

Naloga: **STALIŠČA DO POBUD ZA SPREMEMBO NAMENSKE RABE  
PROSTORA V OBČINI ZREČE**

Faza: **POROČILO  
PRILOGA 1: SEZNAM POBUD**

Naročnik: **OBČINA ZREČE  
Cesta na Roglo 13b  
3214 Zreče**

Izvajalec: **ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**

Nosilec naloge: **Vesna Polanc Marinič, univ. dipl. inž. arh.**

Sodelavci/-ke: **Sebastijan Borko, univ. dipl. geog.  
Marinka Konečnik Kunst, univ. dipl.ekon.**

Številka naloge: **17019**

Datum izdelave: **november 2017**

Direktorica: **Marinka Konečnik Kunst, univ. dipl.ekon.**

**A. TEKSTUALNI DEL****KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>STATISTIKA IN ANALIZA POBUD</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE KRITERIJEV</b>	<b>5</b>
3.1	Zakonski in podzakonski predpisi	5
3.1.1	Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO):	5
3.1.2	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, šte. 99/2007)	6
3.1.3	Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur. list RS, šte. 110/2008 in 43/11 – ZKZ-C)	6
3.1.4	Splošne smernice s področja razvoja poselitve (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, št. 35001-14/2013/1, 29. januar 2013)	7
3.1.5	Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 in 27/17 – ZKme-1D)	8
3.1.6	Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč (MKGP, št. dok. 350-24/2013/24, 15. 2. 2017)	13
3.1.7	Drugi zakonski in podzakonski predpisi	13
3.2	Določila državnih prostorskih aktov	14
3.2.1	Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt)	14
3.2.2	Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. list RS, šte. 122/04)	16
<b>4</b>	<b>OPIS METODE OBLIKOVANJA STALIŠČ DO POBUD</b>	<b>19</b>
4.1	Opredelitev kriterijev in njihov kazalcev	19
4.2	Opis postopka izdelave stališč do pobud	29
4.3	Obrazložitev in pregled tipičnih zapisov stališč do pobud	30
4.4	Kriteriji za oblikovanje območij stavbnih zemljišč na osnovi pobud	31
4.5	Primeri tipičnih interpretacij oz. stališč do podane pobude	32
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>40</b>

**KAZALO TABEL**

	Stran
Tabela 1: Število in površine pobud za spremembo namenske rabe prostora oz. za novo stavbno zemljišče _____	3
Tabela 2: Vrste stavb oz. objektov iz pobud za spremembo namenske rabe _____	4
Tabela 3: Vrsta kriterijev I. skupine, ki izhajajo iz Zakona o prostorskem načrtovanju _____	19
Tabela 4: V II. skupini kriterijev so zajeti tisti iz Pravilnika o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij _____	20
Tabela 5: V II. skupini kriterijev so zajeti samo tisti, ki niso vključeni v 44. člen ZPNačrt in izhajajo iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije _____	21
Tabela 6: Vrsta kriterijev III. skupine, ki izhaja iz aplikacije Strategije prostorskega razvoja Slovenije _____	21
Tabela 7: Vrsta kriterijev IV. skupine, ki izhaja iz splošnih smernic s področja razvoja poselitve _____	22
Tabela 8: Vrsta kriterijev V. skupine, ki izhaja iz aplikacije Zakona o kmetijskih zemljiščih _____	22
Tabela 9: Vrsta kriterijev VI. skupine, ki izhaja iz splošnih smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč _____	27

**B. PRILOGE**

38

**PRILOGA 1: SEZNAM POBUD (razporejene po številki pobude)****PRILOGA 2: GRAFIČNI PRIKAZ STALIŠČ DO POBUD**

# A. TEKSTUALNI DEL

# 1 UVOD

Občina Zreče je novembra 2015 sprejela Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64, Maribor, 23. 11. 2015). Že v času postopka priprave občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) so bile s strani občanov podane pobude za spremembo namenske rabe prostora, vendar le-te v tedanjem postopku niso bile obravnavane in upoštevane, ker je bil postopek priprave OPN v fazi, ki ni omogočala vključitev pobud, ne da bi se vračali v začetne faze postopka in ponovno pridobivali mnenja nosilcev urejanja prostora. Zato je občina po sprejetju OPN leta 2015 v letu 2017 pristopila k spremembam in dopolnitvam OPN z namenom, da bi pobude, ki so niso bile predmet obravnave v prejšnjem postopku, obravnavala v okviru sprememb in dopolnitev OPN.

Eden izmed kazalcev trenda »željenega« razvoja, generiranega s strani prebivalcev in drugih interesentov za posege v prostor (povečini individualnega oz. zasebnega značaja), ki je hkrati tudi pokazatelj vključevanja javnosti v procese prostorskega načrtovanja, so tudi pobude teh individualnih subjektov (fizičnih in javno-pravnih) za spremembo namenske rabe prostora. Te se vključijo v proces oziroma obravnavajo v skladu s 47. členom Zakona o prostorskem načrtovanju, ki med drugim pravi, da se OPN pripravi tudi na osnovi "izraženih razvojnih potreb drugih oseb." Zakon zahteva še, da morajo biti razvojne potrebe obrazložene in dokumentirane.

Za spremembe in dopolnitve OPN je bilo podanih 261 pobud, za katere je občina Zreče pri podjetju ZUM naročila pripravo elaborata stališč do teh pobud za spremembo namenske rabe prostora. Namen naloge je torej, da se na osnovi zakonskih, strokovnih in drugih podlag pripravi metoda in kriteriji, na osnovi katerih se pripravijo strokovna stališča do vloženih pobud in se tako določi, katere pobude so dovolj strokovno utemeljene oziroma zanje obstajajo zakonski in drugi pogoji, da se vključijo v nadaljnji postopek sprememb in dopolnitev OPN.

Zapisana določila pomenijo, da je treba podane razvojne pobude obravnavati s potrebno pozornostjo ter jih strokovno proučiti v kontekstu stanja, varovanja in zaščite prostora ter okolja in drugih relevantnih pravnih podlag (predvsem drugih ustreznih zakonskih in podzakonskih predpisov).

## 2 STATISTIKA IN ANALIZA POBUD

V nadaljevanju so pobude za spremembo namenske rabe prostora, ki jih je izdelovalcu naloge posredoval naročnik, predstavljene na sintezni, 'statistično' obarvan način. Zaradi možnosti oblikovanja boljše primerjave ali ocene med ponudbo in povpraševanjem stavbnih zemljišč v občini ter drugih ugotovitev, vezanih na razvoj poselitve, so tudi analizirane.

Naročnik je izvajalcu posredoval skupno 266 pobud. Zaradi metodologije obdelave in upoštevanja pravnih določil (ZPNačrt, pravilniki, državni prostorski akti...) jih je izvajalec obravnaval tako, da jih je v prvi fazi razčlenil po različnih podatkih, vezanih na posamezno pobudo. Pobude smo razčlenili na posamezne parcele, ki so v pobudi predlagane, dodatno smo jih razčlenili glede na namen, ki je bil izražen v pobudi. Na osnovi omenjene razčlenitve je nastalo 561 posameznih zapisov pobud (v nadaljevanju: pobuda), za katere smo pripravili stališča.

V okviru pregleda pobud po vrstah predlagane osnovne namenske rabe prostora (stavbno zemljišče, vodno, kmetijsko, drugo ali zgolj sprememba namembnosti stavbe), je bilo ugotovljeno, da se pretežna večina pobud (530 oz. 94,5 % vseh pobud) nanaša na določitev novih stavbnih zemljišč. Za spremembo v kmetijska zemljišča je bilo podanih 15 (2,7 %) pobud, za spremembo v gozdno zemljišče 14 (2,5 %) pobud in za spremembo v druga zemljišča 2 (0,4 %) pobudi.

Pobude za spremembo namenske rabe so nanašajo na 503 različnih parcel ali delov parcel s skupno površino 86 ha. Števil parcel, za katere je podana pobuda za spremembo v stavbno zemljišče, je 491 s skupno površino 60 ha, za spremembo v kmetijska zemljišča je predlaganih za 1,7 ha (15 parcel) površin, za spremembo v gozdna je predlaganih 19 ha (14 parcel) površin in za druga zemljišča 5,4 ha (2 parceli).

Tabela 1: Število in površine pobud za spremembo namenske rabe prostora oz. za novo stavbno zemljišče

Število različnih parcel, na katere se nanašajo pobude	Površina (ha) za vse parcele iz pobud v celoti	Število različnih parcel za katere je bila podana pobuda za spremembo v stavbno zemljišče	Površina (m <sup>2</sup> ) za tiste parcele za katere je bila podana pobuda za spremembo v stavbno zemljišče
503	86	491	60

Pobude so po občinskem prostoru različno razporejene. Nanašajo se na zemljišča, ki so po veljavni namenski rabi prostora opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča, kot druga kmetijska zemljišča ali kot gozd, nekatere pa so delno ali v celoti na že opredeljenih stavbnih zemljiščih.

Pobude se med seboj razlikujejo tudi po vrsti stavbe, ki bi jo pobudnik želel zgraditi na novo opredeljenem stavbnem zemljišču. V 60 % primerov se pobude nanašajo na gradnjo (eno)stanovanjske stavbe, v 6 % primerov se pobude nanašajo na gradnjo počitniških stavb in v 16,8 % primerov na gradnjo objekta za potrebe kmetijstva. Ostale pobude obsegajo predloge za gradnjo drugih vrst objektov.

Tabela 2: Vrste stavb oz. objektov iz pobud za spremembo namenske rabe

Opis glede na navedeno vrsto namembnosti ali želeno vrsto stavbe – namen objekta	Število	Deleži glede na število vseh predlaganih objektov
objekt stanovanjska stavba	306	57,8
objekt za kmetijsko dejavnost	71	13,4
objekt za turistično dejavnost	35	6,6
objekt za poslovno dejavnost	32	6,0
objekt počitniška stavba	30	5,7
objekt stanovanjska stavba (za naslednika na kmetiji)	27	5,1
objekt za proizvodno dejavnost	8	1,5
objekt garaža	5	0,9
objekt za skladiščenje	5	0,9
objekt za energetska dejavnost	5	0,9
objekt lovski dom	1	0,2
objekt parkirišče	1	0,2
objekt rekreativno strelišče	1	0,2
objekt vrtna lopa	1	0,2
objekt za okoljsko infrastrukturo (center komunalnih odpadkov)	1	0,2
<b>Skupna vsota</b>	<b>529</b>	<b>100,0</b>

### 3 IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE KRITERIJEV

V nadaljevanju so navedena **ključna oz. bistvena** določila iz veljavnih pravnih predpisov in k njim še vsebine nekaterih strokovnih gradiv, ki pogojujejo načrtovanje razvoja in so ključnega pomena za operacionalizacijo kriterijev za obravnavo pobud. Kot takšni so osnova za opredelitev stališč do podanih pobud za spremembo namenske rabe prostora.

