

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

Datum: avgust 2026

Št. lokacijske
preveritve: 23

**PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA
LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP OP-18 V OBČINI VOJNIK**

I. PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

Naslov elaborata:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP OP-18 V OBČINI VOJNIK
Izdelovalec elaborata:	KORPNIK PRODUKCIJA, d.o.o. Stanetova ulica 17a, 3000 Celje
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Nande Korpnik, univ.dipl.inž.arh ZAPS 0600 PA PPN
Št. projekta:	-
Datum izdelave:	april 2026

II. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 odl. US, 75/25, 14/26 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

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev in utemeljitev možnosti razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) OP 18, opredeljeni z Odlokom o Občinskem prostorskem načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 59/2016, 6/2017, 45/2017 in 53/2017; v nadaljevanju OPN) na kmetijsko zemljišče v površini 600 m².

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotovitve pogojev za gradnjo stanovanjskega objekta. S posegom se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec in ne degradira podobe prepoznavnega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve danega območja.

Tabela 1: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

	Površina	Parc. št. zemljišč
Izvirno stavbno zemljišče	5875,2 m ²	404/6 – del, 409/3 – del, 409/4 – del, 409/5, 415/4 – del, 417/3, 417/7, 417/8 – del, 417/10 – del, 417/11, 417/12 – del, 417/6, vse k.o. 1070 Arclin
Povečanje stavbnega zemljišča	600 m ²	417/8 – del, k.o. 1071 Arclin
Predvideno območje stavbnega zemljišča	6475,2 m ²	404/6 – del, 409/3 – del, 409/4 – del, 409/5, 415/4 – del, 417/3, 417/7, 417/8 – del, 417/10 – del, 417/11, 417/12 – del, 417/6, vse k.o. 1070 Arclin

Pred izvedbo postopka lokacijske preveritve se območje obravnave ureja s pogoji, ki veljajo za EUP OP 18 in namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča:

Oznaka EUP:	OP 18
Način urejanja:	PIP
Namenska raba prostora	K1, K2, G
Podrobnejši PIP, Obstoječi PIA, predvideni OPPN, varovanja in omejitve	Upoštevati 41. člen Poplavno območje (Poseganje ni možno do izvedbe z elaboratom predvidenih ukrepov)

Po izvedbi postopka lokacijske preveritve se bo obravnavano območje urejalo s pogoji, ki veljajo za EUP LŠ 2 in namensko rabo A – površine razpršene poselitve:

Oznaka EUP:	LŠ 2
Način urejanja:	PIP
Namenska raba prostora	A
Podrobnejši PIP, Obstoječi PIA, predvideni OPPN, varovanja in omejitve	Ni posebnosti, upoštevati 43. člen

V obravnavanem primeru površina izvirnega območja razpršene poselitve znaša 5875,2 m², torej 20 % površine izvirnega območja razpršene poselitve znaša 1.175,0 m², kar presega največje dovoljeno povečanje 600 m². Pri postopku lokacijske preveritve se določi največja dovoljena širitev izvirne površine, torej 600 m².

Izvirno določeno stavbno zemljišče razpršene poselitve se torej poveča za 600 m² oziroma za 10,2 % površine izvirnega območja za lokacijsko preveritev.

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		
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 izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	x	na območju 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 geotehnični elaborat (BS geostat d.o.o., št. BS-2026-062/7, april 2026)
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 izvirno 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> Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 199/21) se taka PNRP šteje kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Na območjih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 možno preoblikovanje ali spreminjanje obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in sicer zaradi ohranjanja posamične poselitve. V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je večji delež namenske rabe zemljišča opredeljen kot najboljša kmetijska zemljišča (K1), manjši delež pa kot površine razpršene poselitve (A).			
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ²	x		
<i>Opomba:</i> V obravnavanem primeru površina izvirnega območja razpršene poselitve znaša 5875,2 m ² , torej 20 % površine izvirnega območja razpršene poselitve znaša 1.175,0 m ² , kar presega največje dovoljeno povečanje 600 m ² . Pri postopku lokacijske preveritve se določi največja dovoljena širitev izvirne površine, torej 600 m ² .			
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	x		
<i>Opomba:</i> Izvirno določeno stavbno zemljišče razpršene poselitve se torej poveča za 600 m ² oziroma za 10,2 % površine izvirnega območja za lokacijsko preveritev.			
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 izvirnem 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 obravnavanem območju posamične poselitve prevladuje stanovanjska raba, pri čemer OPN izrecno omogoča dopolnilno stanovanjsko gradnjo (dopuščata se tudi dve bivalni enoti v enem objektu) na eventualno še prostih parcelah kot dopolnitev vrzeli med obstoječimi objekti. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta predstavlja omenjeno dopolnilno gradnjo, saj se umešča v prostor med že obstoječe stanovanjske objekte in sledi obstoječi strukturi posamične poselitve.			

