

naziv LP: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP VN-6 V OBČINI
VOJNIK**
(parc. št. 185/3, 185/5, 185/6, k.o. Lemberg)

ID št. LP:

NAZIV LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP VN-6 V OBČINI VOJNIK (parc. št. 185/3, 185/5, 185/6, k.o. Lemberg)
	št. 335-2026
ID ŠT. LP	
OBČINA, V KATERI SE IZVEDE LP	Občina Vojnik
INVESTITOR	zaradi varstva osebnih podatkov se podatki investitorja ne objavljajo
IZDELOVALEC	Mojca Furman Oman s.p. Rateče 3a 4283 Rateče Planica
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE	dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.
IME IN ID ŠT. POOBLAŠČENEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod. PPN ZAPS 2185
DATUM IZDELAVE	27.8.2026



KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1.	Uvod	5
2.	Osnovne informacije	8
2.1.	navedba naziva veljavnega prostorskega akta:	8
2.2.	navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP:	8
2.3.	navedba katastrske občine in parcelnih števil:	8
2.4.	grafični prikaz:	9
2.5.	seznam podatkovnih virov:	10
2.6.	seznam dodatne dokumentacije:	11
2.7.	navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:	11
2.8.	utemeljitev LP:	11
3.	Podrobna utemeljitev	21
3.1.	podatki o obravnavanem območju LP:	21
3.2.	grafični izsek:	21
3.3.	opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:	22
3.4.	podrobnejša utemeljitev:	23
3.5.	utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:	28
3.6.	posamezne vsebinske rešitve za NUP:	29

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

Karta 1:	GRAFIČNI PRIKAZ PREOBLIKOVANE IN SPREMENJENE OBLIKE VELIKOSTI OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
Karta 2:	PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA IN NAČRTOVANIH UREDITEV

SEZNAM PRILOG

Geološko geomehansko mnenje

UPORABLJENE KRATICE

EUP	enota urejanja prostora
KZ	kmetijska zemljišča
LP	lokacijska preveritev
NR	namenska raba
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Vojnik
PEUP	manjša enota znotraj EUP
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PNRP	podrobnejša namenska raba
SZ	stavbna zemljišča
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni prostorski načrtovalec

dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.

IZJAVLJAM,

da je

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP VN-6 V OBČINI VOJNIK
(parc. št. 185/3, 185/5, 185/6, k.o. Lemberg)**

izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju LP ali se
nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

335-2026
(št. projekta)

Celje, 27.8.2026
(kraj in datum)

dr. MOJCA FURMAN OMAN,
univ.dipl.inž.geod.
PPN ZAPS 2185
(ime in priimek, strokovna izobrazba,
identifikacijska številka)

.....
(osebni žig, podpis)



TEKSTUALNI DEL LP

1. Uvod

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi za EUP VN-6 v Občini Vojnik (parc. št. 185/3, 185/5, 185/6, k.o. Lemberg) (v nadaljevanju: LP) je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 23/24, 109/24, 75/25, 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3), Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (ministrstvo, pristojno za prostor; v nadaljevanju: Priporočila MNVP, 23.11.2018) in Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MNVP).

LP se izdeluje za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, kot jih opredeljuje Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2016, 6/2017, 50/22); v nadaljevanju: OPN.

LP se izdeluje za namen spreminjanja obsega obstoječih stavbnih zemljišč v površini 8.522,96 m², ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Vojnik: VN-6 na izvornem območju lokacijske preveritve in sicer na območju delov parcel št. *31, *180, *181, 185/3, 185/5, 197/1, 197/2, 197/3, 200/1, 200/4, 200/5, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 203/1, 203/3, 205, 269/4, 1027, k.o. Lemberg (1059) po KN, v Občini Vojnik, v naselju (po RPE) Vine.

Stavbna zemljišča se s to LP:

- preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem izvzamejo v površini 154,74 m² v EUP VN-6 na območju dela parcele št. 201/3, k.o. Lemberg (1059) in
- preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem širijo v enaki površini 154,74 m² v EUP OP-84 na območju delov parcel št. 185/3, 185/5, 185/6, Lemberg (1059).

LP se izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 135. členom ZUreP-3. S to LP se zaradi ohranjanja posamične poselitve skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, ter določi prostorske izvedbene pogoje.

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine razpršene poselitve«, določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč (SZ) in sicer tako, da bo možna postavitev nove stanovanjske stavbe na severo-vzhodni strani območja SZ.

Za izvorno območje LP **že poteka postopek lokacijske preveritve** po 135. členu ZUreP-3, s katero se predvideva širitev SZ za maksimalno površino 600,00 m² na delu parcele št. 259/23, k.o. Lemberg. Elaborat lokacijske preveritve¹ je bil izdelan decembra 2025 in je trenutno obravnavan v postopku lokacijske preveritve.

Zato se s to LP predlaga **zgolj preoblikovanje SZ na način izvzema SZ ter širitve SZ v enaki površini**, ne pa tudi dodatno povečanje SZ. Slednje zaradi razloga iz prejšnjega odstavka ni več možno.

¹ ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI - na parceli št. 259/23, k.o. 1059 Lemberg, RC Planiranje d.o.o., Celje, št. proj. 60/25, datum: december 2025, dostopno na <https://vojnik.si/obcina/obcinski-prostorski-nacr/lokacijske-preveritve/> pod Lokacijska preveritev št. 19 (EUP VN 6).

Slika 1: Območje LP, kjer je s preoblikovanjem predviden izvzem SZ



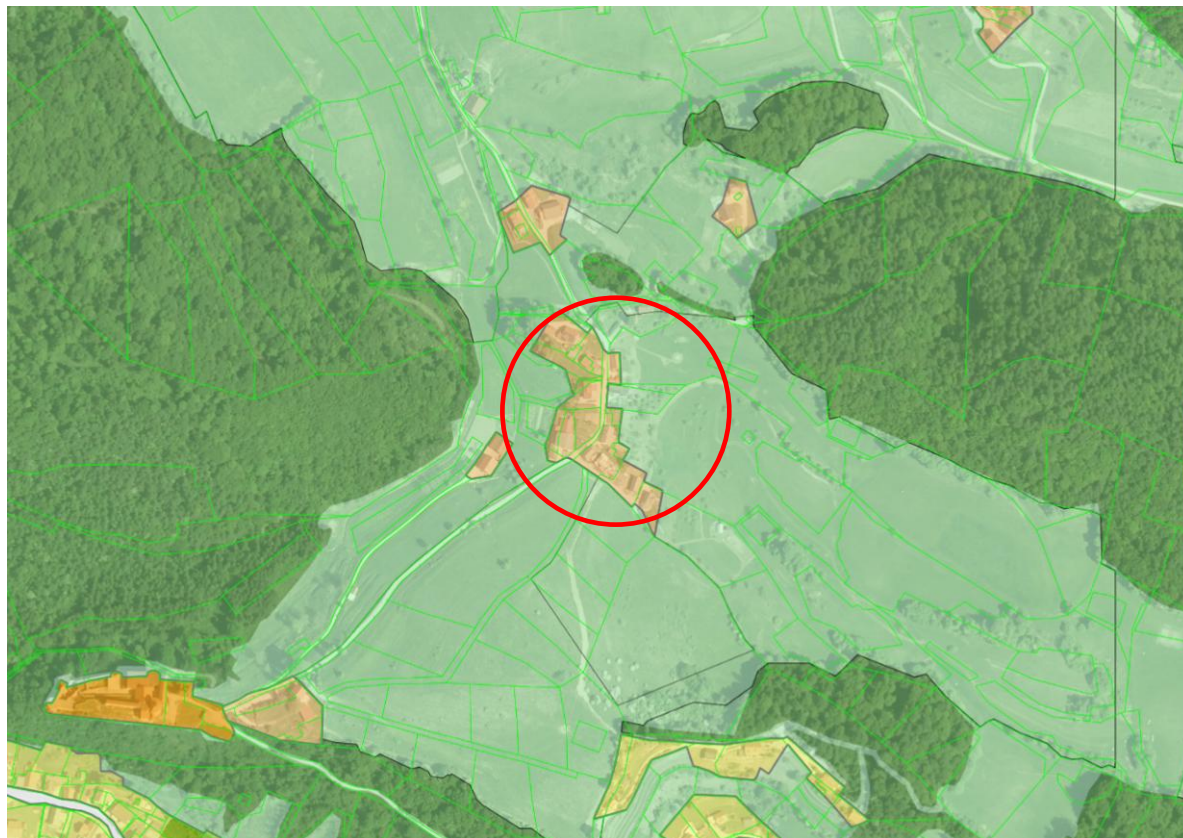
Slika 2: Območje LP, kjer je s preoblikovanjem predvidena širitev SZ



Slika 3: Izsek iz OPN Vojnik s prikazom namenske rabe na izvornem območju LP (vir:

PIS, 25.8.2026, [https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-](https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-iv/zemljevid/116?zoom=11¢er=519385.5502850251,131698.46594890417&nameLayer=DPN_P,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_DPN_VELJ,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_OPN_VELJ,PLAN_POS_NAM_RABE_PPIP_VELJ_T_P1,PLAN_POS_OBMOCJA_EUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_OBMOCJA_PEUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_PO_S_REGUL_CRTE_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_REGUL_POVRISINE_VELJ_OPN_TP1,DOF5,PARCELE,OB_,DRZAVNA_MEJA_D96&mapId=116)

