



DIGI DATA d.o.o.
Delavska cesta 24
SI-4208 Šenčur

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE OBČINA KUNGOTA, EUP OP-9

Šenčur, november 2025; spremembe in dopolnitve 26.1.2026



www.digidata.si



+386 590 966 80



info@digidata.si



Okrožno sodišče v Kranju
Vložna številka 11924900
Osnovni kapital: 11.367,00 EUR



PROJEKT: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ŠTEVILKA PROJEKTA: DD-1/2025

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PREOBlikOVANJE IN SPREMEMBO OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLIŠČA POSAMIČNE POSELITVE EUP OP-9, OBČINA KUNGOTA**

ŠTEVILKA ELABORATA: 1/2025

PRIPRAVLJALEC AKTA: **Občina Kungota**, Plintovec 1, 2201 Zgornja Kungota
Županja: Tamara Šnofl

IZDELOVALEC ELABORATA: **Digi data d.o.o.**, Delavska cesta 24, 4208 Šenčur

Sodelavci:

mag. Marijana Vugrin, univ. dipl. inž. geod., Nuša Marolt,
univ. dipl. inž. geod., Žan Novšak

Odgovorna oseba:

Marijana Vugrin, direktorica

Žig:



Podpis:

SOIZDELOVALEC ELABORATA: **Alja, David Urbanič s.p.**, Plitvica 11A, 9253 Apače

Odgovorna oseba:

David Urbanič



Podpis:

POOBlašČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Igor Orešič, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1679 PA PPN

Žig:



Podpis:

Datum: november 2025; spremembe in dopolnitve 26.1.2026

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: _____

OBJAVA: _____

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	5
2	PRAVNE OSNOVE.....	5
2.1	RELEVANTNE DOLOČBE ZUREP-3	5
2.2	RELEVANTNE DOLOČBE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPN KUNGOTA)	6
3	PREDSTAVITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	9
3.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE.....	9
3.2	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
3.3	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	12
3.3.1	PODATKI O FIZIČNIH LASTNOSTIH OBMOČJA.....	16
3.3.2	PODATKI O PRAVNIH REŽIMIH - VARSTVENIH IN VAROVALNIH REŽIMIH	17
4	PREDLOG PREOBLIKOVANJA IN SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	19
5	UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUreP-3 GLEDE IZPOLNJEVANJA POGOJEV	22
5.1	DEJAVNOST	22
5.2	ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC POSAMIČNE POSELITVE.....	23
5.3	KOMUNALNA OPREMLJENOST	23
5.4	FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA	24
5.5	VPLIV NA OKOLJE IN OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV	24
5.6	PRAVNI REŽIMI IN VARSTVENE USMERITVE	25
5.7	VELIKOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	25
6	ZAKLJUČEK	27
7	KARTOGRAFSKA PRILOGA.....	28

DIGITALNA PRILOGA – (vsebinska v digitalni obliki)

Grafični del – kartografski del:

- Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča (graficni_del/kart_del/prikaz.pdf)

Grafični del - vektorski podatki:

- Območje sklepa lokacijske preveritve (graficni_del/vektorski_podatki/obm_lp.zip (vključuje shp, shx, dbf, prj, cpg))

Spremljajoče gradivo sklepa o lokacijski preveritvi – elaborat lokacijske preveritve:

- Elaborat lokacijske preveritve – predmetni elaborat (spremljajoce_gradivo/elaborat_lp/elaborat_lp.pdf)
- Nameni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja (spremljajoce_gradivo/elaborat_lp/nam_lp_tip.zip (vključuje shp, shx, dbf, prj, cpg))
- Izvorno območje (spremljajoce_gradivo/elaborat_lp/obm_lp_izv.zip (vključuje shp, shx, dbf, prj, cpg))
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (spremljajoce_gradivo/elaborat_lp/parcele.zip (vključuje shp, shx, dbf, prj, cpg))

Spremljajoče gradivo sklepa o lokacijski preveritvi – mnenja:

- Geološko geotehnično poročilo, PNV inženiring d.o.o., št. GG 25/11/1185, z dne 25.11.2025, popr. 22.1.2026 (spremljajoce_gradivo/mnenja/Geoporocilo_GG 25 11 1185_1.pdf)

SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- PISO prostorski informacijski sistem občin, Realis (<https://www.geoprostor.net/piso>)
- Javni vpogled, GURS (<https://ipi.eprostor.gov.si/jv>)
- Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP-RKG (<https://rkg.gov.si/vstop/>)
- Prostorski informacijski sistem PIS, MNVP (<https://pis.eprostor.gov.si/pis/urejanje-prostora/prostorski-izvedbeni-akti>; https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml)

Dodatna dokumentacija:

- Geološko geotehnično poročilo, PNV inženiring d.o.o., št. GG 25/11/1185, z dne 25.11.2025, popr. 22.1.2026

1 UVOD

Predmet obravnave je lokacijska preveritev za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, enota urejanja prostora (EUP) OP-9, na območju parcel št. 280/3, 280/2 in 185/6, vse k.o. 588-Svečina, v občini Kungota.

Namen lokacijske preveritve je zagotoviti ustrezno pravno podlago za realizacijo investicijske namere gradnje namestitvenega objekta za razširitev dopolnilne dejavnosti na kmetiji – turistične kmetije z nastanitvijo.

2 PRAVNE OSNOVE

Pravno osnovo za izvedbo lokacijske preveritve predstavlja:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25) /v nadaljevanju ZUreP-3/,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Kungota (Medobčinski uradni vestnik, št. 21/18, 27/19, 22/25)¹ /v nadaljevanju obstoječi OPN/.

2.1 RELEVANTNE DOLOČBE ZUREP-3

Prvi odstavek 134. člen ZUreP-3 določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

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

135. člen ZUreP-3 v zvezi z določanjem obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi določa, da se »pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju« in da se »z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev«.

¹ https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255151; 26.9.2025 in 14.1.2026 (Tehnična posodobitev, december 2025);

32. člen ZUreP-3 določa kriterije oziroma pogoje ohranjanja posamične poselitve na način:

»(1) obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov. (2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.«

ZUreP-3 (3. člen, 1. odstavek, 31. točka) izraz posamična poselitev definira kot zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto.

307. člen ZUreP-3 določa da se po tem zakonu kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2. V skladu z 280. členom ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt, ki **so tako opredeljene tudi v OPN občine Kungota.**

2.2 RELEVANTNE DOLOČBE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPN KUNGOTA)

OPN (4. člen, 1. odstavek) izraz razpršena poselitev definira kot »poselitev z nizko gostoto, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve in se kot taka ohranja. V grafičnem delu OPN je prikazana kot podrobnejša namenska raba prostora z oznako Aa. Opredeljuje jo veliko število v prostoru razpršenih malih naselij. V prostoru občine Kungota so kot del avtohtone poselitve prepoznana predvsem razložena naselja.«

9. člen (6. odstavek) OPN opredeljuje, da se »zaradi ohranjanja poselitve na podeželju na območju razpršene poselitve dovoljuje tudi vnos poslovnih oz. kmetijskih dopolnilnih dejavnosti, kadar podpirajo sliko podeželja in nimajo negativnih vplivov na okolje (veduta, zemlja, voda, zrak, hrup...).

OPN (31. člen, 5. odstavek) uvršča naselje Svečina med demografsko ogrožena obmejna območja.

Po OPN (32. člen, 1. odstavek) se poselitev na območju občine prioriteto usmerja v okvirna območja naselij, na obstoječa stavbna zemljišča razpršene poselitve in na območja, za katera se predvidi sanacija zaradi degradiranosti z razpršeno gradnjo.

Po OPN (36. člen, 5. odstavek) se z dopuščanjem razvoja dejavnosti v odprtem prostoru ohranja poselitev in preprečuje odseljevanje na demografsko ogroženih območjih.

