



**OBČINA KUNGOTA**  
Plintovec 1, 2201 Zg. Kungota

**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**  
**občine Kungota**  
**DOPOLNJENI OSNUTEK**

obrazložitev načrtovanih prostorskih ureditev

župan občine Kungota  
**Igor Stropnik**

oktober 2017

Naloga: **OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT  
občine Kungota**

Faza: **Osnutek občinskega prostorskega načrta  
Obrazložitev načrtovanih prostorskih ureditev  
z elaboratom posegov na kmetijska zemljišča**

Naročnik: **Občina Kungota**

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

Nosilec naloge: **Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh.  
A-0880**

Sodelavci: **Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.  
Sebastijan BORKO, univ. dipl. geog.  
mag. Katja KERKEZ, dipl. inž. gr.  
Alenka SEVER, univ. dipl. geog.  
Aleš KOPRIVŠEK, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
mag. Zoran ŽIVEC, univ. dipl. inž. str.**

Številka naloge: **14049**

Številka pogodbe: **0112/2014**

Datum izdelave: **junij 2015**

Direktor: **Marinka KONEČNIK KUNST**

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Prostorski razvoj v občini</b>	<b>5</b>
2.1	Izhodišča in cilji prostorskega razvoja	5
2.1.1	Izhodišča	5
2.1.2	Cilji	6
2.2	Opis prostorskega razvoja	7
2.2.1	Obrazložitev načrtovanih prostorskih ureditev po razlogih	8
2.2.2	Načrtovane prostorske ureditve v naseljih	12
2.2.3	Spremembe NRP na območjih sanacije razpršene gradnje	14
2.2.4	Načrtovane prostorske ureditve izven naselij	16
2.2.5	Spremembe namenske rabe prostora v primarno rabo	19
2.2.6	Usklajevanje obstoječih namenskih rab prostora	22
2.2.7	Usklajevanja, ažuriranja, korekcije in zaokrožitve	26
2.2.8	Spremembe namenske rabe prostora v okviru primarnih rab	29
<b>3</b>	<b>Obrazložitev načrtovanih prostorskih ureditev</b>	<b>30</b>
3.1	Naselja	31
3.1.1	Zgornja Kungota	31
3.1.2	Gradiška 1, 2 in 3 ter IC (Spodnja Kungota)	33
3.1.3	Jurij	35
3.1.4	Svečina	36
3.1.5	Morski jarek	37
3.2	Območja sanacije razpršene gradnje	38
3.2.1	Plač	38
3.2.2	Morski jarek II	39
3.2.3	Belvi	40
3.2.4	Ciringa	41
3.2.5	Slatinski Dol	42
3.2.6	Plintovec	43
3.2.7	Velički	44
3.2.8	Mali Rošpoh	45
3.2.9	Hrepevnik	46
3.3	Območja izven naselij	47
3.3.1	Razvoj turizma ali dopolnilnih dejavnosti na kmetiji	47
3.3.2	Ohranitev ali razvoj kmetijske dejavnosti	48
3.3.3	Ohranitev ali razvoj kmetijske dejavnosti na najboljših kmetijskih zemljiščih	49
3.3.4	Vračanje zemljišč v primarno rabo	50
3.3.5	Vodna zemljišča	51
3.3.6	Prometne površine	52
3.3.7	Zaokrožitve in korekcije razpršene poselitve	53
3.3.8	Zemljišča primarnih rab	54
<b>4</b>	<b>Bilance površin</b>	<b>55</b>
4.1	Spremembe NRP za načrtovane prostorske ureditve	55
4.2	Bilanca površin NRP celotne občine	56

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Obrazložitev okrajšav razloga spremembe	8
Tabela 2: Seznam posegov za spremembo NRP v občinskem središču	12
Tabela 3: Seznam posegov za spremembo NRP v naseljih	13
Tabela 4: Seznam posegov za spremembo NRP na območjih sanacij	14
Tabela 5: Seznam posegov na območjih turističnih dejavnosti	16
Tabela 6: Seznam posegov na območjih gozda in drugih kmetijskih zemljišč	17
Tabela 7: Seznam posegov na območjih najboljših kmetijskih zemljišč	18
Tabela 8: Seznam vračanja zemljišč v primarno rabo	19
Tabela 9: Seznam posegov na območjih ažuriranj vodnih zemljišč	22
Tabela 10: Seznam posegov na območjih ažuriranj prometnic	24
Tabela 11: Seznam posegov na območjih usklajevanj, ažuriranj, korekcij in zaokrožitev	26
Tabela 12: Seznam sprememb namenske rabe prostora v okviru primarnih rab	29
Tabela 13: Legenda grafičnih prikazov	30
Tabela 14: Namembnost površin v Zgornji Kungoti	31
Tabela 15: Stanje pozidanosti zemljišč v Zgornji Kungoti	32
Tabela 16: Namembnost površin v Gradiški	33
Tabela 17: Stanje pozidanosti zemljišč v Gradiški	33
Tabela 18: Stanje pozidanosti zemljišč v Juriju	35
Tabela 19: Stanje pozidanosti zemljišč v Svečini	36
Tabela 20: Stanje pozidanosti zemljišč v Morskem jarku	37
Tabela 21: Spremembe namenske rabe prostora po lokaciji	55
Tabela 22: Spremembe namenske rabe prostora po razlogih	55
Tabela 23: Bilanca površin	56

# 1 UVOD

Vsebina predmetne naloge izhaja iz ponudbe izvajalca št. 074/2014, ki temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09 - ZPNačrt-A, 80/10 - ZUPUDPP, 106/10 - popravek ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 109/12 - ZPNačrt-C, 35/13 - Sklep US, 76/14 – odločba US in 14/15 - ZUUJFO; v nadaljevanju: ZPNačrt), Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) ter na določilih še vedno veljavnih državnih prostorskih aktov (Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter Uredbe o prostorskem redu Slovenije) v delih, kjer so skladni z novo zakonodajo. Prav tako je usklajena z določili Pravilnika o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Uradni list RS, št. 110/08 in 43/11 – ZKZ-C) ter v letu 2011 sprejetih sprememb in dopolnitev zakona o kmetijskih zemljiščih.

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev za celotno območje posamezne občine določijo:

- cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine;
- načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena;
- določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (prostorski izvedbeni pogoji).

Občinski prostorski načrt je sestavljen iz:

- strateškega dela, ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture na območju občine;

- izvedbenega dela, ki je neposredna pravna podlaga za vse posege v prostor v občini na območjih, za katera ni potrebno pripraviti občinskega podrobnega prostorskega načrta. Njegovi osnovni nalogi sta, da določa območja in pravila ravnanja na celotnem prostoru občine, le-ta pa morajo biti opredeljena tako, da se z njimi vzpostavlja in varuje javni interes. Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta opredeljuje enote urejanja prostora ter na njih določa osnovno in podrobno namensko rabo prostora, dopustno izrabo prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera bodo izdelani občinski podrobni prostorski načrti.

Osnutek občinskega prostorskega načrta občine Kungota je podlaga za pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in vsebuje:

- besedilo in kartografski del strateškega dela občinskega prostorskega načrta;
- besedilo in kartografski del konceptualnega dela urbanističnega načrta za sonaselje Gradiška;
- prikaz osnovne namenske rabe izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta z obrazložitvijo načrtovanih prostorskih ureditev (predmetna naloga).

## 2 PROSTORSKI RAZVOJ V OBČINI

### 2.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja

Temeljno izhodišče integralnega družbenega razvoja občine predstavlja trajnostni razvoj. Ta zajema tako uravnotežen prostorski kot okoljsko upravičen in smotrni gospodarski razvoj, ki mora ohranjati sedanje vire tudi za prihodnje generacije.

#### 2.1.1 Izhodišča

##### Osnovne ugotovitve, ki izhajajo iz analiz ter možnosti prostorskega razvoja

Občina Kungota leži v gravitacijskem območju mesta Maribor, nacionalnega središča mednarodnega pomena, občinsko središče naselje Zgornja Kungota leži v širšem mestnem območju mesta Maribor. Občinsko središče je podeželsko naselje.

Občina leži ob 1. razvojni osi ob glavni prometni smeri Murska Sobota – Koper in obenem na mejni obodni prometni povezavi. Mimo občine potekata krak 10. panevropskega koridorja Salzburg – Ljubljana – Solun (krak Gradec – Maribor – Zagreb) in 5. panevropski koridor Benetke – Ljubljana – Maribor – Kiev. Občina Kungota leži v območju integriranega javnega prometa in poselitve, za območje občine pa je predviden pospešen razvoj medmestnega javnega prometa. Ob robu občine potekata daljinska cestna in železniška povezava mednarodnega pomena, saj občina meji na mednarodno prometno vozlišče Maribor.

Koridorji državnega energetskega sistema potekajo mimo občine Kungota. Po zasnovi območij ravnanja z odpadki prvega reda leži občina v območju Podravje.

Osrednje območje občine je opredeljeno kot urbana krajina, kjer je razvoj v funkciji urbanega središča z ohranjanjem krajevnih in kulturnih kakovosti. Zahodni rob občine Kungota zaznamujejo hribovska in gorska območja, celotna občina pa je obenem prepoznana kot vododeficitarno območje. Občina leži v makroregiji Slovenska panonska krajina brez prepoznavnih območij naravnih kakovosti oziroma značilnosti na nacionalni ravni.

Občina s komaj še razpoznavno arhitekturno identiteto leži v Dravski arhitekturni regiji, zaradi ohranjene arhitekturne identitete in ruralne naselbinske dediščine pa predstavljata občinsko središče Zgornja Kungota in Svečina prednostna območja prenove.

Občina leži na območju kmetijstva z omejitvami zaradi varstva voda. Poleg tega leži na erozijskem območju srednje in najvišje intenzitete z obstoječimi žarišči zemeljskih plazov in obstoječimi erozijskimi žarišči, vsebuje pa tudi vododeficitarna in poplavna območja.

Med demografsko ogrožena obmejna območja so uvrščena naselja Ciringa, Grušena, Jedlovnik, Jurski Vrh, Kozjak nad Pesnico, Pesnica, Plač, Podigrac, Slatina, Spodnje Vrtiče, Svečina, Špičnik, Vršnik, Zgornja Kungota in Zgornje Vrtiče.

