

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**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**

NAROČNIK:

KMETIJSKA ZADRUGA RADGONA z.o.o.
Partizanska cesta 23,
9250 Gornja Radgona

PRIPRAVLJALEC:

OBČINA APAČE
Apače 42b
9253 Apače

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 0763

Podpis:



SODELAVCI:

Tomaž MAGERL, inž. grad.

DATUM:

JULIJ 2026

ŠTEVILKA. NALOGE:

2026-LP-022

IDENTIFIKACIJSKA ŠT.
v zbirki prostorskih aktov:

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

- 1.1 Seznam podatkovnih virov
- 1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2. PRAVNA PODLAGA

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

- 3.1 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve
- 3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

- 4.1 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
- 4.2 Načrtovane ureditve

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- 7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
- 7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj
- 7.3 Kriterij potrebnosti individualnih odstopanj – če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

- 8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja
- 8.2 Izvirno območje
- 8.3 Izsek parcel
- 8.4 Grafične priloge:
 - 1. Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
 - 2. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve

Seznam uporabljenih kratic:

LP-	lokacijska preveritev
PIA	prostorski izvedbeni akt
OPN	občinski prostorski načrt
EUP	enota urejanja prostora
NRP	namenska raba prostora,
PNRP	podrobnejša namenska raba prostora
A	površine razpršene poselitve
ZKN	zemljiškokatastrski načrt
ID	identifikacijska št. v zbirki prostorskih aktov
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora
PIP	prostorski izvedbeni pogoji

1. UVOD

Investitor namerava zgraditi skladišče za shranjevanje žit. Individualno odstopanje se nanaša na dopusten minimalen naklon strehe, določen za območje razpršene poselitve (A) v OPN.

1.1 Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- <https://eprostor.gov.si/javni/>
- <https://www.geoprostor.net/piso/>
- <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

1.2 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013)
- Obvezna razlaga Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Apače – Priloga 1 k odloku (Uradno glasilo slovenskih občin št. 20/2013) - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/2015,
- 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),
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve,
- DGD za izgradnjo skladišča za shranjevanje žita, izdelal: Progrin d.o.o., datum: september 2025

2. PRAVNA PODLAGA

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 136., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/13; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/15; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/19; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 72/23)

Lokacijska preveritev je v skladu s 134. členom ZUreP-3 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Individualno odstopanje od PIP je dopustno, če gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, pri čemer morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3:

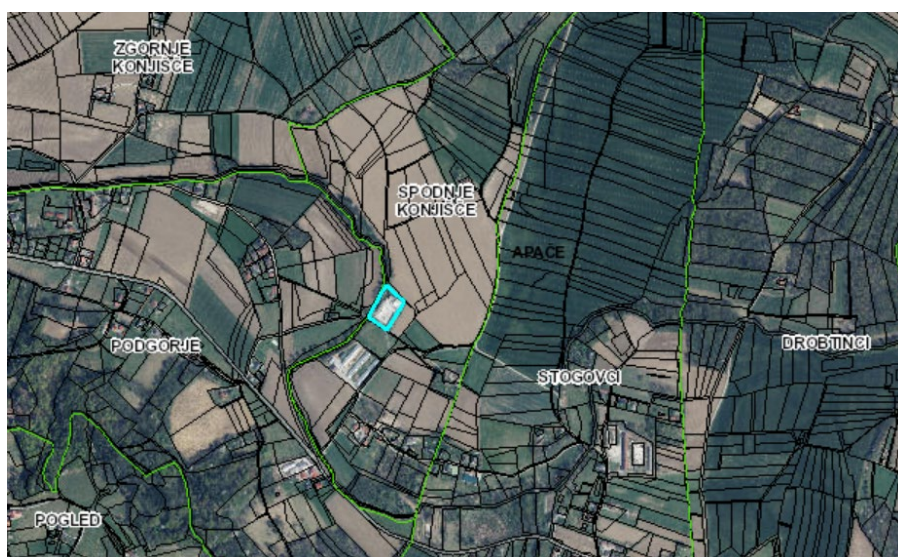
- odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora;
- individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

- se z individualnim odstopanjem lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve sta parceli št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče. Parceli se nahajata v zahodnem delu občine Apače, v naselju Spodnje Konjišče.