OPN (36. člen, 7. odstavek) opredeljuje, da se »razvoj turističnih dejavnosti spodbuja, saj vpliva na pozitiven gospodarski razvoj in večjo prepoznavnost občine na medobčinskem nivoju«, da se »spodbuja razvoj turističnih kmetij, urejanje kolesarskih in pohodniških poti ter izkoriščanje vseh drugih potencialov občine« ter da »razvoj turizma kot osnovne dejavnosti ali dopolnilne dejavnosti na kmetiji temelji na ohranjanju kulturne dediščine«.

Glede na 38. člen OPN se na območjih razpršene poselitve z avtohtonim vzorcem poselitve le-ta ohranja in dopolnjuje, nova gradnja objektov, stavb in komunalne opreme je možna ob ohranjanju namembnosti in programskih značilnosti območja, za postavitve in gabarite objektov pa je potrebno upoštevati obstoječe strukture, kakovostne prostorske danosti, pristojne varovalne režime in ne ovirati dejavnosti, ki se vršijo na tem prostoru.

Tudi v okviru določil usmeritev za razvoj kmetijstva OPN (v 42. členu, 2. odstavek) med drugim izpostavi, da se spodbuja dopolnilne in dodatne dejavnosti na kmetijah ter povezovanje kmetijstva z drugimi oblikami dejavnosti, ki so prav tako vezane na naravne vire in se medsebojno ne izključujejo (turizem, rekreacija, izletništvo).

45. člen OPN navaja, da se zaradi trajnostnega doprinosa podpira razvoj kmečkega turizma kot dopolnilne dejavnosti na kmetiji, kar že uresničujejo predvsem vinogradniške kmetije ter da se prostorske ureditve načrtuje tako, da njihova ureditev ne povzroča okoljskih degradacij in so uporabne skozi celo leto in za različne namene.

V zvezi z stopnjo natančnosti in odstopanji OPN v 59. členu (2. odstavek) določa, da so enote urejanja prostora in namenska raba prostora v kartografskem delu OPN prikazane na parcelo natančno, da je za podlago uporabljen ZKP in da če pride do razlik med ZKP in geodetsko izmero, velja kot pravilna meja različnih namenskih rab parcelna meja, določena na podlagi geodetske izmere.

OPN v okviru splošnih prostorskih izvedbenih pogojev in meril za parcelacijo, v 76. členu (1. odstavek) navaja, da je pri določitvi parcel objektov treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na gradbeni parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, faktorja zazidanosti in izkoriščenosti parcele ipd.);
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, osončenje, intervencijske poti);
- požarno-varnostne predpise.

76. člen (3. in 4. odstavek) pa določa, da je delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki bodo ustrezale pogojem za velikost in oblikovanje novih gradbenih parcel v skladu z določili tega odloka ter da mora oblika parcele biti praviloma pravokotne oblike s stranicami pravokotno na potek ceste in s krajšo stranico ob cesti.

Primerjava grafičnega dela OPN in lokacijskih podatkov katastra nepremičnin prvotno prevzetih podatkov je izkazovala, da ni zagotovljene ažurnosti grafičnega dela OPN s katastrom nepremičnin (OPN ni tehnično posodobljen²) in sprva so bili obravnavani ti podatki. Ker je bila v decembru 2025

² določila ZUreP-3, poglavje 2.6 Tehnična posodobitev;

uveljavljena tehnična posodobitev grafičnih prikazov izvedbenega dela OPN občine Kungota,³ smo naknadno prevzeli te posodobljene podatke in **tem ustrezno posodobili vse relevantne vsebine predmetnega elaborata** lokacijske preveritve.

³ Sklep o tehnični posodobitvi grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta občine Kungota z dne 1.12.2025, objava Medobčinski uradni vestnik, št. 22/25, 5.12.2025);

3 PREDSTAVITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijsko preveritev se skladno s prvim odstavkom 134. člena in 135. členom ZUreP-3 predlaga za preoblikovanje in spremembo obsega stavbnega zemljišča določenega v obstoječem OPN za enoto urejanja prostora (EUP) oznake OP-9, z namensko rabo A - Površine razpršene poselitve, na območju naselja Svečina v občini Kungota, zaradi ohranjanja posamične poselitve.

3.2 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitor je lastnik oziroma solastnik stavbnega zemljišča oziroma delov stavbnega zemljišča na območju enot urejanja prostora OP-445, OP-9 ter OP-177 ter kmetijskih zemljišč v okolici teh v enoti urejanja prostora OP-01.

Investitor skupaj z ožjimi družinskimi člani upravlja kmetijo z objekti na lokaciji območja stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-445 in EUP OP-177. Na območju stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9 ima v lasti del nepozidanega stavbnega zemljišča v skrajnem SV delu, ki zaokroža in se navezuje na njegov lastni/solastni kompleks obdelovalnih kmetijskih zemljišč.

Investitor je nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji in bi želel razširiti dopolnilno dejavnost turizma na kmetiji (turistične kmetije z nastanitvijo) z gradnjo dodatnega namestitvenega objekta.

Investicijsko namero bi želel realizirati v predelu SV dela območja posamične poselitve EUP OP-9, kjer je nekoč stal starejši kmetijsko gospodarski objekt, ki je bil porušen v obdobju med 2019 in 2022 (v evidenci katastra nepremičnin stavba ID 588-10, izbrisana leta 2024), konkretno **na parcelah oziroma delih parcel 280/3, 280/2 in 185/6, k.o. 588-Svečina**, vseh v izključni lasti investitorja.

Ker obstoječe območje stavbnega zemljišča posamične (razpršene) poselitve EUP OP-9, kot je definirano v veljavnem OPN, ne zaobsega celovito vsega zemljišča, na katerem investitor načrtuje izgradnjo zelenega namestitvenega objekta, kot optimalne rešitve v okviru danih okoliščin za potrebe razširitve dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji (turistične kmetije z nastanitvijo), bi za realizacijo načrtovane investicijske namere bilo potrebno preoblikovanje oziroma razširitev oboda obstoječega območja stavbnega zemljišča, kar je mogoče zagotoviti z instrumentom lokacijske preveritve.

Skozi instrument lokacijske preveritve se preveri in utemelji načrtovana investicijska namera, ki pogojuje natančnejšo opredelitev stavbnega zemljišča posamične poselitve, ter ustvari pravno podlago, ki bo omogočila njeno izvedbo.

Cilj predmetnega elaborata lokacijske preveritve je ovrednotiti prostorske možnosti za nadaljnji razvoj turizma na obstoječi kmetiji z razširitvijo nastanitvenih kapacitet z izgradnjo objekta na bližnjem območju nekdanjega kmetijskega objekta.