##### Razvojne potrebe v občini ter razvojne potrebe države in regije

Ohranja se vitalnost podeželja, z razvojem njegovih specifičnih potencialov pa tudi kvaliteta, prepoznavnost in doživljajska privlačnost naravne in kulturne krajine ter celotnega odprtega

prostora. Spodbuja se ohranjanje in kvalitetno upravljanje v območjih s prepoznavnimi naravnimi in kulturnimi kakovostmi v povezavi z gospodarskimi možnostmi, ki jih te posebnosti omogočajo.

Občinske razvojne potrebe se ustrezno integrira v zasnovo prostorskega razvoja občine, v odločitve o namenski rabi prostora in tudi v druge vidike in pogoje načrtovanja. Izpostaviti je potrebno predvsem:

- prepoznavnost občine in povečevanje njene vloge v širšem prostoru,
- potrebe po dodatnih razvojnih površinah za razvoj družbenih, oskrbnih in gospodarskih dejavnosti,
- ohranjanje poselitve v naseljih in v odprtem prostoru,
- ohranjanje kulturne krajine,
- izboljšavo gospodarske javne infrastrukture (prometnega sistema z rekonstrukcijami prometnic in dogradnjo pločnikov ter kolesarskih poti; dokončanje kanalizacijskega sistema v naseljih, izgradnja malih kanalizacijskih sistemov v razpršeni poselitvi).

### **Medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin**

Občina svojo zgodovinsko, kulturno in gospodarsko povezanost z okolico uresničuje v kulturnem in gospodarskem smislu s sosednjimi občinami, predvsem pa v odvisnosti od gravitacijskega središča mesta Maribor

### **2.1.2 Cilji**

Uravnotežena namenska raba prostora, funkcionalno omrežje naselij z optimalno poseljenostjo ter odgovarjajoča gospodarska infrastruktura so osnovni cilji prostorskega razvoja. K njim sodijo tudi prostorski vidiki varovanja okolja. Trajnostni prostorski razvoj je dosegljiv skozi usklajena prostorska razmerja in zagotovitev kakovostnih bivalnih in delovnih pogojev. Glede uresničevanja ciljev se tem lahko določijo prioritete.

Za doseganje skladnega prostorskega razvoja občine je potrebno:

- izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj različnih dejavnosti,
- podpiranje kvalitetnega razvoja in ustvarjanje privlačnih naselij,
- razmeščanje dejavnosti v naseljih z upoštevanjem lokacijskih možnosti in omejitev,
- zagotavljanje večje gospodarske konkurenčnosti občine v širšem prostoru,
- zagotavljanje zadostnih količin različnih stanovanj v urbanih naseljih,
- zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenavo in oživljanje naselij, z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

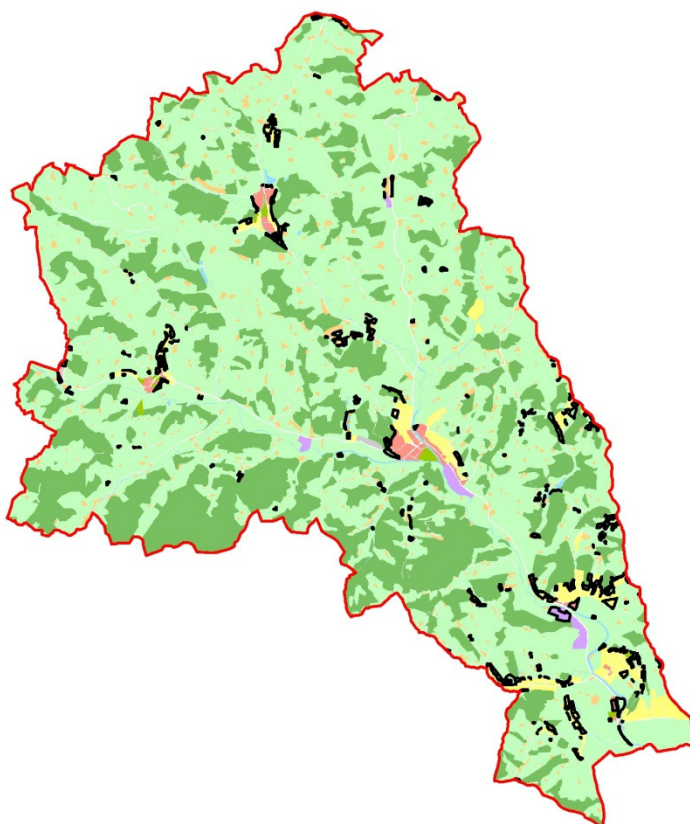
Ohranjanje poselitve v občini je pogojeno z zagotavljanjem zazidljivih zemljišč v naseljih, razporejenih po celotnem ozemlju občine. Občinsko središče raste predvsem navznoter z zgoščevanjem grajene strukture. Razvoj gospodarskih dejavnosti je predviden na obstoječih, temu namenjenih površinah in v razširjeni industrijski coni, razvoj mirnih storitvenih dejavnosti pa je dovoljen tudi v stanovanjskih objektih v odprtem prostoru. Razvoj kmetijstva se podpira izven naselij v odprtem prostoru z varovanjem kmetijskih zemljišč in podporo dodatnim dejavnostim na kmetijah. Rast turizma je podpirana v vseh oblikah trajnostnega razvoja po celotnem območju občine.

## 2.2 Opis prostorskega razvoja

Pogoji za uresničevanje enakomernega razvoja poselitve v občini so vzpostavljeni z določitvijo sistema poselitve, medsebojnih razmerij med naselji, določitvijo okvirnih območij naselij ter njihovih podrobnejših namenskih rab, dopustnih dejavnosti v naseljih in opredelitvijo vlog naselij v sistemu.

Prednostna območja za razvoj poselitve v širšem prostoru občine so občinsko središče Zgornja Kungota, ki je ranga pomembnejšega lokalnega središča, ter lokalna središča sonaselje Gradiška ter naselji Svečina in Jurij ob Pesnici, opremljena z izobraževalnimi, upravnimi, oskrbnimi ali storitvenimi funkcijami. Preostalo naselje izven omenjenih središč je Morski jarek, ki nima pomembnejše vloge.

Omrežje naselij v občini se ohranja. Z vzdrževanjem pogojev za družbeni in gospodarski razvoj se v Zgornji Kungoti vzdržuje konkurenčnost in krepi vloga občinskega središča. Prednostno območje za razvoj gospodarskih dejavnosti leži v obstoječi soni na južnem kraku Zg. Kungote ter razširjeni gospodarski coni v Gradiški. Turistična dejavnost se v duhu trajnostnega turizma in predvsem v povezavi s kulturo, kmetijstvom ter športom in rekreacijo razvija na celotnem območju občine. Naseljem se krepijo funkcije in povečuje kakovost bivanja. Kadar notranji razvoj tega ne omogoča, se jim zagotovijo površine za širitev. Zaradi ohranjanja poselitve na podeželju se na območju razpršene poselitve dovoljuje tudi vnos poslovnih oz. kmetijskih dopolnilnih dejavnosti, kadar podpirajo sliko podeželja.



Slika 1: Lokacije sprememb namenske rabe na območju občine Kungota



## 2.2.1 Obrazložitev načrtovanih prostorskih ureditev po razlogih

Načrtovane prostorske ureditve imajo podlago v predhodno pripravljenih gradivih, kot so Strokovne podlage naselja Zgornja Kungota (STYRIA d.o.o., marec 2004), Strokovne podlage za poselitve v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011), Urbanistični načrt za sonaselja Gradiška v občini Kungota – konceptualni del za osnutek OPN (ZUM d.o.o., št. projekta 13027, oktober 2013) ter Stališča do pobud za spremembo namenske rabe prostora v občini Kungota (ZUM d.o.o., št. projekta 12017, november 2012).

Obrazložitve obsegajo tekstualno gradivo z opisom najpomembnejših razlogov in potreb za zagotavljanje razvoja in ohranjanja poselitve in dejavnosti v naseljih in odprtem prostoru (na območjih sanacije razpršene gradnje in na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve), opis predlaganih površin za spremembo osnovne namenske rabe pa dopolnjujejo računalniško generirani obrazci s podatki o vsakem konkretnem posegu (parcela, katastrska občina, boniteta zemljišča, talno število, veljavna namenska raba, razlog za spremembo) in kartografsko podlago.

Vse načrtovane prostorske ureditve so zbrane v posebnem grafičnem sloju **spremembe\_20150622.shp** in prikazane na zemljiško katastrskem prikazu v merilu 1:5.000, ki je sestavni del te obrazložitve. Vsaka predlagana sprememba namenske rabe zemljišč ima v atributni strukturi enoličen identifikator (**SKUPINA\_STEV**, npr. "F02-2"), oznako o obstoječi (**NRP\_stari**, npr. "K"), predvideni osnovni (**NRP\_OPN**, npr. "SZ") in podrobni namenski rabi (**Pnpr\_OBRAZL**, npr. "SK"), kadar je slednja že določena. Dodana je še obrazložitev razloga spremembe (**RaziSprem**, npr. "kmet\_drp"), ki je v grafičnem sloju zapisana z okrajšavo, zato je v naslednji tabeli podana tudi obširnejša razlaga.

