

**OBČINA DESTRIK**  
Občinski svet

**15. redna seja Občinskega sveta,  
20. 10. 2021**

**Gradivo za 13. točko dnevnega reda**

Predlagatelj: **Župan**

**Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiški parceli 275/7 k. o. Vintarovci**

Poročevalec/ka: **Dejan Zorec – SOU SP**

**Predlog sklepa:**

*»Občinski svet Občine Destrik sprejme Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiški parceli 275/7 k.o. Vintarovci, v predloženem besedilu.«*

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZureP-2) ter 15. člena Statuta Občine Destrnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 65/2020) je Občinski svet Občine Destrnik na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **SKLEP**

#### **o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiški parceli 275/7 k. o. Vintarovci**

##### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 2382 in se nanaša na zemljišče, ki obsega območje na zemljiški parceli 275/7 k. o. Vintarovci in se po določilih Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Destrnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2011, 43/2016, 28/2018, 45/2018 – obvezna razlaga, 59/2018 – obvezna razlaga, Uradni vestnik občine Destrnik, št. 9/2015 – obvezna razlaga) (v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora oznake ZN1 z namensko rabo delno območje kmetijskih zemljišč (druga kmetijska zemljišča – K2) in delno območje stavbnih zemljišč (površina razpršene poselitve - A).

##### **2. člen**

(1) Obseg in oblika stavbnega zemljišča se prilagodi tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiški parceli 275/7 k. o. Vintarovci, ki ga je izdelal Projektiranje, inženirig, svetovanje, cenitve, Stanislav Kolar s. p., Dvorakova ulica 10, 2000 Maribor, pod številko projekta LPR-001-2020, z datumom december 2020 – dopolnitev junij 2021, pooblaščenka prostorska načrtovalka: Andreja Jurc Pahor – ZAPS 1121.

(2) Grafični prikaz preoblikovanja stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga sklepa.

##### **3. člen**

(1) Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 127. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2) omogoči preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve A na območju parcele št. 275/7 k. o. Vintarovci in povečanje v velikosti 128 m<sup>2</sup>, za potrebe obstoječe kmetije, kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve.

(2) Predvidene ureditve na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja velikost in obliko, se omogoči po določilih OPN, ki se nanašajo na površine razpršene poselitve.

##### **4. člen**

(1) V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.

(2) Občina Destrnik podatke o lokacijski preveritvi posreduje Upravni enoti Ptuj in Ministrstvu za okolje in prostor.

(3) Občina Destrnik vnese podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(4) V skladu s četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2 Občina Destrnik vodi evidenco lokacijskih preveritev.

##### **5. člen**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

---

### Obrazložitev:

Investitor je na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) vložil pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve na območju Občine Destrnik, z namenom, da zagotovi prostorske možnosti za potrebe širitve kmetije. Pobudi je priložil Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli 275/7 k. o. Vintarovci, ki ga je izdelal Projektiranje, inženirig, svetovanje, cenitve, Stanislav Kolar s. p., Dvorakova ulica 10, 2000 Maribor, pod številko projekta LPR-001-2020, z datumom december 2020 – dopolnitev junij 2021, pooblaščenka prostorska načrtovalka: Andreja Jurc Pahor – ZAPS 1121.

Predmet predlagane lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUrep-2).

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve in povečanje stavbnih zemljišč za 128 m<sup>2</sup>, parceli 275/7 k. o. Vintarovci, v Občini Destrnik. Glede na površino izvirnega območja LP (776 m<sup>2</sup>), se obstoječe stavbno območje posamične poselitve z LP poveča za manj kot 20 %, kar je skladno z 128. členom ZUreP-2.

Cilj predlagane lokacijske preveritve je zagotoviti prostorske možnosti za širitev kmetije, ki pomeni funkcionalno dopolnitev obstoječe poselitve – ob hkratnem ohranjanju značilnega poselitvenega, arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve.

S strani občinskega urbanista je bilo ugotovljeno, da lokacijska preveritev zadosti vsem pogojem 128. člena ZUreP-2.

V postopku so bila pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora s področij poselitve, kmetijskih zemljišč, ter oskrbe z vodo, oskrbe z električno energijo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda in upravljanja cest. Negativnih mnenj nosilcev urejanja prostora v postopku ni bilo..

Med 8. 9. 2021 in 22. 9. 2021 je potekala 15-dnevna javna razgrnitev elaborata lokacijske preveritve, na kateri ni bilo podanih pripomb javnosti. Ker v času javne razgrnitve ni bilo prejetih pripomb javnosti, občinskemu svetu ni potrebno obravnavati stališč do podanih pripomb.

