

Pobuda z izhodišči za pripravo SD ZN

**Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa – vzhod v
Mestni občini Velenje**

Ljubljana, junij 2026

Naziv projekta	Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa – vzhod v Mestni občini Velenje
Vrsta naloge	Pobuda z izhodišči za pripravo SD ZN
Faza	Končno gradivo
Naročnik	MGM-GUTAJ d.o.o. Lilijska ulica 5, 3320 Velenje
Izdelovalec	STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o. Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje in STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p. Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje
Odgovorni vodja projekta	Nace Mohorič, mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA
Sodelavci	Luka Jereb mag.inž.arh.urb
Številka projekta	5/26
Datum	junij 2026

Kazalo

1	Uvodna pojasnila	5
1.1	Pravne in postopkovne podlage	6
1.2	Vhodni podatki in strokovne podlage	6
1.3	Pomen kratic	6
2	Območje ZN	7
2.1	Lokacija, obseg in velikost	7
2.2	Opis območja	8
2.3	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	8
3	Ocena stanja v prostoru	9
3.1	Izvleček iz veljavnih prostorskih aktov	9
3.2	Namenska raba prostora, dopustne dejavnosti in dopustni objekti	10
3.3	Podrobnejši PIP za posamezna območja PEUP	10
3.4	Vsebine veljavnega ZN, ki so predmet sprememb in dopolnitev	11
3.5	Stanje grajene strukture in rabe prostora	12
3.6	Prometna dostopnost	12
3.7	Gospodarska javna infrastruktura	12
3.8	Območja varovanj in omejitev	13
3.9	Sklepna ocena stanja	14
4	Namen in potreba po pripravi SD ZN	15
5	Predlog predvidene prostorske ureditve – urbanistična zasnova	15
5.1	Program in osnovna namembnost	15
5.2	Urbanistična zasnova	16
5.3	Parcelacija	18
6	Potrebne investicije v gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo	19
7	Pristojni državni in lokalni nosilci urejanja prostora	20
8	Postopek priprave SD ZN	21
9	Grafične priloge	23

1 Uvodna pojasnila

Dokument predstavlja pobudo z izhodišči za pripravo **sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod v Mestni občini Velenje** (v nadaljnjem besedilu: **SD ZN Lipa – vzhod**).

Pobuda je pripravljena z namenom pričetka postopka priprave prostorskega akta ter predstavlja strokovno podlago za pripravo sklepa o pripravi SD ZN Lipa – vzhod, pridobitev začetnih mnenj oziroma usmeritev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter nadaljnjo pripravo strokovnih rešitev.

Veljavni prostorski izvedbeni akt za obravnavano območje je **Odlok o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod**, objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje, št. 7/2021. Po nadrejenem prostorskem aktu, **Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje** (v nadaljevanju: **OPN MOV**), se obravnavano območje nahaja znotraj enote urejanja prostora **VE1** in podrobnejše enote urejanja prostora **VE1/221**.

Pobudnik oziroma investitor priprave SD ZN Lipa – vzhod je podjetje **MGM-GUTAJ d.o.o.**, pripravljavec prostorskega akta pa je **Mestna občina Velenje**. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta zajema zemljišča s parcelnimi številkami 2397/284, 2397/283, 2397/282, 2397/281, 2397/280, 2397/279, 2397/278 in 2397/277, vse k.o. 964 Velenje.



Pogled na obravnavano območje iz vzhoda proti zahodu

Razlog za pripravo SD ZN Lipa – vzhod predstavlja interes investitorja po optimizaciji obstoječe načrtovane ureditve območja. Predlagane spremembe obsegajo preoblikovanje obstoječe stanovanjske tipologije v tipologijo **enostanovanjskih vrstnih hiš** ter preveritev ustreznejše prometne ureditve območja z novo prometno navezavo s severne strani.

V okviru priprave SD ZN Lipa – vzhod bo treba načrtovati prostorske, prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukturne ureditve, potrebne za funkcionalno in prostorsko usklajeno izvedbo predvidenega posega.

1.1 Pravne in postopkovne podlage

Pobuda je izdelana skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) ter ob upoštevanju veljavnega prostorskega izvedbenega akta Odloka o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod in nadrejenega prostorskega akta Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (v nadaljnjem besedilu: OPN MOV).

SD ZN Lipa – vzhod se pripravi tudi ob upoštevanju pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ter drugih relevantnih predpisov, smernic in strokovnih priporočil glede na značilnosti območja in načrtovane prostorske ureditve.

- » **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)** (Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25*),
- » **Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta** (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- » **Odlok o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod** (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 7/2021),
- » **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje** (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020 in 7/2020; tehnična posodobitev grafičnega dela: Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 20/2023),
- » **Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe – priročnik**, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, september 2021.
- » **Regulacijski elementi – priročnik**, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, januar 2020.

1.2 Vhodni podatki in strokovne podlage

Strokovne rešitve se izdelajo na osnovi veljavne prostorske dokumentacije, analize stanja v prostoru, razvojnih potreb pobudnika, javno dostopnih podatkov iz prostorskih evidenc, morebitnih že izdelanih strokovnih podlag ter usmeritev nosilcev urejanja prostora.

- » **Vrstne hiše Lipa**, št. proj.: 02/2026, izdelal: JC BIRO, Jernej Cilenšek s.p., februar 2026.

