

OBČINA VOJNIK
7. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA
9. TOČKA
Datum: 7.9.2023

PREDLAGATELJ: Anton Preložnik predsednik odbora za okolje in prostor ter komunalno
Sklep o lokacijski preveritvi za del EUP LP-8, na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik Identifikacijska številka prostorskega akta 2999

Opis postopka lokacijske preveritve

Postopek lokacijske preveritve (LP) je bil na novo uveden v skladu z Zakonom o urejanju prostora; ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in ga ohranja tudi Zakonom o urejanju prostora (138. Člen ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21). Zakonodajalec je z njo želel poleg splošnih uveljavljenih instrumentov urejanja prostora, ki veljajo za dolgotrajne in toge, v določeni meri doseči prožnost v prostorskem načrtovanju in uvedel možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina. Elaborat lahko izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Najpogostejša oblika lokacijskih preveritev je **povečanje območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi**. Osnovni pogoj za možnost izvedbe lokacijske preveritve za povečanje območja stavbnega zemljišča je, da je obstoječe stavbno zemljišče v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo stavbnega zemljišča kot »**posamična poselitve**«. V grafičnem delu OPN je »posamična poselitve« označena s kratico »A« – **površine razpršene poselitve**. **Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.**

Ta postopek 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, 45/2017 in 53/2017); v nadaljevanju: OPN.

LP se izdeluje za namen preoblikovanja obstoječih stavbnih zemljišč v površini 1.762,49 m², ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Lipa LP-8 na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik, v naselju (po RPE) Lipa pri Frankolovem. S to LP se stavbna zemljišča preoblikujejo na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/15, 501/1 ter 284/3, 285/14, 496/5, 701/9, k.o. Lipa (1049) in sicer tako, da se zmanjšajo (oz. izvzamejo) za 664,25 m² ter za povečajo (oz. širijo) za skupno površino 1.016,13 m².

Občina po prejemu pobude opravi preveritev le te in nato pozove relevantne nosilce urejanja prostora¹ k podaji mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve in pridobi njihova mnenja.

Občina pripravi javno razgrnitev pobude in elaborata lokacijske preveritve, ki mora trajati **vsaj 15 dni**. O javni razgrnitvi mora pravočasno pisno obvestiti tudi lastnike zadevnega zemljišča in vseh sosednjih zemljišč.

Po zaključki javne razgrnitve Občina prouči morebitne pripombe in predloge javnosti do elaborata lokacijske preveritve ter zavzame stališča, ki so sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Občina pripravi gradivo in predlog sklepa o lokacijski preveritvi za obravnavo in odločanje na občinskem svetu. Sprejet sklep o lokacijski preveritvi se objavi v uradnem glasilu ter pošlje na Upravno enoto in pristojnemu Ministrstvu.

Javna razgrnitev gradiva je **potekala od 7.7.2023 do 24.7.2023**. V času javni razgrnitve ni bila podana nobena pripomba.

Občina je prejela pozitivna mnenje skupaj z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (ID: 2999).

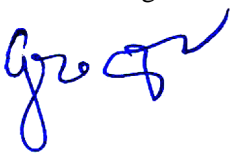
Glede na vse navedeno je postopek lokacijske preveritve - Elaborat o lokacijski preveritvi za del EUP LP-8, na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik Identifikacijska številka prostorskega akta 2999, ki ga je pot št. 245-2022 Urbanisti, Gorazd Frurman Oman s.p., Grudnova ulica 6, 3000 Celje izveden skladno z zakonodajo.

O osnutku odloka je razpravljal tudi odbor za Okolje in prostor ter komunalno

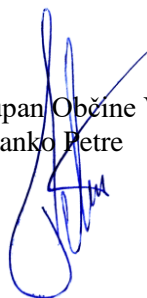
PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Vojnik je na svoji 7. redni seji dne, 7.9.2023 sprejel Sklep o lokacijski preveritvi za del EUP LP-8, na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik Identifikacijska številka prostorskega akta 2999

Pripravila:
Jelka Gregorc



Župan Občine Vojnik
Branko Petre



Na podlagi 127. 128. n 131 člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/2017) ter na podlagi 12. in 45. člena Statuta Občine Vojnik (Uradni list RS, št. 3/2016) je Občinski svet Občine Vojnik na ____ redni seji, dne _____ sprejel

Sklep o lokacijski preveritvi za del EUP LP-8, Identifikacijska številka prostorskega akta 2999

1. člen

Potrdi se Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora **EUP LP-8 na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik**, ki ga je izdelalo podjetje Urbanisti Gorazd Furman Oman s.p., Grudnova ulica 6, Celje. elaborata št. 245-2022, (**Identifikacijska št. prostorskega akta ID 2999**)

2. člen

Po določenih Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin 59/16, 6/17, 45/17 in 53/17), se obravnavano zemljišče nahaja v enoti urejanja **EUP LP 8**. Prilagojena in natančno določena oblika in velikost območja stavbnega zemljišča je grafično prikazana v Prilogi sklepa.

3. člen

Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je potrebno pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

4. člen

Sklep o lokacijski preveritvi se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi. Vnese se v evidenco lokacijskih preveritev in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu ter na spletni strani občine Vojnik <https://www.Vojnik.si/>. Sklep s podatki o lokacijski preveritvi se posreduje Upravni enoti Celje in Ministrstvu za okolje in prostor.

Datum:

Številka: 351-0193/2022/14

Župan Občine Vojnik
Branko Petre

Priloga: Prilagojena in natančno določena oblika in velikost stavbnega zemljišča.

naziv LP: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LP-8 V OBČINI
VOJNIK**

ID št. LP: **2999**



NAZIV LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LP-8 V OBČINI VOJNIK
	št. 245-2022
ID ŠT. LP	2999
OBČINA, V KATERI SE IZVEDE LP	Občina Vojnik
INVESTITOR	podatek ni javen
IZDELOVALEC	URBANISTI, Gorazd Furman Oman s.p. Grudnova ulica 6 3000 Celje
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE	mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.
IME IN ID ŠT. POOBLAŠČENEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1060
SODELAVCI	dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod. PPN ZAPS 2185
DATUM IZDELAVE	21.3.2022 dopolnitev 27.9.2022 dopolnitev 13.3.2023 (na podlagi mnenja MOP, št. 35038-110/2022-2550-11, dat. 19.1.2023)



KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1.	Uvod.....	6
2.	Osnovne informacije.....	9
2.1.	navedba naziva veljavnega prostorskega akta:.....	9
2.2.	navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP:.....	9
2.3.	navedba katastrske občine in parcelnih števil:.....	9
2.4.	grafični prikaz:.....	10
2.5.	seznam podatkovnih virov:.....	11
2.6.	seznam dodatne dokumentacije:.....	12
2.7.	navedba namena v skladu z 127. členom ZUreP, za katerega se predlaga izvedba LP: 12	
2.8.	utemeljitev namena:.....	12
2.9.	dodatna utemeljitev namena:	16
3.	Podrobna utemeljitev.....	22
3.1.	podatki o obravnavanem območju LP:.....	22
3.2.	grafični izsek:.....	22
3.3.	opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:.....	23
3.4.	utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča:.....	23
3.5.	utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 31. člena ZUreP-2:.....	27
3.6.	utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:.....	30
3.7.	posamezne vsebinske rešitve za NUP:.....	31

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

Karta 1:	Prikaz območja LP na OPN
Karta 2:	Prikaz območja LP s pravnimi režimi
Karta 3:	Prikaz območja LP na zemljiškem katastru
Karta 4:	Prikaz razlik zemljiškega katastra
Karta 5:	Prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev
Karta 6:	Prikaz območja LP na OPN v D96/TM (posebej okvirna vsebina)
Karta 7:	Predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja PEUP

SEZNAM PRILOG

Geološko poročilo za parcelo št. 501/1, k.o. Lipa in okolico
Geološko poročilo za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa
Geografski prikazi iz sistema iObčina
Mnenje ZVKDS o odstranitvi stanovanjske hiše
Mnenje o stanju nosilne konstrukcije
Izvedeniško poročilo

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-2	Zakon o urejanju prostora

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Gorazd Furman Oman, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da je

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LP-8 V OBČINI VOJNIK**

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

245-2022
(št. projekta)

Celje, 21.3.2022, 27.9.2022,
13.3.2023
(kraj in datum)

mag. Gorazd Furman Oman
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060
(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 LP-8 v Občini Vojnik (v nadaljevanju: LP) je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/2017; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor; v nadaljevanju: Priporočila MOP, 23.11.2018).

Elaborat LP (21.3.2022) se dopolnjuje (27.9.2022) na podlagi dveh mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP), ki sta podala mnenji, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine kot jih določa zakonodaja in sicer:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (št. 35038-110/2022-2550-4, dat. 12.5.2022 [ter št. 35038-110/2022-2550-11, dat. 19.1.2023](#)) in
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (št. 3505-51/2022/2, dat. 5.5.2022).

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, 45/2017 in 53/2017); v nadaljevanju: OPN.