#### 3.1 Zakonski in podzakonski predpisi

##### 3.1.1 Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO):

- v **6. členu** določa načela usmerjanja prostorskega razvoja naselij:
  - Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.
  - Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen.
  - Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.
- v **44. členu** določa načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor zunaj območja naselja
  - Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor:
    - ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti,
    - ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),
    - ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
    - za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
    - za namen športa in rekreacije,
    - za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja,
    - za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.
- v **45. členu** določa območje razpršene poselitve
 

Območje razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor, kot so določeni v prvem odstavku 44. člena, vključno s stanovanjskimi objekti, je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora, skladno z usmeritvami iz prvega odstavka 22. člena tega zakona.



### **3.1.2 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, št. 99/2007)**

V navedenem pravilniku so ključnega pomena za usmerjanje poselitve predvsem njegovi naslednji členi:

- 8. člen, ki opredeljuje določanje okvirnih območij naselij;
- 9. člen, ki se nanaša na opredeljevanje okvirnih območij razpršene poselitve;
- 27., 28., 29. in 30. člen, ki opredeljujejo način določanja območij sanacije razpršene gradnje ter tri možne različne oblike oz. načine sanacije območij razpršene gradnje;
- 31. člen, ki govori o načinu obravnave ostalih območij razpršene gradnje;
- 33., 34., 35. in 36. člen, ki govorijo o pogojih za določitev območij za razvoj in širitev naselij ter podrobneje definirajo oblike razvoja naselij z vidika območij notranjega razvoja naselij, območij prenovne naselij in območij širitve naselij.

Vsi navedeni členi predstavljajo pomembno osnovo za neposredno oblikovanje kriterijev, ki so temelj operacionalizacije oblikovanja stališč do podanih pobud. V kolikor pobuda lokacijsko sovпада z območji, opredeljenimi na osnovi predhodno navedenih členov tako v naseljih kot na območjih razpršene poselitve ter na območjih sanacije razpršene gradnje, je mogoče do podane pobude zavzeti pozitivno stališče - in posledično pobudo vključiti v koncept razvoja poselitve oz. v osnutek OPN.

### **3.1.3 Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur. list RS, št. 110/2008 in 43/11 – ZKZ-C)**

Kot najpomembnejši predpis, ki se neposredno navezuje na 44. in 45. člen Zakona o prostorskem načrtovanju oziroma se nanaša na v njima navedene dopustne posege in jih natančneje opredeljuje, je **Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij** (Ur. l. RS 110/2008). Ta pravilnik določa naslednje:

v 2. členu:

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor zunaj območij naselij dopustno za namene iz prvega odstavka 44. člena in 45. člena zakona in sicer, kadar zaradi tehničnih ali tehnoloških razlogov ni mogoče uporabiti zemljišč nekmetijskih namenskih rab ali drugih kmetijskih zemljišč. Načrtovanje je dopustno tudi, kadar je mogoče usposobiti nadomestna zemljišča za kmetijsko rabo. V primerih, ko njihova površina presega 5000 m<sup>2</sup>, je treba predlagati izvedljive variantne rešitve. Kadar variantne rešitve niso možne, je to treba posebej utemeljiti. Variantne rešitve se morajo ovrednotiti in med seboj primerjati glede na:

- prostorski vidik, s poudarkom na ohranjanju prepoznavnih značilnosti prostora;
- okoljski vidik, predvsem v luči podnebni sprememb;
- pomen naravnega vira za proizvodnjo hrane;

- funkcionalni vidik, z morebitnim negativnim vplivom na kmetijsko rabo preostalih kmetijskih zemljišč (povečana razdrobljenost, težja dostopnost, tehnološke omejitve pri kmetijski pridelavi ipd.) in
- ekonomski vidik.

v 4. členu:

Pri načrtovanju se izdelata elaborat, ki vsebuje:

- opis predlaganih posegov z grafičnim prikazom in utemeljitvijo;
- podatke o površini predlaganih posegov na najboljše kmetijska zemljišča;
- podatke o dejanski rabi zemljišč;
- podatke o morebitnih izvedenih agrarnih operacijah in druge podatke o kmetijskih zemljiščih (kvaliteta tal ipd.).

Za posege, kjer površina posameznega posega presega 5000 m<sup>2</sup>, je poleg vsebine iz drugega odstavka tega člena, potrebno pripraviti še:

- proučitev vseh možnih variantnih rešitev;
- utemeljitev izbire najustreznejše variantne rešitve in možnost optimizacije;
- proučitev možnosti zagotavljanja nadomestnih kmetijskih zemljiščih in
- proučitev, ali predlagana sprememba namenske rabe vključuje zemljišča, ki so vključena v ukrepe kmetijske politike.

V primerih uskladitve namenske rabe prostora z dejanskim stanjem, kjer površina ne presega 50 m<sup>2</sup>, izdelava elaborata ni potrebna.

V ostalih členih:

so natančno določene posamezne vrste objektov (stavb), za katere je dopustno določati stavbno zemljišče na najboljših kmetijskih zemljiščih, ob tem pa so določeni še nekateri drugi pogoji, ki morajo biti v takih primerih izpolnjeni.

### **3.1.4 Splošne smernice s področja razvoja poselitve (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, št. 35001-14/2013/1, 29. januar 2013)**

V točki 2.2 so podane usmeritve za razvoj naselij in razpršene poselitve. Na tem mestu posebej izpostavljamo točko 2.2.3, kjer je podana usmeritev za razvoj razpršene poselitve. Usmeritev navaja, da je območje razpršene poselitve tisto območje ohranjanja poselitve, kjer so novi posegi dovoljeni zato, da se prebivalcem teh območij omogoči ustrezen bivalni standard v obnovljenih obstoječih objektih z možnostjo gradnje novih objektov za dopolnilne dejavnosti na novo načrtovanih stavbnih zemljiščih. V teh, praviloma redko poseljenih območjih in območjih avtohtone poselitve, se ustvarjajo pogoji za ohranitev poselitve, kjer ta predstavlja sestavino oziroma dejavnik za ohranjanje kulturne krajine, zlasti s spodbujanjem kmetijstva, turizma in drugih oblik dela na domu, s spreminjanjem funkcije starih zgradb v počitniške hiše ipd. Nove posege v prostor na območjih razpršene poselitve je treba načrtovati tako, da se bistveno ne spreminja prepoznanega avtohtonega vzorca poselitve. Nenadzorovana gradnja objektov bi lahko pripeljala do razvrednotenja prostora, spremembe poselitvenega vzorca in takšne degradacije, da bi lahko za neko območje tipičen poselitveni vzorec spremenili v svoje nasprotje, to je razpršeno gradnjo. Primarno je treba varovati naravno pokrajino in kmetijsko dejavnost, razvoj poselitve pa usmerjati v prenovo in nadomeščanje dotrajanih objektov ter gradnjo objektov, ki so povezani z varovanjem narave in vzdrževanjem kmetijske proizvodnje ter gozdarstva. Tudi v najmanjših, zlasti agrarnih zaselkih in na ločenih (samotnih) kmetijah je priporočljivo ustvariti pogoje za gradnjo za potrebe bivanja, kmetijstva, malega gospodarstva oz.

turizma, in sicer načeloma znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitvijo na okoljsko, krajinsko-ambientalno in gradbeno-tehnično sprejemljive lokacije v okviru zaokroževanja komunalno opremljenih zemljišč.

### **3.1.5 Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 in 27/17 – ZKme-1D)**

V Zakonu o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) je določeno, kateri objekti se lahko postavijo na kmetijska zemljišča. V 3. členu je določeno, da lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo naslednjih objektov ali posegov v prostor:

- a) agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- b) enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, razen kleti in vinske kleti;
- c) objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov;
- č) čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m<sup>2</sup>;
- d) staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m<sup>2</sup>;
- e) pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža);
- f) pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov;
- g) raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
- h) začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:
  - oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
  - cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
  - začasna tribuna za gledalce na prostem,
  - premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik);
- i) opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica);
- j)časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- k) dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
  - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
  - je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
  - ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
- l) gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
  - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje, in

- lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
- m) rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- n) mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.

Ne glede na točko b) prejšnjega odstavka lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo le naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov: rastlinjak, ograja za pašo živine, obora za rejo divjadi, ograja in opora za trajne nasade in opora za mreže proti toči, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, kozolec, dvojni kozolec (toplar), molzišče, napajalno korito, krmišče, kmečka lopa.

Ne glede na točko c) prvega odstavka tega člena lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo le naslednjih objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, ki po velikosti ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov: rastlinjak, ograja za pašo živine, obora za rejo divjadi, ograja in opora za trajne nasade in opora za mreže proti toči, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, kozolec, dvojni kozolec (toplar), molzišče, napajalno korito, krmišče, kmečka lopa.

Lokalna skupnost lahko v prostorskem aktu lokalne skupnosti za gradnjo staj iz točke d) prvega odstavka tega člena, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov iz točk b) in c) prvega odstavka tega člena ter objektov iz drugega in tretjega odstavka tega člena, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, predpiše strožje pogoje kot so določeni v 3.čla členu tega zakona glede zahtevanih površin kmetijskih zemljišč, ki jih mora izpolnjevati investitor, da lahko gradi na kmetijskem zemljišču.

Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti za gradnjo objektov iz prvega odstavka tega člena, razen začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, predpiše tudi dodatne pogoje in kriterije, ki jih mora za gradnjo na kmetijskem zemljišču izpolnjevati investitor.

Na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč ni dopustno vzpostavljati območij za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave.

Ne glede na prejšnji odstavek se na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč lahko izjemoma vzpostavljajo območja za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave, ki so povezani z obstoječimi ali načrtovanimi prostorskimi ureditvami državnega pomena s področja cestne in železniške infrastrukture iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona, če jih ni mogoče umestiti na druga zemljišča.

Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti iz točk b) in c) prvega odstavka tega člena ter drugega in tretjega odstavka tega člena, čebelnjaki iz točke č) prvega odstavka tega člena ter staje iz točke d) prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Minister, pristojen za kmetijstvo, v soglasju z ministrom, pristojnim za obrambo, podrobneje določi vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz točke j) prvega odstavka tega člena.

