

vrsta dokumentacije:
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:
posestvo Sylvmann

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 5804

lokacija:
Občina Brda, naselje Brdice pri Neblem
parcele št. 669/2 in 3518/1 ter deli parcel št. 668, 664/3, 666, 664/2, 664/1, 3518/2, 669/3 in 669/1, vse k.o. 2285 Biljana
enota urejanja prostora BPN-01

investitor:
SYLVMANN, storitve in trgovina d.o.o. naslov: Drnovk 020, 5212 Dobrovo v Brdih

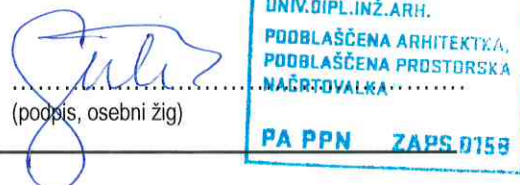
izdelovalec:
Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica

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



odgovorna prostorska načrtovalka:
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si

identifikacijska številka:
PA PPN ZAPS 0158



številka dokumentacije:
ELP 5/2024

kraj in datum izdelave dokumentacije:
Nova Gorica, februar 2025, dopolnitev maj 2025, julij 2025, september 2025

številka izvoda:

VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

I. BESEDILO ELABORATA.....	1
1. OSNOVNI PODATKI.....	1
1.1. Namen lokacijske preveritve.....	1
1.2. Opis stanja	1
1.3. Opis investicijske namere.....	3
1.4. Zakonske podlage lokacijske preveritve.....	5
1.5. Prostorski akt, občinski odlok in že izvedene lokacijske preveritve	5
2. PREDLAGANO OBLIKOVANJE IN POVEČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	6
2.1. Podatki o izvornem območju posamične poselitve.....	6
2.1.1. Površina, namenska raba.....	6
2.1.2. Seznam in prikaz parcel znotraj izvornega območja	6
2.2. Opis predlaganega natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča	7
2.2.1. Površina, namenska raba.....	7
2.2.2. Parcele na območju lokacijske preveritve, sosednje parcele	8
2.2.3. Prikaz predloga oboda posamične poselitve	8
3. OBRAZLOŽITEV USKLAJENOSTI PREDLOGA PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S POGOJI IZ ZUreP-3.....	9
3.1. ZUreP-3 – prva alineja 134. člena.....	9
3.2. ZUreP-3 – 307. člen	9
3.3. ZUreP-3 – 32. člen	9
3.3.1. Posamična poselitev, dejavnost	9
3.3.2. Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca	9
3.3.3. Komunalna opremljenost območja posamične poselitve.....	10
3.3.4. Fizične lastnosti zemljišča	12
3.3.5. Vplivi na okolje in obstoječo poselitev	13
3.3.6. Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	13
3.4. ZUreP-3 – 135. člen	14
4. PREDLAGANA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	14
4.1. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve.....	14
4.2. Opis predlaganih individualnih odstopanj	20
4.3. Obrazložitev usklajenosti individualnih odstopanj s pogoji iz ZUreP-3	21
4.3.1. Predlagano odstopanje in namenska raba	21
4.3.2. ZUreP-3 – 136. člen	21
5. VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI, PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	23
6. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	23
7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DRUGE UPORABLJENE DOKUMENTACIJE.....	24

II. GRAFIČNA PRIKAZA

- Grafični prikaz območja LP
- Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJL

III. PRILOGI

- Geološko – geomehansko poročilo Vinska klet Jermann (izdelovalec ELEA iC d.o.o., št. načrta 220312_GGP, marec 2023)
- Izpolnjen obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«

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

- Območje lokacijske preveritve
- Namen in tip preoblikovanja
- Izvorno območje za lokacijsko preveritev
- Izsek iz ZKN za parcele na območju lokacijske preveritve

I. BESEDILO ELABORATA

1. OSNOVNI PODATKI

1.1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena za namen določanja natančne oblike stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na lokaciji v enem izmed zaselkov naselja Brdice pri Neblem v Občini Brda (enota urejanja prostora BPN-01) ter tudi za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbeni pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Brda, vse za potrebe omogočanja gradnje stavbe vinske kleti s spremljajočim gostinskim in trgovskim programom ter s prostori za bivanje. V zaselku se nahaja opuščena kmetija s pomožnim objektom, bivalni in gospodarski prostori kmetije se nahajajo v eni stavbi.

Oblika oboda stavbnega zemljišča je za izvedbo investicijske namere neugodna, premajhna je tudi površina stavbnega zemljišča. Zato je za omogočanje izvedbe investicijske namere predvideno preoblikovanje oboda stavbnega zemljišča in povečanje površine stavbnega zemljišča na lokaciji posamične poselitve.

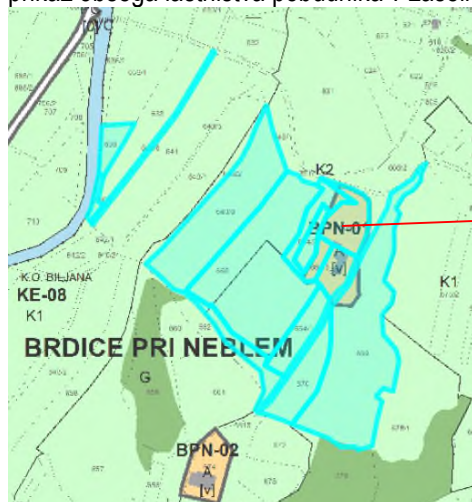
Odstopanje na delu predvidene stavbe od pogoja oblike strehe ter od pogoja maksimalne dopustne višine in etažnosti bo omogočalo ureditev vertikalnih jaškov za potrebe prezračevanja vkopanih etaž, hlajenja predvidene vinske kleti ter umestitve inštalacijskih vertikal, obenem pa bo del ravne strehe uporabljan kot terasa s pogledi na širšo okolico.

1.2. Opis stanja

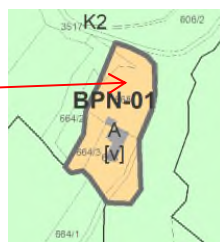
Investitor/ pobudnik lokacijske preveritve (družba z omejeno odgovornostjo) - je lastnik pretežnega dela zemljišč zaselka. Družba se ukvarja z vinarstvom, stavbe za skladiščenje in predelavo grozdja ima na območju gospodarske cone Štalon v bližini občinskega središča Dobrovo. Trenutna lokacija nima prostorskih možnosti za ureditev vinske kleti zelenih kapacitet in ni primerna za predvideni spremljajoči programa vinske kleti. Zato pobudnik namerava na lokaciji posamične poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve, zgraditi večjo stavbo s prostori za umestitev in razvoj vinske kleti, gostinstva, trgovine ter s prostori za bivanje. Pobudnik ima v lasti približno 4,2 ha zemljišč na in ob območju posamične poselitve ter približno 33 ha zemljišč na drugih lokacijah v Goriških Brdih, zemljišča so primerna za ureditev vinogradov. Na delu zemljišč ob območju posamične poselitve so vinogradi že urejeni, na večini pa so trenutno stare trte odstranjene z namenom sajenja novih.

Območje posamične poselitve z ledinskim imenom »Drejc« (podatek iz državne topografske karte) je najbolj severni del grebensko razpotegnjenega naselja Brdice pri Neblem. Gre za severni zaključek grebena v smeri sever – jug med dolino Kožbanjščka na zahodu in dolino neimenovanega potoka vzhodno od grebena, območje se nahaja v okljuki dostopnih poti in med obdelovalnimi površinami (vinogradi, nekaj sadovnjakov). Na območju stoji samo stavba s stanovanjskim in gospodarskim delom (stavba št. 2) ter nekaj pomožnih stavb (evidentiran je en pomožni objekt kot stavba št. 3), gre za trenutno opuščeno kmetijo. Severno od stavb poteka nadzemni daljnovod, ob javnih poteh potekata javni vodovod in TK priključek do kmetije. Območje lokacijske preveritve je dostopno po kategorizirani in pretežno asfaltirani javni poti št. 520741 skozi naselje Brdice pri Neblem ter po kategorizirani makadamski javni poti št. 520734 s smeri regionalne ceste, torej s smeri doline potoka Kožbanjšček.

prikaz obsega lastništva pobudnika v zaselku in bližini



- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)

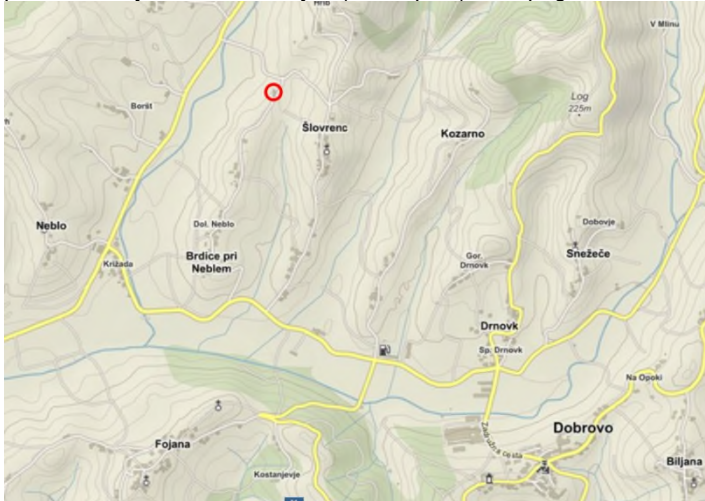


Vir: portal GURS, portal e-sodstvo



obod parcel v lasti pobudnika
na prikazu namenske rabe in
enot urejanja prostora OPN

prikaz lokacije zaselka »Drejc« (rdeča pika) na topografski karti



letalski posnetek zaselka z obstoječima stavbama št. 2 in 3 v katastru stavb



Vir: portal PISO



pogled na obstoječi stavbi z zahodne strani, iz doline Kozbanjščka

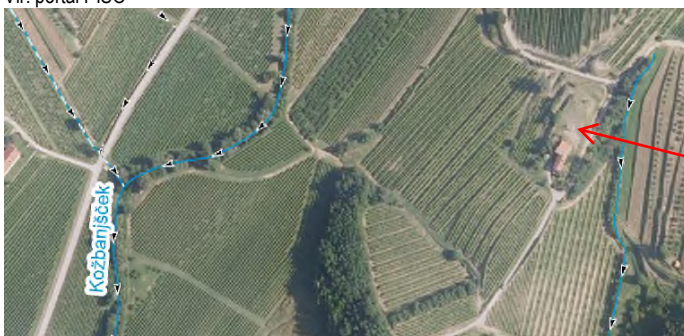


pogled na obstoječi stavbi z juga



3D prikaz lege obravnavane lokacije

Vir: portal PISO



prikaz vodotokov v bližini obravnavane lokacije

obravnavana lokacija

Vir: atlas voda

1.3. Opis investicijske namere

Obstoječa stavba kmetije je premajhna za uresničitev razvojne vizije pobudnika lokacijske preveritve. Pobudnik načrtuje rušenje obstoječe stavbe in gradnjo nove, večje, programsko zahtevnejše: vinske kleti s prostori za gostinsko dejavnost (restavracija, prenočitvene kapacitete), za trgovino in z bivalnimi prostori.

Pobudnik je pridobil konceptualno zasnovo bodočega posestva. V zasnovi je predvidena šest etažna stavba (pretežni del stavbe tri kletne etaže + pritličje + nadstropje, manjši del stavbe (del pod predvideno teraso) tri kletne etaže + pritličje + 2 nadstropji oziroma nadstropje in mansarda) skupne velikosti približno 9.500 m² bruto etažnih površin. Od treh kletnih etaž bosta dve spodnji etaži (druga in tretja klet), razen površin za potrebe uvažanja, popolnoma vkopani v teren, prva klet pa bo vkopana deloma. Prva klet bo na delih, kjer ne bo zazidane površine, imela ravno zeleno streho ali pa bo ravna streha prve kletne etaže služila kot zunanja tlakovana površina nadzemnih delov stavbe. Stranici osnovnega ortogonalnega dela tlorisa tretje in druge kleti merita približno 30m in 77m, prva klet je krajša. Severna stran predvidene gradbene parcele je zaključena z delom stavbe v obliki valja, ki v različnih etažah predstavlja del zunanje ureditve oziroma galerijo s stopniščem in ki s svojo konstrukcijo omogoča vzpostavitev poševne zelene površine v naklonu in približni obliki sedanjega terena. Predvideni so ločeni dovozi v vse kletne etaže in dovoz na vhodno dvorišče nadzemnega dela.

Kletne etaže bodo namenjene hrambi pridelka in vina, predelavi grozdja, stekleničenju vina, skladiščenju opreme in strojev, parkiranju in delno gostinstvu.

Nad kletnimi etažami je predviden gostinski in trgovski del stavbe ter prostori za bivanje, ta del bo po obsegu občutno manjši od kletnih delov (približno 2.040 m² bruto etažnih površin).

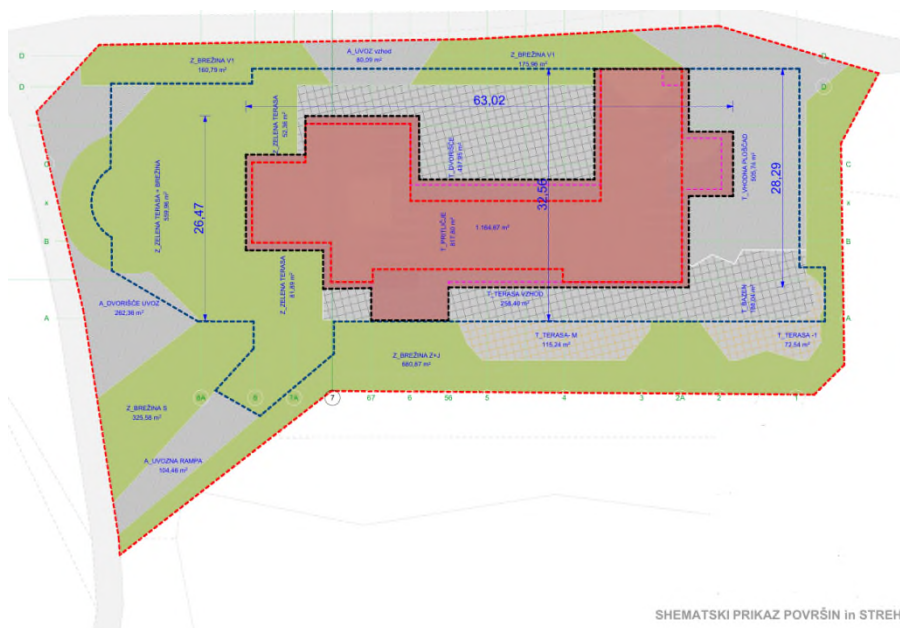
Po vzoru v Goriških Brdih značilnih grebenskih pozidav bodo nadzemni volumni predvidene stavbe členjeni v razgibano krajinsko podobo.

Predvidena je prestavitev dela nadzemnega daljnovoda in dela javnega vodovoda, oba potekata po investitorjevih zemljiščih. V dogovoru z občino bo prestavitev javnega vodovoda usklajena z urejanjem obeh javnih poti, ki mejita na območje lokacijske preveritve, potek vodovoda bo v največji možni meri prestavljen v traso javnih poti.

Priključevanje na elektroenergetsko in javno vodovodno omrežje je možno. Javne kanalizacije v bližini ni, potrebna bo gradnja čistilne naprave ter odvajanje prečiščene odpadne vode, drenažne in meteorne vode razpršeno po terenu investitorja ali v jarek, ki vodi do potoka Kožbanišček.

Priključevanje na obstoječe prometno omrežje je za tovorni promet predvideno izključno iz smeri regionalne ceste po dolini Kožbaniščka, in sicer po rekonstruirani javni poti.

V nadaljevanju izseki iz konceptualne zasnove.



Levo prikaz zelenih, utrjenih in pozidanih površin na nivoju pritličja, zunanja črtkana rdeča linija je predlagani obod stavbnih zemljišč, črtkana modra linija obod kletnih etaž, črna črtkana linija obod vertikalne projekcije streh in teras.

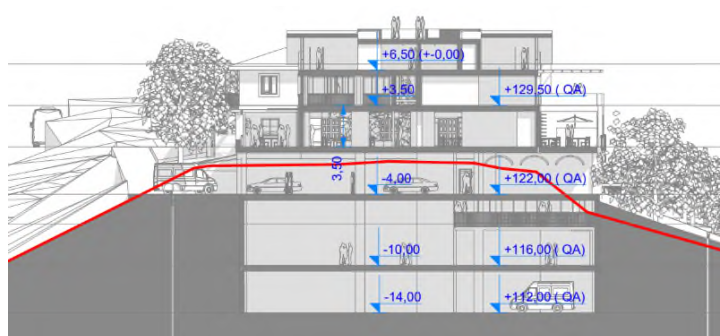
Površina vertikalne projekcije
streih in teras prvega
nadstropja na pritlični nivo
znaša približno 1.165m².



prikaz umestitve



vzdolžni prerez, rdeča linija predstavlja potek obstoječega terena



prečni prerez na točki uvoza v prvo klet, rdeča linija predstavlja potek obstoječega terena



pogled s severozahoda



pogled z jugovzhoda



pogled s jugovzhoda

1.4. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) – **ZUreP-3**:

- določanje velikosti in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi: 135. člen in 32. člen,
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev: 136. člen.

1.5. Prostorski akt, občinski odlok in že izvedene lokacijske preveritve

Za območje lokacijske preveritve veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022) – v nadaljevanju OPN.

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

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote BPN-01: /

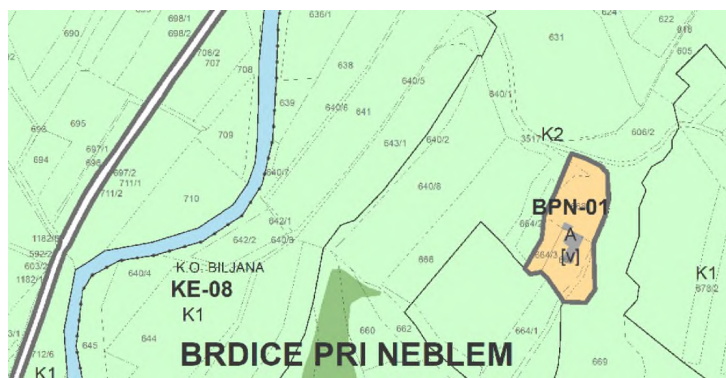
2. PREDLAGANO OBLIKOVANJE IN POVEČANJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

2.1. Podatki o izvornem območju posamične poselitve

2.1.1. Površina, namenska raba

Površina izvornega območja lokacijske preveritve znaša 4280,02 m².

Na lokaciji zaselka je v OPN opredeljeno stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo **A - območje razpršene poselitve** oziroma skladno z določili ZUreP-3 **območje posamične poselitve**, oznaka enote urejanja prostora je **BPN-01**.