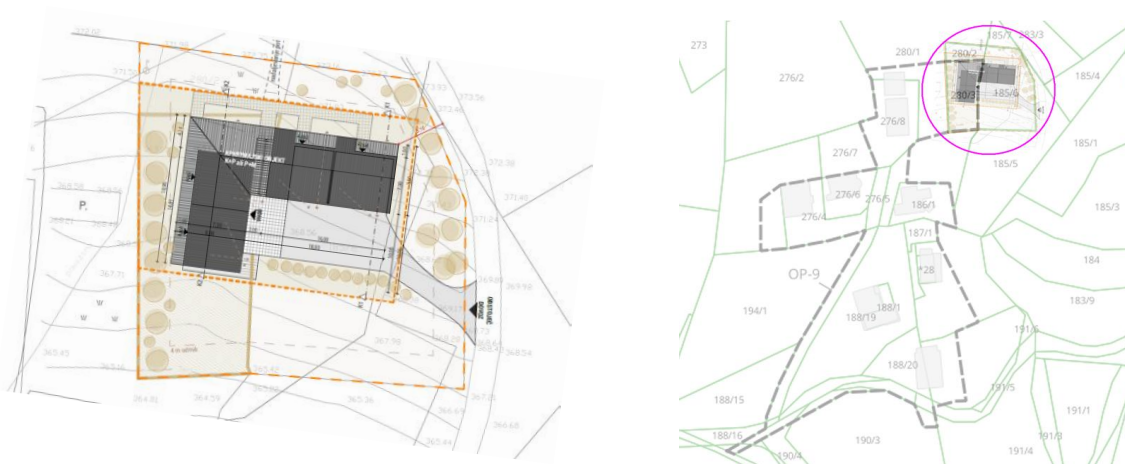
Slika 1: prikaz parcel v lasti/solasti investitorja



Slika 2: prikaz parcel investitorja, ki so predmet lokacijske preveritve



Slika 3: združeni prikaz aktualnega stanja stavb in parcel iz katastra nepremičnin na DOF iz leta 2019, z razvidno kasneje porušeno stavbo ID 588-10 na območju parcele 280/3 ter izsek posnetka te stavbe iz Google Street View iz leta 2019



Slika 4: informativni prikaz izseka variantne situacije načrtovanega namestitvenega objekta iz IDP-idejni projekt, LUX-A arhitekturni biro, september 2025 in vklopa le tega na prikaz aktualnega parcelnega stanja

Glede na določila Uredbe o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji v zvezi z opravljanjem dopolnilne dejavnosti turistične kmetije z nastanitvijo morajo **biti nastanitvene zmogljivosti** za nočitev gostov (v sobah, apartmajih ali drugih oblikah) na naslovu kmetije, na kateri se opravlja dopolnilna dejavnost turistična kmetija z nastanitvijo ali v objektih, ki se prostorsko in vsebinsko navezujejo na osnovno in dopolnilno dejavnost na kmetiji **v oddaljenosti do 3 km** zračne črte od naslova kmetije. Ob tem so nastanitvene zmogljivosti lahko tudi v pripadajočem objektu vinograda, če vinograd pripada kmetiji, ki opravlja dopolnilno dejavnost turistična kmetija z nastanitvijo, in je vinograd vpisan v RKG⁴.

Obravnavano območje lokacijske preveritve za načrtovani namen gradnje nastanitvenega objekta je od obstoječih objektov turistične kmetije oziroma bivališča investitorja oziroma nosilca in članov kmetije oddaljeno cca 113m oziroma 150m.

⁴ Uredba o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji (Uradni list RS, št. 57/15, 36/18, 151/22 in 4/25), 15. člen;

3.3 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Z vidika širšega prostora se konkretno obravnavano območje nahaja v S obmejnem delu občine Kungota, v naselju Svečina, na območju parcel oziroma delov parcel 280/3, 280/2 in 185/6, k.o. 588-Svečina in se nanaša na **območje stavbnega zemljišča posamične poselitve z oznako enote urejanja prostora OP-9** in s preveritvenim delom na območje kmetijskih zemljišč odprtega prostora z oznako urejana prostora OP-01.

NAMENSKA RABA

Za obravnavano **območje posamične poselitve** z oznako enote urejanja prostora **OP-9** obstoječi **OPN⁵** izkazuje naslednje podatke:

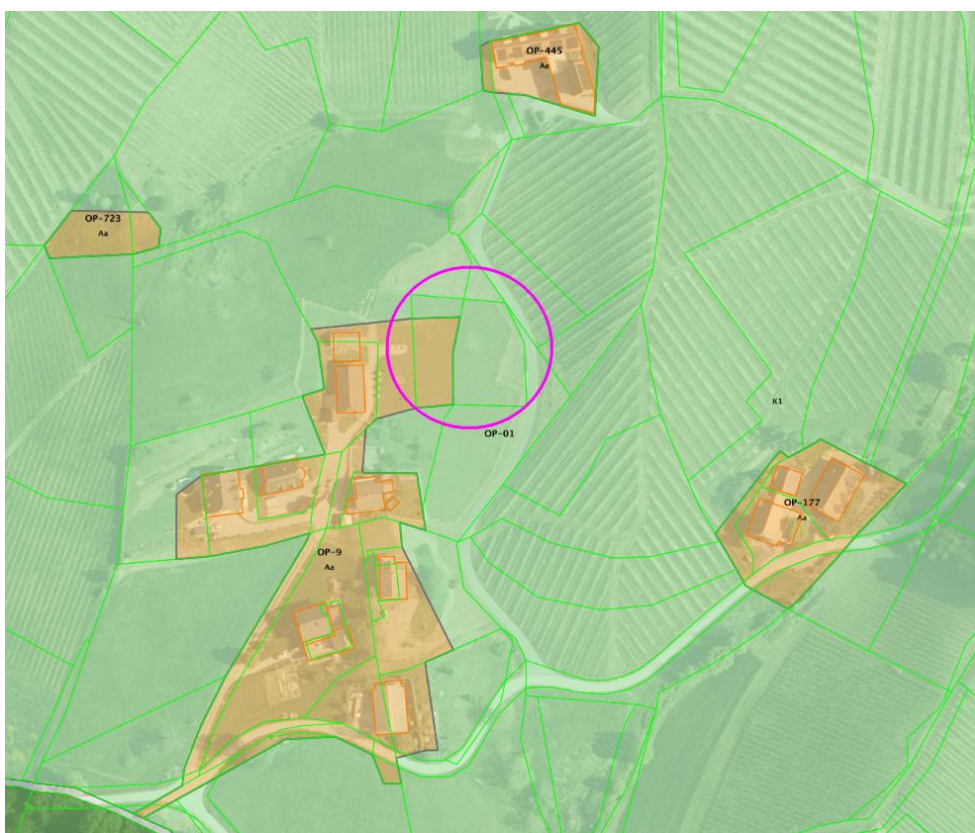
Enota urejanja prostora (EUP oznaka): **OP-9**

Namenska raba prostora (PNRP): **A - Površine razpršene poselitve**

Podrobnejša namenska raba prostora (PPNRP): **Aa - površine avtohtone razpršene poselitve**

Površina: **10.511 m²**

Za sosednje zemljišče v **enoti urejanja prostora OP-01**, kamor poseže z lokacijsko preveritvijo predvidena sprememba obsega stavbnega zemljišča EUP OP-9, kot sledi v nadaljevanju, obstoječi OPN izkazuje podatek namenske rabe prostora – K1 najboljša kmetijska zemljišča.



Slika 5: prikaz grafičnega izseka obstoječega OPN – enote urejanja in namenska raba iz PIS

⁵ https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255151; 14.1.2026;

OPN (109. člen) za območje podrobnejše namenske rabe Aa- Površine avtohtone razpršene poselitve med podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določa:

- glede dejavnosti
 - o osnovna dejavnost: Bivanje, kmetijstvo, lov, gozdarstvo ter
 - o spremljajoča dejavnost: Gostinstvo, obrtništvo, storitve, poslovne dejavnosti, rekreacijske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne dejavnosti ter dopolnilne dejavnosti na kmetiji, a le do 500 m² skupne bruto tlorisne površine temu namenjenih stavb. Skupna bruto tlorisna površina stavb za dejavnosti v obliki turistične kmetije z nastanitvijo lahko znaša več kot 500 m² in to ne glede na predhodne določbe⁶ glede razmerij med osnovnimi in spremljajočimi dejavnostmi v stavbah.
 - o izključujoče dejavnosti: rudarstvo, promet in skladiščenje, javna uprava, predelovalne dejavnosti.
- glede dopustne vrste objektov
 - o 11100 – Enostanovanjske stavbe;
 - o 11210 – Dvostanovanjske stavbe;
 - o 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice;
 - o 12420 – Garažne stavbe;
 - o 12510 – Industrijske stavbe, od tega le: delavnice, klavnice, pekarnice, mizarske in podobne delavnice, ki so namenjene opravljanju dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
 - o 12711 – Stavbe za rastlinsko pridelavo;
 - o 12712 – Stavbe za rejo živali;
 - o 12713 – Stavbe za spravilo pridelka;
 - o 12714 – Druge nestanovanjske kmetijske stavbe;
 - o 12721 – Stavbe za opravljanje verskih obredov, od tega samo kapele;
 - o 12740 – Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega samo: zavetišča in hoteli za živali, pesjaki, konjušnice in pomožne stavbe v skladu s Prilogo 1;
 - o 24122 – Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega samo: otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine;
- glede velikosti gradbene parcele: Najmanj 500 m².