### 3.ča člen

Ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, lahko staje in pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, na kmetijskem zemljišču gradi investitor, ki ima v lasti oziroma zakupu:

- a) najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
- b) najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.

### 3.e člen

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo širitve območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena.

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo nove prostorske ureditve državnega pomena s področij:

- a) cestne infrastrukture;
- b) železniške infrastrukture;
- c) energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, in sicer:
  - hidroelektrarne, vrtine za pridobivanje geotermalne energije, elektroenergetske vode, plinovode, vročevode in naftovode ter priključke nanje;
  - vetrne elektrarne na kmetijskih zemljiščih z boniteto kmetijskih zemljišč do vključno 40;
- č) vodne infrastrukture in vodne ureditve;
- d) obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- e) zračnega prometa, in sicer radionavigacijske naprave za zračni promet.

Prostorske ureditve državnega pomena iz prvega in drugega odstavka tega člena se umeščajo najprej na zemljišča nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, se ob upoštevanju območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč prostorske ureditve državnega pomena umeščajo najprej na območja ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območja trajno varovanih kmetijskih zemljiščih, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Hkrati je treba v čim večji meri upoštevati obstoječa omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter načrtovati racionalno in tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost.

Pobudnik v skladu z zakonom, ki ureja umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik), mora pri pripravi pobude za pripravo državnega prostorskega načrta upoštevati območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč za tiste lokalne skupnosti, katerih območje naj bi bilo zajeto v območje načrta.

Če se prostorska ureditev državnega pomena načrtuje na območjih trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, izdelovalec prostorskega akta za pripravo študije variant, ki jo določajo predpisi s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, izdelava analizo posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje:

- obseg posega posamezne variante glede na boniteto kmetijskih zemljišč;
- obseg posega posamezne variante na območje izvedenih agrarnih operacij;
- način poseganja na zaokrožena območja kmetijskih zemljišč.

V fazi izdelave osnutka državnega prostorskega načrta se za izbrano varianto izdelava analiza posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje obseg posega prostorskih ureditev na grafične enote rabe zemljišč kmetijskih gospodarstev za posamezna kmetijska gospodarstva v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

### 3.d člen

Območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč se ne smejo spreminjati najmanj deset let od uveljavitve prostorskega akta lokalne skupnosti, s katerim so bila ta območja določena.

Ne glede na prejšnji odstavek se lahko na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč v prostorskih aktih lokalnih skupnosti s spremembo kmetijske namenske rabe pred iztekom roka iz prejšnjega odstavka načrtujejo:

- objekti cestne infrastrukture lokalnega pomena, nujno potrebni zaradi navezave na cestno infrastrukturo iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona,
- preselitve kmetijskih gospodarstev delno ali v celoti, ki so povezane z načrtovanjem cestne infrastrukture iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona, in
- objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve, nujno potrebne zaradi varstva pred škodljivim delovanjem voda, in objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve lokalnega pomena, nujno potrebne zaradi prostorskih ureditev državnega pomena iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona.

Lokalna skupnost mora ureditve iz prejšnjega odstavka načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, jih je treba najprej načrtovati na območju ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

### 3.e člen

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo širitve območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena.

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo nove prostorske ureditve državnega pomena s področij:

- a) cestne infrastrukture;
- b) železniške infrastrukture;
- c) energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, in sicer:
  - hidroelektrarne, vrtine za pridobivanje geotermalne energije, elektroenergetske vode, plinovode, vročevode in naftovode ter priključke nanje;
  - vetrne elektrarne na kmetijskih zemljiščih z boniteto kmetijskih zemljišč do vključno 40;
- č) vodne infrastrukture in vodne ureditve;
- d) obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- e) zračnega prometa, in sicer radionavigacijske naprave za zračni promet.

Prostorske ureditve državnega pomena iz prvega in drugega odstavka tega člena se umeščajo najprej na zemljišča nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, se ob upoštevanju območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč prostorske ureditve državnega pomena umeščajo najprej na območja ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območja trajno varovanih kmetijskih zemljiščih, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Hkrati je treba v čim večji meri upoštevati obstoječa omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter načrtovati racionalno in tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost.

Pobudnik v skladu z zakonom, ki ureja umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik), mora pri pripravi pobude za pripravo državnega prostorskega načrta upoštevati območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč za tiste lokalne skupnosti, katerih območje naj bi bilo zajeto v območje načrta.

Če se prostorska ureditev državnega pomena načrtuje na območjih trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, izdelovalec prostorskega akta za pripravo študije variant, ki jo določajo predpisi s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, izdelava analizo posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje:

- obseg posega posamezne variante glede na boniteto kmetijskih zemljišč;
- obseg posega posamezne variante na območje izvedenih agrarnih operacij;
- način poseganja na zaokrožena območja kmetijskih zemljišč.

V fazi izdelave osnutka državnega prostorskega načrta se za izbrano varianto izdelava analiza posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje obseg posega prostorskih ureditev na grafične enote rabe zemljišč kmetijskih gospodarstev za posamezna kmetijska gospodarstva v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

### 3.ea člen

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- b) stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- c) stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;

c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 evrov svojega letnega prihodka;

č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vložijo na lokalno skupnost.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije. Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

#### 6. člen

Določbe tega zakona o rabi in obdelovanju kmetijskih zemljišč se uporabljajo tudi za zemljišča, ki so s planskim aktom določena za stavbna zemljišča oziroma za nekmetijske namene, dokler za njih ni v skladu s predpisi izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug ustrezen akt.

### **3.1.6 Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč (MKGP, št. dok. 350-24/2013/24, 15. 2. 2017)**

V splošnih smernicah s področja varovanja kmetijskih zemljišč so v 15. točki navedeni objekti, za katere lahko lokalna skupnost gradnjo na območjih kmetijskih zemljišč in je povzetek 3. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih. Dodatno v 16. točki smernice določajo, da lahko staje in pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, na kmetijskem zemljišču gradi investitor s pogoji kot je določeno v 3. čla členu Zakona o kmetijskih zemljiščih.

### **3.1.7 Drugi zakonski in podzakonski predpisi**

Med ostalimi pravnimi podlagami (zakoni, uredbami, pravilniki itd.), ki jih je prav tako potrebno ustrezno upoštevati pri načrtovanju novih posegov oz. pri razvoju poselitve, so:

- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16);



- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B in 46/14);
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13 in 99/13);
- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14 in 21/16);
- Uredba o zavarovanih prosto živečih rastlinskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 110/04, 115/07, 36/09 in 15/14);
- Uredba o zvrsteh naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 52/02 in 67/03);
- Uredba o habitatnih tipih (Uradni list RS, št. 112/03, 36/09 in 33/13);
- Uredba o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14 in 64/16);
- Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15);
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15);
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16);
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93, 1/96, 56/99 – ZON, 22/00 – ZJS, 67/02 – ZV-1 in 41/04 – ZVO-1);
- še nekateri drugi.

## 3.2 Določila državnih prostorskih aktov

### 3.2.1 Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04 in 33/07 – ZPNačrt)

Na osnovi splošnih izhodišč in opisanih značilnosti slovenskega prostora določa Strategija prostorskega razvoja Slovenije (kratko: SPRS) v svojem I. poglavju **cilje** prostorskega razvoja, ki so:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj, ki naj bi se dosegal z usmerjanjem dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, z zagotavljanjem racionalne rabe prostora in varnosti prebivalstva, z izboljševanje negativnih stanj v prostoru s prostorskimi in okoljskimi ukrepi;
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij;
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij (izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj raznolikih gospodarskih dejavnosti na podeželju ter dopolnjevanje funkcij mesta in podeželja z razvojem dopolnjujočih dejavnosti);
- preudarna raba naravnih virov;
- usklajen prostorski razvoj s prostorskimi omejitvami;
- varstvo okolja.

Za doseganje ciljev so v II. poglavju, t.j. v zasnovi prostorskega razvoja Slovenije določene **prioritete** in **usmeritve** prostorskega razvoja, med katerimi so tudi:

- Vitalnost in privlačnost podeželja:
  - Podeželje je zaradi svojih značilnosti in specifičnih razvojnih potencialov pomemben življenjski in gospodarski prostor zato se spodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z

urbanimi območji. Kot podeželje opredeljujemo prostor zunaj območij večjih koncentracij poselitve, z nizko stopnjo urbanizacije in prevladujočim deležem kmetijske in gozdarske rabe, ohranjenimi naravnimi procesi in naravnimi prvinami.

- Usklajen razvoj države in posameznega regionalnega območja je zasnovan na povezanosti razvojne dinamike mest in podeželja. Prostorska nesorazmerja, ki so posledica spontanega zgoščanja poselitve ob večjih mestih ter posledično praznjenja mestnih središč in oddaljenih podeželskih območij, se presega s povezovanjem prostorskega in razvojnega načrtovanja...
- Poseljenost podeželja se ohranja na območjih, ki so pomembna zaradi narodno-obrambnih vidikov in na območjih kakovostnih kulturnih krajin. V obmejnih območjih se zaradi gravitacijskega vpliva večjih mest v sosednjih državah posebej krepi urbana naselja. V teh naseljih se razvija ne le dejavnosti za potrebe prebivalstva na območju Slovenije, ampak tudi tiste dejavnosti, ki bodo vlogo teh naselij z usklajenim razvojem prometnega omrežja razširile čez mejo ter s tem pripomogle k njihovi konkurenčnosti v mednarodnem prostoru.
- Razpršeno gradnjo se ustrezno sanira s funkcionalnim dopolnjevanjem, kjer je to prostorsko ustrezno in okoljsko sprejemljivo.

V opisanem konceptu **razvoja prostorskih sistemov** na območju države so v III. poglavju navedene oz. iz njega izhajajo **usmeritve razvoja na regionalni in lokalni ravni**, ki so med ostalim:

- Razvoj poselitve
  - Del novih zemljišč naj bo v funkciji sanacije obstoječega stanja, ki vključuje aktiviranje prostorskih in drugih potencialov obstoječih objektov. Večji obseg zemljišč se nameni razvoju gospodarstva, zlasti na območjih z dobrimi prometnimi povezavami in primernimi prostorskimi možnostmi...

**V podpoglavju 1.1 o razvoju mest in drugih naselij** pa je bolj natančno določena širitev naselij in gradnja zunaj poselitvenih območij. S poslednjo naj bi se ustvarjal prepoznaven red v prostoru in racionalna prostorska organizacija dejavnosti.

V primeru, da je poseljena površina zunaj poselitvenega območja spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z:

- obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov;
- nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov;
- novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja.