1.3 Pomen kratic

- | | |
|-----------|--|
| » CPVO | celovita presoja vplivov na okolje |
| » EUP | enota urejanja prostora |
| » GJI | gospodarska javna infrastruktura |
| » OPN | občinski prostorski načrt |
| » OPPN | občinski podrobni prostorski načrt |
| » ZN | zazidalni načrt |
| » SD ZN | spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta |
| » NUP | nosilec urejanja prostora |
| » PIA | prostorski izvedbeni akt |
| » PIP | prostorski izvedbeni pogoji |
| » PNRP | podrobnejša namenska raba prostora |
| » ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora |

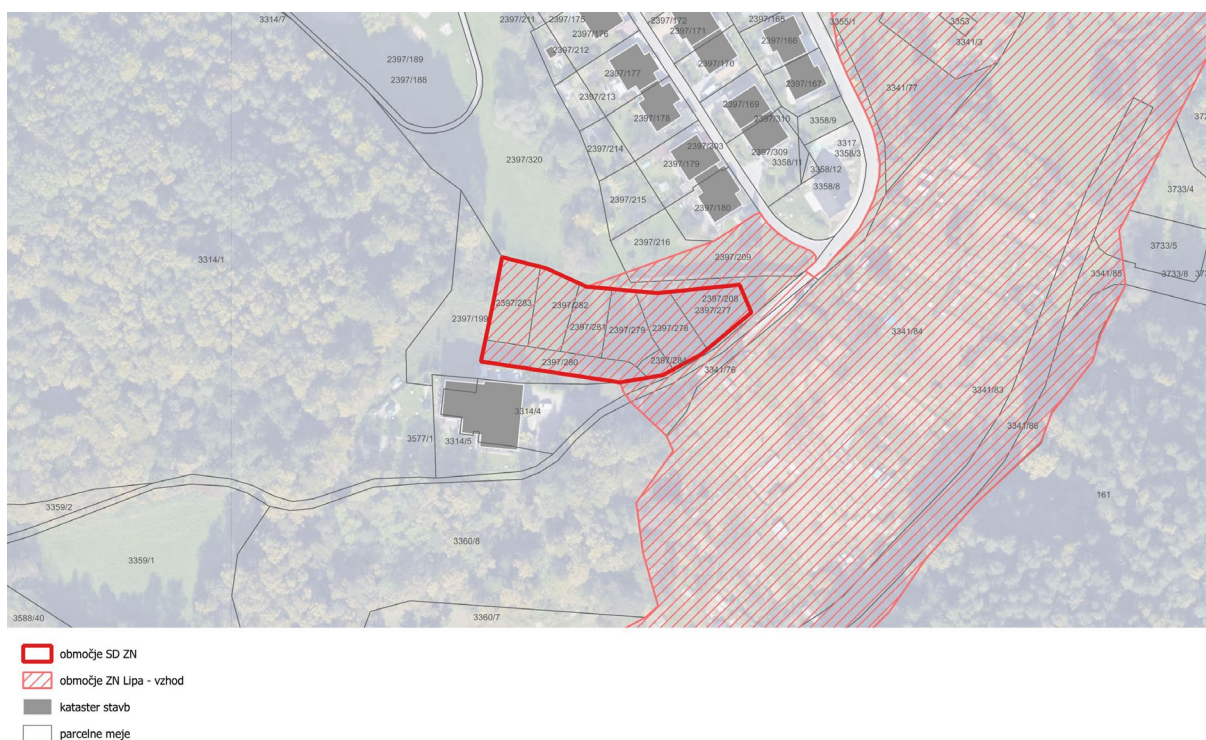
2 Območje ZN

2.1 Lokacija, obseg in velikost

Obravnavano območje leži na obrobju vzhodnega dela mesta Velenje, v območju stanovanjskega naselja Lipa. Gre za del območja veljavnega Zazidalnega načrta Lipa – vzhod, ki je namenjeno stanovanjski gradnji.

Območje je trenutno nepozidano. Teren je v naklonu in pada proti severni strani. Zaradi lege na pobočju se z območja odpirajo pogledi proti mestu Velenje, hkrati pa lega omogoča smiselno urbanistično dopolnitev obstoječega stanovanjskega naselja Lipa.

Na severni strani območje meji na teren oziroma klanec, ki se spušča v smeri proti Osnovni šoli Gorica Velenje. Na južni strani meji na javno dovozno cesto v lasti Mestne občine Velenje ter na območje objekta Prenočišča Mraz. Na zahodni strani meji na nepozidano stavbno zemljišče, za katerim se nadaljuje gozdni rob, na severovzhodni strani pa na obstoječe stanovanjsko naselje Lipa.



Območje SD ZN in ZN Lipa – vzhod, lasten prikaz

Območje SD ZN obsega zemljišča s parcelnimi številkami **2397/284, 2397/283, 2397/282, 2397/281, 2397/280, 2397/279, 2397/278 in 2397/277**, vse k. o. **964 Velenje**.

Sestavni del SD ZN so lahko tudi zemljišča zunaj predlagane meje območja, kadar so potrebna za neposredno prometno priključevanje, izvedbo komunalnih priključkov, predstavitev ali zaščite vodov gospodarske javne infrastrukture, ukrepe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali druge ureditve, ki so funkcionalno povezane z načrtovano prostorsko ureditvijo.