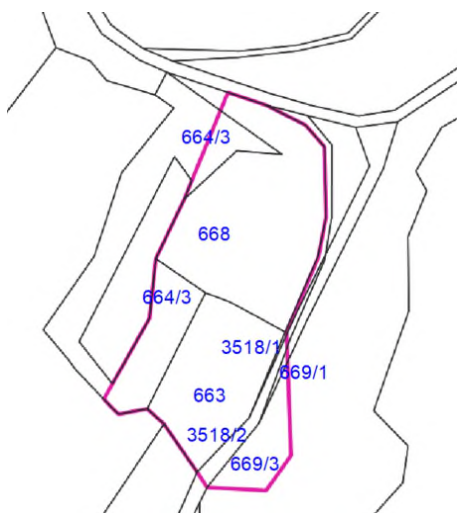


Vir: portal PISO

OPN - Namenska raba (kartografski del)

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

2.1.2. Seznam in prikaz parcel znotraj izvornega območja



Vir: portal GURS, PIS



izsek iz geodetskega načrta

parc. k.o. 2285 Biljana	stanje v naravi	lastništvo
668 – pretežni del	del terasastega grebena	pobudnik
664/3 - del	del pobočja	pobudnik
663	stavba in dvorišče	pobudnik
3518/2 - del	javna pot	Občina Brda
669/3 - del	del pobočja	pobudnik
3518/1 - del	del pobočja	Občina Brda, lastništvo v postopku menjave
669/1 - del	javna pot	pobudnik, lastništvo v postopku menjave

2.2. Opis predlaganega natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča

2.2.1. Površina, namenska raba

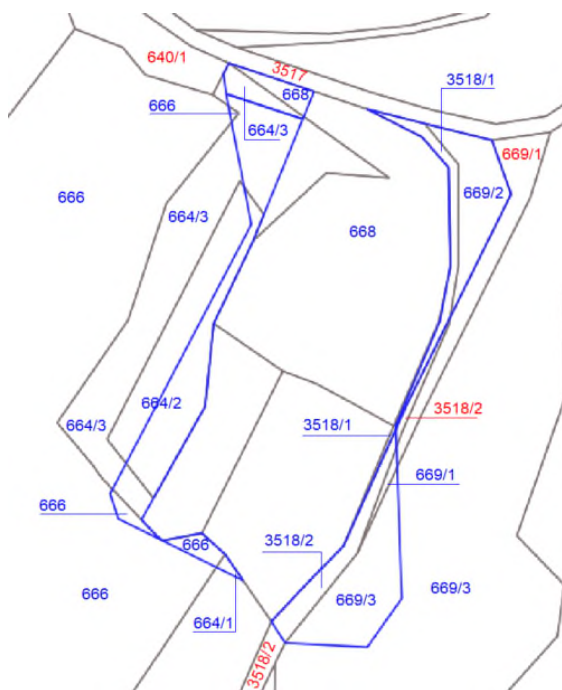


Predlagana velikost stavbnega zemljišča znaša 4.880,02m², kar je 600m² več oziroma 14% več kot površina izvornega območja lokacijske preveritve.

Vir: portal GURS, portal PIS

Vključitve v obod posamične poselitve (vse parcele so v k.o. Biljana) z namenom ureditev stavbnega zemljišča za predvideno stavbo	Izključitve iz oboda posamične poselitve (vse parcele so v k.o. Biljana)
Površina 1 preoblikovanje – širitev območja stavb. zemljišča, velikost 367,53 m² - parcela št. 669/2, po namenski rabi K2 - kmetijsko zemljišče, boniteta 66, v naravi del pobočja v okljuki poti - del parcele št. 3518/1, po namenski rabi K2 - kmetijsko zemljišče, boniteta 65, v naravi del pobočja Površina 3 preoblikovanje – širitev območja stavb. zemljišča, velikost 50,69 m² - del parcel št. 666 in 664/1, po namenski rabi K1 - kmetijsko zemljišče, boniteta 62, v naravi robni del vinograda v obnovi Površina 4 širitev območja stavb. zemljišča, velikost 600,00m² - dva dela parcele št. 666, po namenski rabi K2 - kmetijsko zemljišče, boniteta 62, v naravi vogalni del vinograda v obnovi - dva dela parcele 664/3, po namenski rabi K2 in K1 - kmetijsko zemljišče, boniteta 62, v naravi del pobočja in obračalni pas vinograda v obnovi - del parcele št. 664/2, po namenski rabi K2 - kmetijsko zemljišče, boniteta 62, v naravi del pobočja, bivšega vinograda Površina 5 preoblikovanje – širitev območja stavb. zemljišča, velikost 110,48m² - del parcele št. 668 in 664/3, po namenski rabi K2 - kmetijsko zemljišče, boniteta 63 oziroma 62, v naravi površina ob poti	Površina 2: preoblikovanje – izvzem območja stavb. zemljišča, velikost 528,70m² - deli parcel št. 3518/2 in 669/1, po namenski rabi A – območje razpršene poselitve, v naravi del javne poti, prilagoditev oboda stanju na terenu in dejanski rabi zemljišč - del parcele št. 669/3, po namenski rabi A – območje razpršene poselitve, v naravi del pobočja
širitev 600,00m² preoblikovanje – širitev 528,70m²	preoblikovanje – izvzem 528,70m²

2.2.2. Parcele na območju lokacijske preveritve, sosednje parcele



Vir: portal GURS (ZKN), portal e-sodstvo

parcele znotraj oboda lokacijske preveritve

parc.	k.o.	2285	lastništvo
del 668			pobudnik
del 664/3			pobudnik
del 666			pobudnik
del 664/2			pobudnik
del 664/1			pobudnik
del 3518/2			Občina Brda
del 669/3			pobudnik
del 669/1			pobudnik (lastništvo v urejanju)
669/2			pobudnik
3518/1			Občina Brda (lastništvo v urejanju)

parcele drugih lastnikov, ki mejijo na območje lokacijske preveritve

parc.	k.o.	2285	stanje v naravi	lastništvo
640/1			pas ob javni poti, jarek	Republika Slovenija
3517			javna pot	Občina Brda
3518/2			javna pot	Občina Brda
669/1			javna pot	pobudnik (lastništvo v urejanju)

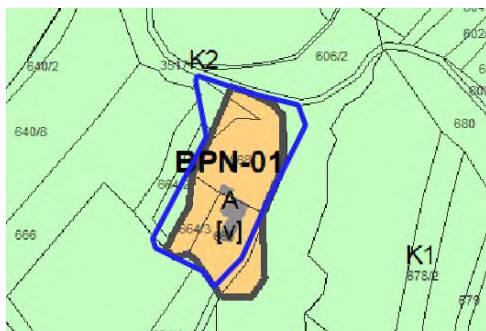
2.2.3. Prikaz predloga oboda posamične poselitve



Vir: portal PIS

prikaz predlaganega območja posamične poselitve
BPN-01 na karti dejanske rabe

10	- Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov
11	- Hmeljišče
12	- Trajne rastline na njivskih površinah
13	- Vinograd
14	- Matičnjak
15	- Intenzivni sadovnjak
16	- Oljčnik
17	- Ostali trajni nasadi
18	- Plantaža gozdnega drevja
20	- Gozdna zemljišča
30	- Poseljena zemljišča
31	- Tloris stavbe
32	- Javna državna cestna infrastruktura
33	- Območje objekta na javni državni cestni infrastrukturi
34	- Javna občinska cestna infrastruktura
35	- Območje objekta na javni občinski cestni infrastrukturi
36	- Javna železniška infrastruktura
37	- Območje objekta na javni železniški infrastrukturi
40	- Vodna zemljišča
50	- Neplodna zemljišča
99	- Hkratna raba zemljišča
	- Nedoločena zemljišča



Vir: portal PISO



prikaz predlaganega območja posamične
poselitve BPN-01 na karti namenske rabe OPN

3. OBRAZLOŽITEV USKLAJENOSTI PREDLOGA PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITVE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA S POGOJI IZ ZUreP-3

3.1. ZUreP-3 – prva alineja 134. člena

S predlaganim preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo omogočena umestitev dejavnosti, ki so po določilih OPN na območjih posamične poselitve dopustne in s tem ohranjanje posamične poselitve.

3.2. ZUreP-3 – 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 in 199/21 – ZUreP-3), torej se glede na določila 280. člena ZUreP-2 in posledično 307. člena ZUreP-3 šteje kot **območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

Investicijska namera je opisana v poglavju 1.3.. Predlog natančnega obsega in oblike stavbnega zemljišča posamične poselitve je prikazan in obrazložen v poglavju 2.2..

3.3. ZUreP-3 – 32. člen

3.3.1. Posamična poselitev, dejavnost

(prvi odstavek in prva alineja drugega odstavka 32. člena)

Predlagana prilagoditev oblike stavbnega zemljišča je potrebna zaradi omogočanja predvidene gradnje stavbe vinske kleti s spremljajočimi programi gostinstva, trgovine in bivanja.

V okviru obstoječega stavbnega zemljišča se sedaj nahaja kmetija z bivalnimi in gospodarskimi prostori.

Prostorski izvedbeni pogoji OPN na zemljiščih z namensko rabo A dopuščajo gradnjo stavb za potrebe bivanja, kmetijstva in terciarnih dejavnosti (trgovina, gostinstvo).

Povečanje in preoblikovanje stavbnega zemljišča bo torej služilo ohranjanju obstoječih dejavnosti (bivanje, kmetijstvo) in širitvi dejavnosti, ki so v OPN na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo A dopustne.

3.3.2. Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca

(druga alineja drugega odstavka 32. člena)

Zaradi razlik v velikosti predvidena stavba ne more povzemanj tipološkega vzorca obstoječega stanja, vzpostavlja pa tipološki vzorec za Brda značilne slemenske pozidave, pozidava je v konceptualni zasnovi oblikovana kot kompleks večje kmetije s spremljajočimi stavbami oziroma deli stavbe.



pogled z vzhoda – obstoječe, v ozadju slemenska pozidava sosednjega zaselka



Vir: konceptualna zasnova
prikaz vzhodnega dela predvidene stavbe

Tipološke vzorce pozidave opisujeta šesti in sedmi odstavek 5. člena OPN, navajam:

»(6) Tradicionalni poselitveni vzorec v Brdih so tvorile strnjene gručaste vasi na grebenih in **manjši zaselki na stranskih grebenih**. Po potresu leta 1976, ki je prizadel Soško dolino in Brda, se je ta vzorec znatno porušil. Graditelji pri popotresni obnovi niso upoštevali tradicionalnih oblik pozidave v strnjenih naseljih in zaselkih, kar je zidavo močno razpršilo po prostoru.

(7) Za Spodnja Brda je značilna **slemenska poselitev**. Poselitveni vzorec tvorijo stara jedra vasi in razširjena novejša poselitev po glavnih briških slemenih ter **posamezni zaselki in razložena na manjših stranskih grebenih**. V Zgornjih Brdih so značilna manjša gručasta naselja in zaselki.«

Sedaj na grebenu stoji stavba kmetije s pomožnim objektom. Investicijska namera ima ambiciozen program, ki ga ob ohranjanju volumna sedanje pozidave ne bi bilo moč umestiti na dano lokacijo. Zato je projektant nadzemne volumne stavbe zasnoval kot večjo kmetijo razgibanih nadzemnih volumnov, podzemne dele stavbe pa skoraj popolnoma skril v ohranjen (izkop obodnimi pilotnimi stenami) oziroma ponovno oblikovani greben, ki ga predstavlja zelena streha podkletitve ter ohranjeni oziroma po gradnji ponovno vzpostavljeni deli pobočja.

Gradnja stavbe in izvedba zunanje ureditve bosta vzpostavila videz območja in krajine kot je opisan v šestem in sedmem odstavku 5. člena OPN.

3.3.3. Komunalna opremljenost območja posamične poselitve

(tretja alineja drugega odstavka 32. člena)

Obstoječa kmetija ima urejen priključek na javno pot, na javni vodovod, na elektroenergetsko omrežje in na TK omrežje. Opremljenost omogoča priključevanje na opisano gospodarsko javno infrastrukturo tudi predvideni stavbi, ker pa bo predvidena stavba večja in programsko kompleksnejša od obstoječe bo potrebno izvesti nekatere ukrepe, ki so opisani v nadaljevanju. Potrebno se bo seveda tudi prilagoditi pogojem upravljalcev infrastrukture.

priključevanje na javno cesto, rekonstrukcije javnih poti



Vir: portal PISO

Območje LP ima urejen priključek na javno pot št. 520741, ki je pretežno asfaltirana in povezuje večino zaselkov naselja Brdice pri Neblem. Ta pot je ozka in vodi skozi območja stanovanjske pozidave, neprimerna je za dostavo s tovornimi vozili do predvidene stavbe. Območje LP je dostopno tudi po javni makadamski poti št. 520734, ta pot ne vodi skozi noben zaselek, priključuje se na regionalno cesto III. reda Kanal-Lig-Mišček-Neblo, ki poteka po dolini Kožbanjščka. Pot uporabljajo lastniki obdelanih kmetijskih zemljišč, pretežno vinogradov.

V konceptualni zasnovi predvidene stavbe so predvideni ločeni dovozi v vse kletne etaže: pretežno vkopan dovoz v tretjo klet s smeri doline Kožbanjščka, dovoz v drugo klet neposredno z dvorišča ob javni poti št. 52734 in dovoz v prvo klet neposredno z javne poti št. 520741. Dovoz na vhodno dvorišče nadzemnega dela stavbe s programi bivanja in gostinstva je predviden z javne poti št. 520741.

Predvideni uvozi so shematsko prikazani v grafični prilogi »Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJI«.

Pred postopkom lokacijske preveritve je bila v letu 2024 opravljena nova parcelacija javne poti št. 520741, pot v naravi se na lokaciji zaselka ni ujemala s katastrskim stanjem. Lastništvo novonastalih parcel je še v fazi menjave.

Občina Brda je pričela postopek za pridobitev projektne dokumentacije za rekonstrukcijo dela javne poti št. 520734, po rekonstruirani poti je predviden dovoz traktorjev do okoliških obdelovalnih površin ter tudi dovoz za tovorna vozila do načrtovane stavbe.

Na delu ob javni poti št. 520741 je za gradnjo predvidene stavbe načrtovan izkop z obodnimi pilotnimi stenami, zato bo sočasno z gradnjo stavbe potrebno izvesti rekonstrukcijo pripadajoče dela javne poti. Sočasno z rekonstrukcijo opisanih delov poti bo opravljen premik dela javnega vodovoda, dela 20kV daljnovoda in dela TK priključka v trase javnih poti oziroma vzdolž javnih poti. Predlagane trase premaknjenih vodov so prikazane v grafični prilogi »Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJI«.

oskrba z vodo, prestavitev javnega vodovoda



Vir: Portal PISO

Preko površin posamične poselitve vzdolž javne poti in preko parcel investitorja poteka javni vodovod, obstoječa stavba ima urejen priključek nanj.

V dogovoru z občino bo v postopku rekonstrukcije javne poti št. 520741 potek dela javnega vodovoda prestavljen v traso javne poti.

Predlagana trasa premaknjenega dela vodovoda je prikazana v grafični prilogi »Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJI«.

javna kanalizacija

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

- Uredil zadrževanje meteornih in drenažnih vod na svojih parcelah, vode iz zadrževalnika bodo uporabljane za namakanje vinogradov. Preliv iz zadrževalnika bo speljan razpršeno po terenu zahodno od zaselka ali v obstoječi odprt jarek na parceli št. 640/1 k.o. Biljana.
- Zgradil čistilno napravo in usedalnik za tehnološke vode za potrebe predvidene stavbe. Prečiščena odpadna voda bo odvajana razpršeno po terenu zahodno od zaselka ali v jarek na parceli št. 640/1 k.o. Biljana.

Tehnična rešitev ter natančne lokacije zadrževalnika, čistilne naprave, usedalnika in razpršenega odvajanja očiščenih odpadnih vod bodo določeni v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi pogojev OPN in projektnih pogojev.

priključevanje na elektroenergetsko omrežje, prestavitev dela SN omrežja

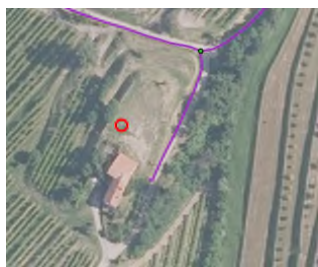


Vir: portal PISO

Obstoječa stavba je priključena NN omrežje, priključek je urejen po stebrih 20kV nadzemnega daljnovoda, ki poteka preko površin razpršene poselitve.

Potek daljnovoda onemogoča izvedbo investicijske namere, zato je predvidena ukinitev nadzemnega dela daljnovoda med stebroma na parceli št. 640/8 in št. 669/3 k.o. Biljana in nadomestitev ukinjenega dela nadzemnega daljnovoda z vkopanim 20kV kablom. Kabel bo potekal delno po parcelah pobudnika, delno pa po trasi javne poti št. 250734, okvirni potek predvidene prestavitve je prikazan v grafični prilogi »Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJI«. NN priključek za predvideno stavbo bo urejen skladno s projektnimi pogoji upravljavca.

priključevanje na TK omrežje, prestavitev dela TK priključka



Vir: portal PISO

Obstoječa stavba ima urejen podzemni priključek na TK omrežje.

Sočasno z izgradnjo stavbe bo potrebno rekonstruirati pripadajoči del javne poti št. 520741, TK priključek bo prestavljen tako, da bo v pretežnem delu potekal po trasi javne poti.

Okvirni potek predvidene prestavitve je prikazan v grafični prilogi »Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestavitev vodov GJI«.

komunalni odpadki

Občina Brda ima urejeno zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov. Za območje obravnavanega zaselka ni posebej urejenega prostora za zbiranje odpadkov, uporabniki stavb v zaselku odpadke odvažajo na najbližji ekološki otok, ki se nahaja ob priključku javne poti skozi naselje Brdice pri Neblem na državno cesto Dobrovo – Neblo – MP Neblo.

V okviru parcele predvidene stavbe bo potrebno opredeliti primerno dostopen prostor za zbiranje odpadkov, nastalih zaradi predvidenih dejavnosti v stavbi.

javna razsvetljava

Območje lokacijske preveritve ni opremljeno z javno razsvetljavo.

3.3.4. Fizične lastnosti zemljišča

(tretja alineja drugega odstavka 32. člena)

Nekatere fizične lastnosti na dani lokaciji so za predvideni program omejujoče, vendar z izvedbo ustreznih ukrepov omogočajo realizacijo predvidene investicije. Omejitve predstavljajo:

- Potek nadzemnega 20kV daljnovoda preko stavbnih zemljišč posamične poselitve. Predviden ukrep: odstranitev dela nadzemnega daljnovoda in nadomestitev ukinjenega dela s podzemnim kablom, ki bo potekal ob robu investitorjevih zemljišč in v trasi javnih poti (glej opis pod naslovom »priključevanje na elektroenergetsko omrežje, prestavitev dela SN omrežja«).
- Potek dela javnega vodovoda preko stavbnih zemljišč posamične poselitve. Predviden ukrep: umik dela javnega vodovoda v traso javne poti.

- Mestoma neprimerna in slabo vzdrževana prometna navezava predvidene stavbe. Predvideni ukrepi: dovoz za tovorna vozila za potrebe predvidene stavbe bo dovoljen samo s smeri regionalne ceste po delu javne poti št. 520734, aktivnosti za rekonstrukcijo dela javne poti št. 520734 že potekajo, istočasno z gradnjo stavbe bo izvedena tudi rekonstrukcija pripadajočega dela javne poti št. 520741.
- Lega na erozijskem in plazljivem območju. Predvideni ukrepi: zaradi treh kletnih etaž bo potreben izkop ocenjene globine 13m – 14,5m glede na kote obstoječega grebena investitorjeve parcele. Kota pritličja predvidene stavbe, ki bo istočasno kota ponovno vzpostavljenega terena okoli pritlične etaže oziroma kota zelene strehe prve kletne etaže, bo v poprečju 1,5m – 2m višja od višinskih kot obstoječega vrha grebena. Izkop bo v pretežnem delu izveden z obodnimi pilotnimi stenami. Na tak način bo v največji možni meri ohranjen relief v okolici predvidene gradnje.
Pogoji za gradnjo so opredeljeni v geomehanskem poročilu (priloga teksta). V poročilu je ugotovljeno, da se na lokaciji predvidene stavbe nahaja flišna, dobro nosilna hribina, prekrita z relativno tankim preperinskim slojem. Pri projektiranju in izvedbi bo potrebno smiselno – glede na izbrano tehnologijo izkopa - upoštevati pogoje oziroma izvesti ukrepe iz geomehanskega poročila:
 - Temeljenje stavbe mora segati v dobro nosilno podlago.
 - Predvideti bo potrebno ustrezno podpiranje brežin gradbene jame (predviden je izkop z obodnimi pilotnimi stenami).
 - Nasipe je potrebno izvesti s stopničenjem, generalni naklon nasipa naj ne presega naklona 2:3.
 - Nasipi morajo biti izvedeni v hribinsko podlago.
 - Pred izvedbo nasipov je potrebno odstraniti zemeljske sloje, ki ob zamakanju lahko predstavljajo drsno ploskev plaz.
 - Območja nasipov morajo biti drenirana, preprečiti je potrebno vtekanje drenažne vode v zaledje izvedenih nasipov.
 - Po izvedbi je potrebno nasipe zatraviti.
 - Po obodu stavbe je potrebno na koti temeljenja izvesti drenažo, zasip drenaže ne sme biti izveden iz laporovca, ampak iz karbonatnega materiala (apnenec, dolomit) ali peščenjaka. Drenažno vodo kakor tudi vodo s streh in tlakovanih površin je potrebno odvesti stran od stavbe na investitorjeve parcele. Izток zajetih vod je potrebno protierozijsko utrditi in razpršiti v čim večji možni meri.
 - Oporni zidovi morajo biti temeljeni v sloj laporovca, opremljeni morajo biti z ustrezno drenažo in statično dimenzionirani.

