

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH
IZVEDBENIH POGOJEV**

- na parcelah št. 21, 32, 33 in 34/3, k.o. 2669 Paški Kozjak

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE
OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**
na parcelah št. 21, 32, 33 in 34/3, k.o. 2669 Paški
Kozjak

IZDELAL:



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA:

48/25

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

VLADKO BRAČIČ
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0255

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Oktober 2025

V S E B I N A

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
6	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	9
7	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	10
8	OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE IN ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	11
9	INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	14
10	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	15
11	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	21

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi ob obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva na delu parcel št. 20 in 21, k.o. 2669 Paški Kozjak, z namenom ohranjanja kmetijske dejavnosti in dopolnilne dejavnosti turistične kmetije postaviti objekte za kratkotrajno nastanitev - glamping.

Predmet lokacijske preveritve je določitev (preoblikovanje in širitev) stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, ki je kot izvirno določeno v občinskem prostorskem načrtu. Opredelijo se tudi odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 119/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 odl. US, v nadaljevanju ZUreP-3) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Mestno občino Velenje, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - PIP | prostorski izvedbeni pogoji, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

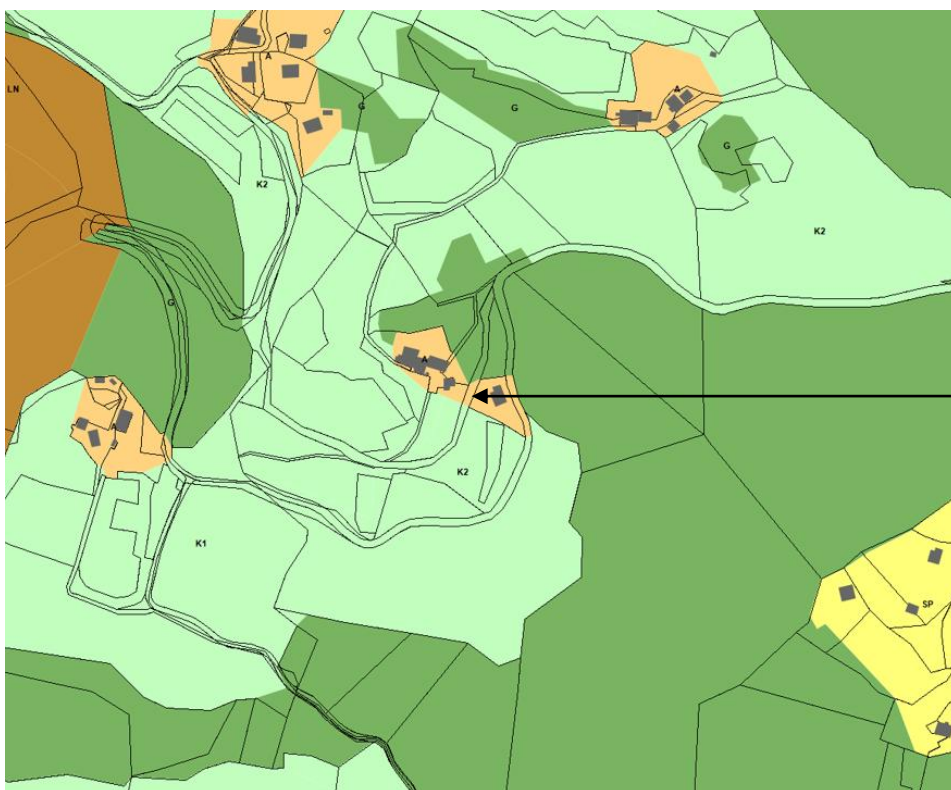
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/20, 7/20 in 20/23) – v nadaljevanju OPN.

OPN ima v prostorskem informacijskem sistemu identifikacijsko številko 3471.

Na območju obravnavanega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Mestne občine Velenje)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Mestna občina Velenje.

Katastrska občina:

- 2669 Paški Kozjak.

Parcele št.:

- Deli parcel št: 34/3, 669, 35, 33, 32, 37/2, 30, 670/9 in 666/2.

Podrobnejša namenska raba:

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

Enota urejanja prostora:

- PL6.

Podenota urejanja prostora:

- Podenota ni opredeljena.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 4589,45 m².



Slika 2: Širši prikaz v prostoru – topografija (vir: evode)



Slika 3: Širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: evode)

4 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski izvedbeni akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV št. 2/20, 7/20 in 20/23).

Predlagane gradnje na območju lokacijske preveritve odstopajo od opredeljenih PIP v veljavnem OPN, in sicer v PIP glede dopustne vrste objekta. Predlagani objekti se nanašajo na opravljanje dejavnosti (kmetijstvo in dopolnilna dejavnost na kmetiji), ki pa je skladna z opredeljenimi dopustnimi dejavnostmi na namenski rabi površine razpršene poselitve (A) v EUP PL6.

Skladno z določili OPN so v **183. členu** OPN opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji glede dopustne namembnosti, vrste objektov in gradenj in dodatno dovoljene dejavnosti, ki so dovoljeni za posamezno PNRP in PEUP. Za območje namenske rabe površine razpršene poselitve (A) v EUP PL6 so naslednje:

- dopustni objekti: enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe; lokalne ceste in javne poti; cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- dopustne vrste gradenj in posegov: gradnja novega objekta; dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu; rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje objekta
- dodatno dovoljene dejavnosti: kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN

Skupina D2 opredeljuje v **66. členu** med drugimi dejavnost I – gostinstvo, vendar le I56 (dejavnost strežbe in pijač).

5 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Mestna občina Velenje.

Katastrska občina:

- 2669 Paški Kozjak.

Parcele št.:

- **Širitev:** 32 del, 34/3 del, 20 del in 21 del.
- **Izvezem:** 34/3 del in 33 del.

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno delno kot najboljša kmetijska zemljišča (K1), druga kmetijska zemljišča (K2) in delno kot gozdna zemljišča (G).
- **Izvezem:** Območju, kjer se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča, se spremeni namenska raba iz površin razpršene poselitve (A) v druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- PL6.