Kot razvidno, OPN med dopustnimi vrstami objektov sicer eksplicitno ne navaja hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ali druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev (podrazred 12111 ali 12121 v skupini 121- Gostinske stavbe, po klasifikaciji namena uporabe veljavne Uredbe za razvrščanje objektov⁷), se pa izkazuje, da je podlaga dopustnosti tovrstnega turističnega objekta z nastanitvijo, kot ki bi ga investitor želel izgraditi na obravnavanem zemljišču v dejstvu, da gre za objekt, ki bo služil dopolnilni dejavnosti turizma na kmetiji, torej kmetijski dejavnosti oziroma gostinski dejavnosti – turistični kmetiji z nastanitvijo, izhajajoč iz določila 109. člena OPN glede dejavnosti.

DEJANSKA RABA

Glede na podatke GURS je na območju relevantnih parcel **evidentirana** naslednja **dejanska raba zemljišč**:

- 588 280/3 »hkratna raba kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča«, št. bonitetnih točk 43;
- 588 280/2 »kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov«, št. bonitetnih točk 50;
- 588 185/6 »kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov«, št. bonitetnih točk 48;

⁶ določbe 67. člena OPN;

⁷ Uredba za razvrščanje objektov, Priloga 1 (Uradni list RS, št. 96/22);

Podobno je izkazana dejanska raba na bližnjih parcelah kot »poseljena zemljišča« ali »kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov« ali hkratna raba teh dveh, v okolici pa prevladuje dejanska raba »vinograd«.

Po evidenci MKGP (iz javnega pregledovalnika grafičnih podatkov) je za območje dejanske rabe po GURS »kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov« izkazana raba »trajni travnik« in za območje dejanske rabe »poseljena zemljišča« navedena raba »pozidano in sorodno zemljišče«.



Slika 6: izsek grafičnega prikaza dejanske rabe zemljišč iz evidence GURS (JV)



Slika 7: izsek grafičnega prikaza rabe zemljišč iz evidence MKGP (JV)

Glede na podatke katastra nepremičnin (KN) GURS⁸ na območju obravnavanega stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9, ležijo stavbe z naslednjimi podatki:

Stavba ID 588-16:

- na parceli ID 588 191/9, 588 188/20, naslov Svečina 18a, Kungota, leto izgradnje 1987, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-161-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-17:

- na parceli ID 588 188/1, 588 188/19, naslov Svečina 18, Kungota, leto izgradnje 1982, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-17-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-19:

- na parceli ID 588 188/1, brez naslova, leto izgradnje 1982, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-19-1, dejanska raba dela »pomožni kmetijski del stavbe«;

Stavba ID 588-21:

- na parceli ID 588 *28, naslov Svečina 17, Kungota, leto izgradnje 1989, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-21-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-134:

- na parceli ID 186/1, naslov Svečina 16a, Kungota, leto izgradnje 1973, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-134-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-63:

- na parceli ID 588 186/1, brez naslova, leto izgradnje 1973, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-63-1, dejanska raba dela »pomožni kmetijski del stavbe«;

Stavba ID 588-189:

- na parceli ID 276/6, naslov Svečina 16b, Kungota, leto izgradnje 2006, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-189-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-190:

- na parceli ID 276/4, naslov Svečina 16c, Kungota, leto izgradnje 2008, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-190-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-12:

- na parceli ID 276/8, naslov Svečina 16, Kungota, leto izgradnje 1960, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-12-1, dejanska raba dela »stavbe stanovanje v enostanovanjski stavbi«;

Stavba ID 588-9:

- na parceli ID 588 276/8, brez naslova, leto izgradnje 1970, 1 del stavbe;
- št. dela stavbe 588-9-1, dejanska raba dela »garaža«;

⁸ podatki Katastra nepremičnin, GURS, spletni servisi javno dostopnega distribucijskega omrežja; 29.9.2025;



Slika 8: grafični prikaz stavb v EUP OP-9 iz evidence KN

Na območju obravnavanega stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9, katerega del je tudi relevantno zemljišče v lasti investitorja, torej leži 10 stavb, od katerih je po podatku dejanske rabe delov stavb, 7 stanovanjskih in 3 nestanovanjske, kar pomeni, da tudi z dodatno stavbo – primeroma lahko tudi stanovanjsko, na območju z lokacijsko preveritvijo predlagane širitve stavbnega zemljišča, še vedno **ustreza številčnemu kriteriju zakonske⁹ definicije posamične poselitve**.

3.3.1 PODATKI O FIZIČNIH LASTNOSTIH OBMOČJA

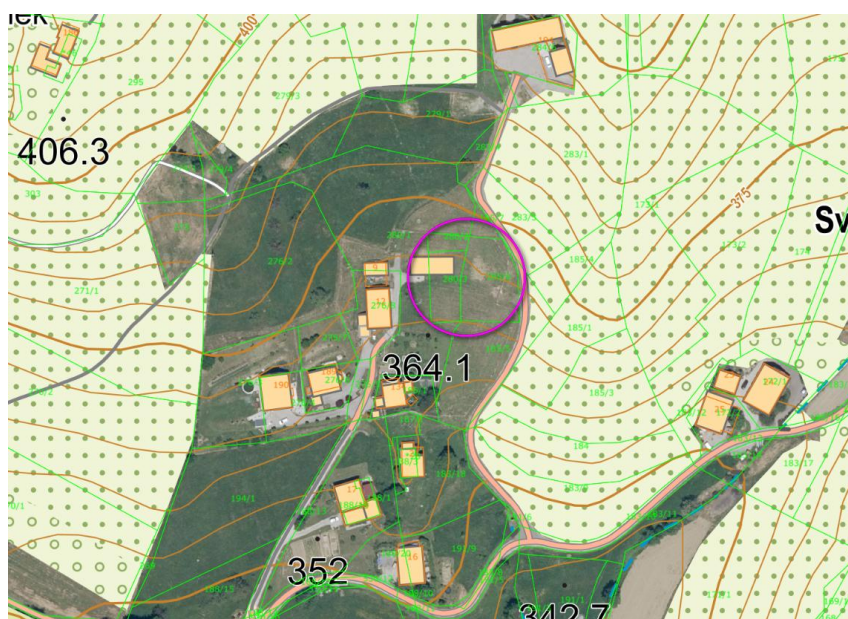
Območje Svečine v občini Kungota zaznamuje gričevnat relief s številnimi vinorodnimi pobočji, ki se dvigajo med okoli 300 in 420 metri nadmorske višine. Gre za del Slovenskih goric, kjer prevladujejo flišna tla, sestavljena iz menjavanja laporja, peščenjaka in glinastih prsti, kar zagotavlja dobro rodovitnost ter ustrezno zadrževanje vlage. Podnebje je zmerno toplo, s toplimi poletji in milejšimi zimami, kar ugodno vpliva na vinogradništvo. Pokrajino dopolnjujejo gozdni pasovi in razpršena naselja, ki se prilagajajo naravni razgibanosti terena.