Tabela 1: Obrazložitev okrajšav razloga spremembe

oznaka	opis
cesta	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora. Stavbno zemljišče se določi kategoriziranim cestam, ki imajo na ustrezen način odmerjene parcele v katastru.
cn	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve stavbnega zemljišča okoljski dejavnosti (čistilna naprava).
dej	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora. Obstoječim objektom, ki niso hkrati enostavni objekti, se določi pripadajoče stavbno zemljišče.
dej_funkc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora oziroma zaradi zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom.
dej_parc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora ter uskladitve s parcelnimi mejami.
dej_parc_zaokr	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora, uskladitve s parcelnimi mejami ter zaradi zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja.
drp	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora (evidenca MKO) z namensko rabo.

drp_funkc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo ter zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom.
drp_funkc_zao kr	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo ter zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom oziroma zaradi zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja.
drp_funkc_zap oln	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo, zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom in zapolnitve ali zgostitve obstoječih struktur.
drp_parc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo ter uskladitve s parcelnimi mejami.
drp_parc_funk c	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo, uskladitve s parcelnimi mejami ter zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom.
drp_preobl	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo ob smiselnem preoblikovanju obstoječega stavbnega zemljišča.
drp_razvoj	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo in zagotovitve možnosti za razvoj obstoječih ali načrtovanih dejavnosti v naseljih ali izven njih.
drp_zapoln_z okr	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanske rabe prostora z namensko rabo, zapolnitve in zgostitve grajenih struktur ter zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja.
funkc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom.
funkc_zapoln	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom ter zapolnitve in zgostitve zgrajenih struktur.
gd	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu (gradbeno dovoljenje) z namensko rabo prostora.
kmet	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj ali širitev kmetijske dejavnosti in gradnje ali obnove obstoječih kmetijskih objektov.
kmet_dej	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj ali širitev kmetijske dejavnosti in gradnje ali obnove obstoječih kmetijskih objektov oziroma zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo.
kmet_funkc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj ali širitev kmetijske dejavnosti in gradnje ali obnove obstoječih kmetijskih objektov oziroma zaradi zagotovitve funkcionalnih zemljišč obstoječim objektom.
kmet_turist	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj ali širitev dopolnilne kmetijske dejavnosti za turizem.
konj	Na predmetnem območju je predvidena sprememba namenske rabe zaradi vzpostavitve občinskega centra konjeniškega športa.
kult_sport	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi varovanja oziroma predstavitve objekta kulturne dediščine ali razvoja športno rekreacijskih dejavnosti v naseljih ali izven njih.

kung	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi vitalnega interesa občine.
nn	Za predmetno območje je predlagana sanacija razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje.
odlocba	Območje spremembe namenske rabe se opredeli v okviru osnovnih rab na podlagi odločbe o krčitvi gozda (ZGS).
parc	Območje spremembe namenske rabe se preoblikuje zaradi uskladitve namenske rabe s parcelnimi mejami.
preobl	Območje spremembe namenske rabe predstavlja obstoječe stavbno zemljišče, ki se preoblikuje na način, da ostane v enem kosu. Stavbno zemljišče se poveča na strani, ki je primernejša za gradnjo, zato pa se del zemljišča, neprimeren za gradnjo, vrne v primarno rabo.
primar	Območje spremembe namenske rabe se opredeli v okviru osnovnih rab na podlagi dejanskega stanja ali zaradi uskladitve dejanske rabe prostora (evidenca MKO) z namensko rabo.
proizv	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnost za razvoj obstoječih ali načrtovanih gospodarskih dejavnosti v naseljih ali izven njih.
promet	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora. Stavbno zemljišče se določi državnim in kategoriziranim občinskim cestam, ki imajo na ustrezen način odmerjene parcele v katastru.
pzop	Za predmetno območje je predlagana sanacija razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje poselitve.
razvoj	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj poselitve in drugih obstoječih ali načrtovanih dejavnosti v naseljih ali izven njih.
razvoj_zaokr_ drp_parc	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj poselitve in drugih obstoječih ali načrtovanih dejavnosti, zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja, uskladitve dejanske rabe prostora z namensko ter uskladitve s parcelnimi mejami.
razvoj_kmet	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotovitve možnosti za razvoj dopolnilne kmetijske dejavnosti.
turist	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zagotavljanja razvojnih površin počitniškega ali turističnega naselja oziroma razvoja turistične dejavnosti.
vn	Za predmetno območje je predlagana sanacija razpršene gradnje, ki se vključi v naselje.
voda	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi uskladitve dejanskega stanja na terenu z namensko rabo prostora. Vodno zemljišče se določi vodotokom, ki imajo na ustrezen način odmerjene parcele v katastru.
vrnitev	Območje spremembe namenske rabe se iz stavbnega zemljišča vrne v primarno namensko rabo zaradi strokovne ocene o primernosti za gradnjo oziroma zaradi preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča.
vrnitev-dv-plin	Območje spremembe namenske rabe se iz stavbnega zemljišča vrne v primarno namensko rabo zaradi koncentriranega poteka in prečkanj visokonapetostnega električnega voda in/ali plinovoda.
zaokr	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja.

---

zaokr_kmet	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zaokrožitve ali izravnave meje poselitvenega območja ter zagotovitve možnosti za razvoj ali širitev kmetijske dejavnosti in gradnje ali obnove obstoječih kmetijskih objektov.
zapoln	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zapolnitve in zgostitve grajenih struktur.
zapoln_drp	Območje spremembe namenske rabe se opredeli zaradi zapolnitve in zgostitve grajenih struktur ter uskladitve dejanske rabe prostora (evidenca MKO) z namensko rabo.

---

## 2.2.2 Načrtovane prostorske ureditve v naseljih

### Skupina A

Z oznako A so identificirane vse spremembe namenske rabe prostora iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča zaradi potreb občinskega središča Zgornja Kungota. Potrebe po prostoru, možnosti za zadovoljitev potreb na obstoječih stavbnih zemljiščih z dopolnilno gradnjo, prenovo in izrabo prostih površin ter določitve ustreznih razvojnih površin vključno z utemeljitvijo predlaganih širitev navedenega naselja so predstavljene in opredeljene v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011) in Strokovni podlagi naselja Zgornja Kungota (Styria, marec 2004). Občinsko središče mora kot pomembnejše lokalno središče zadoščati tudi vsakodnevnim potrebam in zagotavljati določene funkcije. Večino potreb je možno uresničiti v veljavnih mejah naselja z zgoščevanjem ali zapolnjevanjem obstoječih struktur, potrebuje pa nekaj dodatnih razvojnih površin za širitev bivanjskih dejavnosti, ki se poiščejo tudi v manjših širitvah obstoječih tozadevnih območij.

Širitve navedenega naselja so predlagane na 5 lokacijah (skupaj 5 območjih) v skupni površini 1,61 ha. Gre za širitev naselja za stanovanjski program. V nabor so vključene tudi zaokrožitve naselja. Del obstoječih stavbnih zemljišč je zaradi pobud lastnikov, nezanimanja potencialnih investitorjev ali ocene, da bi bila gradnja na teh zemljiščih neracionalna, namenjen vrnitvi v osnovno rabo (glej spremembe v skupini G).

Tabela 2: Seznam posegov za spremembo NRP v občinskem središču

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
A01	K	SS	drp	0,06
A02	K	SS	razvoj	0,70
A03	K	SS	razvoj	0,60
A04	K	SK	drp	0,13
A05	K	CD	drp	0,12
skupaj				1,61

## Skupina B

V skupini B so zbrane vse določitve novih stavbnih zemljišč za potrebe razvoja naselij – v sonaselju Gradiška ter naseljih Svečina in Jurij. Za naselja (32 območij na skupaj 30 lokacijah na površini 14,94 ha) so bile predhodno opravljene analize in pripravljeni predlogi razvoja (Strokovne podlage za poselitev v občini Kungota, ZUM d.o.o., maj 2011; Urbanistični načrt za sonaselja Gradiška I, II in III v občini Kungota, ZUM d.o.o., oktober 2013 – konceptualni del). Gre za spremembe namenske rabe prostora iz kmetijskih v stavbna zemljišča zaradi ažuriranja stanja, uskladitve dejanske in planske rabe, zaokrožitev, delno pa tudi razvojnih potreb.

Tabela 3: Seznam posegov za spremembo NRP v naseljih

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
B11	K	CU	razvoj	0,84
B12	K	SS	zapoln	0,50
B13	K	IG	razvoj	3,08
B14	K	O	ČN	0,13
B15	G	PC	drp	0,03
B16	G	SS	drp	0,03
B17	K	SS	zapoln	0,20
B18	K	SZ	zaokr	0,09
B19	K	SS	razvoj	1,18
B20	K	SS	širitev	1,81
B21	K	SS	drp	0,21
B22	K	SS	drp_parc	0,08
B23	K	SS	drp_parc	0,22
B24	K	SS	drp	0,02
B25	K	SS	drp	0,02
B26	K	SS	izravn	0,51
B27-1	K	SS	drp_parc	0,24
B27-2	K	SS	zapoln	0,11
B28	K	ZK	razvoj naselja	0,03
B29	K	SS	drp_zapoln_zaokr	0,06
B31	K	CU	razvoj	0,82
B32	K	CU	razvoj	1,63
B33	K	CU	drp	0,09
B41	K1	CU	razvoj_zaokr_drp_parc	0,15
B42-1	K1	SS	zaokr	0,02
B42-2	K1	SS	zaokr	0,03
B43	K1	CU	funkc	0,04
B51	K	CU	zaokr	0,30
B52	K	SS	zaokr	2,17
B53	K	SS	zaokr	0,06
B54	K	SS	zaokr	0,06
B55	K	SS	širitev	0,18
skupaj				14,94

## 2.2.3 Spremembe NRP na območjih sanacije razpršene gradnje

### Skupina C

V občini je določeno devet območij sanacije razpršene gradnje, eno z oblikovanjem novega naselja, eno z vključitvijo razpršene gradnje v naselje in sedem z oblikovanjem posebnega zaključenega območja poselitve. V tem poglavju predstavljamo spremembe namenske rabe prostora iz kmetijskih ali gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča na območjih sanacij razpršene gradnje v obliki vključitve v naselje (Morski jarek), oblikovanju novega naselja (Plač) in oblikovanju posebnega zaključenega območja poselitve (Belvi, Ciringa, Hrepevnik, Mali Rošpoh, Plintovec, Slatinski Dol in Velički). Skupna površina predlaganih širitve stavbnih zemljišč na 27 območjih (31 lokacijah) znaša 10,57 ha.

Razpršena gradnja je podrobneje obravnavana in opredeljena v nalogi Strokovne podlage za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011), v katerih so med drugim določena tudi območja razpršene gradnje in načini njene sanacije.

Pri spremembah namenske rabe prostora gre tako za širitve površin stavbnih zemljišč kot tudi za vrnitev posameznih območij stavbnih zemljišč v primarno rabo (glej spremembe v skupini G). Območja sanacije so obrazložena v zgoraj navedenih strokovnih podlagah, grafično prikazana so v prilogi - prikazu načrtovanih prostorskih ureditev, razvidna pa so tudi iz opisov in tabel v nadaljevanju.

