

Izdelovalec: AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje

Datum: marec 2026

Št. lokacijske
preveritve: 19

**PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA
LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA EUP VN-6 V OBČINI VOJNIK**

I. PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

| | |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naslov elaborata: | ELEBORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI na parceli št. 259/23, k.o. Lemberg |
| Izdelovalec elaborata: | Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje |
| Pooblaščen prostorski načrtovalec: | IRENA POVALEJ univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1494 |
| Datum izdelave: | december 2025 |

II. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 odl. US, 75/25, v nadaljevanju ZUreP-3) opredeljuje lokacijsko preveritev kot inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018) in Splošnih smernic s področja varovanja kmetijskih zemljišč (MKGP) je občinski urbanist dolžan v roku 30 dni od prejema vloge in elaborata lokacijske preveritve, le tega preveriti glede skladnosti z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja.

Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve se podaja za enega od treh možnih namenov:

- A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (134. člen ZUreP-3)**
- B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (135. člen ZUreP-3)
- C. Omogočanje začasne rabe prostora (136. člen ZUreP-3)

III. NAMEN IN RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Investitor želi na parceli št. 259/23, k.o. 1059 Lemberg zgraditi nov stanovanjski objekt.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji več stanovanjskih, kmetijsko gospodarskih in pomožnih objektov.

Lokacija nove stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve.

Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvorno določeno v OPN.

- IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Vojnik.

Katastrska občina:

- 1059 Lemberg

Parcele št.:

- *31, 197/1 del, 197/2, 197/3, 205 del, 185/3, 185/5 del, 201/6, 200/5, 200/4 del, 200/1, 269/4, 201/7, 201/4, 201/3, *181, *180, 201/5, 203/3 del, 203/1 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Vojnik opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

- VN-6

Podenota urejanja prostora:

- ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvornega območja):

- 8522,96 m²

- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Vojnik.

Katastrska občina:

- 1059 Lemberg

Parcele št.:

- Širitev: 259/23 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno delno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1) in delno kot drugo kmetijsko zemljišče (K2).

Enota urejanja prostora:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi se nahaja v OP-84

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 600,00 m²

Površina izvornega območja:

- 8522,96 m²

Delež spremembe / širitve:

- 7,0 % glede na površino izvornega območja .

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 9122,96 m² .

IV. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Elaborat lokacijske preveritve je izdelala oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.
2. Elaborat lokacijske preveritve vsebinsko izkazuje podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.

| Opis vsebine elaborata LP | Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tekstualni del | | |
| Naslovni list | | |
| naziv LP | x | |
| ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca | x | |
| ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata | x | |
| datum izdelave | x | |
| Utemeljitev | | |
| navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev | x | na območju izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve |
| navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP | x | |
| seznam podatkovnih virov | x | |
| seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata | x | Geološko poročilo o raziskavah tal (BS geostat d.o.o., št. BS-2025-163/7, november 2025) |
| navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP- 3, za katerega se predlaga izvedba LP | x | |
| Podrobna utemeljitev | | |
| navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP) | x | |
| grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2) | x | |
| opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe (m ²), delež spremembe glede na izvorno površino (%)) | x | |

3. Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta občine Vojnik.

| Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-------------|
| KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI | | | |
| kriterij | ocena skladnosti | | |
| | DA | NE | Nima vpliva |
| Občina ima sprejet OPN. | x | | |
| <i>opomba:</i> Občina ima sprejet OPN: Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/16, 6/17- SD OPN1, 45/17-popr., 53/17-popr, 50/22-obv.razl., 67/25-TP). | | | |
| PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3). | x | | |
| <i>opomba:</i> PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Vojnik opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3. | | | |
| Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² | x | | |
| <i>Opomba:</i> Širitev je velikosti 600,00 m ² | | | |
| Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 7,0 % glede na površino izvirnega območja. | | | |
| Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Na obravnavanem izvornem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev. | | | |
| Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40 za povečanje stavbnega zemljišča, če je večja je možno preoblikovanje | x | | |
| <i>Opomba:</i> Boniteta zemljišča je 35. | | | |
| Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvirnega območja) stoji več stanovanjskih, kmetijsko gospodarskih in pomožnih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta. | | | |
| Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP VN-6, ki se preoblikuje s to lokacijsko preveritvijo, podrobneje opisana v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. | | | |
| Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. | x | | |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|--|
| <i>Opomba:</i> Dostop do posamične poselitve je po obstoječi asfaltirani dovozni cesti, ki poteka po severnem robu parcele in se zahodno priključi na javno pot JP 965051 Lemberg–Vine (Božnik–Flis). Novi stanovanjski objekt se priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki je že na posamični poselitvi. Komunalne odpadne vode iz stanovanjske stavbe se odvaja v malo čistilno napravo. Meteorne in drenažne vode iz objekta in okolice se speljejo, preko zadrževalnika, katerega iztok je omejen. Za preprečitev dotoka padavinskih vod se položi horizontalna drenaža s kontroliranim odvodom vode. | | | |
| Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. | | | |
| Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju velike in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja plazov in na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi. Nahaja se v vplivnem območju kulturne dediščine Lemberg pri Novi Cerkvi - Grad Lemberg. | | | |
| Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča. | x | | |
| <i>Opomba:</i> Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Preko območja predvidene gradnje poteka komunikacijski kabel, ki ga bo potrebno ustrezno prestaviti izven območja predvidene gradnje. | | | |

