

PROSTORSKI AKT

Lokacijska preveritev- elaborat

NAROČNICA

3305 Vransko


IZDELOVALEC
S T R U K T U R A
arhitekturna delavnica forme/vsebine d.o.o., www.struktura.si

ELABORAT
Širitev stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve
domačije v Zahomcu
v občini Vransko

ZEMLIŠČA S PARCELNI MI ŠTEVILKAMI
1158/1, 1147, 1143/1,
1142/1, 1144 – vse del
k.o. Ločica

ŠTEVILKA PROJEKTA
U2516-LP

IZDELALI (po abecednem redu):


Karin Rkman Pečavar, mag.prost.načrt.,
JOŽE SLAK Jože Slak, univ.dipl.inž.arh.

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

PODBLAŠČENI ARHITEKT,
PODBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC

PA PPN ZAPS 0331

PODBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC
Jože Slak, univ.dipl.inž.arh.
PA in PPN ZAPS 0331

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

na Šrangi, decembra 2025, dop. aprila, maja 2026

0.1 NASLOVNICA

0.1 NASLOVNICA

0.2 VSEBINA

1. Uvod

1.1 Veljavni prostorski akti

1.2 Potrjene lokacijske preveritve

1.3 Območje lokacijske preveritve

1.4 Seznam podatkovnih virov

1.5 Seznam uporabljene dodatne dokumentacije

1.6 Namen lokacijske preveritve

2. Podrobna utemeljitev posega v prostor z lokacijsko preveritvijo

2.1 Podatki o obravnavanem območju

2.2 Skladnost z veljavnim OPN

2.3 Izpolnjevanje zakonskih meril za širitev stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo

2.4 Utemeljitev upoštevanja pogojev 32. člena ZUreP-3

2.5 Varovanje kmetijskih zemljišč

3. Predstavitev nameravanega posega

3.1 Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča

0.2 VSEBINA

1. Uvod

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.l.RS, št. Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) v 134. členu določa namen lokacijske preveritve. To je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. V konkretnem primeru gre za preoblikovanje oziroma spremembo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določeno v OPN, za namen vzpostavitve dveh do treh počitniških hišic, kot dopolnilno dejavnost na kmetiji. Le ta upoštevajo določila 135. člena zgoraj omenjenega zakona. Ob tem elaborat upošteva tudi Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018).

1.1 Veljavni prostorski akti

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi OPN Občine Vransko (Ur.l.RS, št. 38/08).

1.2 Potrjene lokacijske preveritve

Na predmetnem območju posamične poselitve EUP EUP_VRop ni evidentiranih drugih lokacijskih preveritev.

1.3 Območje lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev stavbnega zemljišča razpršene poselitve (nrp A) na parc. št. 1158/1, 1147, 1143/1, 1142/1 – vse del, 1014 k.o. Ločica, ki je po veljavnem OPN v enoti urejanja prostora EUP_VRop. Za preostali del parcel je določena namenska raba Drugih kmetijskih zemljišč (K2) in Gozdnih zemljišč (G) v EUP VRop. Ob tem v elaboratu predlagamo tudi izločitev stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča v delu parcel 1143/1 in 1144, k.o. Ločica.

Lokacija območja širitve stavbnega zemljišča razpršene poselitve z lokacijsko preveritvijo je na naslovu Zahomce 10, Vransko, kjer se na grebenu nahaja izvorna kmetija. Gre za razloženo kmetijo s sedmini stavbami, celotno kmetijo, natančneje osrednje dvorišče, pa »preseka« javna pot št. 992671. Sicer je iz stanja stavbne strukture razvidno, da je bila kmetija v stagnaciji, zdaj pa je prišla v upravljanje nove generacije, ki jo želi na novo reaktivirati in izkoristiti njene (hribovske) potencialne – s specializacijo na govedo v prosti reji in na drugi strani razviti turistično ponudbo kot dopolnilno dejavnost na kmetiji. Glede na zelo zahtevne ekonomske pogoje kmetovanja v tem okolju (veliki nakloni zemljišč, plazljivost...) se v današnjih razmerah izkazuje program turizma (počitniške hišice za občasno bivanje) za ekonomsko vzdržno in načelno zanesljivo dejavnost, ki bo omogočila kmetiji preživetje. Manjše turistične stavbe namenjene občasnemu bivanju so predvidene na ježi nad domačijo, jugozahodno od obstoječega toplarja. Predvidene stavbe bodo enakega tipa, razmeščene po lokalnem pobočju.

Na parcelah 1158/1, 1147, 1143/1, 1142/1 – vse del, 1014 k.o. Ločica, na katerih se stavbno zemljišče povečuje, je po OPN Vransko na delu pozidano in sorodno stavbno zemljišče (NRP A), na delu trajni travnik (K2) in na delu za gozd (G). Sama širitev stavbnega zemljišča je oblikovana z upoštevanjem določila prvega odstavka 135. člena ZUreP-3

(podrobna razlaga v poglavju 3.1). Povečanje stavbnega zemljišča s tem aktom je torej manjše od 20%. Površina posega znaša 580,14 m² in torej ne presega zakonske meje 600 m².