Slika 1: Prikaz širšega območja LP, z modro barvo je označena parcela št. 32/1 k.o. 174 Konjišče, naselje Spodnje Konjišče, vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>



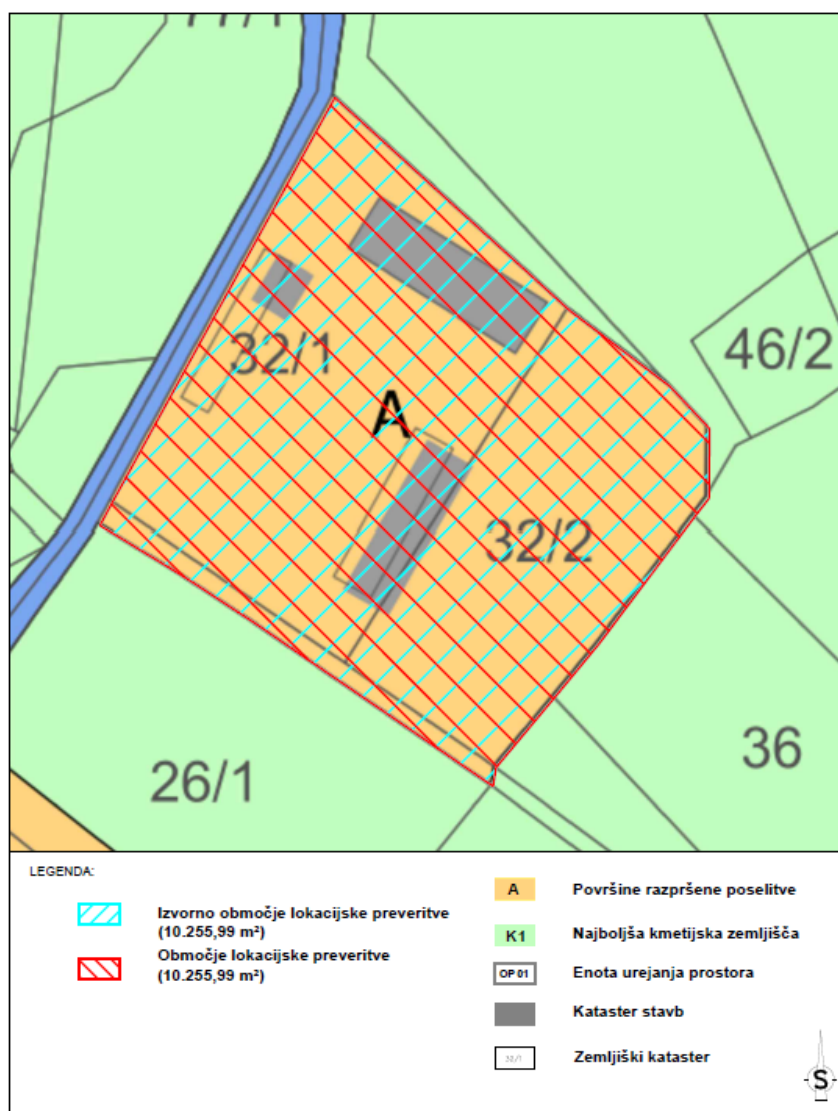
Slika 2: Prikaz ožjega območja LP, z modro je označena parcela št. 32/1 k.o. 174 Konjišče
Vir: <https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

3.2 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Veljavni prostorski akt na območju LP:

- Odlok občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013), ID 349;
- Obvezna razlaga Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Apače – Priloga 1 k odloku (Uradno glasilo slovenskih občin št. 20/2013) - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 60/2015;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Apače Spremembe in dopolnitve št. 1 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/19), ID 1078;
- Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 72/23), ID.3483.

Na območju, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.



Slika 3: Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN (EUP OP 01)

4. INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

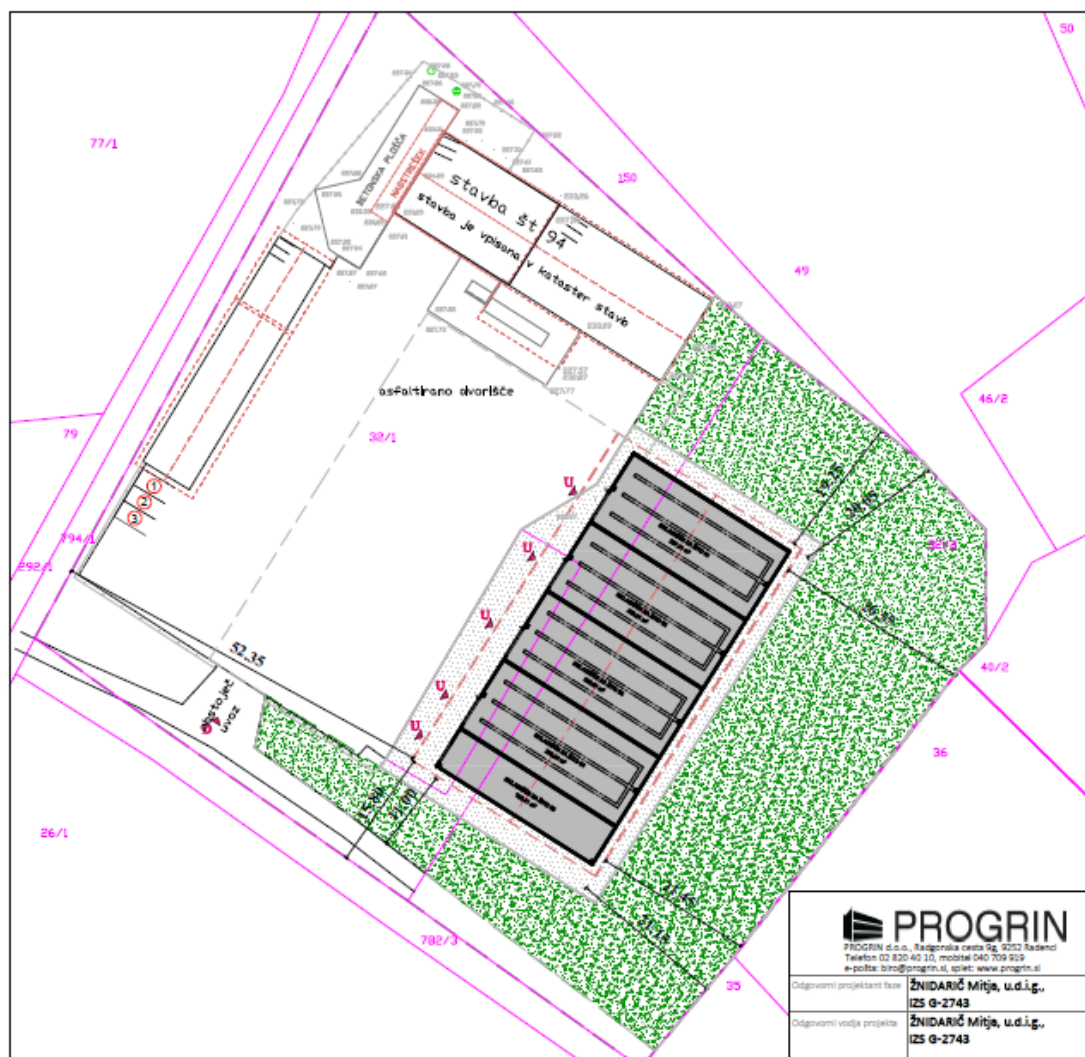
4.1 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena, da se 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.

