



Številka: 354-0139/2026-2
Datum: 5.8.2026

**PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE Z DOLOČILI ZUreP-3
MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA**

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV V EUP OP 01, NA PARCELAH ŠT. 32/1 IN 32/2 K.O. 174 KONJIŠČE V OBČINI
APAČE**

1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

Vlagatelj pobude:	KMETIJSKA ZADRUGA RADGONA z.o.o.
Izdelovalec elaborata:	URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0763
Številka elaborata:	2026-LP-022
ID:	
Datum izdelave:	JULIJ 2026

2. UVOD IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE:

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26 – v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer 134., 135., 138., 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnosti lokacijske preveritve.

Namen lokacijske preveritve je, da se omogoči gradnja objekta – skladišča za shranjevanja žit s streho minimalnega naklona in sicer tako, da se v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN, za gradnjo skladišča za shranjevanje žit, na parcelah št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče. Individualno odstopanje se nanaša na dopusten minimalni naklon strehe, določen za območje razpršene poselitve (A) v OPN.

3. PREVERITEV SKLADNOSTI LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina ima sprejete naslednje akte, ki se nanašajo na obravnavano območje:

- Odlok občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/13)
 - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Apače Spremembe in dopolnitve št. 1 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/19),
 - Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 72/23)
- v nadaljevanju: OPN.

Veljavni OPN v 5. odstavku 55. člena določa, da mora biti naklon streh objektov v odprtem prostoru med 30° in 45°. Ker je objekt tlorisno zelo širok (25 metrov), bi postavitve strehe v minimalnem naklonu 30° povzročila nastanek zelo visoke stavbe z neizkoriščenim, previsokim podstrešjem. To bi predstavljalo neupravičen vizualni kubus v prostoru in nesorazmerne gradbene stroške. Zato se s predmetno lokacijsko preveritvijo predlaga individualno odstopanje od določila o minimalnem naklonu strehe (dopustitev naklona, manjšega od 30°).

Iz opisa skladnosti s strateškimi izhodišči občine je razvidno, da je vsebina lokacijske preveritve skladna s 5., 6. in 9. členom OPN, ki govorijo o prostorskih izhodiščih in ciljih prostorskega razvoja občine, z 12. členom OPN, ki govori o prednostnih območjih za razvoj poselitve, 31. členom OPN, ki govori o ohranjanju območij razpršene poselitve, s 53. in 54. členom OPN, ki govorita o dopustnih dejavnostih in objektih, s 55., 56. in 57. členom OPN, ki se nanašajo na lego in oblikovanje objekta ter na ureditev okolice objekta.

Predlagana lokacijska preveritev je skladna s 85. členom OPN, saj se predmetna parcela nahaja v območju majhne verjetnosti pojavljanja plazov, pri čemer bodo pri gradnji upoštevani pogoji iz 85. člena odloka.

Postopek lokacijske preveritve je bil vođen skladno s 134., 136. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3). Elaborat vsebuje vse zakonsko predpisane sestavine:

1. Skladnost z namensko rabo: Predlagano odstopanje ne zahteva spremembe namenske rabe prostora (osnovna namenska raba ostajajo stavbna zemljišča, podrobnejša namenska raba pa površine razpršene poselitve – A). Gradnja kmetijskega skladišča je na tem območju sicer dopustna po 50. členu OPN.
2. Javni interes in cilji razvoja: Poseg je v celoti skladen s strateškimi cilji Občine Apače, ki kmetijstvo opredeljuje kot primarno dejavnost za ohranjanje kulturne krajine in podpira razvoj kmetijske infrastrukture na obstoječih lokacijah.
3. Prostorska in vizualna sprejemljivost: Zmanjšanje naklona strehe ne poslabšuje bivalnih ali delovnih razmer, ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč ter preprečuje vizualno preizpostavljenost predimenzioniranega podstrešnega volumna v krajini.
4. Varstveni režimi: Poseg se nahaja izven območij kulturne dediščine in naravnih vrednot, na vodovarstvenem območju VVO III pa bodo v nadaljnjem postopku pridobljena vsa ustrezna mnenja nosilcev urejanja prostora glede gospodarske javne infrastrukture (GJI).

Dokumentacija o kontroli elaborata (Priloga 1, 2, 3).

PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
naziv LP	X	
Ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	X	
Ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata		
datum izdelave	X	
utemeljitev	X	
navedba identifikacijskih številk oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	X	
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev LP	X	
Grafični del		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata: -za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b -za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP -za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW	X	

PRILOGA 2: vsebina elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
utemeljitev	X	
podrobna utemeljitev:		
navedba podatkov o obravnavanem območju LP	X	
grafični izsek območja LP	X	
opis predlagane spremembe območja LP	X	
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	X	
opombe: Na območju ni posebnih pravnih režimov, ali sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.		

PRILOGA 3: utemeljitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

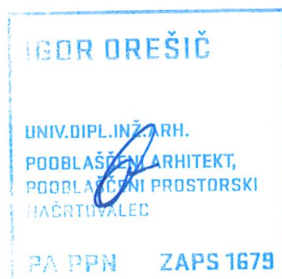
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	X		
Opombe: Na obravnavanem območju je z OPN določena osnovna namenska raba – stavbna zemljišča in podrobna namenska raba A – površine razpršene poselitve. Skladno s 50. členom OPN in Prilogo 1, je na območju razpršene poselitve A dopustna gradnja nestanovanjske kmetijske stavbe – stavbe za spravilo pridelka. Predvidena odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	X		
Opombe: Cilj prostorskega razvoja občine Apače je vzpostavljanje pogojev za skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj, skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovano poselitve, optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru. Občina Apače opredeljuje kmetijstvo kot primarno dejavnost za ohranjanje kulturne krajine na celotnem območju občine, kot prednostno območje za okoljsko prijaznejšo (ekstenzivno) kmetovanje v občini pa opredeljuje Območje kmetijskih površin na območjih varovanja vodnih virov ter na varovanih območjih ohranjanja narave. Dejavnost kmetijstva s stanovanjsko gradnjo, gospodarskimi poslopi in dopolnilnimi dejavnostmi se bo umeščala v tiste dele naselij, kjer je delež te dejavnosti v večini. S predvidenim posegom se upošteva usmeritev prostorskega razvoja v ohranjanje kulturne krajine in upošteva prednostno območje za prijaznejšo (ekstenzivno) kmetovanje. Predvidena gradnja z odstopanji od PIP je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	X		