Točen obseg SD ZN se lahko v nadaljnjih fazah načrtovanja spremeni zaradi zahtev nosilcev urejanja prostora, strokovnih in tehničnih rešitev, uskladitve z geodetskim načrtom, parcelnim stanjem ali drugimi utemeljenimi razlogi.

2.2 Opis območja

Območje je v naravi nepozidano. Po dejanski rabi je opredeljeno kot trajni travnik. Na območju ni obstoječih stavb, grajenih ureditev, vodotokov ali drugih izrazitejših prostorskih oziroma naravnih značilnosti.

Ključne prostorske značilnosti, ki vplivajo na nadaljnje načrtovanje območja, so predvsem reliefni padec terena od juga proti severu, možnosti prometnega dostopa do lokacije, obstoječa parcelacija oziroma lastništvo ter prostorski kontekst v neposredni okolici. Pri načrtovanju je treba upoštevati tudi lego območja ob obstoječem stanovanjskem naselju Lipa ter prehod proti odprtemu oziroma gozdnemu prostoru na zahodni strani.

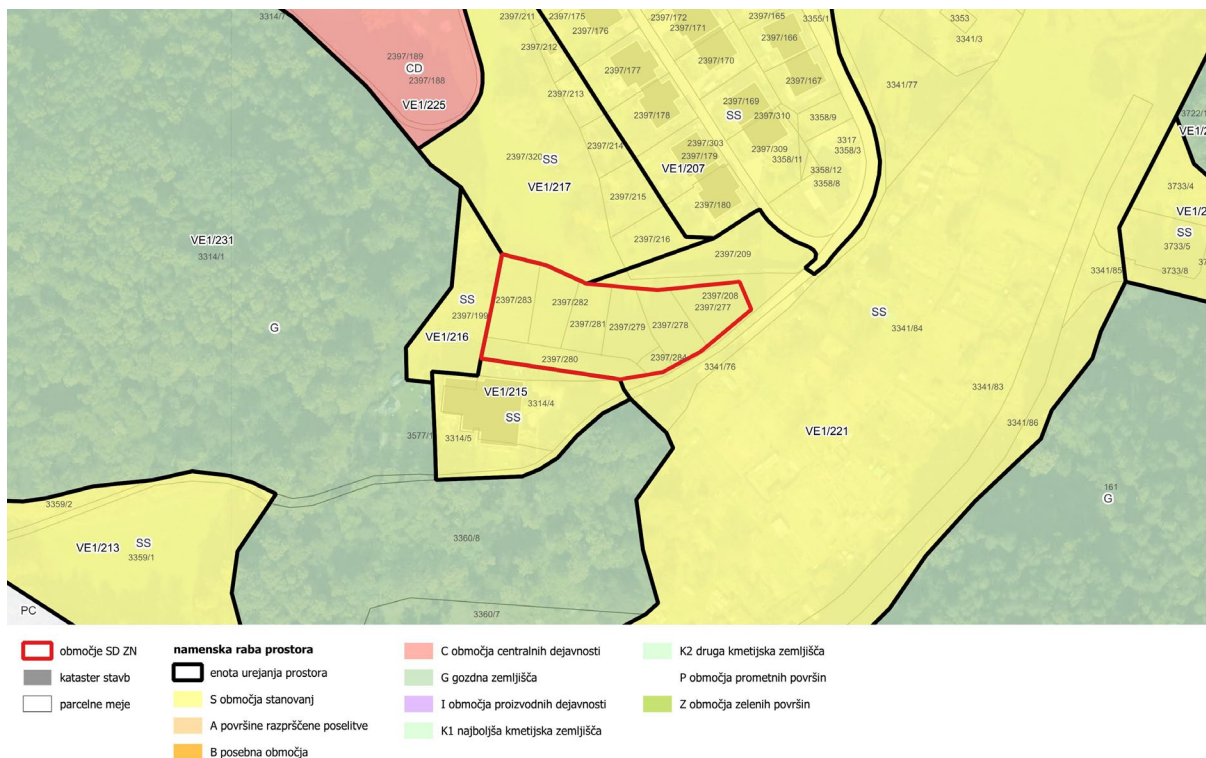
2.3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Načrtovana prostorska ureditev se funkcionalno in prostorsko navezuje na sosednja območja, prometne povezave in gospodarsko javno infrastrukturo.

3 Ocena stanja v prostoru

3.1 Izvleček iz veljavnih prostorskih aktov

Na obravnavanem območju je veljaven Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 2/2020 in 7/2020; tehnična posodobitev grafičnega dela: Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 20/2023). OPN MOV v izvedbenem delu določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt oziroma se urejajo z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti.



Območje SD ZN, grafični del OPN MOV, namenska raba prostora, vir: TP OPN MOV, lasten prikaz

Območje SD ZN se nahaja v EUP VE1 in PEUP VE1/221 z namensko rabo SS – stanovanjske površine. Gre za območje, ki je po OPN MOV opredeljeno kot območje veljavnega prostorskega izvedbenega akta, in sicer ZN Lipa – vzhod (stanovanjska gradnja).