1.4 Seznam podatkovnih virov

Pri izdelavi lokacijske preveritve je uporabljen grafični del veljavnega OPN občine Vransko.

1.5 Seznam uporabljene dodatne dokumentacije

Lokacijska preveritev se izvaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur-l.RS, št. Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018) in ob upoštevanju Smernic s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občin zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. 3505-72/2022/6 z dne 9.1.2024.

1.6 Namen lokacijske preveritve

Na podlagi 134. člena ZUreP-3 lahko občina z instrumentom lokacijske preveritve na podlagi potreb v prostoru se izvede preoblikovanje in sprememba obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

2. Podrobna utemeljitev posega v prostor z lokacijsko preveritvijo

2.1 Podatki o obravnavanem območju

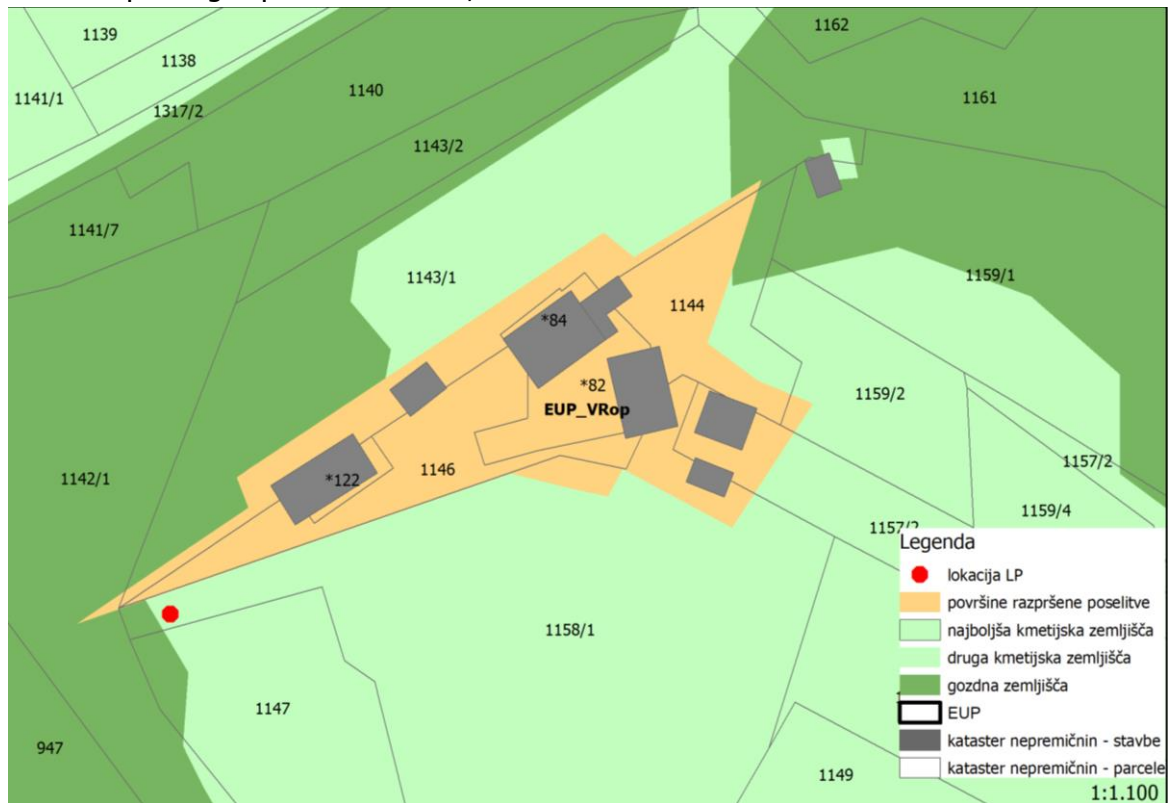
Parc. št: 1158/1, 1147, 1143/1, 1142/2, 1144 – vse del

Katastrska občina: 1014 Ločica

EUP: EUP_VRop

PNRP: A – površine razpršene poselitve, K2 – Druga kmetijska zemljišča, G- Gozdna zemljišča

Površina predloga spremembe: 580,14 m²



Slika 1: Prikaz iz veljavnega OPN z označeno lokacije spremembe NRP (vir: OPN občine Vransko)

2.2 Skladnost z veljavnim OPN

Četrti člen strateškega dela OPN Vransko v poglavju 2.5.5. Območja razpršene poselitve navaja da so se na območju občine ohranjajo območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec:...samotne kmetije in zaselki,...

Četrti člen strateškega dela OPN Vransko, v poglavju 2.6.1.6 določa usmeritve za ohranjanje območij razpršene poselitve.