Tabela 4: Seznam posegov za spremembo NRP na območjih sanacij

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
C11	K	SS	vn	0,59
C12	K	SS	vn	0,40
C13	K	SS	vn	0,00
C14	K	SS	vn	1,02
C15	K	SS	razvoj	0,83
C16	K	SS	zaokr	0,34
C21	K	SS	funkc	0,32
C22	K	IG	zapoln	0,03
C31	K	SS	pzop	0,01
C32	K	SS	pzop	0,02
C33	G	SS	pzop	0,03
C34	K	SS	pzop	0,59
C35	K	SS	pzop	0,01
C41-1	K	SS	zapoln	0,76
C41-2	K	SS	zapoln	0,58
C41-3	K	SS	zapoln	0,06
C51	K	SS	zaokr	0,26
C61	K	SS	drp_zapoln_zaokr	0,52
C62	K	SS	parc	0,01
C64	K	SS	drp	0,06
C65	K	SS	zaokr	0,11
C66	K	SS	drp_parc	0,14
C71	K	SP	pzop	1,98

---

C72	K	SP	pzop	0,32
C73	K	SP	pzop	0,52
C81-1	K1	SS	pzop	0,49
C81-2	K1	SS	pzop	0,09
C82-1	K1	SS	pzop	0,20
C82-2	K1	SS	pzop	0,18
C83	K1	SS	pzop	0,07
C84	K1	SS	pzop	0,05
C91	K2	SP	pzop	0,30
skupaj				10,87

---



## 2.2.4 Načrtovane prostorske ureditve izven naselij

### Skupina D

V skupini D so zbrane vse tiste spremembe namenske rabe zemljišč iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča, ki so nastale zaradi razvoja turizma in gostinstva ter športa in rekreacije. V 9 primerih na 8 lokacijah se predlaga širitev stavbnih zemljišč za 1,66 ha.

Tabela 5: Seznam posegov na območjih turističnih dejavnosti

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
D01	K	ZS	dej	0,17
D02	K	BT	drp	0,09
D03	K	BT	parc	0,00
D04	K	BT	turist	0,13
D05	K	A	turist	0,03
D06	G	A	razvoj_kmet	0,38
D11-1	G	ZS	dej	0,03
D11-2	K	ZS	dej	0,06
D12	G	BD	kult_sport	0,78
skupaj				1,66

## Skupina E

V skupino E so vključena vsa nova stavbna zemljišča, določena na podlagi pobud pravnih in fizičnih oseb, ki so v skladu z določili 44. in 45. člena ZPNačrt, pa so po namenski rabi prostora v veljavnih planskih aktih občine opredeljena kot območja drugih kmetijskih zemljišč ali gozdna zemljišča. Območja sprememb, združena v skupini E, so namenjena ohranitvi ali razvoju kmetijske dejavnosti. V osnutku OPN je v tej skupini na 1 območju predlagana 1 sprememba na 1,16 ha.

*Tabela 6: Seznam posegov na območjih gozda in drugih kmetijskih zemljišč*

<i>oznaka</i>	<i>obst. NRP</i>	<i>predl. pNRP</i>	<i>obrazložitev</i>	<i>površina (ha)</i>
E01	K	A	zaokr_kmet	0,16
skupaj				0,16

## Skupina F

V skupino F so vključena vsa nova stavbna zemljišča, določena na podlagi pobud pravnih in fizičnih oseb, ki so skladna z določili 44. člena ZPNačrt ter s Pravilnikom o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij, pa so po namenski rabi prostora v veljavnih planskih aktih občine opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča. Območja sprememb, združena v skupini F, so namenjena ohranitvi ali razvoju kmetijske dejavnosti. V osnutku OPN je v tej skupini na 9 območjih predlagano 13 sprememb na 2,95 ha.

Tabela 7: Seznam posegov na območjih najboljših kmetijskih zemljišč

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
F01	K	A	drp	0,04
F02-1	K	A	kmet	0,06
F02-2	K	A	kmet	0,31
F02-3	K	A	kmet	0,42
F03-1	K	A	drp	0,33
F03-2	K	A	drp	0,20
F03-3	K	A	drp	0,07
F04	K1	A	dej_parc	0,14
F05	K	A	razvoj_zaokr_drp_parc	0,27
F06	K	A	razvoj_kmet	0,20
F07	K	A	kmet_turist	0,10
F08	K1	A	razvoj_kmet	0,29
F09	K	A	razvoj_kmet	0,52
skupaj				2,95

## 2.2.5 Spremembe namenske rabe prostora v primarno rabo

### Skupina G

V skupino G so vključena stavbna zemljišča, ki jih zaradi razvoja naselij oziroma preoblikovanja meje naselij, preoblikovanja stavbnih zemljišč v odprtem prostoru ali zaradi uskladitve z dejansko rabo prostora, parcelacije oziroma dejanskim stanjem vračamo v primarno rabo. V osnutku OPN je v tej skupini na 91 območjih predlagano 100 sprememb na 20,54 ha.

Tabela 8: Seznam vračanja zemljišč v primarno rabo

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
G01	SZ	K1	vrnitev	0,10
G02	SZ	K1	vrnitev	0,37
G03	SZ	K1	vrnitev	0,25
G04	SZ	K1	vrnitev	0,04
G05	SZ	K1	vrnitev	0,10
G06	SZ	K1	vrnitev	0,41
G07	SZ	K1	vrnitev	0,31
G08	SZ	K1	vrnitev	0,38
G09	SZ	K1	vrnitev	0,22
G10	SZ	K1	vrnitev	0,16
G11	SZ	K2	vrnitev	0,00
G12	SZ	K1	vrnitev	0,04
G13	SZ	G	vrnitev	0,11
G14	SZ	K2	vrnitev	0,02
G15	SZ	K1	vrnitev	0,10
G16	SZ	K	vrnitev	0,15
G17	SZ	K	vrnitev	0,05
G18	SZ	K	vrnitev	0,03
G19	SZ	K2	vrnitev	0,02
G20	SZ	K	vrnitev	0,02
G21	SZ	K	vrnitev	0,02
G22	SZ	K	vrnitev	0,00
G23	SZ	G	vrnitev	0,18
G24	SZ	K	vrnitev	0,22
G25	SZ	K	vrnitev	2,50
G26	SZ	G	vrnitev	0,26
G27	SZ	K1	vrnitev	0,33
G28	SZ	K1	vrnitev	0,02
G29	SZ	K1	vrnitev	0,01
G30	SZ	K1	vrnitev	0,01
G31	SZ	K1	vrnitev	0,01
G32	SZ	K1	vrnitev	0,00
G33	SZ	K1	vrnitev	0,01
G34-1	SZ	G	vrnitev	0,14
G34-2	SZ	G	vrnitev	0,37
G34-3	SZ	G	vrnitev	0,48

G35	SZ	G	vrnitev	0,97
G36	SZ	K1	vrnitev	0,09
G37	SZ	K1	vrnitev	0,05
G38	SZ	G	vrnitev	0,25
G39	SZ	K2	vrnitev	0,51
G40	SZ	K2	vrnitev	0,02
G41	SZ	K1	vrnitev	0,01
G42	SZ	K1	drp	0,08
G43	SZ	K1	parc	0,01
G44	SZ	K2	vrnitev	0,03
G45	SZ	K1	vrnitev	0,37
G46	SZ	K1	vrnitev	0,01
G47	SZ	G	vrnitev	0,25
G48	SZ	K2	vrnitev	0,61
G49	SZ	G	vrnitev	0,40
G51-1	SZ	K2	vrnitev	0,05
G51-2	SZ	K2	vrnitev	0,13
G52	SZ	K2	vrnitev	0,07
G53	SZ	K1	vrnitev	0,05
G55	SZ	K2	vrnitev	0,06
G56	SZ	VC	drp	0,09
G57-1	SZ	K2	vrnitev	0,32
G57-2	SZ	G	vrnitev	0,10
G58	SZ	K2	vrnitev	0,06
G59	SZ	K2	preobl	0,14
G60	SZ	K2	vrnitev	0,81
G61	SZ	G	vrnitev	0,27
G62-1	SZ	G	vrnitev	0,04
G62-2	SZ	K1	vrnitev	0,34
G64	SZ	K1	vrnitev	0,02
G65	SZ	K2	vrnitev	0,90
G66	SZ	K2	preobl	0,03
G67-1	RG	K1	vrnitev	0,09
G67-2	SZ	K1	vrnitev	0,63
G68-1	SZ	K1	vrnitev	0,97
G68-2	SZ	K1	vrnitev	0,52
G69	SZ	K1	vrnitev	0,55
G70-1	UON	K1	vrnitev	0,37
G70-2	SZ	G	vrnitev	0,13
G70-3	UON	K1	vrnitev	0,05
G71	SZ	K1	vrnitev	0,05
G72	SZ	K1	vrnitev	0,01
G73	K1	G	vrnitev	0,01
G74	RG	K2	vrnitev	0,03
G75	RG	K2	vrnitev	0,02
G76	RG	K1	vrnitev	0,04
G77	RG	G	vrnitev	0,04
G78	SZ	K2	vrnitev	0,01

---

G79	SZ	K1	vrnitev	0,00
G80	SZ	K2	vrnitev	0,02
G81	SZ	K1	vrnitev	1,66
G82	SZ	K1	vrnitev	0,02
G83	SZ	K1	vrnitev	0,01
G84	SZ	K2	vrnitev	0,04
G85	SZ	K1	vrnitev	0,13
G86	SZ	K1	vrnitev	0,00
G87-1	SZ	K1	vrnitev	0,01
G87-2	SZ	K1	vrnitev	0,00
G88	SZ	K2	vrnitev	0,01
G89	SZ	K1	vrnitev	0,23
G90	SZ	K1	vrnitev	0,03
G91	SZ	K1	vrnitev	0,02
G92	SZ	K1	vrnitev	0,07
G93	SZ	K1	vrnitev	0,07
G94	SZ	K1	vrnitev	0,11
G95	SZ	K1	preobl	0,05
skupaj				20,56

## 2.2.6 Usklajevanje obstoječih namenskih rab prostora

### Skupina H

V skupino H so vključena zemljišča, ki so po namenski rabi prostora v veljavnih planskih aktih občine opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča, a so po dejanski rabi vodna, pri tem pa so odmerjena tudi v zemljiškem katastru. Ta seznam ni dokončen, saj še ni izdelana vodna študija in program razvoja vodnih virov porečja reke Pesnica, kateri bi določil tudi morebitne dodatne vodne ureditve (retenzijska polja, mokri/suhi zadrževalnik...).

