

Podatke izpolni občina

Datum prejema: 04-02-2026

Številka zadeve: 3506-1/2026-1

Sig. znak: mašg

Priloge: 2



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

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE) podpisani/a podajam naslovnemu organu pobudo za izvedbo lokacijske preveritve.

1. PODATKI O VLAGATELJU

Ime in priimek ali naziv skrito zaradi varstva osebnih podatkov

družbe:

Naslov ali sedež družbe:

Telefonska številka

Kontaktna oseba

Elektronski naslov

2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE (ustrezno označite)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 - ZDU-1O; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)

3. SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Šifra k. o.	Ime katastrske občine (k. o.)	Številka parcele
980	Andraž	394
980	Andraž	395
980	Andraž	398
980	Andraž	409
980	Andraž	410

980	Andraž	411
980	Andraž	412
980	Andraž	1976

4. KRATEK OPIS ŽELENEGA POSEGA

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in povečanje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo kmetijskega objekta, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in se ne degradira prepoznanega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

4.1 NAVEDBA ODPSTOPANJ OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Ni odstopanj.

4.2 UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE GLEDE NA 134. – 140. ČLEN ZUreP-3

Predmetna lokacijska preveritev za preoblikovanje in razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve je utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji:

- občina ima sprejet ustrezeni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe,
- podrobnejša namenska raba izvirnega območja je razpršena poselitev, ki skladno z 307. čl. ZUreP-3 pomeni posamično poselitev,
- obseg spremembe stavbnega zemljišča načrtovane z lokacijsko preveritvijo je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20% izvirnega območja oz. 600 m²,
- izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
- izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3,
- glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi,
- upoštevani so pravni režimi in varstvene usmeritve ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju.

5. PRILOGE

Elaborat lokacijske preveritve

Naslov elaborata: Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP LO45 v OPN občine Polzela

Datum izdelave elaborata: Februar 2026

Izdelaovalec elaborata: dr. Andrej Žižek, ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o.

Strokovni naziv in ident. št. izdelovalca: univ. dipl. inž. arh. PA PPN 1051

V kolikor je mnenje občinskega urbanista na podano pobudo pozitivno, bo pobudniku izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve skladno z Odlokom o določitvi takse za obravnavanje pobud za spremembo namenske rabe prostora in nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 8/18). Sklep se izda na podlagi vložene pobude in Elaborata za lokacijsko preveritev.

Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Občinskem svetu Občine Polzela.

Stroški za posamezno lokacijsko preveritev znašajo:

- za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi **1.500 EUR**,
- za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev **2.500 EUR**,
- za omogočanje začasne rabe prostora **2.000 EUR**.

Odgovor na pobudo za izvedbo lokacijske preveritve (*ustrezno označite*):

Pošljite podpisano z elektronskim podpisom na zgornji elektronski naslov,
pošljite po pošti na zgornji naslov.

Upravna taksa:

- Po Zakonu o upravnih taksah (ZUT – Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189/20 – ZFRO) – je potrebno za vlogo plačati upravno takso po tarifni številki 1, kar znaša **4,50 €**,
- Upravno takso je potrebno plačati na TRR Občine Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, številka računa: **SI56 0137 3573 0309 186**, sklic: **SI11 76724-7111002-2025**, koda namena: OTHR, namen plačila: Plačilo upravne takse.
- Če niste taksni zavezanec oziroma ste plačevanja taks oproščeni, navedite razlog iz zakona in priložite ustrezna dokazila.

Datum: 3.2.2026

žig

Podpis vlagatelja:



(za pravne osebe)

Naloga:

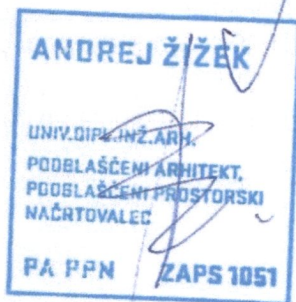
**Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju
EUP LO45 v OPN občine Polzela**

Identifikacijska
številka:

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



dr. Andrej Žižek, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN 1051

Sodelavci:

Anže Veber, mag. inž. arh. urb.

Številka naloge:

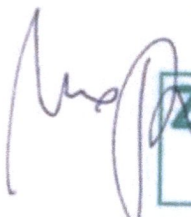
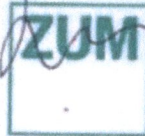
26001

Številka ponudbe:

02/2026

Datum izdelave:

februar 2026



ZUM urbanizem,
planiranje,
projektiranje d.o.o.
Grojska ulica 7,
2000 Maribor

Direktor:

Marko PODJAVORŠEK, univ. dipl. ekon.

Vsebina

1	Uvod	2
1.1	Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve	2
1.2	Obravnavano območje	2
2	Opis območja lokacijske preveritve	4
2.1	Lega območja v širšem prostoru	4
2.2	Fizične lastnosti, namenska in dejanska raba prostora	4
2.3	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	6
2.3.1	Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	6
2.3.2	Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov	7
2.4	Gospodarska javna infrastruktura (prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter elektronske komunikacije)	10
3	Pravne podlage	12
3.1	Občinski prostorski načrt	13
4	Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve	16
4.1	Izvirno območje za lokacijsko preveritev in predlagana sprememba območja posamične poselitve	16
5	Utemeljitev lokacijske preveritve	18
5.1	Prostorski akt	18
5.2	Podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve	18
5.3	Predhodno izvedene lokacijske preveritve	18
5.4	Upoštevanje določb 32. člena ZUreP – 3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	18
5.5	Seznam podatkovnih virov in dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	22
6	Zaključek	23

Kartografski del

1	Zemljiškokatastrski prikaz za parcele na območju lokacijske preveritve	1 : 1500
2	Grafični prikaz izvirnega območja za lokacijsko preveritev	1 : 1500
3	Grafični prikaz območja lokacijske preveritve	1 : 1500

1 Uvod

1.1 Predmet, namen in cilj lokacijske preveritve

V skladu s prvo alinejo 134. in 135. člena Zakona 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, 25/25 – odl. US in 75/25), v nadaljevanju ZUreP-3, je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvajanja gradnje. V skladu s 307. členom ZUreP-3, ki se navezuje na 280. člen ZUreP-2, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Polzela.