Na območju je veljaven Odlok o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod, uradno prečiščeno besedilo (UPB1), objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje, št. 7/2021. Uradno prečiščeno besedilo obsega osnovni odlok iz leta 2003 ter njegove spremembe in dopolnitve iz let 2008 in 2015.

3.2 Namenska raba prostora, dopustne dejavnosti in dopustni objekti

PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe		Skladnost pobude
Podrobnejša namenska raba	SS – stanovanjske površine. Namenska raba je namenjena predvsem bivanju ter z bivanjem združljivim spremljajočim dejavnostim.	Skladno
EUP / podenote urejanja	EUP VE1 in PEUP VE1/221	/
Faktor zazidanosti in faktor izrabe	FZ največ 0,6 in FI največ 1,0	Skladno
Veljavni prostorski izvedbeni akt	Odlok o zazidalnem načrtu Lipa – vzhod, uradno prečiščeno besedilo (UPB1), objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje, št. 7/2021.	/
Dopustne dejavnosti	Na območjih SS se dodatno dovoljene dejavnosti določajo po posameznih EUP oziroma PEUP. OPN MOV dejavnosti razvršča v skupine D1, D2 in D3 . Dodatno dovoljenim dejavnostim je lahko namenjenih največ 40 % BTP stavbe , ob izpolnjevanju pogojev OPN MOV.	Skladno
Višinski gabariti	Dopustna etažnost je K + P + N ali K + P + IP, dopustna pa je tudi nižja etažnost oziroma prilagoditev višinskim gabaritom sosednjih stavb z enako namembnostjo. Na strmejših legah je praviloma ena daljša stranica kleti vkopana v teren.	Skladno
Fasade	Oblikovanje odprt in obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe ter se prilagajata kakovostno oblikovanim sosednjim stavbam. Barve fasad naj bodo v svetlih in nevsiljivih tonih.	Skladno
Strehe	Streha je praviloma simetrična dvokapnica z naklonom 30°–45° . Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe. Izjemoma so dopustne tudi ravne oziroma položnejše strehe, če tak tip prevladuje v neposredni okolici. Del strehe je lahko raven, vendar največ do 40 % tlorisne površine celotne strehe . Stožčaste strehe niso dovoljene.	Skladno

3.3 Podrobnejši PIP za posamezna območja PEUP

Oznaka PEUP	Veljavni odlok od PIA	
VE1/221	ZN Lipa – vzhod (stanovanjska gradnja) (UV MOV, št. 15/03, 01/08, 08/15)	PIA_2

3.4 Vsebine veljavnega ZN, ki so predmet sprememb in dopolnitev

Vsebinski sklop	Predmet sprememb in dopolnitev
Urbanistični koncept območja	Preveri se sprememba zasnove območja nad Osnovno šolo Gorica, ki je po veljavnem ZN predvideno kot območje prostostojećih enodružinskih malih hiš tipa T4.
Stanovanjska tipologija	Predmet SD ZN je sprememba oziroma optimizacija predvidene tipologije pozidave, zlasti prehod iz prostostojećih enodružinskih hiš v ustreznejšo obliko enostanovanjske strnjene oziroma vrstne pozidave.
Lega in razporeditev objektov	Preveri se nova umestitev objektov na parcele, vključno z odmiki, orientacijo, prilagajanjem terenu, osončenjem, zasebnostjo
Gabariti in etažnost objektov	Predmet sprememb so določila o tipu T4, vključno z etažnostjo, tlorsnimi gabariti, tolerancami, nadstreški, balkoni, terasami in velikostmi gradbenih parcel.
Parcelacija in gradbene parcele	Preveri se nova parcelacija območja glede na predlagano stanovanjsko tipologijo, funkcionalnost gradbenih parcel, dostopnost, parkiranje in zunanje bivalne površine.
Zunanja ureditev in zelene površine	Spremenijo oziroma prilagodijo se določila o bivalnih vrtovih, opornih zidovih, zasaditvah, zelenih površinah in ureditvah ob pešpoti.
Prometna ureditev	Predmet SD ZN je preveritev prometnega dostopa do območja, vključno z navezavo na Cesto na Lipo, notranjo prometno ureditvijo, možnostjo nove prometne navezave in zagotavljanjem parkirnih površin.
Peš povezave	Preveri se ohranitev oziroma prilagoditev obstoječe pešpoti med območjem osnovne šole, Cesto na Lipo in širšim območjem Gorice ter njena navezava na nove ureditve.
Komunalna infrastruktura	Preverijo in po potrebi prilagodijo se rešitve za vodovod, kanalizacijo, odvajanje padavinskih in zalednih vod ter priključevanje na obstoječa komunalna omrežja.
Energetska infrastruktura	Preveri se ustreznost obstoječe zasnove oskrbe s toplotno in električno energijo, vključno s potrebo po tehnoloških objektih, podpostajah in potekom infrastrukturnih koridorjev.
Etapnost izvedbe	Preveri se možnost samostojne izvedbe obravnavanega območja kot zaključene etape oziroma prilagoditev etapnosti novi zasnovi območja.