[iv/zemljevid/116?zoom=11¢er=519385.5502850251,131698.46594890417&nameLayer=DPN_P,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_DPN_VELJ,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_OPN_VELJ,PLAN_POS_NAM_RABE_PPIP_VELJ_T_P1,PLAN_POS_OBMOCJA_EUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_OBMOCJA_PEUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_PO_S_REGUL_CRTE_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_REGUL_POVRISINE_VELJ_OPN_TP1,DOF5,PARCELE,OB_,DRZAVNA_MEJA_D96&mapId=116](https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-iv/zemljevid/116?zoom=11¢er=519385.5502850251,131698.46594890417&nameLayer=DPN_P,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_DPN_VELJ,PLAN_EVT_OBMOCJA_PA_OPN_VELJ,PLAN_POS_NAM_RABE_PPIP_VELJ_T_P1,PLAN_POS_OBMOCJA_EUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_OBMOCJA_PEUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_PO_S_REGUL_CRTE_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_REGUL_POVRISINE_VELJ_OPN_TP1,DOF5,PARCELE,OB_,DRZAVNA_MEJA_D96&mapId=116))



2. Osnovne informacije

2.1. navedba naziva veljavnega prostorskega akta:

Občinski prostorski načrt Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2016, 6/2017, 45/2017 in 53/2017); v nadaljevanju: OPN.

Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 67/25); v nadaljevanju: TP OPN.

2.2. navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvirno območje in območje, ki se nanaša na LP:

Na območju ni bila v času izdelave tega elaborata **s sklepom potrjena še nobena** lokacijska preveritev.

Vendar pa je bil decembra 2025 za območje **izdelan Elaborat** lokacijske preveritve (ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI - na parceli št. 259/23, k.o. 1059 Lemberg, RC Planiranje d.o.o., Celje, št. proj. 60/25, datum: december 2025, dostopno na <https://vojnik.si/obcina/obcinski-prostorski-nacrt/lokacijske-preveritve/> pod Lokacijska preveritev št. 19 (EUP VN 6)), s katerim se **predlaga širitev SZ izvirnega območja LP po 135. členu ZUreP-3 za max. 600 m².**

Navedeni Elaborat iz predhodnega odstavka se upošteva pri pripravi te LP tako, da se dodatna širitev SZ ne predlaga, pač pa se s to LP predlaga zgolj preoblikovanje obsega obstoječih SZ. Kot površina izvirnega območja se v tem postopku LP navaja veljavna površina iz OPN, saj Elaborat iz predhodnega postopka še ni potrjen s Sklepom.

2.3. navedba katastrske občine in parcelnih števil:

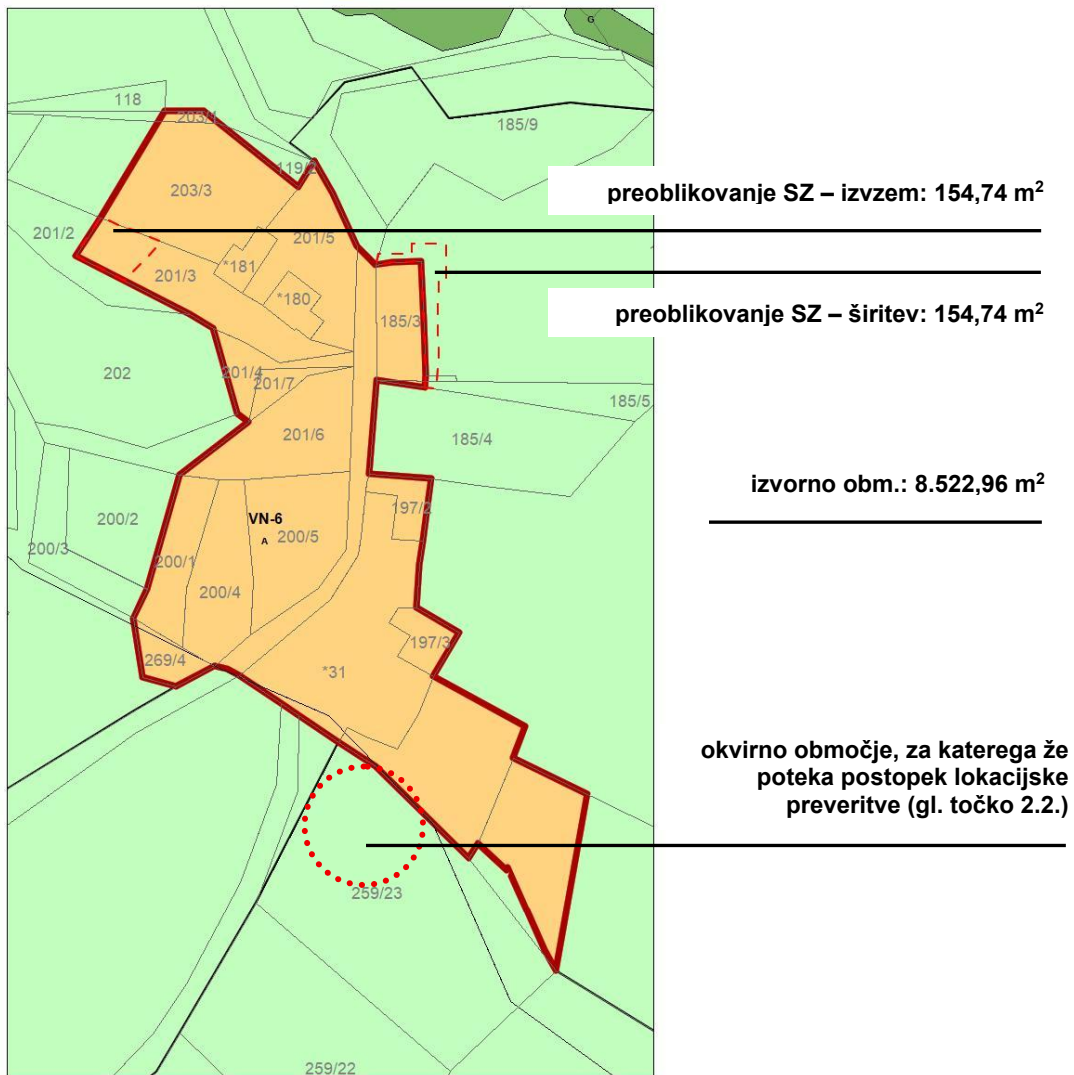
	podatek iz KN in TP OPN
k.o.	Lemberg (1059)
parc. št. izvirno območje LP	*31, *180, *181, 185/3, 185/5, 197/1, 197/2, 197/3, 200/1, 200/4, 200/5, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 203/1, 203/3, 205, 269/4, 1027
parc. št. območje LP	- preoblikovanje SZ – izvzem: 201/3 - preoblikovanje SZ – širitev: 185/3, 185/5, 185/6

2.4. grafični prikaz:

Stavbna zemljišča se s to LP:

- preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem izvzamejo v površini 154,74 m² v EUP VN-6 na območju dela parcele št. 201/3, k.o. Lemberg (1059) in
- preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem širijo v enaki površini 154,74 m² v EUP OP-84 na območju delov parcel št. 185/3, 185/5, 185/6, Lemberg (1059).

Slika 4: Predlog preoblikovanja SZ v postopku LP s površinami



2.5. seznam podatkovnih virov:

TP OPN Vojnik

vir: MNVP, Prostorski informacijski sistem, <https://pis.eprostor.gov.si/pis>,
datum začetka veljavnosti: 29.11.2025

KN - parcele

vir: podatek KN: Parcele, GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 29.3.2026
dejanska raba

vir: iObčina, podatek Dejanska raba, MKGP, datum pridobitve
podatka: 31.7.2026, datum vpisa podatka: 10.8.2026

drugi javno dostopni podatki o pravnih režimih in sprejetih državnih prostorskih aktih,
med drugim:

Prostorski informacijski sistem:

Vir: MNVP, <https://pis.eprostor.gov.si/pis>

Atlas okolja:

vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Atlas voda:

vir: Direkcija Republike Slovenije za vode

<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6>

eVode, DRSV, <http://www.evode.gov.si/index.php?id=104> in podatki ocene
poplavne nevarnosti <http://www.evode.gov.si/index.php?id=127>

kulturna dediščina:

vir: Register kulturne dediščine (eRKD), Ministrstvo za kulturo,

<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

območja državnih prostorskih aktov in ukrepov:

vir: MNVP, <https://pis.eprostor.gov.si/pis>

erozijska območja:

vir: Geoportal ARSO, NUV_EROZIJSKA_OBMPolygon.shp

http://gis.arso.gov.si/wfs_web/faces/WFSLayerExportAttSingle.jspx?uuiid=%7B8655D817-5B43-41F6-B410-44D5A3DB516F%7D# <16.9.2014>

komunalna infrastruktura, območja varovanj in omejitev, KN (stavbe, parcele), drugi
prostorski podatki in podlage (kot so DOF, topografska karta ipd.) ter tudi posamezne
zgornje vsebine

vir: iObčina, spletni portal

[iObčina – spletni GIS – Povezujemo prostor \(iobcina.si\)](http://iobcina.si) <25.8.2026>

vir: PIS – prostorski informacijski sistem, Republika Slovenija, Ministrstvo za
naravne vire in prostor

[PIS - Prostorski informacijski sistem \(gov.si\)](https://pis.eprostor.gov.si/pis) <25.8.2026>

2.6. seznam dodatne dokumentacije:

Geološko geomehansko mnenje (Geosvet Samo Marinc s.p., Celje, 26.6.2025) v nadaljevanju: geološko poročilo

2.7. navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:

določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na podlagi 135. člena ZUreP-3

2.8. utemeljitev LP:

2.8.1. namen lokacijske preveritve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 134. člena ZUreP-3):

Investitor LP želi spremeniti obseg stavbnih zemljišč, ki imajo v OPN opredeljeno podrobnejšo namensko rabo (v nadaljevanju: PNRP) kot A – površine razpršene poselitve. 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.