Razpršeno gradnjo zunaj poselitvenih območij, ki je vir okoljskih obremenitev ali vizualnih motenj, se sanira. Območja sanacije razpršene gradnje se opredeli glede na tip razpršenosti, stopnjo degradacije in možnosti sanacije. Zgošča in zaokroža se predvsem tisto razpršeno gradnjo, ki ima možnosti za ustrezno prometno in komunalno ureditev, oskrbo z urbanimi dejavnostmi in navezavo na javni promet. Dovoljene so tiste dopolnilne gradnje objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posameznih območij razpršene gradnje. Razpršeno gradnjo v predmestjih in obmestnih naseljih se sanira z zgoščevanjem stanovanj in urbanih dejavnosti.

Lokalna skupnost se v svojih aktih odloča, kako bo razvijala svoje potenciale. Gradnja zunaj poselitvenih območij naj bo v vlogi dviganja kvalitete kulturne krajine, bivalnih pogojev, zaposlitvenih možnosti....

Zunaj poselitvenih območij se lahko namenja zemljišča za gradnjo kmetij, kadar gre za območja z visokim pridelovalnim potencialom za kmetijstvo, ustrezno koncentracijo kmetijske posesti na kmetijo ter skladno z zahtevami za varstvo naravnih virov in kakovostmi krajinskega in grajenega okolja.

Gradnja objektov za športno-rekreacijske namene zunaj poselitvenih območij je možna, če:

- naravne razmere omogočajo izvajanje dejavnosti oziroma je prostorska ureditev prostorsko in oblikovno skladna z obstoječo rabo, tamkajšnjimi dominantami, topografskim položajem ter vedutami;
- in je možno zagotoviti priključke na prometni in energetski sistem, neoporečno oskrbo s pitno vodo z zadostnimi kapacitetami ter odvajanje in čiščenje odpadnih voda glede na potrebe izvajanja turistično-rekreacijske dejavnosti in njenega vpliva na okolje.

Glede podeželskih naselij, vasi in zaselkov pa je navedeno, da je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti ter da se jih razvija predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu, prednost pa se daje prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti.....Zaradi preprečevanja imisijskih vplivov se poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov...

### 3.2.2 Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. list RS, št. 122/04)

Za obravnavo področja poselitve in pobud za spremembo namenske rabe prostora so pomembna predvsem naslednja določila Uredbe o prostorskem redu Slovenije:

- 25. členu, ki govori o načrtovanju poselitvenih območij;
- 29. členu, ki govori o širitvi poselitvenih območij;
- 99. členu, ki opredeljuje gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij na naslednji način:

»(1) Gradnja zunaj poselitvenih območij ni dovoljena, če za prostorsko enoto niso določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij.

(2) Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij, ki služi za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanja voda, športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij, pridobivanja mineralnih surovin, pridobivanja energije in izkoriščanja drugih naravnih virov, varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in javne infrastrukture mora zadoščati naslednjim merilom:

- njihova izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo;
- je mogoče z razumnimi stroški zagotoviti komunalno opremo zemljišča;
- ne bi povzročila vidnega razvrednotenja prostora;
- ne bi povzročila škodljivih vplivov na okolje;
- taka gradnja ne bi ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine;

– taka gradnja ne bi ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin).

(4) Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Za območje razpršene poselitve je treba opredeliti prostorsko enoto.

(5) Pri določanju območij ali lokacij za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se je treba izogibati varovanim in potencialno ogroženim območjem po predpisih o vodah ter kmetijskim zemljiščem z visokim pridelovalnim potencialom.

(6) Nova razpršena gradnja ni dopustna.

(7) Obstoječa razpršena gradnja, ki degradira prostor in ne upošteva avtohtone poselitve, se sanira s funkcionalnim in morfološkim zgoščevanjem in z zaokroževanjem ter se opredeli s prostorsko enoto, kadar so izpolnjeni naslednji pogoji:

- se predhodno sanira vire onesnaževanja podzemnih in površinskih voda;
- se ne nahaja na potencialno ogroženih območjih;
- obstaja možnost navezave na javni potniški promet;
- je zagotovljen dostop do družbene infrastrukture;
- je možno priključevanje na komunalno infrastrukturo;
- se lahko z zgoščanjem doseže gostota vsaj 20 preb./ha znotraj poligona (zemljišča), ki ga določajo obrisi najbolj oddaljenih obstoječih zgradb.

(11) Dopolnilna gradnja objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posamičnih skupin objektov zunaj poselitvenih območij, je dovoljena ob upoštevanju zahtev za namen, funkcionalno zasnovo in lego objektov ter za velikosti in oblike gradbenih parcel, ko je:

- območje ustrezno komunalno opremljeno (vodovodno in nizkonapetostno električno omrežje ter možen priključek na javno cesto in na javno kanalizacijsko omrežje oziroma na malo čistilno napravo);
- območje s treh strani obdano s stanovanjskimi objekti na gradbenih parcelah, gradbene parcele pa imajo vsaj eno skupno mejo; z dopolnilno gradnjo se lahko zaokroži na način, da se meja gradbenih parcel izravna;
- na območju več stanovanjskih objektov, med seboj oddaljenih manj kot 30 metrov, z gradbenimi parcelami, ki med seboj nimajo skupne meje.

(12) Zunaj poselitvenih območij je dovoljena gradnja proizvodnih objektov in njim pripadajoče gospodarske infrastrukture, ki zaradi izrabe naravnih virov ne morejo biti v poselitvenih območjih, če je njihovo delovanje ekonomsko racionalnejše (hidroelektrarne, rudniški objekti in naprave, kamnolomi in podobno) ali če zaradi tehničnih, tehnoloških, okoljskih in drugih značilnosti niso primerni v poselitvenih območjih.

(13) Površine za rekreacijo in šport se umeščajo zunaj poselitvenih območij, kadar:

- je možno zagotoviti primerno dostopnost in razdaljo (omogočen dostop peš ali s kolesom);
- dejavnost ne povzroča konfliktov s primarno rabo prostora ter z varstvenimi režimi območja, katerih primarni cilj je varovanje območja.

(14) Zunaj poselitvenih območij, zlasti pa na zemljiščih z večjo stopnjo ranljivosti naravnih kakovosti in v prepoznavnih krajinskih območjih, ni dovoljeno postavljati trajnih ali začasnih objektov, namenjenih oglaševanju (prostostoječi oglasni panoji in zasloni, oglasni panoji in zasloni na pročeljih stavb in na enostavnih objektih, začasni panoji, transparenti, baloni, praporji, zastave in podobno), razen če gre za postavljanje začasnih objektov, namenjenih oglaševanju v času prireditev.

(15) Za območja z razpršeno poselitvijo izven urbanih območij lahko določi lokalna skupnost alternativne možnosti za komunalno opremljanje (sončna energija za individualno oskrbo z električno energijo, male čistilne naprave in podobno) in dostopnosti kar omogoča manjše investicije in posege v krajino«.

## 4 OPIS METODE OBLIKOVANJA STALIŠČ DO POBUD

### 4.1 Opredelitev kriterijev in njihov kazalcev

Predhodno navedena in predstavljena izhodišča za določanje kriterijev, na osnovi katerih se izoblikujejo stališča do podanih pobud za spremembo namenske rabe prostora, rezultirajo v sedem osnovnih skupin oz. vrst kriterijev:

- I. skupina kriterijev, ki izhajajo iz določenih členov Zakona o prostorskem načrtovanju;
- II. skupina kriterijev, ki izhajajo iz Pravilnika o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij;
- III. skupina kriterijev, ki so povzeti iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (predvsem iz njenega 99. člena).
- IV. skupina kriterijev, ki izhajajo iz aplikacije Strategije prostorskega razvoja Slovenije;
- V. skupina kriterijev, ki izhajajo iz aplikacije splošnih smernic s področja razvoja poselitve;
- VI. skupina kriterijev, ki so povzeti iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih;
- VII. skupina kriterijev, ki izhajajo iz splošnih smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

Posamezni od kriterijev iz gornjih skupin so podrobneje navedeni v tabelah v nadaljevanju.

*Tabela 3: Vrsta kriterijev I. skupine, ki izhajajo iz Zakona o prostorskem načrtovanju*

<b>I. skupina kriterijev</b>
Objekti, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti. (44. čl.)
Objekti, ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura). (44. čl.)
Objekti, ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro). (44. čl.)
Objekti za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine. (44. čl.)
Objekti za namen športa in rekreacije. (44. čl.)
Objekti za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja. (44. čl.)
Objekti za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine. (44. čl.)
Na območju razpršene poselitve je dopustno načrtovanje novih posegov v prostor, kot so določeni v prvem odstavku 44. člena, vključno s stanovanjskimi objekti le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora, skladno z usmeritvami iz prvega odstavka 22. člena tega zakona. (45. čl.)
Razpršena gradnja je negativni pojav v prostoru, katere značilnost je neracionalna izraba prostora in nezadostna komunalna opremljenost in je kot taka potrebna sanacije (2. čl, 20. odst.)
Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. (6. čl., 3. ods.)
Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. (6. čl., 3. ods.)
Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. (6. čl., 4. ods.)