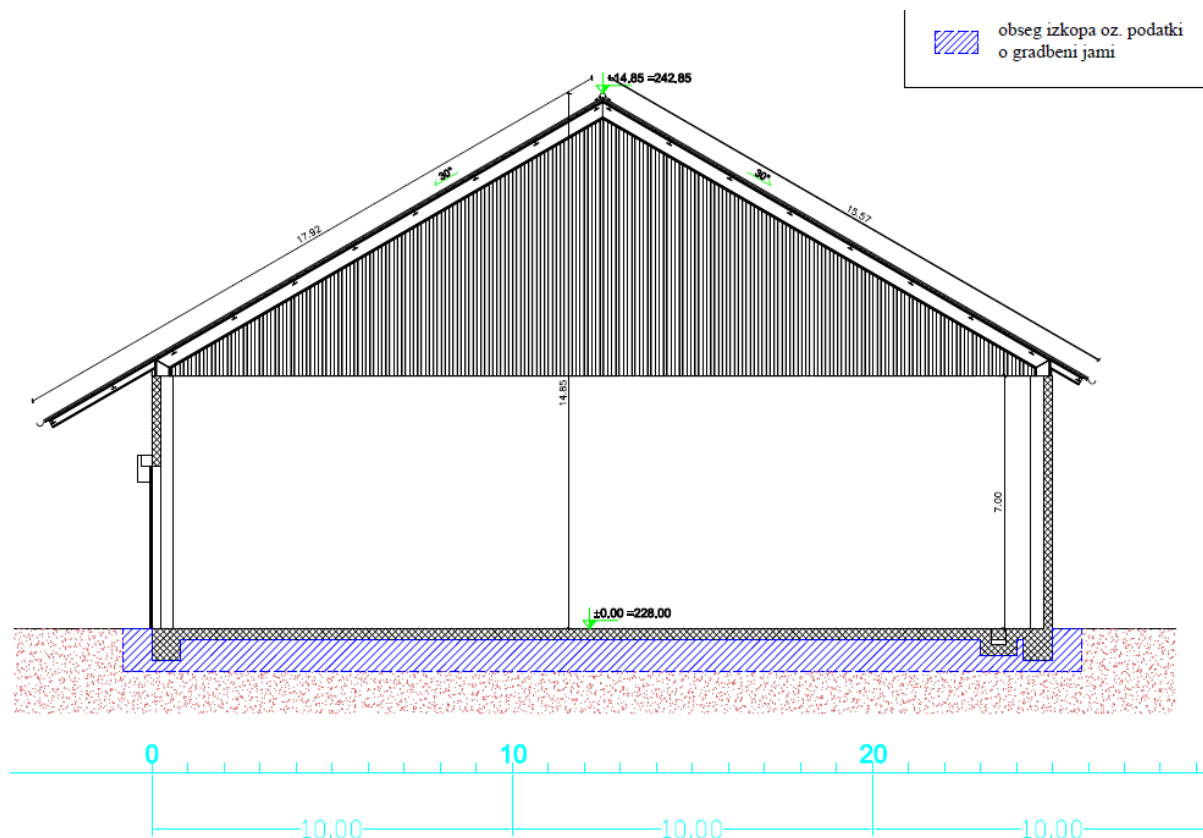
4.2 Načrtovane ureditve

Predmet projekta je gradnja skladiščnega objekta za shranjevanje žit na zemljiški parceli 32/2 in 32/1, k.o. 174-Konjišče. Predviden objekt bo pravokotne tlorisne oblike z etažnostjo P (etaža pritličja). Streha bo izvedena kot dvokapnica, krita z valovito pločevino v opečno rdeči barvi. Objekt ne bo ogrevan. Zagotovljeno bo prisilno prezračevanje predvidenega objekta. Predviden objekt bo imel nulto koto postavljeno na višino 228,00 m nm.

Dostop do predvidene novogradnje bo potekal preko obstoječega cestnega priključka (priključek je izveden iz javne poti – JP 604051).



Slika 4: Izsek iz DGD (Odmiki in ostale površine ob objektu), vir: PROGRIN d.o.o.



Slika 5: Izsek iz DGD (Gabarit), vir: PROGRIN d.o.o.

Na zgornji sliki je naklon strehe 30° , kot je dopusten minimalen naklon strehe z določili OPN. Razvidno je, da je zaradi širine stavbe, le ta visoka. Podstrešje, ki ni izkoriščeno, je višje od pritličnega dela stavbe. To predstavlja velik kubus v prostoru in za investitorja velike stroške.

5. NAVEDBA VELJAVNIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA OBMOČJU LP

Na območju obdelave veljajo določila Odloka občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013, spremembe in dopolnitve 1 - št. 30/19, tehnična posodobitev - št. 72/23) – v nadaljevanju OPN.

Skladno z določbami OPN se območje LP (parceli št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče) nahaja v EUP z oznako OP 01, podrobne namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Lokacijska preveritev obravnava gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe.



Slika 6: Izsek iz OPN – namenska raba, regulacijski elementi, vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=apace

Izvelek iz OPN – strateški del:

2.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja Občine Apače

9. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Ob upoštevanju navedenih izhodišč so splošni cilji prostorskega razvoja Občine Apače enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

- 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;
- prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnih središč;
- dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij;
- preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora;
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje;
- ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine;
- doseganje razvojnih ciljev s področja kmetijstva, turizma in priložnostnih dejavnosti ob hkratnem zagotavljanju varstva zavarovanih območij, naravnih vrednot ter celostnem ohranjanju biotske raznovrstnosti.

(2) Zaradi dosedanjega prostorskega razvoja občine ter strategije razvoja posameznih obstoječih in predvidenih dejavnosti v prostoru je občina kot prednostne določila naslednje cilje prostorskega razvoja:

- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev stanovanjskih površin v občinskem središču in v strnjenih delih naselij, kamor bo usmerjen razvoj poselitve v občini;
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev centralnih dejavnosti v občinskem središču;
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev igrišča za golf v Zgornjem Konjišču;
- zagotovitev prostorskih pogojev za revitalizacijo 11-mlinskega kanala za namen izboljšanja kakovosti podtalnice, ureditve turističnih poti in kolesarskih stez ter ohranjanja flore in favne;
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev športnih površin in objektov v občinskem središču;
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev sekundarnih in terciarnih - proizvodnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti v občini;

- zagotovitev prostorskih pogojev za izboljševanje in dopolnjevanje infrastrukturnih omrežij v občini - rekonstrukcija in izgradnja vodovodnega omrežja, rekonstrukcija in izgradnja delov prometnega omrežja;
- zagotovitev prostorskih pogojev za varstvo okolja v občini - izgradnja kanalizacijskega omrežja;
- zagotovitev infrastrukturne dostopnosti potencialnih turističnih območij z gradnjo ustreznih infrastrukture na območjih, ki so primerna za sonaravni, vodni in obvodni turizem ter rekreacijo ob reki Muri in v gramoznicah v Zgornjem Konjišču;
- zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev primarnih dejavnosti v občini - območja z objekti za kmetijsko proizvodnjo in objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetijah - turistične kmetije;
- zagotavljanje prostorskih pogojev za uvažanje okoljsko sprejemljivejših oblik kmetovanja na območjih varovanja pitne vode;
- zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

2.2 Zasnova prostorskega razvoja Občine Apače

11. člen (prednostna območja za razvoj)

(1) Občina je po prioriteti razvojnih ciljev, za katere mora zagotoviti prostorske pogoje, območje Občine Apače razdelila na prednostna območja za razvoj poselitve in na prednostna območja za razvoj ostalih dejavnosti.

13. člen (prednostna območja za razvoj ostalih dejavnosti)

(1) Dejavnosti kmetijstva in gozdarstva se bodo prednostno razvijale na dosedanjih območjih namenjenih kmetovanju in gozdarstvu.