Stavbna zemljišča (SZ) posamične poselitve, kot so določena v OPN Vojnik, se zato minimalno povečajo na območju, ki je manj primerno z vidika potenciala za intenzivno kmetijstvo, in sicer na gričevnatem delu na območju obstoječih objektov, neposredno ob obstoječem dovozu, s čimer se omogoči postavitve stanovanjske stavbe in ohranitev posamične poselitve. **S tem se izkazuje skladnost s prvo alinejo 1. odst. 134. člena ZUreP-3.**

Širšo okolico izvirnega območja LP zaznamuje strmejša, gričevnata lega. Teren se spušča iz izvirnega območja proti jugu v dolinsko dno. Raba prostora je delno kmetijska, prisotne so manjše njivske površine, zaradi strmejših terenov pa gre večinoma za travnike ter manjše sadovnjake. Kmetijske in travnate površine se prepletajo z manjšimi gozdnimi zaplatami, ki večinoma preraščajo najstrmejše lege. Večina gradnje širšega območja je umeščena na pretežno slemenskih legah ob prometnicah, nekaj manj je posameznih gruč objektov (predvsem starejše kmetije).

Izvorno območje LP se nahaja ob lokalni prometnici, gradnja je nanizana na obeh straneh ceste, objekti so umeščeni pretežno vzporedno s prometnico, nekateri tudi vzporedno s plastnicami, lega izvirnega območja je delno slemenska, cesta pa se od juga proti severu dviguje in poteka skozi izvorno območje LP.

Večji del SZ izvirnega območja je že pozidan, zgolj na strmejših terenih, ki so manj primerni za gradnjo, se nahaja nekaj prostih površin. Del teh zemljišč se s to LP predlaga za izvzem (severo-zahodni del).

Ob tem se s to LP predlaga preoblikovanje SZ s širitvijo stavbnih zemljišč (severo-vzhodni del) na nekoliko uravnanem terenu z možnostjo dostopa na lokalno prometnico, na območju, kjer je v preteklosti stala stara, dotrajana stanovanjska hiša, ki je bila neprimerna za bivanje ter neprimerna za obnovo (naslov: Vine 2, leto izgradnje, vir GURS, KN: Stavbe: 1800).

Obstoječa SZ izvornega območja so pozidana pretežno s starejšimi stavbami, gre za stara kmetijska gospodarstva ter stanovanjske stavbe. Najstarejši, predvsem kmetijski objekti so stari več kot 100 let, stanovanjske stavbe so novejš, zgrajene pretežno od 90-ih let 20. st. dalje

*Slika 5: Starost objektov
na izvornem območju
(vir: GURS, KN: Stavbe)*



S to LP se predlaga zmanjšanje SZ izvornega območja na severo-zahodnem robu obstoječih SZ, ki so za gradnjo zaradi velikih naklonov terena, gozdnega roba in oteženega dostopa neprimerna za gradnjo. Ob tem se predlaga povečanje SZ na severo-vzhodnem delu tako, da je na lokaciji starega objekta možna gradnja novega ob upoštevanju potrebnih odmikov od ceste. Območje LP se oblikuje tako, da je možna postavitev nove stanovanjske stavbe vzhodno od prometnice na način, ki je že prepoznan na izvornem območju in v širši okolici in sicer z usmerjenostjo slemena vzporedno s cesto.

Primernost terena za gradnjo stanovanjske stavbe je preverjena z geološkim poročilom (priloga LP).

Kot priključki se bodo uporabili obstoječi priključki na izvornem območju LP in sicer elektrika in vodovod ter TK. Dostopna cesta se nahaja neposredno ob območju LP, na javno prometno omrežje se priključuje na zahodu. Predvidena je izgradnja MČN.

Za namen gradnje novega stanovanjskega objekta se tako predlaga povečanje SZ na način spremembe obsega obstoječih SZ v okvirih, kot jih dopušča ZUreP-3.

S to LP se določi možno območje gradnje novega stanovanjskega objekta. Gradnja na nezazidanih SZ ni možna zaradi strmih leg in premajhnih površin.

Proučena je možnost širitve SZ tako, da se ohrani tipološki vzorec gradnje na reliefno dvignjeni in strmejši legi, ki jo predstavlja obcestna pozidava. S širitvijo SZ ob robovih obstoječih SZ se vzorec gradnje ob cesti ohranja. Nova stavba se lahko umesti vzporedno s prometnico, širitev SZ pa omogoča gradnjo z ustreznim odmikom od lokalne ceste. Tu se teren delno uravna, možnost gradnje pa je predhodno preverjena z geološkim poročilom. Prav tako je možnost oblikovanja gradbene parcele preverjena z IDZ dokumentacijo.

Gradnja je mogoča tudi ob upoštevanju vseh pogojev izvedbenega dela OPN, tako glede minimalne velikosti gradbene parcele kot upoštevanja faktorjev zazidanosti in izrabe.

Stavbna zemljišča se s to LP zgolj preoblikujejo tako, da se površina širitve SZ nadomesti z enako površino izvzema SZ.

Na tako določenih SZ bo mogoče z upoštevanjem vseh zahtevanih odmikov skladno z drugimi pogoji OPN umestiti novo stanovanjsko stavbo.

2.8.2. način upoštevanja OPN (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 135. člena ZUreP-3):

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja SZ pri posamični poselitvi se upoštevajo PIP in druge določbe OPN skladno s 1. odst. 135. člena ZUreP-3.

Pri določanju območja LP so upoštevane 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, gruča kmetij, zaselki, razdrobljena, razpršena, raztresena in razložena naselja ter druge oblike strnjenih 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 obstoječe obcestne gradnje 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 strnjenih 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 obstoječe območje razpršene poselitve, ki ga tvorijo ob lokalni prometnici nanizani objekti 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 pomeni, da se ohranja tudi arhitektura (arhitekturni vzorec) širšega območja.

Za območje LP bodo veljali PIP, ki so v OPN predpisani za obstoječa stavbna zemljišča (izvorno območje LP) oz. enoto urejanja prostora (EUP), v kateri se ta nahajajo (EUP VN-6).

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, priključevaje na GJI 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.

Območje LP, ki predstavlja širitev SZ, posega na PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Podrobnejša obrazložitev glede upoštevanja PIP:

Na območju LP (EUP VN-6) bodo skladno s Prilogo 1 – prikaz načina urejanja po prostorskih enotah SD OPN veljali PIP iz 43. člena:

Vine

Oznaka EUP	Način urejanja	Namenska raba prostora	Podrobnejši PIP, Obstoječi PIA, predvideni OPPN-ji, varovanja in omejitve
VN-1	PIP	SK	- ni posebnosti, upoštevati 42. člen
VN-2	PIP	A	- ni posebnosti, upoštevati 43. člen
VN-3	PIP	A	- ni posebnosti, upoštevati 43. člen
VN-4	PIP	A	- ni posebnosti, upoštevati 43. člen
VN-5	PIP	A	- ni posebnosti, upoštevati 43. člen
VN-6	PIP	A	- ni posebnosti, upoštevati 43. člen

43. člen določa:

43. člen

(določitev PIP v podrobnejši namenski rabi A)