(1) Ohranja se razpršena poselitev, ki je tip poselitve, ki jo opredeljuje veliko število v prostoru razpršenih malih naselij, ki jih tipološko uvrščamo v razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja kot del avtohtone poselitve. Znotraj opredeljenih enot razpršene poselitve bodo možni posegi skladno z določili za to enoto.

Naselbinska struktura obravnavane hribovske kmetije ima avtohtoni poselitveni vzorec. Stavbno zemljišče se bo razširilo do zakonsko predpisanih velikostih za vzpostavitev malih počitniških enot, torej za potrebe razvoja dopolnilne dejavnosti turizma na kmetiji. Ob tem

lokacija izpolnjuje tudi zahteve tretje alineje prvega odstavka 32. člena ZUreP-3, saj so na parceli vsi priključki gospodarske javne infrastrukture.

2.2.1 Prostorsko izvedbeni pogoji

V območju lokacijske preveritve veljajo prostorsko izvedbeni pogoji po OPN Vransko, ki so, v povezavi z določilom v tabeli 5 za NRP A, navedeni za namensko rabo SK (tabela 4) veljajo v 9. členu in sicer: »*Gradnje novih stanovanjskih in nestanovanjskih kmetijskih stavb za opravljanje kmetijske dejavnosti ter gradnje dopolnilnih dejavnosti kmetij. Poleg bivanja in kmetijstva so dopustne tudi dejavnosti: gostinstvo in turizem, turizem na kmetiji oz. na podeželju, trgovina ter storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa, dopolnilne dejavnosti na kmetiji (terciarne in kvartarne dejavnosti, turizem, proizvodnja, storitve, šport in rekreacija), ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami in prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje, šport in rekreacijo.*«

Predvidena dejavnost je v skladu z navedenimi prostorsko izvedbenimi pogoji, saj gre za dopolnilno dejavnost na kmetiji oziroma turizem na kmetiji. Ta bo mladi družini, kot podpora osnovni dejavnosti na kmetiji, omogočil ohranitev in tudi možnost dodatnega razvoja.

2.3 Izpolnjevanje zakonskih meril za širitev stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo

Določitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZureP-3)	
Velikost izvirnega stavbnega zemljišča kot je določena v OPN (m ²)	3717,12
Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča (m ²)	305,31
Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča (m ²)	305,31
Širitev stavbnega zemljišča (m ²)	274,82
Skupna površina povečanja stavbnega zemljišča (m ²)/površina lokacijske preveritve	580,14
Odstotek povečanja glede na površino stavbnih zemljišč določeno v OPN	7 %
Nova površina stavbnega zemljišča (A) v EUP_VRop (m ²)	3991,94

Po drugem odstavku 135. člena ZUreP-3 je maksimalna dovoljena širitev stavbnega zemljišča največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m². Stavbno zemljišče se bo povečalo za 580,14 m², kar je 7 % od celotne površine stavbnega zemljišča, od tega gre v 305,31 m² za preoblikovanje stavbnih zemljišč – širitev, v 274,82 m² pa širitev stavbnega zemljišča. Ker so v okviru obstoječe posamične posetve nepozidana stavbna zemljišča se del izloči in spremeni v drugo kmetijsko zemljišče (K2) 305,31 m².

2.4 Utemeljitev upoštevanja pogojev iz 32. člena ZUreP-3

Širitev stavbnega zemljišča domačije je namenjeno vzpostavitvi prostorske enote z do tremi malimi stavbami za nočitev turistov (vsaka velikosti do ca 40 m²). Omenjeni člen navaja da se »povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječe dejavnosti v tem območju«. Ker gre za perspektivno osamelo domačijo, ki se želi razvijati in ohranjati osnovno dejavnost kmetijstva, ob tem pa vzpostaviti dopolnilno dejavnosti – kmečki turizem, to bi pozitivno prispevalo ne le k njenemu preživetju ampak tudi k nadaljnjemu razvoju. Tako predvidena širitev upošteva pogoje prve alineje, drugega odstavka 32. člena.

2.4.1 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Za posamično poselitev so v tem okolju značilne samostojne kmetije. Obstoječa je sestavljena iz stanovanjske stavbe, hleva, kozolca in posamičnih pomožnih kmetijskih stavb. Večina stavb je po arhitekturni tipologiji izvornih- predvsem hiša in toplar. Slednji spada v profana stavbna dediščina (EŠD 20440). Zasnova novih treh manjših stavb za nočitev turistov (tip »glamping« nočitev) bo v oblikovanju in orientaciji sledila izročilu tipov lokalne stavbarske dediščine. Nove stavbe za kratkotrajno nastanitev za občasno bivanje- bodo po kategorizaciji enostanovanjske, v tlorisni velikosti ca 5,40 x 8,20 m. Povzele se bodo torej arhitekturne in urbanistične značilnosti obstoječih stavb v okolici. Etažnost stavb, ki bodo istega tipa naj bo pritličje in mansarda, največja skupna višina posamezne stavbe nad terenom pa naj bo 5,00 metrov. Po obliki bo v tlorisu pravokotna, s simetrično dvokapno streho z naklonom 45 stopinj, s kritino v opečnati barvi in s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta.

