

vrsta dokumentacije:
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:
zaselek Možci

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **4165**

lokacija:
**Občina Komen, naselje Brestovica pri Komnu, zaselek Možci
del parcele št. 1818/6 in del parcele št. 1817/2 k.o. 2408 Brestovica
enota urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20**

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.



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

identifikacijska številka:
PA PPN ZAPS 0158



številka dokumentacije:
ELP 01/2024

kraj in datum izdelave dokumentacije:
Nova Gorica, marec 2024, dopolnitve april 2024

številka izvoda:

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve
2. Opis investicijske namere
3. Opis kmetije
4. Zakonske podlage lokacijske preveritve
5. Predhodni pogoji
6. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve
7. Podatki o izvornem območju posamične poselitve
 - 7.1. Opis
 - 7.2. Površina
 - 7.3. Namenska raba
 - 7.4. Seznam parcel znotraj izvornega območja
8. Območje lokacijske preveritve
 - 8.1. Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve
 - 8.2. Seznam parcel znotraj območja lokacijske preveritve, seznam sosednjih parcel
 - 8.3. Namenska raba, varovana območja in varovalni pasovi na območju LP, nosilci urejanja prostora
9. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve
10. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3
 - 10.1. ZUreP-3 – 135. člen, 307. člen
 - 10.2. ZUreP-3 – 32. člen
 - 10.2.1. posamična poselitev, dejavnost
 - 10.2.2. ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca
 - 10.2.3. komunalna opremljenost območja posamične poselitve
 - 10.2.4. fizične lastnosti zemljišča
 - 10.2.5. vplivi na okolje in obstoječo poselitev
 - 10.2.6. skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami
 - 10.2.7. skladnost s pogoji strateškega dela OPN za ohranjanje posamične poselitve
11. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve
12. 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 in kot je določeno v tehničnih pravilih za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, MOP, 19. januar 2023)

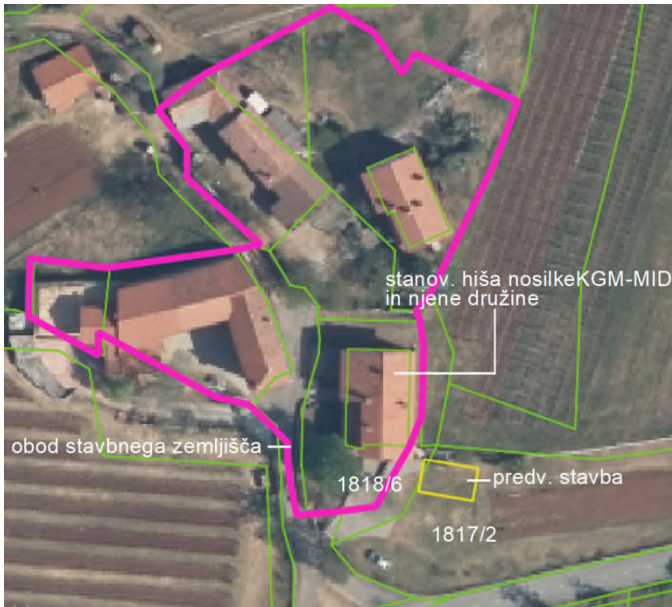
- območje lokacijske preveritve
- namen in tip preoblikovanja
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve

I. BESEDILO ELABORATA

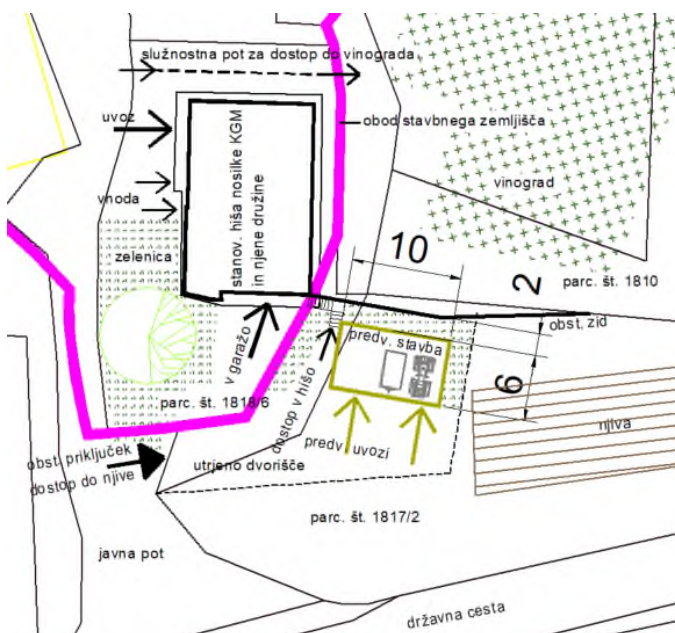
1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument določanja natančne oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na lokaciji v zaselku Možci (enota urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20) v naselju Brestovica pri Komnu v Občini Komen za potrebe omogočanja gradnje stavbe za potrebe kmetijstva in ureditve manipulativnega dvorišča stavbe, ki bo delno služilo tudi stanovanjski hiši, v kateri živi družina pobudnice.

2. Opis investicijske namere



Vir: portal GURS, portal PIS
prikaz predvidene stavbe na letalskem posnetku



Vir: portal GURS, portal PIS

podrobnejši prikaz investicijske namere in okoliščin na terenu

Pobudnica, prevzemnica kmetije, namerava na delu parcel št. 1818/6 in 1817/2 k.o. Brestovica zgraditi kmetijsko stavbo za potrebe shranjevanja kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (traktor, prikolica, mulčer, kosilnica, brana, manjše orodje, ...) ter urediti dostopno dvorišče. Dostopno dvorišče s priključkom na javno pot skozi zaselek bo služilo tako hiši, v kateri živi pobudnica z družino in tudi starša pobudnice, kot uvozom in manipulacijski površini za pomožno kmetijsko stavbo.