Po končani gradnji bo vzpostavljen teren, ki bo v največji možni meri posnemal obliko obstoječega stanja. Kota pritličja predvidene stavbe in zunanje ureditve zelene strehe prve kleti bo v poprečju za 1,5m – 2m višja od kota obstoječega vrha grebena.

3.3.5. Vplivi na okolje in obstoječo poselitev

(peta alineja drugega odstavka 32. člena)

V neposredni bližini predvidene gradnje ni poselitve, sama dejavnost ne bo imela vpliva na kvaliteto bivanja v bližini. Najbližje območje poselitve - Brdice pri Neblem - bi lahko bilo tangirano zaradi količine in vrste prometa za potrebe obratovanja predvidene vinske kleti, saj je uporaba javne poti skozi naselje Brdice pri Neblem za promet s tovornimi vozili neprimerna, pot je preozka in poteka ob stanovanjskih stavbah. Za tovorni promet do predvidene stavbe je predvidena uporaba rekonstruirane javne poti št. 520734 s smeri doline Kožbanjščka, ki v odseku do območja lokacijske preveritve ne poteka skozi noben zaselek in tudi ne mimo stavb.

3.3.6. Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

(šesta alineja drugega odstavka 32. člena)

Skladnost s prostorskimi aktom – OPN – je preverjena v poglavju 3.1.. Elaborat vsebuje predlog preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve ter predlog dopustitve odstopanj od nekaterih izvedbenih pogojev OPN. Pogoji OPN, ki niso predmet predlagane dopustitve odstopanja, bodo pri nadaljnjem projektiranju upoštevani. Predlagano preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva pogoje iz OPN, ki vplivajo na obliko in velikost gradbene parcele stavbe.

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

3.4. ZUreP-3 – 135. člen

Velikost predlaganega povečanja stavbnega zemljišča (drugi odstavek 135. člena)

Predlagana velikost stavbnega zemljišča znaša 4.880,02m², kar je 600m² ali 14% več od površine izvirnega območja lokacijske preveritve.

4. PREDLAGANA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

4.1. Prostorski izvedbeni pogoji na območju posamične poselitve

Za enoto urejanja prostora BPN-01 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN.

Uporabljene kratice: OPN – občinski prostorski načrt Občine Brda, DGD – dokumentacija za pridobitev

gradbenega dovoljenja, PZI – projekt za izvedbo, PIP – prostorski izvedbeni pogoji, FZ – faktor zazidanosti.

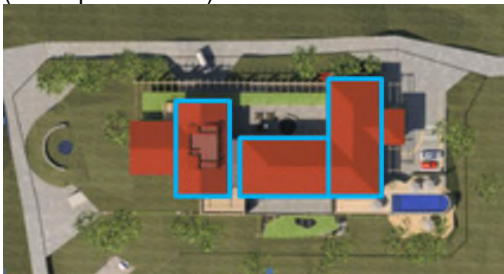
Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz izvedbenega dela OPN so prikazani v spodnji tabeli.

Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na izvedbo investicijske namere. Tekst **rdeče barve** navaja predlagana odstopanja od PIP, ki so predmet lokacijske preveritve.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
45. člen	
Višina objektov je določena s številom etaž, pri čemer se upošteva max. kalkulatívna etažna višina 3m. Razporeditev etaž je lahko tudi drugačna, vendar skupna višina objekta ne sme presegati kalkulatívne višine objekta.	Definicija je podlaga za opredelitev maksimalno dovoljene višine stavbe. Na manjšem delu predvidene stavbe bo skupna višina stavbe presežena.
48.c člen	
Če odlok OPN ali drug predpis ne določa drugače, je na območju stavbnih zemljišč na vseh namenskih rabah dopustna tudi gradnja opornih zidov in trajno preoblikovanje terena.	Investicijska namera bo v nekaterih segmentih zahtevala trajno preoblikovanje terena oziroma ponovno vzpostavitev terena po gradnji vkopanih kleti. Morda tudi gradnjo opornih zidov, odvisno od rešitev v nadaljnjem projektiranju. Opisano bo izvedeno v sklopu predvidenega stavbnega zemljišča.
49.o člen – površine razpršene poselitve	
A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE, ki so namenjene kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.	Predvidena stavba bo vinska klet s prostori za dejavnosti gostinstva in trgovine ter za bivanje. Podjetje (pobudnik) je vpisano v register kmetijskih gospodarstev.
Osnovne dejavnosti: bivanje, kmetijstvo – kmetije, terciarne dejavnosti,.....	Predvidena je gradnja ene stavbe za več dejavnosti: za bivanje, za potrebe vinske kleti kmetije, za gostinske prostore, za trgovino. Vse lahko uvrstimo med bivanje, kmetijstvo in terciarne dejavnosti.
51. člen – prostorski izvedbeni pogoji na območju kmetijskih zemljišč	
Na območjih kmetijskih zemljišč so dopustne tudi naslednje vrste posegov: - mala komunalna čistilna naprava in nepretočna greznica kot nezahteven oziroma enostaven objekt v primeru, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje in ko gradnja ni možna na območju stavbnih zemljišč, ob soglasju pristojnega upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja, - dostopi do objektov, če gre za objekt ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
55. člen - odmiki	

Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, naj na ulični strani sledijo obstoječi gradbeni liniji, če je ta enovita oz. razpoznavna.	Na obravnavanem območju ni uličnih linij.
Odmiki od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, so ob ulici lahko večji od predpisanih v primeru rekonstrukcije ceste in nadomestne gradnje objekta, ko je treba zagotoviti razširitev uličnega profila za izboljšavo varnosti.	K elaboratu LP bo pridobljeno mnenje upravljalca javnih poti.
Pri lociranju objektov na strmih terasah je s povečanjem odmika od meje gradbene parcele oziroma od meje zemljiške parcele v primeru, ko gradbena parcela ni določena, zagotoviti minimalno osončenost bivalnih prostorov v nižje ležečih stanovanjskih objektih.	V bližini ni stanovanjskih stavb.
56. člen – višina objektov	
Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne odstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka.	Predvidena je odstranitev edine stavbe v območju posamične poselitve in novogradnja. V bližini ni drugih delov naselja ali zaselkov.
Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.	V danem primeru ne gre za gradnjo v gruči stavb niti za gradnjo v naselju. Predvidena stavba bo od obstoječih stavb v sosednjih območjih razpršene poselitve oddaljena približno 200 m zračne razdalje (razdalja do stavb v enotah ŠLO-01 in BPN-02), od roba naselja Šlovrenc (enota urejanja prostora ŠLO-09) pa je oddaljena približno 240 m zračne razdalje. Stavba bo volumsko večja od stavb v sosednjih stavbnih območjih, vendar bo večina volumna predstavljal podkleteni del. Volumni nad terenom bodo tlorisno razgibani, upoštevali bodo tipična razmerja večje kmetije s spremljajočimi dejavnostmi.
Odstopanja od določene kalkulatívne višine objektov so možna samo v primeru, da se upoštevajo določila 1. in 2. odstavka tega člena ter ob pogoju, da se s tem ne povzroča negativnih vplivov na sosednje gradbene parcele, kar je potrebno utemeljiti v projektni dokumentaciji.	Predvidena stavba bo v manjšem delu odstopala od določene kalkulatívne višine. Ker predvidena gradnja ni umeščena v naselje, del naselja oziroma v gručo ali zaselek, upoštevanja določil 1. in 2. odstavka člena ni mogoče upravičiti, zato elaborat vsebuje tudi obravnavo odstopanja od PIP glede etažnosti in višine predvidene stavbe. Sosednjih gradbenih parcel na lokaciji predvidene gradnje ni.
57. člen – etažnost objektov	
Etažnost objektov je določena za posamezne vrste objektov v določbah za ureditvene enote.	Gre le za navedbo kje so določila zapisana, ne za pogoje.
Objekti so lahko podkleteni z eno ali več kletnimi etažami.	Predvidena je gradnja treh kletnih etaž.
Površina kleti je lahko večja od zazidane površine pritličja stavbe.	Predvidena je gradnja kleti, ki bodo tlorisno obsežnejše od pritličnega dela stavbe.
58. člen – strehe	
Oblika strehe z naklonom strešin je določena za	Gre le za navedbo kje so določila zapisana, ne

posamezne ureditvene enote in vrste objektov.	za pogoje.
59. člen – vzdrževanje objekta, rekonstrukcije in prizidave	
Utrditve dvorišč so dovoljene na vseh vrstah stavbnih namenskih rab. Na vseh vrstah nestavbnih namenskih rab utrditve niso dovoljene.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
60. člen – nezahtevni in enostavni objekti	
Enostavni in nezahtevni objekti brez volumna (tudi ograje, oporni zidovi in portoni z zidovi) se tako na stavbnih kot na nestavbnih namenskih rabah lahko gradijo na parcelno mejo s soglasjem sosedu oz. upravljalca javne površine ter izkazano pravico graditi na obeh straneh parcelne meje. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, je objekt lahko postavljen največ do parcelne meje, na kateri se lahko gradi, vendar tako, da se z nezahtevnim oz. enostavnim objektom ne posega na sosednje zemljišče.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
63. člen	
Ograje ob kategoriziranih in nekategoriziranih občinskih cestah morajo biti odmaknjene najmanj 0,5 m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča, kolesarske steze ali pločnika. Visokodebelna vegetacija mora biti odmaknjena 2 m od parcelne meje oz. že izvedenega vozišča, kolesarske steze ali pločnika. Manjši odmik je možen s soglasjem upravljalca občinskih cest.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Ograje v krajini morajo biti transparentne.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Medsosedska ograja je dopustna do višine 1,80 m.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Žične ograje so dopustne le kot zaščitne ograje (npr. varstvo vodnih virov, na športnih igriščih, otroških igriščih).	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
64. člen	
Brežine, nasipi, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je potrebno zavarovati pred erozijo in ozeleniti. V primeru strmejših brežin, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je potrebno uporabiti take elemente ali zgraditi objekte za zavarovanje, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Po izvedenih gradbenih delih je potrebno neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Podporni zidovi se praviloma izvedejo kot suhozidi. V primeru zahtevnejše konstrukcije naj bodo betonski oporni zidovi obloženi z avtohtonim kamnom ali arhitekturno oz. krajinsko oblikovani.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da na parcelnih mejah ne bo višinskih razlik oz. bodo te čim manjše. Večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z opornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne. Ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
66. člen – gradbena parcela	
Minimalna velikost gradbene parcele obsega stavbišče (zazidana površina objekta) in funkcionalno zemljišče stavbe (objekta) za njegovo rabo. Velikost in oblika gradbene parcele morata glede na lastnosti predv. objekta izpolnjevati PIP po OPN (FZ, odmike od parcelnih mej,	Gradbena parcela bo površina predlaganega preoblikovanega in povečanega stavbnega zemljišča, po velikosti in obliki glede na predvideno velikost, umeščenost in oblikovanje (zelene strehe) v zasnovi

regulacijskih linij, št. parkirišč, manipulacijske površine, dvorišče ipd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.	predvidene stavbe ustrezajo pogojem.
67. člen – ureditvene enote	
v vas (strnjena zazidava prostostojećih objektov)	Obstoječi zaselek je v grafičnem delu OPN opredeljen kot ureditvena enota vas (v).
70. člen – ureditvena enota vas (v)	
V ureditveni enoti vas (v) se mora arhitekturno oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor zgledovati po oblikovnih kakovostih krajevno značilne arhitekture.	Vidni (nadzemni) deli predvidene stavbe se bodo v oblikovanju zgledovali po kakovostih krajevno značilne tipike.
faktor zazidanosti (FZ) do 0,7 (30% dvorišče, 70% stavbišče)	Predvidena površina gradbene parcele (4880,02m ²) in predvidena zazidana površina stavbe s pripadajočimi zunanjimi utrjenimi površinami nad kletjo (cca 2.200 m ²) sta zagotovilo za ustrezen FZ.
Odmik objekta od meje gradbene parcele je praviloma 4 m. Manjši odmik je dopusten s soglasjem sosedov.	Predvidena gradbena parcela bo na južni in zahodni strani mejila na zemljišča pobudnika. ceste. Na severni strani bo stavba v najbližjem delu od javne ceste oddaljena manj kot 4m. Na vzhodu se bo stavba parceli javne poti na nekaterih odsekih približala na oddaljenost manj od 4m. V teh primerih bo pridobljeno soglasje lastnika sosednjih parcel - Občine Brda.
tloris: osnovni stavbni volumen samostojne stavbe naj ima razmerje stranic najmanj 2:3	Predvidena je gradnja stavbe z več volumskimi sklopi. Vkopani deli stavbe imajo vsi podolgovati tloris z ustreznim razmerjem, vidni deli stavbe imajo tri osnovne stavbne volumne z ustreznim podolgovatim tlorisom. Spodaj prikaz osnovnih stavbnih volumnov (modri pravokotniki). 
Višina do P+1+M (mansarda), pritličje pri vhodu je lahko do 30 cm nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko do 100 cm nad urejenim terenom, kolenčni zid mansarde je lahko visok do 140 cm.	V okviru severnega osnovnega stavbnega volumna nadzemnega dela stavbe je predvideno umeščanje ravne strehe - pohodne terase. Pod predvideno teraso tako nastane etažnost P+2. Gre za etažo – drugo nadstropje - med ravno streho/teraso in stropom prvega nadstropja. Novourejeni teren ob nadzemnih delih stavbe bo pravzaprav zelena streha prve kleti z višinsko koto 126,00 mn.v., kar bo tudi kota pritličja nadzemnih delov stavb. V delih na pobočjih vhodi ne bodo umeščeni višje kot 100cm nad urejenim terenom. Na delu severnega osnovnega volumna, kjer je predvidena mansardna etaža, bo višina

	kolenčnega zida manjša od 1,4m.
Višina gospodarskega poslopja kmetije: max. 7,5 m od urejenega terena do kapi.	Predvidena stavba ne bo imela posebnega gospodarskega poslopja.
Na nagnjenem terenu je največja višina stavbe, ki sega nad urejen teren, lahko največ tri etaže in mansarda (vidni del stavbe nad terenom je lahko visok K+P+1+M).	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD, upoštevani so že pri konceptualni rešitvi. Preseganje višine je v konceptualni rešitvi predvideno na delu stavbe na ravnem delu z gradnjo preoblikovanega terena.
Streha: naklon 18°-25°, praviloma dvokapnica nad osnovnim tlorisom, dopustne so tudi večkapnice, pri čemer naj bo dvokapnica nad osnovnim - prevladujočim stavbnim volumnom, sleme mora potekati v smeri niza hiš, vzporedno z ulico oz. v primeru samostojne stavbe v smeri daljše stranice stavbe. Strešine osnovne strehe morajo imeti enak naklon, drugačen naklon je dopusten nad arhitekturnimi elementi in na nestanovanjskih objektih pod določenimi pogoji.	Na manjšem delu severnega osnovnega stavbnega volumna nadzemnega dela stavbe (glej prikaz v poglavju 4.2!) je predvidena pohodna ravna streha - terasa. Predvidena je gradnja samostojne stavbe, sleme na osnovnih volumnih bo potekalo vzporedno z daljšo tlorisno stranico osnovnih volumnov. Strešine osnovnih streh bodo imele enak naklon.
Ravna streha je dopustna na sekundarnih delih stavbe do velikosti 40 % tlorisa osnovnega stavbnega volumna ali v primeru travnate strehe nad vkopanim delom objekta, če je objekt v celoti ali delno vkopan pod teren.	Predvidena je vkopanost kletnih etaž stavbe in izvedba ravne, pretežno zelene strehe nad kletnimi etažami. Na manjšem delu severnega osnovnega stavbnega volumna nadzemnega dela stavbe (glej prikaz v poglavju 4.2!) je predvidena pohodna ravna streha - terasa.
Strešna kritina: opečna (korci) ali drug material s podobno drobno teksturo, v odtenkih opečno rdeče barve, neodsevna.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD oziroma PZI.
Fasade: v svetlih zemeljskih barvah.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD oziroma PZI.
Odprtine: pravokotnih oblik.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD oziroma PZI.
80. člen – parkiranje	
Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na lastnem zemljišču.	Zasnova stavbe in velikost predvidene gradbene parcele omogoča ureditev parkirišč v sklopu gradbene parcele oziroma v sklopu predvidene stavbe.
Za izračun potrebnega števila parkirišč glede dejavnosti oz. namembnosti objekta je upoštevan naslednji normativ: <i>stanovanjske stavbe</i> – 2PM/stanovanje <i>poslovni prostori, uprava (pisarne)</i> - 1 PM/30m ² neto površine <i>trgovina</i> – 1 PM/30m ² koristne/prodajne površine oz. min. 2PM na posamezen lokal/trgovino v primeru posamične lokacije <i>gostinstvo</i> - 1 PM/4 sedeže in najmanj 5PM na posamezen lokal in 1PM na eno nastanitveno enoto oz. na 2-6 ležišč v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oz. 0,8 PM na eno nastanitveno enoto v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot <i>proizvodnja</i> - 1 PM/50-70 m ² neto površine ali 1PM/3 zaposlene	Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča in parkirišče v sklopu prve kleti omogočata umestitev zadostnega števila parkirnih mest.
Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.

min. 1PM v primeru posamične lokacije parkirišča.	
81. člen – pogoji za komunalno opremljanje	
Trase in objekti obstoječe ter načrtovane komunalne infrastrukture so varovane površine. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo posamezni upravljavci infrastrukture. Posegi varovalni pas komunalne infrastrukture ne smejo ovirati gradnja, obratovanja ali vzdrževanja komunalne infrastrukture. Varovalni pasovi so določeni s predpisi s področja gradnje objektov.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD. V sklopu ureditve tras javnih poti je predvidena predstavitev dela javnega vodovoda, dela nadzemnega daljinovoda in dela TK priključka, za kar bo pridobljeno mnenje upravljavcev na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD.
Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba načrtovati skladno s predpisi, ki urejajo varstvo voda, in sicer na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosče, morebitni suhi zadrževalniki, ...).	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
82. člen – pogoji za energetska opremljanje	
Nadzemne energetske objekte je treba postavljati nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja (vaških trgih in glavnih vaških ulicah). Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani. Postavitve teh objektov v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine niso dopustne. Prostozračni elektrovioli ne smejo potekati v smereh varovanih pogledov. Potrebne odmike za posege v prostor v bližini obstoječe ali načrtovane infrastrukture določajo posamezni upravljavci infrastrukture.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD. Predvidena je predstavitev dela nadzemnega daljinovoda in sicer tako, da bo vkopa in bo potekal v trasi oziroma vzdolž javnih poti. Prestavljena trasa daljinovoda bo manj motila poglede kot obstoječa trasa. K elaboratu LP bo pridobljeno mnenje upravljavca daljinovoda.
89. člen – pogoji za varstvo okolja	
Meteorne vode z utrjenih površin v naseljih se morajo odvajati v ponikovalnice ali površinsko. Meteorne vode s cest in parkirišč je potrebno odvajati preko peskolovov in lovilec olj.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
Do izgradnje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter na območjih, kjer gradnja javne kanalizacije ni predvidena, se odvajanje in čiščenje odpadnih voda izvaja v skladu s prepisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
98. člen – erozijska in plazljiva območja	
Pri načrtovanju posegov na plazljivih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda.	Območje lokacijske preveritve se delno nahaja na plazljivem območju, prepovedi in omejitve bodo pri gradnji upoštevani.
Pri urejanju in poseganju v prostor je potrebno upoštevati nestabilnost tal in plazovitost terena ter s prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi pri gradnji zavarovati zemljišče in objekte pred zdrsom zemljine oz. pred plazovi.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD. Ukrepi so zapisani v pridobljenem geotehničnem poročilu.
Z geomehanskimi raziskavami je potrebno preveriti tehnične možnosti za graditev na labilnih tleh.	Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD. Investitor je pridobil geotehnično poročilo glede nameravane gradnje (v prilogi teksta elaborata).
Pri načrtovanju posegov na erozijskih območjih je potrebno upoštevati prepovedi in omejitve kot jih določajo predpisi s področja varstva voda.	Območje lokacijske preveritve se nahaja v sklopu erozijskega območja, prepovedi in omejitve bodo pri gradnji upoštevani.
Za vse posege in gradnje na erozijsko ogroženih območjih	K elaboratu lokacijske preveritve in kasneje k

je potrebno pridobiti vodno soglasje/mnenje.