Priložen je grafični prikaz območja lokacijske preveritve in elaborat lokacijske preveritve.

Glede na navedeno predlagam občinskemu svetu Občine Destrnik, da predlog sklepa obravnava in sprejme.

Pripravil:

mag. Dejan Zorec, občinski urbanist

Franc Pukšič  
župan Občine Destrnik

# Elaborat LOKACIJSKE PREVERITVE

za parcelo: 275/7  
K.o. 364-VINTAROVCI

## Legenda

Območje\_LP

1 - Širitev, preoblikovanje

2 - Izvzem

Izvirno\_območje\_LP

ZKP

KS\_

DOF5

Grafični prikaz izdelal:  
Geoplus d.o.o.

Boštjan Turk, dipl.inž.geod.  
Geo0197

0 10 20 30 40 50 m



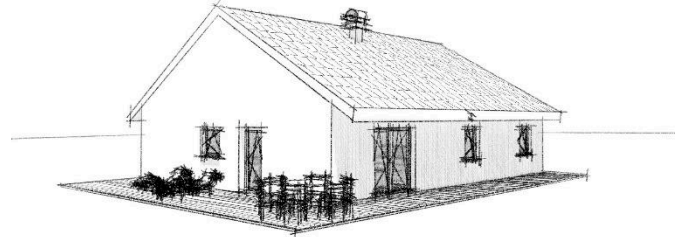


projektiranje  
inženiring  
svetovanje  
cenitve

stanislav kolar s.p.  
dvorakova ulica 10  
2000 maribor

PROJEKT št. LPR-001-2020

Projektiranje,  
Stanisla Kolar s.p.,  
Dvorakova ulica 10, 2000  
Maribor  
tel.: +386(0)51 384 156  
+386(0)31 480 241  
+386(0)41 705 196  
e-mail: info@part-ing.si  
dav.št.: 71952446  
TTR: SI56-0410-5011-3209-219



*vrsta dokumentacije:*

**ELABORAT**

LOKACIJSKA PREVERITEV  
ZA ZEMLJIŠČE 275/7 K.O. Vintarovci

*številka projektne dokumentacije:*

**LPR-001-2020**

*projekt:*

**Elaborat lokacijske preveritve Horvat**

dopolnitev

*investitor:*

**Aleksander Horvat**

Vintarovci 85

2253 Destrnik

*prilavljavec:*

**SOU Ptuj**

*kraj in datum izdelave:*

**Maribor,**

**dec 2020**

*številka izvoda:*

**01 02 03**

## PODATKI O IZDELOVALCU

## PROJEKTANTSKO PODJETJE:

Projektiranje, inženiring, svetovanje, cenitve, Stanislav Kolar s.p.  
Dvorakova ulica 10  
2000 Maribor  
Odgovorna oseba :  
Stanislav Kolar  
Podpis in žig:



## ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

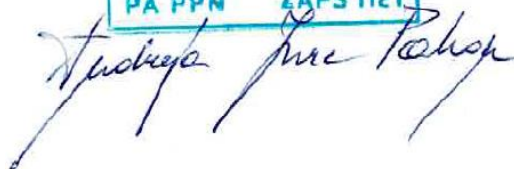
Andreja Jurc Pahor, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS-1121

Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: LPR-001-2020

DATUM: december 2020



## VSEBINA ELABORATA

1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE
2. OPIS ŽELJENEGA POSEGA
  - 2.1 Predmet lokacijske preveritve
  - 2.2 Lega v prostoru
3. OBSTOJEČA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA
  - 3.1 Prostorski izvedbeni akt
  - 3.2 Varstveni režimi
4. SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA
5. DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
6. PREDLOG OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 275/7 k.o. Vintarovci
7. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

## 1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) je dana pobuda za spremembo obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (128. člen ZUreP-2).

(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 31. člena tega zakona o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

(3) Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(4) Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN.