Načrtovana je pritlična stavba okvirnih tlorskih dimenzij 10m x 6m, višine do 6m (nezahteven objekt).

Še nepozidana stavbna zemljišča parcele stanovanjske hiše niso primerna za postavitev predvidene stavbe:

- pretežni del zemljišč zasedajo uvozi in vhodi,
- zemljišče severno od stavbe je neprimerne oblike in obremenjeno s služnostjo prehoda,
- postavitev stavbe JZ od hiše, na edinem nekoliko večjem še prostem zemljišču, bi pomenila senčenje oken glavnih bivalnih prostorov stanovanjske hiše.

Pobudnica namerava predvideno kmetijsko stavbo zgraditi tik ob stopnicah, ki povezujejo stanovanjsko hišo z zunanjimi površinami, v odmiku 2m od obstoječega opornega zidu (odmik fasade predvidene stavbe od severnega roba obstoječega zidu).

Za dovoz do stavbe bo uporabljen obstoječi priključek na javno pot, ki je vedno služil za dostop do njive, po izgradnji hiše pa tudi za dovoz v garažo.

Opisana postavitev ohranja njivo na parceli št. 1817/2 k.o. Brestovica in zagotavlja dobro funkcionalno povezanost kmetije s predvideno stavbo.

Stavba ne bo opremljena z vodovodno inštalacijo, zato fekalnih odplak ne bo.

Vode s strešin bodo speljane v zbiralnik deževnice (zalivanje), prelivna voda iz zadrževalnika bo speljana v ponikanje.

Postavitev opisane stavbe glede na pogoje Priloge 1 (tabela »dopustni nezahtevni in enostavni objekti«) Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18) na površinah z namensko rabo »kmetijska zemljišča« ni dopustna. Gradnja pomožnih kmetijskih stavb na zemljiščih z namensko rabo kmetijsko zemljišče je namreč:

- Prepovedana v 50m-skem pasu državnih in lokalnih cest. *Nameravana gradnja se nahaja v oddaljenosti manj kot 50m od državne ceste.*
- Omejena na tlorisno površina največ 40m² in na en istovrstni objekt za potrebe enega kmetijskega gospodarstva. *Pobudnica potrebuje večjo stavbo.*
- Prepovedana na vedutno izpostavljenih območjih. *Predlagana lokacija je vedutno izpostavljena, locirana na robu zaselka in vidna s prometnic.*

Gre za nameravano gradnjo v neposredni bližini obstoječe pozidave, predvidena stavba bo sicer vedutno izpostavljena, vendar bo predstavljala smiselno in nemoteče zaokroževanje robnega dela obstoječega zaselka.

3. Opis kmetije

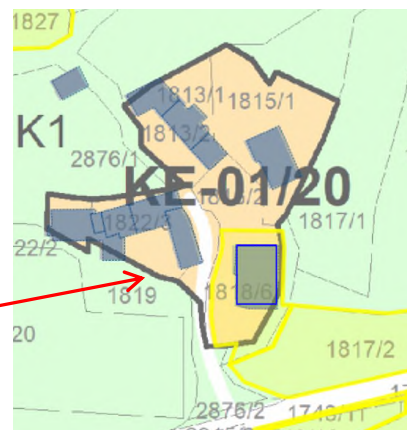
Kmetija s sedežem v zaselku Možci, za potrebe katere je predlagana lokacijska preveritev, se ukvarja se z vinogradništvom in pridelavo krme. Zemljišča v lasti kmetije se nahajajo v širši okolici zaselka. Kmetija ima dva bodoča prevzemnika.

Pobudnica je ena od prevzemnikov kmetije, prevzela bo del kmetije, kamor spada stanovanjska hiša, v kateri živi z družino in v kateri živita tudi njena starša. Kmetija ima pomanjkanje prostorov za shranjevanje kmetijskih strojev, mehanizacije in orodja, kar se trenutno rešuje z uporabo prostorov v stavbah v lasti drugega prevzemnika. Za dolgoročno vzdržno rešitev je potrebno postaviti kmetijsko stavbo ustreznih kapacitet.



Vir: portal PISO

Zgoraj so z rumeno barvo označene parcele v lasti bodoče prevzemnice kmetije, skupaj s parcelo stanovanjske hiše v zaselku. Skupna površina parcel prevzemnice znaša okvirno 24,7 ha. Od tega je po dejanski rabi okvirno 0,37 ha vinogradov in okvirno 4,5 ha ostalih kmetijskih zemljišč, preostala zemljišča so po dejanski rabi gozd.



A	Površine razpršene poselitve
	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
G	Gozdna zemljišča

Iz prikaza je videti, da razen večinskega dela parcele stanovanjske hiše (modro obrobljena stavba) označena zemljišča niso stavbna. Skladno s pogoji OPN na nestavnih zemljiščih stavb, večje od 40m² ni dopustno postavljati. Zato je predvidena vzpostavitev širitev stavbnega zemljišče ob robu zaselka, v bližini stanovanjske hiše pobudnice, kar zagotavlja tudi ustrezno funkcionalno povezanost z zemljišči kmetije ter omogoča varno uporabo predvidene stavbe (manjša možnost vlomov).

4. 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.

5. Predhodni pogoji

Občina Komen ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Komen (Ur. l. RS št. 52/2018, sprememba Ur. l. RS št. 43/2019).

Občina Komen ima zaposlena dva občinska urbanista.

6. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18) – v nadaljevanju OPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote KE-01/20: /

7. Podatki o izvornem območju posamične poselitve

Izvorno območje lokacijske preveritve je enota urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20.

7.1. Opis

Zaselek Možci – območje razpršene poselitve KE-01/20 je del naselja Brestovica.