SD ZN se pripravlja zaradi potrebe po celoviti preveritvi in spremembi obstoječe načrtovane ureditve dela območja ZN Lipa – vzhod. Spremembe se nanašajo predvsem na urbanistično zasnovo, stanovanjsko tipologijo, parcelacijo, prometno dostopnost, zunanjo ureditev ter komunalno in energetska opremljanje območja. Namen SD ZN je določiti izvedbeno ustreznjšo, prostorsko racionalnejšo in funkcionalno zaokroženo ureditev, ki bo prilagojena reliefnim značilnostim območja, obstoječi parcelaciji in širšemu stanovanjskemu kontekstu naselja Lipa.

3.5 Stanje grajene strukture in rabe prostora

Obravnavano območje je nepozidano. V neposredni okolici prevladuje stanovanjska pozidava, predvsem enostanovanjska gradnja v obliki enostanovanjskih stavb in dvojčkov.

Obstoječa grajena struktura je pretežno etažnosti (K)+P+1 oziroma (K)+P+IP. Objekti so umeščeni na nagnjen teren, pri čemer so slemena streh praviloma orientirana vzporedno s plastnicami. Prometni priključki so izvedeni neposredno na javno cesto, ob objektih oziroma pred njimi pa so urejene manipulativne površine in površine za parkiranje.

Zaradi lege ob obstoječem stanovanjskem naselju Lipa obravnavano območje predstavlja prostorsko nadaljevanje oziroma dopolnitev obstoječe stanovanjske strukture.

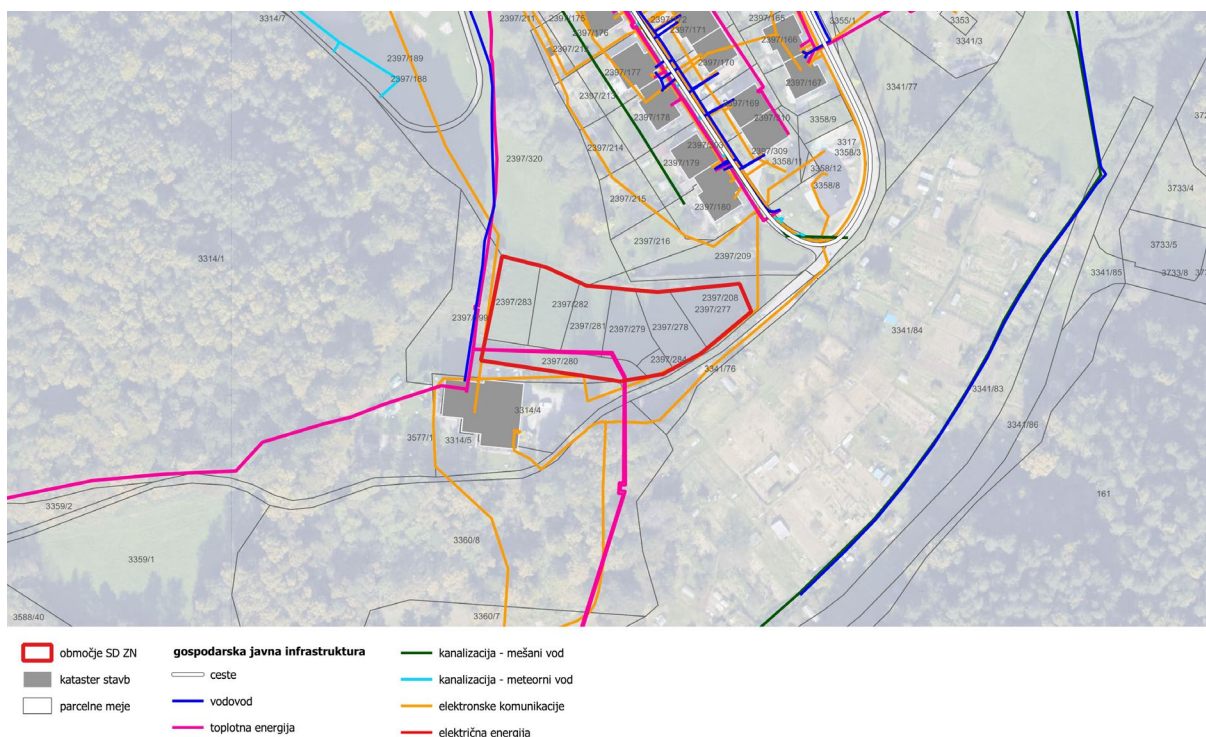
3.6 Prometna dostopnost

Območje se prometno navezuje preko obstoječe dostopne poti, ki je trenutno opredeljena kot javno dobro in je v upravljanju Mestne občine Velenje. Dostopna pot se priključuje na javno pot **Cesta v naselje Lipa** s šifro odseka **JP 952031**.

Dostop do območja SD ZN se bo zagotavljal preko parcele **3577/1, k. o. 964 Velenje**. Pri nadaljnjem načrtovanju se dodatno preverijo ustreznost priključka, preglednost, širina cestišča, ureditev površin za pešce, intervencijski dostop, možnosti obračanja vozil ter zagotavljanje parkirnih površin.

3.7 Gospodarska javna infrastruktura

Na območju oziroma v njegovi bližini potekajo vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture: vodovod, toplovod, telekomunikacijsko omrežje, kanalizacija (meteorni in mešani vod).

