



Pravna podlaga

- Podrobnejša merila za razvrščanje enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih, zahtevnih objektov, drugih gradbenih posegov in vzdrževalnih del ter njihovo razvrstitev določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22; v nadaljevanju: Uredba).
- Za njihovo razvrstitev ni pomembna le velikost objekta ampak tudi njihov namen in ostala merila, ki jih predpisuje Uredba oz. Priloga uredbe: [Priloga](#) ter
- Tehnična smernica TSC-V-006: 2022 Razvrščanje objektov: [TSG-2022](#) in
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. [71/11](#) – uradno prečiščeno besedilo, [58/12](#), [27/16](#), [27/17](#) – ZKme-1D, [79/17](#), [44/22](#) in [78/23](#) – ZUNPEOVE)

V nadaljevanju Občina Bled podaja nekaj splošnih informacij v pomoč pri pridobivanju oz. pripravi ustrezne dokumentacije za umestitev in gradnjo KMEČKE LOPE na kmetijskih zemljiščih.

Osnovno pravilo je, da gradnja ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom Občine Bled (s kratico OPN) oz. prostorskim aktom, ki velja na lokaciji posega. Za namen ugotovitve kaj prostorski akt, na obravnavani lokaciji dopušča, si je mogoče pridobiti lokacijsko informacijo: [Obrazci](#)

KAJ JE KMEČKA LOPA?

Kmečka lopa se uporablja za skladiščenje pridelkov, za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja ali mehanizacije, vse za potrebe kmetijskega gospodarstva. Kmečka lopa ni namenjena trajnemu ali začasnemu bivanju, kakor tudi ni namenjena turističnim nastanitvam.

KAM LAHKO POSTAVIM KMEČKO LOPO?

V splošnem velja, da so t.i. kmečke lope, lahko grajene ali na stavbnem ali pa na kmetijskem zemljišču. Kadar so grajene na kmetijskem zemljišču, so omejitve bolj stroge, saj se kmetijske površine, po zakonu, varujejo za namen kmetijske proizvodnje, za namen kmetovanja.

- Kmečka lopa je tako lahko locirana le v 30 m pasu, na kmetijskih zemljiščih, ki obkrožajo stavbno zemljišče kmetije, pri čemer mora biti lopa s kmetijo funkcionalno povezana.
- Izjemoma pa je dopustna tudi večja oddaljenost, če se s tem zagotovi bistveno boljše funkcioniranje kmetije in se hkrati upoštevajo merila in pogoji Občinskega prostorskega načrta.

KAKŠNI SO POGOJI ZA POSTAVITEV KMEČKE LOPE NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU?

Kot navaja Zakon o kmetijskih zemljiščih, mora investitor, za gradnjo objektov na kmetijskem zemljišču, za nezahtevne objekte, poleg izpolnjevanja pogojev iz zakona, ki ureja graditev objektov, imeti v lasti oziroma zakupu:

- najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
- najmanj 5.000 m² zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.

Kot navaja Občinski prostorski akt, je za postavitev kmečke lope, treba pridobiti predhodno soglasje Občine, pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine in soglasje pristojne kmetijske svetovalne službe. Posamezno kmetijsko gospodarstvo ima izven stavbnih zemljišč lahko le eno kmečko lopo.

KAKŠNI SO POSTOPKOVNI KORAKI ZA POSTAVITEV KMEČKE LOPE NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU

Za umestitev kmečke lope na kmetijsko zemljišče je potrebno izdelati:

A) V kolikor se kmečka lopa, kot nezahtevni objekt, postavlja v 30m pasu ob obstoječi kmetiji, oz. kmetijskem gospodarstvu, je potrebno:

- upoštevati pogoje Zakona o kmetijskih zemljiščih,
- upoštevati pogoje iz prostorskega načrta Občine,
- podati vlogo za nezahtevni objekt na [Obrazcu](#), ki je dostopen na spletni strani Občine,
- se pri oblikovanju objekta opreti na [Katalog](#), ki je dostopen na spletni strani Občine in
- si pridobiti vsa ustrezna soglasja.

B) V kolikor se kmečka lopa izjemoma umešča na kmetijska zemljišča izven 30m pasu ob kmetiji, oz. kmetijskem gospodarstvu, je potrebno:

- upoštevati pogoje Zakona o kmetijskih zemljiščih,
- upoštevati pogoje iz prostorskega načrta Občine,
- opisati in utemeljiti, da gradnja znotraj 30m pasu ob kmetiji ni mogoča in navesti razloge,
- **predložiti najmanj tri možne lokacije umestitve kmečke lope, oz. najmanj tri variante umeščanja kmečke lope v kulturni krajini.** Vse tri variante je potrebno ovrednotiti z vidika:
 - vizualne izpostavljenosti v kulturni krajini,
 - navezav na obstoječe poti in ceste,
 - režimov varstva,
 - ohranjanja prepoznavnih prvin kulturne krajine in kajinskih vzorcev,
 - kakovosti kmetijskih zemljišč,
 - fragmentacije kmetijskih zemljišč in razvrednotenja izvedenih melioracij ali komasacij,
- podati vlogo za nezahtevni objekt na [Obrazcu](#), ki je dostopen na spletni strani Občine,
- se pri oblikovanju objekta opreti na [Katalog](#), ki je dostopen na spletni strani Občine in
- si pridobiti vsa ustrezna soglasja, pri čemer ne gre pozabiti na: o soglasje Občine, soglasje pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine in pristojne kmetijske svetovalne službe.

ALI JE ZA NEZAHTEVNI OBJEKT POTREBNO PRIDOBITI GRADBENO DOVOLJENJE?

