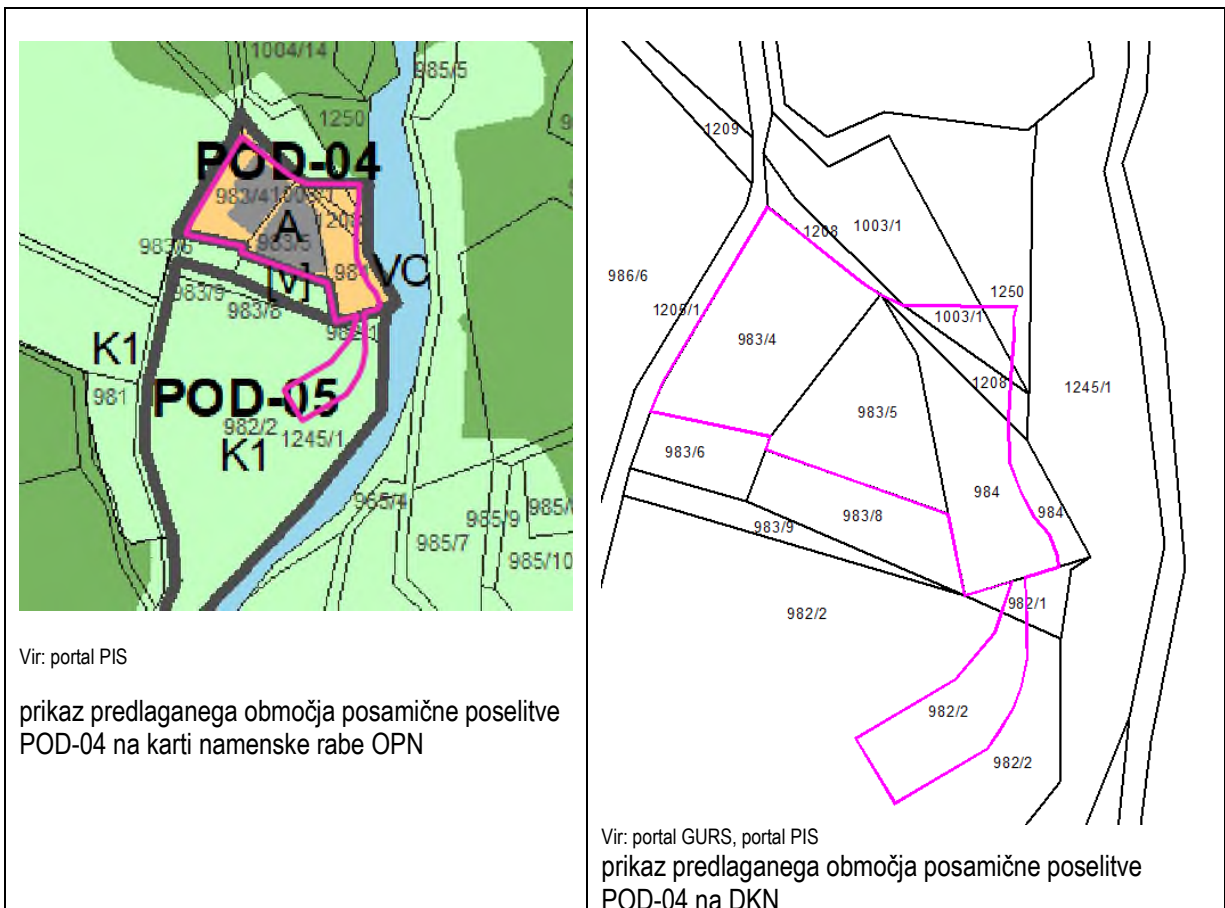
Zaradi omejitev na terenu (ožina med obstoječim dostopom in priobalnim pasom potoka) ter pogojev iz mnenj nosilcev urejanja prostora za postavitev stavbe ni veliko različnih možnosti.