Podenota urejanja prostora:

- podenota ni opredeljene.

Vrsta predlagane spremembe:

- Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se na severni strani na delu parcele št. 34/3, k.o. 2669 Paški Kozjak, predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 578,90 m² (sprememba iz A v K2) in na južni strani na delu parcele št. 33, k.o. 2669 Paški Kozjak, zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 171,85 m² (sprememba iz A v K1)
- Površina zmanjšanega stavbnega zemljišča se nadomesti na severozahodni strani na delu parcel št. 20 in 21, k.o. 2669 Paški Kozjak, v velikosti 662,75 m² in na delu parcele št. 32, k.o. 2669 Paški Kozjak, v velikosti 88,00 m².
- Predlaga se tudi širitev stavbnega zemljišča na delu parcel št. 20, 21 in 34/3, k.o. 2669 Paški Kozjak, v velikosti 600,00 m².

Površina spremembe:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - 1a širitev: | +600,00 m ² |
| - 1b širitev – nadomestitev izvzete površine: | +662,75 m ² |
| - 1c širitev – nadomestitev izvzete površine: | + 88,00 m ² |
| - 2a izvezem: | - 578,90 m ² |
| - 2b izvezem: | - 171,85 m ² |
| <hr/> | |
| - Skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 600,00 m ² (povečanje). |

Površina izvirnega območja:

- 4589,45 m².

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 5189,45 m².

Delež spremembe / širitve:

- Povečanje stavbnega zemljišča predstavlja 13 % glede na površino izvirnega območja.

6 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.

Nahaja se na:

- erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si),
- območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, atlas voda, evode.si),
- ekološko pomembnem območju Velenjsko - Konjiško hribovje,
- območju varstva vodnih virov - III. varstveni režim, ki se varuje z Odlokom o varstvu pitne vode na območju MOV (Uradni vestnik MOV, št. 6/01).

Dostop do objektov posamične poselitve je po obstoječi dovozni cesti, ki poteka po pobudnikovem zemljišču in se jugozahodno priključi na lokalno cesto LC 450091 Paka - Paški Kozjak - Gornji Dolič.

Na obstoječih objektih posamične poselitve so izvedeni priključki javnega vodovoda, elektro in komunikacijskega omrežja.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.



Slika 4: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (vir: www.evode.gov.si)



Slika 5: Opozorilna karta erozijskega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi (vir: www.evode.gov.si)

7 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja:

- Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Obsega širitev in preoblikovanje območja obstoječega stavbnega zemljišča.
- Skladno z drugo alinejo 134. člena ZUreP-3 se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

8 OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE IN ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

8.1 OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Investitor želi ob obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva na delu parcel št. 20 in 21, k.o. 2669 Paški Kozjak, z namenom ohranjanja in dopolnilne dejavnosti turistične kmetije, umestiti glamping. Stavbno zemljišče želi opredeliti tudi na jugovzhodni strani, kjer del obstoječega objekta sega izven meje stavbnega zemljišča.

Gre za hribovsko in ekološko kmetijo, ki leži na 700 m n.m.v., s kmetijskimi zemljišči na strmem terenu. V lasti kmetije je 23 ha zemljišč, od tega 11 ha obdelovalnih površin. Kmetija si prizadeva ohranяти bolj rodovitne površine v kmetijski rabi ter razvijati dopolnilno dejavnost na manj rodovitnih površinah. Kot dopolnilno dejavnost želijo razvijati turizem na kmetiji.

Obstoječe območje posamične poselitve predstavlja domačija s stanovanjskim in več kmetijskimi gospodarskimi objekti. Za zagotovitev ustreznega stavbnega zemljišča za predvidene gradnje želi območje posamične poselitve preoblikovati in razširiti. Ob preoblikovanju stavbnega zemljišča se izvede tudi ureditev gozdnega roba, s čimer bo vzpostavljena povezava izvetega dela (vračilo stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče) z odprtimi kmetijskimi površinami.

Umestitev in oblikovanje objektov

Predvidena je postavitev okvirno štirih glamping hišk. Umestitev je severozahodno od obstoječega območja domačije.

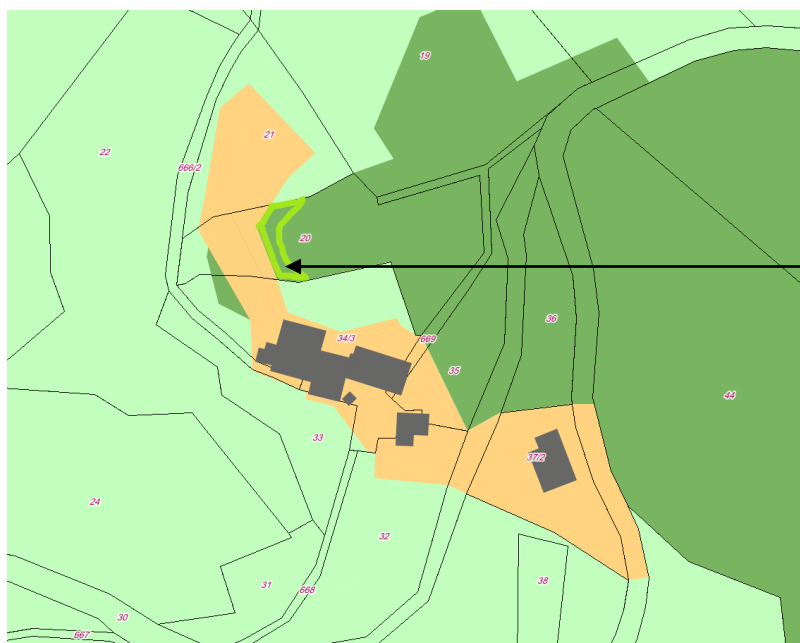
Glamping:

- stavbe se umestijo tako, da sledijo plastnicam terena in s tem sledijo umestitvi obstoječih objektov kmetije,
- podolgovata tlorisna zasnova,
- etažnost je pritličje,
- streha je simetrična dvokapnica, naklon prilagojen obstoječim objektom, sleme poteka vzporedno z daljšo stranico objekta in vzporedno s plastnicami terena,
- kritina je opečna ali skodle.