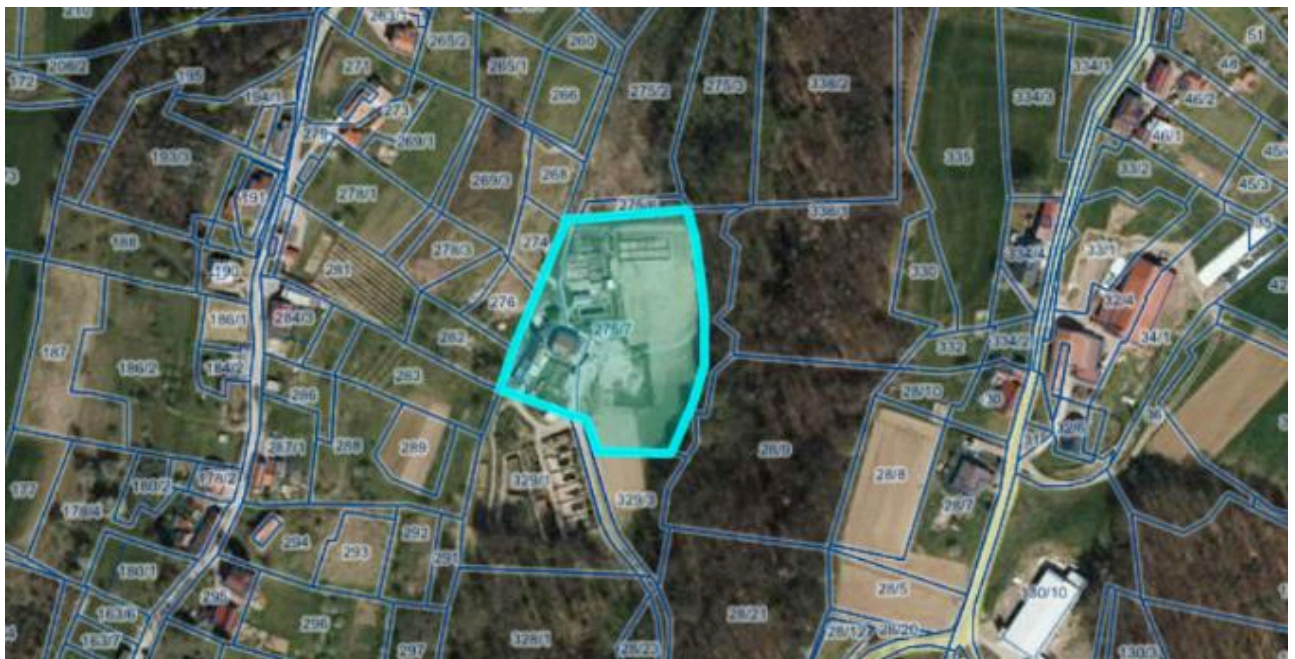
## 2. OPIS ŽELJENEGA POSEGA

### 2.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je sprememba oblikovanja območja predvidenega za gradnjo ter povečanje območja gradnje za 20% osnovne velikosti (iz 776m<sup>2</sup> na 929m<sup>2</sup>, kar pomeni dodatnih 128m<sup>2</sup>). Oblikovanje gradbenega območja je izvedeno na način, da na zemljišču ni možna dodatna gradnja, prav tako nam oblikovnost terena ne omogoča dodatne gradnje. Takšna ureditev onemogoča širitev kmetije in spremljajoče dejavnosti, zato je nujno, da se uskladi oblikovnost gradbenega območja ter poveča območje zazidljivosti za 20% prvotnega območja.

### 2.2 Lega v prostoru

Obravnavano območje zajema parcelo s parcelno številko 275/7 k.o.Vintarovci.



Slika 1: prikaz parcel (vir: PISO)

## 3. OBSTOJEČA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

### 3.1 Prostorski izvedbeni akt

OPN Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 10/10, 11/10, 13/11, 43/2016, 28/2018, 45/2018 in 59/2018) – v nadaljevanju OPN.

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče ter območje najboljših kmetijskih zemljišč.

Podrobna namenska raba:

A - območja razpršene poselitve z oznako podrobne namenske rabe A

K1 - najboljša kmetijska zemljišča z oznako K1

Oznaka prostorske enote: ZN1.



Slika 2: Izsek iz OPN (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=DESTRNIK>)

### 3.2 Posebni varstveni režimi

#### Varstvo kulturne dediščine:

Območje leži izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

#### Območje varstva vodnih virov:

- (1) Vodovarstvena območja so določena s predpisi s področja varstva voda.
- (2) Za posege na vodovarstvenih območjih je potrebno upoštevati zakon in predpise s področja varstva voda in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ za vode. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja. Za posege na vodovarstvenih območjih, ki so določena s predpisom, je treba v primeru neskladja tega odloka s pogoji ministrstva, pristojnega za vode, upoštevati pogoje slednjega.
- (3) V območjih virov pitne vode, ki so zavarovani s posebnimi državnimi ali občinskimi predpisi, se dopuščajo le posegi po teh državnih in občinskih predpisih. Pod istimi pogoji se dopuščajo posegi na zemljiščih, za katera se upravičeno domneva, da vplivajo na obstoječe in predvidene vire pitne vode, ki še niso zavarovani s posebnimi predpisi.
- (4) Za vsak poseg, ki lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, je treba izdelati hidrološko-hidravlično analizo in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda.