Opombe: Obravnavano izvorno območje bo s predvideno gradnjo kmetijskega objekta zaključena EUP za kmetijsko dejavnost. EUP je obkrožena s kmetijskimi zemljišči. Priključki na GJI so v obstoječi stavbi, dovoz je obstoječ. Predvidena gradnja ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč. Predvidena individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	X		
Opombe: Obravnavan objekt bo zgrajen skladno z določili OPN, razen predlaganega manjšega naklona dvokapne strehe, ki pa ne vpliva na gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Ne spreminja se namenska raba prostora, bo pa omogočena optimalna izvedba investicije, ki ne bo zahtevala nesorazmernih stroškov za investitorja. Gradnja kmetijske stavbe je skladna z gradbenim namenom, ki izhaja iz dopustne dejavnosti (kmetijstvo) in iz dopustnih vrst objektov po namenu (nestanovanjske kmetijske stavbe – stavbe za spravilo pridelka) iz OPN na obravnavanem območju.			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	X		
Opombe: Pri predvideni gradnji bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, ki izhajajo iz OPN (opis v poglavju 5). Neskladen s PIP je naklon strehe. Upoštevani so vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	X		
Opombe: Območje, kjer se nahaja obravnavana EUP, je namenjeno kmetijski dejavnosti. V okolici je še nekaj manjših EUP z enako namensko rabo prostora. V glavnem so to območja s kmetijami ali pa samo s kmetijskimi objekti. Okoli njih so obdelana kmetijska zemljišča. Južno od obravnavanega območja je EUP z velikimi kmetijskimi stavbami. Le te imajo zaradi svoje velikosti manjši naklon strehe kot 30°. Obravnavana stavba bo z dopustnim odstopanjem od PIP oblikovana podobno kot stavbe južno od območja in zaradi tega ne bo izstopala po svojem videzu. Zaradi individualnega odstopanja od PIP se ne bo spremenil videz območja.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	X		
Opombe: Okolica obravnavanega območja je namenjena kmetijski pridelavi. Predvidena stavba za shranjevanje žit ne bo povzročala dodatnega negativnega vpliva na okolico, oziroma na delovne ali bivalne razmere na območju. Individualno odstopanje ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer v območju.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	X		
Opombe: Širše območje je namenjeno kmetijstvu. Obstoječe kmetijske stavbe so podobno oblikovane kot obravnavana stavba z razliko, da imajo obstoječe stavbe večjih dimenzij manjši naklon strehe od 30°.			

Dopustiti manjši naklon strehe za obravnavano kmetijsko stavbo bi preprečilo izvedbo večje višine stavbe in s tem večjega kubusa, ki bi izstopal in povzročil moteč vpliv na podobo krajine. Predvidena stavba z dopustnim odstopanjem od PIP bo vpeta v okolje in ne bo vplivala moteče na podobo naselja ali krajine.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	X		
Opombe: Posega se na vodovarstveno območje VVO III, za kar se bo pridobilo ustrezno soglasje nosilca urejanja prostora. Posega se izven območij poplavne nevarnosti. Območje leži izven zaščitene območij kulturne dediščine in izven območij ohranjanja narave. Leži izven erozijskega in izven plazljivega območja. Izvedba manjšega naklona strehe, ki je predlog individualnega odstopanja od PIP, ne vpliva na skladnost s pravnimi režimi, ki so bili pri gradnji upoštevani. Na obravnavanem območju ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.			
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč ter druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine.	X		
Opombe: Na parcelah št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče je na stavbnem zemljišču predvidena gradnja skladišča za shranjevanje žit. Predvidena novogradnja ima podolgovato tlorisno zasnovo dimenzije 50,00 m x 25,00 m, oz. v razmerju stranic 1:2. Streha je simetrična dvokapnica. Pri projektiranju strehe z dopustnim minimalnim naklonom 30° se je izkazalo, da je zaradi velike širine stavbe tudi višina stavbe zelo visoka. Podstrešje stavbe je višje od pritličja (slika 5), kar predstavlja tudi velik kubus v prostoru. Ker podstrešje ne bo izkoriščeno, predstavlja to visoke stroške. Dopusten minimalni naklon strehe (30°) predstavlja omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in ki onemogoča optimalno izvedbo investicije ter zahteva nesorazmerne stroške investitorja. Ta objektivna okoliščina je navedena v prvi alineji drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, zato se smatra, da je ob manjšem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-3 individualno odstopanje dopustno.			

Elaborat lokacijske preveritve z naslovom Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP OP 01, na parcelah št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče v občini Apače vsebinsko ustreza predpisom in **je skladen z določili veljavnega zakona - ZureP-3.**

Občinski urbanist / ka:
Igor Orešič, univ. dipl. inž. arh.



Vročiti:

- URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, po e-pošti: tajnistvo@urbis.si
- KMETIJSKA ZADROGA RADGONA z.o.o., Partizanska cesta 23, 9250 gornja Radgona, po e-pošti: danilo.rihtaric@kz-radgona.si
- Zadeva, tu