



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR

Številka: 3506-0001/2024-51

Datum: 6. 3. 2026

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP LO25

PRAVNA PODLAGA: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25 in 14/26)

PREDLAGATELJ: Jože Kužnik, župan

PREDLOG SKLEPA: Odbor za okolje in prostor dajeja pozitivno mnenje k Sklepu o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP LO 25 in predlaga Občinskemu svetu Občine Polzela, da ga obravnava v predloženem besedilu.

Obrazložitev:

1. PRAVNA PODLAGA

Prvi odstavek 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3) omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrt 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 izvorno določen v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr., 4/21 – SD 2 OPN Polzela in 11/25; v nadaljnjem besedilu OPN).

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, ki se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN.

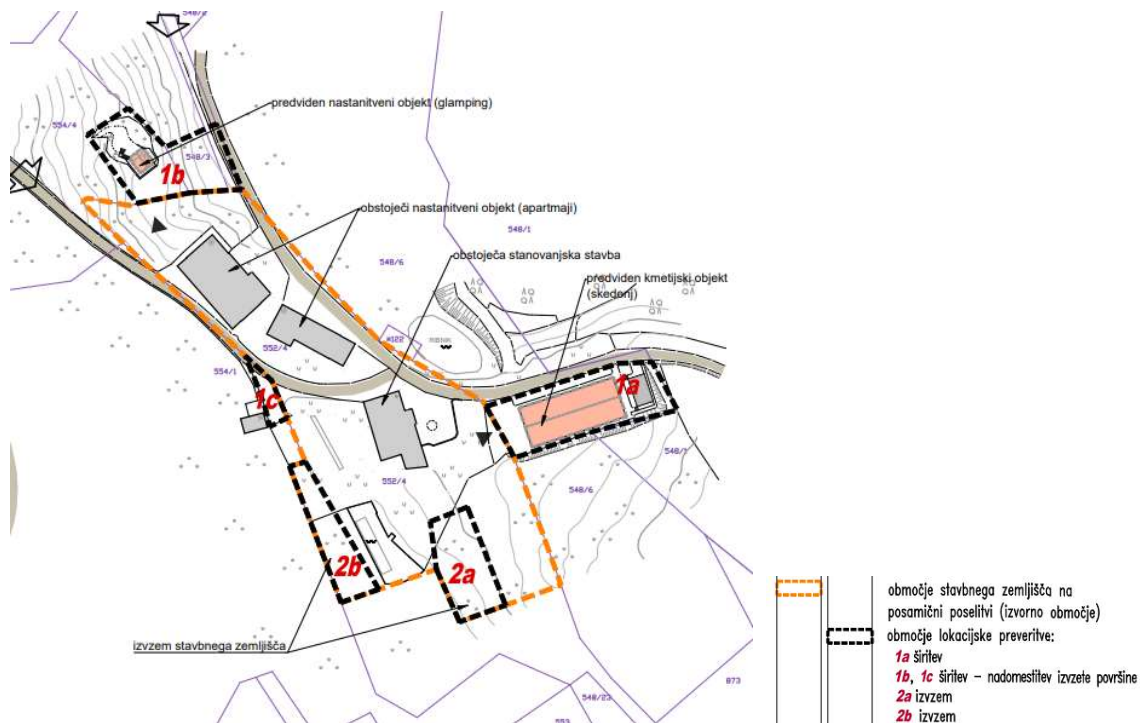
2. PREDMET IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Prva alineja 32. člena ZUreP-3 določa, da se obstoječi posamični poselitvi 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.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji turistična kmetija s stanovanjskim objektom, nastanitvenimi objekti in objekti za potrebe kmetijstva. Lastnik/pobudnik je staro zapuščeno kmetijo preuredil v turistično kmetijo za potrebe dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Sedaj želi na območju turistične kmetije zgraditi kmetijski objekt (večnamenski skedenj, tudi v sezonski rabi za turizem) in nastanitveni objekt (glamping) za namen izvajanja dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji. Predvidena objekta predstavljata ohranjanje obstoječe dejavnosti na območju posamične poselitve – dopolnilna dejavnost na kmetiji – turistična kmetija. Kmetija se nahaja na dislocirani lokaciji na zahodnem delu Ložniškega gričevja. Nov nastanitveni objekt (glamping) se locira severno od obstoječih objektov, kmetijski objekt (večnamenski skedenj) pa vzhodno od obstoječih objektov, kjer je predhodno že stal skedenj, vendar je pogorel.

Predmetni elaborat lokacijske preveritve se nanaša na izvzem in širitev stavbnega zemljišča. Izvorno stavbno zemljišče se preoblikuje tako, da se na jugozahodnem delu izvornega območja na parceli št. 552/4, k.o. 981 Dobrič, predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča za 275,54 m² (sprememba iz Aa v K2) ter na južnem delu za 310,68 m² (sprememba iz Aa v K2). Izvzeta površina se nadomesti na severni strani kot širitev stavbnega zemljišča na parcelah št. 554/4, 548/3 in 552/4 v velikosti 522,52 m² ter na zahodnem robu na parceli št. 554/1 v velikosti 63,70 m². Na vzhodni strani se predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m².

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Aa v opredeljeni EUP LO25.



Prikaz območja lokacijske preveritve

Priloge:

- Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP LO25,
- Elaborat lokacijske preveritve,
- Grafični prikaz lokacijske preveritve.