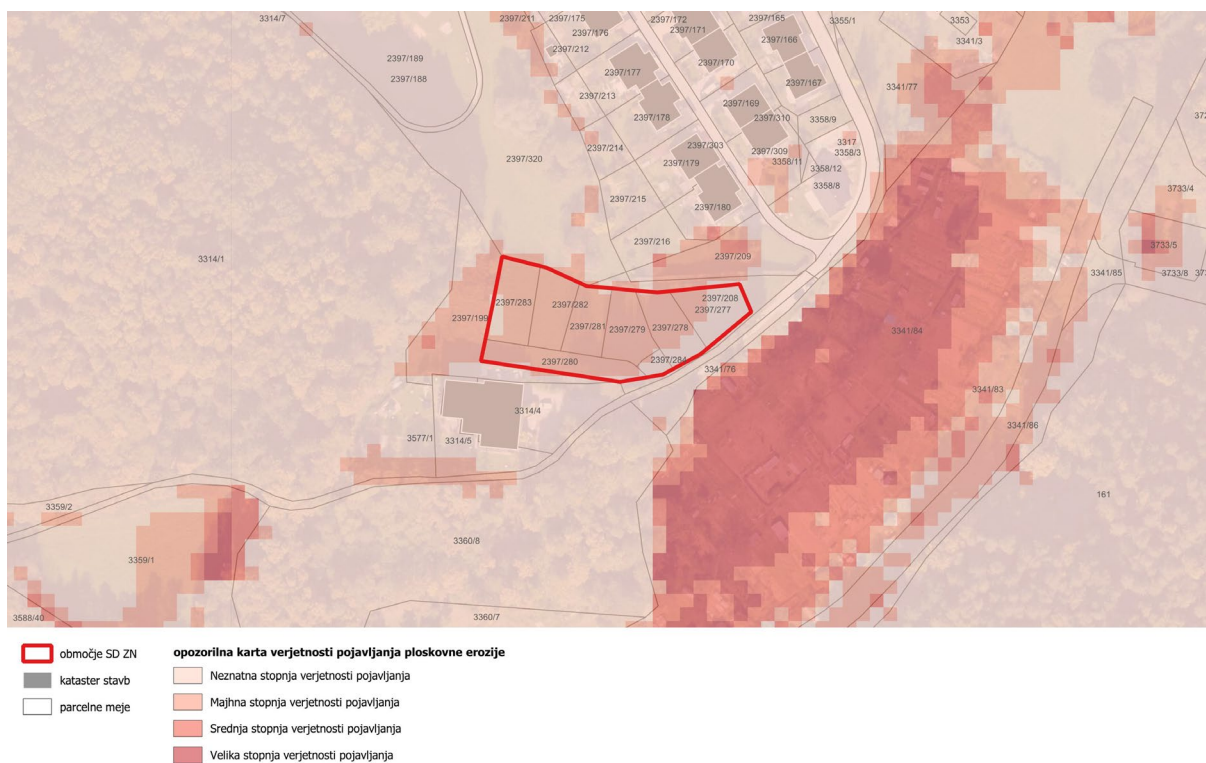


Območje SD ZN, prikaz gospodarske javne infrastrukture, vir: GURS, lasten prikaz

3.8 Območja varovanj in omejitev

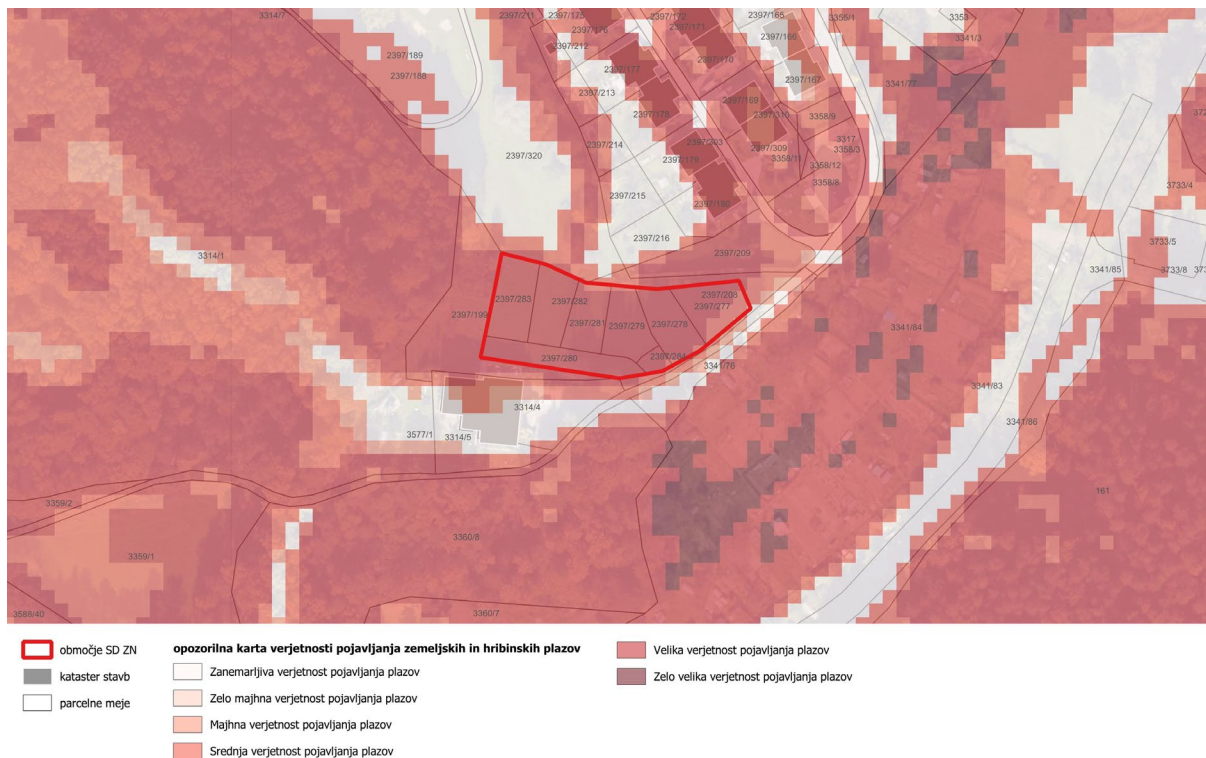
Na podlagi javno dostopnih evidenc in veljavnega prostorskega akta so bila preverjena območja varovanj, varstvenih režimov in omejitev. ugotovljeno je, da se območje OPPN ne nahaja na območjih kulturne dediščine, naravnih vrednot, Natura 2000, EPO, vodovarstvenih območij, poplavnih območij, gozdnih zemljišč oziroma drugih posebnih varstvenih režimov.