LP se izdeluje za namen preoblikovanja obstoječih stavbnih zemljišč v površini 1.762,49 m², ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Lipa LP-8 na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24, k.o. Lipa (1049), v Občini Vojnik, v naselju (po RPE) Lipa pri Frankolovem.

S to LP se stavbna zemljišča preoblikujejo na območju (delov) parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/15, 501/1 ter 284/3, 285/14, 496/5, 701/9, k.o. Lipa (1049) in sicer tako, da se zmanjšajo (oz. izvzamejo) za 664,25 m² ter za povečajo (oz. širijo) za skupno površino 1.016,13 m².

Kot opombo na tem mestu navajamo številke parcel pred izvedenimi spremembami ZK in sicer je bila v OPN uporabljena podlaga (DKN), kjer so na izvornem območju LP obstoječa SZ obsegala naslednje (dele) parcel: *77/1, *78, 496/1, 496/2, 501/1, 701/2.

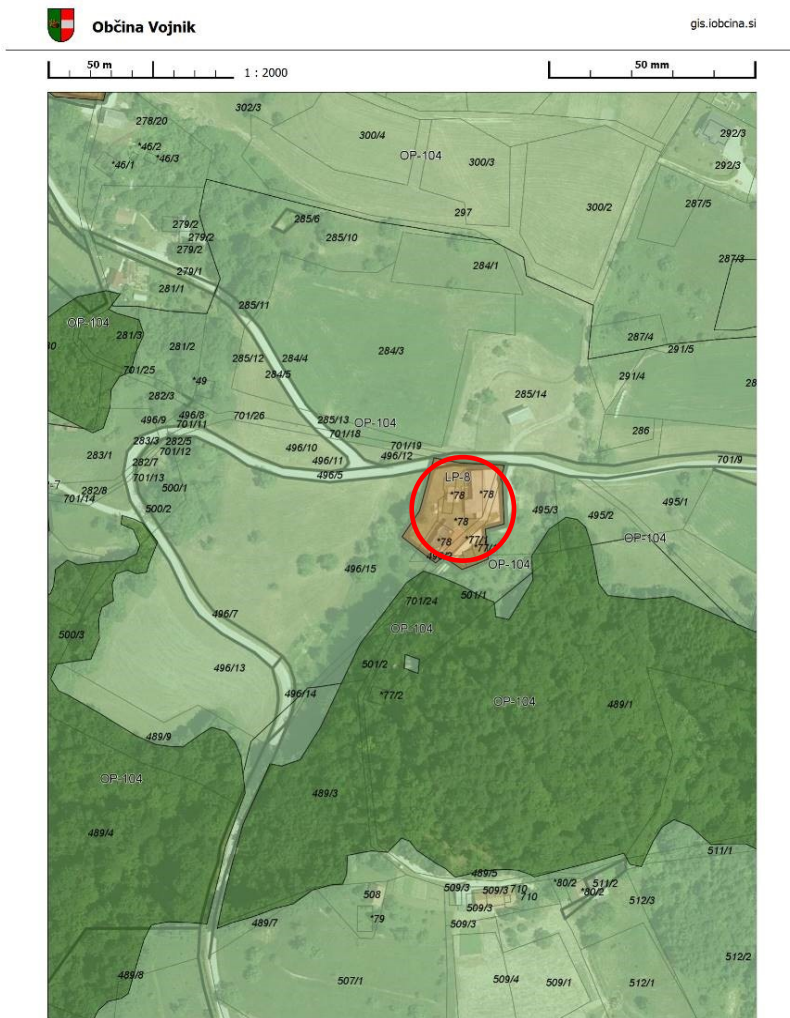
LP se izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 128. členom ZUreP-2. S to LP se za namen izvajanja gradenj skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine razpršene poselitve«, prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč in sicer tako, da bo možna postavitve nove stanovanjske stavbe severno od območja obstoječih SZ. Sedanja oblika (velikost) SZ na izvornem območju LP namreč ob upoštevanju reliefnih značilnosti območja, erozijskih značilnosti območja ter potrebne osvetlitve bivalnih prostorov ne omogoča gradnje.

Slika 1: Izvorno območje LP



Slika 2: Izsek iz OPN Vojnik s prikazom namenske rabe in enot urejanja prostora na izvornem območju LP (vir: iObčina)



- ZKP - Parcelne številke**
- ZKP - Parcelne številke
 - ZKP - Parcelne meje
 - Enote urejanja prostora
 - Podrobna namenska raba prostora
- A površine razpršene poselitve
 - B posebna območja
 - BT površine za turizem
 - CD druga območja centralnih dejavnosti
 - CDp druga območja centralnih dejavnosti
 - CU osrednja območja centralnih dejavnosti
 - CUip osrednja območja centralnih dejavnosti
 - E območja energetske infrastrukture
 - f območja za potrebe obrambe zunaj naselij
 - G gozdna zemljišča
 - Gv varovalni gozd
 - IG gospodarske cone
 - IGp gospodarske cone
 - K1 najboljša kmetijska zemljišča
 - K2 druga kmetijska zemljišča
 - LN površine nadzemnega pridobivalnega prostora
 - O območja okoljske infrastrukture
 - OO ostala območja
 - PC površine cest
 - PO ostale prometne površine
 - SB stanovanjske površine za posebne namene
 - SK stanovanjske površine za posebne namene
 - SP površine počitniških hiš

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.

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

/ (na območju ni bila v času izdelave tega elaborata izvedena nobena lokacijska preveritev)

2.3. navedba katastrske občine in parcelnih številk:

k.o.	Lipa (1049)
parc. št. izvorno območje LP celotne parcele ali njihovi deli	*77/1, *78, 496/2, 496/5, 496/15, 501/1, 701/24
parc. št. območje LP: deli parcel	zmanjšanje oz. izvzem SZ: *77/1, *78, 496/2, 496/15, 501/1 povečanje oz. širitev SZ: 284/3, 285/14, 496/5, 701/9

Slika 3: Izvorno območje LP

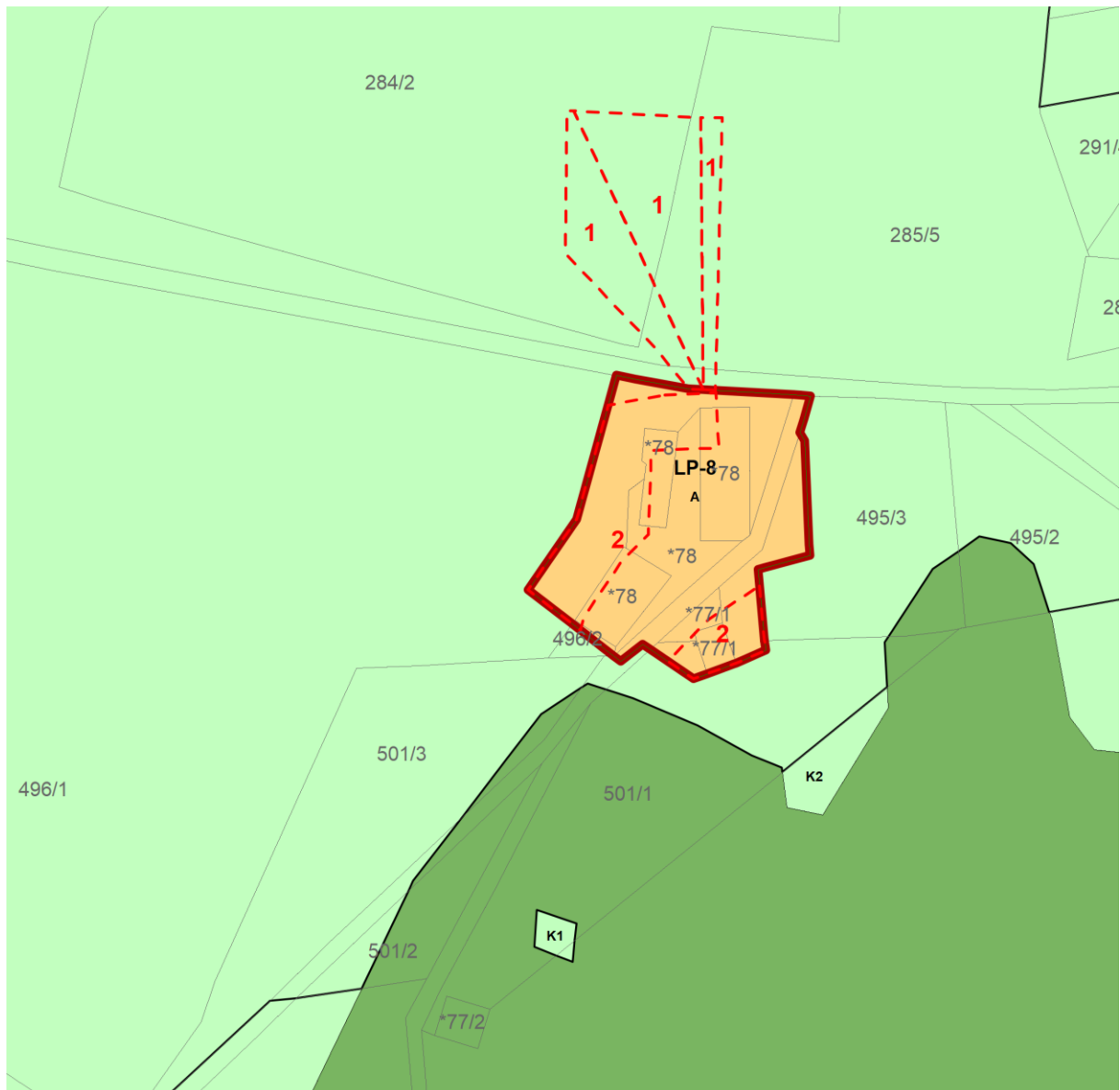


2.4. grafični prikaz:

Predlaga se zmanjšanje SZ na jugo-vzhodnem in zahodnem delu (številka 2) ter povečanje SZ na severu (številka 1).