Zagotovljen je ustrezen odmik od obstoječih objektov in od parcelnih mej ter gospodarske javne infrastrukture. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

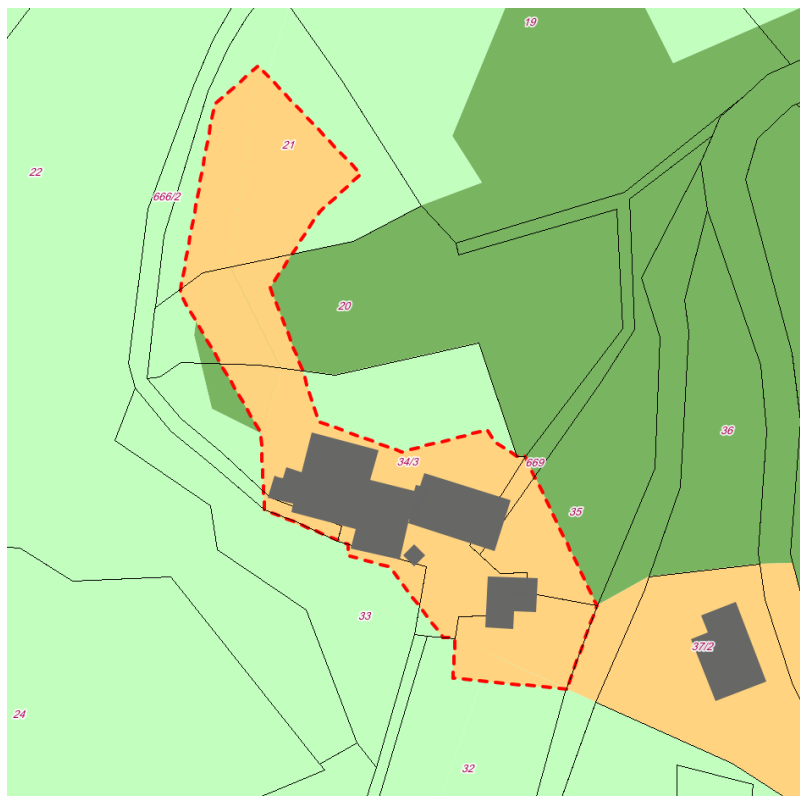


Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve (preoblikovanje)



vzpostavitev kmetijskih zemljišč

Slika 7: Prikaz namenske rabe prostora po izvedeni lokacijski preveritvi



Slika 8: Prikaz območja lokacijske preveritve (individualno odstopanje od PIP)

Dovoz in dostop

Dostop do objektov posamične poselitve je po obstoječi dovozni cesti, ki poteka po pobudnikovem zemljišču in se jugozahodno priključi na lokalno cesto LC 450091 Paka - Paški Kozjak - Gornji Dolič.

Do novih objektov je predviden dostop v nadaljevanju prosti severu.

Vodovod in kanalizacija

Predvidene objekte je možno priključiti na vodovodno omrežje, ki je že na obstoječi posamični poselitvi.

Komunalne odpadne vode (v primeru priključitve na vodovodno omrežje) se odvaja v vodotesno nepretočno greznico na občasno izpraznjevanje, z vodotesnimi priključki. Padavinske vode je možno speljati preko zbiralnikov razpršeno v plitve irigacije skladno z geološko geomehanskim poročilom, pri tem ne sme povzročati zamakanje terena, erozijskih žarišč in posledično plazjenja terena.

Elektro energetska omrežje

Predvidene objekte je možno priključiti na elektro omrežje, ki je že na obstoječi posamični poselitvi.

Pogoji geotehničnega poročila

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi in na območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, atlas voda, evode.si). Nahaja se tudi na območju varstva vodnih virov - III. varstveni režim.

Izdelano je Geološko geomehansko mnenje, izdelal Geosvet Samo Marinc s.p., 14. 7. 2025), ki ugotavlja, da glede na zasnovo objektov, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede gradnje. Obravnavano območje je na videz stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije. S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, v kolikor se bo v celoti upoštevalo poročilo.

Na nivoju temeljenja (v primeru pasovnih temeljev) je potrebno izdelati obodno drenažo. Meteorne in drenažne vode je možno speljati, predlagano preko zbiralnikov razpršeno v plitve irigacije. Objekti morajo biti v celoti temeljeni v kompaktni hribinski osnovi. Globina temeljenja, ki se ji je treba stopničasto prilagajati, naj bo najmanj 0,3 (oz. 0,9, glede na koto zunanje ureditve objektov – zmrzal). Izkopni material naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti – izdelati useke v pobočje ali izdelati primerno dimenzionirane nižje podporne objekte.

Pri načrtovanju in izgradnji objektov naj sodeluje tudi geolog, predvsem pri temeljenju in ureditvi odvodnjavanja le teh.

Ohranjanje narave

Območje lokacijske preveritve se nahaja na ekološko pomembnem območju Velenjsko - Konjiško hribovje. Upošteva se pogoje iz 118. člena odloka o OPN:

- krčitev gozda naj se izvaja kot vzdrževanje gozdnega roba,
- gradbene odpadke in odvečni izkopni material se deponira na zato urejenem odlagališču;
- ureditev površin naj se izvede brez škarp, teras, ograj in drugih objektov za premoščanje višinskih razlik; prehodi v okoliški teren naj bodo mehki in zatravljeni;
- nova gradnja je v bližini obstoječih objektom;
- obstoječe drevje na zemljišču naj se v čim večji meri ohrani in vključi v krajinsko zasnovo območja; pri izvedbi del naj se posamezna drevesa zaščitijo pred poškodbami;
- območja urejanja naj se ne ograjuje;
- osvetljevanje naj se uredi tako, da je z ustreznimi tehničnimi rešitvami svetloba prostorsko usmerjena proti tlom, ter časovno omejena;

- znotraj območja urejanja naj se po morebitni krčitvi gozda vzpostavi gozdni rob tako, da se tri metrski pas izkrčenega zemljišča proti gozdu prepusti zaraščanju za vzpostavitev gozdnega roba;
- ohranja se osnovne reliefne značilnosti površja, prehodi v okoliški teren naj bodo mehkih oblik.