Območje se nahaja na **erozijskem in plazljivem območju**. **Erozijsko območje** je evidentirano tako, da je večinskem delu območja opredeljena majhna stopnja verjetnosti pojavljanja erozije.



Območje SD ZN, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije, vir: eVode 13.6.2026, lasten prikaz

Plazljivo območje je evidentirano tako, da je na večinskem delu območja opredeljena velika stopnja verjetnosti pojavljanja.



Območje SD ZN, Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, vir: eVode 13.6.2026, lasten prikaz

Pri nadaljnjem načrtovanju je treba posebno pozornost nameniti stabilnosti terena, posegom v brežino, odvodnjavanju padavinskih voda in izvedbi zunanjih ureditev. Ukrepi se podrobneje določijo v nadaljnjih fazah priprave OPPN oziroma skladno s smernicami in mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora. Upoštevati je treba tudi varovalne pasove obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture, skladno s pogoji upravljavcev in določili OPN.

3.9 Sklepna ocena stanja

Na podlagi preveritve stanja v prostoru je bilo prepoznano, da na lokaciji ni težav glede možnosti priključevanja na GJI in glede omejitev ali varstvenih režimov. Izjemo predstavlja zgolj priključevanje na elektroenergetsko omrežje. Način priključevanja na elektroenergetsko omrežje bo podrobneje opredeljen v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta in ob prejemu predhodnih smernic upravljavca.

4 Namen in potreba po pripravi SD ZN

Namen priprave SD ZN Lipa – vzhod je optimizacija veljavne prostorske ureditve območja na podlagi izražene investicijske namere lastnika zemljišč. Predlagane spremembe obsegajo preoblikovanje veljavne izvedbene regulacije prostora za del EUP VE1 in PEUP VE1/221 v sklopu spremembe prostostoječe stanovanjske tipologije v tipologijo enostanovanjskih vrstnih hiš ter preveritev ustreznije prometne ureditve z možnostjo nove prometne navezave območja s severne strani.

Z izvedbenim prostorskim aktom se bodo določili pogoji za celovito in medsebojno usklajeno ureditev območja, zlasti glede namembnosti, lege in velikosti objektov, gradbenih parcel, prometnih površin, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter ureditev zelenih in odprtih površin. Opredeljeni bodo tudi morebitni potrebni ukrepi s področja varstva okolja, narave, kulturne dediščine ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Potreba po pripravi SD ZN izhaja iz namere po prilagoditvi obstoječe prostorske rešitve aktualnim razvojnim potrebam in izvedbenim možnostim območja. Brez spremembe veljavnega zazidalnega načrta izvedba predvidene prostorske ureditve v predlagani obliki ni mogoča.