Namen lokacijske preveritve je ustvariti primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere za gradnjo ter njena preveritev in utemeljitev. Iz slednjega izhaja tudi preoblikovanje in povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na izvirno določeno v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev in utemeljitev možnosti preoblikovanja in razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) EUP LO45, opredeljeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzelan, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr., 4/21 in 11/25), na kmetijsko zemljišče v površini 600 m².

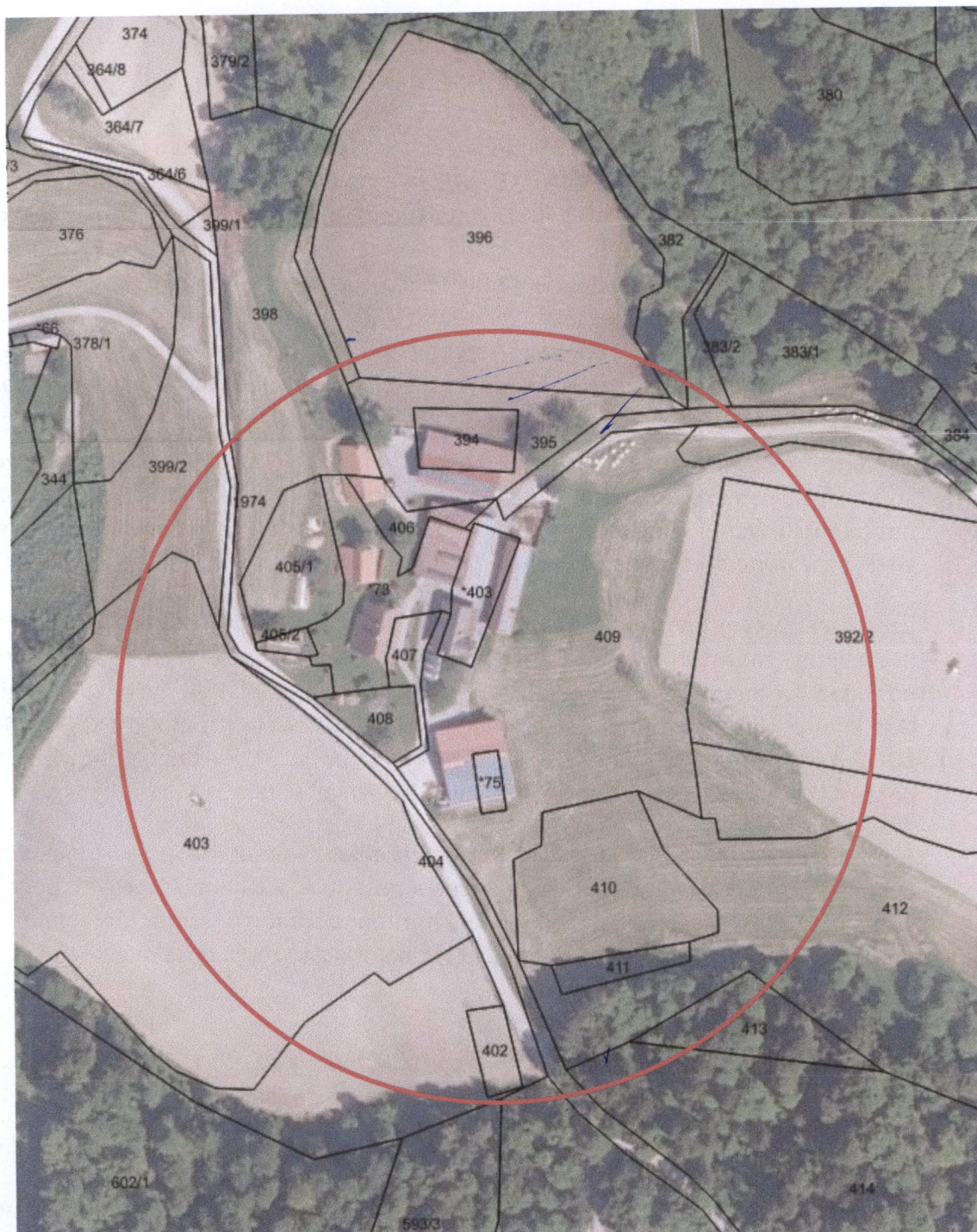
S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in povečanje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo kmetijskega objekta, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja in se ne degradira prepoznanega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

1.2 Obravnavano območje

Območje obravnave leži v občini Polzela, na zemljiščih s parc. št. *403, *73, *75, 394, 395, 398, 405/1, 405/2, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 in 1976, vse k.o. 980 - Andraž.

V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljeno delno kot površine razpršene poselitve ter delno kot najboljša kmetijska zemljišča. Na pobudo investitorja se skozi postopek lokacijske preveritve ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča preoblikovanje in povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. S tem se omogoči hitrejše prilagajanje na potrebe v prostoru za prostorsko utemeljene in okoljsko sprejemljive posege ter ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa ohranja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na

obstoječo posamično poselitev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.



Slika 1: Območje obravnave na DOF in zemljiškem katastru (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>, februar 2026)