Skladno z mnenjem MKGP se ohranijo SZ, na katerih je dejanska raba določena kot »pozidana in sorodna zemljišča«. Skladno z mnenjem MOP se ohranijo SZ, na katerih stojijo kmetijski objekti in sicer za namen nadaljnje kmetijske dejavnosti kmetije. Širijo pa se SZ za namen postavitve nove stanovanjske hiše, ker je lokacija sedanje stare hiše z geološkega vidika in osončenja neprimerna. Zmanjšujejo se zgolj SZ, ki za gradnjo niso primerna (hribovit del, plazovitost).

Slika 4: Predlog preoblikovanja SZ v postopku LP



2.5. seznam podatkovnih virov:

OPN Vojnik

vir: MOP, Prostorski informacijski sistem, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> <7.9.2021>

zemljiškokatastrski prikaz – ZKP, datum veljavnosti podatka: 6.2.2022

vir: GURS, e-Geodetski podatki, <http://egp.gu.gov.si/egp/login.html> <15.6.2021>

kataster stavb, gospodarska javna infrastruktura, datum veljavnosti podatka: 13.6.2021

vir: GURS, e-Geodetski podatki, <http://egp.gu.gov.si/egp/login.html> <15.6.2021>

dejanska raba

vir: MKGP, evidenca Dejanska raba, 30.4.2020

GERK, 31.7.2015:

vir: GERK_20150731

Karta talnih števil Slovenije, 12.5.2008

vir: MKGP, TS_SI, <http://rkq.gov.si/GERK/>

OMD območja z omejenimi dejavniki, 22.8.2011

vir: MKGP, OMD_20110822

grafični podatki MKGP (GERK, raba, talno število ipd.), <7.9.2021>

vir: javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, <https://rkq.gov.si/vstop/>

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

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>)

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: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

MOP, dpn – 10.12.2020, dpnp – 22.01.2021, zu – na dan 3.2.2021 ni začasnih ukrepov

erozijska območja:

vir: Geoportal ARSO, NUV_EROZIJSKA_OBMPolygon.shp

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

komunalna infrastruktura, območja varovanj in omejitev, drugi prostorski podatki

vir: iObčina, spletni portal

[iObčina – spletni GIS – Povezujemo prostor \(iobcina.si\)](http://iobcina.si) <21.3.2022>

2.6. seznam dodatne dokumentacije:

geološko poročilo za parcelo št. 501/1, k.o. Lipa in okolico:

Geološko geomehansko poročilo o sestavi temeljnih tal, geoloških razmerah in geotehničnih pogojih gradnje, Geomet d.o.o., št. 255-07/2021, dat. julij 2021

geološko poročilo za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa:

Geološko poročilo o stabilnosti terena, GEOMET, d.o.o., št. 69-3/2023, marec 2023.

mnenje ZVKDS o možnosti odstranitve stanovanjske hiše, v kolikor se bo investitor za odstranitev odločil (opomba: ni pogoj za izvedbo LP):

Odstranitev stanovanjske hiše, registrirane nepremične stavbne dediščine Lipa pri Frankolovem – Hiša Lipa pri Frankolovem 29 (EŠD 25147), ZVKDS, OE Celje, št. 35108-0120/2021-8 BK, dat. 31.8.2021

mnenje o stanju nosilne konstrukcije:

Mnenje o stanju nosilne konstrukcije, Objekt: stanovanjska hiša Lipa pri Frankolovem 29, Tomaž Klančnik, u.d.i.g., marec 2021

izvedeniško poročilo:

Izvedeniško poročilo o stanju objekta: Lipa pri Frankolovem 29, Frankolovo, Aleksander Milanez, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec, sodni cenilec nepremičnin, sodni izvedenec gradbene stroke, Celje, februar, marec, april 2021

2.7. navedba namena v skladu z 127. členom ZUreP, za katerega se predlaga izvedba LP:

določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na podlagi 128. člena ZUreP-2

2.8. utemeljitev namena:

Investitor LP želi preoblikovati območje stavbnih zemljišč, ki imajo v OPN opredeljeno podrobnejšo namensko rabo (v nadaljevanju: PNRP) kot A – površine razpršene poselitve. Skladno z 280. členom ZUreP-2 se taka PNRP šteje kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Na območjih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je skladno s prvo alinejo 127. člena ZUreP-2 možno prilagajanje in določanje natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč in sicer za namen izvajanja gradenj.

Obstoječa stavbna zemljišča (izvorno območje LP) so pozidana s stanovanjsko stavbo, ki je zavarovana kot nepremična stavbna dediščina (Hiša Lipa pri Frankolovem 29, EŠD 25147) ter gospodarskimi objekti, med katerimi je največji objekt zidan hlev, preostalo pa so manjši pomožni objekti, namenjeni kmetijstvu. Investitor želi v neposredni bližini zgraditi novo stanovanjsko stavbo, saj obstoječa hiša ni več primerna za bivanje. Gre za star objekt, ki je bil v preteklosti tudi predelan, nahaja pa se na reliefno neugodnem terenu, zaradi česar se na objektu pojavljajo razpoke. Iz geološkega poročila [za parcelo št. 501/1, k.o. Lipa in okolico](#) (str. 9) izhaja, da je teren »pod obstoječo lokacijo objekta labilen. Območje kaže počasne znake plazjenja. Teren je tudi v sušnem obdobju poletja razmočen, na površju smo zaznali gube in nagnjena drevesa«.

Zato je bilo investitorju predlagano, da obnova obstoječe stanovanjske hiše zaradi labilnega terena ni smiselna. V okviru geološkega poročila [za parcelo št. 501/1, k.o. Lipa in okolico](#) je bila analizirana parcela 501/1, ki bi bila na vzhodnem, dvignjenem delu (grebenu) s stališča geologa primerna za gradnjo. Vendar pa lokacija na parceli

501/1 ni primerna z vidika osončenja, saj se nahaja na osojni legi, tik ob gozdnem robu, večji del dneva je na lokaciji senca.

Slika 5: Območje parcele 501/1, ki je primerno za gradnjo z vidika geologije, vendar je izredno slabo osončeno



Investitor zato želi graditi novo stanovanjsko stavbo na severni strani SZ, kjer je lega terena južna in primerno osončena. Še vedno pa se lokacija nahaja v okviru obstoječe gruče objektov, na vrhnjem delu nad dolino. Območje SZ sicer prečka lokalna cesta, vendar je tako stanje v prostoru posledica umestitve prometnic v preteklosti, ko je bilo sicer enovito območje kmetije v enem kosu s prometnicami razkosano na več delov (tako npr. služnostna pot poteka če obstoječa SZ proti jugu, druga služnostna pot na severni strani mimo kozolca ipd.). Širitev SZ se tako načrtuje severno od obstoječih SZ na delih parcel št. 284/3, 285/14, 496/5, 701/9 v skupni površini 1.016,13 m².

Ob tem se na južnem delu kmetijskega gozdarstva, na zemljiščih, ki za gradnjo niso primerna, predlaga zmanjšanje SZ. Zmanjšanje SZ se skladno z mnenjem MKGP načrtuje na zemljiščih, kjer dejanska raba ni opredeljena kot »pozidana in sorodna zemljišča«. SZ se zmanjšujejo na območju, ki za gradnjo ni primerno zaradi neustreznih geoloških razmer in zaradi neprimerne osončenosti. SZ se zmanjšujejo na območju, kjer se v naravi nahaja vrt s sadovnjakom (na zahodu) oz. travnik (na jugo-vzhodu). Zmanjšanje SZ se tako načrtuje na delih parcel št. *77/1, *78, 496/2, 496/15, 501/1, k.o. Lipa na dveh območjih. Zahodno območje zmanjšanja SZ obsega 524,71 m², jugo-vzhodno območje zmanjšanja ZS pa 139,54 m². Skupno območje zmanjšanja SZ tako obsega površino 664,25 m².

Zmanjšanje SZ je skladno z mnenjem MKGP načrtovano na dejanski rabi (MKGP, 30.4.2020) »ekstenzivni sadovnjaki«.

Stara stanovanjska hiša na parceli *78 na južnem delu kmetijskega gospodarstva zaradi dotrajanosti in neugodnih geoloških razmer ni primerna za obnovo. Na hiši se pojavljajo večje razpoke, zaradi česar je ogrožena in neprimerna za bivanje.