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|
| Skladnost elaborata LP z določbami OPN | | | |
| KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OPN OBČINE VOJNIK | | | |
| kriterij | ocena skladnosti | | |
| | DA | NE | Nima vpliva |
| Skladnost s strateškim delom | x | | |
| <i>Opomba:</i> Pri določanju območja LP so upoštewane določbe strateškega dela OPN in sicer: 10. člen OPN: »Na območju razpršene poselitve, ki predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec v kulturni krajini kot so samostojne kmetije, gruče kmetij, zaselki, razdrobljena, razpršene, raztresena in razložena naselja ter druge oblike strnjjenih manjših naselij, se le ta zaradi ohranjanja poselitve na podeželju ohranjajo. ...« - LP bo omogočila, da se bo obstoječa poselitev ohranila, saj ji bodo zagotovljene prostorske možnosti za postavitev stanovanjskega objekta v okviru obstoječega zaselka na način prepoznanega vzorca poselitve ožjega in širšega prostora 43. člen OPN: Območje EUP (Območje razpršene poselitve kot avtohtoni vzorec poselitve v krajini) »predstavlja razpršeno poselitev nizke gostote kot avtohtonega vzorca poselitve v krajini kot so samotne kmetije, zaselki, razdrobljena in raztresena manjša naselja ter druge oblike strnjjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo tudi objekti zgrajeni pred letom 1967 na območju celotne občine. Te oblike zaselkov so se v preteklosti urejala s pogoji PUP in so se v razvila predvsem iz zaselkov s pretežno kmečko pozidavo okoli katere se je postopoma razvijala tudi eno stanovanjska pozidava, ponekod s spremljajočimi dejavnostmi, ki so redkeje tudi samostojni objekti različnih namembnosti. V navedeni EUP se enakovredno prepletajo eno stanovanjski objekti in kmečka gospodarstva z različnimi spremljajočimi dejavnostmi ter enostavnimi objekti. Zaselki so večji del komunalno opremljene, znotraj zaselkov so še manjše površine, ki jih je mogoče pozidati kot zapolnitve vrzeli, v primeru večjih pozidanih površin, oziroma interesa po kompleksni gradnji, je smiselna predvsem zaradi koncepta ureditve komunalne infrastrukture izdelava | | | |

OPPN. Tip gradnje so torej eno stanovanjski objekti ponekod s spremljajočimi dejavnostmi v sklopu objekta ali obstoječi samostojni poslovni objekti različnih dejavnosti in kmečka gospodarstva (predvsem nemoteče dopolnilne dejavnosti kmečka gospodarstva z objekti vezanimi na kmetijske in dopolnilne kmetijske dejavnosti).«

- zgoraj navedeni PIP, ki veljajo na izvornem območju LP, se bodo ustrezno upoštevali tudi na območju LP; načrtovana gradnja na območju LP ne bo imela negativnega vpliva na rešitve, načrtovane s PIP,
- LP ne bo povzročila stapljanja grajene strukture in nima negativnega vpliva na obstoječ tipološki vzorec razpršene poselitve tega dela občine, z LP se ohranja obstoječ zaselek, ki ga tvorijo v obcestni niz razporejeni objekti ter posamezne gručice,
- LP ne vpliva na nastanek novega jedra novega naselja in ohranja značaj razdrobljenih zaselkov,
- z LP bodo dane možnosti za ohranitev obstoječe razpršene poselitve,
- z LP se zagotovijo ustrezne površine za opravljanje dejavnosti, s čimer se ohranja poselitev na območju obstoječe razpršene poselitve,
- za posege na območju LP veljajo enaki PIP kot na izvornem območju LP ter v širši okolici, kar pomeni, da se ohranja tudi arhitektura (arhitekturni vzorec) širšega območja.