Podrobnejša namenska raba	Območje razpršene poselitve kot avtohtoni vzorec poselitve v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (A)
Tip gradnje:	Območje EUP predstavlja razpršeno poselitev nizke gostote kot avtohtonega vzorca poselitve v krajini kot so samotne kmetije, zaselki, razdrobljena in raztresena manjša naselja ter druge oblike strnjenih 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).
Obstoječa namembnost:	Pretežno eno stanovanjski objekti, prosto stoječi, ponekod s spremljajočimi dejavnostmi v objektu ali prostostoječi poslovni objekti različnih namembnosti, kmečka gospodarstva (vključno s stanovanjskimi hišami) in objekti vezani na kmetijske in dopolnilne dejavnosti v kmetijstvu ter pomožni in enostavni objekti.
Dopustne vrste posegov so:	Dopolnilna stanovanjska gradnja (dopustni sta tudi dve bivalni enoti v enem objektu) na eventualno še prostih parcelah kot dopolnitev vrzeli med obstoječimi objekti, rekonstrukcija, prenova ali sanacija obstoječih in gradnja, ki nadomešča dotrajane stanovanjske objekte, ki se rušijo, sprememba namembnosti dela hiše v spremljajočo dejavnost, posodobitev obstoječe legalne dopolnilne dejavnosti; nadzidave, ki ne presegajo v točki 4 dopustnih gabaritov; gradnja prizidkov. Mogoča je tudi sprememba eno stanovanjskega objekta v dvo stanovanjski objekt (eno in dvo stanovanjske stavbe, druge storitvene dejavnosti, pisarniške dejavnosti namenjene lastnemu poslovanju, nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelkov, stavbe za verske obrede, kulturni spomeniki, kmečki turizem in druge dejavnosti

	vezane na osnovno kmetijsko dejavnost domačije). V novih stanovanjskih objektih so kot spremljajoče dejavnosti mogoče strokovne, znanstvene zdravstvene in tehnične dejavnosti (šifra M), pisarniške dejavnosti (šifra N) in druge dejavnosti (šifra S) le v sklopu objekta, posodobitve in tehnološke izboljšave že obstoječih legalnih poslovnih dejavnosti tudi v gradbenem smislu, vendar ne kot povečanje kapacitete dejavnosti, ter širitve in posodobitve obstoječih kmetij in objektov potrebnih za kmetijsko dejavnost (v sklop kmetije se šteje tudi stanovanjska hiša) v okviru obstoječe kmetije; dopolnilne dejavnosti na kmetijah, ki so vezane na osnovno kmetijsko dejavnost pod šifro A ter predelovalne dejavnosti od 166 C 183 C (n. pr. predelava mleka, sirarstvo, mlinarstvo), turistične kmetije s sobami in brez sob in dejavnosti, ki so mogoče v eno stanovanjskih objektih. Dopustna je širitev že obstoječih poslovnih objektov različnih namembnosti zaradi posodobitve in tehnološke izboljšave njihove dejavnosti v sklopu stavbnih zemljišč
Lega objektov:	Obstoječi prosto stoječi stanovanjski objekti so pozidani v preteklih obdobjih v glavnem po pogojih PUP, 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. Prizidki k obstoječim objektom so mogoči le tam, kjer to dopušča razpoložljivi prostor glede na zgoraj navedene pogoje in ob upoštevanju, da je odmik od sosednje meje vsaj 4.00 m. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je možen tudi manjši odmik. Enaki pogoji pri legah objektov veljajo tudi za eno stanovanjske objekte, ki nadomeščajo dotrajane stanovanjske hiše. Pri legah novih objektov za potrebe širitve kmečkega gospodarstva se upoštevajo že navedeni pogoji in obstoječa zasnova kmetije. Pri širitvah kmetij v nove kmečke in dopolnilne dejavnosti morajo biti ti objekti umeščeni v prostor tako, da njihov vpliv ni moteč za okoliške prebivalce predvsem v eno stanovanjskih objektih in da zagotavlja sožitje obojih. Gnojišča, gnojne jame, silose, je potrebno v primeru bližnjih stanovanjskih objektov locirati tako, da njihova namembnost nima negativnih vplivov na bivalne pogoje sosedov. Širitev že obstoječih poslovnih objektov različnih namembnosti zaradi posodobitve in tehnološke izboljšave njihove dejavnosti je v sklopu stavbnih zemljišč dopustno ob upoštevanju, da je odmik od sosednje meje vsaj 4.00 m. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je možen tudi manjši odmik.
Velikost objektov:	Načeloma se mora velikost eventualnih novih objektov kot zapolnitev vrzeli v soseskah ali objektov, ki nadomeščajo dotrajane objekte, prilagoditi obstoječim objektom, ki je okvirno od 1:1,2 do 1:2 in višine 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). 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. Prizidki k obstoječim objektom prav tako ne smejo presegati skupaj z osnovnim objektom tlorisne površine 150 m² ter višin obstoječih objektov. Nadzidave pa ne smejo presegati višin obstoječih objektov; v primeru, da je osnovni objekt nižji od pretežne višine v soseski je dovoljeno upoštevati navedene pogoje višin objektov. Objekti za potrebe kmetijskih dejavnosti se morajo prilagoditi namembnosti kmečkega gospodarstva, oziroma zeleni dejavnosti.
Izkoriščenost zemljišč:	Pri novogradnjah se mora se mora velikost gradbenih parcel prilagoditi velikosti parcel značilnih za sosesko, ne smejo pa biti manjše od 400 m². Glede na predpisane gabarite objektov mora predstavljati preostali del parcele, ki ne predstavlja dostopov, dovozov, parkirišča in prostora za ekološke otoke, zelene površine. Velikost stavbnih zemljišč kmečkih gospodarstev se prilagodi dejavnosti kmetije.
Oblikovanje objektov:	Navedene EUP nanašajo na zaselke, ki so se urejali pretežno po pogojih PUP in so pozidani pretežno s klasično gradnjo in klasičnim oblikovanjem objektov (lahko tudi montažno gradnjo) s 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. 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. Strehe so lahko, dvokapnice, večkapnice, enokapnice, ravne v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico. 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. Barve objektov morajo biti v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele. Objekti za potrebe kmečkih dejavnosti se morajo podrediti navedenim pogojem. V primeru ko gre za gradnjo na strmejših zemljiščih in je za izravnavo zemljišč potrebno zgraditi oporne zidove ali škarpe, so lahko ti visoki 1.60 m, pri večjih višinskih razlikah pa morajo biti le te rešene stopničasto in ob pogoju, da se rešitve prikažejo v projektu zunanje ureditve. Obvezna je zasaditev škarp z zelenjem, namesto višinskih razlikah se priporoča stopničasta ureditev brežin, če to dopuščajo zemljine in geološki pogoji.
Parcelacija:	Parcelacija je večji del obstoječa, v primeru novogradenj se podreja tipologiji pozidave, možnostim priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, dostopom, ne more pa biti manjša od 400 m². Za kmetije se parcelacija podredi velikosti in namembnosti kmečkega gospodarstva.
Priključevanje objektov na gospodarsko javno	Vsi objekti razen tistih, ki jih določa zakon, morajo biti priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo (minimalno: dovoz, vodovod, elektriko, odvoz odpadkov, priključitev na kanalizacijo ali lastno ČN), ogrevanje na

infrastrukturo in grajeno javno dobro:	ekološko sprejemljiv način v skladu z občinskim energetskimi usmeritvami in z možnostmi uporabe alternativnih virov energije za lastne potrebe kot so sončni ali fotovoltaični kolektorji na strehah ali na fasadi objekta. Za potrebe novogradenj je potrebna izgradnja gospodarske javne infrastrukture, ki se mora smiselno navezovati na obstoječo infrastrukturo in druge ureditve. V primeru kompleksne gradnje več eno stanovanjskih objektov je potrebno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dovozne priključke rešiti kompleksno za vse objekte s pogojem predhodne izdelave strokovnih podlag, ki jih potrdi občina in so sestavni del projekta, sicer pa lahko na zahtevnost gradnje in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo občina predpiše pod enakimi pogoji tudi izdelavo OPPN.
Ohranjanje kulturne dediščine, varstva narave, naravnih dobrin in varstva pred naravnimi nesrečami:	Dopustna gradnja ne sme ogroziti varovane objekte in območja kulturne dediščine z njihovimi varstvenimi režimi (za vse posege vanje je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje), varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zagotavljati varnost pred poplavami in erozijo, plazovi ter zagotavljati potresno varnost.
Varovanje zdravja ljudi:	Na območjih ogroženih s poplavami in plazovi gradnja ni mogoča. Pri načrtovanju novih objektov je potrebno težiti k pravilnemu osončenju, varstvu pred hrupom in svetlobnim onesnaženjem ter zagotavljati možnosti dostopov funkcionalno oviranim osebam. Varstvo pred požarom se zagotavlja z ustreznimi odmikim od meje parcel in med objekti pziroma načrtovanimi ustreznimi protipožarnimi ločitvami, z neoviranimi in varnimi dovozi, dostopi ter delovnimi površinami za intervencijska vozila ter ustreznimi viri vode za gašenje. Na vseh območjih potencialnih nevarnosti plazov, erozije (glej Geološki zavod RS – zemljevid verjetnosti pojavov plazov v Sloveniji) mora biti izdelana geološka študija za načrtovano gradnjo (tudi za dovozne priključke, zahtevnejšo infrastrukturo, oporne zidove, brežine) in na strmejših območjih presojo širšega zaledja, če obstoja nevarnost plazenja in erozije le tega in bila lahko ogrožena gradnja nižje ležečih objektov ali obstoječih objektov.
Dodatni pogoji:	Možnost gradnje NO in EO v skladu z 21. členom.