*Tabela 4: V II. skupini kriterijev so zajeti tisti iz Pravilnika o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij*

<b>II. skupina kriterijev</b>
Posegi so dopustni v primeru, kadar je mogoče usposobiti nadomestna zemljišča za kmetijsko rabo. V primerih, ko njihova površina presega 5000 m <sup>2</sup> , je treba predlagati izvedljive variantne rešitve. Kadar variantne rešitve niso možne, je to treba posebej utemeljiti.
Objekti, ki so v skladu z nameni iz prvega odstavka 44. člena in 45. člena zakona in sicer, kadar zaradi tehničnih ali tehnoloških razlogov ni mogoče uporabiti zemljišč nekmetijskih namenskih rab ali drugih kmetijskih zemljišč.
Objekti, ki služijo kmetijski in gozdarski dejavnosti in so po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 – popr.; v nadaljnjem besedilu: uredba) uvrščeni v naslednje skupine: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, vendar le tako, da je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;</li> <li>– 12712 – stavbe za rejo živali, razen stavb za intenzivno rejo – farm;</li> <li>– 12713 – stavbe za spravilo pridelka, vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije; za vinske kleti in zidanice je pogoj, da ima potencialni investitor v lasti in obdelavi najmanj 3000 m<sup>2</sup> vinograda;</li> <li>– 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe, kot so stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (kolnice, lope in podobno), vendar le v okviru ali neposredni bližini območja, na katerem že stojijo stavbe in gospodarska poslopja kmetije.</li> <li>– možno je načrtovati lokacije za preselitev kmetij, kadar je njihov razvoj v naselju onemogočen.</li> </ul>
Objekti, ki služijo turistični dejavnosti in so po uredbi uvrščeni v naslednje skupine: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12111 – hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, vendar le, kadar je lokacija vezana na obstoječe hotelske ali podobne turistične nastanitvene zmogljivosti ter na dejavnost turistične kmetije;</li> <li>– 12610 – stavbe za kulturo in razvedrilo, vendar od teh le paviljoni in stavbe za živali in rastline kadar so funkcionalno vezani na živalske, botanične ali druge tematske vrtove ali parke in</li> <li>– 12640 – stavbe za zdravstvo, vendar od teh le zdraviliške stavbe in le, kadar je lokacija vezana na obstoječe zmogljivosti.</li> </ul>
Objekti, ki služijo gospodarski javni infrastrukturi in so po uredbi uvrščeni v naslednje skupine: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12410 – postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe;</li> <li>– 211 – ceste;</li> <li>– 212 – železnice;</li> <li>– 213 – letališke steze, ploščadi in radio-navigacijski objekti;</li> <li>– 214 – mostovi, viadukti, predori in podhodi;</li> <li>– 215 – pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti;</li> <li>– 22122 – objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode;</li> <li>– 2213 – prenosna komunikacijska omrežja;</li> <li>– 2221 – distribucijski plinovodi;</li> <li>– 2222 – distribucijski cevovodi za vodo in pripadajoči objekti;</li> <li>– 22231 – cevovodi za odpadno vodo in</li> <li>– 2224 – distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.</li> </ul>
Objekti namenjeni splošni rabi, ki so po uredbi uvrščeni v naslednji skupini: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 24204 – pokopališča in</li> <li>– 1272 – stavbe za opravljanje verskih obredov in pokopališke stavbe.</li> </ul>
Objekti za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine, ki so po uredbi uvrščeni v naslednje skupine: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12730 – kulturni spomeniki, kadar gre za prostorske ureditve in posege na funkcionalnem območju spomenika;</li> <li>– 24203 – odlagališča odpadkov, vendar le, če gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječih odlagališč odpadkov in</li> <li>– 22232 – čistilne naprave.</li> </ul>
Objekti, ki služijo športu in rekreaciji in so po uredbi uvrščeni v naslednje skupine: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12420 – garažne stavbe, vendar od teh le čolname;</li> <li>– 24110 – športna igrišča, vendar od teh le objekti za vodne športe, kadar je lokacija vezana na obstoječe vodne površine;</li> <li>– 24122 – drugi gradbeni objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, vendar od teh le: <ul style="list-style-type: none"> <li>– a) smučišča z žičniškimi napravami ter golf igrišča, pod pogojem, da se njihova pretežna površina (vsaj 80%) ne načrtuje na najboljših kmetijskih zemljiščih;</li> <li>– b) vzletišča.</li> </ul> </li> </ul>

Objekti, ki služijo rabi naravnih dobrin in so po uredbi uvrščeni v naslednji skupini: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 23010 – rudarski objekti, vendar od teh le instalacije in tehnične naprave za pridobivanje mineralnih surovin na območjih pridobivalnih prostorov, in</li> <li>– 23020 – energetski objekti, vendar od teh le hidroelektrarne, elektrarne na veter ter sončne elektrarne.</li> </ul>
Objekti, ki služijo obrambi ter varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami v pristojnosti občine in so po uredbi uvrščeni v skupino: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 24202 – objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih.</li> </ul>

Tabela 5: V II. skupini kriterijev so zajeti samo tisti, ki niso vključeni v 44. člen ZPNačrt in izhajajo iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije

<b>III. skupina kriterijev</b>
Za <b>nadomestno gradnjo</b> po točki 9 iz 99. člena UPRS
Za <b>proizvodne objekte</b> , hidroelektrarne, rudniške objekte, kamnolomi in podobno: po točki 12 iz 99. člena UPRS

Tabela 6: Vrsta kriterijev III. skupine, ki izhaja iz aplikacije Strategije prostorskega razvoja Slovenije

<b>VI. skupina kriterijev</b>
<p>SPRS III 1.1.3 (3) V primeru, da je poseljena površina zunaj poselitvenega območja spoznana kot območje poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispeva k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se jo ohranja in varuje z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih zakonito zgrajenih objektov,</li> <li>– nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov in</li> <li>– novogradnjo, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja.</li> </ul> <p>SPRS III 1.1.3 (5) Lokalna skupnost se v svojih aktih odloča, kako bo razvijala svoje potenciale. Gradnja zunaj poselitvenih območij naj bo v vlogi dviganja kvalitete kulturne krajine, bivalnih pogojev, zaposlitvenih možnosti. Upošteva se zgodovinski razvoj, se ga nadgrajuje in dodaja avtohtonim prvinam slovenske gradbene kulture nove oblikovalske rešitve, ki razvijajo slovenska podeželska naselja v smislu tržnega proizvoda. Pomemben pogoj za uspešen razvoj podeželja in območij z razvojnimi problemi je visoka kvaliteta urbanističnih in arhitekturnih rešitev, ki je osnova, da se naselja razvijajo v lep, zanimiv, obiska vreden prostor, v katerem se ustvarjajo možnosti za zaposlitev in dohodek.</p> <p>SPRS III 1.1.3 (6) Zunaj poselitvenih območij se lahko namenja zemljišča za gradnjo kmetij, kadar gre za območja z visokim pridelovalnim potencialom za kmetijstvo, ustrezno koncentracijo kmetijske posesti na kmetijo ter skladno z zahtevami za varstvo naravnih virov in kakovostmi krajinskega in grajenega okolja.</p> <p>SPRS III 1.1.3 (7) Gradnja objektov za športno-rekreacijske namene zunaj poselitvenih območij je možna, če: – naravne razmere omogočajo izvajanje dejavnosti oziroma je prostorska ureditev prostorsko in oblikovno skladna z obstoječo rabo, tamkajšnjimi dominantami, topografskim položajem ter vedutami in – je možno zagotoviti priključke na prometni in energetski sistem, neoporečno oskrbo s pitno vodo z zadostnimi kapacitetami ter odvajanje in čiščenje odpadnih voda glede na potrebe izvajanja turistično - rekreacijske dejavnosti in njenega vpliva na okolje.</p> <p>SPRS III 1.1.4 Podeželska naselja, vasi in zaselki (1) V podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu. Prednost se daje prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti.</p>



SPRS III 1.1.4 Podeželska naselja, vasi in zaselki (3) Zaradi preprečevanja imisijskih vplivov se poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov. Omogoča se gradnjo novih ali nadomestnih kmetij in prenovo oziroma posodobitev funkcionalnih objektov ter jih usposablja za sodobno kmetovanje in skrbi za neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportne možnosti.

*Tabela 7: Vrsta kriterijev IV. skupine, ki izhaja iz splošnih smernic s področja razvoja poselitve*

<b>V. skupina kriterijev</b>
Območje razpršene poselitve je tisto območje ohranjanja poselitve, kjer so novi posegi dovoljeni zato, da se prebivalcem teh območij omogoči ustrezen bivalni standard v obnovljenih obstoječih objektih z možnostjo gradnje novih objektov za dopolnilne dejavnosti na novo načrtovanih stavbnih zemljiščih. (2.2.3 toč.)
Tudi v najmanjših, zlasti agrarnih zaselkih in na ločenih (samotnih) kmetijah je priporočljivo ustvariti pogoje za gradnjo za potrebe bivanja, kmetijstva, malega gospodarstva oz. turizma, in sicer načeloma znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitvijo na okoljsko, krajinsko-ambientalno in gradbeno-tehnično sprejemljive lokacije v okviru zaokroževanja komunalno opremljenih zemljišč. (2.2.3 toč.)

*Tabela 8: Vrsta kriterijev V. skupine, ki izhaja iz aplikacije Zakona o kmetijskih zemljiščih*

<b>VI. skupina kriterijev</b>
Lokalna skupnost lahko v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo naslednjih objektov ali posegov v prostor:
a) agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
b) enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, razen kleti in vinske kleti;
c) objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov;
č) čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m <sup>2</sup> ;
d) staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m <sup>2</sup> ;
e) pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža);
f) pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov;
g) raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
h) začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:
- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
- cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
- začasna tribuna za gledalce na prostem,
- premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik);
i) opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica);
j) začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
k) dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:

- ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
  - je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
  - ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
- l) gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
- daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje, in
  - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
- m) rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- n) mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.
- Ne glede na točko b) prejšnjega odstavka lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo le naslednjih enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov: rastlinjak, ograja za pašo živine, obora za rejo divjadi, ograja in opora za trajne nasade in opora za mreže proti toči, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, kozolec, dvojni kozolec (toplar), molzišče, napajalno korito, krmišče, kmečka lopa.
- Ne glede na točko c) prvega odstavka tega člena lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo le naslednjih objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, ki po velikosti ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov: rastlinjak, ograja za pašo živine, obora za rejo divjadi, ograja in opora za trajne nasade in opora za mreže proti toči, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, kozolec, dvojni kozolec (toplar), molzišče, napajalno korito, krmišče, kmečka lopa.
- Lokalna skupnost lahko v prostorskem aktu lokalne skupnosti za gradnjo staj iz točke d) prvega odstavka tega člena, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov iz točk b) in c) prvega odstavka tega člena ter objektov iz drugega in tretjega odstavka tega člena, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, predpiše strožje pogoje kot so določeni v 3.čla členu tega zakona glede zahtevanih površin kmetijskih zemljišč, ki jih mora izpolnjevati investitor, da lahko gradi na kmetijskem zemljišču.
- Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu lokalne skupnosti za gradnjo objektov iz prvega odstavka tega člena, razen začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, predpiše tudi dodatne pogoje in kriterije, ki jih mora za gradnjo na kmetijskem zemljišču izpolnjevati investitor.
- Na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč ni dopustno vzpostavljati območij za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave.
- Ne glede na prejšnji odstavek se na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč lahko izjemoma vzpostavljajo območja za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave, ki so povezani z obstoječimi ali načrtovanimi prostorskimi ureditvami državnega pomena s področja cestne in železniške infrastrukture iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona, če jih ni mogoče umestiti na druga zemljišča.
- Pomožni kmetijsko-gozdarski objekti iz točk b) in c) prvega odstavka tega člena ter drugega in tretjega odstavka tega člena, čebeljnaki iz točke č) prvega odstavka tega člena ter staje iz točke d) prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene. Minister, pristojen za kmetijstvo, v soglasju z ministrom, pristojnim za obrambo, podrobneje določi vrste

začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz točke j) prvega odstavka tega člena. (3. č. čl.)