Varstvo vodnih virov

Lokacijska preveritev se nahaja na območju varstva vodnih virov - III. varstveni režim, ki se varuje z Odlokom o varstvu pitne vode na območju MOV (Uradni vestnik MOV, št. 6/01).

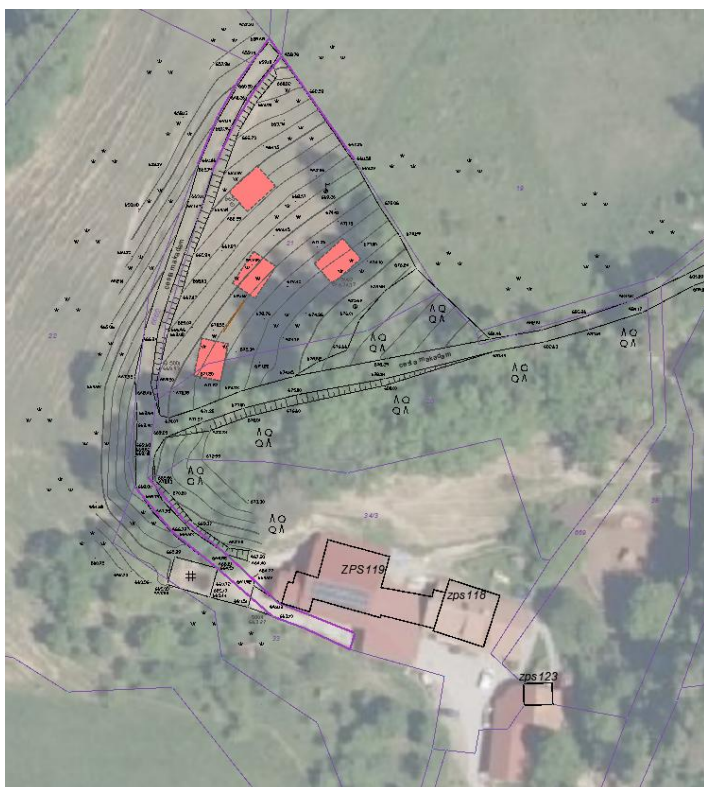
Skladno z odlokom se komunalne odpadne vode (v primeru priključitve na vodovodno omrežje) odvaja v vodotesno nepretočno greznico na občasno izpraznjevanje, z vodotesnimi priključki. Padavinske vode je možno speljati preko zbiralnikov razpršeno v plitve irigacije skladno z geološko geomehanskim poročilom, pri tem ne sme povzročati zamakanje terena, erozijskih žarišč in posledično plazenja terena.

9 INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Umestitev predlaganega glampinga odstopa od opredeljenih PIP v veljavnem OPN v prostorskih izvedbenih pogojih glede dopustnih objektov.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se na preoblikovanem območju stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi dopusti individualno odstopanje od PIP opredeljenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV št. 2/20, 7/20 in 20/23), za območje te lokacijske preveritve, in sicer:

- **Kot odstopanje od PIP za dopustne objekte za namensko rabo A v EUP PL6, ki so opredeljeni v 183. členu odloka o OPN, se dopusti gradnja objektov s klasifikacijo 1212 po klasifikaciji vrst objektov - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev za potrebe izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji.**



Slika 9: Prikaz predvidenih ureditev

10 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

10.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV št. 2/20, 7/20 in 20/23).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Mestne občine Velenje opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 600 m ² ; širitev je velikosti 600,00 m ² . Območje se tudi preoblikuje.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Sprememba / širitev ne presega 20 % izvirnega območja; širitev znaša 13 % glede na površino izvirnega območja. Območje se tudi preoblikuje.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	Da. Na obstoječem območju posamične poselitve stoji domačija s stanovanjskim in več kmetijskimi gospodarskimi objekti. Pobudnik želi ohraniti kmetijsko gospodarstvo – obstoječo dejavnost kmetijstvo in bivanje ter dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji. Določi se tudi dopustno individualno odstopanje

	od PIP glede vrste dopustnih objektov.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP PL6 (podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev).</p> <p>Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa ostala določila OPN.</p> <p>S tem bo ohranjen oziroma vzpostavljen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, prepoznan v EUP PL6.</p>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p>Da.</p> <p>Predvidene objekte je možno priključiti na vodovodno omrežje, ki je že na obstoječi posamični poselitvi.</p> <p>Komunalne odpadne vode (v primeru priključitve na vodovodno omrežje) se odvaja v vodotesno nepretočno greznico na občasno izpraznjevanje, z vodotesnimi priključki. Padavinske vode je možno speljati preko zbiralnikov razpršeno v plitve irigacije skladno z geološko geomehanskim poročilom, pri tem ne sme povzročati zamakanje terena, erozijskih žarišč in posledično plazenja terena.</p> <p>Dostop do objektov posamične poselitve je po obstoječi dovozni cesti, ki poteka po pobudnikovem zemljišču in se jugozahodno priključi na lokalno cesto LC 450091 Paka - Paški Kozjak - Gornji Dolič. Do novih objektov je predviden dostop v nadaljevanju prosti severu.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre obstoječo dejavnost kmetijstvo in bivanje ter turizem na kmetiji.</p>
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 39. členu opredeli ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve; za ohranjanje poseljenosti na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec in so evidentirani trendi zmanjšanja števila</p>

