



Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
Kočevarjeva ul. 1, Novo mesto, tel. +7-37315-31, fax. +7-37315-30

Elaborat lokacijske preveritve

v enoti urejanja prostora VIN 14 – Vinji vrh

(odstopanje od PIP, določenih z OPN, za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev)

Identifikacijska številka: 6874

Novo mesto, maj 2026

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora VIN 14 – Vinji vrh (odstopanje od PIP, določenih z OPN, za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev)**

Identifikacijska št.: 6874

Št. projekta: 08/24 - LP

Naročnik: ZASEBNI INVESTITOR

Pripravljaivec: OBČINA ŠMARJEŠKE TOPLICE
Šmarjeta 66, 8220 Šmarješke Toplice

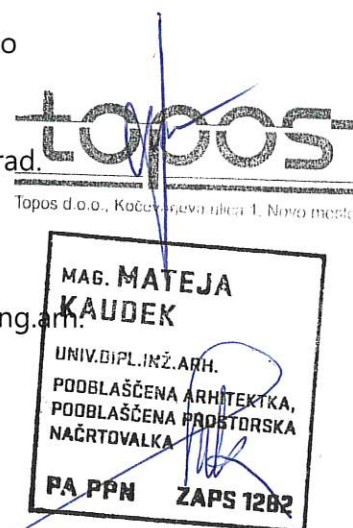
Izdelovallec: TOPOS d.o.o.,
Kočevarjeva 1, 8000 Novo mesto

Direktor: Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.grad.

Odgovorna vodja:
(pooblaščenka prostorska
načrtovalka): mag. Mateja Kaudek, univ.dipl.ing.arh.
PA, PPN – ZAPS 1282

Sodelavci: Tamara Tratar, dipl.inž.kraj.arh.

Kraj in datum: Novo mesto, maj 2026



VSEBINA

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2 Območje lokacijske preveritve
- 1.3 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije

2 IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

- 2.1 Veljavni prostorski akti na območju lokacijske preveritve in namenska raba prostora
 - 2.1.1 Strateški del OPN
 - 2.1.2 Izvedbeni del OPN

3 PRIKAZ STANJA PROSTORA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- 3.1 Opis obstoječega stanja
- 3.2 Območja varovanj in varovalnih pasov
- 3.3 Povzetki iz geomehanskega poročila
- 3.4 Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve

4 OPIS OBJEKTA

5 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

- 5.1 Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve
- 5.2 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj
 - 5.2.1 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualno odstopanje
 - 5.2.2 Utemeljitev upoštevanja ostalih kriterijev za individualno odstopanje
 - 5.2.3 Utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od PIP z namensko rabo prostora
- 5.3 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve, ugotovitev skladnosti in individualnih odstopanj od PIP
 - 5.3.1 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost s tlorisnim gabaritom, in sicer zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan
 - 5.3.2 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost z maksimalnim višinskim gabaritom
 - 5.3.3 Utemeljitev skladnosti z ostalimi PIP (115. člen (2) PPIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az))
- 5.4 Izvedene lokacijske preveritve na območju

6 PREDLOG SKLEPA

7 GRAFIČNE PRILOGE

- 7.1 Prikaz območja LP na izseku iz OPN, M 1: 1000
- 7.2 Prikaz območja LP na DOF, M 1: 1000
- 7.3 Prikaz obstoječega stanja na GN, M 1: 100
- 7.4 Grafični prikaz končnega stanja – izvleček idejne zasnove, M 1: 100

8 OSTALE PRILOGE (PRILOŽENE V DIGITALNI OBLIKI)

- 8.1 GD za legalizacijo in dozidavo zidanice na Vinjem vrhu. št. 351-229/2008-14, izdano dne 20. 10. 2008;

8.2 GD za gradnjo podpornega zidu na Vinjem vrhu. št. 351-1383/2008-5, izdano dne 27. 11. 2008;

8.3 Mnenje-Potrdilo o zasaditvi novega vinograda, KGZS-Zavod Novo mesto, izdano dne 2. 4. 2024;

8.4 Zapisnik o ustni obravnavi v zvezi v vpisom oz. spremembo podatkov v registru kmetijskih gospodarstev za kmetijsko gospodarstvo KMG-MID 100974332, št. 330-6/2023-6232-464, z dne 11. 12. 2023.

8.5 Soglasje sosedu za oporni zid in kamnito oblogo

8.6 Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice, št. poročila P 110/2026-CE, marec 20026, Cestal inženiring in svetovanje d.o.o.

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

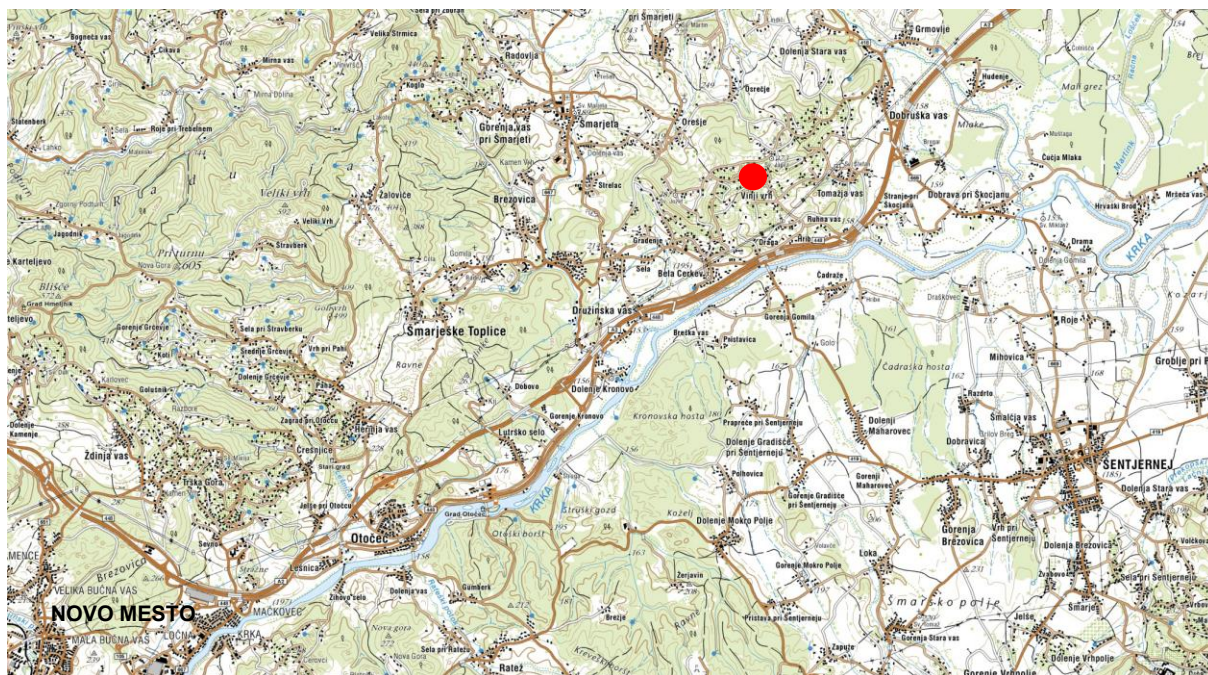
1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju tudi LP) se izdela na pobudo zasebnega investitorja z namenom legalizacije zidanice na zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. Bela Cerkev. V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12, in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21 (v nadaljevanju tudi OPN), je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju tudi EUP) VIN 14 – Vinji vrh, s predpisano namensko rabo prostora Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih.

Lokacijska preveritev se izdela za potrebe legalizacije objekta na stavbnem zemljišču, saj določeni deli objekta niso izvedeni skladno z gradbenim dovoljenjem. Objekt odstopa od nekaterih prostorskih izvedbenih pogojev, opredeljenih z OPN, pri čemer gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z namensko rabo prostora ter cilji prostorskega razvoja občine in ne povzročajo konfliktov v prostoru. Neskladnost je vezana horizontalni gabarit kleti, ki je pretežno vkopana, ter na izvedbo dveh kletnih etaž.

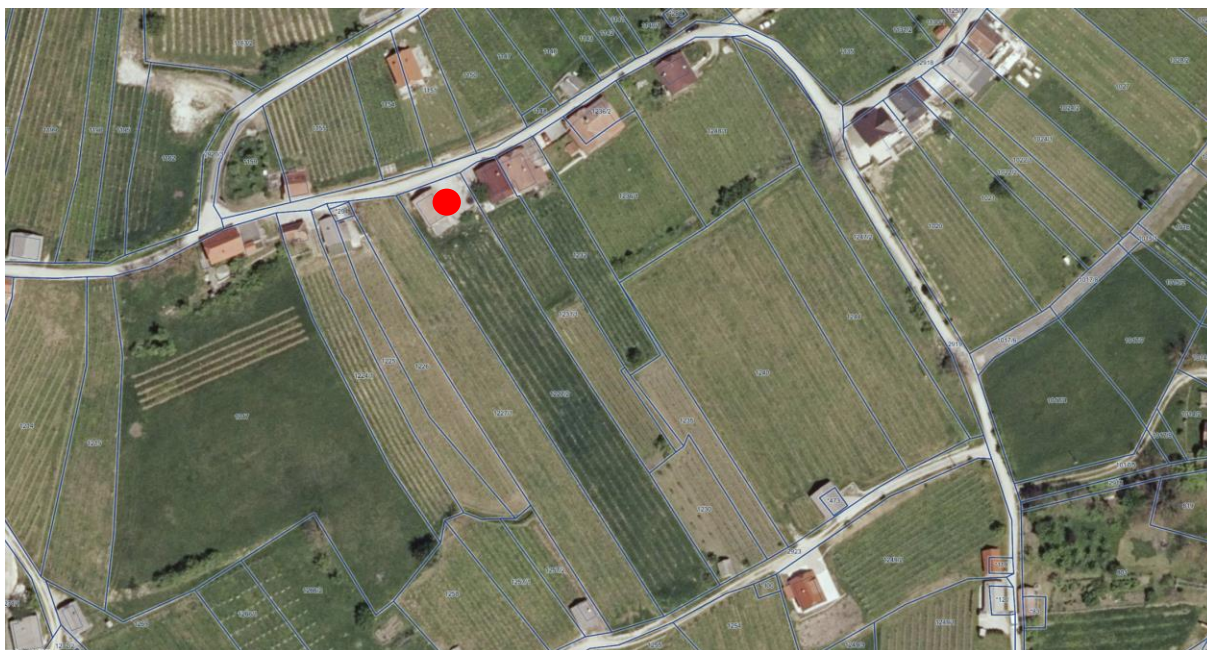
1.2 Območje lokacijske preveritve

Makrolokacija: Območje LP se nahaja v Vinjem Vrh, na območju zidanic in vinogradov, severno od avtoceste Ljubljana–Obrežje.



Prikaz območja lokacijske preveritve v širšem prostoru; vir: Geopedia

Mikrolokacija: Območje LP, v velikosti 415,6 m², se nahaja neposredno ob JP 798011 (Mali Vinji Vrh-Lestina) in zajema zemljišče s parc. št. 1227/2 k.o. Bela Cerkev. Zemljišče je v lasti pobudnika LP. Območje na severni strani meji na cesto, na vzhodu na sosednjo zidnico z vinogradom, vinograd je tudi na zahodni in južni strani.



Prikaz območja lokacijske preveritve na večjem merilu; vir: PISO

1.3 Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije

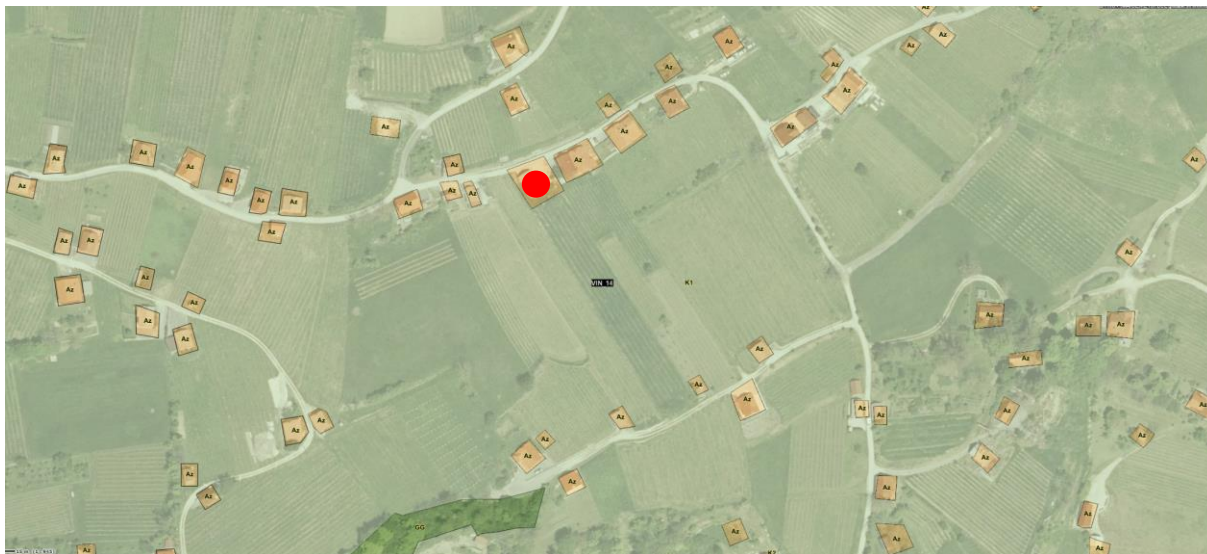
- Občinski prostorski načrt Občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12 in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21 (OPN);
- Geodetski posnetek obstoječega stanja: št. TOPOS - GN - 2022/23, januar 2023, Topos d.o.o.;
- GD za zidanico št. 351-03-175/91-9, izdano dne 12. 3. 1992;
- GD za legalizacijo in dozidavo zidanice na Vinjem vrhu. št. 351-229/2008-14, izdano dne 20. 10. 2008;
- GD za gradnjo podpornega zidu na Vinjem vrhu. št. 351-1383/2008-5, izdano dne 27. 11. 2008;
- Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023
- Mnenje-Potrdilo o zasaditvi novega vinograda, KGZS-Zavod Novo mesto, izdano dne 2. 4. 2024;
- Zapisnik o ustni obravnavi v zvezi v vpisom oz. spremembo podatkov v registru kmetijskih gospodarstev za kmetijsko gospodarstvo KMG-MID 100974332, št. 330-6/2023-6232-464, z dne 11. 12. 2023;
- Spletni portal PISO;
- Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice, št. poročila P 110/2026-CE, marec 2026, Cestral inženiring in svetovanje d.o.o.

2 IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

2.1 Veljavni prostorski akti na območju lokacijske preveritve in namenska raba prostora

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12, in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21 (OPN). OPN za to

območje določa namensko rabo Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (63. člen), ter enoto urejanja prostora VIN 14 – Vinji vrh 1 (125. člen). Za EUP VIN 14 so podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) določeni v 115. členu OPN.



Prikaz PNRP po veljavnem OPN na območju LP; vir: PISO

Ugotovitev: Objekt, ki je predmet legalizacije, je **skladen** z namensko rabo prostora **Az** – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, saj gre za zidanico.

V nadaljevanju so povzeti izvlečki določil iz OPN, ki se nanašajo na namensko rabo prostora Az, objekt legalizacije in območje lokacijske preveritve.