### 3.ča člen

Ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, lahko staje in pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, na kmetijskem zemljišču gradi investitor, ki ima v lasti oziroma zakupu:

- a) najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali
- b) najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.

### 3.e člen

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo širitve območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena.

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo nove prostorske ureditve državnega pomena s področij:

- a) cestne infrastrukture;
- b) železniške infrastrukture;
- c) energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, in sicer:
  - hidroelektrarne, vrtine za pridobivanje geotermalne energije, elektroenergetske vode, plinovode, vročevode in naftovode ter priključke nanje;
  - vetrne elektrarne na kmetijskih zemljiščih z boniteto kmetijskih zemljišč do vključno 40;
- č) vodne infrastrukture in vodne ureditve;
- d) obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- e) zračnega prometa, in sicer radionavigacijske naprave za zračni promet.

Prostorske ureditve državnega pomena iz prvega in drugega odstavka tega člena se umeščajo najprej na zemljišča nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, se ob upoštevanju območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč prostorske ureditve državnega pomena umeščajo najprej na območja ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območja trajno varovanih kmetijskih zemljiščih, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Hkrati je treba v čim večji meri upoštevati obstoječa omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter načrtovati racionalno in tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost.

Pobudnik v skladu z zakonom, ki ureja umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik), mora pri pripravi pobude za pripravo državnega prostorskega načrta upoštevati območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč za tiste lokalne skupnosti, katerih območje naj bi bilo zajeto v območje načrta.

Če se prostorska ureditev državnega pomena načrtuje na območjih trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, izdelovalec prostorskega akta za pripravo študije variant, ki jo določajo predpisi s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, izdelava analizo posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje:

- obseg posega posamezne variante glede na boniteto kmetijskih zemljišč;
- obseg posega posamezne variante na območje izvedenih agrarnih operacij;

- način poseganja na zaokrožena območja kmetijskih zemljišč.

V fazi izdelave osnutka državnega prostorskega načrta se za izbrano varianto izdela analiza posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje obseg posega prostorskih ureditev na grafične enote rabe zemljišč kmetijskih gospodarstev za posamezna kmetijska gospodarstva v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

### 3.d člen

...

Ne glede na prejšnji odstavek se lahko na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč v prostorskih aktih lokalnih skupnosti s spremembo kmetijske namenske rabe pred iztekom roka iz prejšnjega odstavka načrtujejo:

- objekti cestne infrastrukture lokalnega pomena, nujno potrebni zaradi navezave na cestno infrastrukturo iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona,
- preselitve kmetijskih gospodarstev delno ali v celoti, ki so povezane z načrtovanjem cestne infrastrukture iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona, in
- objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve, nujno potrebne zaradi varstva pred škodljivim delovanjem voda, in objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve lokalnega pomena, nujno potrebne zaradi prostorskih ureditev državnega pomena iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena tega zakona.

Lokalna skupnost mora ureditve iz prejšnjega odstavka načrtovati najprej na zemljiščih neekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, jih je treba najprej načrtovati na območju ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

### 3.e člen

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo širitve območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena.

Ne glede na določbe prvega odstavka prejšnjega člena se lahko na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč pred iztekom roka iz prvega odstavka prejšnjega člena načrtujejo nove prostorske ureditve državnega pomena s področij:

- cestne infrastrukture;
- železniške infrastrukture;
- energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo, in sicer:
  - hidroelektrarne, vrtine za pridobivanje geotermalne energije, elektroenergetske vode, plinovode, vročevode in naftovode ter priključke nanje;
  - vetrne elektrarne na kmetijskih zemljiščih z boniteto kmetijskih zemljišč do vključno 40;
- vodne infrastrukture in vodne ureditve;
- obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- zračnega prometa, in sicer radionavigacijske naprave za zračni promet.

Prostorske ureditve državnega pomena iz prvega in drugega odstavka tega člena se umeščajo najprej na zemljišča neekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, se ob upoštevanju območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč prostorske ureditve državnega pomena umeščajo najprej na območja ostalih kmetijskih zemljišč ter šele nato na območja trajno varovanih kmetijskih zemljiščih, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Hkrati je treba v čim večji meri upoštevati obstoječa omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter načrtovati racionalno in tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost.

Pobudnik v skladu z zakonom, ki ureja umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik), mora pri pripravi pobude za pripravo državnega prostorskega načrta

upoštevati območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč za tiste lokalne skupnosti, katerih območje naj bi bilo zajeto v območje načrta.

Če se prostorska ureditev državnega pomena načrtuje na območjih trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, izdelovalec prostorskega akta za pripravo študije variant, ki jo določajo predpisi s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, izdela analizo posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje:

- obseg posega posamezne variante glede na boniteto kmetijskih zemljišč;
- obseg posega posamezne variante na območje izvedenih agrarnih operacij;
- način poseganja na zaokrožena območja kmetijskih zemljišč.

V fazi izdelave osnutka državnega prostorskega načrta se za izbrano varianto izdela analiza posegov na kmetijska zemljišča, ki vsebuje obseg posega prostorskih ureditev na grafične enote rabe zemljišč kmetijskih gospodarstev za posamezna kmetijska gospodarstva v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

### 3.ea člen

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- b) stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- c) stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;
- c) v primeru zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

#### 6. člen

Določbe tega zakona o rabi in obdelovanju kmetijskih zemljišč se uporabljajo tudi za zemljišča, ki so s planskim aktom določena za stavbna zemljišča oziroma za nekmetijske namene, dokler za njih ni v skladu s predpisi izdano dovoljenje za gradnjo oziroma drug ustrezen akt.

*Tabela 9: Vrsta kriterijev VI. skupine, ki izhaja iz splošnih smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč*

#### **VII. skupina kriterijev**

Ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, lahko staje in pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so po predpisu, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, na kmetijskem zemljišču gradi investitor, ki ima v lasti oziroma v zakupu : a) najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali b) najmanj 5.000 m<sup>2</sup> zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade. (16. toč.)

Kriterije je treba uskladiti z določenimi pravnimi zahtevami oz. **pogoji**:

- lega na območjih z varstvenimi ali varovalnimi režimi; v okviru predmetnega pogoja je potrebno izhajati iz najmanj naslednjih omejitev oz. varstvenih režimov, ki se pojavljajo v prostoru:
  - območje GERK-a (grafična enota rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva);
  - območje poplavnih vod;
  - vodovarstveno območje;
  - območje ali objekt naravnih vrednot;
  - območje Nature 2000;
  - ekološko pomembno območje;

- območje ali objekt varovane kulturne dediščine;
  - območje varovalnega gozda,
  - območja protierozijskih ukrepov;
  - območje varovalnega pasu elektrovoda;
  - morebitne druge omejitve in določeni pravni režimi.
- možnost dostopa do javne ceste (*dodatno definirano*: tik ob obstoječi kategorizirani in nekategorizirani cesti in poti ali preko funkcionalnega zemljišča oz. dvorišča obstoječega objekta).

Šele izpolnitev pogojev, torej uskladitev namembnosti iz kriterijev od I. do VI. skupine s pogoji, lahko predstavlja pozitivno stališče oz. opredelitev zemljišča, za katerega je podana pobuda za spremembo namenske rabe prostora, kot stavbnega zemljišča in njegovo smiselno vsebinsko integracijo v koncept poselitve oz. v osnutek OPN.

Kriterije, ki jih je treba upoštevati pri presoji oz. oblikovanju stališč do podanih razvojnih pobud pravnih in fizičnih oseb, smo podrobneje predstavili v predhodnih točkah tega gradiva. Pri tem smo izpostavili, da izhajajo iz treh osnovnih podlag ((1) iz ZPNačrt, (2) iz Uredbe o Prostorskem redu Slovenije in (3) iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije) in jih opisali ter utemeljili.

Da bi bilo mogoče kriterije operacionalizirati, je zanje treba izbrati ustrezne kazalce oz. kazalnike, ki kar najbolje odražajo (prikazujejo) vsebino posameznega kriterija.

V postopku nadaljnje operacionalizacije zastavljenega modela smo pripravili nabor relevantnih vrednosti posameznih kazalcev, ki so pomembni za oceno skladnosti podane pobude s pravnimi izhodišči. Možne vrednosti kazalcev (delovno jih lahko imenujemo merila) seveda smiselno povzemajo določila izhodišč za področje poselitve in iz njih izpeljanih kriterijev.

## 4.2 Opis postopka izdelave stališč do pobud

Zaradi količine podatkov, ki jih je treba upoštevati pri obravnavi posamezne pobude ter zaradi precej velikega števila pobud, smo opredelili metodo dela, s pomočjo katere bo mogoče podatke v največji možni meri obdelovati računalniško oz. avtomatizirano, dobljene kvantitativne rezultate pa korigirati s kvalitativnimi kazalniki, ki jih ni mogoče kvantificirati v računalniškem modelu.

Predlagan način obdelave pa pomeni, da je potrebno posamezno pobudo oz. namen pobudnika, ki je izražen v pobudi, ustrezno digitalizirati, kar pomeni, da se pri prenosu v digitalno obliko ustrezno atributirajo in šifrirajo, in to tako, da predstavljajo ustrezne kazalce in njihova merila za presojo pobud po opredeljenih kriterijih ter se tako pripravijo za avtomatizirano obdelavo.

Tako pripravljene podatke seveda ne vsebujejo le seznama pobud, ampak tudi vse ostale relevantne podatke o posamezni pobudi, ki se nanašajo na vsebino in lokacijo pobude, na vsebino predhodno opisanih kriterijev, na prisotne omejitve v prostoru oz. druge pogoje in značilnosti, na vrsto predlagane spremembe namenske rabe prostora, na vrsto stavbe, ki jo želi pobudnik zgraditi na predlaganem stavbnem zemljišču, na status pobudnika itd.

Na osnovi ustrezno pripravljene in s podatki izpopolnjene tabele se oblikuje model, ki omogoča izoblikovanje stališč do pobud na transparenten in v čim večji meri objektivni, predvsem pa obvladljiv način. Iz rezultatov modela oz. presoje je razvidno, ali je možno strokovno utemeljeno (po predhodno predstavljenih kriterijih in pogojih določena zemljišča, na katera se nanašajo pobude), v pobudi predlagane spremembe vključiti v spremembe namenske rabe prostora.