- (5) Za posege pod gladino podzemne vode na vodovarstvenih območjih iz prvega odstavka tega člena, ki so v skladu s predpisi izjemoma sprejemljivi, je treba pri načrtovanju objektov preveriti vpliv gradnje na kakovost, tok in gladino podzemne vode in načrtovati ustrezne zaščitne ukrepe.
- (6) Odvzem večje količine vode je dovoljen le za rabo vode v skladu s področno zakonodajo, ki ureja varstvo voda. Glede na rabo vode, je potrebno pri pristojnem organu za upravljanje in varstvo voda, pred odvzemanjem vode, pridobiti vodno pravico oz. soglasje.
- (7) Raziskave podzemnih voda so dovoljene v skladu s področno zakonodajo, ki ureja varstvo voda.
- (8) Pri načrtovanju prometne infrastrukture, kot je na primer ureditev lokalnih cest, ureditev kolesarskih poti in pešpoti, se je potrebno izogniti poplavnim območjem in predvideti prometne infrastrukture izven priobalnih zemljišč.
- (9) Pri načrtovanju poteka trase linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, naj le-ta ne posega na priobalno zemljišče. Manjši odmiki od zakonsko določenih so dopustni le izjemoma, na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene, vendar na tak način, da ne bo poslabšana obstoječa stabilnost brežin vodotokov.
- (10) Prečkanja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture pod strugo vodotoka morajo biti načrtovana tako, da se ne bo zmanjšala prevodna sposobnost struge vodotoka.
- (11) Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.
- (12) Gradnja namakalnih naprav in raba površinskih voda ali podtalnice za namakanje sta dovoljeni pod pogoji pristojne službe za upravljanje in varstvo voda ter za ohranjanje narave.
- (13) Zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov je prepovedano neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode. Posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda je dovoljen samo na način in pod pogoji, ki jih določa zakonodaja s področja varstva voda in varstva okolja.
- (14) Prepovedano je odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasni pretok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo. V naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, je prepovedana takšna raba voda, ki bi lahko poslabšala njihovo ekološko ali kemijsko stanje.
- (15) Odvečnega odkopnega materiala, odpadnega gradbenega materiala ali zemlje ni dopustno odlagati v strugo ali ga odlagati na strmih pobočjih in brežinah.
- (16) Pri prostorskem načrtovanju je potrebno upoštevati obstoječe objekte merske mreže za monitoring podzemnih voda na način, da:
- ni predvidena kakršnakoli gradnja v minimalno 5 m radiju od objekta merske mreže;
  - ne bodo povzročeni vplivi na gladino in kakovost podzemnih voda;
  - se v bližini merskega objekta ne spremenijo infiltracijske lastnosti tal z asfaltiranjem, polaganjem betonskih plošč ali drugače, bo odvodnjavanje v bližini objekta merske mreže urejeno tako, da ni možno zatekanje;
  - je zagotovljen neoviran dostop do objekta merske mreže.

Obravnavano zemljišče se nahaja na Vodovarstvenem območju - občinski nivo – 3. varstveni režim. Predvidena ureditev nima negativnega vpliva na varstveni režim.

#### Zrak:

- (1) Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.
- (2) Pri posameznih obstoječih virih prekomernega onesnaženja zraka mora lastnik oziroma upravljavec vira onesnaženja dvakrat letno meriti nivo onesnaženosti in izvesti ustrezno zaščito oziroma sanacijo. Z rezultati merjenja mora seznaniti Občino Gorišnica.



(3) Za dejavnosti (naprave), ki so vir emisij snovi v zrak, je glede na veljavno zakonodajo potrebno pridobiti okoljevarstveno dovoljenje.

(4) Pri zasnovi nove zidave je potrebno upoštevati prevetrenost prostora in spodbujanje lokalne cirkulacije zraka. Pri zasnovi novogradenj naj se teži k zmanjšani rabi energije in onesnaženosti zraka v občini.

Predvidena ureditev nima negativnega vpliva na prevetrenost prostora in zagotavljanja zraka.

#### Hrup:

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se obravnavana parcela nahaja v III območju stopnje varstva pred hrupom.

Predvidena ureditev nima negativnega vpliva na hrup okolice.

#### **4. SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Obravnavano zemljišče je skladno s prostorskim aktom tudi skladnost dovoljenih gradenj je v okviru potreb investitorja. Problematika na obravnavanem območju je oblikovanje območja gradnje. Prav tako bi bilo potrebno za 20% povečati velikost osnovnega območja zazidljivosti, da je omogočeno širjenje kmetije ter osnovne dejavnosti. Trenutno oblikovnost območja gradnje ni primerno za dodatno pozidanost. Glede na velikost kmetije in pripadajočih zemljišč, ne bodo preseženi faktorji izrabe zemljišč.