2.4.2 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Priklop na vodovodno omrežje

Izvede se priklop na obstoječe interno omrežje z virom iz kapnice, pri čemer se zagotavlja tehnološka neoporečnost pitne vode. V primeru možnosti priključka na javno omrežje se le to izvede.

Upravljanje z vodami

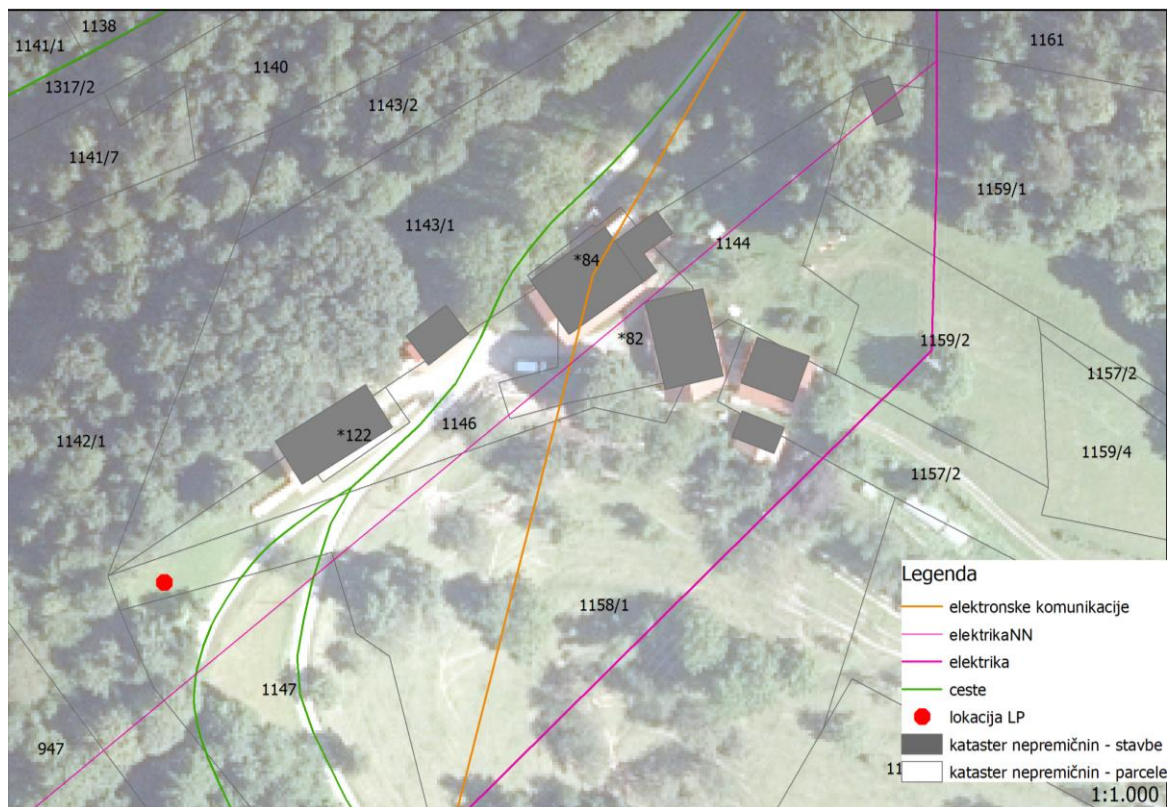
Meteorne vode se ponika na način, da ne bo dodatno ogrožena erozijska varnost, komunalne vode pa se prečistijo preko male čistilne naprave.

Dostop do javnih poti

Dostop je urejen iz javne poti JP992671 Ločica-Zahomce-Dol.

Priklop na električno in telekomunikacijsko omrežje

Priključka sta možna iz obstoječih priključkov na domačiji. Priklop na električno omrežje ima omejitev 17 kW priključne moči (3x25A). Na podlagi sugestije Elektra Celje se bo obstoječ zračni NN vod v fazi projektiranja opredelil kot podzemni.



Slika 2: Prikaz opreme GJI na obravnavanem območju

2.4.3 Vplivi na okolje

Nove stavbe za kratkotrajno nastanitev bodo imele na okolje minimalen vpliv. Odpadki se bodo zbirali v obstoječem zbirališču odpadkov domačije, odpadne komunalne vode pa se bodo odvajale v malo komunalno čistilno napravo.

2.4.4 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Območje varstva vodnih virov

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Varstvo kulturne dediščine

Na kmetiji je kozolec/toplar zavarovan kot profana stavbna dediščina. Nove stavbe so sicer v podaljšku ambienta domačije, nad toplarjem. Kot male stavbe, tipološko podrejene toplarju so v ustreznem ambientalnem odmiku, s sorodnimi arhitekturnimi elementi (simetrična dvokapnica z naklonom 45 stopinj). Zato vpliv na kakovosti sosednjega toplarja ocenjujemo kot sprejemljive.