| | | | |
|------------------------------|----------|--|--|
| Skladnost z izvedbenim delom | x | | |
|------------------------------|----------|--|--|

Opomba:

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP VN-6, ki se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

Za opredeljeno EUP VN-6 veljajo PIP glede velikosti, oblikovanja in rabe materialov, ki jih predvidena gradnja zadosti:

- Lega objektov: novi eno stanovanjski objekti kot zapolnitve vrzeli v soseskah morajo upoštevati gradbene linije obstoječih objektov, če te obstajajo, oziroma morajo slediti morfološki strukturi pozidave posameznega zaselka, sicer morajo biti umeščeni tako, da upoštevajo značilne lege v zaselkih in odmike od sosednjih zemljišč, ki morajo zagotavljati nemotene bivalne pogoje enih in drugih (obstoječih stanovalcev in novih). Potrebno je upoštevati osončenje, poglede, požarno varnost, orientacijo bivalnih prostorov glede na njihovo namembnost, ki mora zagotavljati intimnost in kvaliteto bivanja. Na strmejših legah je obvezna smer daljše stranice objekta in slemena v smeri s plastnicami.
- Velikost objektov: velikost novih objektov se mora prilagoditi obstoječim objektom v razmerju okvirno od 1:1,2 do 1:2. Velikost objektov je lahko načeloma tudi večja, ne sme pa presegati tlorisnih gabaritov (bruto zazidane površine s poudarjeno daljšo stranico) 150 m² in ob pogoju, da je v primeru večjega gabarita zasnova objekta členjena, oziroma upošteva stavbno tipologijo soseske in pogoj, da je parcela večja od 400 m².
- Višinski gabarit: K+P+M ali P+1+M (mansarda v obeh primerih do max višine kolenčnega zidu 1,50 m), oziroma P+M (mansarda do višine kolenčnega zidu 1,80 m).
- Oblikovanje objektov: klasična gradnja in klasično oblikovani objekti (lahko tudi montažna gradnja). Novogradnje se morajo v masah in gabaritih prilagoditi oblikovanju osnovnih objektov, lahko imajo tudi sodobnejši koncept zasnove in oblikovanja, ki pa se mora prilagoditi osnovnim karakteristikam in tipologiji obstoječih stanovanjskih sosesk, kar velja tudi za prizidave in nadzidave. Pri gabaritih večjih objektov mora koncept objekta podolgovat z izraženo daljšo stranico in členitvijo fasade. Nesprejemljivi so stolpiči, kupole, arkade, oziroma elementi, ki niso avtohtoni v tem delu slovenske pokrajine.
- Streha: priporočena klasična gradnja z simetričnimi dvokapnimi strehami v naklonih od 35° – 45°, lahko s čopi in frčadami, krite z opečno ali drugo kritino rdeče, rjave barve, oziroma temne barve in z enotno smerjo slemen. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico.
- Fasade: Barve objektov morajo biti v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele.

4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve je skladen s Priporočili MOP in Tehničnim pravili (gradivo se bo v nadaljevanju dopolnilo z vsebinami, ki bodo pripravljene v nadaljevanju postopka). Preveritev skladnosti grafičnega dela s strani občinskega urbanista po ZUreP-3 ni predvidena.

O vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela elaborata LP v skladu z desetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenja iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

V. ZAKLJUČEK

- Občina investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.
- Občina nadaljuje s postopkom LP in sicer tako, da elaborat LP objavi na spletu in pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi iz njihovega področja.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da predmetni lokacijski preveritvi dodeli identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata LP.
- Nabor nosilcev urejanja prostora iz druge točke obsega najmanj nosilce za naslednja področja: varstvo kmetijskih zemljišč, razvoj poselitve, erozijska in plazljiva območja, gospodarska javna infrastruktura (promet, vodovod, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje).

Opomba: Dopusča se možnost, da bo v kasnejših fazah postopka lokacijske preveritve lahko izjemoma še potrebna kakšna korekcija po proučitvi elaborata LP in druge dokumentacije, predvsem grafičnega dela elaborata, s strani Ministrstva za naravne vire in prostor. O skladnosti elaborata LP z mnenji odločajo tudi nosilci urejanja prostora za posamezna področja (tretji odstavek 138. člena ZUreP-3).

Preveritev skladnosti izdelala:
Aleksandra Dobrotinšek Trateški
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498
občinska urbanistka Občine Vojnik