2.1.1 Strateški del OPN

1 UVODNE DOLOČBE

5. člen (pomen izrazov)

(10) Funkcionalno zemljiško posestvo (FZP) je ena ali več zemljiških parcel, na kateri je vinograd ali sadovnjak. Kadar FZP deli zemljiška parcela, ki je kategorizirana ali nekategorizirana cesta, se šteje, da se zemljiške parcele FZP stikajo. Zemljiške parcele, ki sestavljajo FZP, se morajo medsebojno stikati z zemljiščem, kjer je dopustna nameravana gradnja. Vsa zemljišča morajo biti v lasti investitorja gradnje stavbe.

(60) Zidanica je kmetijska stavba za kletarjenje, spravilo in predelavo grozdja ter sadja, za pridelavo in shranjevanje vina ter za shranjevanje drugih kmetijskih pridelkov, strojev in orodja, lahko tudi za občasno bivanje.

2.2 IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

7. člen (izhodišča prostorskega razvoja občine)

(7) Občina Šmarješke Toplice bo postala bolj prepoznavna turistično naravnana in dobro naravno ohranjena občina Jugovzhodne Slovenije.

- Na preostalem prostoru občine, v ruralnem zaledju, se v povezavi z osnovno idejo ohranjanja kakovosti naravnega okolja razvijajo omrežja turistične ponudbe (turizem na kmetiji) in turizma v vinogradniških območjih (turizem na kmetiji, vinotoč ipd.).

- Spodbuja se tudi ohranjanje kakovostne krajine in prostorskih razmerij z ohranjanjem kmetijske rabe tal, vključno z vinogradniških ohranjanjem tradicionalne strukture območij ter s preprečevanjem neakovostne in neavtohtone razpršene gradnje ...

2.3 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

9. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(4) Skladno s strategijo razvoja turizma občine se ohranjajo potenciali za razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti ter dopolnjuje se turistično rekreacijsko infrastrukturo v smislu kakovosti in raznovrstnosti ponudbe. Spodbuja se razvoj novih oblik turistične ponudbe, predvsem pa razvoj obstoječih turističnih programov na širšem območju Šmarjeških Toplic, Klevevža, Kogla in Vinjega vrha, pa tudi na drugih lokacijah, ki imajo potenciala za turistični razvoj. Poveča se spekter turistične ponudbe, tako vsebinsko z novimi programi, prireditvami, turističnimi proizvodi, kot količinsko, predvsem s povečanjem nočitvenih kapacitet različnih vrst ...

10. člen (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(6) Posebno vlogo v omrežju naselij in sistemu poselitve imajo naselja in lokacije s turističnim pomenom. Turistični kompleks term v Šmarjeških Toplicah in kompleks Klevevž (razvaline gradu, nekdanja farma, mlin in topli izvir), staro jedro Bele Cerkev in Šmarjete, naselje Zbure in Šmarješke Toplice ter vinogradniška območja Vinjega vrha in Kogla (predvsem za razvoj zidaniškega turizma, vinskih cest z vinotoči, apartmajskega turizma – oddajanje zidanic in podobnega), reka Krka in potok Radulja z obvodnim prostorom za razvoj vodnih in obvodnih športov ipd. Lokacije s turističnim pomenom so tudi posamezne naravne in kulturne znamenitosti, turistične kmetije po naseljih, vinske ceste in druge tematske poti. Na teh lokacijah se skladno z naravnimi in ustvarjenimi danostmi vzdržuje obstoječa turistična infrastruktura, ob upoštevanju prostorskih in okoljskih omejitev pa se razvijajo tudi novi programi.

12. člen (območja razvoja dejavnosti v krajini)

(2) Na celotnem območju občine se spodbuja sonaraven način kmetovanja. Zaraščanje kmetijskih zemljišč se ustavlja s spodbujanjem različnih oblik sonaravnega kmetovanja zlasti na območjih vrednejše tradicionalne kulturne krajine. Velik pomen pri preprečevanju zaraščanja imajo vinogradniška območja.

13. člen (območja ohranjanja prepoznavnosti)

(1) V nadaljnjem prostorskem razvoju dejavnosti v krajini, pa tudi poselitve in infrastrukture, se zagotavlja ohranjanje kulturne krajine kot pomembne nosilke prepoznavnosti občine, ki hkrati nudi primerjalne prednosti za razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti. To še posebej velja za območja prepoznavnosti (dolina Radulje, območje Klevevža, vinogradniška območja Koglega in Vinjega vrha ipd.) ter območja kulturne dediščine, pa tudi za posamezne prvine prepoznavnosti krajine.

(2) Ohranjajo se ... značilni arhitekturni členi (cerkve na vrhovih gričev, skupine kozolcev) in značilna zgradba vinogradniških krajin (Vinji vrh, Koglo).

2.5. USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE IN ZA CELOVITO PRENOVO

2.5.3 Območja razpršene poselitve in ureditev zunaj naselij

32. člen (območja ohranjanja razpršene poselitve in prostorskih ureditev zunaj naselij)

(1) Na območju občine se je kot avtohtoni poselitveni vzorec oblikovala razpršena poselitev kot zaokrožena vinogradniška območja z zidanicami, hrami, vinotoči, vinskimi kletmi, posamičnimi stanovanjskimi stavbami in kmetijami; prikazana so v strateškem delu grafičnih prikazov OPN na listih št. III in V.

34. člen (razvoj vinogradniških območij)

(1) Vinogradniška območja so območja razpršene poselitve, ki se je oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto, zidanicami, hrami in gospodarskimi objekti za spravilo sadja, orodja in mehanizacije ter s posamičnimi stanovanjskimi objekti, samotnimi kmetijami, domačijami in zaselki.

(2) Vinogradniška območja se urejajo tako, da se omejuje pregosta pozidava, da se komunalno opremiti, uredijo dostopi, določa ustrezno namembnost, tipologijo in oblikovanje objektov, določa ustrezne zasaditve in druge zunanje ureditve.

(3) Na vinogradniških območjih je na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja zidanic in hramov kot kmetijskih stavb, ki primarno služijo kmetijski dejavnosti in sekundarno občasnemu bivanju, ter vinotočev in vinskih kleti, oboje ob upoštevanju najmanjše potrebne površine obdelanega kmetijskega zemljišča. Dopustna je tudi prenova obstoječih stanovanjskih objektov. V objektih iz tega člena odloka je dopustna tudi turistično-gostinska dejavnost v obsegu, značilnem za vinogradniška območja, ki ne omejuje pretežne kmetijske rabe objekta.

(4) Zgoščevanje pozidave na vinogradniških območjih se dopusti kot zaokrožanje obstoječih skupin stanovanjskih objektov in/ali zidanic ter domačij na dobro dostopnih lokacijah z obstoječo komunalno opremljenostjo ali možnostmi za navezavo na GJL, če se to v prostorskih in okoljskih preveritvah izkaže kot sprejemljivo.

(5) Zidanice, hrami, vinotoči in vinske kleti se načrtujejo v vinogradniških območjih, če so namenjeni obdelavi vinogradov in sadovnjakov. Za vsako kategorijo objekta je v izvedbenem delu OPN določena minimalna površina vinograda ali sadovnjaka, ki je potrebna za dopustitev gradnje teh objektov.

2.7 USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI

2.7.1 Razvojna območja za dejavnosti, vezane na naravne vire

43. člen (zasnova prostorskega razvoja turizma in prostočasnih dejavnosti)

(4) Turistične in prostočasne dejavnosti se prednostno razvijajo na že obstoječih jedrnih območjih (Šmarješke Toplice), na območjih naravne ohranjenosti (doline Radulje, Laknice, Prinovca in Toplice ter Krke), pa tudi na drugih območjih, kjer so prostorske možnosti za razvoj tovrstnih dejavnosti (vinogradniška območja Vinjega vrha in Kogla) ter druga območja prepoznavnosti prostora. Na teh območjih se medsebojno povezujejo posamični obstoječi ali novi programi ob izogibanju pretiranim koncentracijam programov in infrastrukture v prostoru, pri tem se ohranjajo in nadgrajujejo obstoječe tematske turistične poti in druge ureditve. Na teh območjih se razvijajo različne oblike turizma, skladno s prostorskimi značilnostmi in omejitvami, predvsem tistimi, na področju ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine. Nadgrajuje se omrežje kvalitetne gostinske ponudbe ter se povezuje z omrežjem turističnih in prostočasnih dejavnosti, vključuje se v turistično in prostočasno ponudbo.

(5) Razvoj turističnih dejavnosti se usmerja tako, da se v turistično ponudbo vključijo območja z regionalnimi in krajevnimi posebnostmi, ki so predvsem: Šmarješke Toplice, termalni izviri in grad pri Klevevžu, kulturne krajine (dolina Radulje, Toplice in drugih potokov, vinogradniško območje Vinjega vrha in Kogla ter ostala vinogradniška območja idr.).

(9) Vinogradniški turizem: spodbuja se na območju obstoječih vinogradniških območij z urejanjem zidanic kot gospodarskih objektov in ponekod vinotočev ter kot objektov za občasno

bivanje. Ohranjajo se zidanice kot počitniški objekti, urejajo pa se tudi zidanice kot turistično-nastanitveni in gostinski objekti.

48. člen (usmeritve za ohranjanje prepoznavnosti)

(1) Ohranja se prepoznavnost prostora.

(2) Območja, pomembna za prepoznavnost prostora, so:

- značilni vzorci poselitve (strnjena naselja in vinogradniška območja z zidanicami, hrami in vinotoči, osamele kmetije),
- značilni arhitekturni členi in njihova umeščenost v prostor (cerkve na vrhovih gričev, skupine kozolcev),
- značilna zgradba vinogradniških krajin (Vinji vrh, Koglo) ...

(3) Območja, pomembna za prepoznavnost prostora, se ohranja, vanje se ne vnaša novih dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko degradirale prvine, zaradi katerih so območja pomembna za prepoznavnost.

2.7.3 Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja

52. člen (območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja)

(1) Objekti morajo biti ustrezno protipotresno projektirani in grajeni v skladu s pogoji, ki veljajo za območja s predmetno stopnjo potresne ogroženosti.

(3) Pri posegih v prostor se upošteva požarna ogroženost naravnega okolja. Na poseljenih območjih in območjih industrije se posebna pozornost posveti opredelitvi in izvedbi požarnega varovanja.

(5) V občini so erozijska območja z nizko stopnjo ogroženosti. Na teh območjih se prostorske ureditve in posamični posegi v prostor načrtujejo in izvajajo ob upoštevanju običajnih protierozijskih ukrepov, kar vključuje predvsem izbor lokacij za gradnjo izven teh območij in prilagoditev gradenj. Če se tem območjem ni mogoče izogniti, je treba pridobiti pozitivno geomehansko mnenje in geotehnično poročilo ter zagotoviti izvedbo tehničnih rešitev, ki zagotavljajo stabilnost objektov.

Ugotovitev: Objekt za legalizacijo, obravnavan s to LP, je **skladen** s strateškim delom OPN. Ureditev zidanice ohranja značilno zgradbo vinogradniških krajin in zagotavlja ohranjanje kulturne krajine vinogradniškega območja Vinjega vrha. S svojo dejavnostjo doprinese k razvoju turizma na širšem območju Vinjega vrha, kjer se spodbuja razvoj obstoječih turističnih programov in se v turistično ponudbo vključuje kulturna krajina.

2.1.2 Izvedbeni del OPN

68. člen (splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del)

(6) Spremembe namembnosti objektov so dopustne, če so skladne ali niso v nasprotju s splošnimi PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP, na območjih veljavnih OPPN pa skladne z določili OPPN. Dopustne so spremembe namembnosti, skladne s predpisi o graditvi objektov.

(11) Za objekte, ki so nedovoljena gradnja in so bili zgrajeni pred uveljavitvijo tega odloka, so do odstranitve ali pridobitve gradbenega dovoljenja (če je to možno pod pogoji tega odloka) dopustna redna vzdrževalna dela z namenom preprečitve nevarnosti za ljudi in okolje.

71. člen (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)

(1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka tradicionalnim oziroma sodobnim kakovostnim objektom in ureditvam v okolici iste vrste po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so z določili tega odloka posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

(4) Višinski gabariti: Pri določanju višine stavb, vključno s kolenčnimi zidovi, se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP oz. v vplivnem prostoru, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhuete naselja in da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti. Etažna višina pritličja je odvisna od vrste in namembnosti objekta in pri stanovanjskih stavbah znaša praviloma do 3,00 m, pri objektih za opravljanje dejavnosti pa je lahko višja, glede na posebnosti posameznih dejavnosti.

(5) Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom, tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja.

(10) Barve fasad: Če s tem odlokom ali režimi varovanja ni določeno drugače, je dopustna uporaba svetlih barv, kot bele, peščene, drap, svetlo sive ipd. Dopustna je tudi uporaba svetlejših odtenkov zemeljskih barv. Ni dopustna uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra, živo rdeča, živo oranžna in podobne). Prav tako ni dopustna kombinacija navedenih in drugih signalnih oz. izrazito živih barv med seboj. Žive barve so dopustne le izjemoma, kadar so tradicionalne (npr. oker, opečna) in če so kombinirane z nevtralnimi barvami (npr. siva, temno siva).

(12) Kadar FI in FZ nista določena s tem odlokom, se glede izrabe in zazidanosti gradbene parcele upoštevajo normativi, standardi in načela dobre prakse za projektiranje objektov.

77. člen (splošni PIP za gradnjo preostalih pomožnih objektov)

(3) Rezervoarji: na vinogradniških območjih zbiralniki za kapnico ali greznice na smejo biti posebej nadkriti, razen če gre za brajde. V kolikor so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnice) vkopani.

92. člen (splošni PIP glede minimalne komunalne opreme in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Gradnja objektov (razen objektov GJI) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali če tako določa posebni predpis.

(5) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno za gradnjo nestanovanjske stavbe izven območja naselja, če ima zagotovljeno lastno oskrbo s pitno vodo, lastno oskrbo z električno energijo, lastno čiščenje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Če je komunalno zemljišče na območju, kjer je mogoča priključitev na omrežje GJI, se vrsta infrastrukture, na katero je mogoča priključitev, šteje za minimalno komunalno opremo.

(7) Ne glede na določbe prvega, tretjega in četrtega odstavka tega člena, je s soglasjem upravljavca posamezne GJI gradnja objektov dopustna tudi v primeru, da tehnične možnosti ne omogočajo priključitve objekta na posamezno omrežje GJI. Minimalna komunalna oskrba se v tem primeru začasno ali stalno zagotovi s pomočjo alternativnih sistemov oskrbe:

- alternativni sistem oskrbe s pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja oziroma lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo, kadar je glede na predpise o oskrbi s pitno vodo ta dovoljena,
- alternativni sistem oskrbe z elektriko, in sicer s pomočjo obnovljivih virov energije, z izjemo vetrne energije, katere izraba v tem primeru ni dopustna,
- alternativni sistemi odvajanja odpadne vode, kot sta mala čistilna naprava in nepretočna greznica ...