#### **5. DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

128. člen ZUreP-2 omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Pri tem je treba preveriti izpolnjevanje pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 31. člena ZUreP-2:

- da gre za širitev obstoječih dejavnosti,
- da se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena,
- da se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
- da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Predlagana sprememba obsega stavbnega zemljišča je skladna z vsemi pogoji glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča. Na območju je predvidena širitev obstoječih dejavnosti in sicer stanovanjsko kmetijska poselitev, obstoječi ter novo predvideni objekt so skladni z arhitekturnimi in tipološkimi vzorci. Obstoječa komunalna opremljenost je ustrezno dimenzionirana, prav tako pa razširitev ne prinaša večjih potreb po povečanju komunalnih storitev. Vpliv na varovalne ukrepe ter na samo okolico se ne bo poslabšal. Obstoječa poselitev je že sedaj zelo redka, tako da je najbližji objekt oddaljen vsaj 120m zračne linije, na vmesnem območju pa trenutno ni predvidenih območij za širitev naselij. Prav tako je dejavnost kmetije zelo mirna. Predvidena ureditev je skladna z vsemi pogoji.

Z LP se lahko velikost stavbnega zemljiřća poveća ali zmanjša za najveć 20%, pri ćemer povećanje ne sme presegati 600m<sup>2</sup>. LP se ne more uporabljati za namen manjšega řirjenja posamićne poselitve, će v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih doloćbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne doloćbe 110. ćlena ZPNaćrt), ki ře doloća avtohtono razprřeno poselitev, ki se šteje kot posamićna poselitev ali kot posamićno poselitev opredeli sedanjo razprřeno gradnjo. ZUreP-2 z 280. ćlenom namreć doloća, da se povrřine razprřene poselitve po ZPNaćrt, kot so v OPN doloćene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in naćinu priprave obćinskega prostorskega naćrta ter pogojih za doloćitev obmoćij sanacij razprřene gradnje in obmoćij za razvoj in řiritev naselij, ře po samem zakonu štejejo kot obmoćje stavbnih zemljiřć pri posamićni poselitvi. Drugaćna ureditev pa velja za razprřeno gradnjo, će je ta bila doloćena v prostorskih aktih, saj se ta ne prevede avtomatićno v posamićno poselitev, ampak jo mora občina kot tako doloćiti v OPN v skladu s šestim odstavkom 273. ćlena ZUreP-2. Izvorno doloćen obseg stavbnega zemljiřća predstavlja zaćetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveća ali zmanjša. Pogoj ni vezan na obmoćja zemljiřkih parcel, ampak na obmoćje posamićne poselitve, doloćeno v OPN, ki nujno ne sovpa da z obmoćji zemljiřkih parcel.

Spremembe obmoćja posamićne poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. ćlena ZUreP-2). Obćina ob sprejemu odloka o spremembah in dopolnitvah OPN razveljavi tiste LP, ki so bile povzete v OPN kot nov izvoren obseg posamićne poselitve (velja le za namen, ki ga doloća 128. ćlen ZUreP-2). Će so podatki zaradi razlićnih kakovosti uporabljenih virov polořajno neusklajeni in za potrebe priprave LP niso dovolj natanćni, se priporoća izdelava geodetskega naćrta skladno s predpisi, ki urejajo pripravo geodetskega naćrta in po potrebi izboljša ali uredi podatke zemljiřkega katastra v skladu s predpisi o evidentiranju nepremićnin.

Posamićna poselitev se v skladu z ZUreP-2 zgolj ohranja in se lahko le izjemoma řiri v prostoru, saj se poselitev prednostno usmerja v naselja in njihova ureditvena obmoćja. Obmoćja posamićne poselitve se lahko preko sprememb in dopolnitev OPN ohranja pod pogoji iz 31. ćlena ZUreP-2.

**Predlagana sprememba velikosti je skladna z zakonsko dovoljeno, prav tako je razřiritev obmoćja predvidena za potrebe obstojeće kmetije in ne za potrebe řiritve razprřene poselitve.**