Tabela 9: Seznam posegov na območjih ažuriranj vodnih zemljišč

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
H01	K	VC	voda	0,26
H02	K	VC	voda	0,02
H03	SZ	VC	voda	0,33
H04	K1	VC	voda	0,19
H05	RG	VC	voda	0,01
H06	SZ	VC	voda	1,29
H07	SZ	VC	voda	0,98
H08	SZ	VC	voda	0,02
H09	K1	VC	voda	0,57
H10	SZ	VC	voda	0,12
H11	K1	VC	voda	0,10
H12	SZ	VC	voda	0,19
H13	K2	VC	voda	0,41
H14	K2	VC	voda	0,11
H15	K2	VC	voda	0,78
H16	K2	VC	voda	0,37
H17	SZ	VC	voda	0,42
H18	K1	VC	voda	0,21
H19	K1	VC	voda	0,09
H20	K1	VC	voda	0,07
H21	G	VC	voda	0,02
H22	K2	VC	voda	0,04
H23	K2	VC	voda	0,12
H24	K1	VC	voda	0,99
H25	K1	VC	voda	2,48
H26	K1	VC	voda	0,11
H27	K	VC	voda	0,00
H28	K	VC	voda	0,15
H29	K	VC	voda	0,17
H30	K	VC	voda	0,53
H31	K	VC	voda	1,08
H32	SZ	VC	voda	0,36
H33	K1	VC	voda	0,05
H34	K1	VC	voda	1,21
H35	G	VC	voda	0,01

---

H36	K	VC	voda	0,07
H37	G	VC	voda	0,02
H38	G	VC	voda	0,01
H39	K	VC	voda	0,04
H40	K	VC	voda	0,31
H41	K	VC	voda	0,08
H42	K	VC	voda	1,05
H44	G	VC	voda	0,06
H45	SZ	VC	voda	0,01
H46	SZ	VC	voda	0,02
skupaj				15,51

---



## Skupina J

V skupini J so zbrane spremembe namenske rabe zemljišč iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča na površinah obstoječih pomembnejših prometnic (regionalne in občinske ceste), ki so nastale pri usklajevanju dejanske rabe z namensko. Zemljišča so odmerjena v zemljiškem katastru. Seznam ni dokončen, ker nivo vključitve v stavbna zemljišča še ni dogovorjen z odgovornim nosilcem urejanja prostora.

Tabela 10: Seznam posegov na območjih ažuriranj prometnic

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
J01	SZ	PC	cesta	0,35
J02	SZ	PC	cesta	0,01
J03	SZ	PC	cesta	1,09
J04	SZ	PC	cesta	0,98
J05	SZ	PC	cesta	0,61
J06	SZ	PC	cesta	0,28
J07	SZ	PC	cesta	0,07
J08	G	PC	cesta	0,24
J09	G	PC	cesta	0,03
J10	G	PC	cesta	0,07
J11	K	PC	cesta	0,06
J12	K1	PC	cesta	0,47
J13	G	PC	cesta	0,05
J14	K1	PC	cesta	0,08
J15	K1	PC	cesta	0,16
J16	K1	PC	cesta	0,26
J17	K1	PC	cesta	0,49
J18	K1	PC	cesta	0,13
J19	K1	PC	cesta	0,27
J20	K1	PC	cesta	0,06
J21	K1	PC	cesta	0,22
J22	G	PC	cesta	0,05
J23	K1	PC	cesta	0,35
J24	K2	PC	cesta	0,12
J25	K2	PC	cesta	0,74
J26	K2	PC	cesta	0,09
J27	K2	PC	cesta	0,38
J28	K1	PC	cesta	0,13
J29	G	PC	cesta	0,13
J30	K1	PC	cesta	0,34
J31	K1	PC	cesta	0,13
J32	K1	PC	cesta	0,07
J33	K1	PC	cesta	0,06
J34	K1	PC	cesta	0,40
J35	K2	PC	cesta	0,02
J36	G	PC	cesta	0,64
J37	K1	PC	cesta	0,39

J38	K1	PC	cesta	0,14
J39	G	PC	cesta	0,02
J40	K1	PC	cesta	0,21
J41	G	PC	cesta	0,02
J42	K2	PC	cesta	0,06
J43	K2	PC	cesta	0,05
J44	K1	PC	cesta	0,05
J45	K1	PC	cesta	0,04
J46	K1	PC	cesta	0,04
J47	K1	PC	cesta	0,02
J48	K1	PC	cesta	0,42
J49	K1	PC	cesta	0,31
J51	K1	PC	cesta	0,04
J52	K2	PC	cesta	0,37
J53	K	PC	cesta	0,11
J54	K	PC	cesta	0,42
J55	K	PC	cesta	0,12
J56	K	PC	cesta	0,27
J57	K	PC	cesta	0,27
J58	K	PC	cesta	0,03
J59	K	PC	cesta	0,00
J60	G	PC	cesta	0,12
J62	G	PC	cesta	0,03
J63	G	PC	cesta	0,02
J64	G	PC	cesta	0,01
J65	K	PC	cesta	0,13
J66	K	PC	cesta	0,07
J67	K	PC	cesta	1,46
J68	K	PC	cesta	0,20
J69	K	PC	cesta	0,19
J70	K	PC	cesta	0,15
J71	K	PC	cesta	0,11
J72	K	PC	cesta	0,10
J73	K	PC	cesta	0,09
J74	K	PC	cesta	0,03
J75	K	PC	cesta	0,00
J80	K	PC	cesta	0,16
J81	G	PC	cesta	0,13
J82	K	PC	cesta	0,33
J83	K	PC	cesta	0,28
J84	K	PC	cesta	0,17
J85	K	PC	cesta	0,10
J86	K	PC	cesta	0,05
J87	K	PC	cesta	0,51
J88	x	PC	cesta	2,95
J89	K	PC	cesta	0,15
skupaj				20,59

## 2.2.7 Usklajevanja, ažuriranja, korekcije in zaokrožitve

### Skupina K

V skupini K so zbrane vse tiste spremembe namenske rabe zemljišč iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča, ki so nastale pri usklajevanju dejanske rabe z namensko rabo, ažuriranju dejanskega stanja ali zaradi zaokrožitve in korekcije stavbnih zemljišč razpršene poselitve, pa ne temeljijo na dejanski rabi "cesta" ali "voda". V osnutku OPN je v tej skupini na 73 območjih predlagano 69 sprememb na 4,76 ha.

Tabela 11: Seznam posegov na območjih usklajevanj, ažuriranj, korekcij in zaokrožitvev

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (ha)
K01	K	Ag	drp_zaokr	0,17
K02	K	A	dej	0,10
K03	K	N	dej	0,04
K04	K	Ag	drp	0,13
K05-1	K	A	drp_funkc_zapoln	0,03
K05-2	K	A	drp	0,01
K06	K	A	parc	0,02
K07	K	Ag	preobl	0,04
K08	K	Ag	drp	0,15
K09-1	K	A	drp	0,02
K09-2	K	A	drp	0,02
K10	K	SK	zapoln	0,10
K11	K	A	zapoln	0,01
K12	K	A	drp	0,02
K13	K	A	izravn	0,03
K14-1	K	Ag	drp	0,03
K14-2	K	Ag	drp	0,02
K15	K	Ag	drp_preobl	0,06
K16	K	Ag	drp	0,04
K17	K	Ag	drp	0,07
K18	K	A	parc	0,02
K19	K	A	drp	0,04
K20	G	Ag	parc	0,01
K21	K	Ag	drp	0,03
K22	K	Ag	parc	0,09
K23	K	A	zapoln	0,02
K24-1	G	A	drp	0,03
K24-2	K	A	drp	0,03
K24-3	K	A	drp	0,03
K27	K	Ag	drp	0,04
K28	K	A	drp	0,02
K29	K	Ag	drp	0,08
K30	K	A	zaokr_kmet	0,09
K31-1	K	A	drp_parc_funkc	0,02
K31-2	K	A	drp_parc_funkc	0,04

K32	K	Ag	preobl	0,14
K34	K	A	kmet_funkc	0,09
K35	K	Ag	drp	0,05
K36	K	A	zapoln	0,29
K37	K2	SS	parc	0,01
K38	K	A	drp	0,07
K39	K	A	drp	0,10
K40	K	Ag	drp_parc	0,06
K41	K	SK	proizv	0,05
K42-1	K	SK	zaokr	0,06
K42-2	K	SK	zaokr	0,06
K42-3	K	SK	zaokr	0,09
K42-4	K	SK	zaokr	0,05
K42-5	K	SK	zaokr	0,04
K44	K	Ag	drp_funkc	0,06
K45	K1	A	drp	0,06
K46	K2	Ag	drp	0,02
K47-1	K2	A	drp_funkc	0,03
K47-2	K2	A	drp_zapoln_zaokr	0,03
K48	K2	A	drp_zapoln_zaokr	0,04
K49	K1	A	drp	0,04
K50-1	K1	A	dej_parc	0,05
K50-2	G	A	drp	0,02
K51	K1	Ag	drp	0,04
K53	K	Ag	preobl	0,07
K54	K	A	drp	0,04
K55	K	Ag	drp	0,20
K56	K	Ag	drp	0,05
K57	K	Ag	drp	0,11
K58	K	Ag	drp_parc	0,06
K59-1	K	Ag	drp_parc	0,07
K59-2	K	Ag	funkc_zapoln	0,02
K60	K2	SS	dej_parc_zaokr	0,10
K61-1	G	A	drp	0,02
K61-2	K	A	drp	0,05
K62	K1	A	drp	0,01
K63-1	K1	A	parc	0,00
K63-2	K1	A	parc	0,00
K64	G	SS	drp	0,03
K65	K1	A	drp	0,01
K66-1	K	Ag	drp	0,11
K66-2	K	Ag	drp	0,04
K67	K2	A	drp	0,08
K68	K1	A	zapoln	0,03
K69-1	K1	A	zapoln_drp	0,03
K69-2	K1	A	zapoln	0,02
K70	K1	A	kmet_dej	0,15
K71	K2	SP	drp	0,03

---

K72-1	K	A	dej_funkc	0,09
K72-2	K	A	izravn	0,01
K73	K	SS	drp	0,05
K74	K	Ag	drp	0,04
skupaj				4,76

---

## 2.2.8 Spremembe namenske rabe prostora v okviru primarnih rab

### Skupina M

V skupini M so zbrane spremembe namenske rabe zemljišč v okviru primarnih rab (gozd v kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče v gozd...). Primeri nastanejo zaradi kmetijskih posegov ali pridobitve odločbe o dovoljeni krčitvi gozda ali usklajevanja namenske rabe prostora z dejansko rabo. V osnutku OPN je v tej skupini na 11 lokacijah predlagano 14 sprememb na 1,55 ha.





