Gre torej za prilagoditev oblike oboda območja posamične poselitve za potrebe delujoče turistične kmetije ob upoštevanju omejitev zaradi stanja na terenu (dovoz, drevored oljk), priobalnega pasu potoka ter drugih omejitev, ki sledijo iz mnenj nosilcev urejanja prostora na elaborat lokacijske preveritve.

Predlog preoblikovanja v največji možni meri upošteva pogoje iz mnenj nosilcev urejanja prostora:

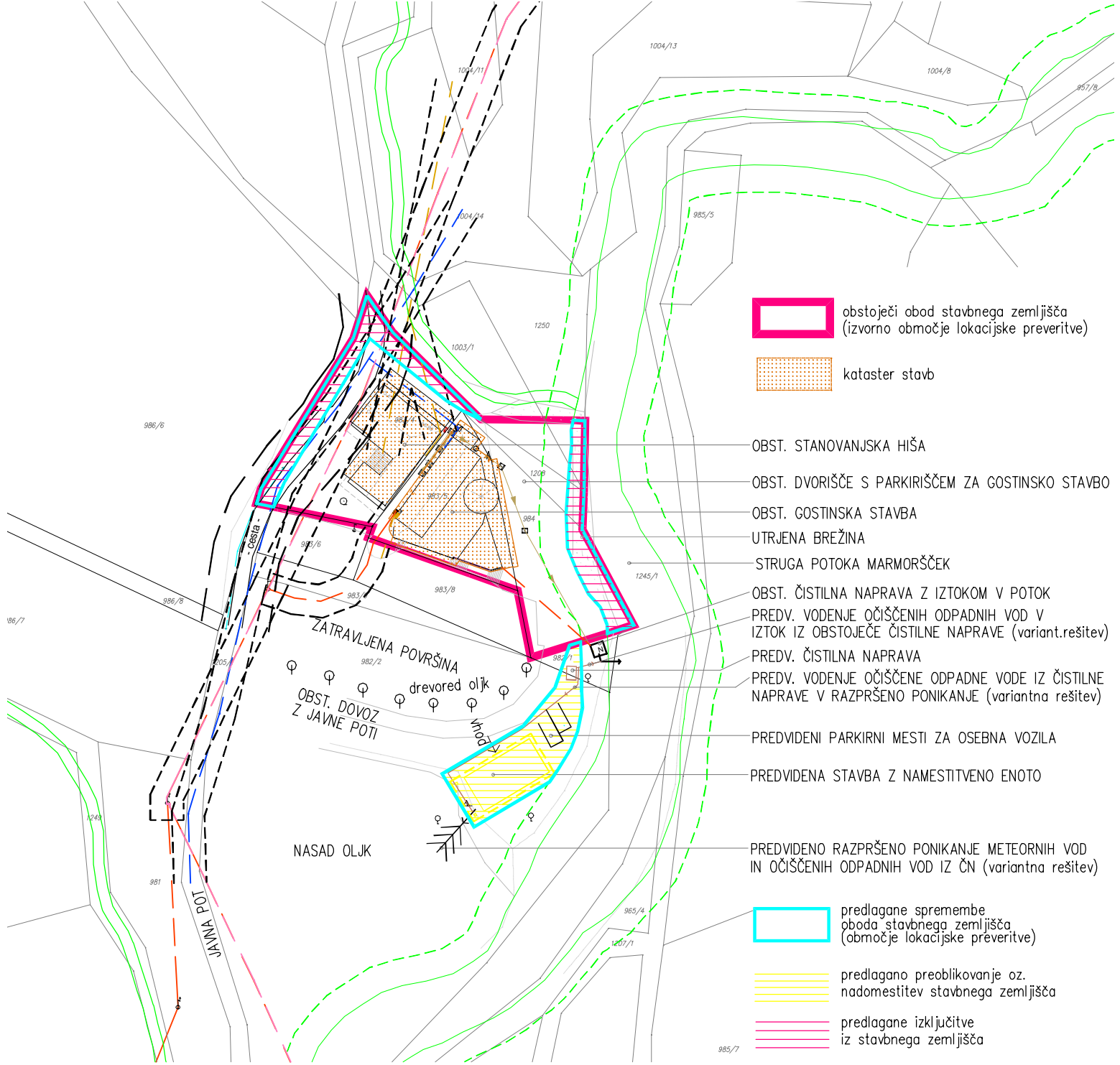
- Predlagano je preoblikovanje stavbnega zemljišča ne pa tudi povečanje le-tega.
- Predlagani preoblikovani obod stavbnega zemljišča ne sega v priobalni pas potoka.
- Predlagana umestitev stavbe je v največji možni meri pomaknjena stran od vrha brežine potoka. Pri tem je potrebno poudariti, da je površina, na kateri je predvidena gradnja stavbe, za okoli 8,3m višja od struge potoka (podatki iz PISO), saj so brežine potoka izredno strme. Zaradi tega je bojazen glede morebitnih protipoplavnih ukrepov za varnost predvidene stavbe odveč. Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na poplavnem območju, poplavnih dogodkih v preteklosti niso zabeleženi (Vir: portal Atlas voda, portal e-vode).