Slika 3: Prikazano je območje kozolca ki je prepoznano kot profana stavbna dediščina

Varstvo narave

Območje je prepoznano kot življenjsko območje medveda.

Erozijsko območje

Na obravnavanem območju je prepoznano območje erozije, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

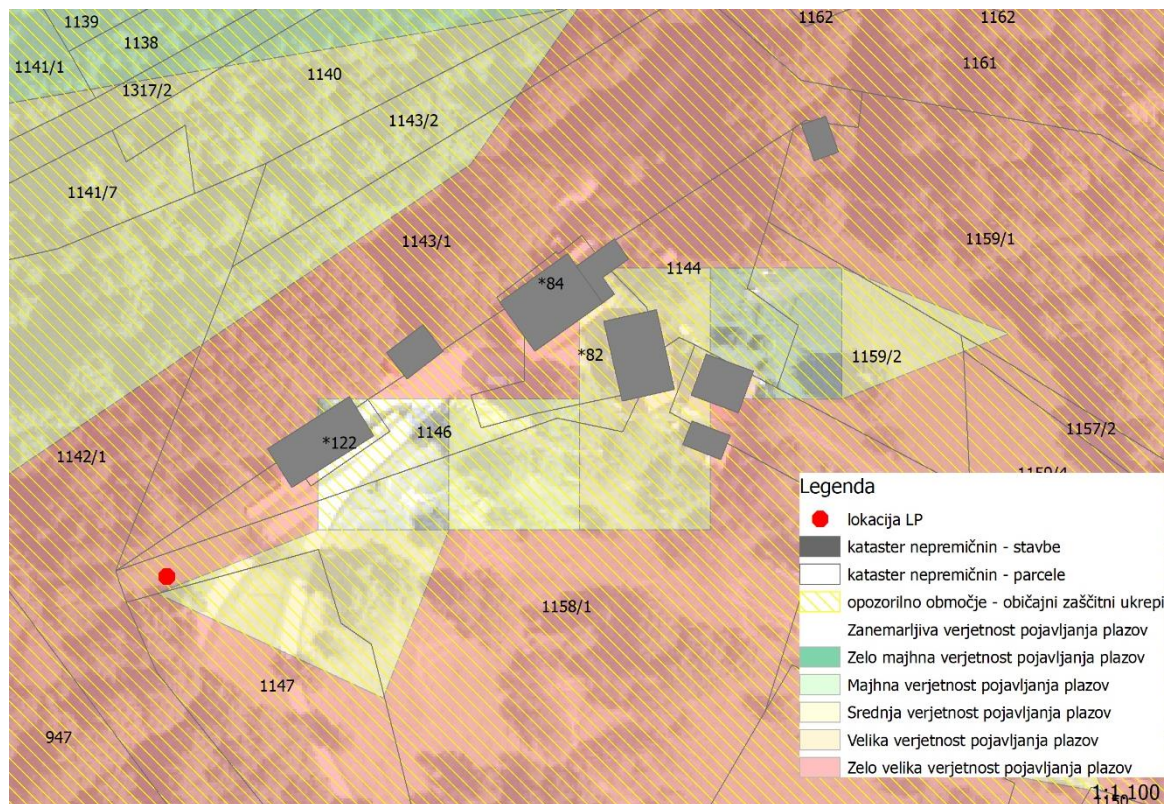
Plazljivo območje

Predmetni parceli se nahajata na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Zato bo ob pridobitvi gradbenega dovoljenja potrebno izdelati tudi geološko geomehansko poročilo.

Zaradi zgoraj navedenih ugotovitev glede erozijskega in plazjivega območja je bilo izdelano Geološko-geomehansko poročilo izdelovalca Cestal, inženiring in svetovanje d.o.o., št. GGE P58/2026 Ločica2 OPPN, aprila 2026. V njem je ugotovljeno, da pri terenskem ogledu na obravnavanem zemljišču in v njegovi neposredni okolici niso bili ugotovljeni znaki aktivnega plazenja ali erozijskih poškodb. Prav tako na obstoječih objektih daljšega obstoja v okolici ni vidnih poškodb, ki bi kazale na nestabilnost temeljnih tal.

Kot ugotavlja navedena strokovna podlaga mora biti izvedeno plitvo temeljenje objekta na armiranobetonskih pasovnih temeljih oziroma temeljni plošči, pri čemer morajo temelji segati najmanj 0,3 m v trdno podlago glinastega skrilavca z vložki peščenjaka. Dno izkopa mora povsod segati do homogenih in nosilnih temeljnih tal, morebitne nehomogenosti ali preperelne cone pa je potrebno ustrezno sanirati v skladu z navodili pooblaščenega

geomehanika/geotehnika (str. 14). Preprečen mora biti dotok vode v območje temeljev ali objektov (dober drenažni sistem). Vso meteorno vodo (strehe, dvorišče, cesta, dostopi, drenaža) je potrebno zbirati, kanalizirati (vodotesna izvedba) in prečistiti ter odvesti v plitvo umirjevalno/zadrževalno polje z razpršenim izpustom, ki naj bo na V delu zemljišča, kjer je teren nižji in od objekta in parcelnih mej primerno oddaljen, da ne bo negativno vplival na sosedna zemljišča. Enako velja tudi za prečiščeno vodo iz MKČN. Hidroizolacija objekta mora biti izvedena kakovostno (str. 11).