	<p>prebivalcev, se spodbuja razvoj dopolnilnih dejavnosti, ki lahko pripomorejo k izboljšavam eksistenčnih pogojev prebivalcev.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si) in na območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, atlas voda, evode.si). Izdelano je Geološko geomehansko mnenje, izdelal Geosvet Samo Marinc s.p., 14. 7. 2025), ki ugotavlja, da glede na zasnovo objektov, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede gradnje, ob upoštevanju poročila (podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev).</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja na ekološko pomembnem območju Velenjsko - Konjiško hribovje. Upošteva se pogoje iz 118. člena odloka o OPN (podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev).</p> <p>Lokacijska preveritev se nahaja na območju varstva vodnih virov - III. varstveni režim, upošteva se pogoje Odloka o varstvu pitne vode na območju MOV (Uradni vestnik MOV, št. 6/01); podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
<p>Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja ter grajena struktura.</p> <p>Na obstoječem območju posamične poselitve stojijo stari stanovanjski in več kmetijskih gospodarskih objektov.</p> <p>Teren pada proti severu in zahodu, novi objekti se umestijo vzporedno s plastnicami terena, sleme objektov poteka vzporedno z daljšo stranico objekta, vzporedno s plastnicami terena in tako sledi zasnovi obstoječe domačije.</p> <p>Območje, ki se izvzame iz stavbnega zemljišča predstavlja nepozidan in položnejši del zemljišča, primeren za vzpostavitev kmetijskih zemljišč, saj se navezuje na odprte kmetijske površine.</p>

10.2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI ODSTOPANJA OD PIP

V povezavi s 136. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili. Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivnih okoliščin (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3).

Preglednica 3: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj skladno s četrtem odstavkom 136. člena ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtem odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	Da. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom. Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki v 39. členu opredeli ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve; za ohranjanje poseljenosti na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec in so evidentirani trendi zmanjšanja števila prebivalcev, se spodbuja razvoj dopolnilnih dejavnosti, ki lahko pripomorejo k izboljšavam eksistenčnih pogojev prebivalcev. Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	Da. Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA. Ohranja se obstoječa razpršena poselitev s spremljajočimi dejavnostmi.
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	Da. Ostale PIP iz veljavnega OPN bo pri predvidenem posegu možno upoštevati.
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	Da. Zaradi individualnega odstopanja se načrtovani videz območja ne spreminja, ohranja se obstoječa avtohtona razpršena poselitev, ki ne spreminja obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamezne poselitve. Z novimi objekti se ohranja gručasta pozidava. Odstopanja glede vrste objekta ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene grajene strukture.
Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	Da. Individualno odstopanje ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju, območje je že namenjeno bivanju in kmetijski dejavnosti, ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici. Območje meji na kmetijske in gozdne površine.
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	Da.

	<p>Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine s spremembami določil OPN, ki jih predlaga lokacijska preveritev ne bo. Odstopanja glede vrste objekta ne bodo pomenila gradnje objektov, ki bi izstopali iz že izgrajene grajene strukture in gozda, v katerem oziroma ob katerem se objekti locirajo. Upošteva se določila za oblikovanje objektov v OPN.</p>
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	<p>Da.</p> <p>Individualno odstopanje se nanaša na območje posamične poselitve, sosednja zemljišča so kmetijska zemljišča in gozd, gradnja na njih ni dovoljena. Vpliva ni.</p>
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 39. členu opredeli ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve; za ohranjanje poseljenosti na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec in so evidentirani trendi zmanjšanja števila prebivalcev, se spodbuja razvoj dopolnilnih dejavnosti, ki lahko pripomorejo k izboljšavam eksistenčnih pogojev prebivalcev.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: kulturne dediščine, varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.</p> <p>Nahaja se na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, atlas voda, evode.si) in na območju srednje stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, atlas voda, evode.si). Izdelano je Geološko geomehansko mnenje, izdelal Geosvet Samo Marinc s.p., 14. 7. 2025), ki ugotavlja, da glede na zasnovo objektov, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede gradnje, ob upoštevanju poročila (podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev).</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja na ekološko pomembnem območju Velenjsko - Konjiško hribovje. Upošteva se pogoje iz 118. člena odloka o OPN (podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev).</p> <p>Lokacijska preveritev se nahaja na območju varstva vodnih virov - III. varstveni režim, upošteva se pogoje Odloka o varstvu pitne vode na območju MOV (Uradni vestnik MOV, št. 6/01); podrobneje v poglavju 8.1. opis prostorskih ureditev.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>

Preglednica 4: Kriteriji objektivnih okoliščin skladno z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin (skladno z drugim odstavkom 136. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	Utemeljitev skladnosti
<p>Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.</p>	<p>Da.</p> <p>Objektivna okoliščina zaradi katere se dopusti individualno odstopanje od PIP glede vrste dopustnih objektov so fizične lastnosti zemljišča, ki predstavljajo omejujočo okoliščino v zvezi s postavitvijo objekta.</p> <p>Skladno z določili 183. člena OPN so na obravnavanem območju na opredeljeni namenski rabi površine razpršene poselitve (A) določeni prostorski izvedbeni pogoji glede dopustnih vrst objektov in dodatno dovoljene dejavnosti, ki so dovoljeni za posamezno PNRP in PEUP. Za območje namenske rabe površine razpršene poselitve (A) v EUP PL6 so naslednji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopustni objekti: enostanovanjske stavbe; druge nestanovanjske kmetijske stavbe, - dodatno dovoljene dejavnosti: kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo; skupina D2 iz 66. člena tega odloka in zatečene dejavnosti na dan sprejetja OPN, - Skupina D2 opredeljuje v 66. členu med drugimi dejavnost I – gostinstvo, vendar le I56 (dejavnost strežbe in pijač). <p>Za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji - turizem na kmetiji (učna kmetija za otroke in odrasle, nudenje nastanitve v glamping enotah) je načrtovana je nujno zagotoviti te objekte v sklopu obstoječe domačije.</p> <p>Prilagoditev investicijske namere dopustnim vrstam objektov skladno z OPN bi pomenilo opustitev investicijske namere.</p> <p>Gradnja nastanitvenih objektov na drugi lokaciji, kjer bi le-ta bila dovoljena v PIP iz OPN glede na naravo razvoja dopolnilne dejavnosti na kmetiji (turizem na kmetiji) ne bi bila smiselna in bi tudi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja.</p>
<p>Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.</p>	<p>/</p>
<p>Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.</p>	<p>/</p>