Obstoječa stanovanjska hiša je zavarovana kot objekt kulturne dediščine, predhodno so že bila izvedena usklajevanja s pristojnim Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS). Izdelana je bila projektna dokumentacija s tehničnimi načrti dejanskega stanja objekta, na podlagi katerega bodo podatki o kulturni dediščini ustrezno arhivirani. Investitor se bo v prihodnje odločil, ali bo staro hišo odstranil. Obnova stare hiše zaradi plazovitosti terena ni smiselna. Njena rušitev sicer ni pogoj za izvedbo te LP.

Preostali objekti se ohranjajo v svoji prvotni funkciji, to je za namen kmetijstva.

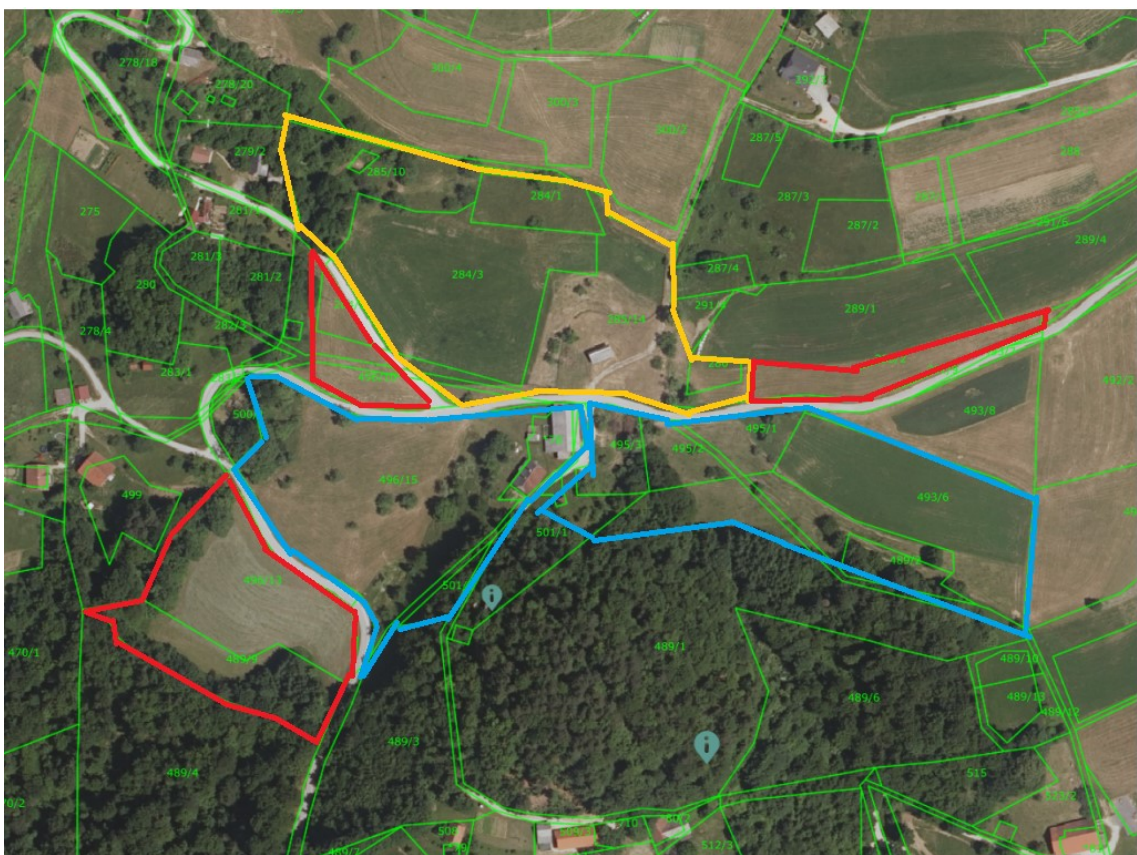
Celotno območje kmetijskega gospodarstva se sicer nahaja izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridobivalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Investitor načrtuje obnovo in nadgradnjo kmetijske dejavnosti stare kmetije. Trenutno so obstoječa kmetijska zemljišča v okolici kmetije oddana v najem (košnja). Investitor pa namerava na njih vzpostaviti pašne površine za drobnico. Prvotno se načrtuje vzreja okrog 20 ovac, verjetno tudi srnjadi.

Namera investitorja je prikazana na spodnji sliki in sicer je predvideno naslednje:

- površina znotraj rdeče barve bo namenjena košnji,
- površina znotraj modre barve bo namenjena paši drobnice in divjadi (ovce, srne),
- površine znotraj rumene barve bodo delno zagrajene, manjši del bo namenjen hiši in okolici, skrajni deli parcel pa se bodo zagradili za divjad.
- nastanitev drobnice bo zagotovljena v enem od obstoječih kmetijskih objektov (ki se ohranjajo), vzhodni pašnik pa bo imel na severovzhodnem delu parcele 501/1 zemljanko,
- divjad znotraj rumenih površin bo imela manjšo stajo.

Slika 6: Nameravana kmetijska obdelava (vir: podatki investitorja)



Povečanje SZ je predvideno na severni strani kmetijskega gospodarstva.

Povečanje SZ tako skupaj obsega dodatnih + 351,88 m² (- 664,25 m² + 1.016,13 m²). Za celotno območje širitve oz. povečanja SZ bo določena NR kot SZ in sicer kot A – Površine razpršene poselitve.

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

Dejanska raba na območju LP, kjer je prevedeno *zmanjšanje* SZ, je določena kot ekstenzivni sadovnjaki (vir: MKGP, evidenca Dejanska raba, 30.4.2020), drugi podatki, dostopni na portalu Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP (23.9.2022), so naslednji:

- boniteta (po GURS): /-ni podatka (parc. *78), 7 (*77/1), 33 (496/15), 30 (501/1), 50 (496/2)
- raba: ekstenzivni oz. travniški sadovnjak
- karta talnih števil, TSS: 55.

Dejanska raba na območju LP, kjer je prevedeno *povečanje* SZ, je določena kot trajni travniki in pašniki ter pozidana in sorodna zemljišča (vir: MKGP, evidenca Dejanska raba, 30.4.2020), drugi podatki, dostopni na portalu Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP (23.9.2022), so naslednji:

- boniteta (po GURS): 33 (parc. 284/3, 285/14), 26 (496/5, 701/9)
- raba: trajni travnik, pozidano in sorodno zemljišče
- karta talnih števil, TSS: 55.

Predvidena širitev stavbnih zemljišč sicer 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 že pozidana, delno pa so neprimerna za gradnjo. Drugih zemljišč nekmetijske namenske rabe v neposredni bližini ni oz. so z vidika osončenja za stanovanjsko gradnjo neprimerna.

Drugih varstvenih režimov na območju LP ni (vir: javne evidence kot so Atlas voda, iObčina ipd.).

2.9. dodatna utemeljitev namena:

Investitor je za lokacijo, kjer je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe (območje LP) v letu 2023 pridobil geološko mnenje, iz katerega je razvidno, da je območje primerno za gradnjo (Geološko poročilo o stabilnosti terena, GEOMET, d.o.o., št. 69-3/2023, marec 2023). Na str. 4 in 6 navedenega geološkega mnenja je ugotovljeno, da je glede na izvedene geološke raziskave lokacija, kjer je predvidena gradnja, ustrezna in brez večjih posebnosti. Zato se predlaga selitev dejavnosti bivanja na novo, ustrežnejšo lokacijo, medtem ko dejavnost kmetijstva ostaja na enaki lokaciji, na izvornem območju LP (kmetijski objekti se tudi nadalje ohranjajo v svoji funkciji).

Po navedbi investitorja se je dejavnost bivanja v obstoječi stanovanjski hiši opustila, ker objekt ni statično primeren oz. varen za uporabo. Investitor je na MOP že posredoval naslednjo obrazložitev glede možnosti bivanja v obstoječi stanovanjski stavbi: »Bivanja v obstoječi hiši ni, saj je prejšnji lastnik umrl, solastnica pa biva drugje. Iz hiše se je preselila zaradi slabega stanja obstoječe hiše. Po ogledu statika je bilo ugotovljeno, da objekt ni varen za bivanje, saj so v njem velike razpoke, sanacija pa ni smiselna. Geološko poročilo je potrdilo labilnost tal in predlagalo selitev na drugo lokacijo. Lega obstoječe hiše je senčna, zaradi česar se pojavlja tudi plesen. Iz tega naslova si želim obstoječo hišo porušiti, površino zatraviti, novo hišo pa graditi na lokaciji čez cesto. Cesta bi se priključila na obstoječ priključek.«

Dodatne informacije v zvezi z lokacijo so naslednje.

Poleg pridobljenega geološkega poročila za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa, ki izkazuje primernost gradnje na novi lokaciji, je priložena tudi dodatna dokumentacija o neprimernosti obstoječe stanovanjske hiše za bivanje (mnenje o stanju nosilne konstrukcije, izvedeniško poročilo).