DGD bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode.

Zaključek: Investicijska namera ni skladna s pogoji glede oblike streh osnovnih volumnov stavb iz 70. člena OPN. Investicijska namera tudi ni skladna s pogoji glede največje dopustne višine in etažnosti stavb iz 70. člena ter s pogoji največje dopustne višine 56. in 45. člena OPN.

Na manjšem delu severnega osnovnega volumna stavbe je predvidena ureditev ravne strehe v obliki pohodne terase, kar na tem delu posledično pomeni odstopanje od pogojev za etažnost oziroma od pogojev maksimalne dopustne višine stavb.

Z ostalimi pogoji iz OPN je investicijska namera usklajena oziroma je skladnost s pogoji OPN možno doseči brez bistvenega vpliva na srž investicijske namere.

4.2. Opis predlaganih individualnih odstopanj

OPN za stavbe v ureditveni enoti »vas (v)«, kamor sodi izvorno območje LP, predpisuje največjo dovoljeno etažnost stavb in sicer P (pritličje) + 1(nadstropje) + M (mansarda), pri čemer je kolenčni zid mansarde lahko visok do 140cm (skupna dovoljena višina stavbe je torej največ 7,4m).

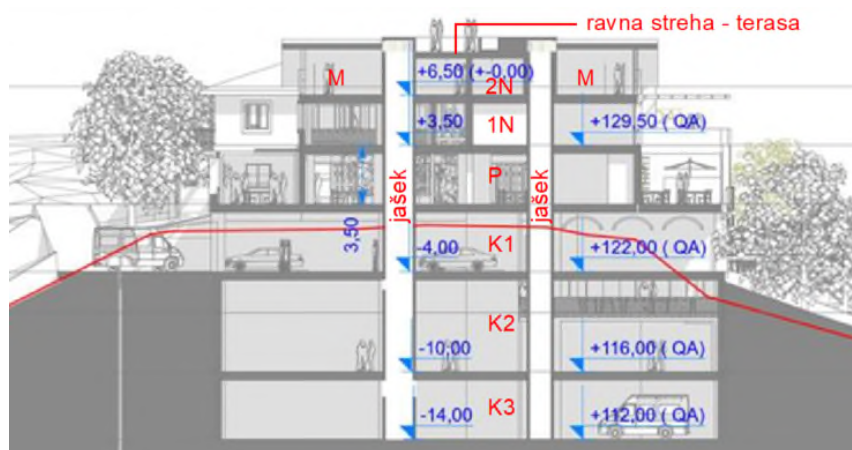
Konceptualna zasnova v severni osnovni volumen predvidene stavbe umešča dva jaška za potrebe vodenja inštalacij ter za potrebe sistema prezračevanja in hlajenja, jaška se na nivoju streh zaključita **na pohodni ravni strehi – terasi** okvirne površine okvirno 62 m² BTP (38m² pohodne terase in cca 24m² površine za tehnološke rešitve inštalacij, prezračevanja in hlajenja). Terasa je na izpostavljenih delih opremljena z ograjo in je pretežno »utopljena« v kompozicijo strešin s predpisanim naklonom.

Kota pohodne ravne strehe - terase bo za največ 2 m **presegala v OPN določeno največjo dopustno višino stavbe**. Stavba bo v delu konstrukcije, ki se zaključi z ravno pohodno streho, **preseгла tudi predpisano etažnost**, saj je pohodna terasa predvidena nad drugim nadstropjem. V tem delu bo torej etažnost stavbe P+2 oziroma višina stavbe od terena ob stavbi do tlaka pohodne terase največ 9,40m.

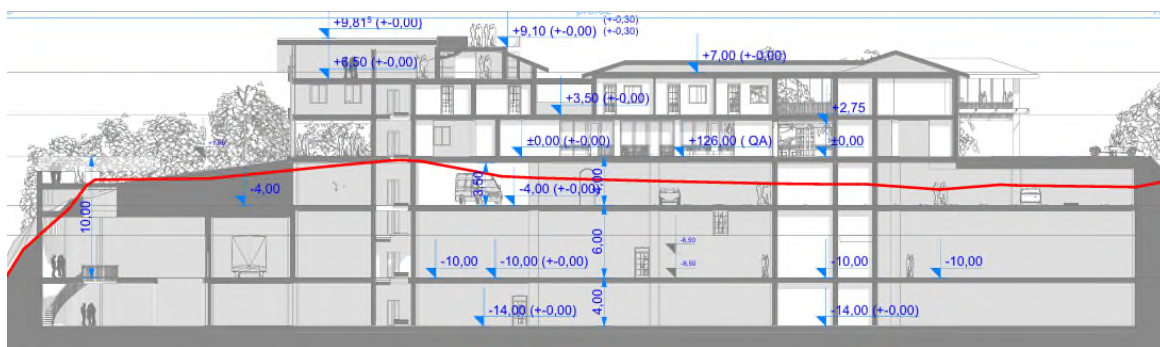
Izbira materialov (steklo in opečni vzorec za ograjo terase) in tehnoloških rešitev (pomični mehanizem za omogočanje dostopa na teraso in hkrati za ščitenje dostopa pred vremenskimi vplivi) bodo prispevali k čim manj opazni umestitvi terase v kompozicijo poševnih strešin.

Predvidena terasa bo namenjena tehnološkim potrebam vertikalnih jaškov za potrebe umeščanja inštalacij ter sistema prezračevanja in hlajenja, uporabljana pa bo tudi kot razgledna točka stavbe.

Spodaj prikazi predvidene terase, vsi izseki so iz konceptualne zasnove, predvidena terasa je vidna tudi v prikazih poglavja »1.3. Opis investicijske namere«.



prečni prerez stavbe na mestu jaškov, rdeča linija predstavlja potek obstoječega terena



vzdolžni prerez na mestu predvidene terase z višinskimi kotami, rdeča linija predstavlja potek obstoječega terena



zahodna fasada predvidene stavbe s teraso na severnem (v pogledu levem) delu stavbe

Predlog individualnega odstopanja: na območju lokacijske preveritve je pri oblikovanju strešin severnega osnovnega volumna predvidene stavbe z namenom vzpostavitve pohodne terase dopustno individualno odstopanje od v OPN predpisane oblike strehe ter odstopanje od predpisane etažnosti in višine stavb.

Odstopanje omogoča vzpostavitev vertikalnih jaškov za potrebe prezračevanja, hlajenja in umestitve inštalacij stavbe, zaključenih s pohodno teraso okvirne površine 62 m² BTP in s koto tlaka, ki maksimalno dovoljeno višino stavbe presega za največ 2,0m.

4.3. Obrazložitev usklajenosti individualnih odstopanj s pogoji iz ZUreP-3

4.3.1. Predlagano odstopanje in namenska raba

Predlagana odstopanja od izvedbenih pogojev glede etažnosti in višine dela stavbe ter oblikovanja strehe dela stavbe **ne zahtevajo sprememb namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora.**

4.3.2. ZUreP-3 – 136. člen

Objektivne okoliščine (drugi odstavek 136. člena)

Objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne izpolnjuje pogoja maksimalne etažnosti so: nameravana uporaba 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 (druga alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3).

Predvidena terasa, to je pohodna ravna streha, ki presega predpisano višino in etažnost stavbe, je načrtovana kot zaključek in servisna površina vertikalnih jaškov sistema prezračevanja ter hlajenja vkopanih in delno vkopanih kletnih etaž. Gre za sistem naravnega in tudi prisilnega prezračevanja, saj klet v prostorih, kjer se odvija vretje, potrebuje tudi prisilno zračenje. Hladilna tehnika je pri tehnologiji pridelave in skladiščenja vina potrebna ne glede na pretežno vkopanost kletnih etaž.

Zrak iz prostorov kleti bo po ventilacijskih jaških voden nad streho nadzemnega dela stavbe. Za postavitve naprav (zunanje enote hladilnega sistema, ventilatorji sistema prisilnega prezračevanja), vzdrževanje in

morebitna popravila je ob jašku predvidena vzpostavitev dostopne terase, ki bo zaradi dodatne uporabe (razgledna točka) nekoliko večja kot bi sicer bila zgolj zaradi opisanih tehnoloških razlogov. Zaključni del jaška bo skupaj z dostopno teraso pretežno utopljen v strehe s prepisanim naklonom, zaradi tlorisne lege v sredinskem delu tloris terasa ne bo zelo vidno izpostavljena, zgornji rob ograje bo minimalno presegal višine slemena dvokapnic.

Predvideni način naravnega prezračevanja, ki bo sicer dopolnjen s sistemom prisilnega prezračevanja, pomeni manjšo porabo energije za delovanje stavbe. Predvideni hladilni sistem je potreben tudi zaradi prilagajanja vedno višjim temperaturam okolja.

Dopustnost individualnega odstopanja (četrti odstavek 136. člena)

Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine (prva alineja četrtega odstavka 136. člena)

Cilj prostorskega razvoja so opredeljeni v strateškem delu OPN, navajam prve 3 odstavke 8. člena OPN:

»(1) Cilj dolgoročnega razvoja občine je uravnotežen gospodarski, prostorski in socialni razvoj z zmernim razvojem poselitve, družbene infrastrukture in ob **stalnem negovanju kulturne krajine**, z ustvarjanjem takšnih pogojev gospodarjenja na kmetijah, da se bo ohranjala dejavnost in demografska slika ter s tem prepoznavnost krajine Goriških Brd v širšem slovenskem in evropskem prostoru.

(2) **Nadaljnji razvoj** vinogradništva in **vinarstva**, sadjarstva, oljkarstva in s tem **povezanega turizma ter zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj teh dejavnosti**.

(3) Razvoj drugih panog turizma, ki niso vezane na posamezna kmečka gospodarstva, vendar prispevajo k celovitemu razvoju vinogradništva (hotelski in termalni turizem ...).«

Investicijska namera kot je prikazana v elaboratu je ustrezne namembnosti (vinarstvo, turizem oziroma gostinstvo, bivanje), je ambiciozna in prostorsko zahtevna. S primerno umestitvijo in oblikovanjem ohranja princip posamičnih poselitev na grebenih in tako ohranja kulturno krajino.

Investicijska namera ne ogroža nobenega javnega interesa: gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za delovanje predvidenega programa bo ustrezno urejena (glej točko Komunalna opremljenost območja posamične poselitve poglavja 2.3.!).

Investicijska namera je skladna s cilji prostorskega razvoja občine in ni v nasprotju z javnim interesom.

Dopuščanje odstopanja od pogoja višine, etažnosti in oblike strehe v manjšem delu predvidene stavbe ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev OPN (druga alineja četrtega odstavka 136. člena)

Pri predvideni gradnji bodo upoštevani ostali izvedbeni pogoji OPN, kar je razvidno iz tabele v poglavju 3.1..

Načrtovani videz območja, vpliv na podobo naselja in krajine (druga alineja četrtega odstavka 136. člena)

Gradnja stavbe in izvedba zunanje ureditve bosta vzpostavila videz območja in krajine kot je opisan v šestem in sedmem odstavku 5. člena OPN (glej obrazložitev v točki »Ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca« poglavja 2.3!).

Dopuščanje odstopanja od pogoja višine, etažnosti in oblike strehe v manjšem delu predvidene stavbe ne bo bistveno vplivalo na videz območja kot celote. Terasa ne bo pokrita, dostop na teraso bo ščiten s pomično konstrukcijo v višini ograje terase, s pomikom konstrukcije bo omogočen tudi dostop na teraso. Ograja terase bo na delih, ki ne bodo služili postavitvam naprav, steklena. Na preostalih delih bo zaradi podobe, prilagojene opečni kritini, oblikovana kot vzorec opečnih zidakov in vmesnih cezur.

Bivalne in delovne razmere (druga alineja četrtega odstavka 136. člena)

Dopuščanje odstopanja od pogoja etažnosti, višine in oblikovanja strehe v manjšem delu predvidene stavbe nima vpliva na bivalne in delovne razmere, v bližini predvidene stavbe ni stavb.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč (tretja alineja četrtega odstavka 136. člena)

Dopuščanje odstopanja od pogoja etažnosti, višine in oblikovanja strehe v manjšem delu predvidene stavbe nima vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč, v bližini predvidene gradnje ni stavbnih zemljišč.

Pravni režimi in državni prostorski izvedbeni akti (četrti alineja četrtega odstavka 136. člena)

Dopuščanje odstopanja od pogoja etažnosti, višine in oblikovanja strehe v manjšem delu predvidene stavbe ni v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve, saj gre za detajl oblikovanja stavbe.

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

5. VAROVANA OBMOČJA IN VAROVALNI PASOVI, PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

- erozijsko območje: opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi
- plazljivo območje (podatek iz Atlasa voda)
- varovalni pas občinskih javnih poti št. 520741 in št. 520734
- varovalni pas lokalnega vodovoda
- varovalni pas nadzemnega 20 kV daljnovoda
- varovalni pas NN voda
- varovalni pas podzemnega komunikacijskega omrežja oziroma TK priključka

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

Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljaec
erozijsko območje, plazljivo območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
varovalni pas občinskih javnih poti	Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo
varovalni pas javnega vodovoda	Vodovodi in kanalizacija d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica; info@vik-ng.si
varovalni pas nadzemnega daljnovoda, varovalni pas NN voda	Elektro Primorska Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica; info@elektro-primorska.si
varovalni pas komunikacijskega omrežja	RUNE Enia d.o.o., Leskovškova cesta 6, 1000 Ljubljana; info@ruralnetwork.eu
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si
kmetijska zemljišča	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana; gp.mkqp@gov.si

6. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobudnik na površinah posamične poselitve s sedaj opuščeno kmetijo načrtuje programsko in gradbeno ambiciozno stavbo. Program stavbe (vinarstvo, bivanje, gostinstvo, trgovina) je ustrezen. Razvoj vinogradništva, vinarstva in s tem povezanega turizma je eden od razvojnih ciljev Občine Brda.

Pobudnik se že sedaj ukvarja z vinarstvom in ima na območju Goriških Brd v lasti okoli 37 ha kmetijskih površin, pretežno vinogradov. Konkurenčna in uspešna pridelava in prodaja vina danes zahteva večje prostore za skladiščenje in stekleničenje vina, dobrodošla pa je tudi kombinacija s programi gostinstva in trgovine. Cilj dolgoročnega razvoja Občine Brda je tudi stalno negovanje kulturne krajine, ohranjanje dejavnosti kmetij ter ohranjanje prepoznavnosti krajine Goriških Brd.

Gradbeni volumen predvidene stavbe je izziv za ohranitev videza krajine in vzpostavitev značilne briške arhitekturne kompozicije zaselka. Zato bo pretežni del volumna stavbe skrit pod zemljo, predvidena je zelena streha nad nadzemnim delom prve kletne etaže, ki bo postala najvišja grebenska terasa zaselka. Deli stavbe, ki bodo vidni, so v konceptualni zasnovi oblikovani kot razgibani volumni, nanizani so okoli osrednjega atrija - tlakovane površine, ki posnema videz manjšega trga.

Na tak način bodo nadzemni deli stavbe po izgradnji in predvideni zunanji ureditvi (ponovna vzpostavitev oblike grebena) imeli videz večje kmetije na grebenski legi kot je to značilno za poselitev Spodnjih Brd.

Opisana ureditev je izvedljiva ob hkratnem upoštevanju pogojev za gradnjo na erozijskem in delno plazljivem območju, ob hkratni prestitvi delov gospodarske javne infrastrukture, ki sedaj potekajo preko zemljišča pobudnika. Izvedljiva je tudi zaradi vzporedno potekajočih aktivnosti za rekonstrukcijo delov javnih poti, rekonstruirani deli poti bodo omogočili ustrezen dovoz tovornih vozil brez povzročanja negativnih vplivov na bivanje v sosednjem zaselku.

Predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na manjši del nadzemnega dela stavbe, izboljšuje pogoje za dejavnosti vinske kleti v podzemnih etažah stavbe ter obenem v sklopu gostinske ponudbe ponuja razgledno točko na širšo okolico, pri čemer odstopanje ne vpliva bistveno na oblikovanje stavbe.