Obravnavano območje načrtovanega posega leži na travnem pobočju rahlega nagiba terena (od n.v. cca 365m do 372m), med S zaključkom gručastega zaselka stavb na Z strani in dovozno potjo do kmetije (zidanice) investitorja in vinogradi, na V strani. Reliefna struktura območja ni pretirano zahtevna. Podobna je situacijam na kmetijskih in stavbnih zemljiščih v okolici in tudi situaciji stavbnega zemljišča bližnje, severno nekoliko višje ležeče kmetije (zidanice) investitorja in na stavbnem zemljišču bivališča investitorja vzhodno, s tem da, na slednjih v okviru danih okoliščin ni primernih površin za zeleno širitev.

⁹ ZUreP-3 (3. člen, 1. odstavek, 31. točka);



Slika 9: izsek iz grafičnega prikaza reliefa (Lidar senčenje) iz evidence GURS (KN)



Slika 10: izsek iz grafičnega prikaza topografskih podatkov-DTM (plastnice, višinske kote, pokritost,..) iz evidence GURS

3.3.2 PODATKI O PRAVNIH REŽIMIH - VARSTVENIH IN VAROVALNIH REŽIMIH

Po podatkih evidence PIS Območja varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni evidentiranih posebnih režimov glede varstva voda, varstva gozdov (Varovalni gozdovi, Gozdni rezervati, Požarna ogroženost), ohranjanja narave (Natura 2000, Zavarovana območja, EPO, Naravne vrednote) ter varstva kulturne dediščine.

Po podatkih PIS Nevarnosti in vplivi – Vode – Poplave za obravnavano območje ni evidentiranih pravnih režimov glede poplavne ogroženosti (lokacija ni zaobsežena v območje pomembnega vpliva poplav oz. v območja režimov Opozorilne karte poplav, Integralne karte poplavne nevarnosti (iKPN), Integralne karte razredov poplavne nevarnosti (iKRPN).

Obravnavano območje po podatkih PISO, sklop Druge državne vsebine – Kmetijstvo v razdelitvi na območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS, ki predstavljajo potencialna območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč, in osnovo za določanje trajno varovanih kmetijskih zemljišč v prostorskih aktih, ni vključeno v tip (1) - izjemno pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane. Zaobseženo je v tip (2) »zelo pomembna območja«, podtip »izmenjava ožjih izravnjav in zaplat«. Enak tip-podtip, celovito (kontinuirano) prekriva celotno površino območja občine z izjemo treh robnih predelov (kjer gre za tip pomembna območja (3)), kar pomeni, da gre za splošno generalno delitev in osnovo.

Kot ugotovljeno v predhodnem delu elaborata gre v relevantnem primeru za minimalno razširitev območja stavbnega zemljišča na območje po namenski rabi najboljša kmetijska zemljišča (K1), po evidentirani dejanski rabi kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, v dejanskem pa na travniške površine med območjem poseljenega zemljišča in obstoječo dostopno potjo.

Po podatkih Drugih državnih vsebin – sklopa Vode (hidrografija) - Poplave in poplavni dogodki in sklopa Geologije in potresov (PISO), je obravnavano območje z vidika ogroženosti zaobseženo

- v erozijska območje razreda strogo varovanje (1/3 razredov),
- v plazljivo območje razreda velika verjetnost pojavljanja plazov (2/6 razredov),
- po verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov – v območje razreda velika stopnja oz. srednja stopnja (2,3/6 razredov),
- v območje potresne nevarnosti z najmanjšim vršnim pospeškom tal (0,1).

OPN (v 51. členu in 95. členu) ob izpostavitvi dejstva, da je gričevnato ozemlje občine praktično v celoti izpostavljeno erozijskemu delovanju, ki zahteva stroge ali zahtevne protierozijske ukrepe, določa, da so pri prostorskih ureditvah in posameznih ukrepih v prostor potrebni preventivni ukrepi s ciljem čim bolj omejiti erozijsko delovanje in da je pred izvedbenim planiranjem in arhitekturnim projektiranjem potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov, ter poda podrobnejše določbe v zvezi z varstvom pred erozijskimi procesi.

Poseg na obravnavano območje se predvideva na način, da se bodo površinske in podzemeljske geomorfološke, hidrološke in geološke naravne vrednote v največji možni meri ohranjale in se ne bodo bistveno spreminjale ali uničile ter da bo varovanje pred pojavi ogroženosti skladno z obstoječimi usmeritvami.

V predmetni zadevi je pridobljena strokovna podlaga – Geološko geotehnično poročilo (v posebni prilogi predmetnega elaborata). Iz poročila se razbere, da je nameravana gradnja na predvideni lokaciji mogoča ob doslednem upoštevanju vseh podanih pogojev, smernic in opozoril glede stabilnosti terena.

Investitor bo v nadaljnjih fazah načrtovanja objekta in pridobivanja dovoljenj v skladu s pridobljenim Geološko geotehničnim poročilom zagotavljal ustrezno strokovno presojo stabilnosti terena ter temu ustrezne tehnične rešitve in ukrepe, skladno z usmeritvami in obstoječimi predpisi s tega področja.

4 PREDLOG PREOBLIKOVANJA IN SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Predmetna lokacijska preveritev se v smislu konkretnih sprememb stavbnega zemljišča EUP OP-9 nanaša na **območje delov parcel s parcelno številko 280/3, 280/2, 185/6, vse k.o. 588-Svečina** (ID 588 280/3, 588 280/2, 588 185/6).

Za optimalno umestitev načrtovane investicijske namere gradnje namestitvenega objekta za potrebe dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji (turistične kmetije z nastanitvijo) glede na obstoječo parcelno strukturo in druge relevantne lastnosti in okoliščine, **se predlaga, da se obod obstoječega območja stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9, kot je definirano v veljavnem OPN, preoblikuje – izvzame del obstoječega stavbnega zemljišča v predelu J dela parcele ID 588 280/3 in se za ekvivalentni del razširi V na del parcele ID 588 185/6 - ter se razširi dodatno še SV na dodatni del parcele ID 588 185/6 ter S na del parcele ID 588 280/2**, kot je informativno prikazano na grafičnem prikazu v nadaljevanju.

BILANČNI PODATKI O POVRŠINAH PREDLAGANE SPREMEMBE:

- stavbno zemljišča EUP OP-9 po obstoječem stanju	10.511 m²	(100%)
- del, ki se preoblikuje – izvzem	182 m²	(1,7%)
- del, ki se preoblikuje – širitev (ekvivalent izvzemu)	182 m²	(1,7%)
- del, ki se širi (širitev)	303 m²	(2,9%)
- stavbno zemljišča EUP OP-9 po novem stanju	10.814 m²	(102,9%)

Površina stavbnega zemljišča EUP OP-9 se po predlagani spremembi poveča za 303 m² oziroma za 2,9% prvotne površine stavbnega zemljišča.

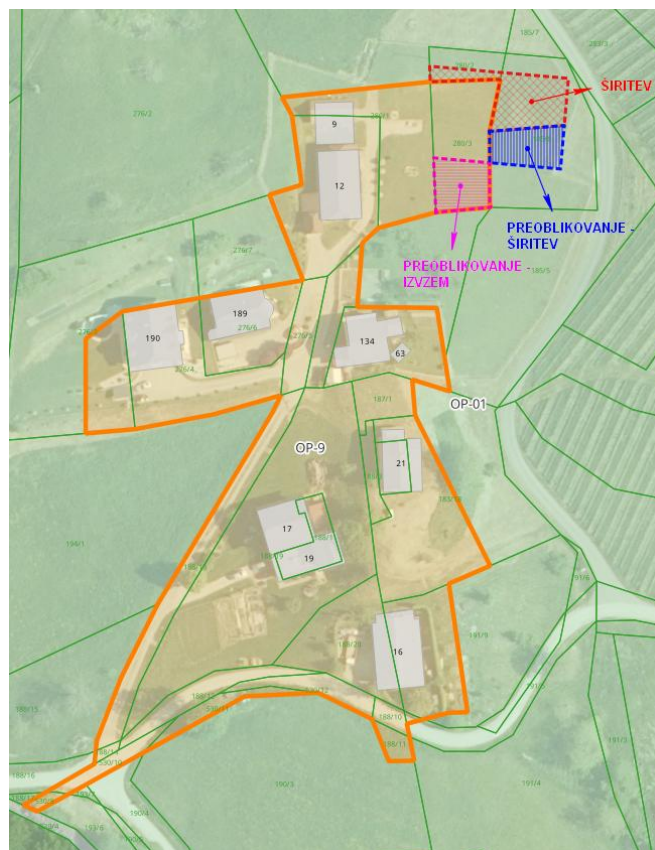
Za navedeno preoblikovanje oz. spremembo stavbnega zemljišča so pripravljeni prikaz izvirnega stanja območja stavbnega zemljišča, prikaz predloga spremembe območja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo M1:1000 in prikaz izvedenega stanja območja stavbnega zemljišča po lokacijski preveritvi, v merilu 1:1000, kot so vključeni v zaključku predmetnega elaborata in informativno povzeti na izsekih v nadaljevanju.