115. člen (podrobnejši PIP za razpršeno poselitev)

(2) Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az):

Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih
1 Tipologija zazidave: tradicionalna ali sodobna oblika zidanice, hrama, vinotoča in vinske kleti (prostostoječa stavba, stavba v nizu je dopustna, če je to tradicionalni oz. značilni vzorec postavitve objektov).
3 Dopustne dejavnosti: kmetijstvo, vinogradništvo in vinarstvo ter sadjarstvo, občasno bivanje, gostinskoturistična dejavnost, povezana z vinogradništvom in sadjarstvom (točenje vina, prodaja sadja in vina, sobodajalstvo), kulturne in javne dejavnosti (organiziranje prireditev).
4 Dopustni objekti: zidanice, hrami in vinotoči kot posebna oblika zidanice, vinske kleti in nestanovanjske stavbe in ter gradbeno inženirski objekti
5 Dopustne gradnje skladno z 68. členom (splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del) tega odloka ob upoštevanju naslednjih pogojev: <ul style="list-style-type: none"> - novogradnje zidanic, vinskih kleti in ureditev vinotočev na zemljiščih, ki izpolnjujejo pogoje glede zahtevane površine pripadajočih kmetijskih zemljišč, določene v točki 7 te preglednice (Druga merila in pogoji); - dozidave in nadzidave obstoječih objektov, vendar samo do največjega dopustnega tlorisnega in višinskega gabarita glede na velikost vinograda; - rekonstrukcije zidanic in vinskih kleti tudi na zemljiščih, ki ne izpolnjujejo pogojev glede minimalnih zasajenih površin z vinsko trto in/ali sadnim drevjem, ob upoštevanju pogojev in meril za oblikovanje, ki veljajo za novogradnjo; - odstranitve objektov, če s tem ni ogrožena značilna podoba območja. Površina, s katere je odstranjen objekt, se rekultivira in ureja kot integralni del vinograda, sadovnjaka oziroma dvorišča ali prometne površine; - sprememba namembnosti stavb, če so izpolnjeni pogoji glede dostopnosti, parkirnih mest in infrastrukturne opremljenosti ter zaradi katerih se ne spremeni velikost in zunanji videz objekta ter bistveno ne povečujejo vplivi na okolico, skladno z dopustnimi dejavnostmi (turistično-gostinske, kulturne). Spremembe namembnosti stavb v stanovanjsko rabo niso dopustne.
6 Merila in pogoji za oblikovanje ter drugi pogoji: Upoštevajo se določila 71. člena (splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov) tega odloka, poleg tega pa še: <p>a) Zidanica: zidanica je stavba, katere arhitekturna zasnova se podreja vinogradniški rabi. Zasnova je lahko tradicionalna ali sodobna.</p> <p>Lokacija in gabariti:</p>

- *tlorisni gabariti: osnovni volumen stavbe nad zemeljsko površino naj ima pravokoten tloris v razmerju stranic od 1:1,4 do 1:2 z dopustnimi prizidki in nadstreški k osnovnemu volumnu stavbe, ki so osnovnemu volumnu stavbe podrejeni; zazidana površina zidanice, skupaj s površino prizidka ali prizidkov, lahko znaša največ 50 m². Zazidano površino je v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, dopustno povečati za 1 m² za vsakih 0,5 ara dodatnega vinograda ali sadovnjaka, ki pripada FZP, s tem, da skupna zazidana površina zidanice v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, ne sme preseči 100 m² v primeru kleti, namenjeni lastni pridelavi vina oziroma sadja, za gospodarsko pridelavo pa 200 m². Kadar je klet v celoti vkopana, dopustna zazidana površina zidanice v kletnem delu ni omejena;*
- *dopustna je gradnja nadstreškov in prizidkov, če je streha dvokapnica enakega naklona kot osnovna stavba ter so prizidki in nadstreški po tlorisnih gabaritih in višini osnovni stavbi podrejeni. Sleme prizidkov in nadstreškov mora biti minimalno 1 m nižje od slemena osnovne stavbe;*
- *dopustna je tudi gradnja kletnih prizidkov, če so le ti v celoti ali pretežno vkopani v zemljo tako, da je vidna le čelna stran kleti;*
- *maksimalni višinski gabarit: K (delno ali v celoti vkopana) + M (kolenčni zid največ 1,20 m). V primerih, kadar je višinska razlika naklona raščenege terena, kjer stoji objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja višini kletne etaže, je namesto mansarde nad kletjo dopustna gradnja pritličja, nad katerim se izvede streha v obliki simetrične dvokapnice naklona 35 do 45°;*
- *odmiki: treba je zagotoviti minimalni razmik dvakratne širine zidanice med sosednjimi zidanicami, pri čemer so odmiki lahko tudi manjši glede na minimalne požarnovarstvene odmike, če to pogojujeta oblika tradicionalne parcelne strukture ali relief, kar mora biti v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno. Zahtevan minimalni odmik kapa glavnega objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika je 2 m in je lahko manjši ob soglasju lastnika sosednje zemljiške parcele;*
- *izjemoma so oporni zidovi in podzemni objekti lahko postavljeni na mejo sosednjega zemljišča ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne ob javnih poteh, kjer je minimalen odmik 1 m ter je treba pridobiti soglasje upravljavca javne ceste;*
- *ob zidanici mora biti zagotovljeno vsaj eno parkirno mesto, ob vinotoču pa vsaj tri parkirna mesta in manipulacijske površine. V primerih, ko ni mogoče zagotoviti parkirnih mest na gradbeni parceli, se parkirna mesta zagotovijo na drugi lokaciji, ki omogoča peš dostop;*
- *za utrditev brežin se uporabi les ali vegetacijski material. Oporni in podporni zidovi ne smejo biti višji od 1,5 m. Obdelani naj bodo kot kamnite škarpe z uporabo lokalnih materialov, dopustijo se kombinacije z betonom, opeko in lesom.*

Streha:

- *dopustne so klasične dvokapne strehe z naklonom 35 do 45°;*
- *na strehi zidanice se lahko izvede svetlobne in prezračevalne frčade vseh oblik razen trapezne, po ena na vsaki strešini. Največja tlorisna površina frčad je lahko 20% tlorisne projekcije strehe;*
- *dopustni so čopi na območjih, kjer so avtohtoni oz. prevladujoči;*
- *dopustne so kritine v opečni in temno rjavi barvi, glede na prevladujoč tip kritine v vinogradniškem območju pa tudi v sivi in temni sivi barvi;*

- orientacija slemena se prilagaja vzorcu postavitve zidanic v območju.

Fasada:

- Oblikovanje fasad je lahko tradicionalno ali sodobno. Dopustna je kombinacija historičnih stavbarskih elementov in avtohtonih materialov s sodobnimi.

7 Druga merila in pogoji:

7.1 Pogoji glede zahtevane površine pripadajočih kmetijskih zemljišč:

a) Zidanice

- gradnja zidanice je dopustna na stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli, če ima zemljišče v sklopu FZP v lasti in obdelavi lastnika minimalno površino 30 arov trajnega nasada vinograda ali/in sadovnjaka;
- pri novogradnjah na mestu odstranjenih zidanic, zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka, minimalna površina FZP ne sme biti manjša od 6 arov vinograda ali/in sadovnjaka;
- pri rekonstrukcijah obstoječih zidanic se pogoj minimalne površine FZP ne uporablja.

b) Vinske kleti

c) Hrami in vinotoči

Za gradnjo hramov in vinotočev se smiselno uporabljajo določila tega odloka, ki veljajo za zidanice.

7.2 Pogoji za ureditev in sanacijo nedovoljenih gradenj:

- Za stavbe, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka brez gradbenega dovoljenja ali so bile zgrajene oziroma se uporabljajo v nasprotju s pogoji, določenimi z izdanim gradbenim dovoljenjem, je dopustna ureditev in sanacija skladno z določbami tega odloka.
- Pri legalizacijah zidanic, zgrajenih najmanj do tretje gradbene faze pred uveljavitvijo tega odloka, minimalna površina funkcionalnega zemljiškega posestva ne sme biti manjša od 8 arov.
- Če se v postopku projektiranja in določanja sanacijskih ukrepov ugotovi, da bi bila nujna izvedba obsežnih konstrukcijskih sprememb, ki bi bile nesorazmerne glede na relativno majhno odstopanje od podrobnejših PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, so dopustne tolerance do 20 % glede pogojev o razmerju stranic objekta, naklonu strehe, maksimalni tlorisni površini frčad, višini kolenčnega zidu, razliki med slemenom osnovne stavbe in slemenim prizidkov in nadstreškov, odmikih in tlorisnem gabaritu.
- Projektna dokumentacija mora vključevati posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje, vključno s podrobnimi strokovnimi utemeljitvami - tako po merilih prostorskega konteksta kot tudi avtohtonega stavbarstva zidanic v danem vinogradniškem območju. Posebna merila sanacije in integracije stavbe v okolje naj obsegajo vsaj eventualne prilagoditve volumnov in odstranitve v krajini izstopajočih posebnih stavbarskih elementov ter ukrepe sanacije obstoječega stanja v skladu z določbami PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az), kot jih določa ta odlok.

7.3 Pogoji za parcelacijo v vinogradniških območjih:

V vinogradniških območjih je večje parcele, na katerih so zgrajene zidanice, dopustno deliti na manjše parcele le ob zadostni sklenjeni površini trajnega nasada vinograda ali/in sadovnjaka, ki mora imeti minimalno površino 30 arov trajnega nasada vinograda ali/in sadovnjaka. Izjema je lahko le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do

javnih poti) mora slediti uveljavljenemu vzorcu parcelacije v okoliškem prostoru.

7.4 Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljenja: Pri pridobitvi uporabnega dovoljenja površina FZP, zasajena z vinogradom ali/in sadovnjakom ne sme biti manjša, kot je bila ob pridobitvi gradbenega dovoljenja.

125. člen (posebni PIP za EUP vinogradniška območja)

ŠIFRA EUP	IME EUP
VIN_14	Vinji vrh 1

(7) Posebni pogoji za posamezna vinogradniška območja:

- VIN_14 (Vinji vrh): Ohranjajo se pogledi na cerkvi sv. Jožefa in sv. Janeza. Vsi posegi na arheološkem območju morajo biti usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Posegi na območju Natura 2000 morajo biti usklajeni s pristojno službo za varstvo narave. Za obstoječe površine, na katerih velja I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem (stanovanjske površine, turistične površine in površine razpršene poselitve) znotraj varovalnega pasu daljnovoda 2x110 kV Brestanica – Hudo, je treba pridobiti dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti veličin elektromagnetnega sevanja. V nasprotnem primeru se izvedejo ukrepi za preprečitev prekoračenih mejnih vrednosti elektromagnetnega sevanja.

Ugotovitev: Zidanica, ki je predmet te lokacijske preveritve, je, razen zazidane površine v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, ter dovoljenih kletnih etaž, **skladna** s členi izvedbenega dela OPN oz. z gradbenim dovoljenjem št. 351-229/2008-14, pridobljenim dne 20. 10. 2008 na podlagi takrat veljavnih določil OPN.

Objekt **odstopa** od PPIP, in sicer od 6. točke 115. člena, (2) Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az):

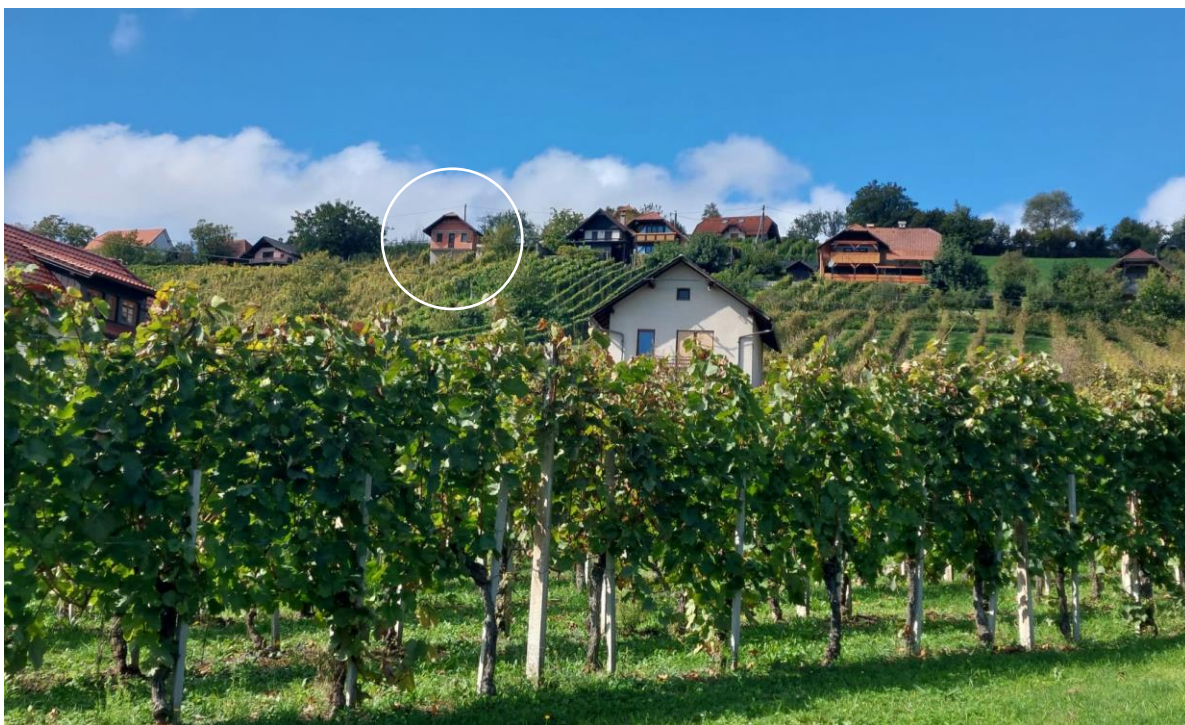
- kjer je za zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, opredeljena največja površina 100 m², ob upoštevanju, da FZP pripada zadostna površina vinograda. Površina obravnavane kleti je **118,05 m²**.
- kjer je dopustna izvedba delno ali v celoti vkopane kleti, obravnavana zidanica pa ima pod delno vkopano kletjo izvedeno **dodatno klet, ki je v celoti vkopana**.

Odstopanja so predmet te LP in so podrobneje opredeljena v poglavju 5.3.1 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost s tlorisnim gabaritom, in sicer zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan ter 5.3.2 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost z maksimalnim višinskim gabaritom.

3 PRIKAZ STANJA PROSTORA NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Opis obstoječega stanja

Na območju LP že stoji objekt – zidanica, zgrajena do tretje podaljšane gradbene faze (v večjem delu zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja). Ob zidanici je bila na vzhodni strani naknadno zgrajena delno vkopana klet, nad katero so zagotovljena parkirna mesta. V bližini so vinogradi in objekti s podobno vsebino. Teren na severnem delu je utrjen na koti pribl. 344,7 m. n. m. in proti jugu strmo pada. Infrastruktura je delno že vzpostavljena.



Prikaz integracije obravnavane zidanice v vinogradniški okoliš, vir: Topos d.o.o.

Zidanica, ki je predmet LP, se nahaja na grebenu znotraj vinogradniškega območja ter gabaritno in oblikovno ne odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici. Objekt ne izstopa v prostoru in ne presega silhuete okoliške pozidave.

3.2 Območja varovanj in varovalnih pasov

Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega portala PISO nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

VRSTA VAROVANJA:	POSEG:	OPOMBA:
Promet	DA	Zidanica se nahaja v varovalnem pasu javne poti JP 798011 Mali Vinji Vrh-Lestina, z najmanjšim odmikom 1,07 m od podzemnega dela in opornega zidu.
Elektroenergetsko omrežje	DA	Zidanica je priključena na nadzemni daljnovod napetosti 0,4 kV, ki poteka severno od lokacije.
Vodovod, kanalizacija	NE	/
Varstvo kulturne dediščine	DA	Območje leži na območju arheološke dediščine, in sicer arheološkega najdišča Vinji Vrh pri Beli Cerкви - Arheološko najdišče Vinji vrh-Šmarjeta. Investitor je za gradnjo pridobil kulturnovarstveno soglasje

		Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Novo mesto, št. ŠT-1/2008-PM, z dne 25.11.2008.
Varstvo narave	NE	/
Vodovarstveno območje	NE	/
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	DA	Območje leži na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Opredeljena je površinska erozija. Območje se nahaja na plazljivem območju, ki spada v razred srednje do velike stopnje pojavljanja plazov.
Potresno območje	DA	Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,275 g.
Območje varstvo pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom (za površine razpršene poselitve)
Državni prostorski akti	NE	/

3.3 Povzetki iz geomehanskega poročila

Kot strokovna podlaga za LP je bilo izdelano Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice (Cestal inženiring in svetovanje d.o.o., marec 2026). V nadaljevanju so povzeti bistveni rezultati in ugotovitve.