12. Prikaz predloga oboda območja posamične poselitve



13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletni portal PREG
- spletna portala e-VODE in Atlas voda
- podatki investitorja o investicijski nameri
- geodetski načrt (izdelovalec GEOBIRO d.o.o. Nova Gorica, št. 008-2022, marec 2022)



- obstoječi obod stavbnega zemljišča (izvirno območje lokacijske preveritve)
- kataster stavb
- OBST. STANOVANJSKA HIŠA
- OBST. DVORIŠČE S PARKIRIŠČEM ZA GOSTINSKO STAVBO
- OBST. GOSTINSKA STAVBA
- UTRJENA BREŽINA
- STRUGA POTOKA MARMORŠČEK
- OBST. ČISTILNA NAPRAVA Z IZTOKOM V POTOK
- PREDV. VODENJE OČIŠČENIH ODPADNIH VOD V IZTOK IZ OBSTOJEČE ČISTILNE NAPRAVE (variant.rešitev)
- PREDV. ČISTILNA NAPRAVA
- PREDV. VODENJE OČIŠČENE ODPADNE VODE IZ ČISTILNE NAPRAVE V RAZPRŠENO PONIKANJE (variantna rešitev)
- PREDVIDENI PARKIRNI MESTI ZA OSEBNA VOZILA
- PREDVIDENA STAVBA Z NAMESTITVENO ENOTO
- PREDVIDENO RAZPRŠENO PONIKANJE METEORNIH VOD IN OČIŠČENIH ODPADNIH VOD IZ ČN (variantna rešitev)
- predlagane spremembe oboda stavbnega zemljišča (območje lokacijske preveritve)
- predlagano preoblikovanje oz. nadomestitev stavbnega zemljišča
- predlagane izključitve iz stavbnega zemljišča
- parcelne meje GK

VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI

Območje LP kot tudi izvorno območje LP se nahajata na ekološko pomembnem območju ID 93100 Goriška Brda, na območju Natura 2000 ID 3000290 in na erozijskem območju (zahtevni zaščitni ukrepi)

lokacijska natančnost parcel zemljiškega katastra
ZKN +−0.04m

- meja vodnega zemljišča potoka
- meja priobalnega pasu potoka
- rob varovalnega pasu javne poti
- varovalni pas voda javne razsvetljave in nadzemnega NN voda
- varovalni pas voda javnega vodovoda
- varovalni pas nadzemnega TK voda


Studio CRTA, arhitekt Blanka Šuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@-2.si, 041 640 213		
ŠT. PROJEKTA	LP 2/2022	junij 2022, dopolnitve sept. 2022, nov. 2022 januar 2023, februar 2023, maj 2023
INVESTITOR		
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	
IME DOKUMENTACIJE	ZASELEK ŠTAMFEL	
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	M 1:1000
ODG. PROSTORSKA NAČRTOVALKA	Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158	