## 6. PREDLOG OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA PARCELO ŠT. 275/7 k.o. Vintarovci

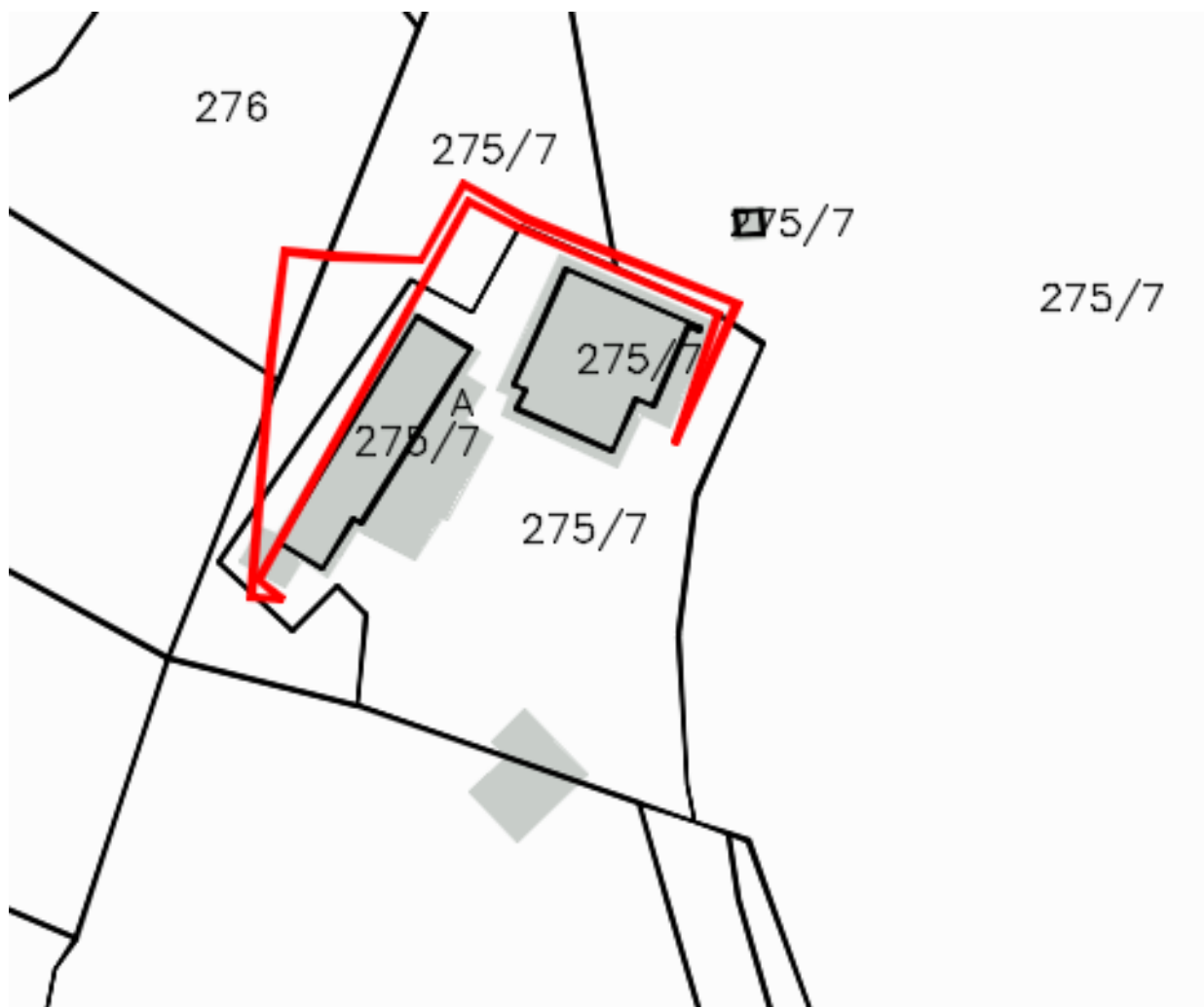
Potrebno bi bilo spremeniti oblikovnost gradbenega območja ter ga povečati za 20%.

Trenutno je zazidljive 8% območja zemljišča s parcelno številko 275/7 k.o. Vintarovci, katera je velikosti 9704m<sup>2</sup>. predlagano je, da se poveča območje zazidljivosti iz 776m<sup>2</sup> na 904m<sup>2</sup>, kar pomeni 16,5% povečanje območja gradnje. To pomeni da se bo povečalo območje na 9,3% osnovnega zemljišča.