Skladno z obstoječimi tehničnimi pravili¹⁰ glede priprave lokacijske preveritve v digitalni obliki so pripravljeni tudi ustrezni zapisi določenih grafičnih in tekstualnih vsebin ter prostorskih podatkov v zahtevanem digitalnem formatu (kot navedeno v kazalu vsebine v uvodnem delu predmetnega elaborata).

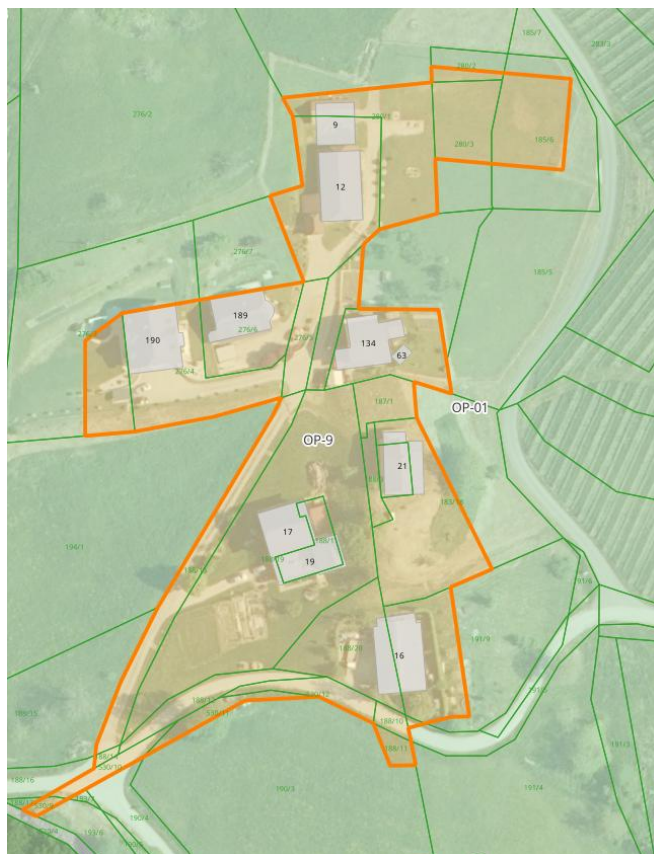
¹⁰ Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov, MNVP, v. 1.31, z dne 19.9.2024;



Slika 11: informativni prikaz obstoječega – izvirnega stanja stavbnega zemljišča EUP OP-9



Slika 12: informativni prikaz predloga spremembe obstoječega območja stavbnega zemljišča EUP OP-9 z lokacijsko preveritvijo (po tipih preoblikovanja)



Slika 13: informativni prikaz izvedenega – z lokacijsko preveritvijo spremenjenega stanja območja stavbnega zemljišča EUP OP-9

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE IN SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUreP-3 GLEDE IZPOLNJEVANJA POGOJEV

Izpolnjevanje pogojev pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča posamične poselitve konkretne lokacijske preveritve je ugotavljano glede na relevantna določila 135. člena in 32. člena ZUreP-3 in se nanaša na ustreznost glede obstoječe dejavnosti, obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve, komunalne opremljenosti, fizičnih lastnosti zemljišča, vpliva na okolje in obstoječo posamično poselitev, pravnih režimov in varstvenih usmeritev ter glede predlagane velikosti stavbnega zemljišča oziroma predlagane spremembe stavbnega zemljišča.

Pred postopkom predmetnega elaborata lokacijske preveritve se je preverilo ali so bila že izvedena določanja obsega istega stavbnega zemljišča s postopkom lokacijske preveritve. Ugotovljeno je bilo, da opredeljeno izvirno **območje lokacijske preveritve EUP OP-9 še ni bilo predmet preoblikovanja z lokacijsko preveritvijo.**

5.1 DEJAVNOST

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.

Območje lokacijske preveritve, ki se na nanaša na S mejni predel EUP OP-9, se nahaja v neposredni bližini obstoječega kmetijskega objekta (zidanice) investitorja v EUP OP-445, z obstoječo registrirano dopolnilno dejavnostjo turizma na kmetiji in bivališča investitorja v EUP OP-177 in je del zaokroženega kompleksa kmetijskih zemljišč (v pretežnem vinogradov) investitorja za opravljanje kmetijske dejavnosti.

OPN za območja s podrobnejšo namensko rabo Aa - Površine avtohtone razpršene poselitve, kakršna so EUP OP-9, OP-445 in OP-177, med osnovnimi dejavnostmi opredeljuje bivanje in kmetijstvo ter med spremljajočimi dejavnostmi tudi gostinstvo ter dopolnilne dejavnosti na kmetiji, kar predstavljajo obstoječe dejavnosti, ki se na obravnavanem območju dejansko izvajajo.

Predvideni objekt predstavlja razširitev obstoječega programa in prispeva k nadgradnji ponudbe investitorja, kar je skladno z usmeritvami OPN, ki za območja posamične poselitve dopušča razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, zlasti na področju turizma in rekreacije, če te dejavnosti ne povzročajo negativnih vplivov na okolje in se prostorsko prilagajajo obstoječi rabi. OPN uvršča območje Svečina med demografsko ogrožena obmejna območja in s ciljem ohranjanja poselitve na podeželju na območju razpršene poselitve dovoljuje tudi vnos poslovnih oz. kmetijskih dopolnilnih dejavnosti saj se z dopuščanjem razvoja dejavnosti v odprtem prostoru ohranja poselitev in preprečuje odseljevanje na demografsko ogroženih območjih.

Predlagani poseg torej krepi funkcionalnost in utrjuje gospodarsko osnovo kmetije ter prispeva k ohranjanju poseljenosti podeželja in k razvoju trajnostnega turizma, v okviru obstoječih dejavnosti, kar je v skladu s pogoji 32. člena ZUREP-3 ter z razvojnimi usmeritvami občine.

5.2 ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC POSAMIČNE POSELITVE

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Predvideni objekt bo umeščen v neposredno bližino obstoječih bivalnih in kmetijskih objektov ter bo tipološko in oblikovno usklajen z njimi.

Zasnova sledi arhitekturnim značilnostim območja Svečine, ki se odlikuje po razpršeni gručasti poselitvi, domačijam s pomožnimi kmetijskimi objekti in uporabi tradicionalnih materialov.

Načrtovani objekt bo umeščen, dimenzioniran in oblikovan v skladu z merili in pogoji kot jih določa OPN – glede višinskih gabaritov (do P+M ali P+ 1), uporabe materialov in barvne podobe, skladne s podeželskim značajem tega območja. Umestitev objekta se predvideva glede na grajeno tkivo v neposredni bližini, glede na javno infrastrukturo (cesta), ter na teren (plastnice).

S tem bo ohranjena identiteta posamične poselitve, arhitekturni in tipološki vzorec ter prostorska prepoznavnost območja.