Tabela 12: Seznam sprememb namenske rabe prostora v okviru primarnih rab

oznaka	obst. NRP	predl. pNRP	obrazložitev	površina (m <sup>2</sup> )
M01	G	K1	drp	0,00
M02	K	G	dej	0,01
M03	K1	G	parc	0,00
M04	K	G	drp	0,04
M05	G	K2	dej	0,01
M06	K1	G	parc	0,02
M07-1	G	K2	parc	0,01
M07-2	G	K2	parc	0,06
M07-3	K2	G	parc	0,01
M09	G	K2	parc	0,02
M10	G	K2	dej	0,08
M11-1	G	K2	drp	0,37
M11-2	G	K2	drp	0,05
M12	G	K2	kmet	0,88
skupaj				1,55

### 3 OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

V predhodnem besedilnem delu naloge obravnavane spremembe so v nadaljevanju natančneje obrazložene, za popolnejše razumevanje posegov pa so pripravljene tudi grafični prikazi, ki jih pojasnjuje priložena legenda.

Tabela 13: Legenda grafičnih prikazov

kartografska podlaga		parcelacija
		kataster stavb
namenska raba prostora		stavbna zemljišča
		kmetijska zemljišča
		gozdna zemljišča
		vode
		druga zemljišča
podrobna namenska raba prostora		območja stanovanj
		območja centralnih dejavnosti
		območja proizvodnih dejavnosti
		posebna območja
		območja zelenih površin
		območja prometnih površin
		infrastrukturna območja
		površine razpršene poselitve
		kmetijska zemljišča
		gozdna zemljišča
		vode
		druga zemljišča
	predlog spremembe	
<b>C16-2</b>		oznaka spremembe NRP

## 3.1 Naselja

### 3.1.1 Zgornja Kungota

Zgornja Kungota je geografsko središče zgornje Pesniške doline, nastalo ob sotočju Svečinskega potoka s Pesnico. Danes predstavlja občinsko središče s centralnimi družbenimi funkcijami in sedežem občinske uprave. Tu je locirana večina oskrbnih in storitvenih funkcij - osnovna šola, vrtec, kulturne dejavnosti, gasilsko društvo, zdravstvena in zobozdravstvena ambulanta, bencinski servis, cerkev in pokopališče. Nekdaj izrazito podeželski prostor je v zadnjem času doživel s funkcionalnega vidika veliko preobrazbo. Poleg velikega pritiska na stanovanjsko gradnjo so se v naselje umeščale številne terciarne, pa tudi proizvodne dejavnosti, namenjene širšemu gravitacijskemu območju.

Iz Strokovnih podlag za ureditveno območje Zgornja Kungota je povzeto, da ima naselje nabor različnih programov, poleg centralnih in stanovanjskih tudi proizvodne, oskrbne in storitvene. Posamezna območja so bolj ali manj izrazita, včasih notranje poenotena ter v analizah posamično obdelana. Vsako območje je bilo analizirano z vidika močnejše izraženih vsebovanih programov, stavbna zemljišča pa tudi v smislu zazidanosti in zazidljivosti.

<i>Programi znotraj meja naselja</i>	<i>skupaj</i>
območja centralnih dejavnosti	21,62
območja stanovanj	24,80
območja proizvodnih dejavnosti	6,10
območja zelenih površin	3,58
območja okoljske infrastrukture	2,62
Skupaj stavbnih zemljišč (ha)	58,72

Tabela 14: Namembnost površin v Zgornji Kungoti

Iz analize zazidanosti izhaja, da je v celotnem naselju trenutno ca 22,88 ha nezazidanih zemljišč, vendar pa je zaradi neurejenega dostopa, velikosti posamezne parcele ali njene oblike kar 5,42 ha zemljišč samo pogojno zazidljivih, medtem ko ostaja 5,05 ha nezazidljivih. Torej ima naselje za nadaljnji razvoj teoretično še 21,13 % za gradnjo prostih zemljišč (12,41 ha od vseh plansko opredeljenih 58,72 ha stavbnih zemljišč). Nekaj malega zazidljivih zemljišč je najti v zgoščevanju obstoječe gradbene strukture, več pa na kompleksnih območjih. Ta zemljišča pa niso vsa namenjena gradnji stavb, saj so v njih vsebovane tudi površine za promet, zelenice, infrastrukturo...

Relativno najbolj pozidan je center naselja (13,16 ha), kjer skoraj ni več nezazidanih površin za centralne dejavnosti in vzhodni del naselja (7,43 ha), kjer je le še nekaj parcel za gradnjo stanovanjskih hiš. Gosto pozidano je tudi severno, stanovanjsko obrobje naselja, medtem ko imata industrijska cona na jugu in komunalna na zahodu še določene površine za razvoj. Tudi za centralne dejavnosti je še prostorska rezerva, locirana severno od cerkve.

Največje območje z izrazitim programom predstavlja stanovanjski del naselja Zgornja Kungota, en krak leži na severu (10,60 ha), dva na vzhodu (10,80 ha in 3,36 ha), loči jih osnovnošolski kompleks. Območja so se izgrajevala načrtno, v njih stojijo individualne stanovanjske stavbe. Navkljub gosti zazidavi pa je na obrobju naselja še nekaj manjših zazidljivih površin, za katere so že pripravljeni prostorski izvedbeni akti.



Najbolj izrazito enofunkcionalno enoto predstavlja gospodarska cona na južnem kraku naselja. Območje proizvodnih dejavnosti (6,10 ha) ima teoretično sicer še 60,49 % zazidljivih površin, a te so locirane med varovalnima pasovoma regionalne ceste in vodotokom 1. reda. Izgradnja območja se je v zadnjih letih upočasnila, zato predvidevamo, da bodo površine zadoščale za obdobje, za katerega se pripravlja OPN.

Tudi največja zazidljiva površina je namenjena omenjenemu proizvodnemu programu na južnem kraku naselja. Raven terena na južnem pristopu v občinsko središče ima namreč trenutno še več nezazidanih zazidljivih površin kot pa zazidanih. Tudi centralni in stanovanjski program imata prosta manjša zazidljiva območja.

<i>Površine znotraj meja naselja</i>	<i>S</i>	<i>C</i>	<i>I+O</i>	<i>Z</i>	<i>skupaj</i>
zazidane	14,15	10,87	2,40		27,42
nezazidane, zazidljive	6,78	2,03	3,60		12,41
nezazidane, pogojno zazidljive	0,17	2,38	2,07	0,80	5,42
nezazidane, nezazidljive	0,50	1,79	0,02	2,74	5,05
Skupaj stavbnih zemljišč (ha)	21,43	17,19	8,10	3,54	50,26

*Tabela 15: Stanje pozidanosti zemljišč v Zgornji Kungoti*

*Opomba: Analizirane površine zajemajo zemljišča, pozidana s stavbami, brez pripadajočih prometnih in vodnih površin.*

Za zaključek velja navesti, da so v naselju nezazidane zazidljive površine namenjene tako stanovanjskemu programu kot centralnim in gospodarskim dejavnostim. Če upoštevamo, da bi lahko uspešno usposobili za gradnjo še polovico pogojno zazidljivih zemljišč, smemo računati na ca 15,12 ha zazidljivih površin. Zato v predlogu nove meje naselja tega praktično ne širimo. Zemljišča zahodno od cerkve celo vračamo v primarno rabo, na ta račun izravnavamo severni in vzhodni rob naselja, centralno locirana zemljišča na območju poplavne nevarnosti na sotočju vodotokov pa še dodatno izvzemamo iz zazidljivih površin.

V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območju občinskega središča, ki nosijo oznako Ax (v stavbno zemljišče) in Gx (vrnitev v primarno rabo).

### 3.1.2 Gradiška 1, 2 in 3 ter IC (Spodnja Kungota)

Spodnja Kungota oziroma sonaselje Gradiška (Gradiška 1, Gradiška 2 in Gradiška 3) je drugo najpomembnejše naselje v občini Kungota, locirano ob Pesnici dva kilometra nizvodno od občinskega središča. V njej ni upravnih služb, so pa oskrbne in storitvene dejavnosti - osnovna šola, vrtec, kulturne dejavnosti, cerkev in pokopališče. Predvsem gričevnat prostor na levem bregu Pesnice je zaradi neposredne bližine mesta doživel neverjeten porast stanovanjske gradnje, ki so ji sledile številne terciarne dejavnosti, v dolini pa tudi proizvodni program.

Iz Urbanističnega načrta za sonaselje Gradiška je razvidno, da ima tudi sonaselje Gradiška širok nabor različnih programov, poleg centralnih in stanovanjskih tudi proizvodne, oskrbne in storitvene. Razen v proizvodni coni pa so dejavnosti v posameznih naseljih Gradiške veliko bolj prepletene kot v občinskem središču. Vsa območja so bila analizirana glede na vsebovane dejavnosti, zazidanost in zazidljivost.

<i>Programi znotraj meja naselja</i>	<i>G1</i>	<i>G2</i>	<i>G3</i>	<i>G4</i>	<i>skupaj</i>
območja centralnih dejavnosti	1,77	0,89	2,56	0,00	5,22
območja stanovanj	22,82	18,85	19,52	0,00	61,19
območja proizvodnih dejavnosti	0,00	0,00	0,00	9,85	9,85
območja zelenih površin	0,00	0,86	1,43	0,00	2,29
območja okoljske infrastrukture	0,13	0,00	0,16	0,00	0,29
Skupaj stavbnih zemljišč (ha)	24,72	20,60	23,67	9,58	78,57

*Tabela 16: Namembnost površin v Gradiški*

Iz analize zazidanosti izhaja, da je v celotnem sonaselju trenutno ca 17,82 ha nezazidanih zemljišč, vendar pa je zaradi neurejenega dostopa, velikosti posamezne parcele ali njene oblike kar 4,67 ha zemljišč samo pogojno zazidljivih, medtem ko ostaja 1,00 ha nezazidljivih. Torej ima naselje za nadaljnji razvoj teoretično še 18,48 % za gradnjo prostih zemljišč (12,15 ha od vseh plansko opredeljenih 65,73 ha stavbnih zemljišč). Del zazidljivih zemljišč je najti v zgoščevanju obstoječe gradbene strukture, del pa na kompleksnih območjih. Ta zemljišča pa niso vsa namenjena gradnji stavb, saj so v njih vsebovane tudi površine za promet, zelenice, infrastrukturo...