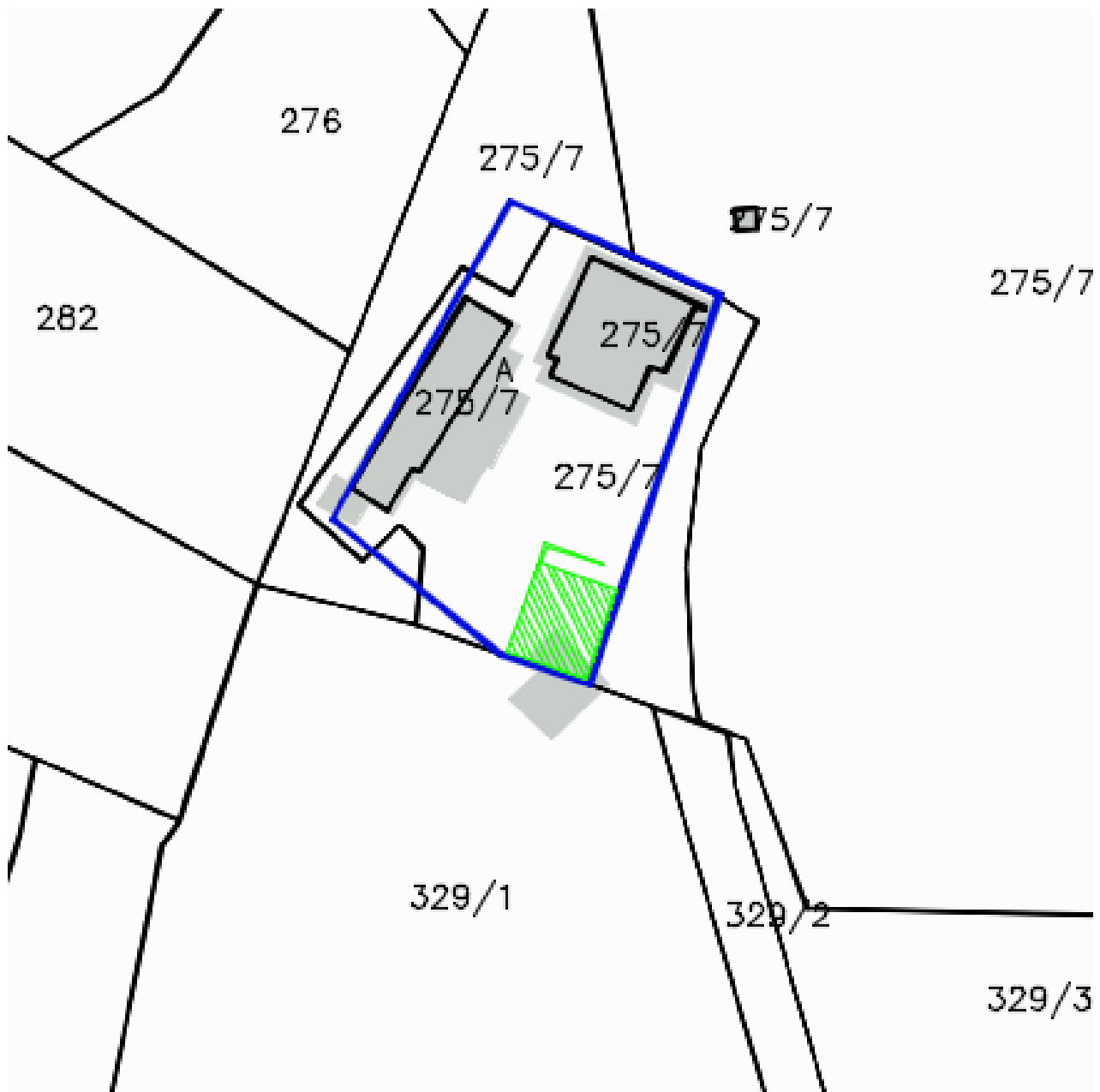
V nadaljevanju je predstavljen grafični prikaz obstoječe ureditve ter predvidene ureditve.



- obstoječe stanje velikosti 776 m<sup>2</sup>, iz katerega izhaja velik del zemljišča, katerega ni možno izrabiti zaradi neugodne lege ter oblikovnosti terena, kateri je nagnjen in je možna le terasasta gradnja, katera pa potrebuje več prostora. Prav tako so oblike nepravilne, kar pa ne omogoča gradnje objektov skladnih z obstoječim OPN.