7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DRUGE UPORABLJENE DOKUMENTACIJE

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/11, 44/17, 21/19, 21/2022)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- podatki investitorja o investicijski nameri
- konceptualna zasnova Posestvo Sylvmann (Aleš Šuligoj, univ.dipl.inž.arh., februar 2025, dopolnitev maj 2025)
- Geodetski načrt (izdelovalec Gromap d.o.o., št. GROMAP-2024-17-5/24)
- Geološko – geomehansko poročilo Vinska klet Jermann (izdelovalec ELEA iC d.o.o., št. načrta 220312_GGP, marec 2023)

V nadaljevanju:

II. GRAFIČNA PRIKAZA

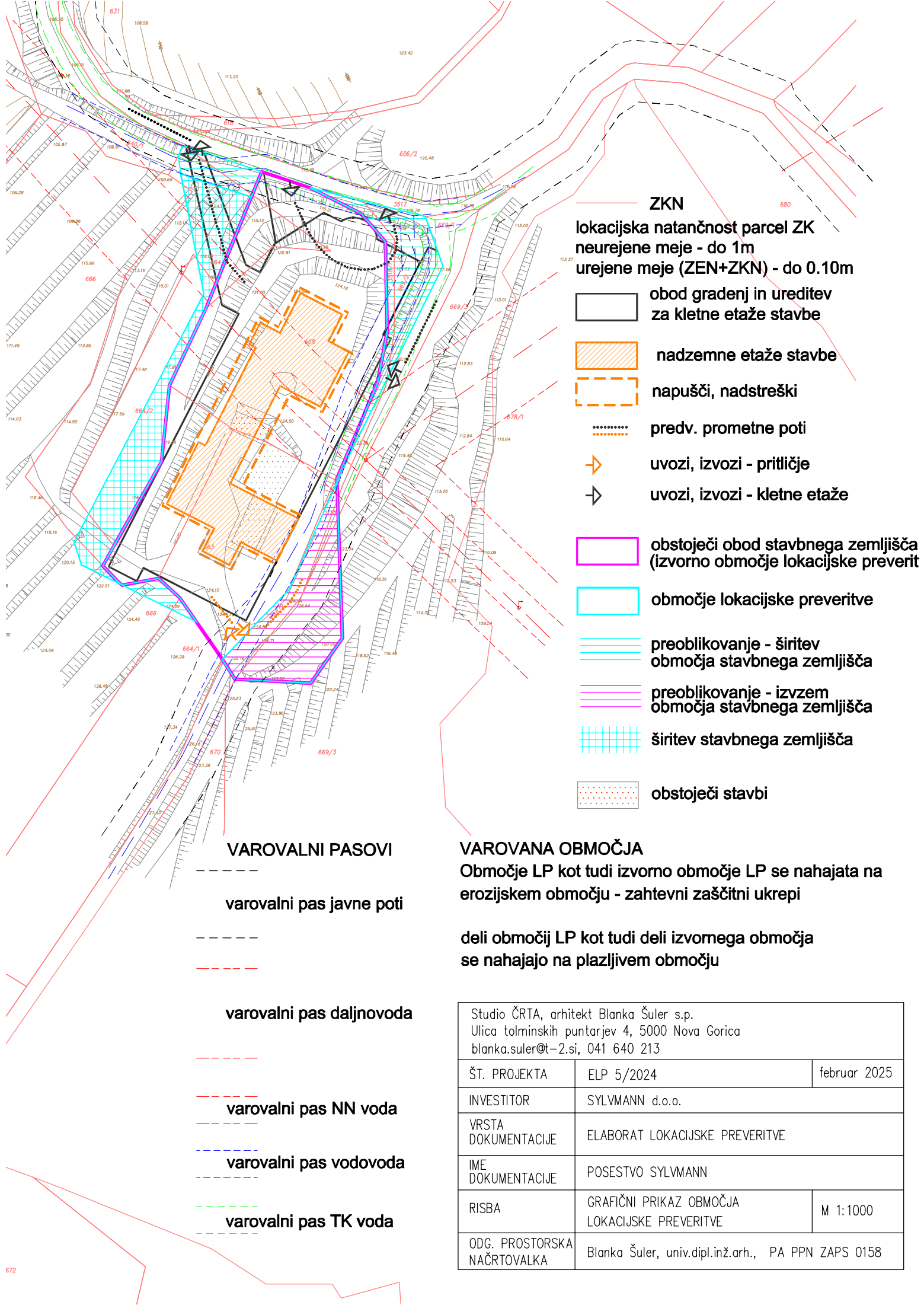
- Grafični prikaz območja LP
- Grafični prikaz območja LP – predv. dovozi in prestitvev vodov GJI

III. PRILOGI

- Geološko – geomehansko poročilo Vinska klet (izdelovalec ELEA iC d.o.o., št. načrta 220312_GGP, marec 2023)
- Izpolnjen obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«

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

- Območje lokacijske preveritve
- Namen in tip preoblikovanja
- Izvorno območje za lokacijsko preveritev
- Izsek iz ZKN za parcele na območju lokacijske preveritve



ZKN

lokacijska natančnost parcel ZK
neurejene meje - do 1m
urejene meje (ZEN+ZKN) - do 0.10m

- obod gradenj in ureditev
za kletne etaže stavbe
- nadzemne etaže stavbe
- napušči, nadstreški
- predv. prometne poti
- uvozi, izvozi - pritličje
- uvozi, izvozi - kletne etaže
- obstoječi obod stavbnega zemljišča
(izvorno območje lokacijske preverit
- območje lokacijske preveritve
- preoblikovanje - širitev
območja stavbnega zemljišča
- preoblikovanje - izvzem
območja stavbnega zemljišča
- širitev stavbnega zemljišča
- obstoječi stavbi

VAROVALNI PASOVI

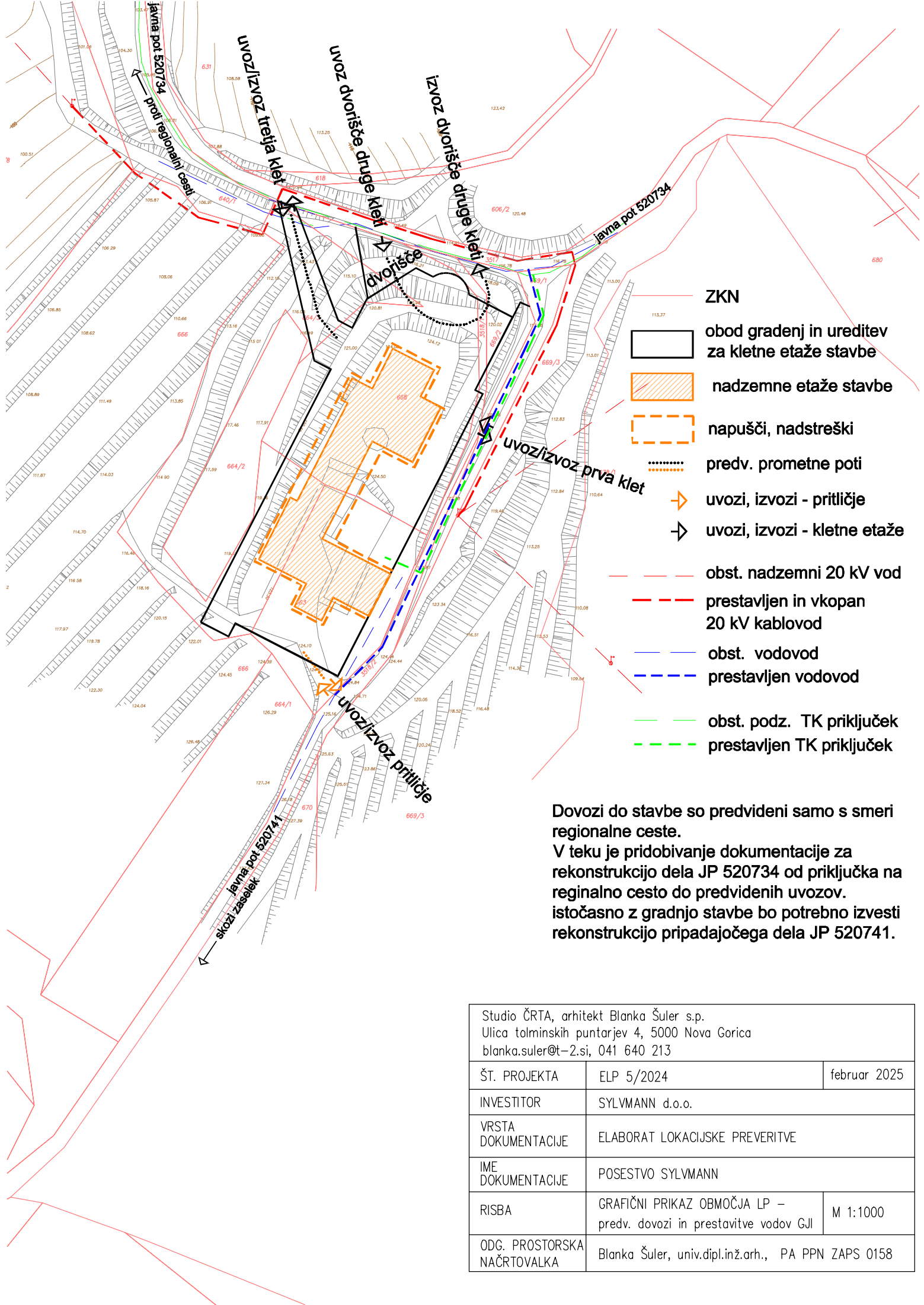
- varovalni pas javne poti
- varovalni pas daljnovoda
- varovalni pas NN voda
- varovalni pas vodovoda
- varovalni pas TK voda

VAROVANA OBMOČJA

Območje LP kot tudi izvorno območje LP se nahajata na
erozijskem območju - zahtevni zaščitni ukrepi

deli območij LP kot tudi deli izvornega območja
se nahajajo na plazljivem območju

Studio ČRTA, arhitekt Blanka Šuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@t-2.si, 041 640 213		
ŠT. PROJEKTA	ELP 5/2024	februar 2025
INVESTITOR	SYLVMANN d.o.o.	
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	
IME DOKUMENTACIJE	POSESTVO SYLVMANN	
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	M 1:1000
ODG. PROSTORSKA NAČRTOVALKA	Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158	



Dovozi do stavbe so predvideni samo s smeri regionalne ceste.
V teku je pridobivanje dokumentacije za rekonstrukcijo dela JP 520734 od priključka na regionalno cesto do predvidenih uvozov. istočasno z gradnjo stavbe bo potrebno izvesti rekonstrukcijo pripadajočega dela JP 520741.

Studio ČRTA, arhitekt Blanka Šuler s.p. Ulica tolminskih puntarjev 4, 5000 Nova Gorica blanka.suler@t-2.si, 041 640 213		
ŠT. PROJEKTA	ELP 5/2024	februar 2025
INVESTITOR	SYLMANN d.o.o.	
VRSTA DOKUMENTACIJE	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	
IME DOKUMENTACIJE	POSESTVO SYLMANN	
RISBA	GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA LP – predv. dovozi in predstavitev vodov GJI	M 1:1000
ODG. PROSTORSKA NAČRTOVALKA	Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158	

Vinska klet

Geološko – geomehansko poročilo

Odgovorni projektant	Marko Žibert, univ. dipl. inž. grad. (IZS G-2411)
Projektant	Nejc Mihevc dipl. inž. geol. (UN)
Številka načrta	220312_GGP
Številka projekta	220312
Kraj in datum	Ljubljana, 31. marec 2023
Številka dokumenta	220312_GGP
Različica	0



Kontrolni list

Številka načrta	220312_GGP
Številka dokumenta	220312_GGP
Naročnik	
Investitor	
Projektant načrta	ELEA iC projektiranje in svetovanje d.o.o. Dunajska cesta 21, SI-1000 Ljubljana, Slovenija T +386 (1) 474 10 00, F +386 (1) 474 10 01 info@elea.si, www.elea.si
Projektant	Nejc Mihevc dipl. inž. geol. (UN) Primož Vodnik, mag. inž. geol. Osební žig in podpis
Odgovorni projektant	Marko Žibert, univ. dipl. inž. grad. (IZS G-2411) Osební žig in podpis MARKO ŽIBERT univ. dipl. inž. grad. IZS G-2411

Datum	Različica	Projektant	Pregledal	Odobril
23.03.2023	0	PV	NM	NM

Kazalo vsebine

1	PROJEKTNE OSNOVE	3
2	GEOLOŠKE RAZMERE.....	5
2.1	Splošna geološka zgradba	5
2.2	Hidrogeološke razmere	5
2.3	Seizmičnost območja	6
3	INŽENIRSKO – GEOLOŠKE IN GEOMEHANSKE RAZISKAVE.....	7
3.1	Geomehansko vrtanje	7
3.2	Sondažni razkopi in meritve v sondažnih razkopih	7
3.3	Laboratorijske preiskave	8
4	INŽENIRSKO GEOLOŠKE ENOTE	9
4.1	IG-0a – nasip – organska zemljina s kosi laporovca in gradbenih odpadkov – Mg	9
4.2	IG-0b – melj s kosi laporovca - grSi	9
4.3	IG1 – preperela hribina, laporovec (fliš).....	10
4.4	IG2 – hribina, laporovec (fliš)	10
4.5	Karakteristične vrednosti geomehanskih parametrov	10
5	POGOJI GRADNJE OBJEKTA	11
5.1	Temeljenje objekta	11
5.2	Izvedba gradbene jame	11
5.3	Izvedba nasipov	11
5.4	Drenaža objekta in odvod podzemne vode	11
6	ZAKLJUČEK	12

TEHNIČNE PRILOGE

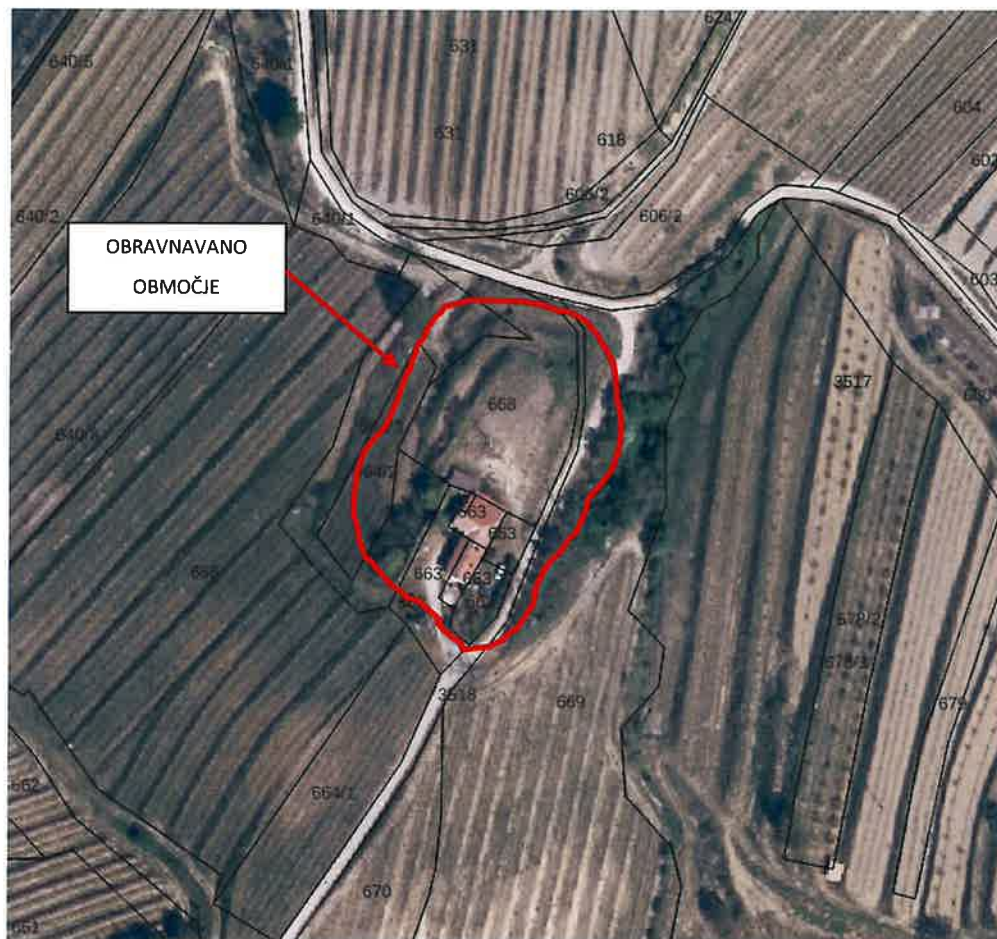
- P.1 Popis in fotografije vrtine
- P.2 Popisi sondažnih razkopov
- P.3 Poročilo o laboratorijskih preiskavah

GRAFIČNE PRILOGE

- G.1. Situacija preiskav
- G.2.1 Geološki prerez
- G.2.2 Geološki prerez

1 PROJEKTNE OSNOVE

Na območju naselja Brdice pri Neblem je predvidena gradnja vinske kleti in stanovanjskega objekta. Poročilo obravnava na zemljišča s parc.št. 663, 664/3 in 668, k.o. 2285 – Biljana. Za potrebe priprave elaborata smo izvedli geološko-geotehnične preiskave tal, s katerimi smo preverili geomehanske razmere v tleh na obravnavanem območju in podaja podatke o geoloških razmerah na obravnavanem območju, geoloških pogojih za gradnje na obravnavanem območju in erozijskih razmerah na obravnavanem območju.

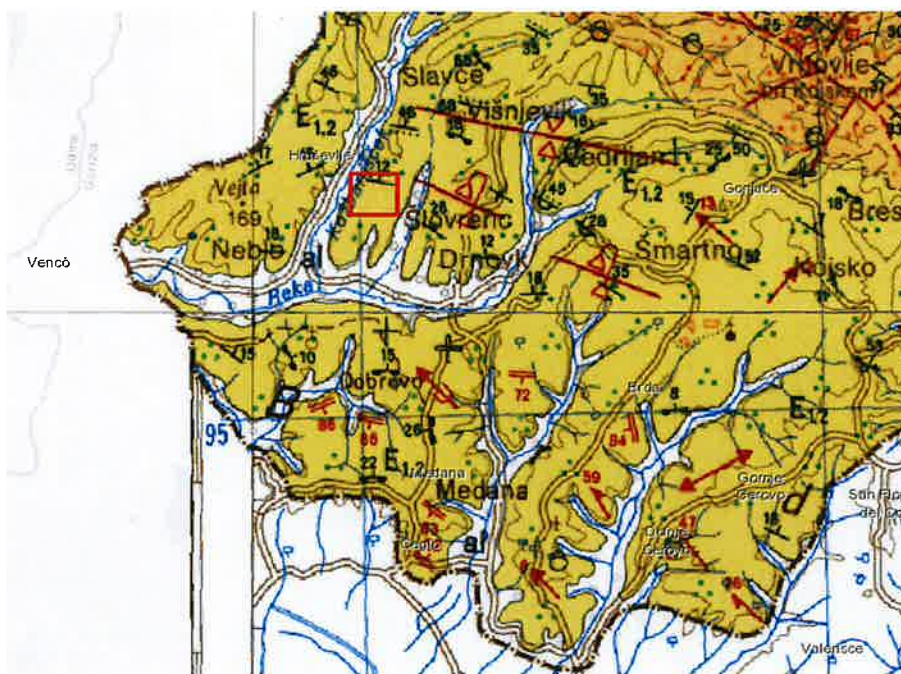


Slika 1: Prikaz obravnavanega območja na ortofoto posnetku.

2 GEOLOŠKE RAZMERE

2.1 Splošna geološka zgradba

Območje Goriških brd je grajeno iz eocenskih in paleocenskih flišov (E₁, E_{1,2}, Pc₃). V dolinah so odloženi aluvialni glineni nanosi reke Reke (al). Aluvialne nanose predstavljajo prodi, peski in gline. Hribinsko podlago predstavljajo fliši, ki tudi v celoti gradijo širšo okolico. Fliš sestavlja zaporedje laporovca in peščenjaka znotraj katerega so lahko prisotni tudi vložki breč, konglomeratov in kalkarenitov. Izsek iz OGK – Lista Gorica in Palmanova ter Tolmin in Videm z označenim obravnavanim območjem je prikazan na sliki 2.



Slika 2: Izsek iz OGK - Lista Gorica in Palmanova ter Tolmin in Videm.

Ožje obravnavano območje se nahaja vrh pobočja na umetni izravnavi izvedeni za potrebe poljedelstva. Teren stopničasto pada v zahodno smer v terenu so umetno izvedene terase za potrebe bližnje poti in vinogradov. Skoki med nižje ležečimi vinogradniškimi terasami znašajo 3-5 m, vse brežine med terasami so izvedene v enakem naklonu kot med izravnavo in cesto. Brežine so poraščene in ne izkazujejo nestabilnosti in aktivnih erozijskih procesov.