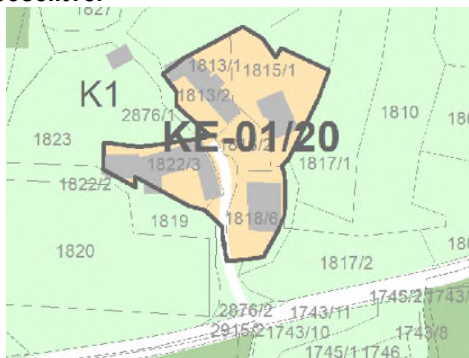
Vir: portal PISO

Zaselek se nahaja na zahodnem delu občine Komen, v bližini meje z Italijo, na območju Brestoviškega dola, na ravni površini pod pobočjem Goriškega Krasa. Sestavljajo ga stavbe in pripadajoče površine dveh kmetij.

7.2. Površina: 4019,39 m²

7.3. Namenska raba

Enota urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20 je po namenski rabi stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo **A - površine razpršene poselitve** oziroma skladno z določili ZUreP-3 **območje posamične poselitve**.

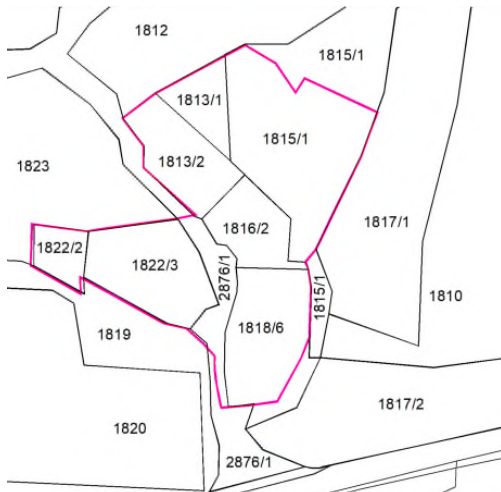


Vir: portal PISO

izsek iz karte »prikaz območij enot urejanja prostora ter osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Komen

A	Površine razpršene poselitve
	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
K1	Najboljša kmetijska zemljišča
K2	Druga kmetijska zemljišča
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
G	Gozdna zemljišča

7.4. Seznam parcel znotraj izvornega območja



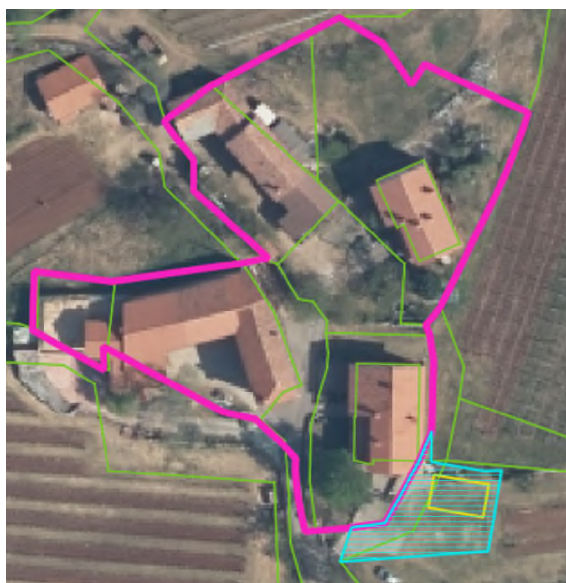
parc. k.o. 2408 Brestovica	lastništvo
1818/6 (del)	zasebno
2876/1 (del)	javno dobro, Občina Komen
1819 (del - neuskkljenost katastra in mej EUP)	zasebno
1823 (del – neuskkljenost katastra in mej EUP)	zasebno
1822/3	zasebno
1822/2	zasebno
1813/2	zasebno
1813/1	zasebno
1815/1	zasebno
1816/2	zasebno

Vir: portal GURS, PIS, ZK

8. Območje lokacijske preveritve

8.1. Površina, prikaz in opis območja lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve obsega del parcele št. 1818/6 in del parcele št. 1817/2 k.o. Brestovica, meri 335,03m².



Prikaz na DOF



obod izvornega območja lokacijske preveritve



območje lokacijske preveritve z nakazano umestitvijo predvidene stavbe (rumena barva)

potek parcelnih mej po ZKN

Vir: portal GURS, portal PIS

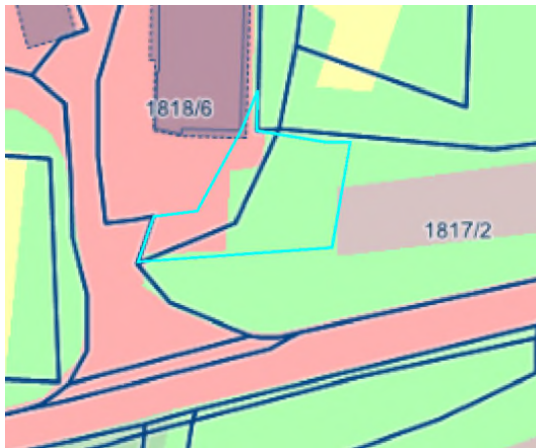
Območje lokacijske preveritve predstavlja predlog vključitve stavbnih zemljišč v obod stavbnih zemljišč – širitev oboda posamične poselitve

- del parcele št. 1818/6, velikost cca 79,86 m², boniteta 70
- po namenski rabi K1 – kmetijsko zemljišče
- v naravi del dvorišča in dostopa do njive
- namen: ureditev dostopa in dvorišča za predvideno kmetijsko stavbo in hkrati za stanovanjsko stavbo, fizična povezava z obstoječim obodom posamične poselitve

- del parcele št. 1817/2, velikost cca 255,17m², boniteta 70
- po namenski rabi K1 – kmetijsko zemljišče
- v naravi zatravljena površina med hišo in njivo
- namen: predvidena umestitev stavbe, priključka na javno pot, parkirnih in manipulativnih površin