<i>Površine znotraj meja sonaselja</i>	<i>G1</i>	<i>G2</i>	<i>G3</i>	<i>G4</i>	<i>skupaj</i>
zazidane	14,51	14,53	14,28	4,59	47,91
nezazidane, zazidljive	2,36	3,31	5,15	1,33	12,15
nezazidane, pogojno zazidljive	1,52	0,43	2,72	0,00	4,67
nezazidane, nezazidljive	0,42	0,21	0,37	0,00	1,00
Skupaj obst. stavbnih zemljišč (ha)	23,07	19,81	19,94	5,92	65,73
predlog naselja (ha)	24,79	21,69	25,23	9,58	81,29

*Tabela 17: Stanje pozidanosti zemljišč v Gradiški*

*Opomba: Analizirane površine zajemajo zemljišča, pozidana ali namenjena pozidavi s stavbami, brez pripadajočih prometnih in vodnih površin.*

Sonaselje gradijo tri Gradiške, zrasle na obrobju Pesniške doline. Zaradi naravnih danosti so fizično ločene, čeprav v neposredni bližini druga drugi. Najmočnejši je stanovanjski program, ki se zajeda globoko v grabe in po grebenih, centralne dejavnosti pa so locirane na izteku v dolino.

Gradiška 1 in Gradiška 2 sta gosto pozidani naselji, medtem ko ima Gradiška 3 kot relativno mlado naselje še nezazidana zazidljiva zemljišča tudi za kompleksno gradnjo. V celotnem naselju praktično ni več prostih površin za centralne dejavnosti, podobno velja za stanovanjski program, ki ga je še nadalje možno razvijati le v Gradiški 3.

Za stanovanjske potrebe tako sonaselja občutno ne širimo, temveč le preoblikujemo tam, kjer zemljišča niso dostopna iz lastniških razlogov ali naravnih danosti (strmine). Le Gradiška 3 ima obstoječe proste sklenjene površine, ki jih lahko definiramo kot nezazidane zazidljive. Obstoječe centralne dejavnosti v Gradiški 1 in 2 se ureja s prenavo na mikroravni, medtem ko se center Gradiške 3 utrjuje zahodno od regionalne ceste v navezavi na športni center. Industrijsko cono nasproti Gradiške 3 zavzema en redkih gospodarskih subjektov, ki še raste in se razvija, zato mu to omogočamo s širitvijo južno od regionalne ceste.

Analize z razvojem naselja Gradiška so detajlneje obdelane v Urbanističnem načrtu za sonaselje Gradiška (ZUM d.o.o., oktober 2013). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe v stavbno zemljišče na območju Gradiške 1 in industrijske cone z oznako B1x in Kx, na območju Gradiške 2 z oznako B2x ter na območju Gradiške 3 in območju pripadajočih centralnih dejavnosti z oznako B3x. Na celotnem območju so tudi spremembe v primarno rabo z oznako Gx.

### 3.1.3 Jurij

Jurij ali Sv. Jurij je staro naselje, ležeče zahodno od občinskega središča in severno od sotočja reke Pesnice in potoka Grušena. Gručasto jedro je bilo omenjeno že v 11. stoletju. Podeželsko naselje je znano po vinogradništvu, poleg stanovanjske je najmočnejša gostinska dejavnost.

Vsa poselitev se je razvila vzdolž regionalne ceste po Pesniški dolini, ki vodi od Zg. Kungote skozi naselje proti mejnemu prehodu, in od križišča v jedru naselja proti severu. Dejavnost kmetijstva izgublja vlogo, krepijo se trgovina, gostinstvo in obrt. Nekaj prostih površin je še v naselju, a tiste okrog cerkve se ohranja kot zeleni tampon. Dodatne zazidljive površine bo dobilo naselje s priključitvijo severnega kraka.

<i>Površine znotraj meja naselja (v ha)</i>	
zazidane	2,88
nezazidane, zazidljive	5,76
nezazidane, pogojno zazidljive	1,37
nezazidane, nezazidljive	1,09
Skupaj stavbnih zemljišč	13,17

*Tabela 18: Stanje pozidanosti zemljišč v Juriju*

*Opomba: Analizirane površine zajemajo zemljišča, pozidana ali namenjena pozidavi s stavbami, brez pripadajočih prometnih in vodnih površin.*

Analize z razvojem naselja Jurij so boljše obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako B5x in Kx (v stavbno zemljišče) ter Gx (vrnitev v primarno rabo).

### 3.1.4 Svečina

Svečina je staro naselje, ležeče severno od občinskega središča v dolini Svečinskega potoka. Gručasto jedro je nastalo okrog župnijske cerkve iz 12. stoletja. Podeželsko naselje je znano po vinogradništvu in sadjarstvu ter dodatni kmetijski dejavnosti – kmečkem turizmu.

Poselitev se je razvila v treh sklopih – jedru okrog cerkve, območju dvorca na severu in naselju novejših stanovanjskih hiš na zahodu. S kmetijstvom se ukvarja vse manj ljudi, vas pa je vseeno znana po vinogradniških imenih. Nekaj prostih površin je še v naselju, za nove gradnje pa bi izkoristili tudi notranje rezerve v naselju. Dodatne stanovanjske in poslovne površine je možno pridobiti tudi z rekonstrukcijami objektov in nadaljnjo prenovo jedra naselja.

<i>Površine znotraj meja naselja (v ha)</i>	
zazidane	7,46
nezazidane, zazidljive	0,70
nezazidane, pogojno zazidljive	4,60
nezazidane, nezazidljive	5,83
Skupaj stavbnih zemljišč	22,03

*Tabela 19: Stanje pozidanosti zemljišč v Svečini*

*Opomba: Analizirane površine zajemajo zemljišča, pozidana ali namenjena pozidavi s stavbami, brez pripadajočih prometnih in vodnih površin.*

Analize z razvojem naselja Svečina so detajlneje obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako B4x (v stavbno zemljišče) in Gx (vrnitev v primarno rabo).

### 3.1.5 Morski jarek

Naselje Morski jarek se nahaja na skrajnem južnem koncu občine Kungota zahodno od sonaselja Gradiška, locirano na robu Pesniške doline med bregovi goric. Spontana lokacija kompleksa stanovanjskih hiš, zgrajenih vzdolž lokalne ceste in potoka, izdaja stanovanjsko dejavnost, kmetijska in poslovna sta zastopani v manjši meri.

Vzdolžno pozidano naselje v ozki grabi ob cesti in potoku nima možnosti širitve, zato se razvija nova poselitev na robu doline kot južni krak Morskega jarka. Pozidava je naključna, zato bo zanjo pripravljena urbanistična sanacija v obliki vključitve v naselje. Nova pozidava Morskega jarka bo usmerjana na to območje.

<i>Površine znotraj meja naselja (v ha)</i>	
zazidane	8,56
nezazidane, zazidljive	2,17
nezazidane, pogojno zazidljive	0,00
nezazidane, nezazidljive	3,38
Skupaj stavbnih zemljišč	17,41

*Tabela 20: Stanje pozidanosti zemljišč v Morskem jarku*

*Opomba: Analizirane površine zajemajo zemljišča, pozidana ali namenjena pozidavi s stavbami, brez pripadajočih prometnih in vodnih površin.*

Analize z razvojem naselja Morski jarek so detaljneje obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe z oznakami Kx (v stavbno zemljišče) in Gx (vrnitev v primarno rabo).

## **3.2 Območja sanacije razpršene gradnje**

### **3.2.1 Plač**

Ob Plačkem potoku in regionalni cesti Zg. Kungota – MP Plač leži mentalni center širšega območja. Območje opredelimo kot novo naselje, z izdelavo OPPN pa bo določen način urbanega urejanja in izgradnja komunalne opreme.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki novega naselja so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C2x (v stavbno zemljišče) in Gx (vrnitev v primarno rabo).

### **3.2.2 Morski jarek II**

Na zahodnem robu Pesniške doline ležita južno od Morkega jarka skupini objektov različnih namembnosti, ki sta funkcionalno vezani na naselje. Urbanistična sanacija predvideva zaokrožitev – obojestransko pozidava ceste bo racionalizirala obstoječo in novo zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C1x (v stavbno zemljišče) ter Gx (vrnitev v primarno rabo).



### **3.2.3 Belvi**

Na zahodnem robu Pesniške doline zahodno od Gradiške 1 leži na grebenu skupina objektov , a vsi nimajo določenega stavbnega zemljišča. Poleg uskladitve dejanske in namenske rabe prostora predlagamo še zaokrožitev območja v obliki urbanistične sanacije.

Usmeritve za določanje posameznih sanacij v prostoru občine Kungota so obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C6x.

### 3.2.4 Ciringa

V dolini brezimenega potoka ob lokalni cesti Svečina – MP Ciringa je na zahodno orientiranem bregu zrastle naselje počitniških hiš, med katere je vrinjenih še nekaj stanovanjskih objektov. Ureditev počitniškega naselja bo podprta z izdelavo OPPN, ki bo določil tudi pogoje izgradnje nove komunalne opreme in sanacijo obstoječe.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C7x.

### 3.2.5 Slatinski Dol

Na robu doline Svečinskega potokain zahodno od lokalne ceste med Zg. Kungoto in Svečino leži območje predvsem stanovanjskih hiš. Zaokrožitev posameznih stavbnih zemljišč v enotno območje bo s pripravo in izvedbo OPPN komunalno in urbanistično uredila to območje.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C8x (v stavbno zemljišče) ter Gx (vrnitev v primarno rabo).

### 3.2.6 Plintovec

Funkcionalno in estetsko degradirano območje počitniških in stanovanjskih hiš novejšega datuma leži skrito pod drevesi ob napol prevozni javni poti na potezi Kozjak – Zeleni Vrh. Za temu območju določeno EUP predvidevamo izdelavo OPPN, ki bo poleg urejanja komunale določil še druge načine sanacije.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C9x in Kx (v stavbno zemljišče) ter Gx (vrnitev v primarno rabo).