Glede dejavnosti posamične poselitve investitor podaja naslednje pojasnilo: dejavnost bivanja se je začasno prekinila, ker stanovanjska hiša za bivanje ni primerna. Se je pa ob tem kontinuitetno ohranjala dejavnost kmetijstva. Investitor je na MOP že posredoval obrazložitev in sicer »Trenutno ima zemljišče v najemu sosed, s katerim je dogovorjeno, da lahko obdeluje površine, dokler se ne postavi nova hiša, takrat pa bom sam pasel drobnico ali srne ali pa oboje.«

Za priključek na cesto investitor pojasnjuje, da se bo nova stanovanjska hiša priključila na obstoječ priključek, saj je na tem mestu že potekala stara pot, ki pa se je deloma opustila, medtem ko je priključek na cesto še ohranjen, kar je razvidno iz priložene fotografije spodaj.

Po navedbi investitorja je nekdanja cesta služila za dostop do kmetije SV od območja. Trasa ceste je iz terena še razvidna, označena je na sliki 8.

Slika 7: Del območja LP (širitve SZ) tik ob obstoječem hlevu na izvornem območju LP z označenim (rdeč krog) obstoječim priključkom



Slika 8: Trasa stare ceste z obstoječim priključkom, ki se bo uporabil tudi za priključevanje nove stanovanjske hiše na območju širitve SZ (vir: investitor)



Dodatno pojasnujemo, da se tudi s širitvijo SZ ohranja obstoječa tipologija, saj se bo nova stavba navezovala na obstoječo gručo stavb izvornega območja, ki sicer predstavlja samostojno kmetijo¹. Cesta, ki sicer ločuje objekte, je delila kmetijo na polovico že v preteklosti, saj je prometnica potekala skozi samo območje obstoječe kmetije. To nakazujejo posamezni kmetijski objekti, ki stojijo tudi na severni strani ceste (npr. kozolec), kamor se sicer usmerja širitev SZ. Prav tako je lastništvo zemljišč kmetije obsegalo tako območja severno kot območja južno od ceste, kar priča o tem, da gre za lego kmetije z objekti na obeh straneh ceste.

Tipologija gradnje stanovanjskih stavb s kmetijskimi gospodarstvi je značilna tudi za širše območje, gre za samostojno kmetijo, in sicer kot del poselitvenega vzorca kot je določen v 9. členu OPN, 1. odst., razdelek a), ter ustreza prepoznanemu tipu iz 43. člena OPN, na podlagi katerega se bodo sicer tudi nadalje izvajali posegi v prostor.

Skladnost elaborata LP z določili OPN je sicer preverjena s strani občinskega urbanista Občine Vojnik.

Dodatno pojasnujemo tudi obliko SZ po preoblikovanju. Del SZ, ki obsega del ceste na parcelni št. 496/5, se ohranja in predstavlja »izrastek« na zahodnem delu na novo preoblikovanega SZ. Poligona ni bilo mogoče oblikovati na način zaključene celote v tem delu zato, ker smo upoštevali smernice MKGP, ki ne dopuščajo spremembe zemljišč z dejansko rabo »pozidana in sorodna zemljišča« nazaj v kmetijska zemljišča.

V dopolnjenem elaboratu so odpravljene tudi druge nepravilnosti grafičnega dela (poligoni širitve SZ) **na podlagi mnenja MOP, št. 35038-110/2022-2550-11, dat. 19.1.2023**), zaradi česar so se minimalno spremenile površine območij LP (za manj kot 0,1 m² po posameznih poligonih).

V kolikor s postopkom LP ne bo mogoče določiti območja za gradnjo stanovanjske stavbe na primerni lokaciji, nadaljnje bivanje na območju kmetije kot območju avtohtone razpršene poselitve ne bo več možno, zato bo investitor opustil tudi dejavnost kmetijstva. S tem bo sčasoma celotna kmetija »odmrla«, kar pa je neskladno s 31. členom ZUreP-2, ki določa, da se obstoječa razpršena poselitev (posamična poselitev) ohranja ter 10.členom OPN (6. odst., razdelek a)), ki določa, da se razpršena poselitev ohranja zaradi ohranjanja poselitve na podeželju.

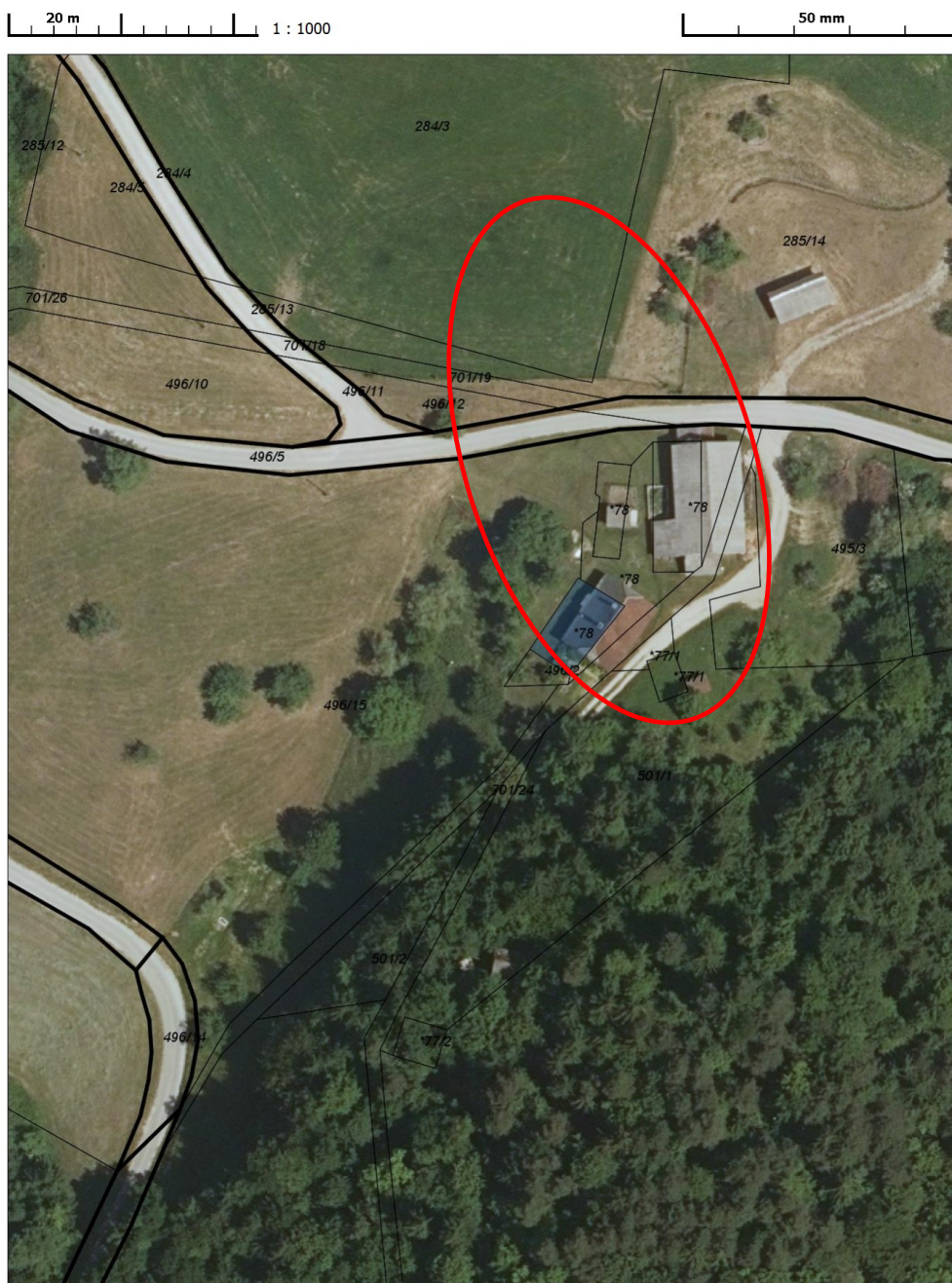
¹ Stara stanovanjska hiša, zavarovana kot kulturna dediščina, je po navedbi MK, ZVKD, del domačije: »Lipičnikova hiša: Lipa pri Frankolovem 29. Hiša stoji v sklopu domačije, na pobočju ob vaški cesti, v južnem delu razloženega naselja.« (vi: MK, Register kulturne dediščine RKSD, 9.3.2023).