Sestava tal

Sestava tal na območju LP, ocenjena na osnovi podatkov geološke karte in poznavanja terena:

Sloj	Globina sloja (m)	AC klasifikacija	Opis zemljine po slojih (vrsta, konsistenca, vlažnost, barva)	Ročni penetrometer R.p. (kN/m ²)
1	0,0 m – 0,4 m		Travna ruša	/
2	0,4 – 1,2 m		Preperina laporja	
3	1,2 m =>		Hribina laporja	

Inženirsko geološke razmere in oblika površja

Hribinsko podlago na obravnavanem območju gradi hribina laporja, ki jo prekriva nekoliko debelejša preperinska plast.

Mejno stanje nosilnosti

Laboratorijske preiskave zemljin niso bile izvedene. Pri izračunu dopustnih obremenitev temeljnih tal so bile upoštevane sledeče karakteristike zemljine, v katero je temeljena zidanica:

enoosna tlačna trdnost $q_u = 800 \text{ kN/m}^2 \Rightarrow$ nedrenirana strižna trdnost $c_u = 400 \text{ kN/m}^2$,
prostorninska teža $\gamma = 20 \text{ kN/m}^3$, $\gamma_{R,v} = 1,4$

Nosilnost tal pod temelji

$$R_d / A = ((\gamma + 2) * c_u * b_c * s_c * i_c + q) / \gamma_{R,V}$$

oblika temelja

$$s_c = 1 + 0,2 B/L = 1,11$$

nagib obtežbe, nagib temeljev

$$i_c = 1, \quad b_c = 1$$

$$q = 3,9 \text{ m} * 20 \text{ kN/m}^3 = 78 \text{ kN/m}^2$$

$$R_d / A = (2282,16 \text{ kN/m}^2 + 78 \text{ kN/m}^2) / 1,4 = 1685,8 \text{ kN/m}^2$$

Mejno stanje nosilnosti temeljnih tal izkazuje vrednosti, ki so bistveno večje od dejanskih napetosti, nastalih zaradi obtežbe objekta.

Posedki

Izračun posedkov

$$s = V_k (1 - v^2) / E \beta_z \sqrt{BL} < 25 \text{ mm}$$

Posedki so bili praktično zanemarljivi.

Temeljenje

Temeljenje zidanice je izvedeno na mreži pasovnih temeljev. Na objektu ni opaznih poškodb, ki bi bile posledica neustreznega temeljenja.

Odvodnjavanja meteorne vode

Meteorna voda z območja strešnih površin se zbira v zbiralniku/kapnici, ki se nahaja v objektu, in sicer v delno vkopani kleti in služi oskrbi z vodo ter za zalivanje zelenih površin. Del meteorne vode iz strešin objekta se spelje preko sistema horizontalnih strešnih žlebov, vertikalnih odtočnih cevi, peskolovov in slepega jaška v kapnico, del pa v ponikovalnico, izvedeno na zemljišču. V ponikovalnico so speljane tudi meteorne vode z utrjenih površin.

Stabilnostne razmere in plazovitost

Po opozorilnik karti plazovitosti obravnavano območje spada v razred srednje do velike stopnje pojavljanja plazov. Hribinsko podlago gradi hribina laporja, ki je globalno stabilna na mestu temeljenja objekta. Z izvedenimi zemeljskimi posegi in opornim zidom na severni strani objekta ter s temeljenjem objekta v hribino laporja se je globalna stabilnost območja izboljšala in ni nevarnosti za plazenje večjih zemeljskih mas, ki bi lahko kvarno vplivale na obravnavani objekt in sosednja zemljišča.

Erozija

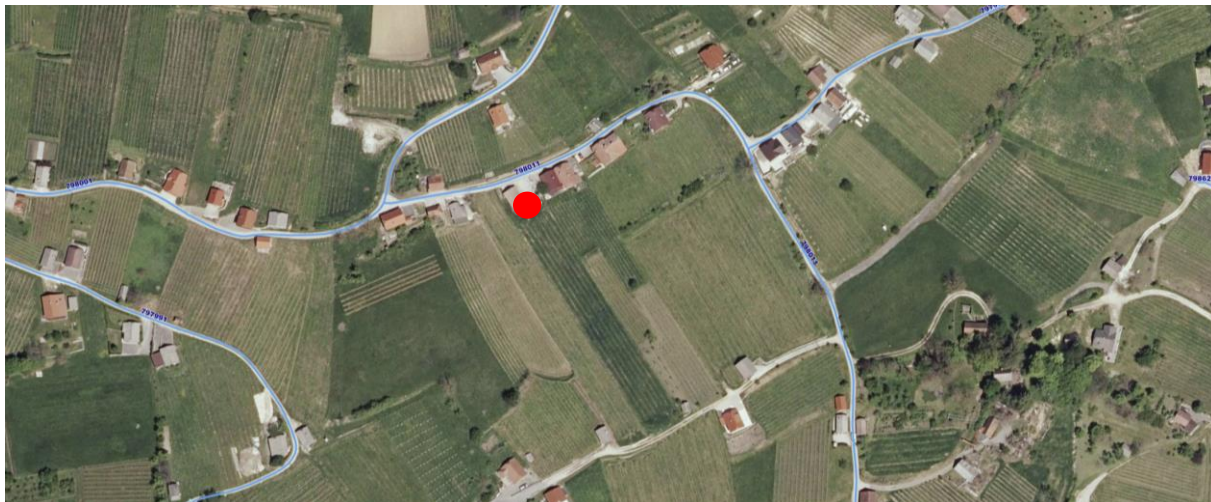
Na obravnavani lokaciji so že zagotovljeni protierozijski ukrepi, kot so preprečitev nekontroliranega zbiranja površinske meteorne vode ter hortikultura ureditev poškodovanih mest, ki so nastala pri gradnji, z ozelenitvijo, zasaditvijo grmovja oziroma drevja. Kot dodatni ukrep je potrebno odprto brežino v hribini ozeleniti s pomočjo kokosovim pletivom.

Zaključne ugotovitve

V geomehanskem poročilu je ugotovljeno, da na objektu ni opaznih poškodb, ki bi bile posledica neustreznega temeljenja, nestrokovne izvedbe ali neustreznih ali plazovitih temeljnih tal. Ocenjeno je, da so bile pri projektiranju upoštevane ustrezna projektna predvidevanja o kakovosti in nosilnosti temeljnih tal. Na podlagi tega je opredeljeno, da **z geomehanskega stališča ni ovir za legalizacijo zidanice.**

3.4 Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve

Dostop na območje LP je s severne strani, in sicer z javne poti 798011 Mali Vinji Vrh-Lestina.



Prikaz prometnega omrežja v okolici območja LP, vir: PISO



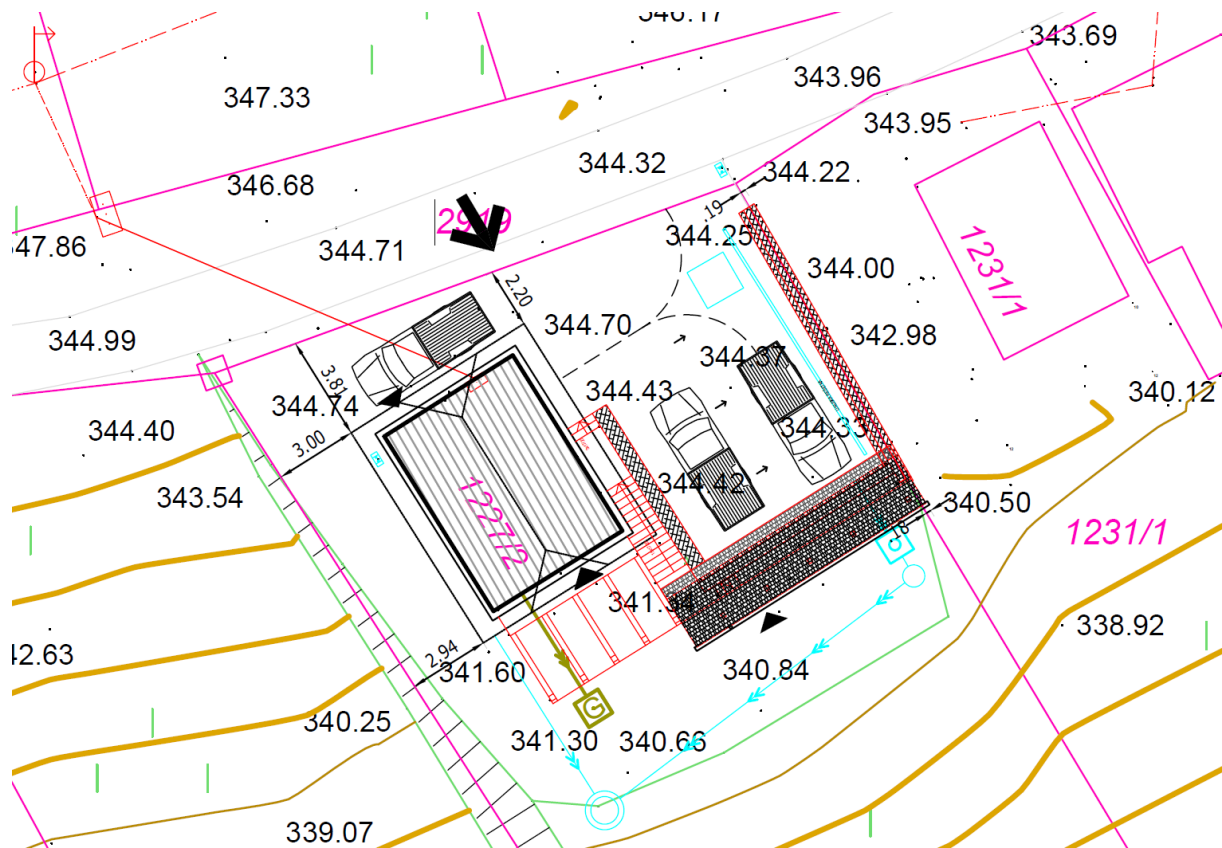
Dostop do območja LP, vir: Google Maps

Objekt je preko obstoječega elektro priključka priključen na elektroenergetsko omrežje (nadzemni daljnovod napetosti 0,4 kV). Elektro omarica je izvedena na severni strani objekta.



Prikaz GJI na območju LP; vir: PISO

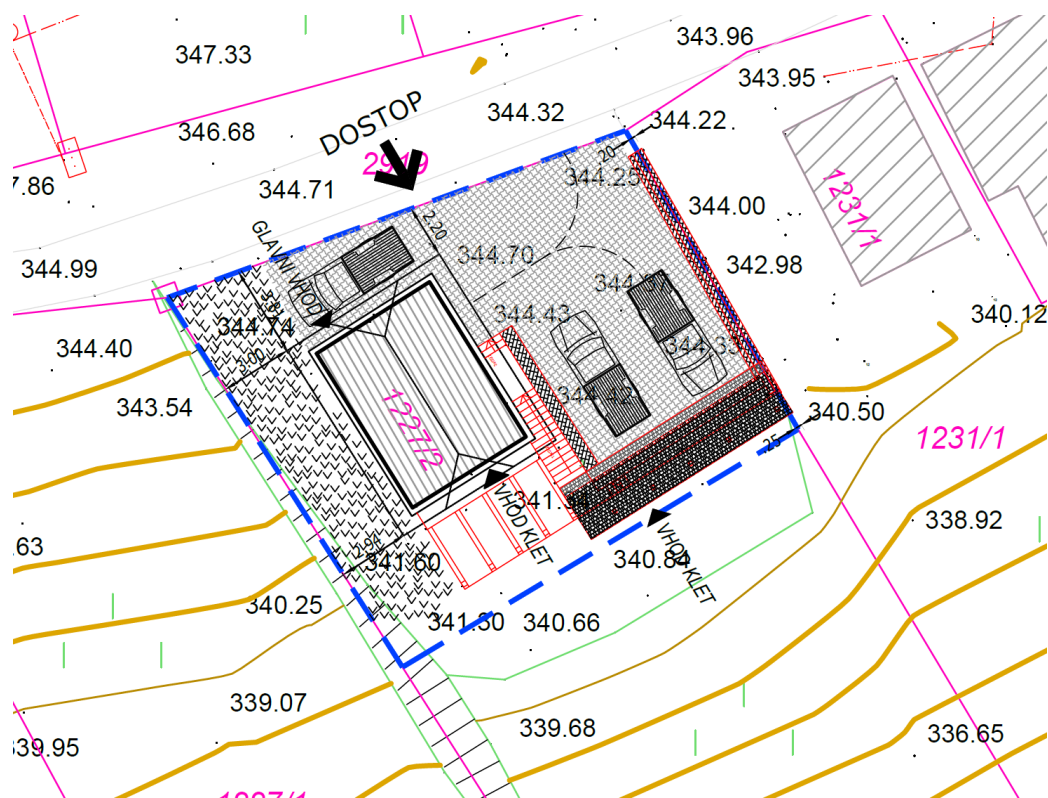
Javni vodovod in kanalizacija na območju nista izvedena. Za oskrbo z vodo se objekt napaja preko obstoječe kapnice s strojnico in filtrirnim sistemom, ki je izvedena v kletnem objektu na severovzhodni strani. Odpadne fekalne vode se bodo odvajale v predvideno malo komunalno čistino napravo (MKČN). MKČN je predvidena znotraj parcelnih meja na travnati površini, južno poleg objekta. Velikost MKČN je 5PE, s predvideno letno količino očiščene vode 50 m³. Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin je urejeno v ponikovalnico tako, da se prepreči izpust meteorne vode na javno cesto. Del meteorne vode iz strešin objekta se spelje preko sistema horizontalnih strešnih žlebov, vertikalnih odtočnih cevi, peskolovov in slepega jaška v kapnico, del pa v ponikovalnico, izvedeno znotraj zemljišča.



Situacija komunalnih vodov in naprav, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

4 OPIS OBJEKTA

Objekt stoji na zahodnem delu zemljišča s parcelno št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev, ki je v lastništvu pobudnika LP, znotraj gradbene parcele s površino 311,00 m². Obravnavan objekt je po klasifikaciji po CC-SI označen kot 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka – 55%, 12112 Gostilne, restavracije in točilnice – 45%.



Gradbena in ureditvena situacija, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

Dostop do objekta je zagotovljen s severne strani, neposredno z javne poti JP 798011. Na vzhodni strani objekta nad delno vkopano kletjo so urejene manipulativne in parkirne površine, ki zagotavljajo neovirano vključevanje na cesto. Površine ob objektu so asfaltirane in tlakovane, ostale površine pa so zatravljene.

Oblikovanje objekta je enostavno. Nadzemni del gradi osnovni volumen, katerega na vzhodni strani dopolnjuje delno vkopan volumen. Objekt je v prostor umeščen pravokotno na plastnice. Teren ob objektu na severni strani je dobro utrjen in se proti jugu spušča. Vhod v pritlični del je s severne strani. Nad objektom je izvedena simetrična dvokapnica naklona 35° s čopi. Strešna kritina je v opečni zarezni rdeče barve. Fasada na objektu še ni izvedena. Predvidena je obložitve zunanjih sten z lesenimi brunami oz. z lesom, vidni deli vkopane kleti in lopa pa bodo obloženi z naravnim avtohtonim kamnom.