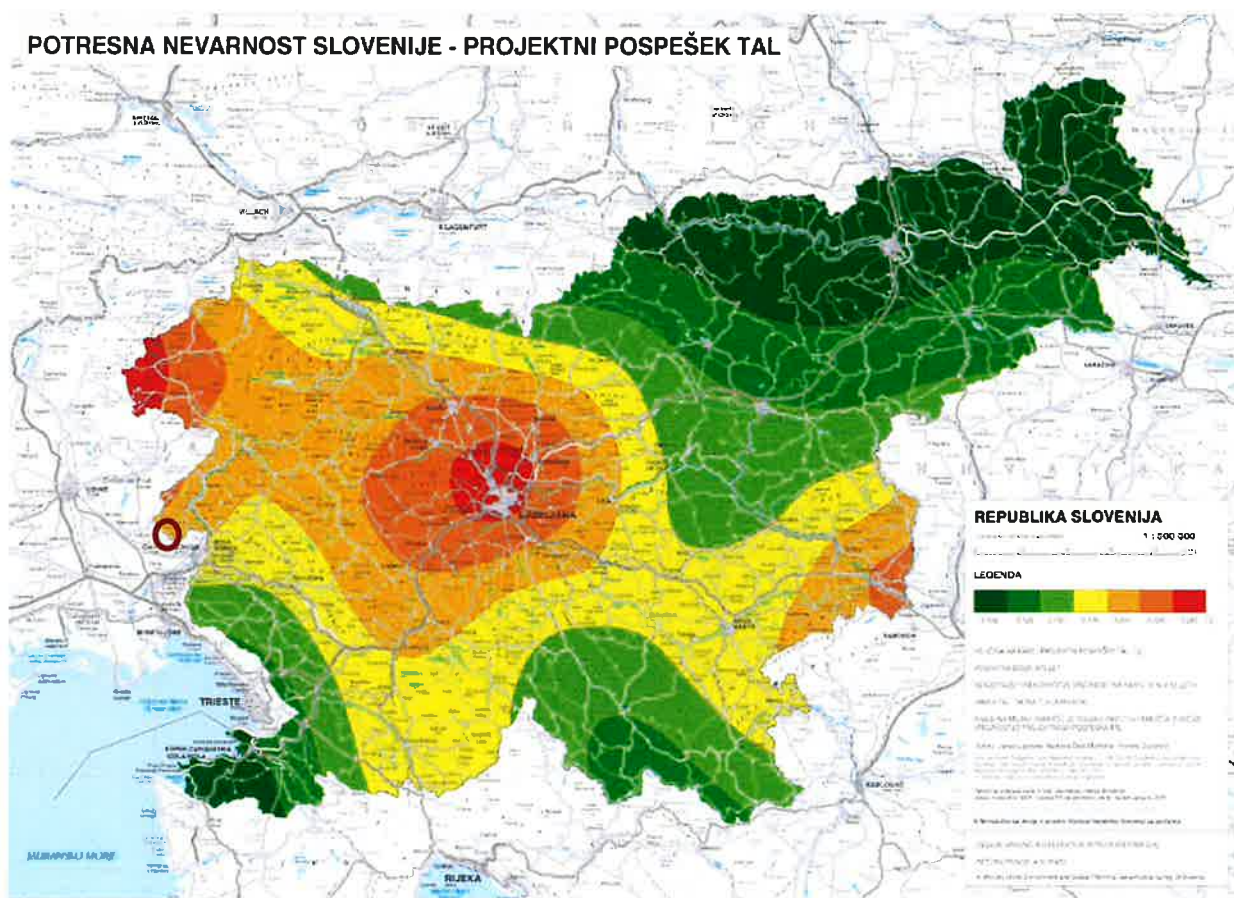
2.2 Hidrogeološke razmere

Pojavljane zveznega nivoja podzemne vode na obravnavanem območju ni pričakovati. Pojav podzemne vode je vezan na pronicanje padavinske vode iz površja v razpoke znotraj hribine. Tla so za ponikanje podzemne vode neprimerna, koeficient prepustnosti tal je ocenjen na vrednost $k=1 \times 10^{-12}$ m/s.

2.3 Seizmičnost območja

Glede na karto potresne nevarnosti lokacijo uvrščamo v območje na katerem je pri projektiranju potrebno upoštevati horizontalni pospešek $a_g=0,200 \times g$ in vrednost koeficienta $S=1,0$. Obravnavano območje na karti potresne nevarnosti Slovenije – Projektni pospešek tal je prikazano na sliki 3.

Glede na razdelitev tipov tal podanih v Eurocode 8, ki tla razvršča v sedem (7) tipov temeljnih tal na podlagi hitrosti strižnega valovanja v zgornjih 30 m stratigrafskega profila, standardnih penetracijskih preizkusih, strižni trdnosti tal, tla uvrščamo v tip tal A – Skala ali skali podobna geološka formacija, na kateri je največ 5 m slabšega površinskega materiala.



Slika 3: Karta projektnega pospeška tal z označenim območjem obravnave.

3 INŽENIRSKO – GEOLOŠKE IN GEOMEHANSKE RAZISKAVE

3.1 Geomehansko vrtanje

Geomehansko vrtanje je potekalo med 24. 2. 2023 in 28. 2. 2023. Izvedena je bila ena vrtina globine 15 m. Vrtalna dela je izvajalo podjetje Geotrans d.o.o. z vrtalno garnituro Comacchio GEO 305. Za jedrovanje je bil uporabljen dvostenski jedrnik. Jedro vrtine je bilo popisano v skladu z AC in EN ISO klasifikacijo. Iz jeder vrtin so bili odvzeti vzorci za nadaljnje laboratorijske preiskave.

Popis vrtine in slike jedra vrtine pridobljenega z geomehanskim vrtanjem so podani v prilogi P.1 Popisi in fotografije vrtin. Podatki o izvedeni geomehanski vrtini so podani v preglednici 1.

Preglednica 1: Podatki o izvedenih geomehanskih vrtinah.

VRTINA	GLOBINA VRTINE	D96/TM		NADMORSKA VIŠINA
		X	Y	
VB-1	15,1	384 731,703	97 984,074	123,07

Terenska izvedba vrtalnih del je prikazana na sliki 4.



Slika 4: Izvedba vrtalnih del.

3.2 Sondažni razkopi in meritve v sondažnih razkopih

V sklopu raziskav so bili 28.2.2023 izvedeni 4 sondažni razkopi s težko gradbeno mehanizacijo. Izkopani material je bil popisano v skladu z ISO in EN klasifikacijo. Popisi posameznih razkopov so podani v prilogi P.2 Popisi sondažnih razkopov. Seznam in osnovni podatki o izvedenih sondažnih razkopih je podan v preglednici 2.

Preglednica 2: Seznam izvedenih razkopov.

RAZKOP	GLOBINA RAZKOPA	D96		NADMORSKA VIŠINA
		X	Y	
SJB-1	1,4	384739.637	97977.367	123,31
SJB-2	2,1	384722.195	98018.162	115,00
SJB-3	2,1	384699.790	97963.325	118,23
SJB-4	1,3	384726.826	97946.810	123,45

3.3 Laboratorijske preiskave

V sklopu terenskih raziskav je bilo odvzetih 5 vzorcev. Vzorci so bili predani v laboratorij podjetja Labtest d.o.o. Izvedene so bile naslednje laboratorijske preiskave:

- Preiskave gostote - SIST 17892-1:2015 – 3 preiskave
- Preiskave enoosne tlačne trdnosti - SIST – 3 preiskave
- Določitev točkovnega trdnostnega indeksa – SIST – 12 preiskav

Rezultati izvedenih raziskav so podani v preglednici 3.

Preglednica 3: Rezultati laboratorijskih preiskav

SONDA	GLOBINA VZORCA	OPIS						OPOMBE
			GOSTOTA	DEFORMACIJSKI MODUL	MODUL ELASTIČNOSTI (intakten)	ENOOSNA TLAČNA TRDNOST	TOČKOVNI TRDNOSTNI INDEKS	
			[Mg/m ³]	[MPa]	[MPa]	[MPa]	[MPa]	
VB-1	7.5-8.0	peščenjak in laporovec	-	-	-	3.12* - 41.45*	0.52 - 6.91	* višje vrednosti veljajo za peščenjak
VB-1	9.5-9.9	laporovec	2.384	190	190	3.06; 1.29* - 5.35*	0.21 - 0.89	
VB-1	13.2-13.4	laporovec	2.492	190	200	2.25	-	-
VB-1	14.7-14.9	laporovec z vložki peščenjaka	2.585	180	400	5.55	-	-
VB-1	14.9-15.1	laporovec	-	-	-	1.80* - 4.30*	0.30 - 0.72	-

* UCS ocenjen iz točkovnega Indeksa

Izvedene laboratorijske preiskave so predstavljene v prilogi P.3 Poročilo o izvedenih laboratorijskih preiskavah.

4 INŽENIRSKO GEOLOŠKE ENOTE

Na podlagi izvedenih terenskih raziskav smo izdvojili inženirsko – geološke enote podane v preglednici 4.

Preglednica 4: Izdvojene inženirsko - geološke enote.

IG ENOTA	OPIS
IG 0a	Nasip – organska zemljina s kosi laporovca in gradbenih odpadkov
IG 0b	Melj s kosi laporovca
IG 2	Preperela hribina, laporovec (fliš)
IG 3	Hribina, laporovec (fliš)

4.1 IG-0a – nasip – organska zemljina s kosi laporovca in gradbenih odpadkov – Mg

Nasip predstavlja meliorirano zemljino, ki je bila ob premiku pomešana z gradbenim odpadom. Debelina sloja znaša do 0,9 m. Pojavlja se na terasiranem območju, kjer je bila terasa izravnana izven naravnega terena.



Slika 5: IG0a - organska zemljina s kosi laporovca in gradbenih odpadkov.

4.2 IG-0b – melj s kosi laporovca - grSi

Melj na obravnavanem območju predstavlja preperino (rezidual) fliša. V njem se posamično pojavljajo kosi močno preperelega laporovca. Delež lapornatega grušča z globino narašča. Debelina sloja znaša od 0,4 – 1,1 m.



Slika 6: Material enote IG-0b prikazan na jedru vrtine.

4.3 IG1 – preperela hribina, laporovec (fliš)

Hribinsko podlago v zgornjem delu predstavlja zmerno do močno preperel fliš. Laporovec in peščenjak sta v razmerju 85 % : 15 %. V razpokah se pojavljajo limonitne prevleke, razpoke so ravne do valovite in hrapave do zglajene, zaprte brez polnila. Debelina sloja znaša do 2,5 m (do globine 3,5 m). Enota se pojavlja po celotnem obravnavanem območju. Plasti vpadajo položno v smeri S (355-020/20-25) in v smeri SV (063-066/12). Pojavljata se tudi dve družini razpok z vpadi strmo proti J (182/53) in zelo strmo proti JZ (222/78).

4.4 IG2 – hribina, laporovec (fliš)

Spodnji del hribinske podlage predstavlja nepreperel fliš. Laporovec in peščenjak sta v razmerju 85 % : 15 %. Debelina sloja je neznana in sega v globino vsaj 15,1 m. V jedru vrtine VB-1 sta bili določeni dve družini diskontinuitet. Prva je na os jedra nagnjena 10-30° in predstavlja plastnatost hribine. Druga je na os nagnjena 80° in predstavlja razpoke. V razpokah se v zgornjem delu pojavljajo limonitne prevleke, razpoke so ravne do valovite in hrapave do zglajene in zaprte.



Slika 7: Material inženirsko - geološke enote IG2 prikazan na jedru vrtine.

4.5 Karakteristične vrednosti geomehanskih parametrov

Za nadaljnje izračune v sklopu izvedbe raziskav za navedene sloje predlagamo uporabno vrednosti geomehanskih parametrov kot podano v preglednici X.

IG ENOTA	PROSTORNINSKA TEŽA [kN/m ³]	STRIŽNI KOT [°]	KOHEZIJA [kPa]	MODUL ELASTIČNOST [MPa]
IG0a	19	30	2	8
IG0b	20	34	2	15
IG1	24	40	82	104
IG2	25	44	444	208

5 POGOJI GRADNJE OBJEKTA

5.1 Temeljenje objekta

Temeljenje objekta bo izvedeno v sloj IG2 - laporovec, ki je predstavlja dobro nosilno podlago. Izvedba tehnologije temeljenja (točkovni temelji, pasovni temelji, temeljna plošča) v primeru temeljenja laporovec je prepuščena projektantu gradbenih konstrukcij.

Posedki objekta bodo v primeru izvedbe objekta v sloj IG2 – laporovec, zanemarljivi in bodo znašali **manj kot 1 cm**.

Za izvedbo nadaljnjih statičnih izračunov predlagamo uporabo vertikalnega modula reakcije **tal $k_v=10\ 000-15\ 000\ \text{kN/m}^3$** .

5.2 Izvedba gradbene jame

Gradbena jama bo izvedena do največje globine cca. 10 m pod obstoječim površjem. Gradbena jama bo stabilna v naklonu izkopa 3:2.

V primeru potrebe po večjih naklonih je potrebno v višjih fazah projektne dokumentacije predvideti ustrezno podpiranje brežin gradbene jame. Mogoče tehnologije so izvedba s sidranim torkretom ali izvedba obodnih pilotnih sten na območjih, kjer izvedba s prostimi brežinami zaradi prostorskih omejitev ni mogoča.

5.3 Izvedba nasipov

Nasipe se izvede s stopničanjem. Generalni naklon nasipa naj ne presega naklona 2:3. Nasipi morajo biti izvedeni v hribinsko podlago, pred izvedbo nasipov je potrebno odstraniti zemljinske sloje, ki lahko ob zamakanju predstavljajo drsno ploskev plaz. Območja nasipov morajo biti drenirana, s projektom mora biti preprečeno vtekanje drenažne vode v zaledje izvedenih nasipov, brežine se po izvedbi zatravi. S tem bo preprečena indukcija erozijskih procesov na novo izvedenih brežinah nasipov.

5.4 Drenaža objekta in odvod podzemne vode

Po obodu objekta je potrebno na koti spodnje temeljne temeljenja izvesti drenaže, katerih zasip ne sme biti izveden iz laporovca, saj bo le ta s časom razpadel in zablabil drenažno cev. Drenažni zasip mora biti izveden iz karbonatnega materiala iz stranskega odzema (apnenec, dolomit) ali peščenjaka. Vodo se odvede stran od objekta na območje parcel investitorja. Iztok zajetih vod se protierozijsko utrdi in v čimvečji meri razprši. Enako velja za vode iz streh in povoznih površin.

5.5. Oporni zidovi

Vsi oporni zidovi morajo biti izvedeni v sloj IG2. Zidovi morajo imeti izvedeno ustrezno drenažo. V sklopu projekta morajo biti ustrezno statično dimenzionirani.

6 ZAKLJUČEK

Na parceli investitorja smo za potrebe določanja geološko – geomehanskih razmer na območju objekta izvedli geomehansko vrtino globine 15 m, SPT preiskave v vrtini in laboratorijske preiskave tlačne trdnosti hribine. V poročilu smo podali geološko – geomehanske razmere na območju izvedbe objekta in usmeritve za nadaljnje projektiranje.

Na območju izvedbe objekta se nahaja flišna hribina prekrita z relativno tankim preperinskim slojem. Hribina je dobro nosilna.

Tla iz vidika prepustnosti niso primerna za izvedbo ponikanja, odvajanje drenažnih vod se izvede z razpršenim ponikanjem na parcele investitorja.

Pri projektiranju in izvedbi del predlagamo upoštevanje smernic podanih v tem geološko – geomehanskem poročilu.

V času izvedbe raziskav na območju nismo opazili pobočnih nestabilnosti. V primeru upoštevanja smernic podanih v tem dokumentu poseg ne bo imel negativnega vpliva na erozijske razmere na obravnavanem območju.

Tehnične priloge

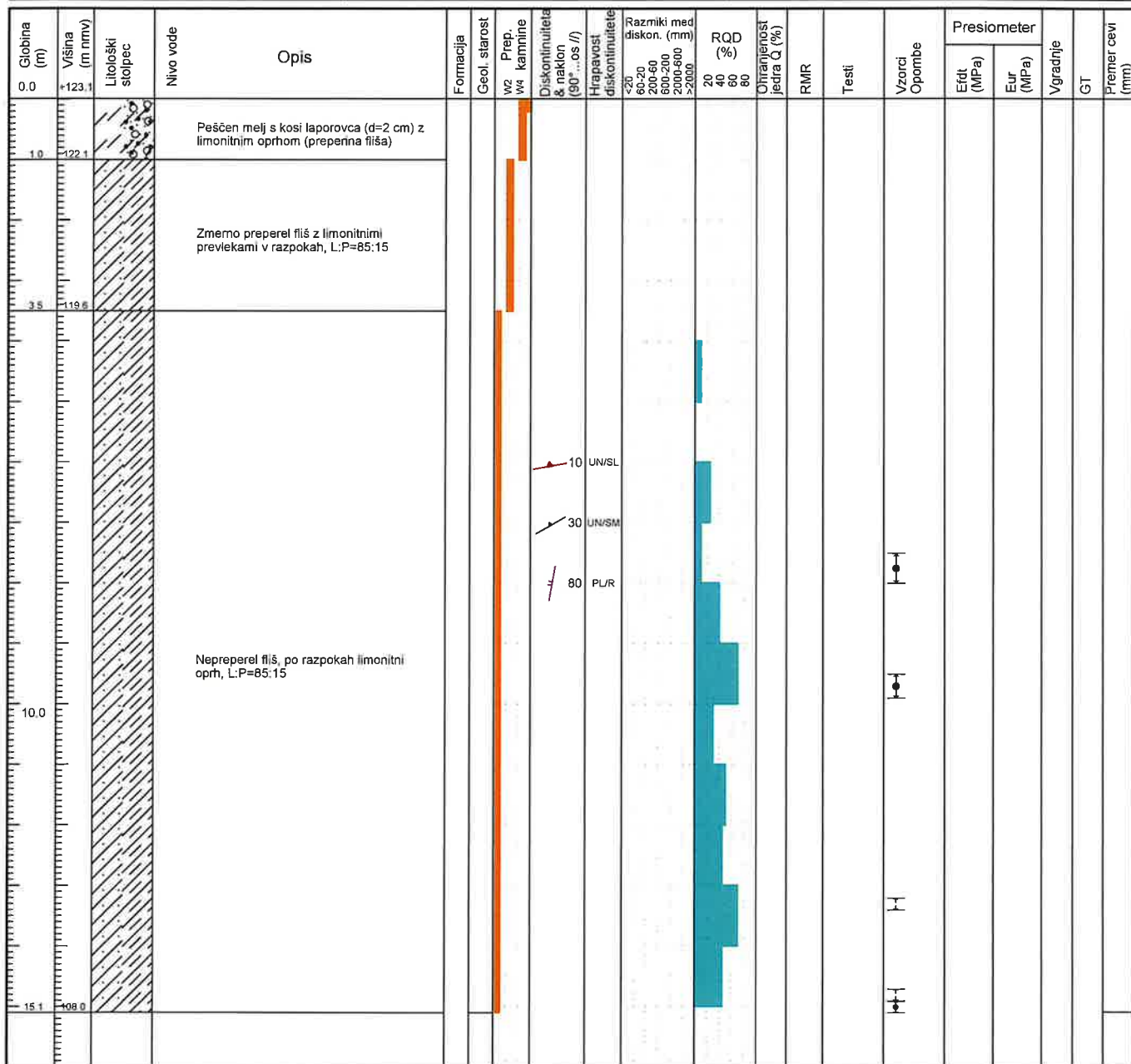
P.1 Popis in fotografije vrtine

P.2 Popisi sondažnih razkopov

P.3 Poročilo o laboratorijskih preiskavah

P.1 Popis in fotografije vrtine

		Vrtina Stran <u>1</u> od <u>1</u> Datum od <u>24.02.23</u> do <u>28.02.23</u>	
PROJEKT	Vinska klet	ŠT. PROJEKTA	220312
LOKACIJA	Brdice pri Neblem	OBJEKT	Vinska klet
IZVAJALEC	Geotrans	VRTALNA GARNITURA	Comacchio GEO 305
METODA	Rotacijsko vrtanje	VRSTA KRONE	Widia
JEDROVANJE	Dvojni jedrnik	VRSTA IZPLAKE	Voda
		NAKOŠNJA GLOBINA	15.1m
		VIŠINA	+123.07 m n.m.v.
		NAKLON	vertikalen
		KOORDINATE	X (E) 97 984.07 Y (N) 384 731.71 (m, 33)
		NAROČNIK	
		MERILO	1 : 100