### **3.2.7 Velički**

Na obrobju goric je nad Gradiško ob lokalni cesti Gradiška – Spodnje Vrtilče postavljena skupina stanovanjskih objektov. Za sanacijo in racionalizacijo gospodarske javne infrastrukture ter usmeritve za dodatno gradnjo v obliki zaokrožitve območja je določena priprava OPPN.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C4x.

### **3.2.8 Mali Rošpoh**

Ob lokalni cesti Sp. Kungota – Grič je v zaokroženi kotanji zahodno nad Pesniško dolino zrastle skupinica stanovanjskih objektov. Usmeritev dodatne gradnje v obliki zaokrožitve naselja bo predstavljala sanacijo in racionalizacijo gospodarske javne infrastrukture, kakor jo bo določila priprava OPPN.

Analize poselitve s predlogom sanacije v obliki vključitve v naselje so na primerjalni ravni obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C3x.

### **3.2.9 Hrepevnik**

Zahodno od Gradiške 1 na robu Pesniške doline razmetano leži skupina predvsem stanovanjskih objektov. Zanja predlagamo zaokrožitev območja v obliki sanacije, predvideni OPPN pa bo določil način urbane in komunalne ureditve.

Usmeritve za določanje posameznih sanacij v prostoru občine Kungota so obdelane v Strokovnih podlagah za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako C5x in Kx.

### 3.3 Območja izven naselij

#### 3.3.1 Razvoj turizma ali dopolnilnih dejavnosti na kmetiji

Za analizo in razvoj poselitve v odprtem prostoru (izven naselij) so bile izdelane Strokovne podlage za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011). Razvoj in posegi oz. gradnje na območju, ki je v predmetni strokovni podlagi prepoznano kot območje z avtohtono razpršeno poselitvijo – kar je značilno za celotno območje obravnavane občine izven območij naselij, izhajajo iz družbenogospodarskih potreb (ki so tudi rezultat trendov), usklajenih z zakonskimi določili. Kot je določeno s predpisi, so dovoljeni tisti novi posegi, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti, so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro) ali služijo športu in rekreaciji.

V nadaljevanju so predstavljene posamezne spremembe namenske rabe, ki so namenjene razvoju turizma ali dopolnilnih dejavnosti na kmetiji in nosijo oznako D. Novi posegi ali pomembnejše spremembe v namenski rabi so na naslednjih območjih:

- Turistično območje Plački stolp, oznaka spremembe D01
- Turistično območje Požar, oznaka spremembe D02 in D03
- Hrastnik, oznaka spremembe D04
- Vrezner, oznaka spremembe D05
- Vinski hotel Polz, oznaka spremembe D06
- Strelišče Zg. Kungota, oznaka spremembe D11
- Prireditveni prostor Pruh, oznaka spremembe D12

Pomemben element športno rekreacijsko turistične ponudbe v občini so tudi: Rehabilitacijski center Sonček, Smučarska skakalnica Jurij in Turistično območje Duh, a tem območjem se namenska raba praktično ne spreminja.



### **3.3.2 Ohranitev ali razvoj kmetijske dejavnosti**

Za analizo in razvoj poselitve v odprtem prostoru (izven naselij) so bile izdelane Strokovne podlage za poselitev v občini Kungota (ZUM d.o.o., maj 2011).

Razvoj in posegi oz. gradnje na območju, ki je v predmetni strokovni podlagi prepoznano kot območje z avtohtono razpršeno poselitvijo, so omejeni na tiste nove posege, ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti, so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro) ali služijo športu in rekreaciji.

Avtohtona razpršena poselitev, prepoznana v celotnem prostoru občine izven naselij, pogojuje glede poseganja v prostor izven naselij takšna stališča in pogoje za novogradnje, ki so primernejša za obstoječo poselitev, saj dejansko upoštevajo izvorni način gradnje in širši družbeno gospodarski kontekst. V skladu s 45. členom Zakona o prostorskem načrtovanju se razume, da je v tem prostoru dopustno graditi tudi stanovanjske stavbe, vendar le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora (razpršenost poselitve!).

V nadaljevanju so predstavljene posamezne spremembe namenske rabe, ki so namenjene ohranitvi ali razvoju kmetijske dejavnosti, ležijo na območjih drugih kmetijskih zemljišč ali gozdov in nosijo oznako E.

### **3.3.3 Ohranitev ali razvoj kmetijske dejavnosti na najboljših kmetijskih zemljiščih**

Posegi v prostor na območju z avtohtono razpršeno poselitvijo so možni le v primeru, da neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti, so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura), so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro), izvajanju ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine, športu in rekreacije, rabi naravnih dobrin in sanaciji opuščenih območij izkoriščanja ali za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine. Za gradnjo v odprtem prostoru omejujoča zakonodaja se v primeru poseganja v prostor na območju najboljših kmetijskih zemljišč še zaostri, saj je na podlagi zakonske zahteve iz 44. člena ZPNačrt dopustno načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo.

V nadaljevanju so predstavljene detajlno obrazložene posamezne spremembe namenske rabe z oznako F, ki so namenjene ohranitvi ali razvoju kmetijske dejavnosti in ležijo na najboljših kmetijskih zemljiščih.

### **3.3.4 Vračanje zemljišč v primarno rabo**

V skupino G so vključena stavbna zemljišča, ki jih zaradi uskladitev z dejanskim stanjem, dejansko rabo prostora, preoblikovanjem stavbnih zemljišč ali iz drugih razlogov vračamo v primarno rabo.

V nadaljevanju so predstavljene spremembe namenske rabe na območjih z oznako Gx (vrnitev v primarno rabo) na območjih v odprtem prostoru.

### **3.3.5 Vodna zemljišča**

V skupino H so vključena zemljišča, ki so po namenski rabi prostora v veljavnih planskih aktih občine opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča, a so po dejanski rabi vodna, pri tem pa so odmerjena tudi v zemljiškem katastru.

### **3.3.6 Prometne površine**

V skupini J so zbrane spremembe namenske rabe zemljišč iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča na površinah obstoječih pomembnejših prometnic (regionalna in občinske, predvsem lokalne ceste), ki so nastale pri usklajevanju dejanske rabe z namensko. Zemljišča so odmerjena v zemljiškem katastru.

### **3.3.7 Zaokrožitve in korekcije razpršene poselitve**

V skupini K so zbrane vse tiste spremembe namenske rabe zemljišč iz kmetijskih ali gozdnih v stavbna zemljišča, ki so nastale pri usklajevanju dejanske rabe z namensko rabo ali zaradi zaokrožitve in korekcije stavbnih zemljišč razpršene poselitve.

### **3.3.8 Zemljišča primarnih rab**

V skupini M so zbrane spremembe namenske rabe zemljišč v okviru primarnih rab (gozd v kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče v gozd...), načrtovane zaradi pobud zasebnikov (lastnikov zemljišč), prejetih odločb ZGS za krčitev gozda za kmetijski namen ali iz drugih razlogov.

## 4 BILANCE POVRŠIN

### 4.1 Spremembe NRP za načrtovane prostorske ureditve

Tabela 21: Spremembe namenske rabe prostora po lokaciji

lokacije spremembe osnovne NRP	število posegov	površina (ha)
A - razvoj občinskega središča Zgornja Kungota	5	1,61
B - razvoj ostalih naselij	30	14,94
C - sanacija razpršene gradnje	27	10,87
D - spremembe NRP zaradi turistične dejavnosti	8	1,66
E - širitve SZ zaradi pobud na druga kmetijska zemljišča ali gozd	1	0,16
F - širitve SZ zaradi pobud na najboljša kmetijska zemljišča	9	2,95
G - vračanje SZ v primarno rabo	91	20,54
H – ažuriranje vodnih površin	44	15,51
J – ažuriranja prometnih površin (kateg. ceste, ploščadi, trgi, parkirišča)	90	20,59
K – uskladitve, korekcije, zaokrožitve SZ	69	4,76
M – spremembe v okviru primarnih rab	11	1,55
nova SZ skupaj (A+B+C+D+E+F+K, v ha)		36,95
Skupaj spremembe, uskladitve, korekcije (A-M)		95,15

Opomba: Posameznim območjem se spreminja namenska raba iz različnih razlogov, ki ni nujno vezana na lokacijo ali dejavnost (npr. uskladitev zaradi dejanske rabe se lahko zgodi tako na robu naselja kot v primeru kmetijskega gospodarstva...).

Tabela 22: Spremembe namenske rabe prostora po razlogih

razlog spremembe osnovne NRP	površina (ha)
1 uskladitve zaradi dejanske rabe, dejanskega stanja, gradb. dovolj. in parcelacije	42,47
2 zagotavljanje razvojnih možnosti kmetijam	4,40
3 zapolnitve, izravnave, zaokroževanja	7,42
4 nove razvojne površine poselitve in dejavnosti	12,04
5 sanacije razpršene gradnje	6,56
6 vračanja stavbnih zemljišč v primarno rabo	20,54
7 zagotavljanje razvojnih možnosti turistični, športni in rekreacijski dejavnosti	1,59
8 ostalo	0,12
skupaj vseh sprememb (v stavbna zemljišča, vode, ceste, v primarno rabo...)	95,15

Opomba: Posameznim območjem se spreminja namenska raba iz več razlogov, v zgornji tabeli pa je izpisan poglavitni razlog, zato tudi podatki v obeh tabelah niso primerljivi.



## 4.2 Bilanca površin NRP celotne občine

Tabela 23: Bilanca površin  
površina (ha)

<i>osnovna NRP</i>		
stavbna zemljišča (brez prometnih površin)	SZ	370,04
<i>promet</i>	<i>P</i>	87,02
kmetijska zemljišča	K	3.031,16
gozdna zemljišča	G	1.374,06
<i>vode</i>	<i>V</i>	33,47
prostor občine skupaj (v ha)		4.895,74

Opomba: V bilanco stavbnih zemljišč so vračunana vsa zemljišča z osnovno namensko rabo "stavbna zemljišča". V tej kategoriji so zazidana in nezazidana zemljišča, med slednjimi pa tudi nezazidljive površine (torej površine, ki zaradi določenih razlogov niso zazidljive, kot tudi površine, ki niso namenjene gradnji).