Nameravana investicija na območju LP bo skladna s Tipom gradnje, saj je predvidena gradnja nove eno-stanovanjske stavbe. Prav tako bo skladna z Obstoječo namembnostjo, predvideno je bivanje v eno-stanovanjskem objektu. Investicijska namera na območju LP bo nadalje skladna z Dopustnimi vrstami posegov, saj je predvidena dopolnilna stanovanjska gradnja na način, ki je skladen z 43. členom in sicer kot dopolnitev vrzeli med obstoječimi objekti in kot gradnja, ki nadomešča dotrajane stanovanjske objekte, ki se rušijo. Dodatne dejavnosti niso predvidene. Pri umestitvi objekta bodo upoštevane določbe glede Lege objektov, z LP se ohrani tipološki vzorec obcestne gradnje; pri umestitvi nove stavbe se bo upoštevalo osončenje, poglede, požarno varnost in orientacijo bivalnih prostorov glede na njihovo namembnost. Nova stavba se bo prilagodila obstoječim objektom, pri čemer OPN predpisuje razmerje stranic od 1:1,2 do 1:2 in višino do K+P+M ali P+1+M (M do max. višine kolenčnega zidu 1,50 m) oz. P+M (M do višine kolenčnega zidu 1,80 m). Ob tem OPN dopušča tudi večje velikosti stavbe; tako je skladno z OPN stavba lahko načeloma tudi večja, vendar pa v tem primeru ne sme presegati tlorisnih gabaritov (bruto zazidane površine s poudarjeno daljšo stranico) 150 m², pogoj za večje objekte je tudi členjena zasnova objekta oziroma upoštevanje stavbne tipologije soseske, pogoj za večje objekte je tudi gradbena parcela velikosti vsaj 400 m². Preoblikovana SZ v postopku LP dopuščajo umestitev stavbe v predpisanih pogojih glede velikosti objekta in gradbene parcele. Na tak način se izkazuje skladnost s predpisano

Velikostjo objektov. Investicijska namera bo skladna z Izkoriščenostjo zemljišč, gradbena parcela bo velika vsaj 400 m² (v površino se ne bodo upoštevali dostopi, dovozi, parkirišča, ekološki otoki, zelene površine), kar je omogočeno tudi z velikostjo preoblikovanih SZ v postopku LP. Stavba bo skladna s pogoji glede Oblikovanja objektov, v masah in gabaritih se bo prilagodila oblikovanju osnovnih objektov, lahko ima tudi sodobnejši koncept zasnove in oblikovanja, ki pa se bo moral prilagoditi osnovnim karakteristikam in tipologiji obstoječih stanovanjskih sosesk. Streha bo lahko dvokapnica, večkapnica, enokapnica, ravna v minimalnem naklonu ali v kombinaciji z dvokapnico. Stavba ne bo imela stolpičev, kupol, arkad, oziroma elementov, ki niso avtohtoni v tem delu slovenske pokrajine. Barve stavbe bodo v svetlejših odtenkih pastelnih barv ali bele. V primeru morebitne izravnave zemljišča se bo lahko zgradil oporni zidova ali škarpa višine do 1.60 m, pri večjih višinskih razlikah pa bo le ta rešena stopničasto in ob pogoju, da se rešitve prikažejo v projektu zunanje ureditve, potrebna bo tudi ozelenitev škarpe z zelenjem, priporoča pa se stopničasta ureditev brežin, če to dopuščajo zemljine in geološki pogoji. Parcelacija bo podrejena tipologiji eno-stanovanjske stavbe, omogočeno bo priključevanje na GJI ter dostop, gradbena parcela pa bo večja od 400 m². S tem se izkazuje skladnost investicijske namere s pogoji glede Parcelacije. Izvedli se bodo priključki na GJI, kot je opisano v poglavjih 3.4 in 3.6, kar je skladno s pogoji glede Priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Nova stavba ne bo ogrožala varovanih objektov in območij kulturne dediščine z njihovimi varstvenimi režimi, upoštevano bo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zagotovljena bo varnost pred poplavami in erozijo, plazovi ter potresna varnost. Upoštevano bo Varovanje zdravja ljudi, stavba bo ustrezno osončena (nahaja se na osončenem območju), zagotovljeno bo varstvo pred hrupom (v bližini ni izvorov hrupa, stanovanjska stavba pa tudi ne bo povzročala prekomernega obremenjevanja s hrupom) in svetlobnim onesnaženjem (stavba prav tako ne bo imela prekomernega vpliva na svetlobno onesnaženje), zagotovljeni bodo ustrezni dostopi skladno z zakonodajo glede na vrsto stavbe. Stavba bo od sosednjih stavb ustrezno odmaknjena, upoštevani bodo požarno varstveni predpisi, zagotovljeni bodo neovirani in varni dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila. Izdelano je geološko poročilo, s katerim mora biti skladna gradnja. Morebitni nezahtevni in enostavni objekti se bodo umeščali skladno z določbami OPN.

2.8.3. način ohranjanja posamične poselitve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 32. člena ZUreP-3):

Na območju LP je predvidena gradnja novega objekta za obstoječo dejavnost (bivanje). Predlaga se umestitev nove stanovanjske stavbe, ki bo enako kot objekti na obstoječi posamični poselitvi, uporabljena za bivanje. **S tem je izkazana skladnost s 1. odst. 32. člena ZUreP-3.**

S to LP se obstoječi posamični poselitvi iz OPN stavbno zemljišče preoblikuje z izvzemom in širitvijo ter dodatno poveča in sicer:

- *predvidena je gradnja za izvajanje obstoječih dejavnosti na območju:*
povečanje SZ se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječih dejavnosti na izvornem območju LP, t.j. za gradnjo nove stanovanjske hiše na območju obstoječe posamične skupine objektov zunaj strnjenih naselij, kjer je ena od dejavnosti tudi bivanje; na obstoječih nezazidanih SZ izvornega območja LP namreč gradnja ni možna zaradi strmih terenov, premajhnih površin in zahtevanih odmikov od mej sosednjih zemljišč ter zahtevanih odmikov od lokalne ceste,
- *ohranja se obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec:*
obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec se ne spreminja; pri gradnji nove stan.

stavbe se bodo upoštevali PIP kot vejajo za novogradnje na obstoječih SZ (tako na izvornem območju LP kot širše), s čimer je zagotovljeno ohranjanje arhitekturnega vzorca; gradnja na območju LP se bo navezovala na skupino stavb izvornega območja LP; tipologija stanovanjskih stavb s pomožnimi (kmetijskimi) objekti je značilna tudi za širše območje; nove površine SZ ne presegajo obsega obstoječih; SZ se širijo tako, da se omogoči gradnja nove, prostostoječe stavbe, ki je po namenu stanovanjska hiša, v velikostih in gabaritih, ki ustrezajo obstoječemu stanju,

- *obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop pa se zagotavlja preko obstoječe ceste:*
obstoječa posamična poselitev je opremljena z vodovodom in elektriko ter elektronskimi komunikacijami, navezava do javne ceste se uredi iz obstoječega dostopa, za komunalne odpadne vode je predvidena gradnja MČN; vsi obstoječi priključki ter obstoječa infrastruktura na izvornem območju LP se uporabijo za priklop nove stanovanjske hiše na območju LP,
- *upoštevajo se fizične značilnosti zemljišča:*
SZ se povečajo na območju, ki je zaradi odmaknjenosti od strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč in ustreznih geoloških razmer primeren za gradnjo,
- *vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal:*
na območju LP se predvideva gradnja nove stanovanjske stavbe, vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se zaradi gradnje ne bo bistveno povečal oz. bo v območju pričakovanih vplivov, stanovanjski objekt ne bodo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja, zastrupitve vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali povečanja hrupa ter podobno,
- *načrtovani poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

S tem je izkazana skladnost z 2. odst. 32. člena ZUreP-3.

3. Podrobna utemeljitev

3.1. podatki o obravnavanem območju LP:

izvorno območje LP

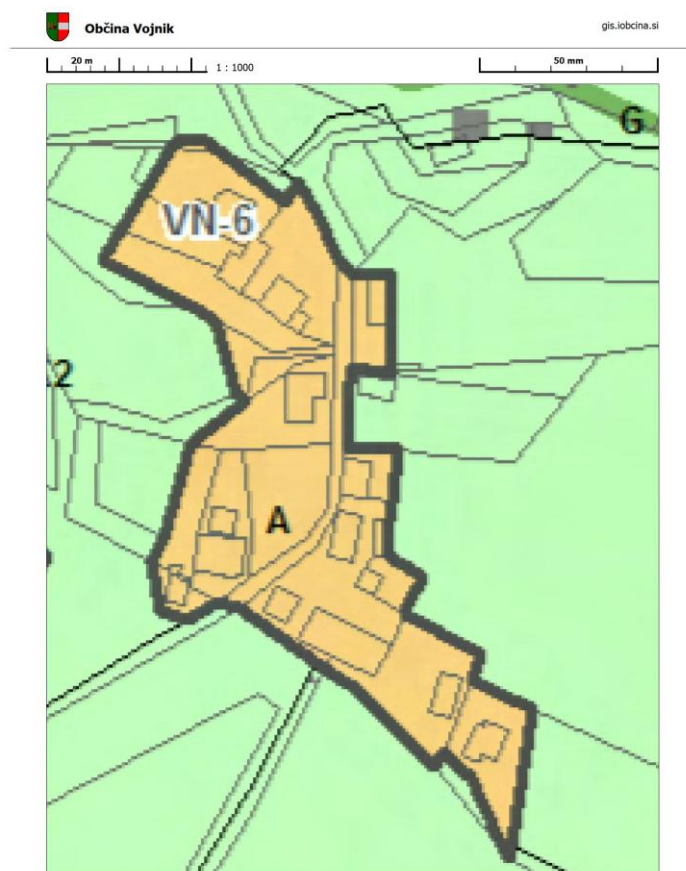
EUP	Vojnik: VN-6
PEUP	/
PNRP	A – Površine razpršene poselitve
površina izvirnega območja LP	8.522,96 m ²

3.2. grafični izsek:

Iz grafičnega izseka območja LP, ki se nanaša na izsek iz OPN, je razvidno, da je izvorno območje LP označeno kot stavbna zemljišča v taki barvi in z oznako (A), ki označujeta »površine razpršene poselitve« skladno s Pravilnikom 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. 99/2007).

Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom ZUreP-3 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.

Slika 6: Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitve skladno z ZUreP-3 (vir: iObčina, 26.8.2026)



3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:

IDO: 1	tip preoblikovanja območja	preoblikovanje - izvzem SZ
	parcelna št.	201/3 (del)
	k.o.	k.o. Lemberg (1059)
	površina spremembe	- 154,74 m ²
	PNRP v OPN	A – Površine razpršene poselitve
	predlagana PNRP s to LP	K2 – Druga kmetijska zemljišča
	EUP kamor posega sprememba	VN-6
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	OP-84

IDO: 2	tip preoblikovanja območja	preoblikovanje - širitev SZ
	parcelna št.	185/3 (del), 185/5 (del), 185/6 (del)
	k.o.	k.o. Lemberg (1059)
	površina spremembe	+ 154,74 m ²
	PNRP v OPN	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A – Površine razpršene poselitve
	EUP kamor posega sprememba	OP-84
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	VN-6

izračun površine	površina izvirnega območja LP	8.522,96 m ²
	IDO: 1	- 154,74 m ²
	IDO: 2	+ 154,74 m ²
	(Skupaj IDO: 1+2)	(skupaj 0,00 m ²)
	Skupaj nova površina iz izvirnega obm.	8.522,96 m ²
	delež spremembe glede na izvirno površino	+ 0 %
	komentar k upoštevanju površinskega kriterija	LP se nanaša zgolj na preoblikovanje SZ tako, da se le-ta izvzamejo in širijo v enaki površini

3.4. podrobnejša utemeljitev:

Izvorno območje LP se nahaja v gričevnatem območju zahodnega dela občine Vojnik, v razloženem naselju (po RPE) Vine, severno od glavne cestne povezave Vojnik - Višnja vas - Dobrna. Skupina objektov, ki se širi s to LP, leži ob lokalni cesti, ki poteka mimo objektov na izvornem območju LP. Zaradi nekoliko večjih naklonov širši del območja LP ni primeren za intenzivno kmetijsko obdelavo, pač pa se tu večinoma nahajajo travniške površine, ki so delno zasajene tudi z manjšimi ekstenzivnimi sadovnjaki. Gozd prerašča predvsem okoliške strmejše lege, ki za gradnjo in kmetijstvo niso primerne.

Izvorno območje LP se nahaja ob lokalni prometnici, gradnja je nanizana na obeh straneh ceste, ki se dviguje iz juga proti izvornemu območju ter se od tod nadaljuje proti severu. Izvorno območje LP je pozidano s starejšimi kmetijskimi gospodarstvi ter stanovanjskimi stavbami, zgrajenimi pretežno v zadnjih 40-ih letih.

Območje LP se nahaja na kmetijskih zemljiščih, ki so po NR (OPN) opredeljena kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Po dejanski rabi (iObčina, podatek MKGP, Dejanska raba, datum pridobitve podatka: 31.7.2026, datum vpisa podatka: 10.8.2026) so zemljišča na območju LP, kjer gre za izvzem SZ, opredeljena kot drevesa in grmičevje (šifra: 1500). V naravi gre za strmejše površine v zaraščanju. Na območju širitve SZ je dejanska raba poleg pozidanih in sorodnih zemljišč (šifra: 3000) tik ob robu opredeljena kot trajni travnik (šifra: 1300), v naravi gre za neobdelano travnato površino.

Slika 7: Dejanska raba na izvornem območju LP – s krogom je označeno območje LP, polna črta označuje širitev, prekinjena pa izvzem SZ (vir: iObčina, podatki MKGP: dejanska raba)



Erozijska ogroženost je preverjena geološkim poročilom, s katerim se je preverila dejanska možnost gradnje in določil način odvajanja meteornih voda (priloga LP).

Z vidika reliefnih značilnosti je območje LP primerno za gradnjo, nahaja se na rahlo uravnanem terenu na območju grajene strukture, ki je sicer umeščena na reliefno strmejši legi.

Prav tako je območje LP primerno z vidika varstva kmetijskih zemljišč, saj se locira na manj primerna zemljišča z vidika kmetijske proizvodnje z boniteto 34. S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.

Območje LP je locirano tako, da se priključuje skupini obstoječih stavb, kar je z vidika tipoloških značilnosti poselitve širšega območja ustrezno. Širitev SZ v drugih smereh ni možna zaradi strmega terena in erozijske ogroženosti. Najbolj smiselna se tako kaže širitev tik ob severo-vzhodnem delu obstoječih stavbnih zemljišč, kjer je teren delno uravnan in kot tak omogoča gradnjo, primernost terena pa je preverjena tudi z geološkim poročilom.

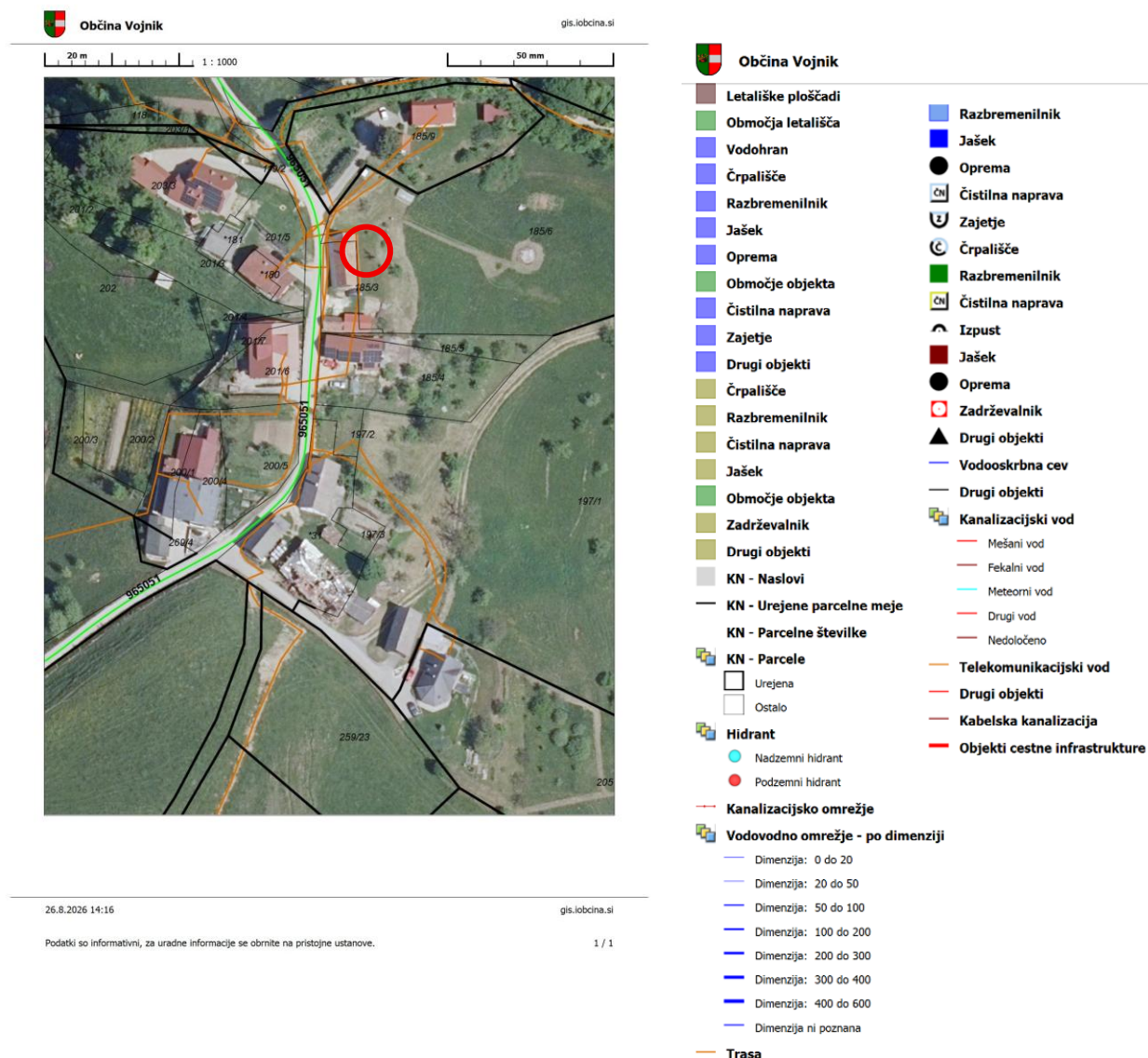
Območje LP se bo komunalno opremilo na naslednji način:

- priključki na elektriko, vodovod in telekomunikacije se bodo izvedli iz smeri obstoječe infrastrukture in priključkov na izvirnem območju po pogojih upravljalcev GJI,
- za čiščenje odpadnih voda je predvidena gradnja nove MČN,
- meteorne vode se bodo odvajale skladno z geološkim poročilom (priloga LP)
- dostop do javne ceste poteka neposredno preko obstoječega priključka na javno cesto Lemberg - Vine (Božnik – Flis) (vir: iObčina):

Slika 8: Priključevanje območja LP na javno prometno omrežje zahodno od območja LP (vir: iObčina)

Tip spremembe podatkov	objekt je dodan - D
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI	38153175
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu katastra lastnika	D_JP-965051-0038
Vrsta objekta	1101
Šifra vrste objekta po CC-SI klasifikaciji	21120
Topološka oblika objekta	linija - 2
Natančnost določitve položaja objekta (y,x koordinate)	
Absolutna nadmorska višina temena objekta	
Natančnost določitve absolutne nadmorske višine objekta	
Atribut GJI	gospodarska javna infrastruktura - 1
Vir	GPS - 11
Datum podatkovnega vira	21.08.2018
Matična številka upravljavca objekta	OBČINA VOJNIK (5880386000)
Matična številka izvajalca GJS na objektu	OBČINA VOJNIK (5880386000)
Identifikacijska številka zadnjega elaborata sprememb podatkov objekta GJI v sistemu zbirnega katastra GJI za objekt GJI	10134
Datum zadnjega vnosa podatkov objekta GJI v zbirni kataster GJI	20220204
Zunanja florisna dimenzija objekta	
Zunanja vertikalna dimenzija objekta	
Opuščenost objekta	neopuščen objekat - 1
Kategorija ceste	javna pot - 10
Šifra odseka	965051
Dodaten opis	LEMBERG-VINE (BOŽNIK-FLIS)

Slika 9: GJI na izvornem območju LP – s krogom je označeno območje LP, kjer je predvidena širitev SZ (vir: iObčina)

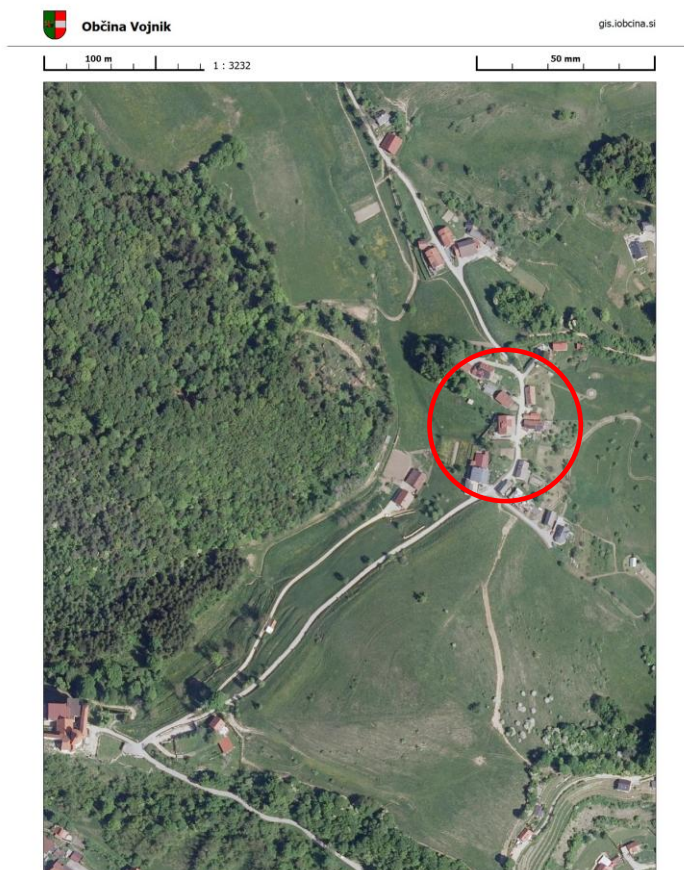


Predvidena širitev stavbnih zemljišč posega na zemljišča, ki so v OPN opredeljena kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča. S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Posega ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske rabe, ker so v sklopu stavbnih zemljišč zemljišča večinoma že pozidana ali pa na njih gradnja ni možna (strmi tereni, premalo prostora, zahtevani odmiki od lokalne ceste), zato se del takih zemljišč s to LP predlaga tudi za izvzem iz SZ. Drugih zemljišč nekmetijske namenske rabe v neposredni bližini ni oz. so zaradi terena neprimerna za gradnjo (predvsem strmejši nakloni sklenjenih gozdnih sestojev).

Slika 10: Prikaz lege LP v Občini Vojnik (vir: iObčina)



Slika 11: Prikaz širšega območja na DOF – s krogom je označeno izvorno območje (vir: iObčina)



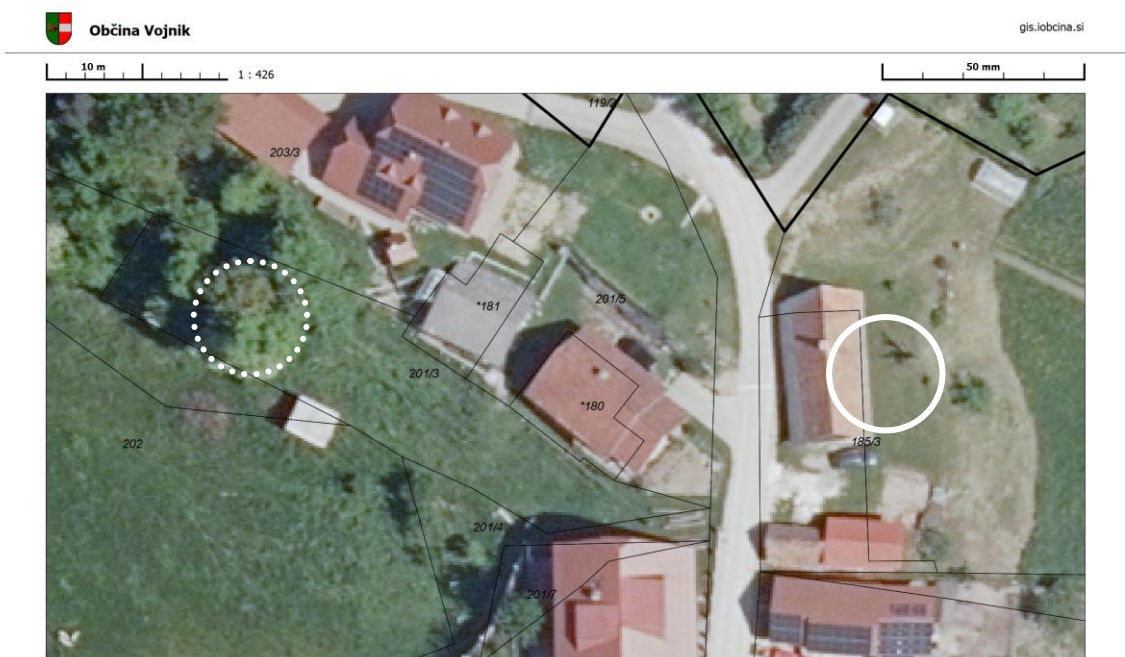
26.8.2026 14:30

gis.iobcina.si

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

1 / 1

Slika 12: Prikaz ožjega območja na DOF – s krogom je označeno območje LP, polna črta označuje širitev, prekinjena pa izvzem SZ (vir: iObčina)