Skupaj 335,03m²

Prikaz območja lokacijske preveritve na karti rabe kmetijskih zemljišč



Vir: portal PISO

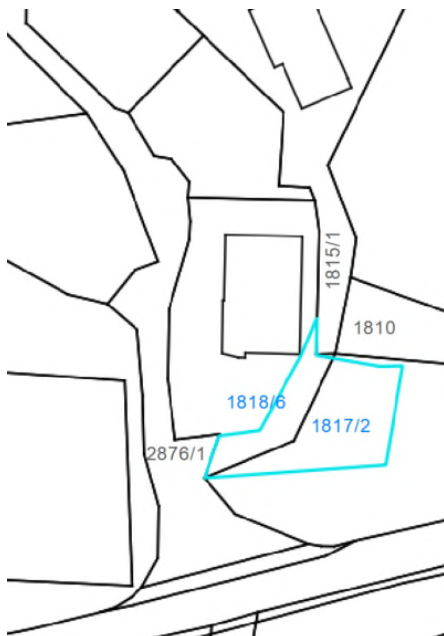
 obod območja lokacijske preveritve

Območje LP glede na podatke iz karte delno posega na pozidano in sorodno zemljišče, delno trajne travnike, v zelo majhnem delu na njivo oziroma vrt, pri čemer je iz najnovejšega DOF razvidno, da je njiva sedaj nekoliko krajša in območje LP v naravi ne posega nanjo.

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč



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



Vir: portal GURS (ZKN)

parcele znotraj oboda lokacijske preveritve, vse k.o. 2408 Brestovica

štev. parcel	stanje v naravi	lastništvo	boniteta
del 1818/6	dvorišče, dostop do njive	zasebno	70
del 1817/2	zatravljena površina	pobudnica	70

parcele, ki mejijo na območje lokacijske preveritve in ki niso znotraj izvornega območja, vse k.o. 2408 Brestovica

štev. parcel	stanje v naravi	lastništvo
2876/1	javna pot	javno dobro, Občina Komen
1815/1	travnik	zasebno
*1810	travnik	zasebno

*Tehnično gledano trenutno parcela še ne meji na območje LP. Predvidena je ureditev parcelne meje med parcelo št. 1810 in št. 1817/2 po poteku obstoječega zidu. Po obstoječem zidu poteka tudi predlagana meja širitve stavbnih zemljišč, zato je parcela št. 1810 vključena v tabelo.

8.3. Namenska raba, varovana območja in varovalni pasovi na območju LP, nosilci urejanja prostora

Namenska raba

Območje LP, predlagana površina za vključitev v obod posamične poselitve, je po namenski rabo kmetijsko zemljišče (K1), je del krajinske enote Tržaški Kras z oznako KE-01.

Varovalni pasovi in območja, ki tangirajo predlagani obod stavbnega zemljišča, so (glede na javno dostopne podatke):

- območje Natura 2000: območje Kras, ID SI3000276, skupina SAC (posebno ohranitveno območje)
- območje Natura 2000: območje Kras, ID SI5000023, skupina SPA (posebno varstveno območje)
- ekološko pomembno območje Kras, ID 51100
- naravna vrednota Brestoviški dol, Suhi dol ob jugozahodnem robu Krasa, evid. št. 356
- vodovarstveno območje VB-4 (Brestovica), III. varstveni režim

- varovalni pas regionalne ceste III. reda R3-616/1056 Gorjansko – Klariči: 15m od zunanjega roba cestnega sveta
- varovalni pas občinske javne poti JP 676781: 3m od zunanjega roba cestnega sveta

Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljalavec
območje natura 2000 ekološko pomembno območje naravna vrednota	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
vodovarstveno območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
varovalni pas regionalne ceste	Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, gp.mzi@gov.si
varovalni pas občinske javne poti	Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen; obcina@komen.si
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
kmetijska zemljišča	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; gp.mkqp@gov.si

9. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve

Za enoto urejanja prostora razpršene poselitve KE-01/20 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 upoštevajoč funkcijo in vrsto predvidene stavbe (kmetijska stavba, nezahtevni objekt).

Ker bo po izvedbi lokacijske preveritve predvidena kmetijska stavba grajena na območju »A«, so upoštevani pogoji za gradnjo na tej podrobnejši namenski rabi.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
splošni prostorski izvedbeni pogoji	
55. člen (vrste dopustnih gradenj)	
(1) Gradnja novega objekta je načeloma dopustna če OPN ali drugi predpisi ne določajo drugače.	Pri načrtovanju in gradnji predvidene stavbe bo potrebno upoštevati pogoje iz OPN in drugih predpisov.
59. člen (dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora)	
(3) Dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v Prilogi 1.	Priloga 1 na podrobnejši namenski rabi »A« dopušča gradnjo kmetijskih stavb do vključno 150m ² in višino do vključno 6m. Glej izsek iz Priloge na koncu tabele!
60. člen (odmiki od sosednjih zemljišč in objektov)	
(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele	V bližini predvidene gradnje ni sosednjih stavb. Na stanovanjsko stavbo pobudnikov predvidena stavba zaradi nizke višine, oddaljenosti in