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	x		
<i>Opomba:</i> Ker bodo za območje izvedbe lokacijske preveritve veljali enaki PIP kot za namensko rabo izvirnega območja lokacijske preveritve za EUP LŠ 2 (podrobneje določeni v 43. členu OPN Občine Vojnik), bo s tem zagotovljeno, da bo lokacijska preveritev skladna tudi z ostalimi določbami OPN (s PIP-i glede tipa gradnje, dopustnih vrst posegov, lege, velikosti in oblikovanja objektov, izkoriščenosti zemljišč, parcelacije, priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro). Oblikovanje predvidenih objektov in ureditev se podreja določbam izvirnega območja lokacijske preveritve v OPN, predvidena širitev izvirnega območja razpršene poselitve pa ne pomeni bistvenega povečanja obstoječih stavbnih zemljišč.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	x		
<i>Opomba:</i> V neposredni bližini predmetnega območja potekajo omrežja javne gospodarske infrastrukture, na katera se lahko zagotovijo priključki skladno z veljavnim OPN in določenimi pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Zagotovljen je dovoz do javne ceste preko nekategoriziranega cestnega priključka na zemljišču s parc. št. 409/4, k.o. 1070 Arclin, ki se priključuje na občinsko lokalno cesto s št. odseka 032122 - cesta v Lešje.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	x		
<i>Opomba:</i> Načrtovana gradnja ne bo pomembno spreminjala dejanske rabe prostora, ne bo vplivala na obnovitveno sposobnost naravnih virov in ne bo imela čezmejnih vplivov, pri čemer bodo vplivi na neposredno okolico zanemarljivi.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	x		
<i>Opomba:</i> Načrtovana ureditev je umeščena izven območij varstva narave, kulturne dediščine, površinskih voda in vodnih virov ter izven gozdnih in kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Prav tako ne posega na poplavno ogrožena območja.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	x		
<i>Opomba:</i> Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Prav tako so zagotovljeni pogoji glede osončenosti. Območje leži na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na plazljivo ogroženem območju, kjer velja majhna do srednja verjetnost pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov. Za slednje je bil pridobljen geološko geotehnični elaborat, ki podaja pogoje glede primerne temeljenja predvidenega objekta ter odvajanja meteornih in fekalnih vod.			

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> 10. člen OPN: »Na območju razpršene poselitve, ki predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec v kulturni krajini kot so samostojne kmetije, gručne kmetije, zaselki, razdrobljena, razpršena, raztresena in razložena naselja ter druge oblike strnjanih 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 postavitve stanovanjskega objekta v okviru obstoječe gručne 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 strnjanih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo tudi objekti zgrajeni pred letom 1967 na območju celotne občine. Te oblike zaselkov so se v preteklosti urejale s pogoji PUP in so se v razvili 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 gruči razporejeni objekti ob lokalni prometnici na reliefno strmejši legi, - 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 po			
Skladnost z izvedbenim delom	x		
<i>Opomba:</i> Za posege na območju LP veljajo tudi drugi pogoji iz izvedbenega dela OPN, 43. člen (npr. glede vrste gradenj in izvedbe drugih del, lege objektov, postavitve in oblikovanja enostavnih in nezahtevnih objektov, ureditve okolice, priključevanje na GJL ipd.), kar pomeni, da mora biti vsa gradnja na območju LP skladna z OPN (s PIP-i glede namembnosti in vrste posegov v prostor, velikosti objektov ali prostorskih ureditev, oblikovanja objektov in parcelacije). Območje LP je oblikovano tako, da je možno upoštevati vse določbe izvedbenega dela OPN, ki se nanašajo na oblikovanje objektov, usmerjenost objektov, velikost parcele, namenjene gradnji, faktorje izrabe, zahtevane odmike objektov od mej sosednjih zemljišč ipd.			

4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve je skladen s Priporočili MOP in Tehničnimi 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.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP	
Opis grafičnega dela elaborata	ocena ustreznosti
Grafični del je v skladu s tehničnim pravili	x
Spremljajoče gradivo je v skladu s tehničnim pravili	x

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 Dobročinšek Trateški
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498
občinska urbanistka Občine Vojnik