### 4.3 Obrazložitev in pregled tipičnih zapisov stališč do pobud

Stališče do posamezne pobude je podano v šifrirani obliki. Stališče do pobude (v obliki tipskega obrazca) je informativno, dokončno stališče do pobude pa bo podano oz. znano po sprejetju predloga OPN. V njem bodo namreč že upoštevane smernice in pripombe nosilcev urejanja prostora, pripombe do stališč do pobud in predlogi javnosti. V postopku priprave in sprejema OPN se lahko stališča do pobud, ki so v predhodni fazi pozitivna, tudi spremenijo.

Stališče do pobude je členjeno glede na namen in glede na lego na posamezni vrsti osnovne namenske rabe prostora. Pobude so digitalizirane na način, da vsaka predlagana osnovna namenska raba in vrsta objekta predstavlja en zapis ('primer') v podatkovni bazi. Za vsak tak zapis je posebej podano stališče do pobude, torej glede na predlagano osnovno namensko rabo prostora in glede na vrsto objekta.

V nadaljevanju je naveden nabor možnih šifriranih stališč do podanih pobud:

**DA in DA (delno)** - za predlagano vrsto namenske rabe in objekta je stališče do pobude pozitivno bodisi za celotno območje pobude bodisi samo za del predlaganega območja pobude.

**NE** - za predlagano vrsto namenske rabe in objekta je stališče do pobude negativno.

**UMIK** - pobudnik je umaknil pobudo.

## 4.4 Kriteriji za oblikovanje območij stavbnih zemljišč na osnovi pobud

Za nekatere od predlaganih pobud je bilo podano pozitivno stališče in za takšne pobude smo pripravili poseben sloj, v katerem smo določili območje, ki bi predstavljalo spremembo namenske rabe v občinskem prostorskem načrtu. Takšna sprememba je lahko sprememba v stavbno zemljišče, lahko je sprememba iz stavbnega zemljišča v primarno rabo, ali pa se spreminja namenska raba med primarnimi rabami.

Za določitev novih območij stavbnih zemljišč smo pripravili nabor določil in kriterijev po katerih se določajo nova območja stavbnih zemljišč. V nadaljevanju so predstavljeni kriteriji in določila v pravnih aktih na osnovi katerih smo določili nova območja stavbnih zemljišč:

1. Upoštevajo se pogoji in merila za parcelacijo, ki so določeni v 90. členu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (v nadaljevanju OPN). Upoštevajo se tudi določila za lego objekta na parceli namenjeni gradnji, ki so opredeljeni v 75. členu OPN.

2. Velikost stavbnega zemljišča se nadalje lahko dodatno opredeli glede na vrsto dejavnosti, ki jo pobudnik predlaga (stanovanjska, kmetijska, turistična, počitniška, proizvodna, itd.). Velikost lahko predlaga pobudnik oziroma jo oceni in določi prostorski načrtovalec.

Zaradi jasnosti se upoštevata še dodatna dva kriterija:

3. Smiselno se dodatno upoštevajo območja, ki so v evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč opredeljene kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra dejanske rabe 3000).

4. Pri določanju razmejitve namenskih rab se v skladu s tretjim odstavkom 40. člena ZPNačrt (40. čl (3) pravi: "Enote urejanja prostora morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru") in v skladu z drugim odstavkom 42. člena (42. čl (2) pravi: "Območja iz prejšnjega odstavka se določijo tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru") upošteva zemljiško katastrski prikaz.

Dodatni kriteriji:

5. Dodatno se upoštevajo tudi terenske razmere in omejitve varstvenih režimov.

## 4.5 Primeri tipičnih interpretacij oz. stališč do podane pobude

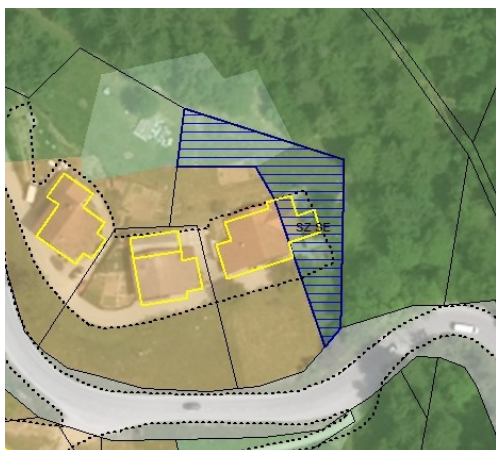
V nadaljevanju so predstavljeni tipični primeri stališč do pobud. Za vsak predstavljen primer je podan namen pobudnika in interpretacija stališča do pobude, grafični prikaz in primer kratke obrazložitve stališča do pobude.

### PRIMER 1

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt stanovanjska stavba ali za drugo vrsto objekta. Pobuda predstavlja že obstoječ objekt v prostoru, ki je razviden iz evidence katastra stavb ali iz evidence dejanske rabe ali je razviden iz digitalnega ortofoto posnetka. Na osnovi omenjenih evidenc se stanje ažurira tako, da se določi stavbno zemljišče.

Stališče do pobude je pozitivno, vendar le v delu, ki se nanaša na območje ažuriranja.

#### **Grafični prikaz lege pobude:**

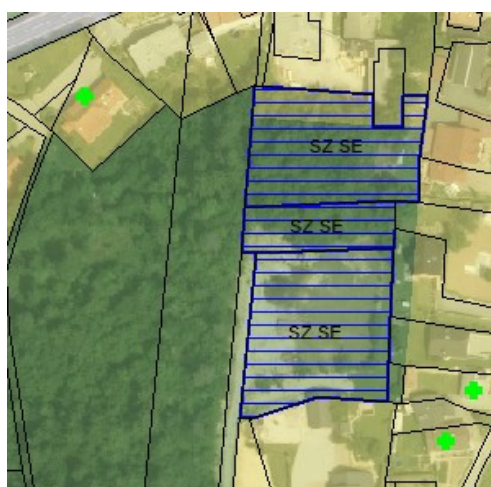
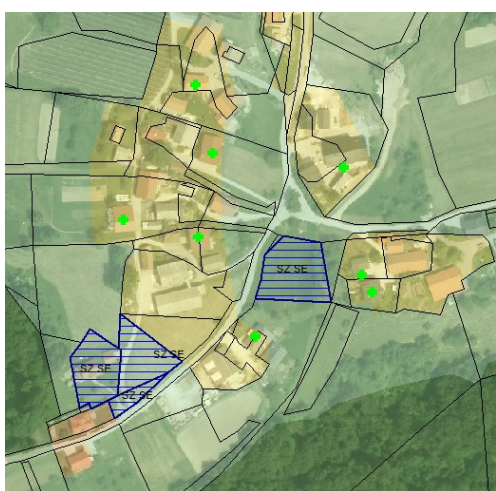


## PRIMER 2

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt stanovanjska stavba ali za drugo vrsto objekta. Pobuda je locirana v neposredni bližini stavbnega zemljišča obstoječega naselja in bi dodatno stavbno zemljišče na območju pobude pomenilo funkcionalno zaokrožitev in povezanost z obstoječim naseljem.

Stališče do pobude je pozitivno, vendar le v delu, ki se nanaša na območje funkcionalne zaokrožitve in povezanosti z naseljem.

### Grafični prikaz lege pobude:

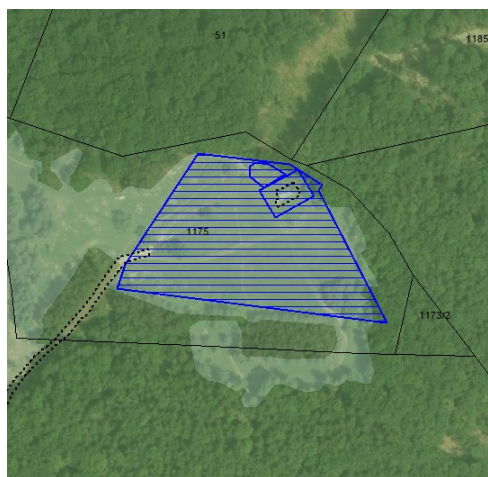
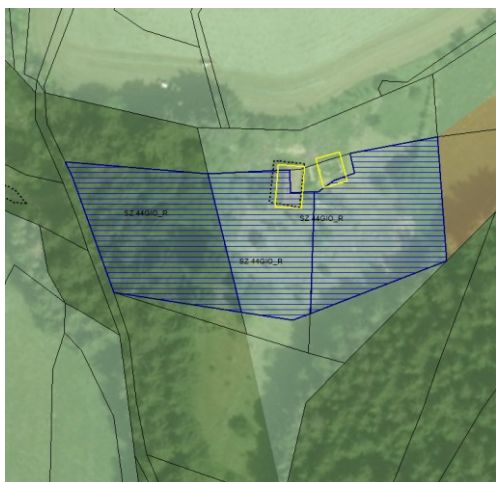


### PRIMER 3

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt kmetijsko, gozdarsko, turistično dejavnost, za varstvo okolja, za obrambo, za varstvo pred naravnimi nesrečami, za splošno rabo, za šport in rekreacijo, za opravljanje lokalnih gospodarskih služb, za rabo naravnih dobrin ali za drugo vrsto objekta, ki je namenjen dejavnostim v 44. in 45. členu ZPNačrt-a. Pobuda je v skladu z dejavnostmi iz 44. in 45. člena ZPNačrt, ki določata načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor zunaj območja naselja in za območje razpršene poselitve in ne predstavlja nove razpršene gradnje v prostoru, zato je stališče do pobude pozitivno.

Stališče do pobude je pozitivno, vendar le v delu, ki se nanaša na določitev stavbnega zemljišča, ki je potreben za predviden objekt in katerega dejavnost je v skladu z dejavnostmi, ki jih predvidevata 44. in 45. člen ZPNačrt.