Prav tako je v registru navedeno, da gre za objekt v slabem stanju: »Hiša je bila zgrajena okoli 1830. Je v slabem gradbenem stanju.«

Slika 9: Prikaz širšega območja na karti (vir: iObčina)



Slika 10: Prikaz območja na DOF (vir: iObčina)



Legenda:

- ★ Naravne vrednote
- Naravne vrednote - jame

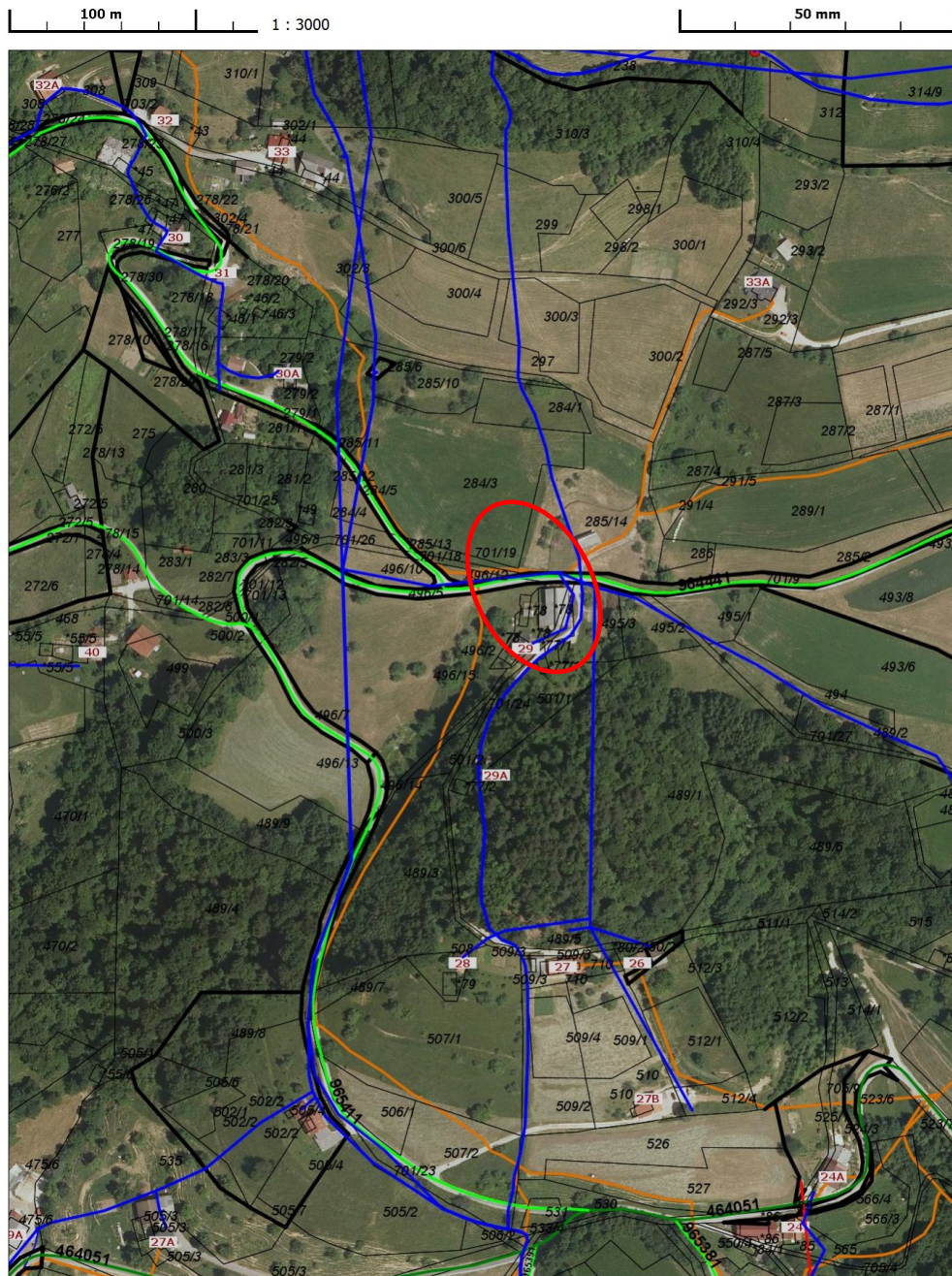
8.2.2022 15:52

gis.iobcina.si

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

1 / 3

Slika 11: Prikaz širšega območja z infrastrukturo na DOF (vir: iObčina)



3. Podrobna utemeljitev

3.1. podatki o obravnavanem območju LP:

izvorno območje LP

EUP	Lipa LP-8
PEUP	/
PNRP	A – Površine razpršene poselitve
površina izvornega območja LP	1.762,49 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 (Ur.l. RS št. 99/2007). Skladno z 280. členom ZUreP-2 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve po ZUreP-2.

Slika 12: Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitve skladno z 280. členom ZUreP-2 ter območje LP (vir: iObčina)



3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:

I.	tip preoblikovanja območja	izvzem
	parcelna št.	*77/1, *78, 496/2, 496/15, 501/1
	k.o.	Lipa
	površina spremembe	- 664,25 m ²
	od tega: FID 1	- 139,54 m ²
	od tega: FID 2	- 524,71 m ²
	PNRP v OPN	A – Površine razpršene poselitve
	predlagana PNRP s to LP	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	EUP kamor posega sprememba	LP-8
	PEUP kamor posega sprememba	/
predlagana EUP s to LP	OP-104	
II.	tip preoblikovanja območja	širitev
	parcelna št.	284/3, 285/14, 496/5, 701/9
	k.o.	Lipa
	površina spremembe	+ 1.016,13 m ²
	od tega: FID 3	+ 139,54 m ²
	od tega: FID 4	+ 524,71 m ²
	od tega: FID 5	+ 351,88 m ²
	PNRP v OPN	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A – Površine razpršene poselitve
	EUP kamor posega sprememba	OP-104
PEUP kamor posega sprememba	/	
predlagana EUP s to LP	LP-8	
izračun površine	površina izvirnega območja LP	1.762,49 m ²
	I. - izvzem	- 664,25 m ²
	II. - širitev	+ 1.016,13 m ²
	delež spremembe glede na izvirno površino	+ 19,97 %
	komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvirnega območja LP, predstavlja manj kot 20% (LP: 19,97 %) dopustne širitve in obsega manj kot 600 m ² povečanja (LP: + 351,88 m ²)

3.4. utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča:

Izvirno območje LP se nahaja v gričevnatem območju občine Vojnik, v razloženem naselju Lipa pri Frankolovem, ki je rahlo dvignjeno nad dolinskim dnom. Gruča objektov tvori kmetijsko gospodarstvo, ki se širi s to LP, nahaja se na prevalu, ki se strmeje spušča proti jugo-zahodu. Zaradi nekoliko večjih naklonov zahodni del ni primeren za intenzivno kmetijsko obdelavo, pač pa se tu večinoma nahajajo travniške površine ter starejši sadovnjaki. Zaradi plazenja na teh legah je zahodni del kmetije prav tako manj primeren za pozidavo, čeprav je prvotna stanovanjska hiša stala prav na robnem uravnanem območju, od koder se teren strmeje spušča na zahod. Zaradi plazenja terena so se na hiši pojavile razpoke, iz geološkega mnenja [za parcelo št. 501/1, k.o. Lipa in okolico](#) je tudi razvidno, da je na območju obstoječe hiše teren labilen. Ocenjeno je, da obnova dotrajanega objekta ni smiselna, prav tako je zaradi predelav v

preteklosti vprašljiva statična stabilnost objekta, še posebej ob znanem dejstvu, da gre za nestabilno območje.

Območje kmetijskega gospodarstva je sicer poleg hiše pozidano z gospodarskimi objekti (hlev, manjši pomožni objekti), ki se ohranjajo za namen kmetijstva.

Preko območja gospodarstva poteka služnostna pot v smeri sever – jug, ki se na severu priključuje na lokalno cesto. S strani geologa je bila preverjena možnost gradnje na vzhodnem delu kmetijskega gospodarstva, to je na parceli 501/1 oz. na gričevnatem terenu vzhodno od služnostne poti. Čeprav je z vidika stabilnosti terena ta lokacija ocenjena kot primernejša, pa je z vidika osončenosti neprimerna, saj se nahaja na osončni legi tik ob gozdnem robu in je večji del dneva v senci. Zato z vidika umestitve objekta za bivanje parcela 501/1 ni primerna. Gre za nepozidana SZ, ki se s to LP prav tako predlagajo za zmanjšanje.

Kot primernejša za gradnjo se kažejo zemljišča na severni strani kmetijskega gospodarstva, preko lokalne ceste, saj gre za izrazito južno lego terena, dostop pa je možen neposredno iz lokalne ceste. Nova stanovanjska stavba se umešča tako, da se obstoječa gruča ohrani, tvorijo jo gospodarski objekti na južni strani ceste ter nov stanovanjski objekt severno od nje. Lokacija predvidene širitve stavbnih zemljišč se nahaja na kmetijskih zemljiščih, ki so manj primerna za obdelavo. Po dejanski rabi (MKGP, 30.4.2020) so opredeljena kot trajni travniki. V naravi gre za travnate površine, ki niso obdelane.

Glede na prostorske evidence se območje LP nahaja znotraj plazljivega območja. Zato je pobudnik pridobil ustrezno geološko poročilo, s katerim se je preverilo, ali so na lokaciji potrebni kakršnikoli zaščitni ukrepi. Prav tako so se na podlagi geološkega mnenja določili pogoji za odvajanje meteornih voda. V geološkem poročilu za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa je ugotovljeno, da je lokacija širitve SZ glede na izvedene geološke raziskave ustrezna in brez večjih posebnosti (str. 4, 6). Meteorne in drenažne vode se bo kontrolirano odvajalo v najbližji meteorni odvodnik/kanal/potok (str. 6), za odpadne vode iz MKČN se bo izvedlo plitvo podzemno ponikovalno polje / podzemna irigacija po pogojih geološkega poročila (str. 5).