Datum: 4.7.2022

Občina Brda
 Trg 25. maja 2
 5212 Dobrovo v Brdih

Zadeva: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva

Obrazec, ki ga opredeljuje 6. točka dokumenta MKGP »Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (št. dokumenta: 3505-1/2021 z dne 11.1.2021)« smo izpolnili na podlagi prošnje nosilca kmetijskega gospodarstva, ki želi spremembo namenske rabe zemljišča za potrebe kmetijske pridelave. Terenski ogled je bil opravljen 28.06.2022.

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna št. posega	/
2. KMG-MID	100733496 
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) površina zemljišča	Obdelovalna zemljišča: 0,41 ha kmetijskih zemljišč od katerih so: <ul style="list-style-type: none"> • Njive: 0,01 ha • Travniki: 0,10 ha • Oljčnik: 0,30 ha (vir podatkov: http://rkg.gov.si)
b) stalež živine, pridelek	<i>Stalež živine:</i> Na kmetiji ne redijo živali. <i>Pridelki:</i> Letni pridelek je 150 l oljčnega olja. (vir: Izjava pridelovalca) Kmetija trži predvsem oljčno olje. Pridelajo tudi manjše količine sadja, ki ga ponudijo na lastni turistični kmetiji.
c) objekti na kmetiji in strojna opremljenost	Na kmetiji imajo potrebno oljkarsko – sadjarsko opremo.
d) naslednik, razvojna sposobnost kmetije	Trenutno ni predviden naslednik.
e) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Glavni dohodek na kmetiji predstavlja registrirana dopolnilna dejavnost: <ul style="list-style-type: none"> - Turistična kmetija z nastanitvijo (10 ležišč)

4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	Na parcelah št. 982/1 in 982/2, k.o. Podsabotin, bi spremenili zemljišče iz kmetijskega v stavbno. S spremembo bi kmetija in turizem na kmetiji pridobila nove kapacitete – enoetažen nastanitveni objekt v velikosti 72 m ² . S tem bi rešili problem parkirišč, dovoza in umestitve čistilne naprave. Celotna sprememba predstavlja 581 m ² .
b) utemeljenost naložbe	Sprememba je smiselna in utemeljena, kajti na navedenem območju je pomanjkanje parkirnih mest. Z ureditvijo tega dela parcel bi celostno rešili problem dostopa do turističnih kapacitet in razširili ponudbo dopolnilne dejavnosti.
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	Na omenjeni površini, ki ga predstavljata parcela št. 982/1 in 982/2 k.o. Podsabotin s površino posega cca 581 m ² je v naravi travnik in dovozna pot. Zemljišče je sicer glede na lego in tla primerno za primarno kmetijsko pridelavo, vendar je za nadaljnji razvoj kmetije in turizma smiselna sprememba namembnosti iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. S tem bo kmetija dokončno uredila primeren dostop do kmetije ter turizma in razširila turistično ponudbo tega območja. (terenski ogled in https://rkg.gov.si/GERK/WebViewer) V zadnjem desetletju se je kmetija iz vinogradništva prestrukturirala v oljkarstvo. Poleg tega so intenzivno vlagali v razvoj turizma na kmetiji. Za nadaljnji razvoj turizma na kmetiji nujno potrebujejo primerno obračališče za avtobuse in primerna parkirna mesta. Načrtovana sprememba namenske rabe zemljišča bo pozitivno vplivala na nadaljnji razvoj [redacted] in širše okolice.

Pripravil: Matjaž Prinčič, dipl. inž. agr. in hort.
Izpostava oddelka za kmetijsko svetovanje Dobrovo

Vodja oddelka za kmetijsko svetovanje:
Jože Vončina, univ. dipl. inž. zoot.