(2) 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.

(3) Občina Apače bo na območjih kvalitetne krajine in na drugih, za turizem primernih območjih, spodbujala razvoj turizma in povezavo turizma s primarno dejavnostjo kmetijstva.

(4) Prednostno območje za izkoriščanje naravnih surovin v občini je gramoznica v Zgornjem Konjišču, ki bo po končanem izkoriščanju skupaj z drugimi vodnimi površinami (Mura, 11-mlinski kanal ...) namenjena razvoju vodnega in obvodnega turizma.

5 Usmeritve za prostorski razvoj občine

29. člen (razvoj dejavnosti v naseljih)

(1) Občina Apače bo z usmerjanjem razvoja dejavnosti v naseljih težila k zmanjševanju navzkrižij, ki so posledica dosedanjega stihijskega umeščanja novih dejavnosti med tradicionalne dejavnosti kmečkih podeželskih naselij.

(2) Občina Apače bo v vsa naselja občine usmerjala stanovanjsko gradnjo. Dejavnost kmetijstva s stanovanjsko gradnjo, gospodarskimi poslopi in dopolnilnimi dejavnostmi se bo umeščala v tiste dele naselij, kjer je delež te dejavnosti v večini. Intenzivna kmetijska proizvodnja s stavbami industrijskega značaja za pridelavo rastlin in rejo živali je prisotna v naseljih. Širitev kmetij v naseljih bo občina podpirala le v primerih, ko so za to zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji. V nasprotnem primeru pa bo potrebna premestitev kmetij na rob naselja ali v posebej določena območja, kjer bodo zagotovljene površine za dolgoročno širitev kmetij.

(3) Centralne dejavnosti bo občina usmerjala v občinsko središče.

(4) Proizvodne dejavnosti v občini so umeščene v naselje Lutverci (jugovzhodni del naselja). Nemoteče proizvodne dejavnosti kmetijske proizvodnje bo občina umeščala v tista podeželska naselja, kjer so zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji za to proizvodnjo.

(5) Posebne dejavnosti turizma bo občina usmerjala v obstoječe območje TRC Konjišče ter ob kolesarko pohodniškem mostu Črnci. Športne aktivnosti v občini se usmerjajo na predvideno območje golf igrišča, športne površine v Apačah, območje ob Muri (kolesarska pot), 11-mlinski kanal ter v ostala manjša območja športa in rekreacije v posameznih naseljih.

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 zasnovo 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. Predviden poseg predstavlja gradnjo za potrebe kmetijstva na območju, kjer ta dejavnost že obstaja.

Poseg je skladen s strateškim delom OPN.

Izvleček iz OPN – izvedbeni del:

Skladno z določbami OPN (44., 45. 46. člen odloka in grafične priloge) se območje LP (parceli št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče) nahaja v EUP z oznako OP 01 (Apaško polje), podrobne namenske rabe A – površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem (ter ostalim dejavnostim v območjih nizke gostote pozidave, samotnih kmetijah, zaselkih, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naseljih ter drugih oblikah manjših naselij (manjša gručasta naselja), ali kot območje posebnih dejavnosti).

3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji

PIP glede namembnosti in vrste posegov v prostor

48. člen

(PIP o namembnosti in vrstah dopustnih dejavnosti)

(1) Namembnost in dopustne dejavnosti v območju EUP so določene s podrobno namensko rabo prostora.

(2) Namenska raba objektom razpršene gradnje v EUP na območju krajine ni opredeljena, objekti so evidentirani v kartografskem delu OPN kot informacija o dejanskem stanju v prostoru brez določenega stavbnega zemljišča. V EUP na območju krajine so pretežno stanovanjske stavbe, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi. Posege je mogoče izvajati le na funkcionalnem zemljišču, opredeljenem v veljavnem upravnem dovoljenju za postavitev objekta. V kolikor funkcionalno zemljišče v omenjenem dokumentu ni bilo določeno ali pa so bili objekti zgrajeni pred letom 1967, se za funkcionalno zemljišče šteje 1,5-kratnik velikosti stavbišča.

49. člen

(PIP o vrstah gradenj)

(1) Na stavbnih zemljiščih, opredeljenih za gradnjo, je dopustna naslednja vrsta gradenj: gradnja novih objektov, rekonstrukcija, vzdrževanje, dozidava in nadzidava zakonito zgrajenih obstoječih objektov, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, sprememba namembnosti z možnostjo prepletanja dejavnosti, rušitev objektov in dela za ureditev okolice objektov znotraj parcele, namenjene gradnji.

(2) Gradnje in drugi posegi ter ureditve so dopustni, v kolikor niso v nasprotju s predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja. Za gradnjo oz. poseganje v območja varstvenih režimov, vzpostavljenih na podlagi predpisov, je potrebno pridobiti soglasje službe, ki je na podlagi predpisa pristojna za izdajo soglasja.