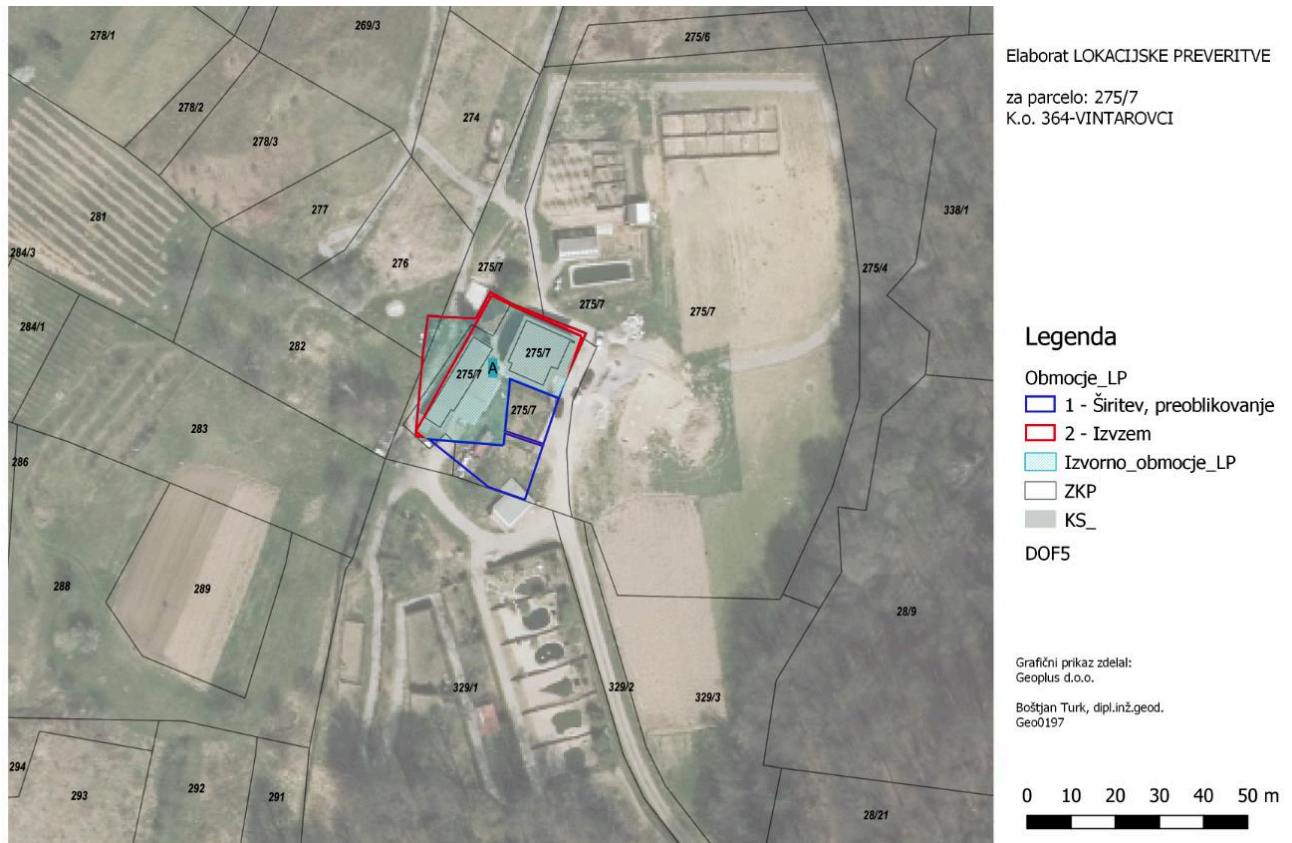


- Prikazano stanje nam prikazuje območje, katero ima gradbeno namembnost in se spremeni v kmetijsko območje. To območje pa se skupaj z razširitvijo prenese na JZ stran, kjer se oblikuje območje gradnje, katero bo imelo pravilno oblikovanje in bo tudi možna gradnja dopolnitvenega objekta. Velikost območja, katero se izvzame je 208m<sup>2</sup>.



- Predvideno stanje je velikosti 904m<sup>2</sup> in je označeno z modro barvo. Predvideno stanje je sestavljeno iz območja, katero se preoblikuje (208m<sup>2</sup>) ter iz povečanja osnovne velikosti za 16,5% (128m<sup>2</sup>).  
Z zeleno barvo je označen tudi novo predviden objekt, kateri je nujen za potrebe širitve kmetije in dopolnitev dejavnosti.





- Prikazan je skupni prikaz preoblikovanja in razširitve na predvidenem območju
  - 1- Širitev 128m<sup>2</sup> ter preoblikovanje 208m<sup>2</sup>
  - 2- Izvozem 208m<sup>2</sup>
  - 3- Izvorno območje velikosti 776m<sup>2</sup>

## 7. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

- Parcelna struktura je neprimerno oblikovana za nadaljnjo uporabo, zato je potrebna razširitev območja. Območje se razširi za 20%, obenem pa zgolj toliko kot je potreba za širitev dejavnosti. Na razširjenem/preoblikovanem območju je predviden objekt, kateri je nujno potreben za zagotovitev celotne ponudbe ter potreb po sanitarnih prostorih za potrebe širitve vzrejne ter vzgojno izobraževalne dejavnosti kmetije. Kmetija ima podeljen status živalskega vrta, zato ima tovrstna sprememba oblikovnosti ter razširitev gradbenega območja tudi pozitiven doprinos na okolje ter turistično in izobraževalno noto okolice.