5.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Obravnavano območje lokacijske preveritve oziroma zemljišče parcel predvidenega posega se nahaja neposredno ob obstoječi asfaltirani dovozni poti, ki vodi od zidanice investitorja (severno) do javne občinske cestne infrastrukture (kategorizirane javne poti) južno. Uporaba za dostop preko zemljišč v lasti različnih lastnikov, je zagotovljena s podeljeno služnostno pravico. Tudi za načrtovani objekt se predvideva navedena dostopna pot in priključitev na občinsko javno pot ter v zvezi s tem zagotovitev služnostne pravice dostopa s strani lastnikov relevantnih zemljišč.

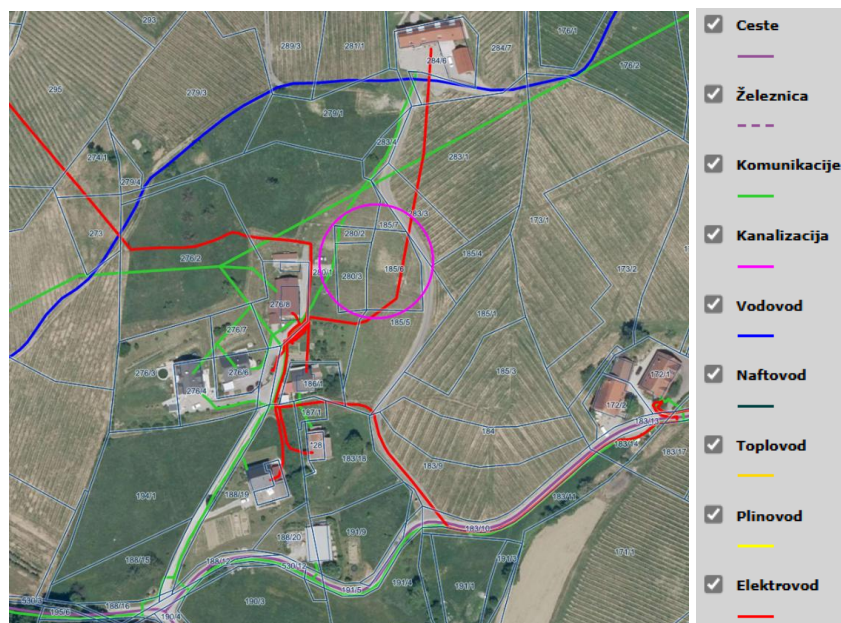
Glede na podatke GJI (PISO), poteka po parcelah na delu katerih je predviden poseg, podzemni kabelski vod električnega omrežja in vod elektronskih komunikacij, ter v neposredni bližini (v oddaljenosti cca 90m, na zemljišču v lasti/solasti investitorja) vodovod (vodooskrbna cev), kot je razvidno na spodnjem grafičnem prikazu.

Glede na določilo OPN se vsi obstoječi in predvideni objekti priključijo na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca oziroma na območjih, kjer to ni možno - kakor je v danem primeru - so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod.

Za načrtovani poseg se za odpadno fekalno vodo predvideva mala čistilna naprava locirana na parceli investitorja. Za odvajanje padavinske vode iz utrjenih in povoznih površin se predvideva speljavo preko linijskega požiralnika in lovilca olj v ponikovalnico ter za meteorne vode s streh preko peskolovov ter revizijskih jaškov v ponikovalnico. Ustrezno dimenzionirane ponikovalnice bodo predvidoma načrtovane na lastniški zemljiški parceli izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Glede na ugotovitev, da se zemljišče nahaja znotraj območja erozijske in plazljive občutljivosti, bo na osnovi izvedene strokovne geomehanske presoje stabilnosti terena in dejanske erozijske in plazljive ogroženosti ter drugih geomehanskih in geotehničnih ocen (kot. npr. vodoprepustnosti), vse to pri nadaljnjem načrtovanju gradnje in komunalnega opremljanja (zlasti glede odvodnjavanja, ponikanja)

ustrezno upoštevano z izvedbo predpisanih tehničnih in varnostnih ukrepov v skladu z določili občinskega prostorskega načrta in veljavnimi predpisi s tega področja.



Slika 14: informativni grafični prikaz GJI na obravnavanem območju lokacijske preveritve (izsek z PISO)

Načrtovani poseg v splošnem omogoča učinkovito izrabo obstoječe infrastrukture, in predvidoma ne zahteva novih komunalnih priključkov večjega obsega ali pomena, kar je v skladu z načeli 32. člena ZUREP-3.

5.4 FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če to omogočajo fizične lastnosti zemljišča.

Pri preoblikovanju oziroma razširitvi območja stavbnega zemljišča so bile upoštevane fizične značilnosti prostora, kot opisane v predhodnih delih elaborata.

Predlagana razširitev je smiselno prilagojena obstoječim parcelnim mejam in poteku dostopne poti, s čimer se zagotavlja logična in prostorsko smiselna ureditev območja ter ob tem tudi ohranitev obstoječe zasnove posamične poselitve.

Skladno s pridobljenim Geološko geomehanskim poročilom je nameravana gradnja na predvideni lokaciji mogoča ob doslednem upoštevanju vseh podanih pogojev, smernic in opozoril glede stabilnosti terena.

5.5 VPLIV NA OKOLJE IN OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.

Poseg kot je načrtovan, je razmeroma majhnega prostorskega obsega in predvidoma ne bo povzročal bistveno povečanih vplivov na okolje. Predvideni poseg ne bo povzročal večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene. Pri projektiranju se bodo upoštevali obstoječi predpisi s področja učinkovite rabe energije in drugih relevantnih področij.

Namestitveni objekt je namenjen manjšemu številu gostov, zato se vpliv na prometno in okoljsko obremenitev območja ocenjuje za manjšega oziroma zanemarljivega.

Zaradi skladne arhitekturne zasnove in umestitve v obrobni predel obstoječega zaselka razpršene poselitve se predvideva, da kakovost bivanja drugih prebivalcev ne bo okrnjena in da vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečan in da bo ohranjen značaj posamične poselitve.

5.6 PRAVNI REŽIMI IN VARSTVENE USMERITVE

ZUreP-3 (v 32. členu) določa, da se obstoječi posamični poselitvi z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje, če načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V lokacijski preveritvi so bili upoštevani relevantni pravni režimi in varstvene usmeritve. Obravnavano območje ne posega v evidentirana območja varovanj in omejitev glede varstva voda, varstva gozdov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine ter tudi ne v evidentirana območja nevarnosti in vplivov glede poplavne ogroženosti.

Predlagano preoblikovanje se le deloma nanaša na kmetijsko zemljišče, vendar v obsegu, ki ne vpliva na ohranitev kmetijskega potenciala območja. Sprememba je skladna z določili OPN Občine Kungota ter s cilji ZUreP-3 o ohranjanju poselitve in smotrni rabi prostora.

Zemljišče se nahaja znotraj območja erozijske in plazljive ogroženosti. Za nameravano gradnjo na obravnavani lokaciji je bilo pridobljeno Geološko geotehnično poročilo (v posebni prilogi predmetnega elaborata), ki podaja pogoje, smernice in opozorila, ki jih je pri gradnji potrebno upoštevati glede stabilnosti terena. Investitor bo v nadaljnjih fazah načrtovanja objekta in pridobivanja dovoljenj ter gradnje v skladu s pridobljenim Geološko geotehničnim poročilom zagotavljal ustrezno strokovno presojo stabilnosti terena ter temu ustrezne tehnične rešitve in ukrepe, skladno z obstoječimi usmeritvami in predpisi s tega področja.

Predvideni poseg torej v splošnem ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, poseg na obravnavano območje pa se predvideva na način, da se bodo naravne vrednote v največji možni meri ohranjale ter da bo varovanje pred pojavi ogroženosti skladno z obstoječimi usmeritvami.