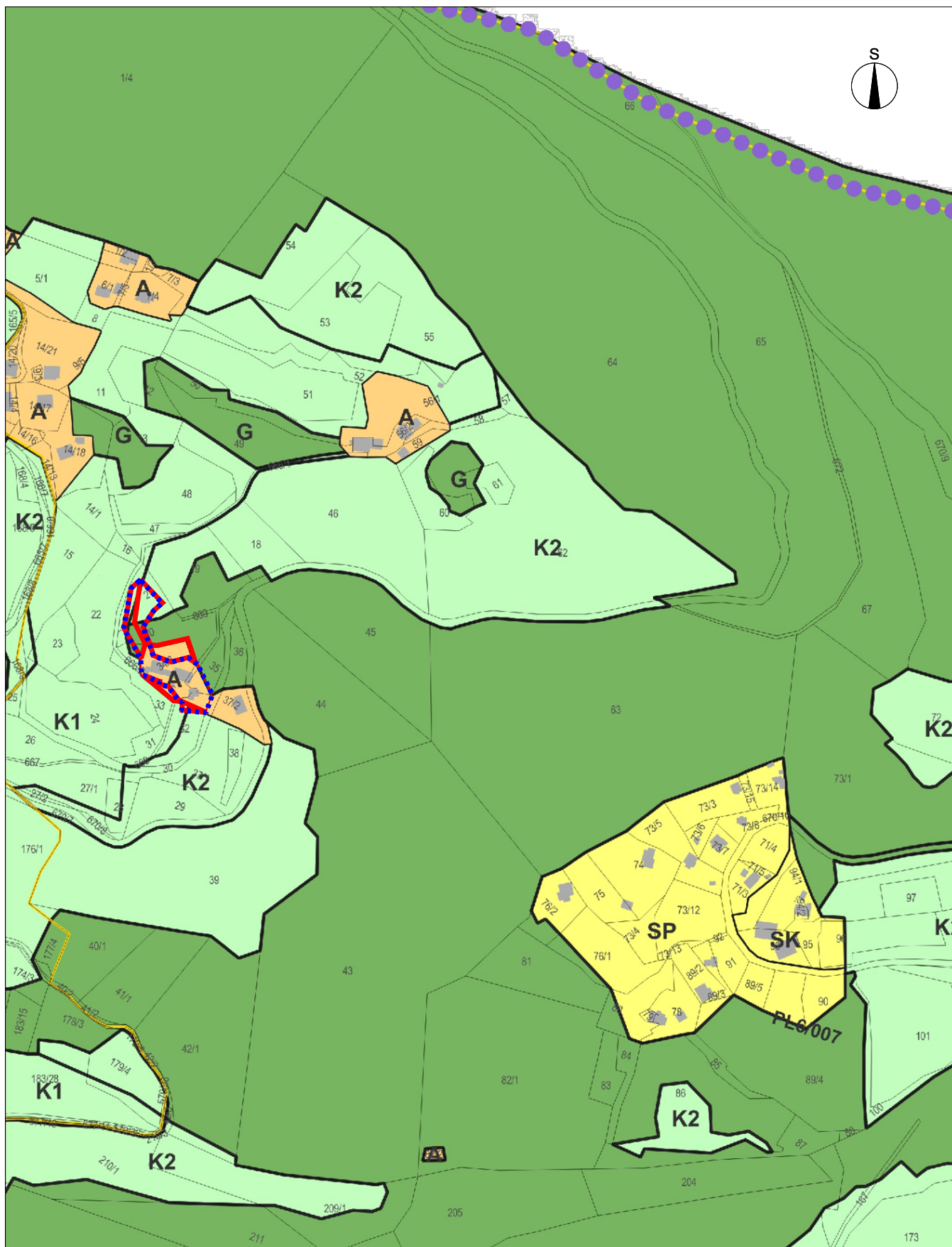
11 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bile upoštevane vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt, izdelal Geoides d.o.o., št. 82/2025, izdelan 8. 8. 2025,
- Geološko geomehansko mnenje, izdelal Geosvet Samo Marinc s.p., 14. 7. 2025),
- zemljiško katastrski načrt (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Mestne občine Velenje, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal atlas voda, evode.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal Piso, geoprostor.net).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP

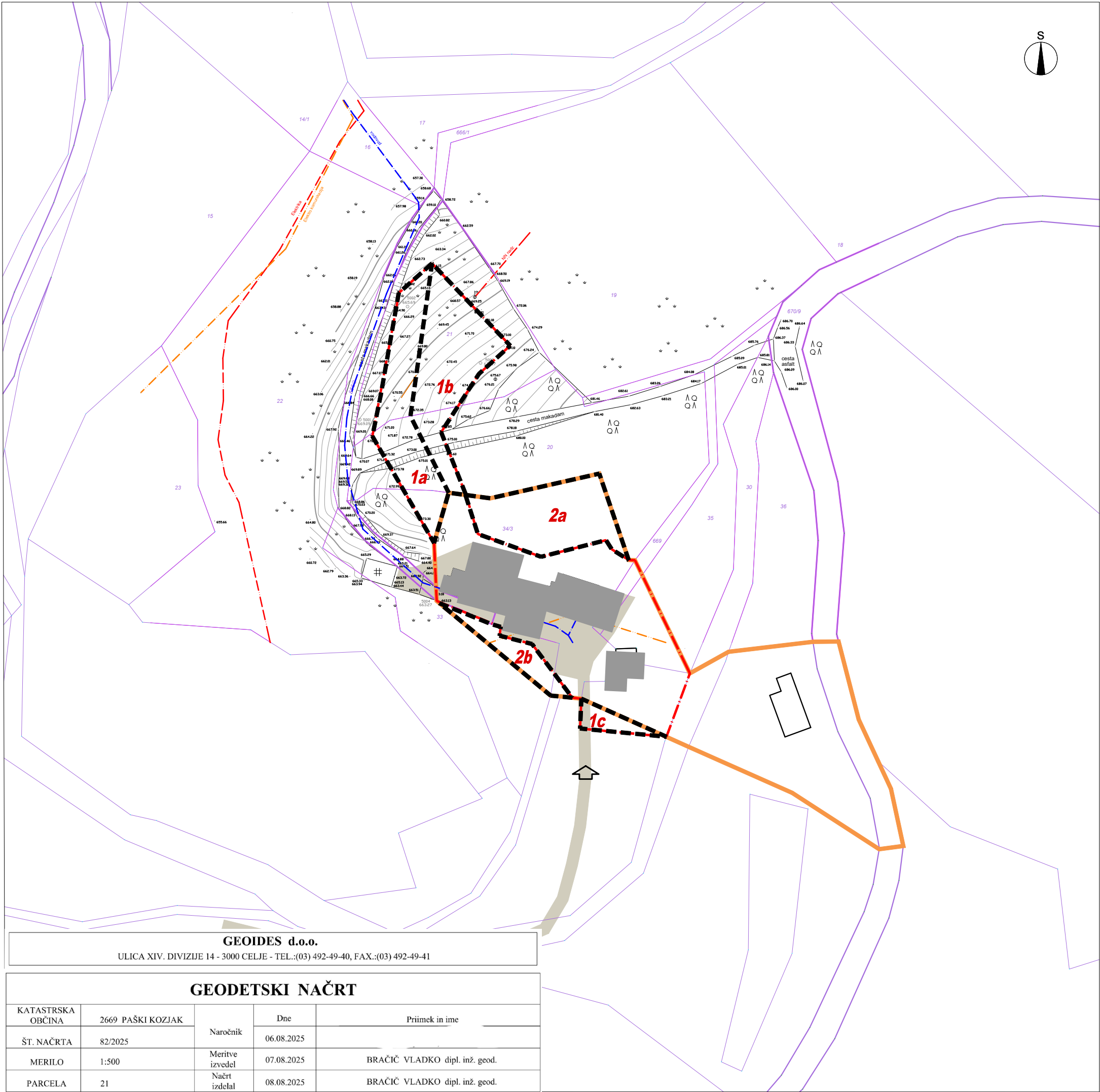
Št. projekta: 48/25
Datum: oktober 2025

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:5000



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE:
PREOBlikOVANJE
ODSTOPANJE OD PIP



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE

območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)

območje lokacijske preveritve:

1a

 širitev

1b, 1c

 širitev – nadomestitev izvzete površine

2a, 2b

 izvzem

 območje lokacijske preveritve (individualno odstopanje od PIP)

PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)

parcelne meje

urejene parcelne meje

OBJEKTI

objekti (vir: <https://egp.gu.gov.s>)