50. člen **(PIP o vrstah objektov po namenu)**

(1) Dopustne vrste objektov po namenu so določene v Prilogi 1 k odloku OPN Apače skladno s predpisi o klasifikaciji objektov in podrobno namensko rabo prostora, razen v primerih, ko veljavni predpisi, s področja varovanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva voda, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambe in varovanja zdravja, to prepovedujejo.

Na stavbnih zemljiščih, opredeljenih za gradnjo, je dopustna gradnja novih objektov.

Skladno s 50. členom OPN in Prilogo 1, je na območju razpršene poselitve A dopustna gradnja nestanovanjske kmetijske stavbe – stavbe za spravilo pridelka.

PIP glede lege objektov

53. člen **(PIP glede lege objektov)**

(1) Pri umeščanju novih objektov je potrebno upoštevati odmike obstoječih objektov oz. slediti vzorcu postavitve obstoječih stavb v območju. V kolikor obstoječi odmiki niso jasno izraženi, je potrebno upoštevati vse tehnične, požarnovarstvene in sanitarno-tehnične predpise.

(2) Objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 4 m. Odmik je lahko manjši, v kolikor se strinja lastnik sosednje parcele in se s tem ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda in ne povzroča nedopustnega vpliva na sosednja zemljišča. Odmiki morajo biti načrtovani tako, da je zagotovljeno vzdrževanje objekta brez motenja sosednje posesti ter so zagotovljene varne poti, intervencijski dostop in sanitarno-tehnični pogoji obratovanja objektov.

(3) Odmiki načrtovanih objektov od ceste naj bodo praviloma 6 m (zaradi zagotavljanja parkiranja na lastnem zemljišču), razen kjer to ni možno izvesti zaradi varnosti ali cestno prometnih kriterijev. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest oz. kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oz. v naseljih, za katera veljajo posebni pogoji varstva kulturne dediščine.

Pri gradnji bodo upoštevani vsi tehnični, požarnovarstveni in sanitarno-tehnični predpisi. Upoštevani bodo pogoji glede odmikov od sosednjih parcel (vsi odmiki od sosednjih parcelnih mej so večji od 4,00 m), odmik objekta od občinske ceste je večji od predpisanega.

54. člen **(PIP glede velikosti objektov)**

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s faktorjem izrabe parcele (Fiz), faktorjem zazidanosti (Fz) ali pa z višinskimi gabariti.

(2) Priporočeni faktorji glede na namensko rabo prostora:

Namenska raba zemljiške parcele	Fz	Fiz
Območja stanovanj	0,4	1,2
Podeželska naselja s kmetijami	0,2	0,4

(3) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na funkcijo objekta, velikost parcele, pogoje glede lege objektov in zahtevane odmike.

(5) Skladno s krajevno tradicionalnimi značilnostmi sme etažnost individualnih stanovanjskih objektov znašati največ (K)+P+M (klet, pritličje in mansarda) ali (K)+P+1 (klet, pritličje in nadstropje). Upoštevati mora vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP, tako da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja ter da bodo ustrezno izkoriščene terenske danosti. Pri večstanovanjski gradnji v EUP AP 07, AP 08, AP 11, AP 12 in AP 18 je dovoljena etažnost objektov do (K)+P+2+M ali do (K)+P+3.

(10) Objekti za industrijsko kmetijsko prirejo živali ali vzgojo rastlin, v kolikor so v EUP okoljsko in prostorsko sprejemljivi, lahko odstopajo od zahtev v tlorsni in višinski zasnovi, ne pa v arhitekturni usklajenosti kmetije.

Predvidena kmetijska stavba za shranjevanje žita bo pritlična. Faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišča bosta 0,2.

PIP glede oblikovanja objektov

55. člen (PIP glede oblikovanja objektov)

(1) Oblikovanje objektov mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kvalitetno nadgrajevati. Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oz. sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljenosti in drugih oblikovanih značilnostih prostora.

(2) Vsi objekti in posamezni gabariti objektov na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni. Gospodarski, dopolnilni in bivanjski objekti morajo biti prostorsko ločeni ali ločeni s požarnim zidom.

(3) Tlorisna razmerja naj ohranjajo razmerja značilna za arhitekturno krajino, podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1,2 do 1:2. Na osnovni podolgovati tloris je dopustno dodajanje in odzemanje volumnov (L, T, U oblike). V okviru strnjenih naselij se tlorisni gabarit podreja obstoječi pozidavi, na območjih naselbinske dediščine pa določbam pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Pri dozidavi naj se navedeno tlorisno razmerje stranic praviloma ohranja.

(4) Obliko, naklon, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni oz. kakovostni podobi v EUP. Kritine naj bo bodo temnih barv od rjave do opečno rdeče v skladu z obstoječim vzorcem. Svetli in trajno sijoči barvni odtenki kritin niso dovoljeni.