Gabariti izvedenega objekta:

- Horizontalni gabarit: osnovni volumen + vkopan volumen na vzhodni strani
- Etažnost: VK (vkopana klet) + K (delno vkopana klet) + P (pritličje) + p (neizkoriščeno podstrešje brez kolenčnega zidu)

Tlorisna zasnova objekta:

- Vkopana klet: vinska klet z lesenimi sodi 41,95 m², vinska klet s kovinskimi cisternami 50,95 m², predprostor 14,88 m², sanitarije 6,60 m², dvigalo 2,55 m²
- Delno vkopana klet: strojnica 6,02 m², polnilnica 45,75 m², hodnik s stopniščem 11,40 m², klet 36,46 m², kapnica 18,42 m²
- Pritličje: 48 m²

Značilne višinske kote:

- Višinska kota $\pm 0,00 = 341,68$ m n. v. (kota vrha plošče kleti pod zidanico)
- Višinska kota VK: -3,55
- Višinska kota K: -0,35
- Višinska kota P: +3,06
- Najvišja višina objekta +8,73 m (kota slemena objekta)

Fotografije obstoječega stanja

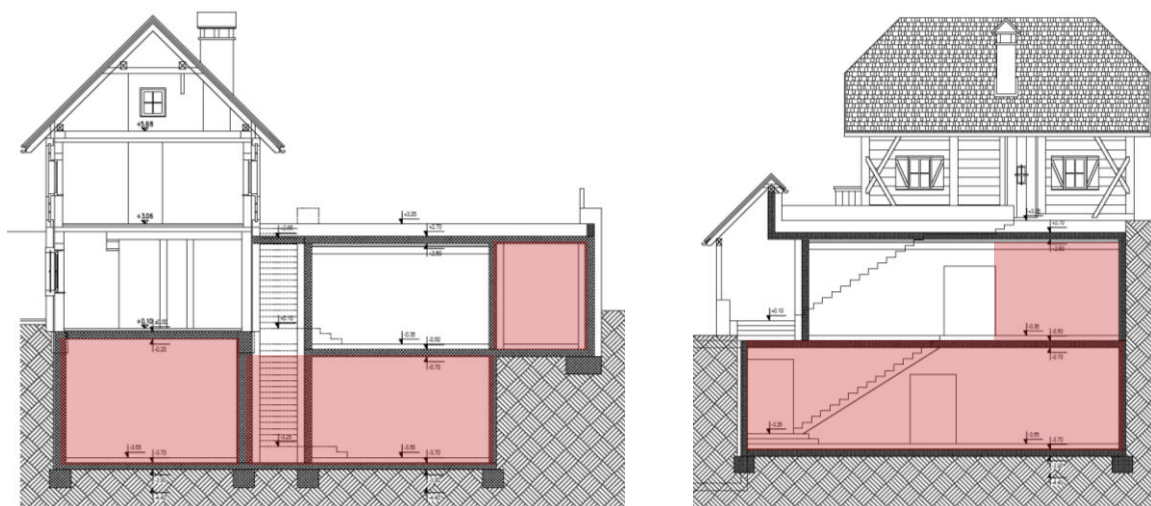


Za gradnjo obravnavanega objekta je investitor pridobil:

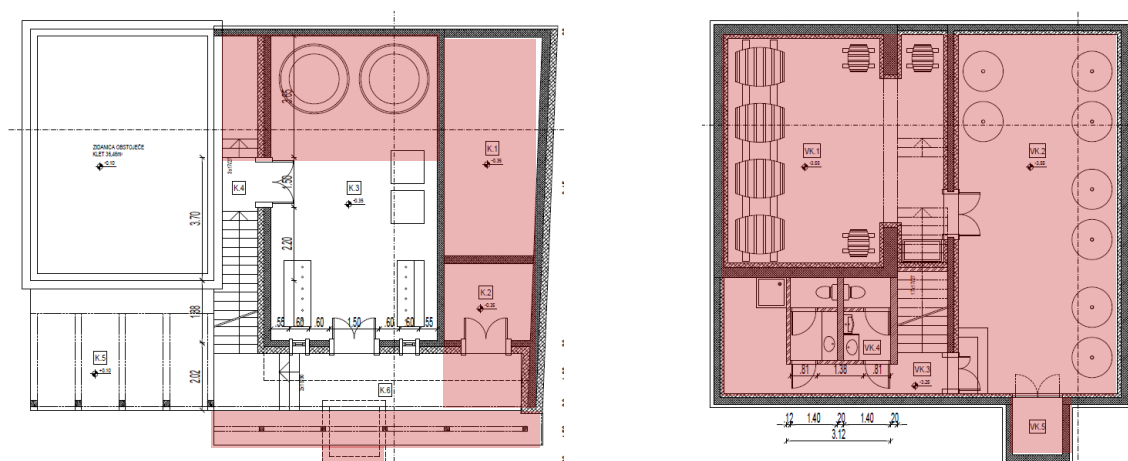
- gradbeno dovoljenje št. 351-03-175/91-9, dne 12. 3. 1992,
- gradbeno dovoljenje št. 351-229/2008-14, dne 20. 10. 2008.

Pridobljeno je bilo tudi gradbeno dovoljenje za gradnjo podpornega zidu, št. 351-1383/2008-5, izdano dne 27. 11. 2008.

Gradnja objekta ni bila v celoti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo in gradbenim dovoljenjem, zato predstavlja neskladno gradnjo. Osnovni objekt ima poleg delno vkopane kleti in pritličja, za katera je pridobljeno gradbeno dovoljenje, dodatno vkopano klet, delno vkopana klet na vzhodni strani pa ima večjo površino od tiste, opredeljene v gradbenem dovoljenju, in z dodatno vkopano kletjo spremenjeno etažnost.



Prečni in vzdolžni prerez zidanice z označenim delom (rdeče), ki predstavlja neskladnost z GD, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023



Tloris delno vkopane kleti z označenim delom (rdeče), ki predstavlja neskladnost z GD, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

Tloris vkopane kleti z označenim delom (rdeče), ki predstavlja neskladnost z GD, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

Pritličje kot del vertikalnega gabarita zidanice je bilo opredeljeno z gradbenim dovoljenjem za legalizacijo in dozidavo zidanice (2008), po veljavnih določilih OPN pa je pritličje nad kletjo dovoljeno le v primeru, kadar je višinska razlika naklona raščenege terena, kjer stoji objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja višini kletne etaže.



Prikaz zidanice v prostoru in njena usklajenost z okoliško pozidavo, vir: Topos d.o.o.



Prikaz zidanice v prostoru in njena usklajenost z okoliško pozidavo, vir: Google Earth

5 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je eden izmed instrumentov za izvajanje prostorskega načrtovanja. Njeno vsebino in način izvajanja opredeljuje Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP (v nadaljevanju ZUreP-3). 300. člen ZUreP-3 omogoča uporabo postopka lokacijske preveritve tudi **za namen legalizacije objekta na stavbnem zemljišču** v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, tako da se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena). Ob tem je potrebno zagotoviti čim večjo skladnost glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanje objekta ter čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3, elaborat lokacijske preveritve pa je izdelan skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor v novembru 2018, in Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, december 2023.

Pravno podlago za izdelavo lokacijske preveritve določa 134. člen ZUreP-3, v katerem je navedeno, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- **za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;**
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

Ugotovitev: K tej LP se pristopi za namen legalizacije objekta na stavbnem zemljišču, in sicer za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

5.2 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

Pogoji za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev so natančneje definirani v 136. členu ZUreP-3. **V nadaljevanju je podrobneje utemeljeno izpolnjevanje vseh pogojev za pristop k lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja.**

5.2.1 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualno odstopanje

Individualno odstopanje je dopustno pod pogojem objektivnih okoliščin, ki so opredeljene kot:

- **fizične lastnosti zemljišča**, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali **gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja** ali občine;
- **nameravana uporaba** gradbenih materialov ter **tehničnih in tehnoloških rešitev**, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Ugotovitev: Po izgradnji osnovnega objekta (1991) so se potrebe investitorja po delovnih prostorih povečale zaradi razvoja in razširitve dejavnosti (k pridelavi in skladiščenju vina želi investitor dodati še dejavnost degustacije vina) ter večjega obsega obdelovalnih površin (vinograda). Z dodatno dejavnostjo – degustacijo – je bila leta 2008 zidnica dozidana z delno vkopano kletjo na vzhodni strani, za potrebe tehnološkega razvoja proizvodnje in dejavnosti pa še z izgradnjo dodatne vkopane kleti pod celotno zazidano površino. Površina nad delno vkopano kletjo na vzhodni strani je zagotovila potrebno število parkirnih mest. Glede na

omejitve nadzemne zazidljive površine zemljišča (fizična lastnost zemljišča) je za zagotovitev sodobnih delovnih procesov investitor potrebno površino zagotovil v več kletnih etažah, kar je tudi energetsko učinkovitejše (naravno ohlajevanje delovnih prostorov).

Glede na dejstvo, da sta dozidava v delu delno vkopane kleti in dodatna klet pod njo že izvedeni, vkopani in konstrukcijsko povezani s preostalim delom objekta, bi sanacija zidanice za doseganje skladnosti z vsemi veljavnimi določili in njuna odstranitev zahtevala zahteven poseg v konstrukcijo objekta in nesorazmerne stroške investitorja, zato se pristopi k tej LP.

5.2.2 Utemeljitev upoštevanja ostalih kriterijev za individualno odstopanje

ZUreP-3 v 4. odstavku 136. člena (individualno odstopanje od PIP) opredeljuje pogoje, s katerimi je dopustno individualno odstopanje. V nadaljevanju je utemeljena skladnost z vsemi pogoji.

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
<i>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine</i>	Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom. Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj se z legalizacijo delov objekta ne spreminja namenska raba prostora in se sledi usmeritvam OPN o ohranjanju značilne zgradbe vinogradniških krajin in kulturne krajine vinogradniškega območja Vinjega vrha.
DA	
<i>Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev</i>	Individualno odstopanje še vedno omogoča gradbeni namen oziroma funkcioniranje ostalih ureditev na sosednjih gradbenih parcelah po OPN (PPIP - 115. člen). Razen odstopanja od tlorisnega in višinskega gabarita so upoštevani vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz 115. člena OPN. Skladnost je utemeljena v nadaljevanju v poglavju 5.3.2 Utemeljitev skladnosti z ostalimi PIP (115. člen (2) PPIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az)).
DA	
<i>Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja</i>	Zidanica se nahaja na že pozidanem vinogradniškem območju Vinji vrh in z odstopanjem, ki se nanaša na podzemni del objekta, ki ni viden, ne spreminja načrtovanega videza območja. Objekt ima pravokotni tloris, dvokapno streho s čopi naklona 35° ter gabaritno in oblikovno ne odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici. Povečan horizontalni gabarit je vezan na klet, ki je v celoti vkopana, in tako nima vizualnega vpliva na okolico.
DA	

Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju	Individualno odstopanje je vezano na tlorisni in višinski gabarit kleti, zato ne poslabšuje sanitarno-tehničnih pogojev (osončenje, vpliv zidanice na sosednje objekte, prezračevanje, hrup ...) v odnosu do sosednjih stavb.
DA	
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	Zidanica se nahaja na grebenu znotraj vinogradniškega območja ter gabaritno in oblikovno ne odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici. Objekt ne izstopa v prostoru in ne presega silhete okoliške pozidave. Pozidava z orientacijo slemena S-J sledi obstoječemu poselitvenemu vzorcu v prostoru. Zidanica ustreza vsem pogojem za oblikovanje, razen odstopanja, ki se nanaša na kletni del objekta, ki pa ni viden in tako ne vpliva na podobo naselja ali krajine.
DA	
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane	Oporni zid na severovzhodu poteka po meji sosednjega zemljišča s parc. št. 1231/1 in s kamnito oblogo debeline 0,2 m seže na omenjeno parcelo, za kar je pridobljeno mejaševo soglasje (soglasje je priloženo v tem Elaboratu). Objekt je od sosednje zidanice oddaljen za več kot dve svoji širini. Odmiki kapa glavnega objekta od meja zemljiških parcel bodo po preoblikovanju naklona strehe (iz 35° na 45°) več kot 2 m v vse smeri, kot to veleva določilo 115. člena. Tako možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.
DA	
Skladnost s pravnimi režimi	Območje LP se nahaja izven vodovarstvenega območja, poplavno ogroženih območij in varovanih območij narave. Območje je del arheološkega najdišča Vinji Vrh pri Beli Cerкви - Arheološko najdišče Vinji vrh-Šmarjeta. Investitor je za gradnjo pridobil kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Novo mesto, št. ŠT-1/2008-PM, z dne 25.11.2008. Objekt in ureditve morajo biti projektirani za projektni pospešek tal 0,275 g. Zaradi lege na erozijskem območju je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje. V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom, ki je določena za predvideno dejavnost v skladu s predpisi o mejnih vrednostih
DA oz. NI VPLIVA	

	kazalcev hrupa v okolju.
Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	Na območju LP ni sprejetih državnih prostorskih načrtov.
DA	

5.2.3 Utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od PIP z namensko rabo prostora

Individualno odstopanje ne zahteva spremembe namenske rabe, saj veljavna PNRP Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih omogoča gradnjo obstoječega objekta. Namembnost objekta je zidanica, ki je po klasifikaciji o razvrščanju objektov opredeljena kot 12713 Stavbe za spravilo pridelka – 55 % in 12112 Gostilne, restavracije in točilnice – 45 %.

5.3 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve, ugotovitev skladnosti in individualnih odstopanj od PIP

Določila PPIP so povzeta v tem dokumentu v poglavju 2.1 – *Veljavni prostorski akti na območju LP*. Na območju LP velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12 in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21.

5.3.1 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost s tlorisnim gabaritom, in sicer zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan

Individualno odstopanje se nanaša na 6. točko 115. člena (Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih – Az, Merila in pogoji za oblikovanje ter drugi pogoji).

Vsebina PIP:

Osnovni volumen stavbe lahko znaša največ 50 m². Zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, je dopustno povečati za 1 m² za vsakih 0,5 ara dodatnega vinograda ali sadovnjaka, ki pripada FZP, vendar ne sme preseči 100 m², če je pridelava vina namenjena lastni uporabi, v primeru gospodarske pridelave pa ne sme preseči 200 m². Kadar je klet v celoti vkopana, dopustna zazidana površina zidanice v kletnem delu ni omejena.