PROMET

dostop in dovoz na območje ceste, dovozi, manipulacijske površine

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE

vodovod

elektro omrežje

komunikacijsko omrežje

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:1000

Št. projekta: 48/25
Datum: oktober 2025

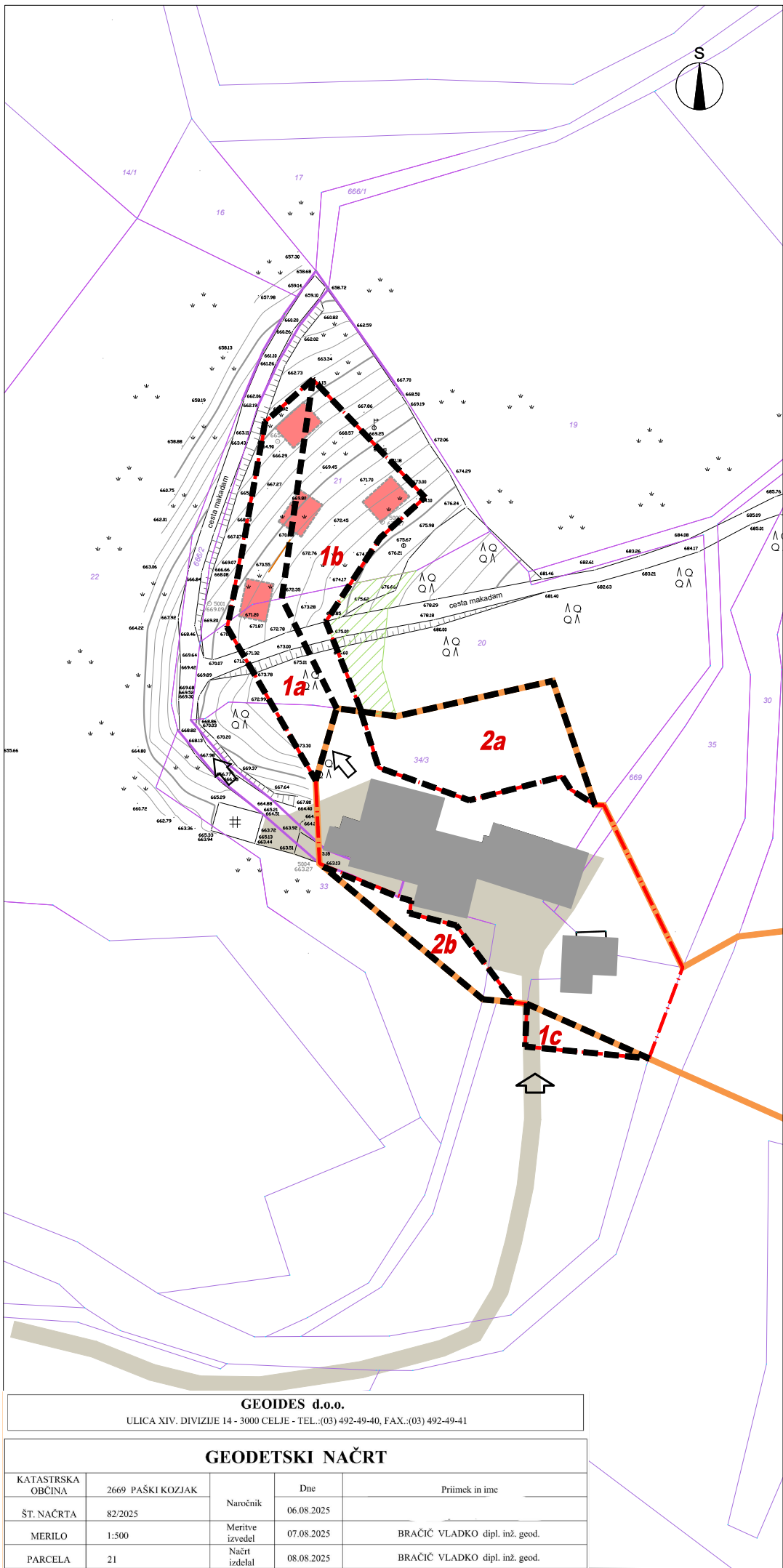
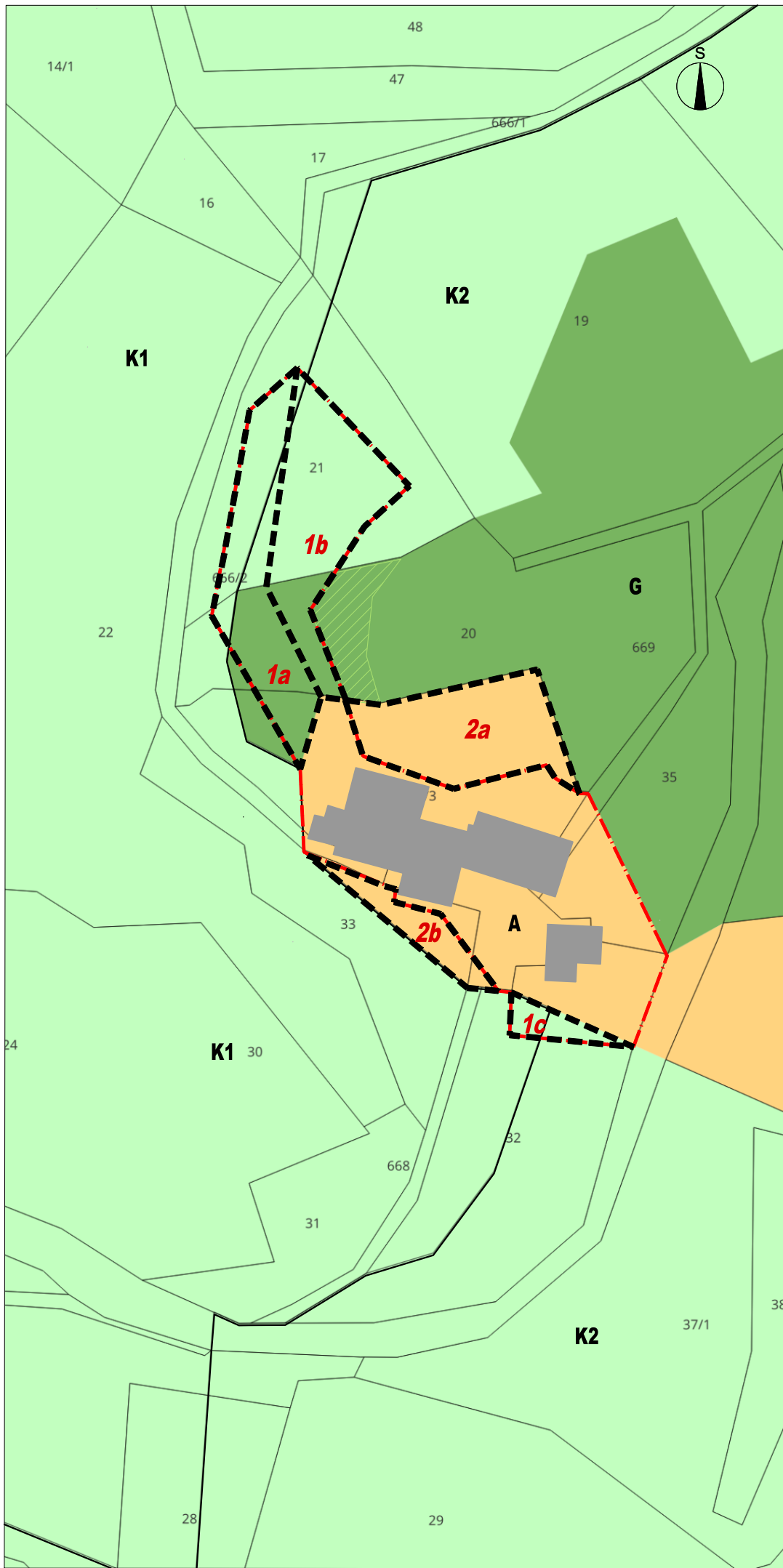
NEPOOBlaščno kopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno

Razvojni center

PLANIRANJE d.o.o. Celje

Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

2



LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO	
		MEJE
		območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvirno območje)
		območje lokacijske preveritve:
		1a širitev
		1b, 1c širitev – nadomestitev izvzete površine
		2a, 2b izvzem
		območje lokacijske preveritve (individualno odstopanje od PIP)
		PARCELNE MEJE
		parcelne meje (vir: geodetski načrt)
		parcelne meje (vir: https://egp.gu.gov.si)
		OBJEKTI
		objekti (vir: https://egp.gu.gov.si)
		okvirna postavitev glamping hišk
		PROMET
		dostop in dovoz na območje
		ceste, dovozi, manipulacijske površine
		NAMENSKA RABA PROSTORA
		stavbno zemljišče na posamični poselitvi (izvirno območje)
		najboljše kmetijsko zemljišče
		drugo kmetijsko zemljišče
		gozd
		vzpostavitev kmetijskih površin

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI IN INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PIP

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 48/25
Datum: oktober 2025