5.7 VELIKOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN PREDLAGANE SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Glede na podatke objav sklepov o lokacijski preveritvi v PIS za območje posamične poselitve EUP OP-9 še ni bilo odobrene nobene lokacijske preveritve.

Dvajset odstotkov od površine izvirno določenega stavbnega zemljišča (10.511 m²) znaša 2102 m², kar presega 600 m², zato se za maksimalni limit možnega povečanja upošteva površina 600 m².

S predmetno lokacijsko preveritvijo predlagana sprememba obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9 predvideva povečanje za 303 m², kar je ustrezno zakonsko definiranemu limitu dopustnosti.

Na ta način pa je omogočena tudi dodatna razširitev območja stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9 (za razliko do 600 m²) z morebitno drugo lokacijsko preveritvijo.

6 ZAKLJUČEK

Na podlagi izvedene analize in ocene vseh relevantnih vidikov je ugotovljeno, da je predlagana lokacijska preveritev za preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve EUP OP-9 skladna z določili ZUreP-3.

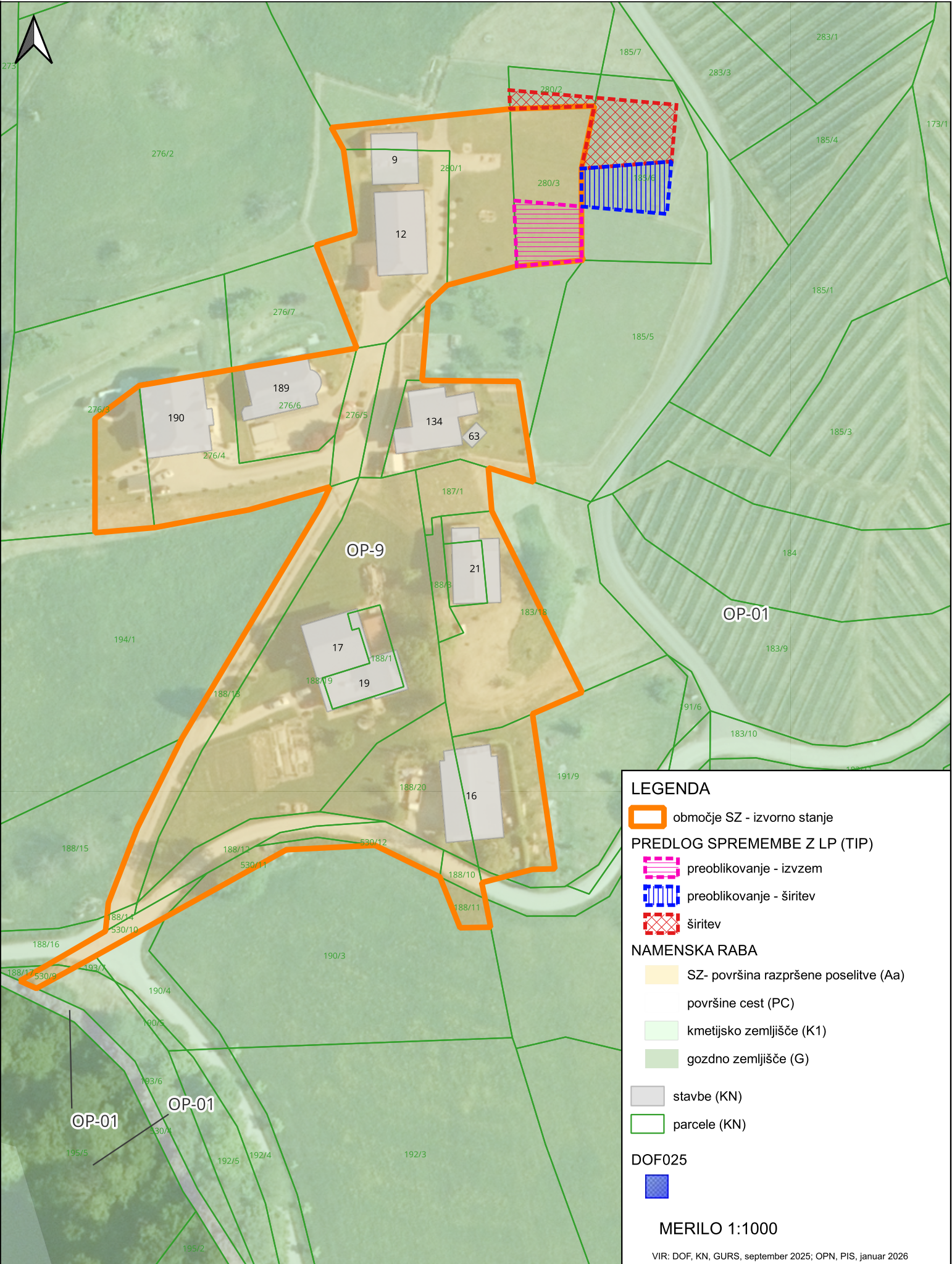
- **Dejavnost:** Predlagana gradnja namestitvenega objekta predstavlja razširitev obstoječih dejavnosti investitorja (dopolnilna turistična dejavnost na kmetiji)
- **Arhitekturni in tipološki vzorec:** Objekt bo umeščen in oblikovan skladno z obstoječim arhitekturnim značajem razpršene poselitve, kar zagotavlja ohranjanje tipološkega vzorca.
- **Komunalna opremljenost:** Obstoječi priključki in dostop omogočajo izvedbo investicije brez večjih posegov v infrastrukturo, vsi predpisani varovalni in zaščitni ukrepi glede dejanske stabilnosti erozijske in plazljive ogroženosti območja bodo v nadaljnjih postopkih upoštevani in zagotovljeni.
- **Fizične lastnosti zemljišča:** Razširitev stavbnega zemljišča je prilagojena terenu, obstoječim parcelnim mejam in dostopni poti, varovalni in zaščitni ukrepi glede erozijske ogroženosti oziroma stabilnosti terena bodo skladno s pogoji, smernicami in opozorili Geološko geotehničnega poročila v nadaljnjih postopkih načrtovanja, projektiranja, gradnje dosledno upoštevani in zagotovljeni.
- **Pravni režimi in varstvene usmeritve:** Načrtovani poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi ali varstvenimi omejitvami, predpisani varovalni in zaščitni ukrepi glede erozijske ogroženosti oziroma stabilnosti terena bodo skladno s pogoji, smernicami in opozorili Geološko geotehničnega poročila v nadaljnjih postopkih načrtovanja, projektiranja, gradnje dosledno upoštevani in zagotovljeni.
- **Velikost stavbnega zemljišča:** Predlagano povečanje obsega stavbnega zemljišča (303 m²) je znotraj dopustnih mej po 135. členu ZUreP-3.

Skupno je ugotovljeno, da predlagana lokacijska preveritev omogoča smotrno in skladno ureditev območja stavbnega zemljišča, ki ohranja dejavnost, funkcionalnost, tipološki značaj in prostorsko identiteto posamične poselitve ter upošteva fizične in pravne lastnosti območja.

7 KARTOGRAFSKA PRILOGA

- **Prikaz izvirnega stanja območja stavbnega zemljišča (M 1:1000)**
- **Prikaz predloga spremembe območja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo (M 1:1000)**
- **Prikaz izvedenega stanja območja stavbnega zemljišča po lokacijski preveritvi (M 1:1000)**





LEGENDA

območje SZ - izvorno stanje

PREDLOG SPREMEMBE Z LP (TIP)

preoblikovanje - izvzem

preoblikovanje - širitev

širitev

NAMENSKA RABA

SZ- površina razpršene poselitve (Aa)

površine cest (PC)

kmetijsko zemljišče (K1)

gozdno zemljišče (G)

stavbe (KN)

parcele (KN)

DOF025



MERILO 1:1000