objekta.	razporeditve oken bivalnih prostorov hiše ne bo imela vpliva.
(2) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) pri novi nezahtevni stavbi mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m.	Zaradi tipologije zaselka (oblikovanje dvorišča) je v elaboratu prikazan manjši odmik od 4m, ki pa zahteva soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Predlagana oblika in velikost stavbnega zemljišča omogoča upoštevanje pogojev – torej tudi odmik 4m od sosednjih parcel.
(4) Določbe o odmikih iz drugega odstavka tega člena ne veljajo, če je z regulacijskimi črtami v prostoru določeno drugače. Odmiki novozgrajenih objektov na območjih naselbinske dediščine morajo slediti gradbeni liniji obstoječih objektov ob ulicah in drugim obstoječim gradbenim linijam v prostoru (kot so linije, ki izhajajo iz zazidave strnjenih vaških jeder, gradnja na meji odprtega javnega prostora, obodna zazidava dvorišč domačij), ki se povzemajo iz vzorca poselitve znotraj EUP	Na obravnavani lokaciji OPN ne določa regulacijskih črt. Parceli št. 1817/2 in 1818/6 k.o. Brestovica se ne nahajata na območju naselbinske dediščine.
(5) Za odmike objektov, ki so manjši od odmikov, določenih v drugem odstavku tega člena, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega, da so izpolnjene vse zahteve iz prvega odstavka tega člena in predložiti soglasje lastnika sosednje parcele oziroma upravljavca ceste. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.	Določbe bodo upoštevane pri natančni umestitvi stavbe v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.
65. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
Tabela 6	Za nezahtevne objekte zagotavljanje parkirnih mest ni zahtevano.
66. člen (gradnja, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)	
(2) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:	
- Namembnost: namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov naj dopolnjuje namembnost obstoječe pozidave oziroma naj ne bo v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje namenska raba prostora, določena v prostorskem aktu in naj osnovne namenske rabe prostora ne ovira. Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju;	Predvidena kmetijska stavba bo namenjena kmetijski dejavnosti, ki je ena od osnovnih dejavnosti na podrobnejši namenski rabi »A«.
- Oblikovanje: enostavni in nezahtevni objekti s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne smejo kvariti splošnega videza prostora in v prostoru ne smejo izstopati. Skladni morajo biti z oblikovnimi značilnostmi prostora, v katerega se umeščajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov;	Pogoji za oblikovanje nezahtevnih objektov bodo upoštrevani pri izdelavi načrta za nezahtevno stavbo. Umestitev v prostor je nakazana v elaboratu lokacijske preveritve, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt so možne tudi variantne umestitve, vendar le znotraj predlaganega stavbnega zemljišča.
- Gradnja na funkcionalni parceli objekta: enostavni in nezahtevni objekti, ki se lahko gradijo le na funkcionalni parceli manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, so: majne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe zazidave (razen objektov na zelenih površinah), mala komunalna ČN (razen mala komunalna ČN kot javna infrastruktura, mala ČN za potrebe dveh ali več stavb in mala komunalna ČN, ki se lahko gradi na nestavnih zemljiščih) greznica (razen greznice, ki se lahko gradi na nestavnih zemljiščih).	Stavba za spravilo kmetijskih strojev, mehanizacije in orodja ne spada med stavbe, ki se lahko gradijo le na funkcionalni parceli obstoječe manj zahtevne ali zahtevne stavbe.
- Priključevanje na GJI – objekti so lahko samostojno priključeni na omrežja GJI.	
(3) Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je dopustno graditi v posameznih območjih in površinah namenske rabe ter posebni prostorski izvedbeni pogoji zanje, so določeni v Prilogi 1 odloka OPN	Priloga 1 na podrobnejši namenski rabi »A« dopušča gradnjo kmetijskih stavb do vključno 150m ² in višino do vključno 6m. Glej izsek iz Priloge na koncu tabele!
(4) Če se nezahtevni in enostavni objekti gradijo k osnovni stavbi, mora biti stavba h kateri se gradijo, legalna.	Za stanovanjsko stavbo, ki je sedež kmetije, je pridobljeno gradbeno dovoljenje Skupščine Občine Sežana št. 351-74/81-43-3 z dne 15. 6. 1981.
(5) Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.	Mnenja pristojnih mnenjedajalcev bodo pridobljena tako na elaborat lokacijske preveritve kot na načrt za gradnjo nezahtevne stavbe.
67. člen (velikost, oblika in umeščanje na funkcionalno parcelo objekta)	

<p>(1) Pri določitvi funkcionalnih parcel objektov je potrebno upoštevati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje,...); - prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov; - prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; - položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel; - namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje; - zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti); 	<p>Pri določanju oblike in velikosti predlaganega stavbnega zemljišča so bili navedeni pogoji upoštevani.</p>
<p>68. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)</p>	
<p>(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.</p>	<p>Predvidena stavba ne bo potrebovala lastnih priključkov na GJI. Obstoječi priključek na javno pot se je od nekdaj uporabljal za dostop do njive na parceli št. 1817/2 k.o. Brestovica, ki je razen v točki priključka na javno pot sklenjeno omejena z zidi.</p>
<p>71. člen (varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)</p>	
	<p>Na elaborat lokacijske preveritve bo bosta pridobljeni mnenji upravljalca javne poti in upravljalca državne ceste, območje lokacijske preveritve posega v oba varovalna pasova. Možno je, da bo predvidena gradnja posegla v varovalni pas državne ceste, kar je odvisno od mikrolokacije stavbe znotraj predlaganega stavbnega zemljišča. V tem primeru bo na dokumentacijo za gradnjo nezahtevne objekta pridobljeno mnenje upravljalca ceste.</p>
<p>80. člen (varstvo narave)</p>	
<p>(1) Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.</p>	<p>Na elaborat lokacijske preveritve bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direktorata za naravo.</p>
<p>(4) Višje naravovarstveno vrednotene HT in kvalifikacijske HT, ki so habitat številnih vrst (tudi kvalifikacijskih), naj se izven površin stavbnih zemljišč ohranja v največji možni meri. Tudi mejice, suhozide in posamezne skupine dreves naj se ohranja</p>	<p>Površina predlagane širitve stavbnih zemljišč se nahaja tik ob dvorišču obstoječe stanovanjske hiše, v naravi je ravna zatravljena površina med zunanjo ureditvijo hiše in njivo. Obstoječi zid na območju LP bo ohranjen.</p>
<p>(5) V času gradnje je na območju pričakovanih naravnih vrednot (Karbonati in Kras) ob nepredvidenem odprtju podzemne jame ali brezna ali najdbi fosilov lastnik zemljišča, na katerem je bil najden mineral ali fosil ali odprta jama, ali fizična ali pravna oseba, ki izvaja dejavnost med katero je prišlo do najdbe, dolžan začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Na podlagi odločbe ministrstva zagotovi organizacija, pristojna za ohranjanje narave, dokumentiranje, ovrednotenje in morebitno fizično zavarovanje vhoda v jamo.</p>	<p>Pogoj bo, če bo potrebno, upoštevan ob gradnji predvidene stavbe in izvedbi zunanje ureditve.</p>
<p>86. člen (varstvo vodnih virov)</p>	
<p>(4) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.</p>	<p>Na elaborat lokacijske preveritve bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.</p>
<p>87. člen (varstvo tal in reliefa)</p>	
<p>(2) Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba v največji možni meri ohranjati reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.</p> <p>(3) Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.</p>	<p>Pogoja bosta upoštevana pri gradnji stavbe.</p>
<p>99. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)</p>	