LEGENDA ● Porušen vzorec ■ Neporušen vzorec ⊥ Vzorec jedra ▲ Vzorec vode - SPT test - Presiometer		Diskontinuitete <table border="0"> <tr> <td>Plastnatost SS</td> <td>Hrapavost mm območje</td> </tr> <tr> <td>Skrilavost SF</td> <td>r hrapavo</td> </tr> <tr> <td>Razpoka J</td> <td>sm gladko</td> </tr> <tr> <td>Prelom F</td> <td>cm-dm območje</td> </tr> <tr> <td>Drsne SL</td> <td>st stopničasto</td> </tr> <tr> <td>ploskve un</td> <td>valovito</td> </tr> <tr> <td>pl</td> <td>ravno</td> </tr> </table>		Plastnatost SS	Hrapavost mm območje	Skrilavost SF	r hrapavo	Razpoka J	sm gladko	Prelom F	cm-dm območje	Drsne SL	st stopničasto	ploskve un	valovito	pl	ravno	POPIŠAL Klančič, Vodnik DATUM 28.02.23 PREGLEDAL DATUM FOTO 28.02.23		OPOMBE
Plastnatost SS	Hrapavost mm območje																			
Skrilavost SF	r hrapavo																			
Razpoka J	sm gladko																			
Prelom F	cm-dm območje																			
Drsne SL	st stopničasto																			
ploskve un	valovito																			
pl	ravno																			
Preperevanje kamnine (ISO 14689-1) W1 nepreperelo W4 močno preperelo W2 rahlo preperelo W5 popolnoma prep. W3 srednje preperelo W6 preperina																				



VB-1 (0 m - 4 m)



VB-1 (4 m - 9 m)



VB-1 (9 m - 15 m)

P.2 Popisi sondažnih razkopov

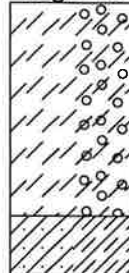
POPIS SONDAŽNEGA RAZKOPA

Projekt Vinska klet		Lokacija Brdice pri Nebljem		ŠT. POPISA SJB-1
Številka projekta 220312	Datum 28.02.23	Nadmorska višina (m -) 123.31	Koordinate (D96/TM) X (E) 97977.37 Y (N) 384739.64	
Naročnik		Končna globina (m -) 1.40	Objekt Vinska klet	Stran 1 od 1

FOTO



Legenda

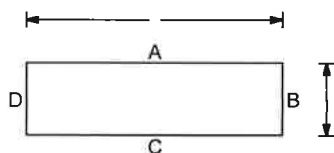


STRATIGRAFIJA			VZORCI IN TESTI				
Globina (m)	Litologija	Opis	USCS	ISO	RP (MPa)	Evd (MPa)	Vzorci
1.10		Meljna glina s kosi laporovca (popolnoma preperel fliš); d=1/8/3; Cl/Si/Sa/G=60/30/0/10	ML	grSi			
1.40		Močno preperel laporovec (fliš)					

LEGENDA

- Porušen vzorec
- Neporušen vzorec
- Dinamična plošča

Razpiranje:
Stabilnost:



SPLOŠNA OPOMBA

Vse dimenzije v metrih
Merilo 1:37.5

Izvajalec
STO-GRA-ME

Metoda/
Stroj Kombiniran bager

Popisal
Vodnik

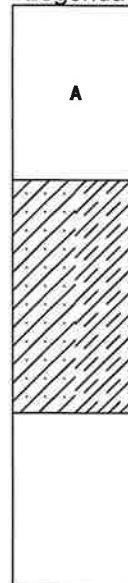
POPIS SONDAŽNEGA RAZKOPA

Projekt Vinska klet		Lokacija Brdice pri Nebljem		ŠT. POPISA SJB-2
Številka projekta 220312	Datum 28.02.23	Nadmorska višina (m -) 115.00	Koordinate (D96/TM) X (E) 98018.16 Y (N) 384722.20	
Naročnik		Končna globina (m -) 2.10	Objekt Vinska klet	Stran 1 od 1

FOTO



Legenda

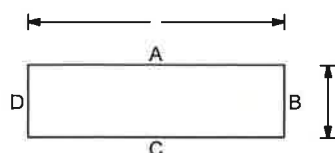


STRATIGRAFIJA			VZORCI IN TESTI				
Globina (m)	Litologija	Opis	USCS	ISO	RP (MPa)	Evd (MPa)	Vzorci
0.90	A	Nasip - zemlja s kosi zmerno preperlega laporovca in opeke	Mg	Mg			
2.10		Močno preperel laporovec (fliš)					

LEGENDA

- Porušen vzorec
- Neporušen vzorec
- Dinamična plošča

Razpiranje:
Stabilnost:



SPLOŠNA OPOMBA

Vse dimenzije v metrih
Merilo 1:37.5

Izvajalec
STO-GRA-ME

Metoda/
Stroj Kombiniran bager

Popisal
Vodnik

POPIS SONDAŽNEGA RAZKOPA

Projekt Vinska klet		Lokacija Brdice pri Nebljem		ŠT. POPISA SJB-3
Številka projekta 220312	Datum 28.02.23	Nadmorska višina (m -) 118.23	Koordinate (D96/TM) X (E) 97963.33 Y (N) 384699.79	
Naročnik		Končna globina (m -) 2.10	Objekt Vinska klet	Stran 1 od 1

FOTO



Legenda

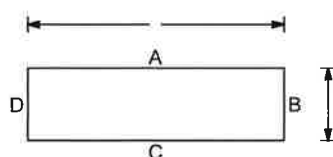


STRATIGRAFIJA			VZORCI IN TESTI				
Globina (m)	Litologija	Opis	USCS	ISO	RP (MPa)	Evd (MPa)	Vzorci
0.40		Melj pomešan s kosi preperelega laporovca; d=4/8/4; Cl/Si/Sa/G=40/10/20/30	ML	grSi			
1.60		Močno preperel laporovec do peščen laporovec z vmesnimi tankimi (d<2 cm) plastmi preperelega peščenjaka (fliš)					
2.10		Zmerno preperel peščen laporovec s tankimi plastmi peščenjaka (fliš), L:P=80:20					

LEGENDA

- Porušen vzorec
- Neporušen vzorec
- Dinamična plošča

Razpiranje:
Stabilnost:



SPLOŠNA OPOMBA

Vse dimenzije v metrih
Merilo 1:37.5

Izvajalec
STO-GRA-ME

Metoda/
Stroj
Kombiniran bager

Popisal
Vodnik

POPIS SONDAŽNEGA RAZKOPA

Projekt Vinska klet		Lokacija		ŠT. POPISA SJB-4
		Brdice pri Nebljem		
Številka projekta 220312	Datum 28.02.23	Nadmorska višina (m -) 123.45	Koordinate (D96/TM) X (E) 97946.81 Y (N) 384726.83	
Naročnik		Končna globina (m -) 1.30	Objekt Vinska klet	Stran 1 od 1

FOTO



Legenda



STRATIGRAFIJA

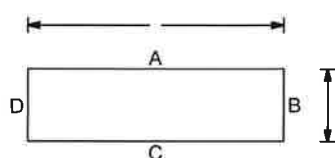
VZORCI IN TESTI

Globina (m)	Litologija	Opis	USCS	ISO	RP (MPa)	Evd (MPa)	Vzorci
0.40		Meljc s koreninami in kosi močno preperlega laporovca (popolnoma preperel fliš); d=2/8/4; Cl/Si/Sa/G=40/10/20/30	ML	grSi			
1.0		Močno preperel laporovec (fliš)					
1.30							

LEGENDA

- Porušen vzorec
- Neporušen vzorec
- Dinamična plošča

Razpiranje:
Stabilnost:



SPLOŠNA OPOMBA

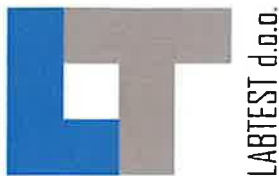
Vse dimenzije v metrih
Merilo 1:37.5

Izvajalec
STO-GRA-ME

Metoda/
Stroj
Kombiniran bager

Popisal
Vodnik

P.3 Poročilo o laboratorijskih preiskavah



LABTEST, geotehnična in druga tehnična testiranja, d.o.o.

Idrijska cesta 42, SI - 1360 Vrhnika

e-mail: info@labtest.si

ID za DDV: SI51322153

IBAN št.: SI56 0202 7026 3781 321

Matična št.: 8900655000

Vrhnika: 22. 3. 2023

Arh. št: P14-3-23

ELABORAT O GEOMEHANSKIH LABORATORIJSKIH PREISKAVAH VZORCEV Z LOKACIJE 'BRDICE PRI NEBLEM'

Naročnik:

ELEA iC d.o.o.

Dunajska cesta 21

1000 Ljubljana

Direktor:

Marjan Filipič

Izvedba preiskav in priprava poročila:

Marjan Filipič

VSEBINA

T.1	UVOD	3
T.2	PREISKAVE GOSTOTE	3
T.3	UGOTAVLJANJE ENOOSNE TLAČNE TRDNOSTI IN DEFORMACIJSKIH LASTNOSTI	4
T.4	DOLOČITEV TOČKOVNEGA TRDNOSTNEGA INDEKSA	5
T.5	ZAKLJUČEK.....	5

PRILOGE

P.1	Zbirna preglednica izvedenih geomehanskih laboratorijskih preiskav
P.2 do P.4	Rezultati trdnostno – deformacijskih preiskav
P.5	Rezultati preiskav točkovnega trdnostnega indeksa
P.6 do P.8	Fotodokumentacija preiskav točkovnega trdnostnega indeksa

T.1 Uvod

Od podjetja ELEA iC d.o.o. smo dobili naročilo za izvedbo geomehanskih preiskav vzorcev laporovca in peščenjaka odvzetih z rotacijskim jedrovanjem iz vrtine VB-1 na območju kraja Brdce pri Neblem v Goriških Brdih.

Dostavljeni vzorci so bili oviti v PVC vrečke in tako pretežno zaščiteni pred zunanjimi vplivi.

Preiskave so bile izvedene skladno z naročnikovim programom preiskav, katerih namen je bil določitev trdnostnih in deformacijskih lastnosti dostavljenih kamnin.

T.2 Preiskave gostote

Gostoto smo določili na treh vzorcih, ki so bili kasneje uporabljeni za enoosno tlačno trdnost. Poslužili smo se linearne metodi s tehtanjem vzorcev in izmero zunanjih dimenzij, kot predpisuje standard SIST 17892-1:2015.

Gostota v naravnem stanju je ugotovljena v razponu med 2.384 – 2.585 Mg/m³, kjer višja vrednost velja za vzorec, ki je vseboval tudi peščenjak.

Heterogenost v gostoti in sestavi preskušancev je razvidna tudi s slike 1 (fotografije po porušitvi pri preiskavi UCS).



Slika 1: plastovitost in različna sestava preiskovanih kamnin, ki rezultira tudi v razliko ugotovljene gostote

T.3 Ugotavljanje enoosne tlačne trdnosti in deformacijskih lastnosti

Tri vzorce smo oblikovali tako, da smo jim izravnali čelne ploskve s hitrovezno cementno maso ter tako dobili preskušance primerne za testiranja v stiskalnici. Nato smo jih zvezno in enakomerno obremenjevali do porušitve, ob tem pa merili tudi osno deformacijo med preiskavo, kar nam je služilo za nadaljne izračune.



Slika 2: priprava preskušancev – izravnava čelnih ploskev

V prilogah poleg enoosne tlačne trdnosti podajamo tudi iz vrednotene vrednosti deformacijskih konstant. Pri laporovcu je bil potek deformacij v odvisnosti od dodane napetosti linearen skoraj po celotni krivulji in predstavlja:

$D_{50\%}$ deformacijski modul določen sekantno na odseku od razbremenjenega stanja do 50 % porušne napetosti

$E_{50\%}$ modul elastičnosti določen sekantno na odseku v območju 50 % porušne napetosti (ca. 40-60%)

Razpoke na preskušancih oz. način porušitve ob doseženi porušni sili, so razvidne s fotografij podane v prilogah.

Direktno ugotovljena enoosna tlačna trdnost preiskovanih vzorcev je 2.25 - 5.55 MPa, deformacijski modul 180-190 MPa, modul elastičnosti na sredinskem linearnem odseku pa 190 – 400 MPa.

Velja opomba, da je laporovec tudi po vrhunski doseženi trdnosti še kazal nekoliko nižji odpor (deformacijsko je popuščal oz. se drobil, porušni modul je iz porušnih krivulj ocenjen na 60 MPa), vzorec, ki je vseboval peščenjak in ki je sicer izkazoval višjo trdnost, pa se je hipno porušil.

T.4 Določitev točkovnega trdnostnega indeksa

Točkovni trdnostni indeks smo določili na seriji kosov laporovca in dveh kosov peščenjaka. Vzorci laporovca sicer odstopajo od priporočil Mednarodnega društva za mehaniko hribin (ISRM), kjer naj bi bila preiskava primerna za materiale z enoosno tlačno trdnostjo > 15 MPa. Kljub temu so nekateri raziskovalci to metodo uporabljali tudi za materiale nižje trdnosti (slika 3).

$I_{s(50)}$ (MPa)	Resistance to point load	
	Author: Garnica et al, 1997	Author: Carol, 2008
< 0.03	Extremely low	
$0.03-0.1$	Very low	Very low
$0.1-0.3$	Low	Low
$0.3-1.0$	Moderate	Medium
$1.0-3.0$	High	High
$3.0-10.0$	Very high	Very high
> 10.0	Extremely high	Extremely high

Slika 3: Klasifikacija kamnin na podlagi točkovnega trdnostnega indeksa (vir Acta Geotechnica Slovenica 2014/2)

Preiskani laporovec se tako uvršča v kategoriji 'nizka' in 'srednja' odpornost na točkovno obremenitev, peščenjak pa v kategorijo 'zelo visoka' odpornost.

V povprečju smo za laporovec ugotovili vrednost $I_{s50} = 0.62$ MPa, ob upoštevanjem relacije z enoosno tlačno trdnostjo ($K=6$) pa le ta znaša 3.72 MPa. Za peščenjak na podlagi dveh vzorcev ugotavljamo povprečno vrednost $I_{s50} = 6.10$ MPa in na podlagi tega ocenjeno enoosno tlačno trdnost 36.59 MPa.

T.5 Zaključek

Rezultati laboratorijskih preiskav naj bodo upoštevani skladno z omejitvami, ki so splošno znane pri tovrstnih analizah (velikost, reprezentativnost in količina preskušancev, kvaliteta jedra itd.), zato jih je smiselno kombinirati z ostalimi znanimi podatki (in-situ raziskave in arhivski podatki).

Ročne zapise o preiskavah in drugo dodatno dokumentacijo (fotografije ipd.) hranimo v arhivu Labtest d.o.o.

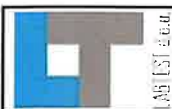


LABTEST d.o.o.
Idrijska cesta 42, SI - 1360 VRHNIKA
e-mail: info@labtest.si

PREGLEDNICA REZULTATOV GEOMEHANSKIH
LABORATORIJSKIH PREISKAV

OBJEKT: BRDICE PRI NEBLEM
NAROČNIK: ELEA IC d.o.o.

SONDA	INTERVAL	OPIS	GOSTOTA ρ [Mg/m ³]	DEFORMACIJSKI MODUL D50% [MPa]	MODUL ELASTIČNOSTI E50% [MPa]	ENDOSNA TLAČNA TRDNOST UCS [MPa]	TOČKOVNI TRDNOSTNI INDEKS I_{s50} [MPa]	OPOMBE
VB-1	7.5-8.0	peščenjak in laporovec				3.12* - 41.45*	0.52 - 6.91	* UCS ocenjen iz točk. Indeksa; višje vrednosti veljajo za peščenjak
VB-1	9.5-9.9	laporovec	2.384	190	190	3.06; 1.29*-5.35*	0.21 - 0.89	* UCS ocenjen iz točk. Indeksa
VB-1	13.2-13.4	laporovec	2.492	190	200	2.25		
VB-1	14.7-14.9	laporovec z vložki peščenjaka	2.585	180	400	5.55		
VB-1	14.9-15.1	laporovec				1.80* - 4.30*	0.30 - 0.72	* UCS ocenjen iz točk. Indeksa



LABTEST d.o.o.
Idrijska 42, 1360 SI - VRHNIKA
e-mail: info@labtest.si

**DOLOČITEV ENOOSNE TLAČNE TRDNOSTI IN
DEFORMACIJSKIH LASTNOSTI**
ASTM D 7012

NAROČNIK: **ELEA ic d.o.o.**

LOKACIJA : **BRDICE PRI NEBLEM**

SONDA: **VB-1**

OPIS VZORCA: **LAPOROVEC**

DATUM ODVZEMA VZORCA: .

OPOMBE: **ČELNE PLOSKVE IZRAVNANE S HITROVEZNO CEMENTNO MASO**

INTERNA OZNAKA:

GLOBINA: **9.5 -9.9 m**

STANJE VZORCA: .

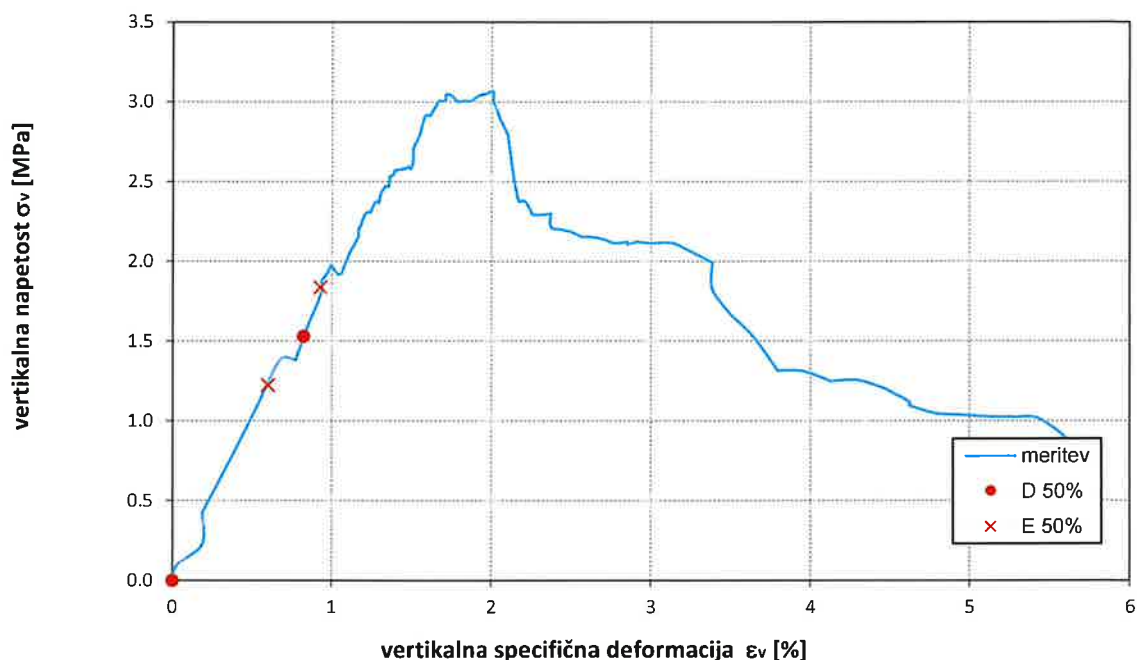
DATUM PREVZEMA VZ. V LAB.: **28.2.2023**

PREMER d [mm]: **95.16**

VIŠINA h [mm]: **172.10**

MASA m [g]: **2916.9**

GOSTOTA ρ [Mg/m³]: **2.384**



deformac. modul (50% poruš. trd.) D [MPa]:	190
modul elastičnosti (50% poruš. trd.) E [MPa]:	190
specifične def. pri poružitvi ε_v [%]:	1.96
enoosna tlačna trdnost UCS [MPa]:	3.06

DATUM PREISKAVE: **13.3.2023**

PREISKAL: **M. FILIPIČ**

PREGLEDAL: **M. PETERNEL**, mag.inž. geotehnol.