Obrazložitev odstopanja:

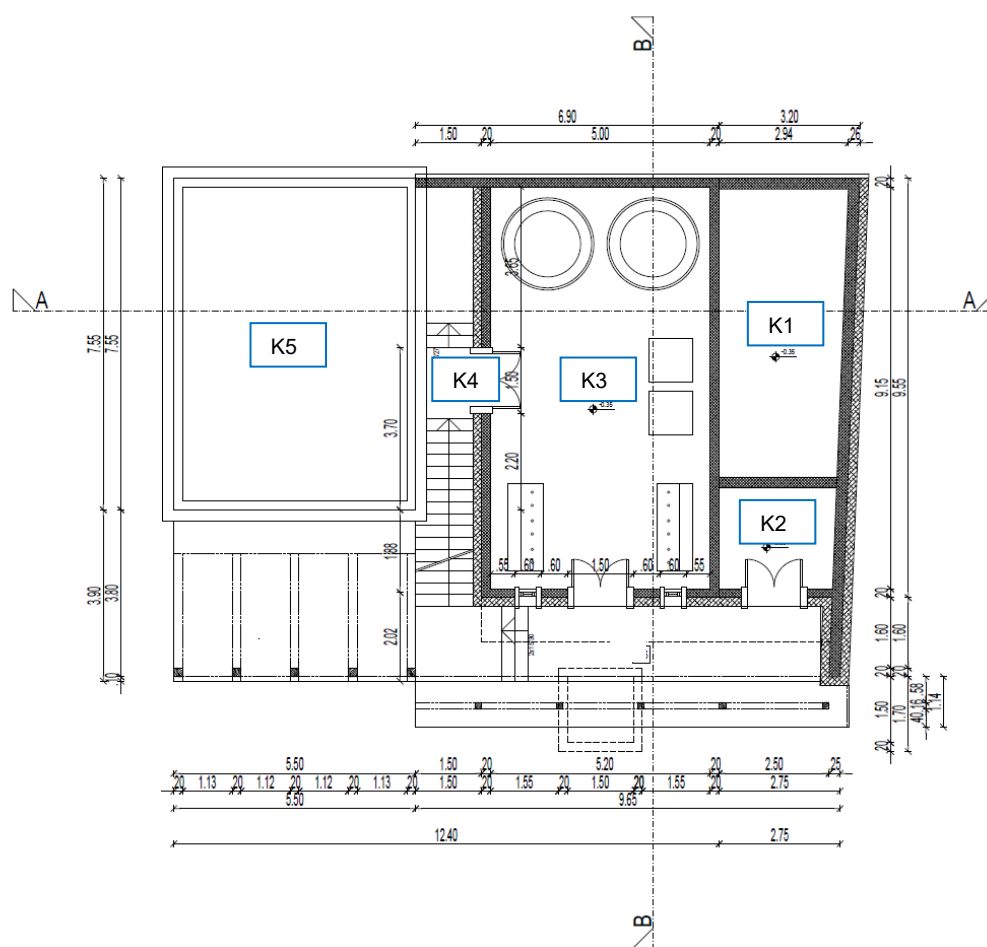
FZP pripada 21 arov vinograda, kar pomeni, da je dovoljeno povečanje pretežno vkopane kleti za 42 m², oziroma je lahko površina v kletnem delu 92 m² v primeru kleti, namenjene lastni pridelavi vina. Investitor se bo deloma ukvarjal tudi z gospodarsko pridelavo vino, pri čemer je dopustna površina pretežno vkopane kleti do 200 m². Ker bo šlo za manjši delež gospodarske pridelave, se obravnava, da je s površino delno vkopane kleti 118,05 m² presežena največja dovoljena površina in se tako odstopa od določil OPN.

V celoti vkopana klet s površino 116,93 m² glede površine ne odstopa od določil, saj zazidana površina zidanice v kletnem delu ni omejena.

Investitor ima na parceli 1247/2, k.o. Bela Cerkev, v oddaljenosti manj kot 100 m od obravnavane zidanice, v lasti dodatni vinograd s površino 12 arov in tako skupaj obdeluje 33 arov vinograda. Zaradi večje površine obdelovalnih površin lastniku za spravilo in predelavo grozdja, pridelavo in shranjevanje vina ter degustacijo vina ne zadoščajo največje dopustne površine v kletnem delu. Tako je za potrebe sodobnega procesa pridelave in shranjevanja vina in ustrezne razmere delovnih in degustacijskih prostorov potrebna večja kletna površina.



Prikaz obeh vinogradov (označena zeleno), ki sta v lasti investitorja in med seboj oddaljena manj kot 100 m, vir: Grafična priloga tega elaborata, 7.2 Prikaz območja LP na DOF

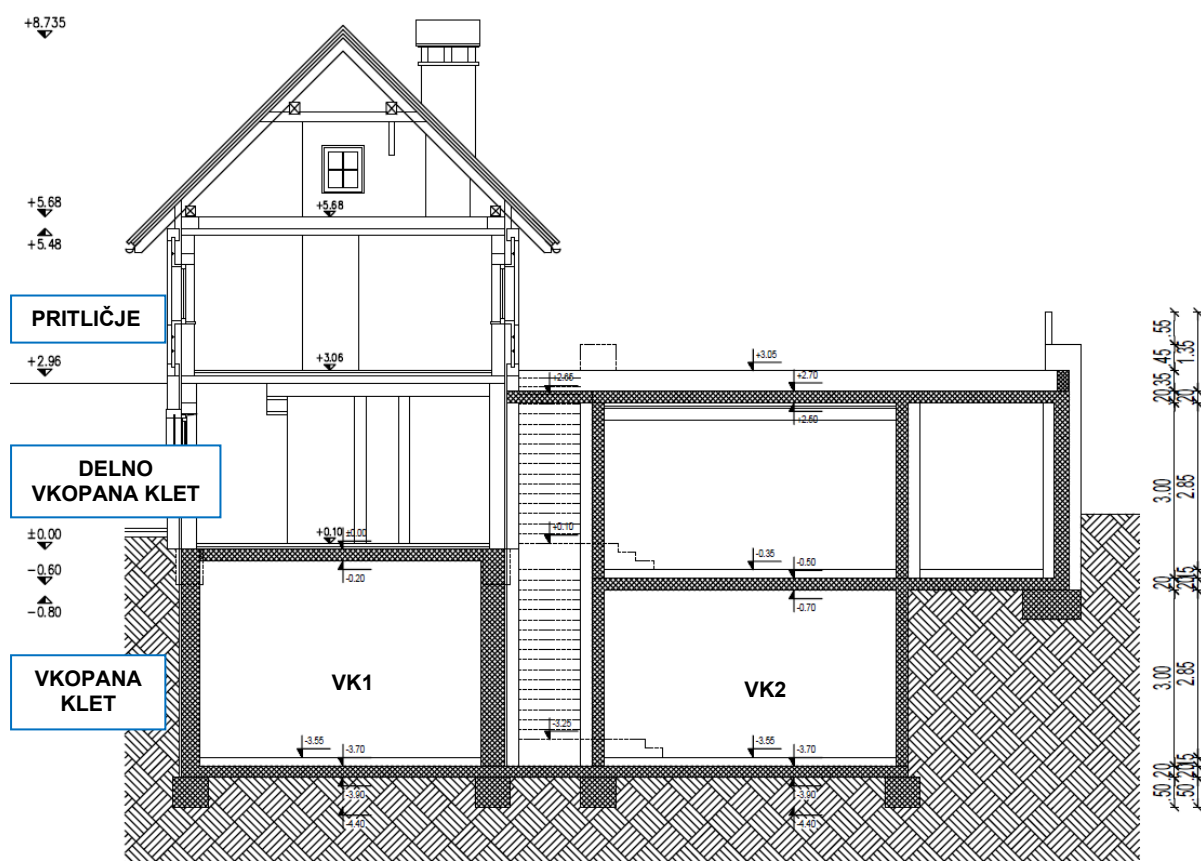


Tloris delno vkopane kleti s površino 118,05 m², ki presega dovoljenih 92 m², vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

PROSTORI DELNO VKOPANE KLETI	POVRŠINA
K1 - kapnica	18,42 m ²
K2 - strojnica	6,02 m ²
K3 - polnilnica	45,75 m ²
K4 - hodnik in stopnišče	11,40 m ²
K5 - delno vkopana klet pod nadzemnim delom zidanice	36,46 m ²
skupaj	118,05 m²

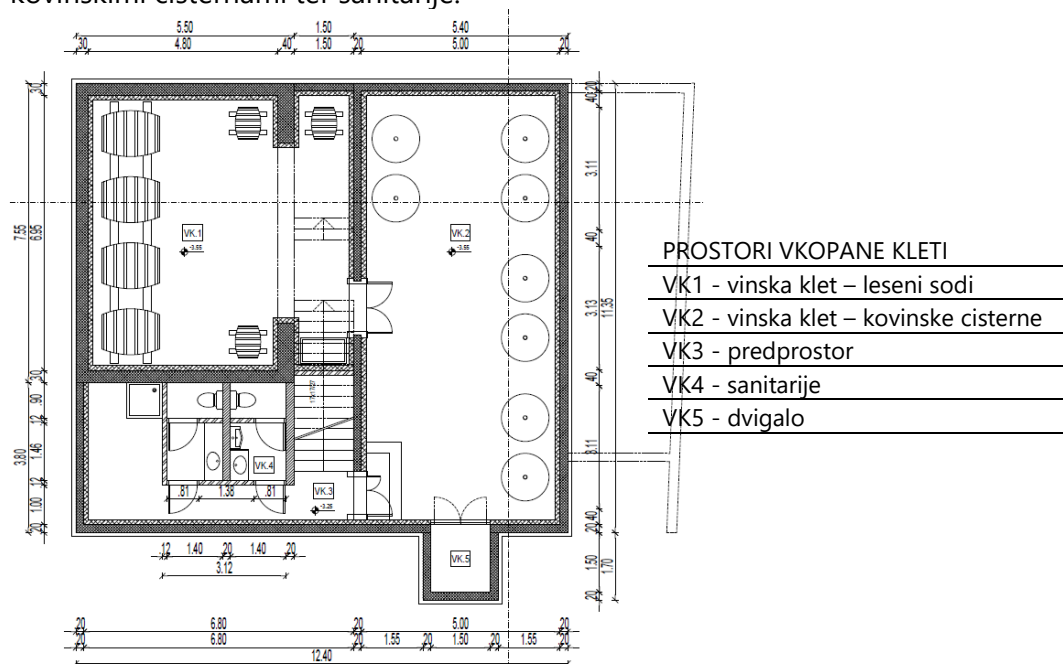
5.3.2 Navedba in obrazložitev individualnega odstopanja od PIP – neskladnost z maksimalnim višinskim gabaritom

Individualno odstopanje se nanaša na 6. točko 115. člena (Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih – Az, Merila in pogoji za oblikovanje ter drugi pogoji). Dopustni maksimalni višinski gabarit je K (delno ali v celoti vkopana) + M (kolenčni zid največ 1,2 m) oziroma pritličje. Pritličje nad kletjo je dovoljeno v primeru, kadar je višinska razlika naklona raščenege terena, kjer stoji objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja višini kletne etaže. Etažnost zahodnega dela zidanice je vkopana klet, delno vkopana klet in pritličje, nad katerim je neizkoriščeno podstrešje. Etažnost vzhodnega dela pa je vkopana klet in delno vkopana klet. Z **vkopano kletjo** se odstopa od veljavnih določil OPN.



Prikaz etažnosti obstoječega objekta, ki z vkopano kletjo odstopa od višinskega gabarita, predpisanega z OPN, vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023

Zaradi tehnološkega razvoja pridelave vina, ločitve dejavnosti degustacije in vinske kleti ter večjega obsega obdelovalnih površin (poleg 21 arov še nov vinograd v velikosti 12 arov) predpisan višinski gabarit ne zadošča potrebam investitorja za nadaljnji razvoj, zato je pod delno vkopano kletjo izvedena dodatna klet, kamor so umeščeni vinska klet z lesenimi sodi in kovinskimi cisternami ter sanitarije.



Tloris vkopane kleti (neskladna etaža z OPN), vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 202



Odstopanje od višinskega gabarita, opredeljenega v OPN, je vezano na klet, ki je v celoti vkopana in ni vidno izpostavljena. Tako nima vpliva na okolico. Obravnavana zidanica oblikovno ne izstopa v prostoru in je skladna z objekti, zgrajenimi v neposredni okolici. vir: Topos d.o.o.



Vir: Google Maps

5.3.3 Utemeljitev skladnosti z ostalimi PIP (115. člen (2) PPIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az))

Ugotovitev: Zidanica, ki je predmet te lokacijske preveritve, je, razen zazidane površine v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, ter maksimalnega višinskega gabarita, **skladna s** podrobnejšimi PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az). V nadaljevanju je povzeta skladnost z ostalimi določili, ki jih opredeljuje PIP.

Zidanica s pravokotnim tlorisom, delno vkopano kletjo, pritličjem ter dvokapnico ima tradicionalno obliko zidanice. Osnovni volumen stavbe nad zemeljsko površino z merami 5,5 x 7,5 m ima pravokoten tloris, stranice pa ne ustrezajo razmerju 1:1,4 do 1:2 (za razmerje 1:1,4 bi morale biti mere stranic npr. 5,5 x 7,7 m). Skladno z določili OPN v odstavku 7.2 *Pogoji za ureditev in sanacijo nedovoljenih gradenj* je opredeljena dopustna toleranca do 20 % glede pogojev o razmerju stranic objekta, zato je razmerje ob upoštevanju tolerance skladno. Zazidana površina zidanice ima manj kot 50 m².

Nad kletno etažo je namesto mansarde izvedeno pritličje, kar je dopustno, saj je višinska razlika raščenega terena (2,96 m) večja kot višina kletne etaže (2,80 m).

Vinogradništvo in vinarstvo ter gostinskoturistična dejavnost, povezana z vinogradništvom in sadjarstvom, so dopustne dejavnosti, zidanica pa je dopustni objekt. Nadzemen del zidanice je od sosednje zidanice oddaljen 16 m, kar je več kot minimalni razmik dvakratne širine zidanice. Po načrtovani spremembi naklona strehe iz obstoječih 35° na 45° bo najmanjši odmik kapa glavnega objekta od meje zemljiške parcele drugega lastnika 2,2 m in tako večji od zahtevanih 2 m. Streha je dvokapnica s čopom, brez svetlobnih in prezračevalnih frčad.

Kritina je opečnate barve. Orientacija slemena je v smeri S-J, kar je prevladujoča orientacija na območju. Tudi z naklonom od 35 do 45° streha ustreza vsem določilom OPN glede strehe. OPN dopušča gradnjo opornega zidu in podzemnega objekta na mejo sosednjega zemljišča. Za oporni zid in podzemni objekt, ki sta postavljena na mejo sosednjega zemljišča s parc. št. 1231/1, k.o. Bela Cerkev, je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Oporni zid je na strani sosednjega zemljišča obložen s kamnito oblogo debeline 0,20 m, s čimer lastnik sosednje parcele soglaša. Ob objektu so zagotovljena 3 parkirna mesta nad delno vkopano kletjo na vzhodni strani. Fasada na objektu še ni izvedena.

5.4 Izvedene lokacijske preveritve na območju

Na območju EUP VIN 14 ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

6 PREDLOG SKLEPA

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve na zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. 1468 Bela Cerkev

1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za namen legalizacije zidanice in individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za zidanice v EUP VIN 14 z namensko rabo Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih, na zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. Bela Cerkev, ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., v septembru 2025.

2. člen

Na zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. Bela Cerkev se dopusti individualno odstopanje od določil izvedbenega dela OPN, Uradni list RS, št. 91/12, in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21, opredeljenih v 6. točki 115. člena (2) Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az), glede zazidane površine v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, ter maksimalnega višinskega gabarita. V kletnem delu, ki je pretežno vkopan, se namesto površine največ do 100 m² dopusti površina največ do 120 m², čeprav ne gre za gospodarsko dejavnost, ter ne glede na velikost vinograda, ki pripada FZP. Glede višinskega gabarita se dopusti klet v dveh etažah, pri čemer mora biti druga klet v celoti vkopana.