Slika 4: Prikazana so plazljiva območja in erozijsko območje

2.4.5 Fizične lastnosti zemljišča, vloga le-tega v kontekstu identitete naselbinskega vzorca kmetije

Za lokacijo je značilen intenziven gričevnat svet Posavskega hribovja z nadmorsko višino 580 – 600 m nadmorske višine. Gre za razgiban teren z nakloni med 10 in 25°.

Kmetija je organizacijsko postavljena okoli vzdolžnega notranjega dvorišča, predmetna zemljišča pa so izven zunanje roba te morfološke zasnove kmetije. Zato gradnja stavb te kmetije (še manj pa drugih s kmetijo nepovezanih stavb) iz vidika razvoja identitete naselbinske enote ni smiselna. Nadalje, pobočje parcel 1143/1, 1144, k.o. Ločica je relativno strmo, zemljišče je relativno ozko in je izven območja lokalne poti. Zato predlagamo izvzem teh zemljišč iz stavbnih in (ponovno) opredelitev kmetijskega zemljišča.

Lokacija glamping enot za katere se opredeljuje novo stavbno zemljišče je geomorfološko označena z grebenom, ki je orientiran od severa proti jugu s položnejšim terenom. Leži med dvema potema- lokalno potjo na južni strani in gozdno vlako na severni strani. Vrh tega malega lokalnega grebena je nadaljevanje geomorfologije terena na katerem stoji kozolec in se v izteku ureditvenega območja strmo dvigne na lokalni vrh. Siceršnja strma pobočja

severno od vlake in omenjeni vrh sta intenzivno pogozdena, gozd pa sega na zahodni strani tudi po pobočju proti jugu. Izrazita geomorfološka struktura z omenjenimi pogozdenimi pobočji ustvarja izjemno slikovit, ambientalen, kulturnokrajinsko kvaliteten ambient, ki je sicer vzdolžno raztegnjen v smeri opisanega grebena in ob tem izrazito odprt v amfiteatralno dolino na jugovzhodni strani. Slednji ambientalni fenomen dejansko povezuje prostorsko osmišljiva strukturo celotne domačije. Kot ugotovljeno, je ta lokacija zahodno od obstoječega stavbnega zemljišča, primerna za predvideno gradnjo, zato je predlagana sprememba kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča.

2.5 Varovanje kmetijskih zemljišč

Ker gre za poseg na kmetijska zemljišča, je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano tudi nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopku prostorskega načrtovanja. S tem namenom je objavil Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občin zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. 3505-72/2022/6 z dne 9.1.2024 (v nadaljevanju Smernice). Kot opredeljuje druga točka teh Smernic, se pri *»pripravi LP upošteva načela prostorske zakonodaje in gradnjo načrtuje najprej na zemljiščih ne kmetijske namenske rabe, pri čemer se gradnja prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča posamične poselitve. Če to ni mogoče, se na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet.«* *»V gradivu je treba utemeljiti, zakaj posameznega posega ni mogoče načrtovati na nekmetijski namenski rabi oziroma na zemljiščih nižjih bonitet.«*

Predvidena gradnja je delno načrtovana na stavbnih zemljiščih, delno na gozdnih in delno na kmetijskih. Potrebna kmetijska zemljišča se zagotavljajo na strmem, malem delu zemljišča s prevoji, med dvema potema (na jugovzhodnem robu je tudi strma zaseka gozdne poti), na robu med domačijo in neposredno pod intenzivnim gozdnim robom. Zato je tudi vrednost zemljišča za kmetijsko pridelavo skromna, možnosti za njeno izboljšanje pa praktično ni. Po dejanski rabi je na zemljišču ekstenzivni sadovnjak.

Sicer je širitev stavbnih zemljišč predvidena na gozdnih zemljiščih (352,08 m²) kot tudi kmetijskih zemljiščih (228,05 m²). Bonitetna vrednost kmetijskih zemljišč ki se spreminjajo v stavbno zemljišče je 24,5 v velikosti 228,05 m² (parc. št. 1147, 1158/1 – vse del, k.o. Ločica).

Z elaboratom opredeljujemo tudi vračilo kmetijskih zemljišč z boniteto 26 v velikosti 305,31 m² (parc. št. 1144, 1143/1 – obe del, k.o. Ločica), na vzhodnem delu domačije v stavbno zemljišče S tem je poseg po tej lokacijski preveritvi utemeljen in upravičen tudi iz vidika uravnane bilance kmetijskih zemljišč.