26.8.2026 14:32

gis.iobcina.si

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

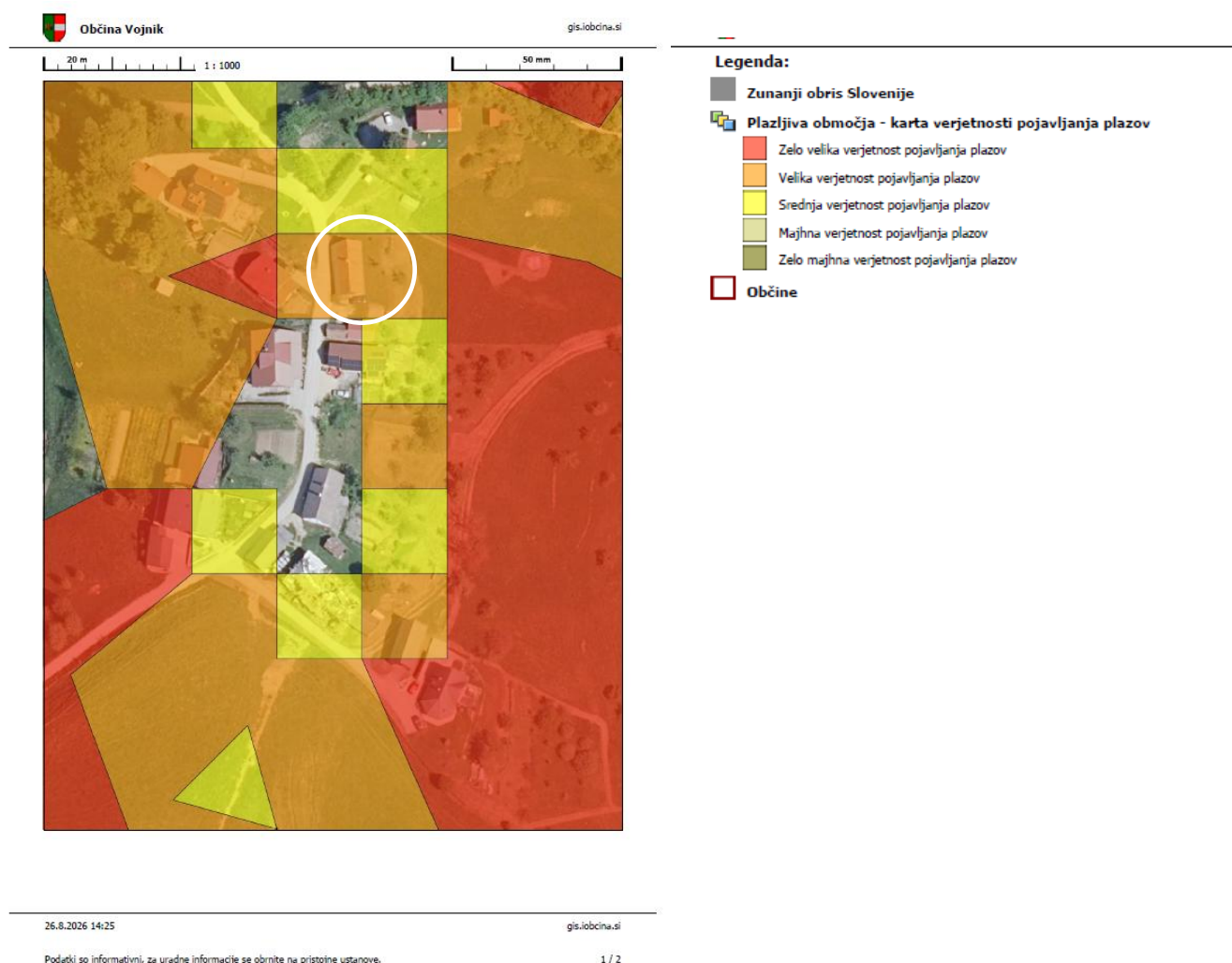
1 / 1

3.5. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:

Po podatkih iObčine in Karte verjetnosti pojavljanja plazov se območje LP, kjer je predvidena širitev SZ, nahaja na območju **velike verjetnosti pojavljanja plazov**.

Izvedljivost gradnje predhodno preverjena in potrjena v priloženem geološkem poročilu.

Slika 13: Plazljiva območja: karta verjetnosti pojavljanja plazov – s krogom je označeno območje LP, kjer je predvidena širitev SZ (vir: iObčina)



Južno od izvirnega območja LP se nahaja **vplivno območje gradu Lemberg**.

Na izvirnem območju in na območju LP se ne nahaja noben varstveni režim območij ohranjanja narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij. Podatek je preverjen v Atlasu voda, PIS in portalu iObčina. Prav tako na izvirnem območju in na območju LP ni območij državnih prostorskih aktov (veljavnih ali v pripravi).

Območje LP, kjer je predvidena širitev SZ, se nahaja na zemljiščih, ki so po namenski rabi v OPN opredeljena kot **K1 – najboljša kmetijska zemljišča**.

Podatkovni viri za to poglavje so navedeni pod točko 2.5.

3.6. posamezne vsebinske rešitve za NUP:

3.6.1. komunalne odpadne (fekalne) vode

Predvidena je izgradnja nove MČN.

3.6.2. odvajanje meteornih in prečiščenih vod

Meteorne (padavinske) in prečiščene vode se bodo odvajale skladno z izdelanim geološkim poročilom, iz katerega izhaja (str. 4):

»ODVODNJEVANJE

Urediti bo potrebno naslednje:

- Na globini temeljenja (na zemeljskem planumu) je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo.
- Meteorne in drenažne vode iz objekta in okolice je možno speljati, predlagamo preko zbiralnika, v bližnji meteorni odvodnik, ali razpršeno v plitvo irigacijo na pobočje pod objektom. Ponikovalnice odločno odsvetujemo zaradi slabo prepustne preperine in možne destabilizacije območja ob povečanem % vlage v preperini.
- Odpadne vode bo potrebno speljati v individualno čistilno napravo, z odtokom v plitvo irigacijo.«

3.6.3. elektro omrežje

Priključitev na obstoječe elektro omrežje se izvede pod pogoji ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

Priključek na elektro omrežje se podrobneje določi v fazi izdelave DGD dokumentacije. Okvirno se za stanovanjsko hišo predvideva priključna moč 3x25A oz. se vsa podrobnejša ali druga vsebina določi v postopku izdelave DGD.

3.6.4. prometno omrežje

Dostop do javne ceste poteka preko obstoječega priključka na javno pot Lemberg - Vine (Božnik – Flis) upravljavca Občine Vojnik.

3.6.5. elektronske komunikacije

Predviden objekt se bo priključeval na elektronske komunikacije na obstoječem omrežju po pogojih upravljalca, TELEKOM SLOVENIJE, d.d. ali RUNE Enia, komunikacijska infrastruktura, d.o.o.

3.6.6. oskrba s pitno vodo

Predviden objekt se bo priključeval na obstoječ vodovod po pogojih upravljavca, VODOVOD - KANALIZACIJA javno podjetje, d.o.o.

3.6.7. drugi pogoji za gradnjo

Pri nadaljnjem projektiranju in odvajanju (meteornih) voda je potrebno upoštevati pogoje že izdelanega (in priloženega) geološkega poročila. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno soglasje / mnenje o vplivih načrtovane gradnje na vodni režim in stanje voda. Za vsak poseg na ogrožena območja in poseg zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje.

Posebni pogoji, ki izhajajo iz geološkega poročila, so naslednji (v nadaljevanju v celoti vir: geološko poročilo):

»TEMELJENJE OBJEKTA

- Glede na morfologijo terena in geološko sestavo mora biti nov objekt obvezno temeljen v kompaktni podlagi.
- V primeru pasovnih temeljev morajo le ti segati v kompaktno podlago, ki naj se ji po potrebi stopničasto prilagajajo. Globina temeljenja v laporju naj bo najmanj 0,2 m.
- V primeru temeljenja na AB temeljni plošči pa mora nasip pod ploščo, oziroma zemeljski planum, segati v kompaktno podlago. Horizontalen izkop – zemeljski planum se mora stopničasto prilagajati legi kompaktne podlage. Na zaključnem sloju komprimirane peščeno gramozne blazine, koti podložnih betonov AB temeljne plošče, je potrebno doseči enakomerni modul stisljivosti $EVD > 25,0 \text{ MPa}$. Glede na kompaktna temeljna tla naj se predvidi minimalno debelino peščenega zasipa, oziroma naj se izravna izvede s plastjo podložnega betona.

OSTALI POGOJI

- Izkop gradbene jame ter izvedba temeljev naj se izvede v suhem obdobju v najkrajšem možnem času, saj se geomehanske karakteristike temeljnih tal ob povečani vlagi poslabšajo.
- Odstrani naj se vse temelje predhodnega objekta.
- V primeru globljega izkopa naj se predvidi primerno zavarovanje gradbene jame.
- Izkopni material naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno
- predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m) in/ali izdelati ustrezno dimenzioniran podporni objekt.

DOPUSTNA NOSILNOST, OZIROMA PROJEKTNA NOSILNOST TAL

Ocenjena dopustna nosilnost temeljnih tal $p_d = 250 \text{ kPa}$, pri čemer je projektna nosilnost tal bistveno višja $R_d > 250 \text{ kPa}$ (v kompaktni podlagi), a jo bo mogoče natančno določiti na osnovi poznavanja obtežb in načina temeljenja objekta.

V kolikor bo objekt temeljen na AB temeljni plošči, bo izkoriščen le del podane dopustne nosilnosti.

Pri dimenzioniranju temeljev naj se upošteva še vertikalni modul reakcije tal $C_v > 80,0 \text{ MN/m}^3$ ter TIP tal »A«!

Obravnavano, tudi širše območje spada v VII. stopnjo potresne ogroženosti po EMS, oziroma je pričakovati pospeške tal (v primeru potresa) $PGA (g)$ do 0.175 po EC8; s tem da je potrebno v tem primeru upoštevati še koeficient »tal A«.

POSEDKI OBJEKTA - zanemarljivi, ob upoštevanju podane dopustne nosilnosti in enakomerne obtežbe

VPLIV PREDVIDENE GRADNJE NA EROZISJKO OGROŽENOST IN STABILNOST OŽJEGA OBMOČJA

Glede na zasnovo objekta, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede izgradnje le tega. Obravnavano območje je na videz stabilno, brez očitnih znakov labilnosti ali erozije! S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, oziroma se bo še izboljšalo, v kolikor se bo v celoti upoštevalo to poročilo.

ZAKLJUČEK

Glede na morfologijo terena in geološko sestavo mora biti nov stanovanjski objekt temeljen v kompaktni podlagi. Zaradi potrebe po temeljenju objekta v nepodajno osnovo, naj gradbeno jamo v primeru drugačne sestave tal od tu opisane, pred izdelavo temeljev pregleda geolog.«