<p>Tabela 13 Dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva so spremljajoče dejavnosti. Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50% BTP objekta.</p>	<p>Predvidena stavba bo služila kmetijski dejavnosti.</p>
<p>Faktor zazidanosti: največ 0,7</p>	<p>V primeru, da se bodo lastniki zemljišč odločili za povečanje gradbene parcele obstoječe hiše s pripojitvijo novega predlaganega stavbnega zemljišča, bo glede na tlorisno velikost predvidene stavbe in glede na predlagan obseg povečanja stavbnega zemljišča ta pogoj možno izpolniti. Sicer se za nezahtevne stavbe gradbena parcela oziroma funkcionalno zemljišče ne določa.</p>

Priloga 1 – dopustni nezahtevni in enostavni objekti

Tabela 42

POMOŽNI KMETIJSKO – GOZDARSKI OBJEKT (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju)																					
VRSTA OBJEKTA / NRP	SK	A	CU	CD	IG	IK	BT	BC	ZS	ZP	ZD	ZK	PŽ	PO	O	K1	K2	G	VC	LN	00
Stavbe: površina do vključno 150 m ² in višina do vključno 6m	+	+				+										3	3	2			
Stolpni silosi: višina do 10 m	1	1				+										1	1				
Gradbeno inženirski objekti: višina do vključno 10 m	+	+				+										+	+				
Zbiralnik gnojnice ali gnojevke: do vključno 1000 m ³	+	+				+										+	+				

- Splošno določilo: Merila in pogoje za oblikovanje stavb se smiselno povzame po določilih za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov na SK.

Na podrobnejši namenski rabi »A« je dopustna gradnja pomožnih kmetijskih stavb do vključno 150m² tlorisne površine in višine do vključno 6m.

Pri načrtovanju in izvedbi nameravane gradnje bo potrebno smiselno upoštevati merila in pogoje za oblikovanje stavb kot so zapisana za zemljišča s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskih naselij.

10. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-3

10.1. ZUreP-3 – 135. člen, 307. člen

Podrobnejša namenska raba izvornega območja je določena v OPN kot A – površine 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), 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 potrebna zaradi omogočanja gradnje predvidene kmetijske stavbe, ki bo služila delujoči kmetiji. Investicijska namera je opisana v poglavju 2. Predlog natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča posamične poselitve je prikazan in obrazložen v poglavju 8.

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 9.

Fizične lastnosti zemljišča na dani lokaciji niso zahtevne, gre za dobro dostopno ravno zemljišče.

Varovana območja in varovalni pasovi so navedeni v poglavju 8, ustreznost upoštevanja pravnih režimov bo preverjeno s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k elaboratu lokacijske preveritve.

Obseg predlaganega povečanja stavbnega zemljišča posamične poselitve

Elaborat predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za 335,03 m², kar predstavlja povečanje površine izvornega območja posamične poselitve za 8,3%.

10.2. ZUreP-3 –32. člen

10.2.1. posamična poselitev, dejavnost

Lokacijska preveritev se nanaša na povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za potrebe kmetijskega gospodarstva s sedežem v zaselku, namen je omogočiti gradnjo kmetijske stavbe in ureditev manipulativnega dvorišča za predvideno kmetijsko in obstoječo stanovanjsko stavbo.

Gre torej za omogočanje gradnje stavbe za potrebe obstoječe dejavnosti v zaselku, zaselek ima v OPN ustrezno namensko rabo (A).

10.2.2. ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

Predlagana površina preoblikovanega stavbnega zemljišča je od obstoječega stavbnega zemljišča na dani lokaciji – površine izvirnega območja večja za 335,03 m², kar predstavlja povečanje za 8,3%.

Ker je predvidena gradnja v neposredni bližini obstoječe hiše in ker je predvidena uporaba skupnega dvorišča za hišo in predvideno kmetijsko stavbo, bo tipološki vzorec naselja ohranjen. Pri oblikovanju volumna, oblike strehe in izbiri materialov predvidene kmetijske stavbe bodo upoštevani pogoji iz OPN, stavba bo povzemala arhitekturni vzorec stavb v zaselku.



Vir: portal GURS

Zaselek je sestavljen iz dveh kmetij, obdan z obdelovalnimi površinami med zaplatami gozda.

stanovanjska hiša – sedež kmetije

predlagana lokacija kmetijske stavbe



pogled na zaselek z zahoda

Vir: google maps



pogled na zaselek z juga, s priključka javne poti na državno cesto

Vir: google maps

10.2.3. komunalna opremljenost območja posamične poselitve

priključevanje na javno cesto

Zaselek ima urejen priključek javne poti JP 676781 na državno cesto R3 616/1056.

Obstoječa stanovanjska hiša – sedež kmetije - ima urejen en priključek na javno pot, ki predstavlja uvoz v garažo v severnem delu stavbe.