3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

4. člen

Ta sklep začne veljati dan po objavi v

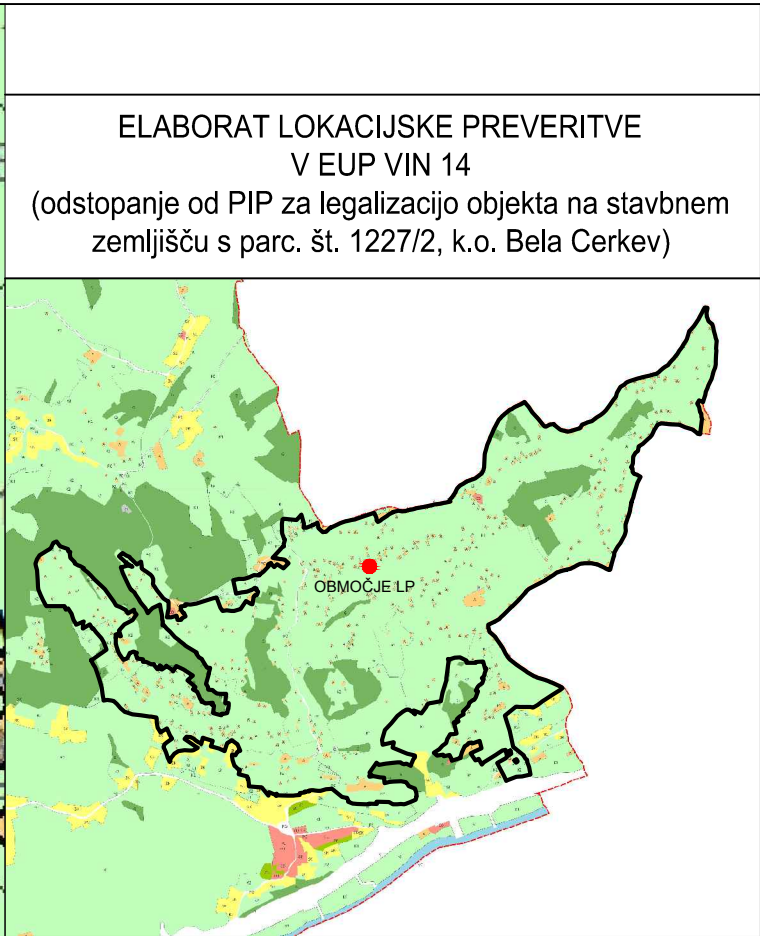
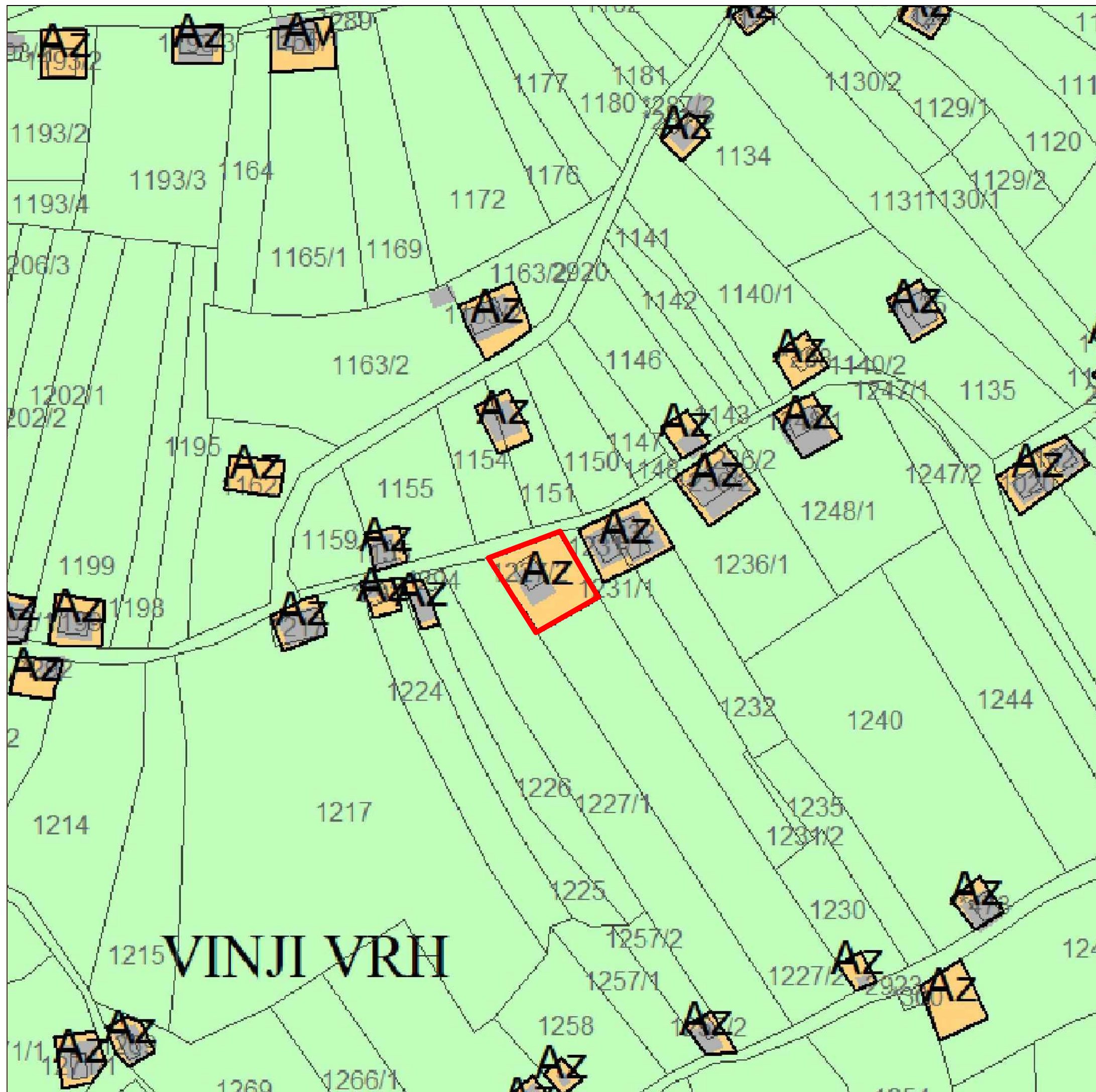
7 GRAFIČNE PRILOGE

7.1 Prikaz območja LP na izseku iz OPN, M 1: 1000

7.2 Prikaz območja LP na DOF, M 1: 1000

7.3 Prikaz obstoječega stanja na GN, M 1: 100

7.4 Grafični prikaz končnega stanja – izvleček idejne zasnove, M 1: 100



Prikaz območja lokacijske preveritve znotraj EUP VIN 14

MEJA EUP VIN 14

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Az PNRP: POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE- ZIDANICE IN VINSKE KLETI V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH

K1 PNRP: KMETIJSKA ZEMLJIŠČA K1 - NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Podloga: OPN OBČINE ŠMARJEŠKE TOPLICE

7.1 PRIKAZ OBMOČJA LP NA IZSEKU IZ OPN

M 1 : 1000

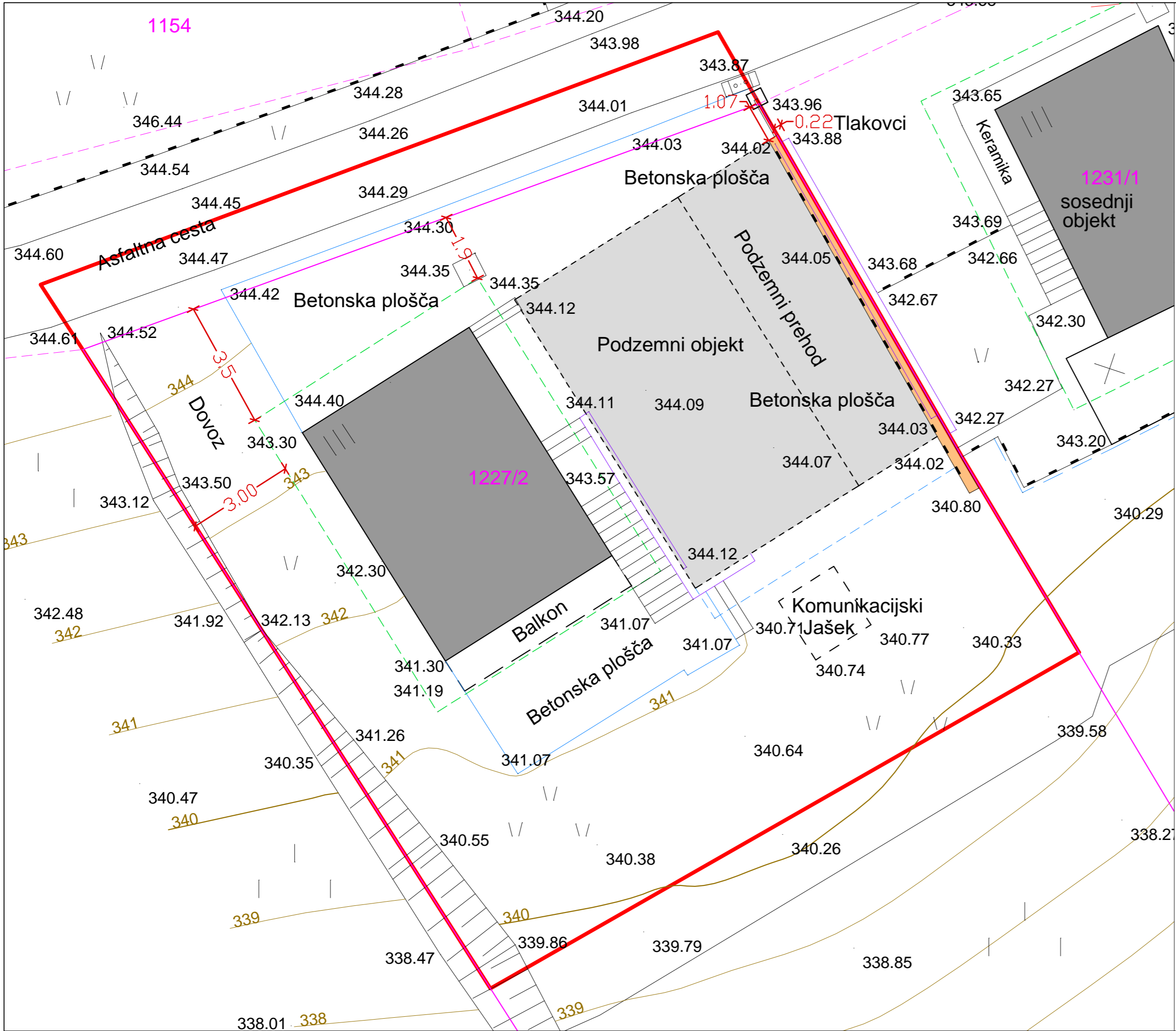
SEPTEMBER 2025

1

topos



- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - DOSTOP NA OBMOČJE LP
 - FUNKCIONALNO ZEMLJIŠKO POSESTVO (FZP)
 - STAVBNO ZEMLJIŠČE (NRP: Az)
 - 1227/2 VINOGRAD (DEL FZP) - 21 ar (NRP: K1)
 - 1247/2 DODATNI VINOGRAD V LASTNIŠTVU - 11 ar (NRP: K1)
 - OBSTOJEČE PARCELNE MEJE

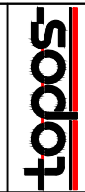


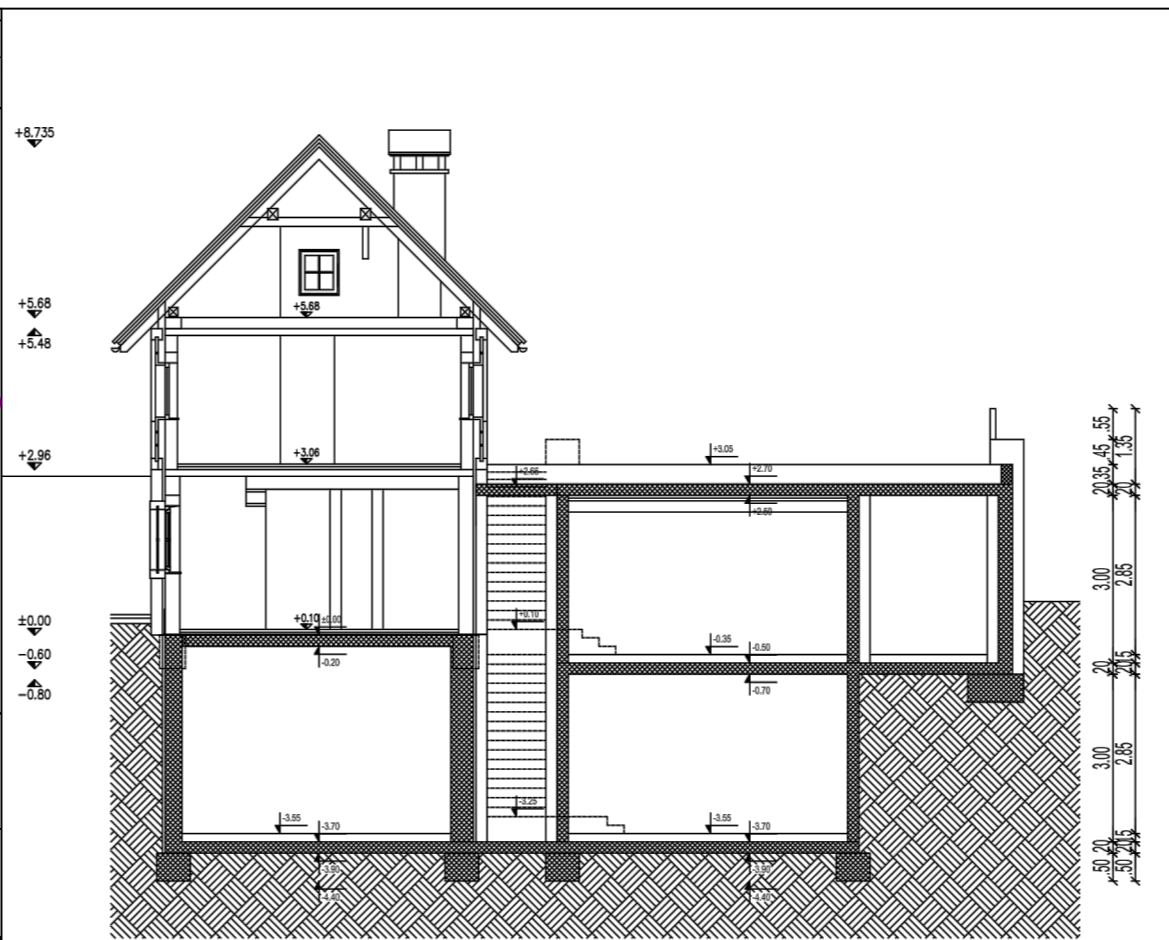
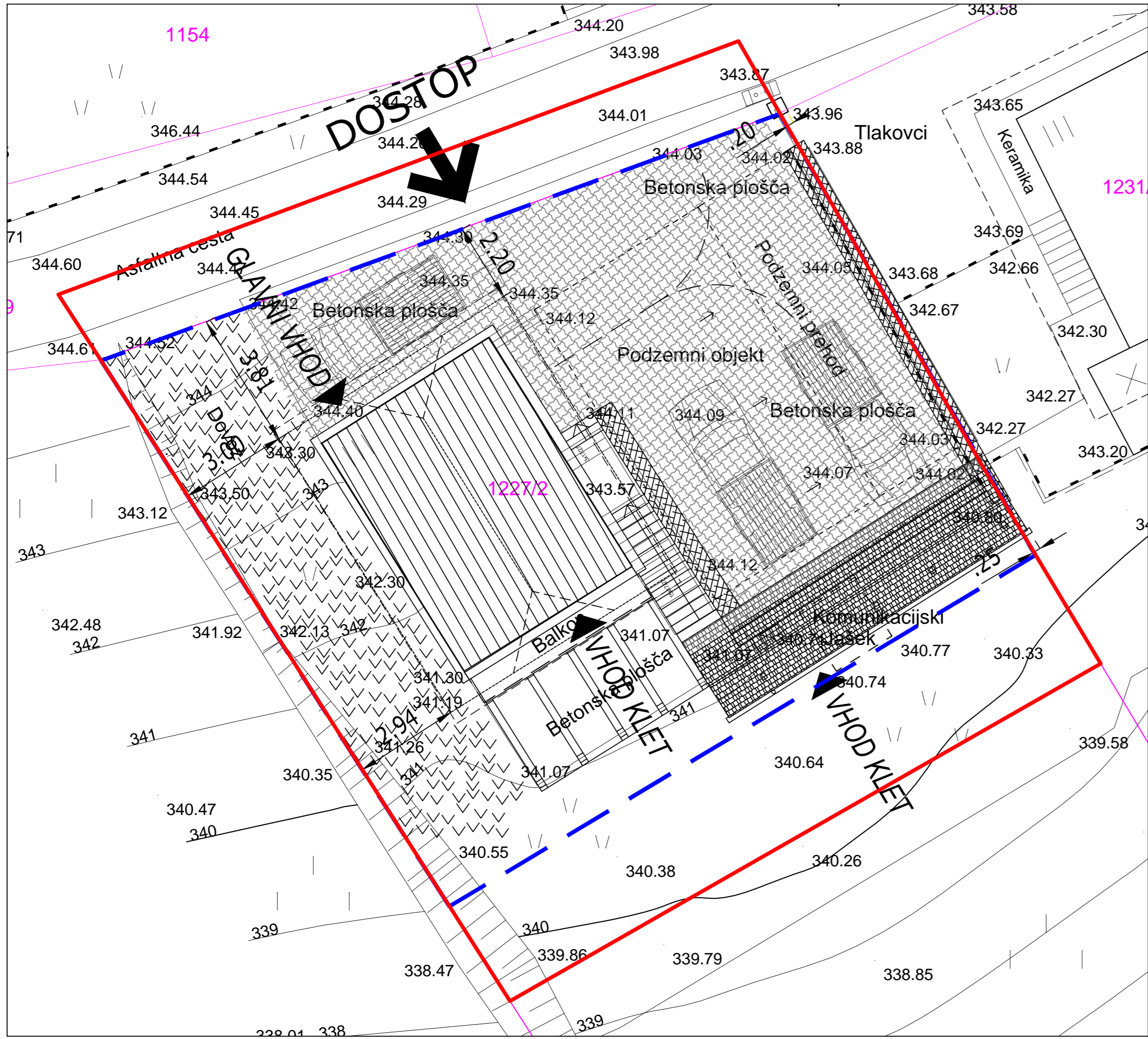
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
V EUP VIN 14
(odstopanje od PIP za legalizacijo objekta na stavbnem
zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev)

- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
 - ZIDANICA - NADZEMNI DEL
 - ZIDANICA - DELNO VKOPANA KLET
 - NEUREJENA PARCELNA MEJA, NAT. DO 2 m
 - UREJENA PARCELNA MEJA, NAT. DO 2 m
 - OPORNI ZID
 - STREHA ZIDANICE
 - KAMNITA OBLOGA
 - BETONSKA PLOŠČA
 - BETONSKA PLOŠČA NADZEMNO

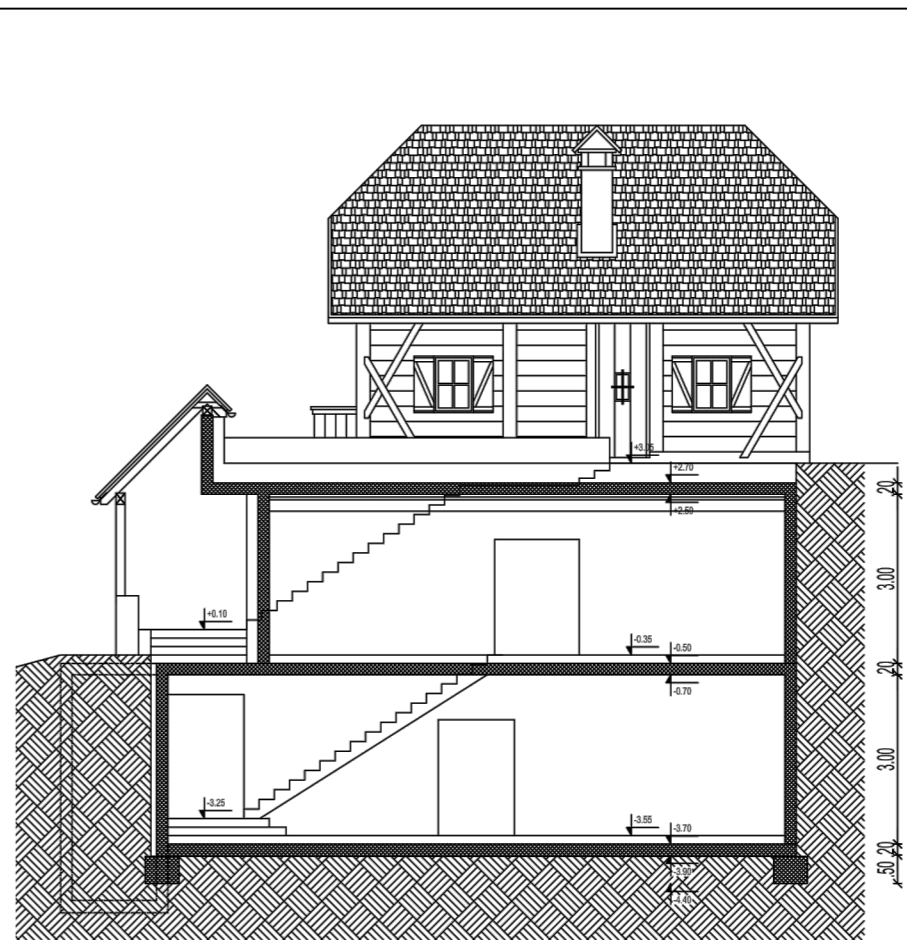
Podloga: GN št. TOPOS - GN - 2022/23, januar 2023, izdelovalec: Topos d.o.o.

7.3 PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA NA GN

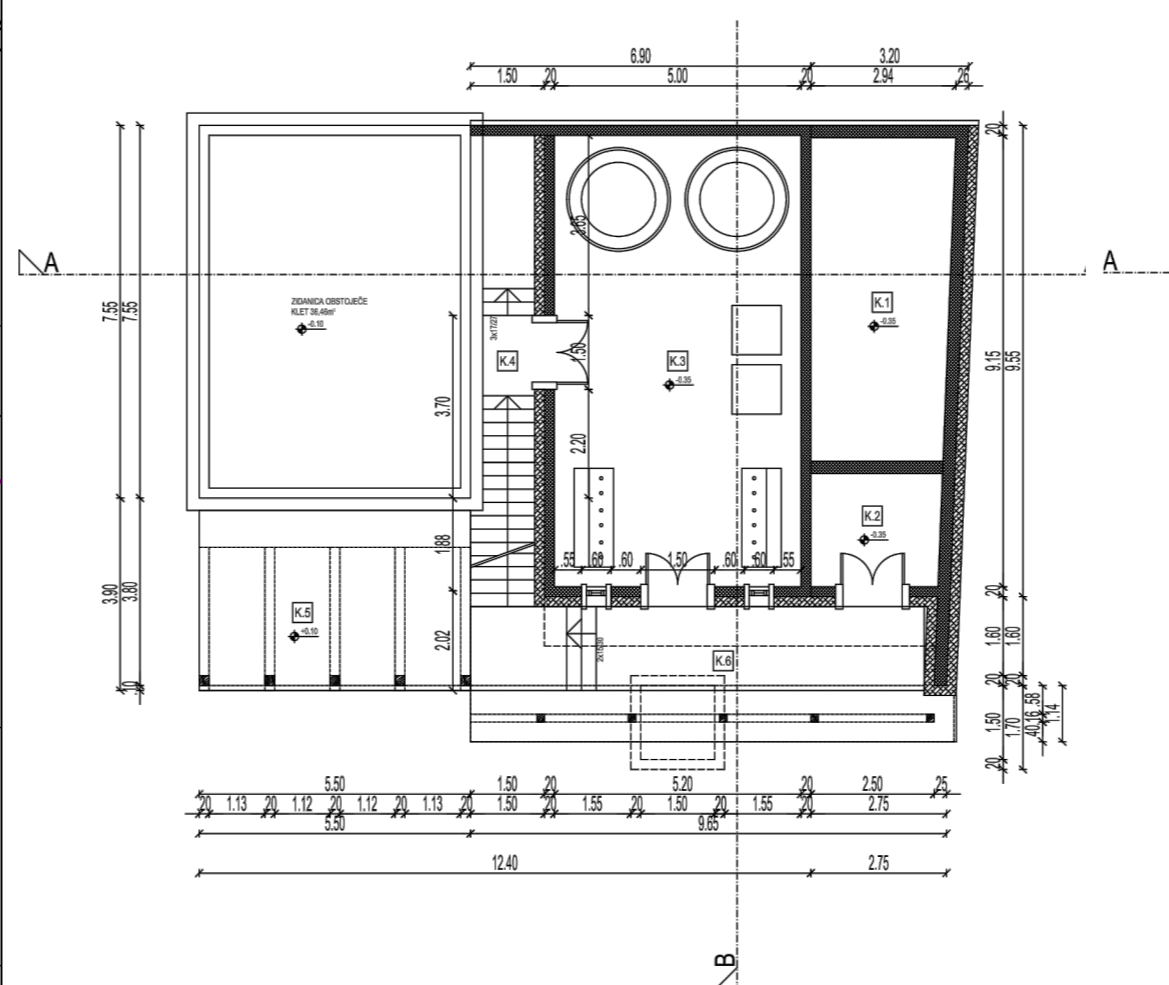




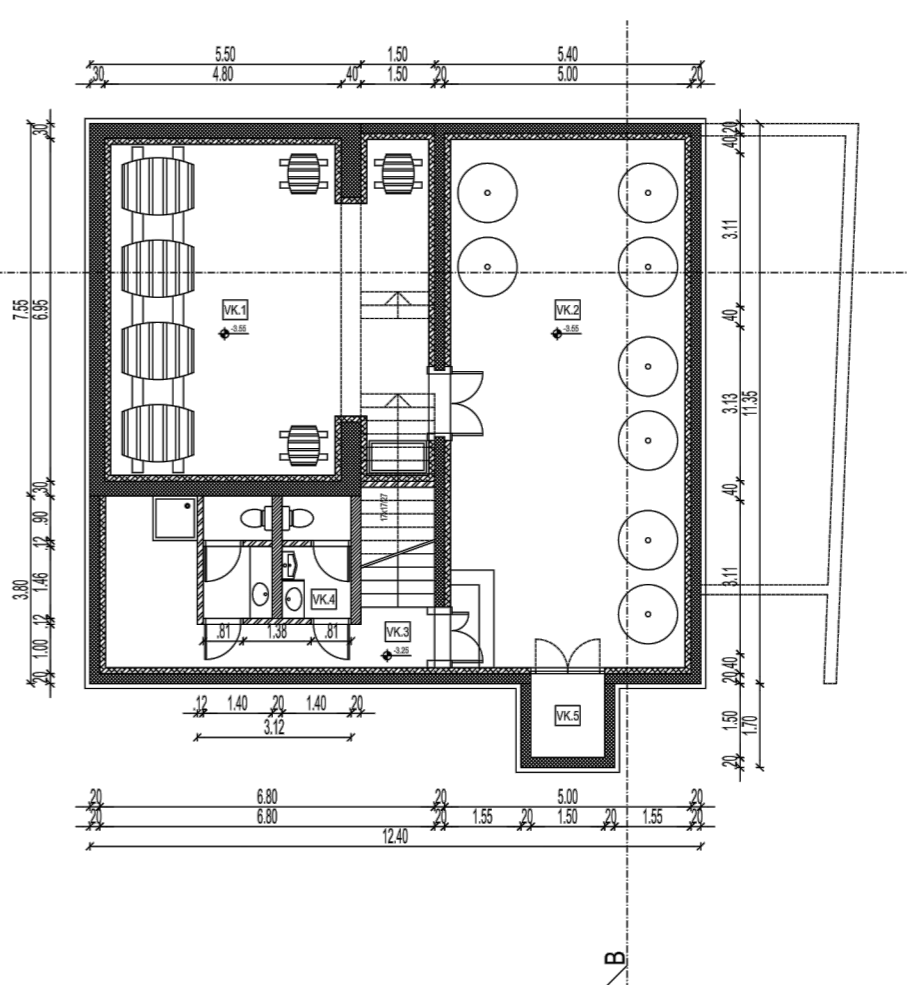
A-A PREREZ



B-B PREREZ



TLORIS DELNO VKOPANE KLETI



TLORIS VKOPANE KLETI

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
V EUP VIN 14
(odstopanje od PIP za legalizacijo objekta na stavbnem
zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev)

SV FASADA

JV FASADA

SZ FASADA

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- GRADBENA PARCELA

Vir: Idejna zasnova končnega stanja, Topos d.o.o., november 2023
Podloga: GN št. TOPOS - GN - 2022/23, januar 2023, izdelovalec: Topos d.o.o.

7.4 GRAFIČNI PRIKAZ KONČNEGA STANJA -
IZVLEČEK IDEJNE ZASNOVE

M 1 : 100 SEPTEMBER 2025 4

topos

8 MNENJA

(PRILOŽENE V DIGITALNI OBLIKI V POSEBNI MAPI)

12. 11. 2025 je bilo **izdano mnenje, št. 35304-0002/2025-2 urbanistke Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine** glede skladnosti elaborata lokacijske preveritve z Zakonom urejanja prostora – ZUreP-3.

Občina Šmarješke Toplice je z vlogo z dne 15. 1. 2026 zaprosila nosilce urejanja prostora za izdajo mnenj na elaborat lokacijske preveritve. Seznam pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP):

- **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev**, Dunajska cesta 46, 1000 Ljubljana; št. 35038-13/2026-2560-3 z dne 22. 1. 2026,
Pridobljena je ID številka prostorskega akta (6874). V gradivu so odpravljene manjše pomanjkljivosti. Mnenje je pozitivno.
- **2.1 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode**, Mariborska cesta 88, 3000 Celje; št. 35028-8/2026-2 z dne 18. 2. 2026
Gradivo je bilo dopolnjeno z geološko geomehanskim poročilom
- **2.2 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode**, Mariborska cesta 88, 3000 Celje; št. 35028-101/2026-2 z dne 21. 4. 2026
Izdano pozitivno mnenje.
- **Elektro Ljubljana d.d.**, DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto; št. 30-1/2026-1753 z dne 19. 1. 2026
Izdano pozitivno mnenje.
- **Komunala Novo mesto d.o.o.**, Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto; št. 63-DF-37/2026 z dne 21. 1. 2026
Izdano pozitivno mnenje.

9 OSTALE PRILOGE (PRILOŽENE V DIGITALNI OBLIKI V POSEBNI MAPI)

9.1 GD za legalizacijo in dozidavo zidanice na Vinjem vrhu. št. 351-229/2008-14, izdano dne 20. 10. 2008;

9.2 GD za gradnjo podpornega zidu na Vinjem vrhu. št. 351-1383/2008-5, izdano dne 27. 11. 2008;

9.3 Mnenje-Potrdilo o zasaditvi novega vinograda, KGZS-Zavod Novo mesto, izdano dne 2. 4. 2024;

9.4 Zapisnik o ustni obravnavi v zvezi v vpisom oz. spremembo podatkov v registru kmetijskih gospodarstev za kmetijsko gospodarstvo KMG-MID 100974332, št. 330-6/2023-6232-464, z dne 11. 12. 2023.

9.5 Soglasje sosedu za oporni zid in kamnito oblogo

9.6 Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice, št. poročila P 110/2026-CE, marec 20026, Cestal inženiring in svetovanje d.o.o.