#### **Grafični prikaz lege pobude:**

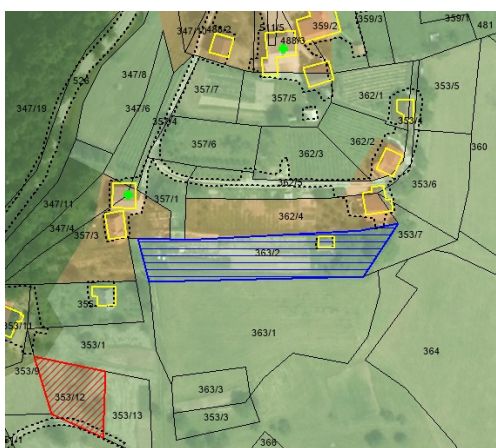
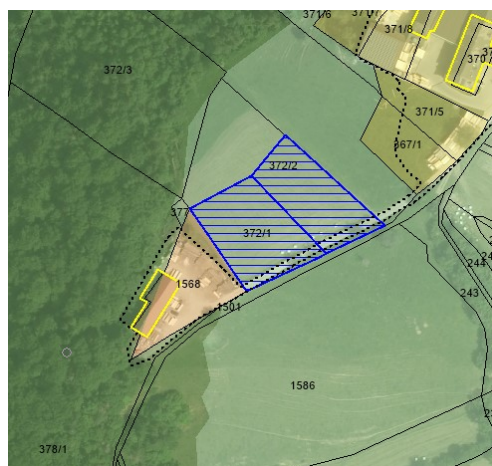
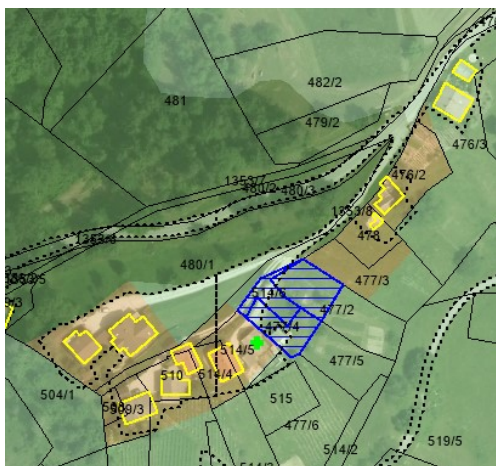


## PRIMER 4

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt kmetijsko, gozdarsko, turistično dejavnost, za varstvo okolja, za obrambo, za varstvo pred naravnimi nesrečami, za splošno rabo, za šport in rekreacijo, za opravljanje lokalnih gospodarskih služb, za rabo naravnih dobrin ali za drugo vrsto objekta, ki je namenjen dejavnostim v 44. in 45. členu ZPNačrt-a oziroma izjemoma druga vrsta objekta, če je pobuda med obstoječimi stavbnimi zemljišči ali je podana pobuda za gospodarsko dejavnost. Pobuda je locirana med ali v neposredni bližini stavbnega zemljišča razpršene poselitve in bi dodatno stavbno zemljišče na območju pobude pomenilo funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja.

Stališče do pobude je pozitivno, vendar le v delu, ki se nanaša na določitev stavbnega zemljišča, ki je potreben za predviden objekt in smiselno zaokrožuje območje razpršene poselitve.

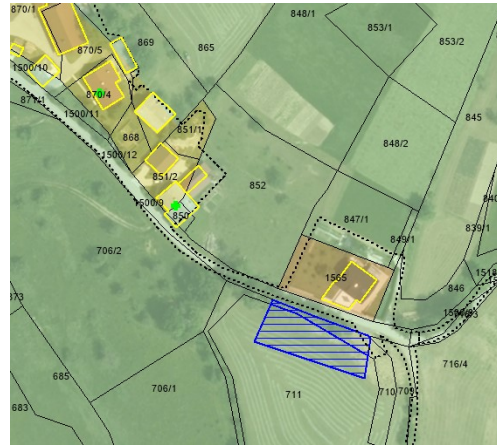
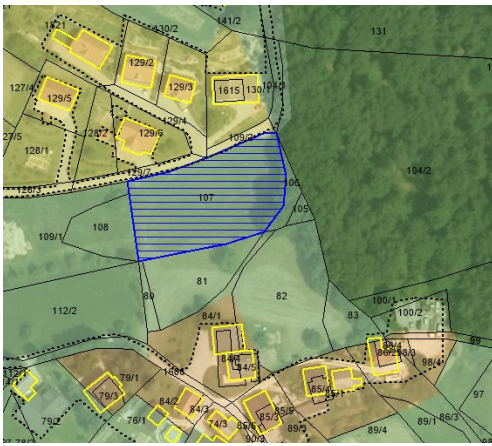
### Grafični prikaz lege pobude:



**PRIMER 5**

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt stanovanjska stavba ali za drugo vrsto objekta. Območje pobude je bilo obdelano v strokovnih podlagah. Le-ta predvideva širjenje stavbnega zemljišča na območje pobude.

Stališče do pobude je pozitivno, vendar le v delu, ki se nanaša na določitev stavbnega zemljišča, ki je potreben za predviden objekt in kot je določeno v strokovni podlagi.

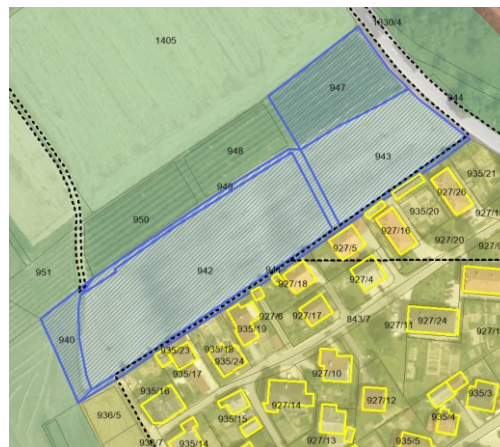
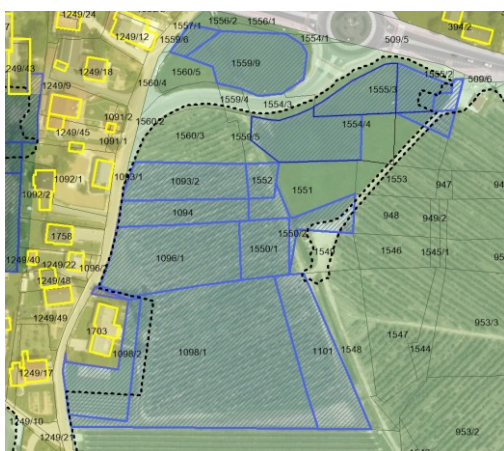
**Grafični prikaz lege pobude:**

## PRIMER 6

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt stanovanjska stavba ali za drugo vrsto objekta. Območje pobude predstavlja širjenje območja stavbnih zemljišč obstoječega naselja, vendar do sedaj za dotično območje pobude še niso bile izdelane strokovne podlage.

Pobuda predstavlja širitev naselja, vendar bodo območja širitve naselja določene v strokovnih podlagah, zato je stališče do pobude pozitivno, če bo območje pobude predlagano in utemeljeno kot najustreznejša rešitev v okviru strokovne podlage.

### Grafični prikaz lege pobude:



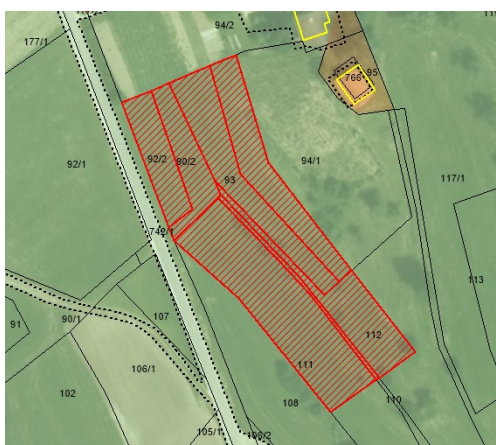
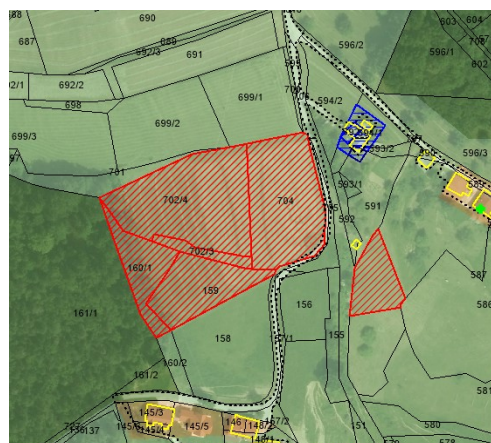


## PRIMER 7

Podana je pobuda za spremembo iz kmetijskega, gozdnega, vodnega ali drugega zemljišča v stavbno zemljišče za objekt stanovanjska stavba oziroma za drugo vrsto objekta. Vzpostavljane novih stavbnih zemljišč za namen gradnje stanovanjske stavbe izven območij naselij je po ZPNačrt prepovedano. Izjemoma je dovoljeno, če je gradnja stanovanjske stavbe v povezavi z nameni in dejavnostmi določenimi v 44. in 45. členu ZPNačrt. Tudi, če je pobuda povezana z nameni in dejavnostmi določenimi v 44. in 45. členu ZPNačrt, a območje pobude na novo vzpostavlja stavbo zemljišče, ki ni funkcionalno in zaznavno povezano z že obstoječimi tvorbami poselitve oziroma obstoječimi stavbnimi zemljišči in hkrati ne leži v njihovi neposredni bližini, potem bi takšen poseg ustvaril novo razpršeno gradnjo, ki ni dopusten.

Stališče do pobud, ki predstavljajo novo razpršeno gradnjo, je negativno.

### Grafični prikaz lege pobude:





## 5 ZAKLJUČEK

V pričujoči nalogi so bile pobude posamič in podrobno vsebinsko strokovno pregledane in interpretirane v skladu z metodo, ki vključuje relevantne pravne podlage, strokovne predpise ter podatke o stanja in varovanju prostora ter okolja.

Skupaj je bilo na vse pobude podanih 561 strokovnih stališč oz. odgovorov. Od teh je pozitivnih stališč 444 (79 %), negativnih stališč je 112 (20 %) in pet pobud (1 %) je bilo umaknjenih. Pobude s pozitivnim stališčem bodo vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN, medtem ko pobude, ki so v tej fazi dobile negativno stališče ne bodo vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN. Za pobude, ki bodo vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN, se bo dokončno stališče oblikovalo v postopku, v katerem bodo za posamezne spremembe namenske rabe prostora mnenje podali nosilci urejanja prostora. Zato se lahko pričakuje, da nekatere pobude oziroma spremembe namenske rabe, ki bodo v začetku vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN v osnutku, ne bodo pridobile pozitivnega stališča enega ali več nosilcev urejanja prostora, zato nekatere pobude tako na koncu ne bodo realizirane oziroma sprejete v prenovljenem OPN.

# B. PRILOGE

## **PRILOGA 1A: SEZNAM POBUD (razporejene po številki pobude)**

V seznamu je za vsak obdelani 'primer' oz. pobudo izbor osnovnih podatkov zanj(o) in stališče do nje. Vsak 'primer' ima enoznačno tekočo številko, v bazi podatkov je ta številka vpisana v atribut UniqueID.

## **PRILOGA 2: GRAFIČNI PRIKAZ STALIŠČ DO POBUD**

V prilogi je karta, ki prikazuje lego posamezne pobude v prostoru in strokovno stališče do pobude.