Z vidika reliefnih značilnosti je območje LP (kjer je predvidena širitev) primerno za gradnjo, nahaja se tik ob obstoječi javni cesti (D_JP-964441-0064, KARO-ZALOŽNIK-PINTER-BOROV). Prav tako je območje LP primerno z vidika varstva kmetijskih zemljišč, saj se locira na manj primerna zemljišča z vidika kmetijske proizvodnje. S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč tudi ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.

Območje LP (kjer je predvidena širitev) je locirano tako, da se priključuje gruči obstoječih stavb, kar je z vidika tipoloških značilnosti poselitve širšega območja ustrezno. Širitev stavbnih zemljišč (izvirnega območja LP) na drug način ni možno ali pa je manj primerno, na zahodu se namreč nahaja strmejši teren, na vzhodu gre za severne, senčne lege, širitev proti jugu ni možna zaradi sklenjenega gozda ter prav tako neprimernih reliefnih pogojev.

Območje LP se bo komunalno opremilo na naslednji način:

- priključki na elektriko, vodovod in telekomunikacije se bodo izvedli iz smeri obstoječih objektov kmetije po pogojih upravljalcev GJI
- komunalne odpadne vode se bodo odvajale v novo MČN

- dostop do javne ceste se uredi iz obstoječe javne poti D_JP-964441-0064, KARO-ZALOŽNIK-PINTER-BORO, šifra odseka 964441), opis poti je razviden iz spodnje tabele (vir: iObčina):

Slika 13: Priključevanje območja LP na javno cesto

Tip spremembe podatkov	objekt je dodan - D
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI	38153287
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu katastra lastnika	D_JP-964441-0064
Vrsta objekta	1101
Šifra vrste objekta po CC-SI klasifikaciji	21120
Topološka oblika objekta	linija - 2
Natančnost določitve položaja objekta (y,x koordinate)	8
Absolutna nadmorska višina temena objekta	0.00
Natančnost določitve absolutne nadmorske višine objekta	več kot 1m (Trst, epoha 1875 - SVS2000)
Atribut GJI	gospodarska javna infrastruktura - 1
Vir	GPS - 11
Datum podatkovnega vira	20180821
Matična številka lastnika objekta	OBČINA VOJNIK (5880386000)
Matična številka upravljavca na objektu	OBČINA VOJNIK (5880386000)
Identifikacijska številka zadnjega elaborata sprememb podatkov objekta GJI v sistemu zbirnega katastra GJI za objekt GJI	353732021000916
Datum zadnjega vnosa podatkov objekta GJI v zbirni kataster GJI	20211125
Zunanja tlorsna dimenzija objekta	0.00
Zunanja vertikalna dimenzija objekta	0.00
Opuščenost objekta	neopuščeni objekt - 1
Kategorija ceste	javna pot - 10
Šifra odseka	964441
Dodaten opis	O KARO-ZALOŽNIK-PINTER-BOROV.

3.5. utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 31. člena ZUreP-2:

S prilagoditvijo in določitvijo natančne oblike ter velikosti stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se bo omogočil namen izvedbe gradnje in sicer postavitve stanovanjskega objekta.

Tak poseg predstavlja načrtovanje novega objekta za obstoječe dejavnosti (v naravi območje stare kmetije) skladno z 31. členom ZUreP-2, ki izpolnjuje pogoje na naslednji način:

- obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo nekaterih obstoječih objektov in gradnjo novih objektov za potrebe obstoječe dejavnosti kmetijstva: obstoječa poselitve se ohranja z rekonstrukcijo in obnovo objektov, za katere je to smiselno in taka obnova omogoča varno rabo; tako se ohranijo in obnovijo kmetijski objekti (hlev, pomožni kmetijski objekti), kjer bo nastanjena drobnica; stara stanovanjska hiša zaradi neugodnih geoloških razmer (plazenja, ki povzroča razpoke na objektu) ni varna za bivanje, njena obnova ni smiselna, ker je celotna lokacija ogrožena; skladno z 31. členom ZUreP-2, ki dopušča načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, se z LP načrtuje širitev SZ za potrebe gradnje nove stanovanjske hiše na primernejšem terenu, s čimer se ohranja dejavnost kmetijstva na obstoječi posamični poselitvi,
- obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec poselitve se ohranja: za gradnjo na območju LP bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji, kot veljajo za izvorno območje LP in širšo okolico (v OPN so PIP-i predpisani za skupno NR »A« v 43. členu); gradnja na območju LP se bo navezovala na gručo stavb izvirnega območja LP; tipologija stanovanjskih stavb s kmetijskimi gospodarstvi je značilna tudi za širše območje; nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obsega obstoječih (skupna sprememba stavbnih zemljišč z LP predstavlja povečanje za + 19,97 % glede na obstoječ obseg stavbnih zemljišč),
- obstoječa posamična poselitev (izvorno območje LP) je že delno komunalno in infrastrukturno opremljena (t.i. vodovod, električna, elektronske komunikacije), dostop do območja LP se bo zagotovil iz obstoječe javne ceste na jugu, potrebna bo zgolj gradnja MČN za odvajanje komunalnih odpadnih vod,
- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se zaradi gradnje na območju LP 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 posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, kar se sicer preverja tudi v postopku LP z mnenji nosilcev urejanja prostora iz petega odstavka 131. člena ZUreP-2 (priporoča se najmanj preverba pri nosilcu, ki je pristojen za erozijsko ogroženost in odvajanje meteornih voda, pri nosilcu, ki je pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč ter pri nosilcu, ki je pristojen za varstvo kulturne dediščine).

V OPN so ob tem predpisani tudi drugi pogoji za ohranjane posamične poselitve, s katerimi je ta LP prav tako skladna 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, 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 postavitve stanovanjskega objekta v okviru obstoječe samostojne kmetije

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 strnjениh 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 obstoječa gruča objektov oz. obstoječa samostojna kmetija,
- 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.

Slika 15: Območje LP (širitev SZ)



Slika 16: Izvorno območje LP (obstoječa stara stanovanjska hiša) in območje LP (izvzem SZ zahodno od obstoječe hiše)



3.6. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:

Na izvornem 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 okolja, Atlasu voda in portalu iObčina. Prav tako na izvornem območju in na območju LP ni območij državnih prostorskih aktov (veljavnih ali v pripravi).

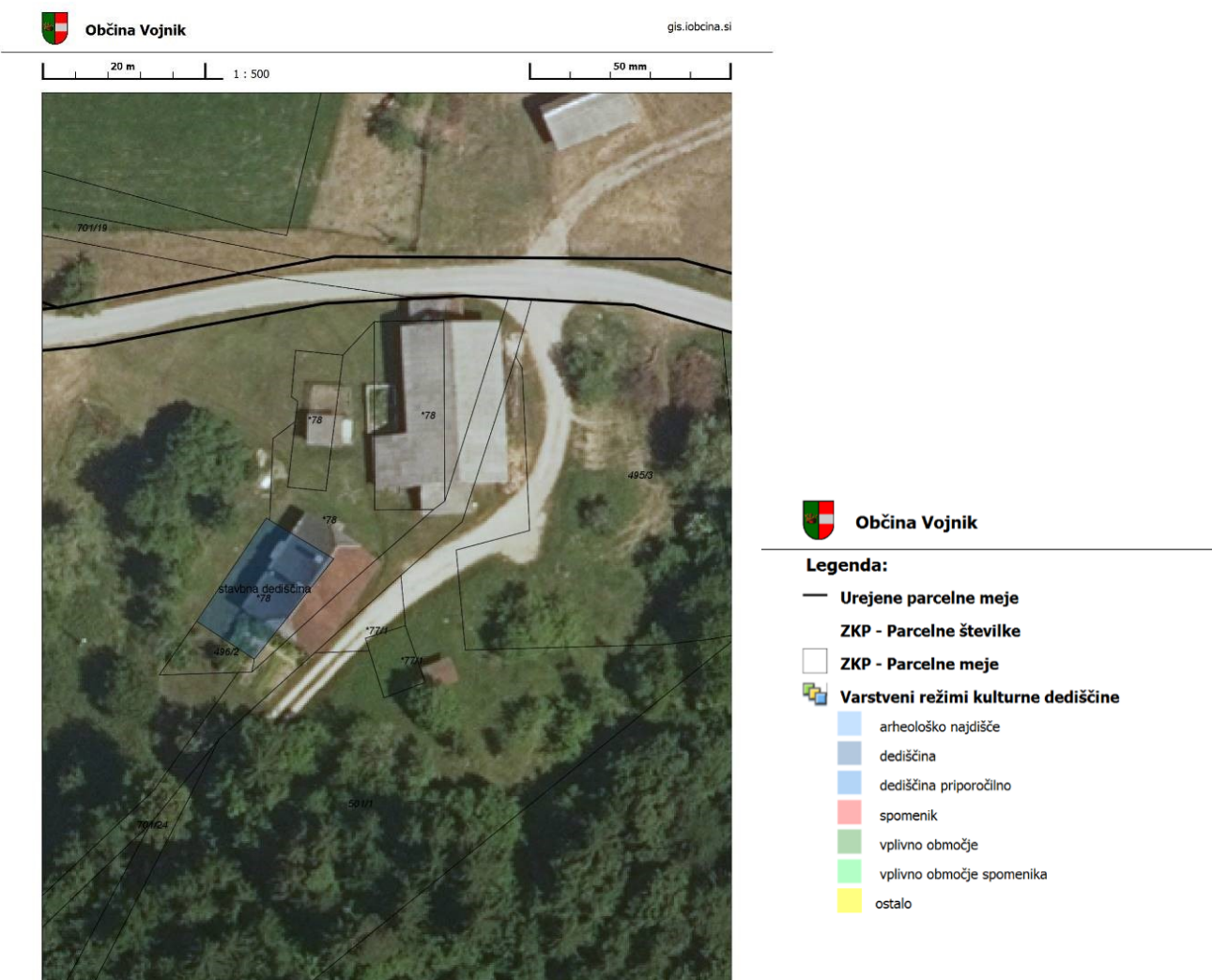
Na izvornem območju se nahaja *objekt kulturne dediščine* (Lipa pri Frankolovem - Hiša Lipa pri Frankolovem 29, kmečka hiša kot profana stavbna dediščina, EŠD 25147). Pridobljeno je predhodno mnenje ZVKDS.