Točka 3 Smernic predpisuje, da se lokacijska preveritev lahko izvede tudi na kmetijskih zemljiščih z večjo boniteto kot 40, v kolikor se nanaša za potrebe kmetijskega gospodarstva. Kmetijska zemljišča imajo boniteto pod 40, ob tem pa se nanaša na zadostitev potreb kmetijskega gospodarstva.

Točka 4 Smernic predlaga: *»Če so v okviru obstoječe posamične poselitve na razpolago nepozidana stavbna zemljišča, ministrstvo predlaga, da se LP načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.«*

Predlog širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve predvideva tudi vračilo stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča, na območju dejanske rabe ekstenzivnega sadovnjaka (slika 6). Tako je izpolnjen pogoj tč. 4 Smernic.

Točka 5 Smernic navaja, da se: *»Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti omogoči neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.«*

Točka 5 je upoštevana, saj dostop do kmetijskih zemljišč ostaja neoviran.

Točka 6 predpisuje, da se: *»Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja in je priloga teh usmeritev.* Elaboratu je v Prilogi 1 predložen tudi zgoraj naveden obrazec, izpolnjen s strani Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje.

Točka 7 navaja, da: *»Spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo za zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe uvrščena med pozidano in sorodno zemljišče niso dopustne, razen če gre za objekte in posege v skladu s 3.č členom ZKZ«*

Predlog spremembe stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče je predlagan na območju dejanske rabe ekstenzivnega sadovnjaka.



Slika 5: prikazuje iztek območja domačije nad toplarjem, kjer je nad potjo lokacija vzpostavitve stavb za kratkotrajno nastanitev



Slika 6: na desnem delu prikazuje zemljišče, ki je predmet vračila stavbnega zemljišča v kmetijska zemljišča.

3. Predstavitev nameravanega posega

Investitorica je lastnica vseh zemljišč 1158/1, 1147, 1143/1, 1142/1, 1144 – vse del, k.o. 1014 Ločica in je nosilka kmetijskega gospodarstva, KMG-MID, št: 100294535 na naslovu Zahomce 10. Območje spremembe namenske rabe je v naravi travnik. Predvidene stavbe bodo v prostor umeščene severno od obstoječe poti, v smeri orientacije slemen obstoječih stavb na kmetiji.

Predvidena je torej umestitev treh stavb za kratkotrajno nastanitev, za širitev dejavnosti na kmetiji za potrebe turizma, na območju značilne razpršene poselitve. Tri enake stavbe so zasnovane kot manjši volumni v tlorisni velikosti ca 45 m² s simetrično dvokapno streho, z naklonom 45 stopinj in z opečnato kritino. Največji dimenziji posamične stavbe sta 5,40 x 8,20 metra, višinski gabarit pa je P+M, z najvišjo višino (do slemena 5,00 m). Orientacije vseh treh stavb poteka v smeri jugozahod-vzhod in sledi obstoječim stavbam na kmetiji.

Priporočljivo je, da naj bo oblikovanje fasad v lesu z vertikalno postavljenimi deskami, prepuščenimi naravni patinaciji. Fasadne odprtine naj bodo pokončno pravokotnih oblik in med seboj dimenzijsko poenotene ter kompozicijsko skladno razporejene z lesenim stavbnim pohištvom. Vsi vidni kleparski elementi (žlebovi, odtočne cevi, zaključne obrobe) naj se izvedejo v cinkotitu ali pocinkani pločevini. Morebitni snegobrani naj bodo v barvi strešne kritine. Tako bodo novi objekti v videzu podobni tradicionalnim pomožnim objektom.

V zunanji ureditvi je potrebno za zagotavljanje stabilnosti terena izvesti intenzivne zatratitve in zasaditve grmičevja oziroma manjših dreves (avtohtone rastline z bogatim koreninskim sestavom,..). Sicer naj bo neposredna okolica stavb utrjena v pesku (kot pod kozolcem) ali z oblikovno nevtralnimi betonski, nepigmentiranimi tlakovci. Podpornim zidovom se je načeloma potrebno izogibati, če pa so potrebni pa je potrebno zagotoviti stabilizacijo brežin z armiranobetonskimi oziroma kamnitimi podpornimi zidovi, z ustreznim temeljenjem. Te podporne konstrukcije naj bodo intenzivno ozelenjene. Vse zasaditve se lahko izvedejo le z avtohtonimi listopadnimi grmovnicami oziroma drevesi.

Ureditev okoliških gozdnih zemljišč

Na severnem robu ureditve so evidentirane gozdne vlake in deponije lesa. Te morajo tudi po izvedbi projekta ostati v funkciji tovrstnega upravljanja z gozdom oziroma lesom.