Na Upravno enoto Radovljica se vložijo zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja na predpisanem obrazcu Priloga 11B.

K zahtevi za Upravno enoto Radovljica se priloži predpisane priloge:

- **Obrazec Priloga 6**
- **Pozitivno mnenje Občine Bled** glede skladnosti s prostorskimi akti.
- **Obrazec KGSZ**; Vloga za izdajo mnenja gradnji na kmetijskem zemljišču.
- **Druga mnenja**, v primeru, da načrtovan objekt leži znotraj varovanih območjih:
 - varovalni pas občinske ali državne ceste oz. druge gospodarske javne infrastrukture,
 - območje kulturne dediščine,
 - območje ohranjanja narave,
 - območje varstva voda: poplavna območja, erozijska območja ter
 - ostala varovanja in omejitve.

POMEMBNO!

- Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) izdaja Občina. Ker pri tem, kot navaja že sam naslov vloge, Občina ugotavlja skladnost s prostorskimi akti, oz. skladnost z OPN, je v

dokumentaciji pri opisu poleg splošnih podatkov o gradnji, potrebno obrazložiti oz. podati tudi relevantne podatke glede skladnosti s prostorskim aktom oz. OPN,

- Pri oblikovanju objekta naj vam bo v pomoč že izdelan katalog opreme za spodbujanje lastne pridelave semen, lokalne pridelave hrane in čebelarstva na območju Občine Bled, na povezavi: <https://www.e-bled.si/za-obcane/prostorski-dokumenti/>,
- Ni vseeno kakšne namembnosti je objekt, pazite, saj v t.i. pomožnih objektih, nastanitve niso dopustne.
- Pazite tudi na ustrezen odmik od parcelne meje sosednjega zemljišča oz. na pridobitev ustreznega soglasja lastnika sosednjega zemljišča skladno z določili OPN.
- **Svetujemo, da se za pomoč obrnete na ustreznega strokovnjaka, na primer na prostorskega načrtovalca, arhitekta ali krajinskega arhitekta, ki vam bo nudil strokovno pomoč, znanje izkušnje in vam pomagal pridobiti vsa potrebna dovoljenja.**

IZDELAVA DOKUMENTACIJE ZA MNENJE O SKLADNOSTI

Dokumentacija naj vsebuje npr. naslednje vsebine:

1. SKLOP: IZBOR LOKACIJE

Gradnja znotraj 30m pasu ob kmetiji

Gradnja izven 30m pasu ob kmetiji

PREDLAGANE 3 LOKACIJE ZNAJ 30M PASU OB KMETIJI NA K

Lokacija 1

Lokacija 2

Lokacija 3

Lokacije umestitve kmečke lope - vrednotenje

Izbrana lokacija

2. SKLOP: OBLIKOVANJE OBJEKTA

Namembnosti in oblikovanje objekta

Kmečka lopa 1

Kmečka lopa 2

Kmečka lopa 3

3. SKLOP: SKLADNOST S PA

Izpolnjevanje kriterijev

Opis skladnosti s PA

Opis skladnosti z ZKZ-1

Podatki o kmetijskem gospodarstvu

4. SKLOP: PREDLOG

Med grafične ali slikovne prikaze uvrstite npr.:

Slika: Prikaz kmetije – uvoz iz ceste (Vir: PISO)

Slika: Prikaz kmetije – sadovnjak ob objektih (Vir: PISO)

Slika: Prikaz namenske rabe prostora pri kmetiji (Vir: PISO)

Slika: Členitev prostora pri kmetiji (Vir: PISO)

Slika: Dejanska raba zemljišč znotraj 30m pasu ob kmetiji (Vir: <https://rkg.gov.si/GERK/>)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij na TOPO (Vir: PISO)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij z varovanji – VARSTVO K – planska raba (Vir: PISO)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij z varovanji – VARSTVO K – dejanska raba GERK (Vir: PISO)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij z varovanji – KULTURNA DEDIŠČINA (Vir: PISO)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij z varovanji – VARSTVO NARAVE (Vir: PISO)

Slika: Prikaz predlaganih treh lokacij z varovanji – HIDROLOGIJA, EROZIJA, PLAZOVI (Vir: PISO)

Slika: Prikaz oblikovanja kmečke lope 1 (Vir: Spletna stran Občine)

Slika: Prikaz oblikovanja kmečke lope 2 (Vir: Povzeto po katalogu Občine)

Slika: Prikaz oblikovanja kmečke lope 3 (Vir: Projektant povzel po Katalogu Občine)

Slika: Izsek iz podatkov o kmetijskem gospodarstvu (Vir: RKG)

V obliki preglednic je smiselno podati naslednje informacije:

Preglednica: Vrednotenje variantnih lokacij Preglednica: Izpolnjevanje kriterijev OPN Preglednica: Izpolnjevanje drugih kriterijev OPN Preglednica: Izpolnjevanje kriterijev ZKZ

Pri opisu skladnosti pazite, da skladnost s prostorskim aktom opisujete po vseh relevantnih členih!

Služba za prostor Občine Bled že ima primer ustrezno pripravljene dokumentacije, ki si jo je po predhodnem dogovoru, v skladu z varstvom osebnih podatkov, mogoče ogledati v prostorih Občine.

Pristojni za dodatne informacije

Občina Bled, Cesta svobode 13, 4260 Bled,
tel: 04 575 01 00,
Elektronska pošta: obcina@bled.si

Stroški v postopku

- Upravne takse ni.
- Strošek: Brezplačno

Hvala, ker soustvarjate odličnost Bleda.

Z lepimi pozdravi;

Služba za prostor Občine Bled.