Izvorno območje in območje LP pa se nahajata znotraj opozorilnega območja varovanj in zaščitnih ukrepov in sicer *znotraj plazljivega območja* (vir: eVode, DRSV, <http://www.evode.gov.si/index.php?id=104>)

Del območja LP, ki se nanaša na širitev SZ, se nahaja na zemljiščih, ki so po namenski rabi v OPN opredeljena kot K1 – *najboljša kmetijska zemljišča*. LP se sicer nahaja izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridobivalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Podatkovni viri za to poglavje so navedeni pod točko 2.4.

Slika 17: Objekt kulturne dediščine na izvornem območju LP (vir: iObčina);



3.7. posamezne vsebinske rešitve za NUP:

3.7.1. komunalne odpadne vode

Odpadne komunalne vode se bo odvajalo v novo predvideno malo čistilno napravo (MČN).

3.7.2. odvajanje meteornih vod

Meteorne (padavinske) vode in čiste vode iz MČN se bodo odvajale skladno z izdelanim [geološko poročilom za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa](#).

[Meteorne in drenažne vode se bo kontrolirano odvajalo v najbližji meteorni odvodnik/kanal/potok \(str. 6\)](#).

[Za odpadne vode iz MKČN se bo izvedlo plitvo podzemno ponikovalno polje / podzemna irigacija. Glede na izveden koeficient prepustnosti naj se za izvedbo podzemne irigacije predvidi cev premera D250 mm v dolžini 9 m. Ocenjen koeficient ponikanja glede na vrsto materiala je cca. \$1 \cdot 10^{-6}\$ m/s \(str. 5\)](#).

3.7.3. elektro omrežje

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.

3.7.4. prometno omrežje

Objekt se bo priključeval neposredno na obstoječo javno cesto (D_JP-964441-0064, KARO-ZALOŽNIK-PINTER-BOROV).

Območje LP (širitev SZ) na južnem delu posega v varovalni pas lokalne ceste. Pri podrobnejši umestitvi objekta v nadaljnjih fazah bo potrebno upoštevati varovalne pasove GJI in pogoje upravljavca lokalne ceste (Občina Vojnik).

3.7.5. elektronske komunikacije

Predviden objekt se bo priključeval na elektronske komunikacije na obstoječem omrežju na izvornem območju LP po pogojih upravjalca.

Območje LP (širitev SZ) na južnem delu posega na traso telekomunikacije (TK kabel podzemni, PL DN80). Pri podrobnejši umestitvi objekta v nadaljnjih fazah bo potrebno upoštevati varovalne pasove GJI in pogoje upravljavca telekomunikacije (Telekom Slovenije, d.d.).

3.7.6. oskrba s pitno vodo

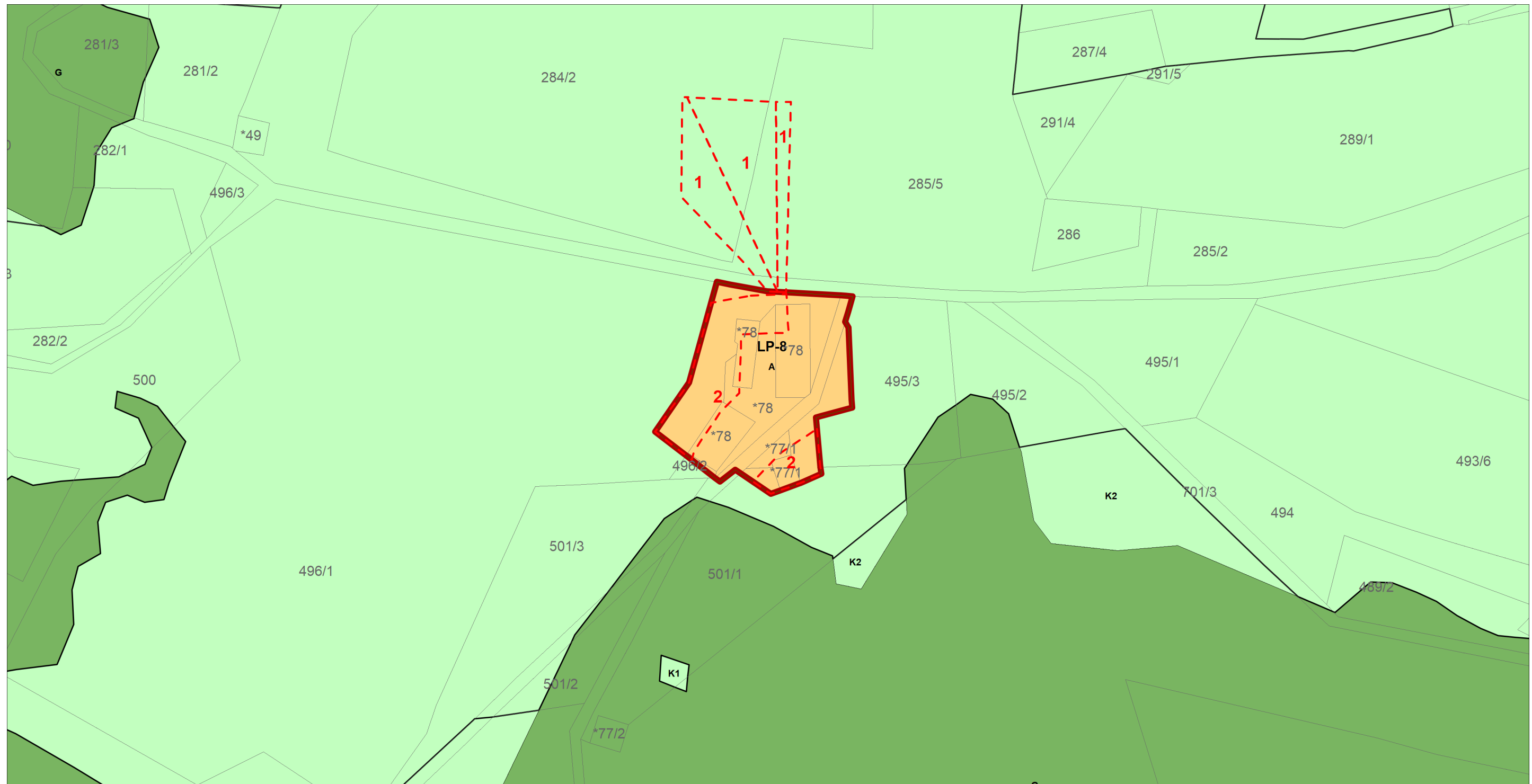
Predviden objekt se bo priključeval na vodovod na obstoječem omrežju na izvornem območju LP po pogojih upravjalca.

Območje LP (širitev SZ) na severo-vzhodnem delu poteka tik ob obstoječem vodovodu (PE DN60). Pri podrobnejši umestitvi objekta v nadaljnjih fazah bo potrebno upoštevati

varovalne pasove GJI in pogoje upravljavca vodovoda (Vodovod - kanalizacija javno podjetje, d.o.o.).

3.7.7. drugi pogoji za gradnjo

Predviden objekt se nahaja na plazljivem območju. Pogoje za nadaljnje projektiranje in gradnjo [podaja geološko poročilo za območje širitve SZ za parceli št. 284/3 in 385/14, k.o. Lipa, ki je priloga tega elaborata LP.](#)



OBČINA VOJNIK

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LP-8 V OBČINI VOJNIK



KARTA 1

PRIKAZ OBMOČJA LP NA OPN


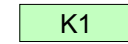


merilo 1:1.000

vir Občinski prostorski načrt Občine Vojnik - OPN (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2016, 6/2017, 45/2017 in 53/2017)

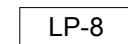

izdelal Urbanisti Gorazd Furman Oman, s.p.

-  izvorno območje LP
-  območje LP in TIP (1 - širitev, 2 - izvzem)

namenska raba iz OPN

-  A površine razpršene poselitve
-  K1 najboljša kmetijska zemljišča
-  K2 druga kmetijska zemljišča
-  G gozdna zemljišča

druga vsebina OPN

-  LP-8 enota urejanja prostora
-  *78 zemljiški kataster