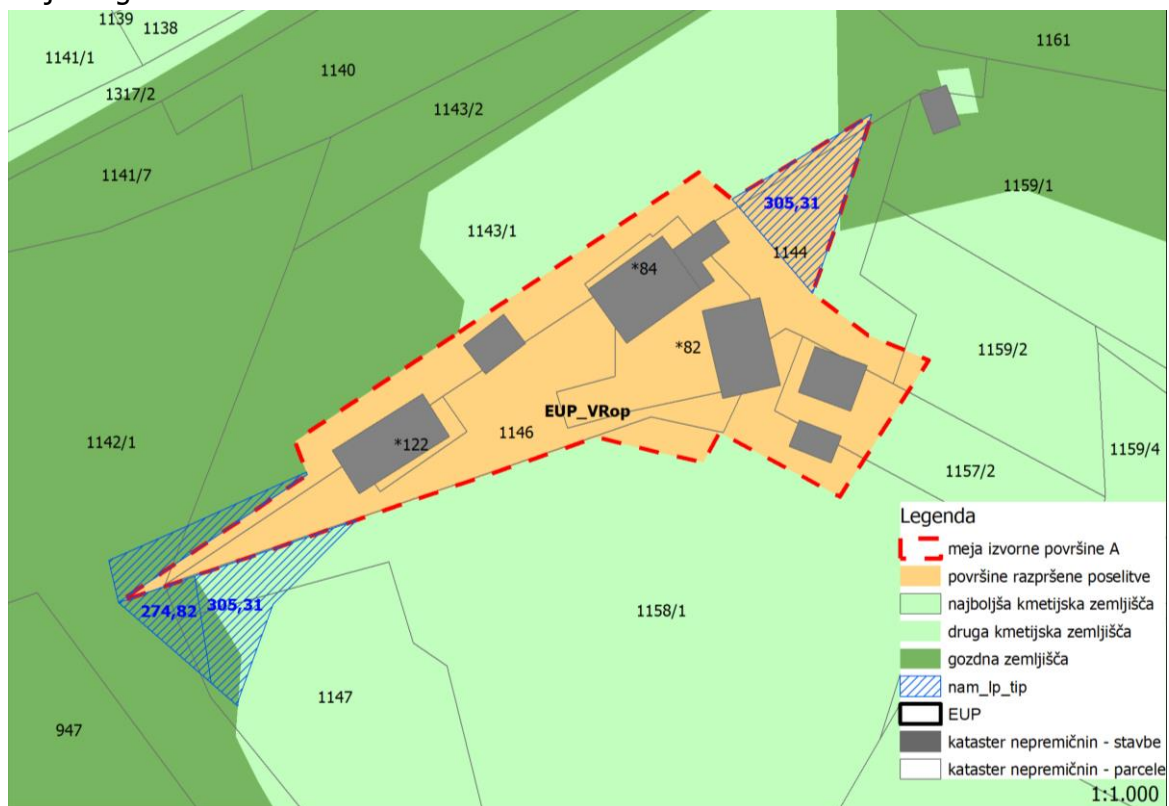


Slika 7: Situacija v naravi kjer se iz javne poti vidijo tri kmetijske stavbe

3.1 Predlog določitve obsega stavbnega zemljišča

Na območju obstoječe posamične poselitve se v enoti urejanja prostora EUP_VRop stavbno zemljišče poveča tako, da se širi v smeri proti jug za ca. 14 metrov od obstoječe poti in proti severu za ca. 4 metre od obstoječega stavbnega zemljišča. Površina širitve znaša 580,14 m², ob tem se na parcelah 1143/1 in 1144- obe del, k.o. Ločica del stavbnega zemljišča v velikosti 305,31 m² izloči in spremeni v kmetijska zemljišča. Izvorno stavbno zemljišče se tako poveča za 7 %. To je je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Ob tem je ta zapolnitev vrzeli med obstoječim stavbnim zemljiščem, strmim pogozdenim pobočjem in potmi urbanistično smiselna.

Območje povečanja posamične poselitve se v OPN Vransko priključi obstoječi enoti urejanja prostora EUP_VRop, za katero se ohranijo obstoječi prostorsko izvedbeni pogoji iz 9. člena veljavnega OPN.



Slika 8: Predlog povečanja stavbnega zemljišča (na zahodni strani) in zmanjšanja (na vzhodni strani) s prikazom obstoječega stanja namenske rabe zemljišč po OPN Vransko

4. Grafični del elaborata, priloge

- | | |
|---|----------|
| 1. Prikaz izvornega območja posamične poselitve | M 1:1000 |
| 2. Prikaz širitve območja posamične poselitve | M 1:1000 |
| 3. Prikaz novega območja posamične poselitve | M 1:1000 |

Priloge:

- Priloga 1: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva
(Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, KGZ Celje, 1. decembra 2025, 3 strani)
- Priloga 2: Idejni koncept ureditve (Suhadolc Arhitekti d.o.o., julija 2025, 4 strani)
- Priloga 3: Geološko- geomehansko poročilo o plazljivosti, erozijski ogroženosti, sestavi tal, možnostih odvodnjavanja meteornih voda in ukrepi za eliminiranje morebitnih negativnih vplivov, v sklopu lokacijske preveritve, na parcelah št.: 1158/1 in 1147, 1142/1 in 1143/2 vse k.o. Ločica (Cestal, inženiring in svetovanje, d.o.o., maj 2026, 14 strani)