(5) Naklon streh objektov v odprtem prostoru mora biti med 30-45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. V območjih naselij, z izjemo EUP ŽE 01, so dopustne tudi ravne in enokapne ter štirikapne strehe. V kombinaciji z ravnimi in enokapnimi strehami je dopustna uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.).

(6) Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta oz. mora biti usklajena z obstoječo zasnovo naselja, zaselka ali gruče hiš.

Predvidena novogradnja ima podolgovato tlorisno zasnovo dimenzije 50,00 m x 25,00 m, oz. v razmerju stranic 1:2. Oblika strehe, naklon in kritina se bo prilagajala obliki in hkrati kakovostni podobi EUP. Fasada predvidenega objekta bo v naravnih barvnih tonih. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta. Streha bo dvokapnica, projektirana je v naklonu 30° (slika 5). Izkazalo se je, da je zaradi tega kubus stavbe velik, podstrešje je višje od pritličja in ker podstrešje ni izkoriščeno, predstavlja takšna izvedba visoke stroške. Obstoječe kmetijske stavbe, v EUP južno od obravnavane, imajo naklon strehe manjši od 30°.

PIP za GJI in grajeno javno dobro

Stavba bo izvedena skladno z določili od 58. do 67. člena OPN. Pridobljena bodo vsa potrebna mnenja in soglasja nosilcev urejanja prostora.

Ob predvideni novogradnji se bo uredilo novo asfaltirano dvorišče. Parkirišče za zaposlene je urejeno na parc. št. 32/1, k.o. Konjišče, kjer bodo urejena 3 parkirna mesta (1PM / 3 zaposlene).

Predvidena novogradnja se trenutno nahaja v varovalnem pasu NN omrežja ter TK omrežja. Ker se bo izvedla prestavitev omenjenih omrežij, se varovana omrežja prestavijo in predviden objekt posledično ne bo v nobenem varovanem območju GJI.

Skladiščni objekt bo na NN omrežje priključen preko obstoječe elektro omarice, nameščene na fasadi obstoječega objekta, ki stoji severozahodno od predvidene novogradnje. Skladiščni objekt ne bo priključen na javno vodovodno omrežje ter na TK omrežje. V skladiščnem objektu ne bodo nastajale odpadne fekalne vode. Meteorne vode iz strehe bodo kontrolirano razpršene v okolje (po zelenici na investitorjevi parceli). Prav tako bodo odpadne meteorne vode iz utrjenih površin speljane razpršeno in kontrolirano v okolje. Dostop do predvidene novogradnje bo potekal preko obstoječega cestnega priključka (priključek je izveden iz javne poti – JP 604051).

S posegom novogradnje ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti emisij v zraku. Novogradnja ne bo vir onesnaževanja zraka. Predvidena novogradnja se nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom in ne bo povzročala prekomerne obremenitve s hrupom.

Poseg je predviden izven območja kulturne dediščine in izven območja ohranjanja narave.

Posega se izven erozijskega območja in izven plazljivega območja.

Posega se na vodovarstveno območje VVO III, za kar se bo pridobilo ustrezno soglasje nosilca urejanja prostora.

Z dopustnim odstopanjem od PIP je predviden poseg skladen z izvedbenim delom OPN.

6. NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Individualno odstopanje se nanaša na določilo iz petega odstavka 55. člena OPN, ki določa naklon streh objektov v odprtem prostoru in se glasi:

»(5) Naklon streh objektov v odprtem prostoru mora biti med 30-45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. V območjih naselij, z izjemo EUP ŽE 01, so dopustne tudi ravne in enokapne ter štirikapne strehe. V kombinaciji z ravnimi in enokapnimi strehami je dopustna uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.).«

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.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP OP 01 tako, da se v 55. členu odloka za parceli št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče določijo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji.

V 55. členu odloka se na koncu petega odstavka doda besedilo tako, da se odstavek glasi:

»(5) Naklon streh objektov v odprtem prostoru mora biti med 30-45°, strehe pa dvokapne s čopi ali brez. V območjih naselij, z izjemo EUP ŽE 01, so dopustne tudi ravne in enokapne ter štirikapne strehe. V kombinaciji z ravnimi in enokapnimi strehami je dopustna uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.). Na parcelah št. 32/1 in 32/2 k.o. 174 Konjišče je na kmetijski stavbi za shranjevanje žit dopustna izvedba dvokapne strehe z manjšim naklonom od 30°.«

7. UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7.1 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	√		
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.			

7.2 Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja.	√		
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 zasnovo 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 dejavnosti 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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	√		
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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	√		
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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	√		
Pri predvideni gradnji bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji, ki izhajajo iz OPN (opis v poglavju 5). Neskladen s PIP je naklon strehe. Upoštevanji so vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	√		
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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	√		
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.	√		
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.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	√		
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.			

7.3 Kriterij objektivnih okoliščin – če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)

	DA	NE	Nima vpliva
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.	√		
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.

8. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

8.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NAMEN	2	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	0	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	10.255,99	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12)

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

8.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 72/23), ki je objavljen v Prostorskem informacijskem sistemu (PIS):

https://pis.eпростor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=257253

(v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	OP 01	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	10.255,99	Površina območja v m ²

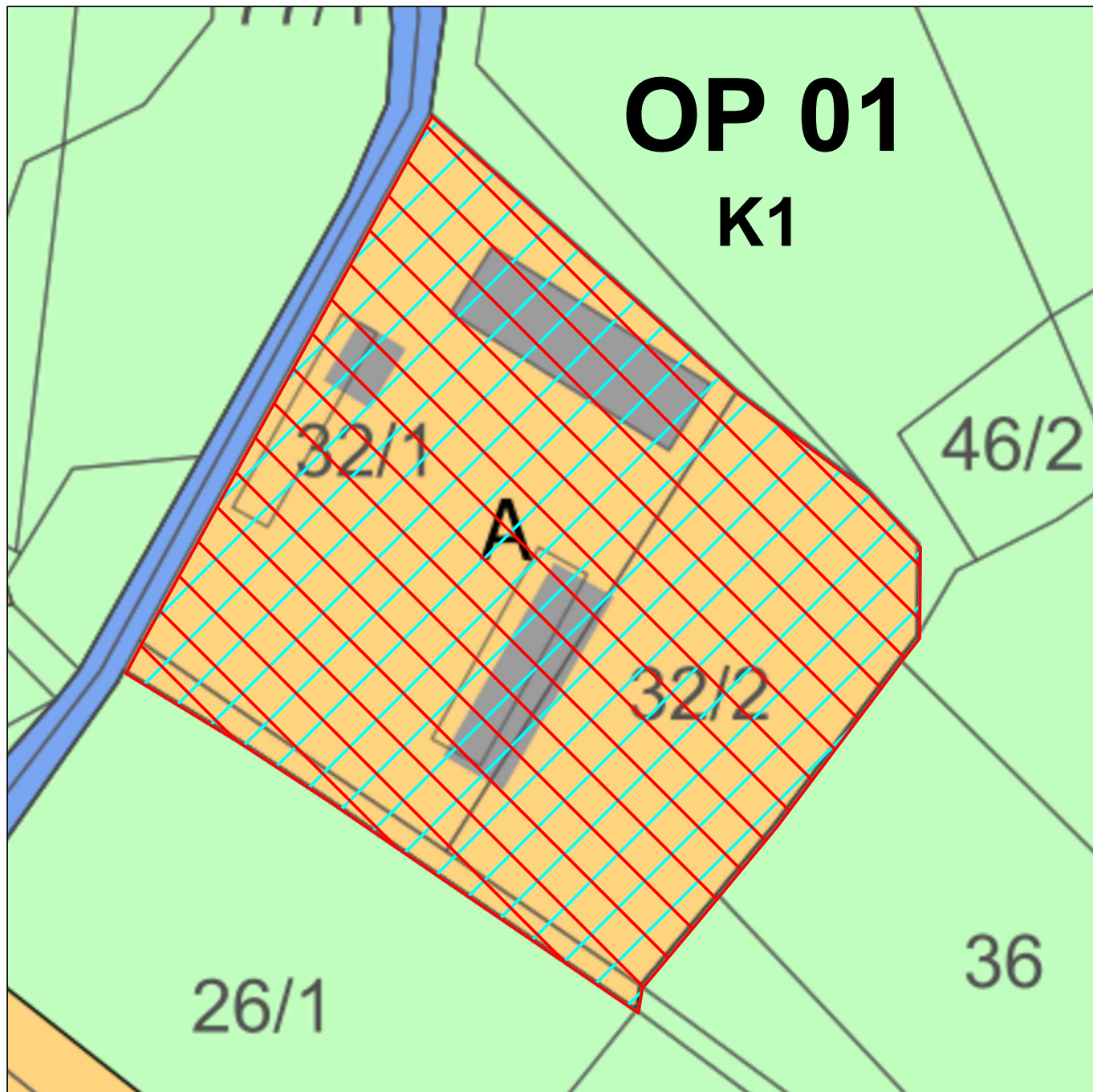
8.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), GURS, 5. 7. 2026, in se ga ni spreminjalo.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

8.4 Grafične priloge

1. Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta
2. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju lokacijske preveritve



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(10.255,99 m²)



Območje lokacijske preveritve
(10.255,99 m²)

A

Površine razpršene poselitve

K1

Najboljša kmetijska zemljišča

OP 01

Enota urejanja prostora



Kataster stavb

32/1

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:

2026_LP_022

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

številka lista:

1

vsebina/naslov risbe:

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

Prikaz izvornega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz
občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(10.255,99 m²)



Območje lokacijske preveritve
(10.255,99 m²)

32/1

Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

Tomaž MAGERL, inž. grad.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

številka projekta:

2026_LP_022

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:1000

številka lista:

2

vsebina/naslov risbe:

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

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 5. 7. 2026) za parcele na območju LP