Obstoječi priključek na javno pot, ki bo v bodoče napajal predvideno razširitev stavbnega zemljišča (dvorišče, kmetijska stavba) je uporabljan od nekdanj, uporablja se kot dostop do njive na parceli št. 1817/2 k.o. Brestovica, po izgradnji hiše pa tudi za uvažanje v garažo v pritličju hiše.



Vir: portal PISO

oskrba z vodo

Zaselek je opremljen z javnim vodovodom.

Za potrebe načrtovane stavbe ni predvidena izvedba priključka na javni vodovod.



Vir: Portal PISO

javna kanalizacija

Javnega kanalizacijskega omrežja na območju posamične poselitve kakor tudi na širšem območju obravnavane lokacije ni. Predvidena stavba ne bo opremljena z vodovodno inštalacijo, zato ureditev za zbiranje in odvajanje fekalne odpadne vode ne bo potrebovala. Vode s strešin predvidene stavbe bodo vodene v zbiralnik deževnice, preliv pa v ponikanje.

priključevanje na elektroenergetsko omrežje in opremljenost z javno razsvetljavo

Zaselek je opremljen z dvema svetilkama javne razsvetljave na fasadah stavb. Stavbe na območju posamične poselitve so opremljene s priključki na elektroenergetsko omrežje. Za elektroenergetsko napajanje predvidene kmetijske stavbe je predvidena uporaba elektroenergetskega priključka obstoječe stanovanjske stavbe.



Vir: portal PISO

priključevanje na TK omrežje

Stanovanjske stavbe na območju posamične poselitve so opremljene s priključki na TK omrežje. Predvidena kmetijska stavba ne bo potrebovala TK priključka.



Vir: portal PISO

komunalni odpadki

Občina Komen 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 v strnjem delu naselja Brestovica.

10.2.4. fizične lastnosti zemljišča

Fizične lastnosti zemljišča omogočajo predvideno gradnjo stavbe in ureditev dvorišča, gre za ravno površino, ki je na severu omejena s potekom obstoječega zidu. Jugozahodni del predstavlja priključek na parcelo javne poti, kar omogoča dostop do obdelovalnih površin, do garaže v stanovanjski hiši in do predvidene stavbe.

10.2.5. vplivi na okolje in obstoječo poselitev

Zaradi gradnje predvidene stavbe in ureditve dvorišča ne bo vplivov na obstoječo posamično poselitev in tudi ne vplivov na okolje. V bližini predvidene stavbe in dvorišča razen stanovanjske hiše pobudnikov ni stavb. Predvidena kmetijska stavba bo, v kolikor bo postavljena v oddaljenosti 2m južno od obstoječega zidu (tak odmik je upoštevan v prikazih), nekoliko osenčila površino sosednje parcele severno št. 1810 k.o. Brestovica. Ker pa je na tem delu sosednje parcele urejen obračalni pas vinograda širine približno 5m in ker predvidena stavba v najvišjem delu (slemenu) ne bo višja od 6m, osenčenje zaradi predvidene stavbe v ne bo bistveno vplivalo površino vinograda.

10.2.6. skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Skladnost s prostorskimi aktom – OPN – je preverjena v poglavju 9.

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

10.2.7. skladnost s pogoji strateškega dela OPN za ohranjanje posamične poselitve

Ugotovitve glede območij razpršene poselitve so zapisane v 22. členu OPN, ki govori o določitvi območij za razpršeno poselitev, navajam besedilo člena:

»Razpršena poselitev kot pojav osamljenih kmetij za občino Komen ni značilna. Posamezna območja razpršene poselitve (zaselki) se pojavljajo predvsem v Braniški dolini, na kraškem delu občine pa izjemoma, kjer gruča hiš ni uspela prerasti v tipična strnjena kraška vaška jedra.«

Obravnavani zaselek »Možci« je izjema: gruča hiš, ki ni naselje, zato so površine zaselka v izvedbenem delu OPN po namenski opredeljene kot površine posamične poselitve.

Usmeritve za določitev območij razpršene poselitve so zapisane v 29. členu OPN, ki določa usmeritve za razpršeno poselitev, navajam besedilo člena:

»Za območje občine razpršena poselitev v smislu osamelih domačij ni značilna, značilen pa je vzorec velikega števila majhnih strnjenih naselij, ki ga je potrebno ohranjati.«

Za potrebe delovanja obstoječe kmetije v zaselku bo skozi izvedbo lokacijske preveritve omogočena gradnja dodatne stavbe v neposredni bližini obstoječe pozidave, obstoječi vzorec pozidave s tem ne bo spremenjen.

11. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Povod za izvedbo lokacijske preveritve je namera pobudnice, da v neposredni bližini stanovanjske hiše – sedeža delujoče kmetije - zgradi kmetijski objekt okvirnih tlorisnih dimenzij 60m² in višine do 6m za potrebe shranjevanja kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije ter uredi manipulativno dvorišče za potrebe predvidene kmetijske stavbe in za potrebe obstoječe stanovanjske hiše. Veljavni OPN gradnje nezahtevne kmetijske stavbe navedenih dimenzij na nestavnih zemljiščih ne dopušča, gradnjo brez spremembe namenske rabe onemogočajo tudi drugi pogoji OPN (50m-ski nezazidljiv pas ob prometnicah, vedutna izpostavljenost). Kmetija pobudnikov je vitalna, ima dva bodoča prevzemnika. Pobudnica ima v lasti precej kmetijskih in gozdnih zemljišč, vendar nobenega primerne stavbnega zemljišča. Še prosta zemljišča na stavbni parceli obstoječe hiše ne omogočajo postavitve zelene kmetijske stavbe (senčenje fasadnih odprtih bivalnih prostorov hiše, neprimerne oblike in dimenzije še prostih površin, služnostna pravica prehoda na parceli). Širitev stavbnega zemljišča ob obstoječi stanovanjski hiši je z vidika funkcionalnosti kmetije optimalna rešitev. Predvideno je minimalno potrebno povečanje stavbnega zemljišča.

12. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- skica meritve za parcelacijo – združitev, ureditev meje, izravnavo meje, evidentiranje zemljišč pod stavbo (izdelovalec geodetsko podjetje Sežana d.o.o., Partizanska cesta 17, Sežana, št. 65/3-2012, november 2012)
- podatki pobudnice o investicijski nameri



- kataster stavb
- zemljišče pod stavbo stanov. hiša nosilke KMG in njene družine
- obstoječi zid pri predvideni stavbi
- parcelne meje ZKN
- obst. priključek na javno pot
- obst. uvozi v stanovanjsko hišo
- obst. vhodi v stan. hišo
- prehod na kmetijske površine (obst. služnost)

- obstoječi obod stavbnega zemljišča (izvorno območje lokacijske preveritve)
- predlagano povečanje stasvbnega zemljišča (območje lokacijske preveritve)
- okvira lokacija predvidene stavbe okvirne tlorisne dimenzije 10mX6m, višina do 6m
- prevideni uvozi v načrtovano stavbo

VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI NA OBMOČJU LP
 Območje LP kot tudi izvorno območje LP se nahajata na
 na območju Natura 2000, Kras ID 3000267 in ID 500023
 na ekološko pomembnem območju Kras ID 51100
 na območju naravne vrednote Brestoviški dol, Suhi dol ob JZ robu Krasa,
 evid. št. 356
 na vodovarstvenem območju VB-4 (Brestovica), III. varstveni režim

- rob varovalnega pasu državne ceste R3-616/1056 Gorjansko - Klariči
- rob varovalnega pasu javne poti JP 676781

Grafi ni prikaz lokacijske preveritve je narisano na ZKN iz podatkov GURS. Podatki glede zazidane površine pobudnikove stanovanjske hize in glede poteka obstoje ega zidu so povzeti po skici geodetske meritve iz leta 2012.

	Studio ČRTA, arhitekt Blanka Šuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@t-2.si, 041 640 213	
ŠT. PROJEKTA	LP 01/2024	marec 2024
INVESTITOR		
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	
IME DOKUMENTACIJE	ZASELEK MOŽCI	
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	M 1:1000
ODG. PROSTORSKA NAČRTOVALKA	Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158	

Datum: 17.01.2024

Kraj: Sežana

Občina Komen

Komen

6223 Komen

**Obrazec UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE
KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**

Mnenje izdajamo na podlagi vloge investitorice
izdelavo mnenja je bil opravljen terenski ogled na kmetijskem gospodarstvu.

. Pred

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	
2. KMG-MID	KMG-MID:100259072 Članica KMG -MID in investitorica:
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	Na kmetijskem gospodarstvu obdelujejo 7,73 ha kmetijskih zemljišč, od tega 0,06 ha nji, 1,05 ha vinogradov in 6,62 ha travnikov.
b) stalež živine, pridelek	Glavna kmetijska dejavnost na kmetiji je vinogradništvo in vinarstvo. Od sort pridelujejo največ refoška, poleg pa še bele sorte malvazije in vitovske grganje. Na njivi pridelujejo zelenjavo za lastne potrebe. Zemljišča so na OMD območju. Za lastne potrebe redijo na kmetiji tudi kokoši. Kmetijske pridelke tržijo doma na kmetiji.

c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	<p>Na kmetijskem gospodarstvu so naslednji objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - objekt za spravilo kmetijskih strojev in opreme (cca 70m²). - vinska klet in prostor za predelavo grozdja <p>Stroji in oprema na kmetiji : traktor, pršilnik, prikolica, trosilec, plug, rahljač, kosilnica, brana, grablje, cepilec za drva, stiskalnica, vinarska posoda, črpalka...</p>
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	<p>Kmetijsko gospodarstvo ima naslednika. Sedanja nosilka KMG-MIDa je _____, katera bo predala kmetijo hčeri in sinu, vsakemu polovico kmetijskega gospodarstva.</p>
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Nimajo dopolnilne dejavnosti
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	<p>Obstoječi objekt za spravilo strojev in staro hišo bo prevzel sin _____, vinsko klet, prostor za predelavo grozdja in novo hišo ter kmetijska zemljišča bo prevzela hči _____.</p> <p>Po prevzemu kmetije ne bo imela prostora za spravilo kmetijskih strojev in opreme, zato bi zgradili nov objekt.</p> <p>Dimenzije objekta za spravilo strojev in opreme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12x 6m = 72m² - višina 5m, - kritina korci
b) utemeljenost naložbe	<p>Za nadaljevanje kmetovanja na kmetiji bo nova nosilka kmetijskega gospodarstva potrebovala nov prostor za spravilo kmetijskih strojev in opreme.</p> <p>Objekt bi postavili ob robu parcele št. 1817/2, k.o. Brestovica pri Komnu in 1818/6, , k.o. Brestovica pri Komnu. v neposredni bližini stanovanjske hiše. Glede na postavitev bi objekt funkcionalno služil svojemu namenu. Za razvoj kmetijske dejavnosti tak prostor na kmetiji tudi potrebujejo. V naravi je travnik, vendar zaradi plitkosti zemlje, tu ni možna intenzivna pridelava kmetijskih pridelkov.</p>
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika	Izbrana lokacija je primerna za izgradnjo

obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	nameravanega objekta. Kmetijsko gospodarstvo je razvojno naravnano in usmerjeno v pridelavo hrane. Glede na razvojno usmerjenost kmetijskega gospodarstva menim, da bo kmetija še naprej uspešna. Za obstoj in nadaljnji razvoj kmetije, je investicija v nov objekta za spravilo kmetijskih strojev in opreme potrebna.
--	--

Pripravila: Milena Štolfa, univ.dipl.inž.agr.
izpostava oddelka za kmetijsko svetovanje Sežana



Vodja oddelka za kmetijsko svetovanje:
Vasja Juretič, univ.dipl.inž.agr.