LABTEST d.o.o.
Idrijska 42, 1360 SI - VRHNIKA
e-mail: info@labtest.si

**DOLOČITEV ENOOSNE TLAČNE TRDNOSTI IN
DEFORMACIJSKIH LASTNOSTI**
ASTM D 7012

NAROČNIK: **ELEA ic d.o.o.**

LOKACIJA : **BRDICE PRI NEBLEM**

SONDA: **VB-1**

OPIS VZORCA: **LAPOROVEC**

DATUM ODVZEMA VZORCA: .

INTERNA OZNAKA:

GLOBINA: **13.2-13.4 m**

STANJE VZORCA: .

DATUM PREVZEMA VZ. V LAB.: **28.2.2023**

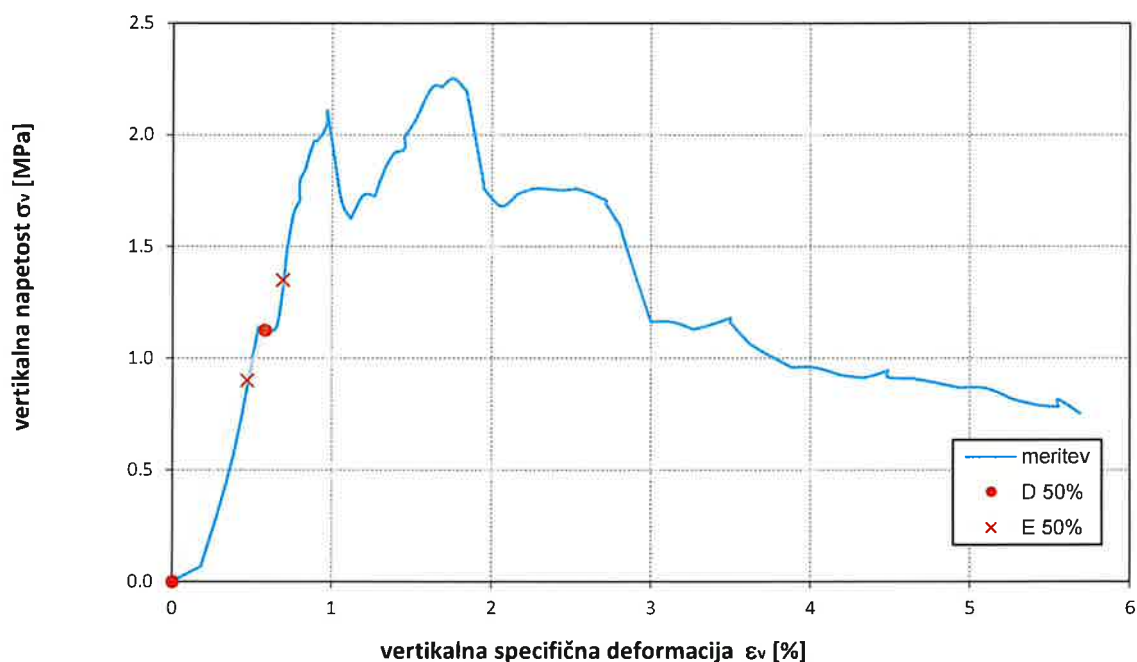
OPOMBE: **ČELNE PLOSKVE IZRAVNANE S HITROVEZNO CEMENTNO MASO**

PREMER d [mm]: **99.74**

VIŠINA h [mm]: **157.4**

MASA m [g]: **3063.4**

GOSTOTA ρ [Mg/m³]: **2.492**

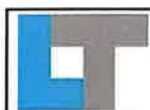


deformac. modul (50% poruš. trd.) D [MPa]:	190
modul elastičnosti (50% poruš. trd.) E [MPa]:	200
specifične def. pri poružitvi ϵ_v [%]:	2.21
enoosna tlačna trdnost UCS [MPa]:	2.25

DATUM PREISKAVE: **16.3.2023**

PREISKAL: **M. FILIPIČ**

PREGLEDAL: **M. PERNEL**, mag.inž. geotehnol.



LABTEST d.o.o.
Idrijska 42, 1360 SI - VRHNIKA
e-mail: info@labtest.si

**DOLOČITEV ENOOSNE TLAČNE TRDNOSTI IN
DEFORMACIJSKIH LASTNOSTI**
ASTM D 7012

NAROČNIK: **ELEA iC d.o.o.**

LOKACIJA : **BRDICE PRI NEBLEM**

SONDA: **VB-1**

OPIS VZORCA: **LAPOROVEC Z VL. PEŠČENJAKA**

DATUM ODVZEMA VZORCA: .

OPOMBE: **ČELNE PLOSKVE IZRAVNANE S HITROVEZNO CEMENTNO MASO**

INTERNA OZNAKA:

GLOBINA: **14.7-14.9 m**

STANJE VZORCA: .

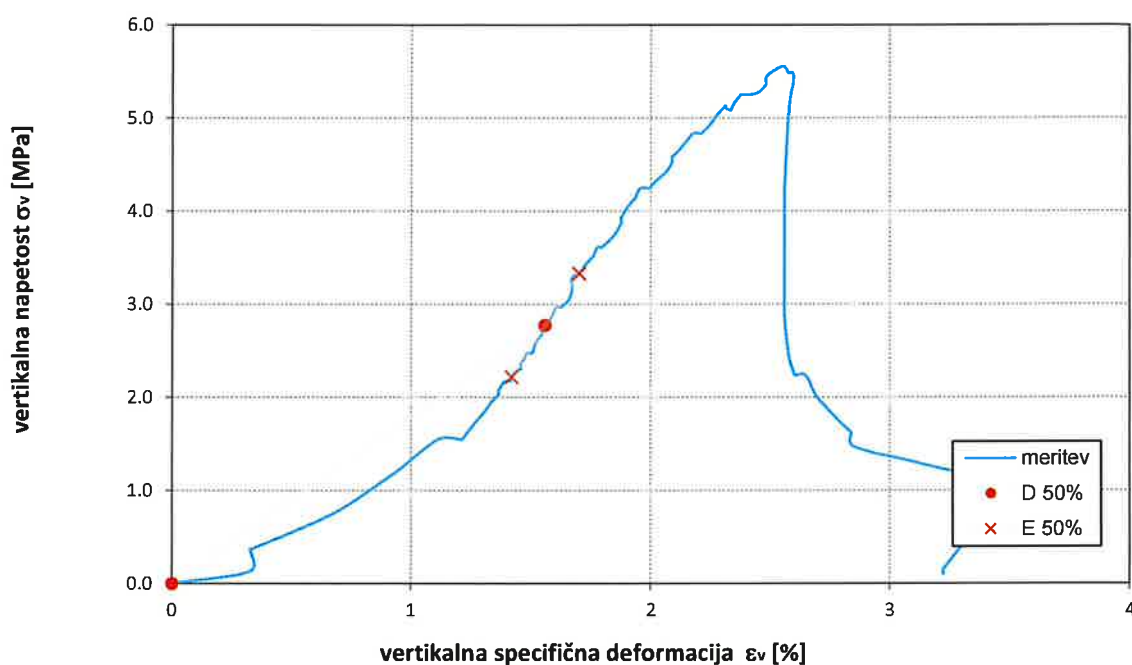
DATUM PREVZEMA VZ. V LAB.: **28.2.2023**

PREMER d [mm]: **99.47**

VIŠINA h [mm]: **135.2**

MASA m [g]: **2714.9**

GOSTOTA ρ [Mg/m³]: **2.585**



deformac. modul (50% poruš. trd.) D [MPa]:	180
modul elastičnosti (50% poruš. trd.) E [MPa]:	400
specifične def. pri poružitvi ε_v [%]:	2.57
enoosna tlačna trdnost UCS [MPa]:	5.55

DATUM PREISKAVE: **13.3.2023**

PREISKAL: **M. FILIPIČ**

PREGLEDAL: **M. PETERNEL**, mag.inž. geotehnol.



LABTEST d.o.o.
Idrijska 42, 1360 SI - VRHNIKA
e-mail: info@labtest.si

PREISKAVA TOČKOVNEGA TRDNOSTNEGA INDEKSA

(ASTM D5731 - 16)

NAROČNIK: **ELEA IC d.o.o.**
 LOKACIJA : **BRDICE PRI NEBLEM**

sonda -točka odvzema	material	oblika preskušanca	plastovitost	višina		širina	ekvivalentni premer	porušna sila	F na D=50mm korekc. fakt.	indeks točkov. Is 50		indeks točkov. Is 50	trdnosti - točkov. Is 50	povprečje	faktor sc /Is50	ocena enos. tlaçne		ocena enos. tlaçne	trdnosti - tlaçne	povprečje	opomba
				D	D'	W	De	P		[MPa]	[MPa]					[MPa]	[MPa]				
				[mm]	[mm]	[mm]	[mm]	[kN]							K	Sc	Sc		Sc		

VB-1, 7.5 - 8.0m	peščenjak	i	/	52.0	38.0	76.7	66.3	20.48	1.14	5.29	6.10		6	31.73	36.59					
		i	/	48.0	38.0	45.5	49.9	17.24	1.00	6.91			6	41.45						
		i	/	45.0	42.0	43.3	49.0	1.35	0.99	0.56			6	3.34						
		i	/	43.0	41.0	43.4	48.2	1.23	0.98	0.52			6	3.12						
		i	/	40.0	37.0	45.2	47.1	3.45	0.97	1.52			6	9.09						
VB-1, 9.5 - 9.9m	laporovec	a	/	53.0	50.0	99.5	80.8	4.69	1.24	0.89			6	5.35						
		d	/	99.0	95.0	67.5	97.0	2.76	1.35	0.40			6	2.37						
		d	/	99.0	97.0	74.1	98.0	1.52	1.35	0.21			6	1.29						
		a	/	53.0	51.0	99.3	81.1	2.49	1.24	0.47			6	2.82						
		a	/	52.0	49.0	98.2	79.5	3.19	1.23	0.62			6	3.73						
VB-1, 14.9-15.1m		d	/	99.0	96.0	75.0	97.5	5.04	1.35	0.72			6	4.30						
		d	/	99.0	97.0	46.9	98.0	2.13	1.35	0.30			6	1.80						

LEGENDA:

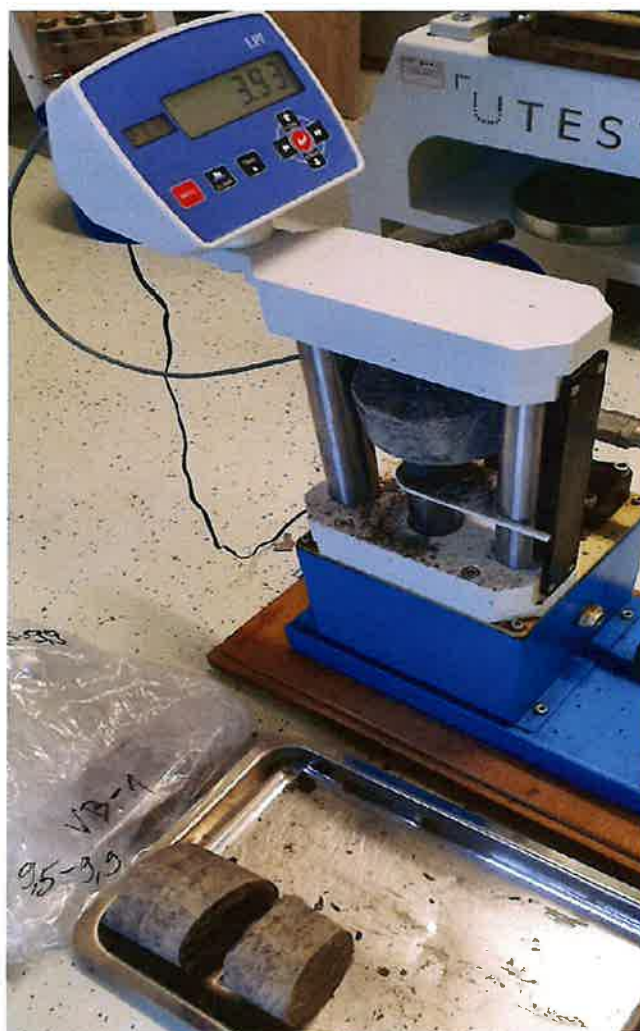
oblika preskušanca	d	valj - diametralna obremenitev	plastovitost	p	obremenitev pravokotno na plasti
	a	valj - aksialna obremenitev		v	obremenitev vzporedno s plastmi
	b	kvader		/	poljubno; plastovitost ni izražena
	i	vzorec nepravilnih oblik			

DATUM PREISKAVE: **16.3.2023**

PREISKAL: **M. FILIPIČ**
 PREGLEDAL: **M. PETERNEL**, mag.inž. geotehnol.



vzorci z odseka VB-1, 7.5 - 8.0m pred in po preiskavi



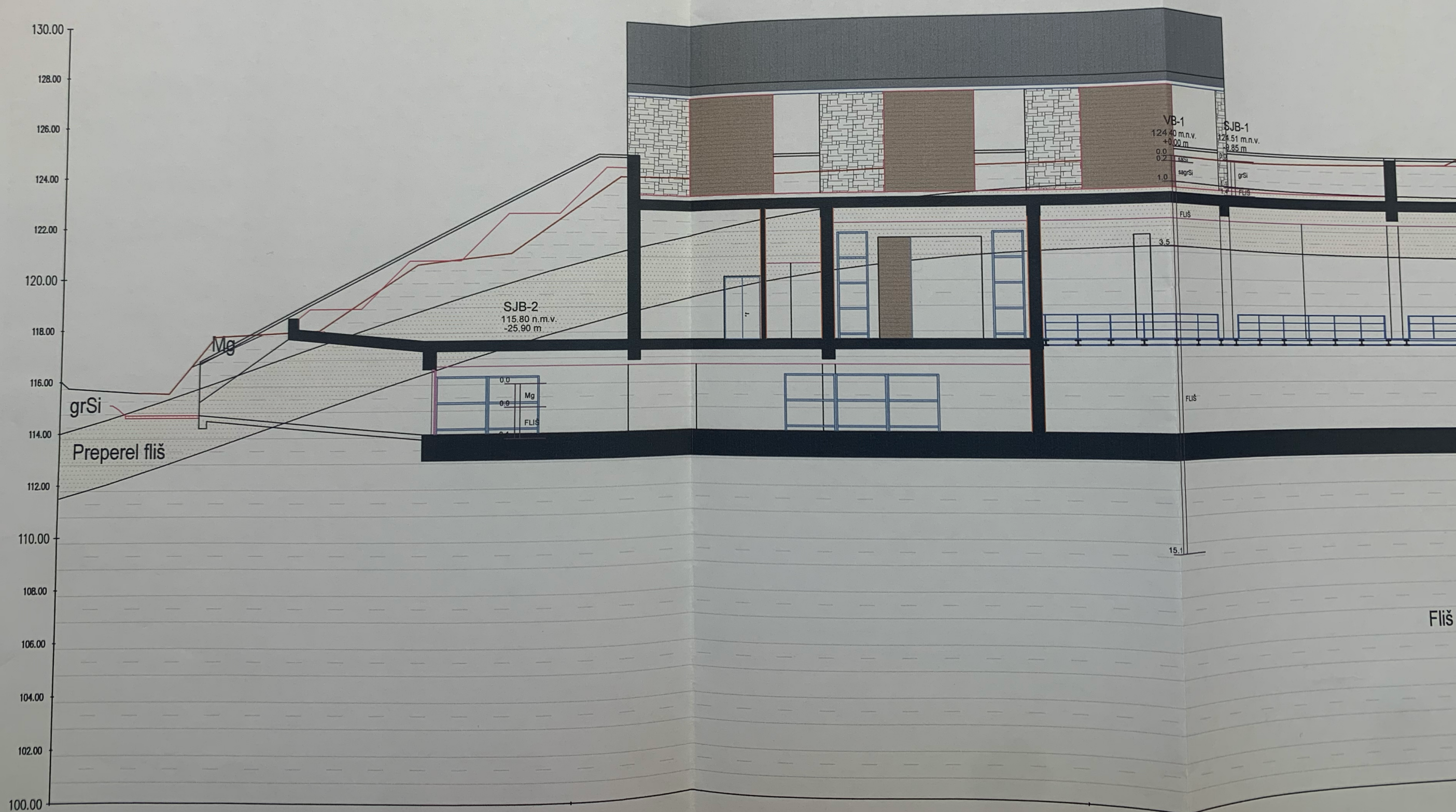
vzorci z odseka VB-1, 9.5-9.9 m med preiskavo



vzorci z odseka VB-1, 14.9-15.1 m pred in po preiskavi

Vzdolžni prerez:
Prerez A

Merilo:
1:100/100





Kmetijsko gozdarstvena zbornica Slovenije

KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
NOVA GORICA

KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD NOVA GORICA

Kmetijska svetovalna služba - izpostava Dobrovo

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo, Slovenija

Tel.: (+386) 5 3959530, Fax.: (+386) 5 3959531

e-mail: marta.srebrnic@go.kgzs.si, www.kmetijskizavod-ng.si

Obrazložitev posega na kmetijsko zemljišče v korist kmetije v postopku priprave občinskega prostorskega načrta OPN OBČINA BRDA

PODATKI O kmetiji in kmetijskem zemljišču	
LASTNIK KMETIJE:	SYLVMANN storitve in trgovina d.o.o.
Telefonska številka	DRNOVK 20
KMG-MID	5212 DOBROVO
DAVČNA ŠTEVILKA	031 306 314
PODATKI O KMETIJI (površina kmetijskih zemljišč	100972670
LETNA PROIZVODNJA KMETIJE IN NAČIN TRŽENJA PRIDELKOV	SI77588754
OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST (površina obstoječih objektov in kmetijska mehanizacija	V lasti ima približno 33 ha kmetijskih zemljišč na različnih lokacijah v Goriških Brdih. Na delu zemljišč so vinogradi že urejeni, na večini pa je nosilec KMG odstranil stare trte z namenom sajenja novih.
RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE (naslednik)	Grozdje in vino: 40 t grozdja
DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Klet Drnovk Apartmaji Biljana Hiša Brdice pri Neblem Traktor z kmetijskimi priključki za obdelavo trajnih nasadov - vinogradov
PODATKI O PREDVIDENEM OBJEKTU	Kmetija ima izredni razvojni potencial, tudi glede zastavljene cilje in predvidene naložbe.
UTEMELJENOST NALOŽBE	☐ Kmetija nima dopolnilne dejavnosti ampak osnovno kmetijsko dejavnost – vinogradništvo. Ob zaključku investicije se predvideva dopolnilna dejavnost turizma
PODATKI O ZEMLJIŠČU (na katerem je predvidena gradnja K.O , parcelna številka, površina, stanje v naravi	Velikost predvidenega objekta je 9.500 m ² . Objekt bo predstavljal vinsko klet z gostinskimi in trgovskim delom, ter s prostori za bivanje.
MOREBITNA DRUGA MOŽNOST LOCIRANJA OBJEKTA GLEDE NA KAKOVOST ZEMLJIŠČA	Naložba bo zagotovila velik razvojni potencial kmetijskega gospodarstva, še posebej zaradi zastavljenih ciljev ki jih namerava uresničiti poleg osnovne pridelave grozdja in vina.
SPLOŠNO MNENJE O KMETIJI	K.O 2285 BILJANA Par. Št. 669/2, 3518/1 ter deli par. Št. 668, 664/3, 666, 664/2, 664/1, 3518/2, 669/3 in 669/1 Na parcelah se trenutno nahaja opuščena kmetija s pomožnim objektom, del pobočja in obračalni pas vinograda. Zahteva za spremembo namembnosti zaradi gradnje objekta. Lociranje objekta na drugo lokacijo ni možno. Obstoječe zemljišče je slabše kvalitete in neprimerno za kmetijsko pridelavo.
Datum: 17.02.2025	K vlogi dajemo POZITIVNO mnenje
	Podpis: Bradač Nina dipl.inž.agr. in hort.