5 Predlog predvidene prostorske ureditve – urbanistična zasnova

5.1 Program in osnovna namembnost

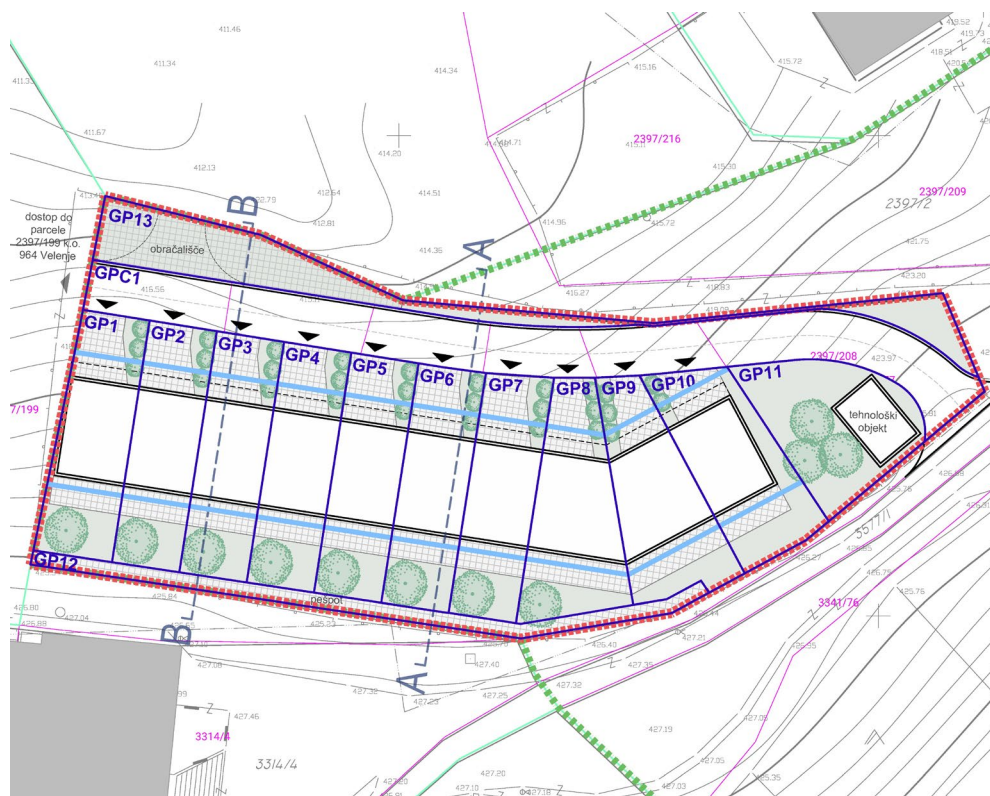
Na obravnavanem območju je predvidena ureditev stanovanjskih površin z enostanovanjskimi vrstnimi hišami. Posameznim stanovanjskim enotam pripadajo zunanje zelene površine, zunanje bivalne površine ter površine za mirujoči promet in potrebne manipulativne površine.

Dopustni oziroma predvideni manj zahtevni in zahtevni objekti so okvirno razvrščeni kot CC-SI klasifikacije:

- » 1110 Enostanovanjske stavbe
- » 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- » 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- » 242 Drugi gradbeni inženirski objekti

5.2 Urbanistična zasnova

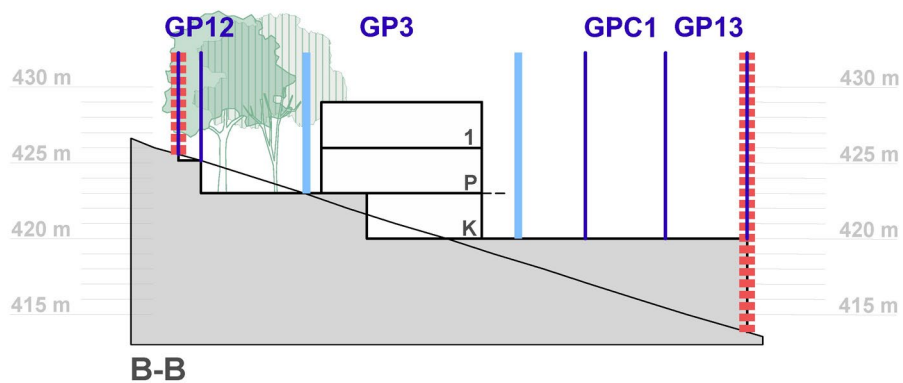
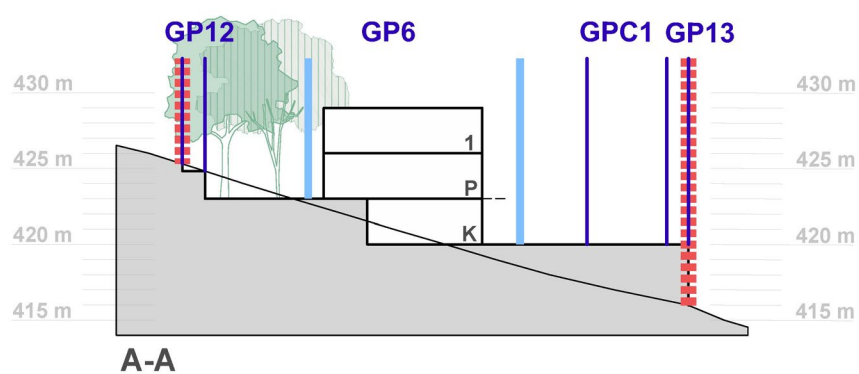
Urbanistična zasnova območja delnega SD ZN Lipa – vzhod izhaja iz obstoječega poselitvenega vzorca, razvojne namere investitorja, prometne dostopnosti območja ter možnosti neodvisnega komunalnega opremljanja. Predlagana ureditev predstavlja smiselno dopolnitev obstoječe stanovanjske pozidave in omogoča postopno aktivacijo dela EUP VE1 in PEUP VE1/221 brez pogojevanja razvoja preostalega območja.



Ureditvena situacija

Pozidava je organizirana ob novi prometni javni povezavi, ki se navezuje na obstoječe javno cestno omrežje, ki še ni kategorizirano in omogoča funkcionalen dostop do načrtovanih stavbnih zemljišč. Območje je zasnovano kot zaključena prostorska in funkcionalna celota, pri čemer prometna ureditev omogoča tudi nadaljnjo aktivacijo stavbnih zemljišč na zahodni strani.

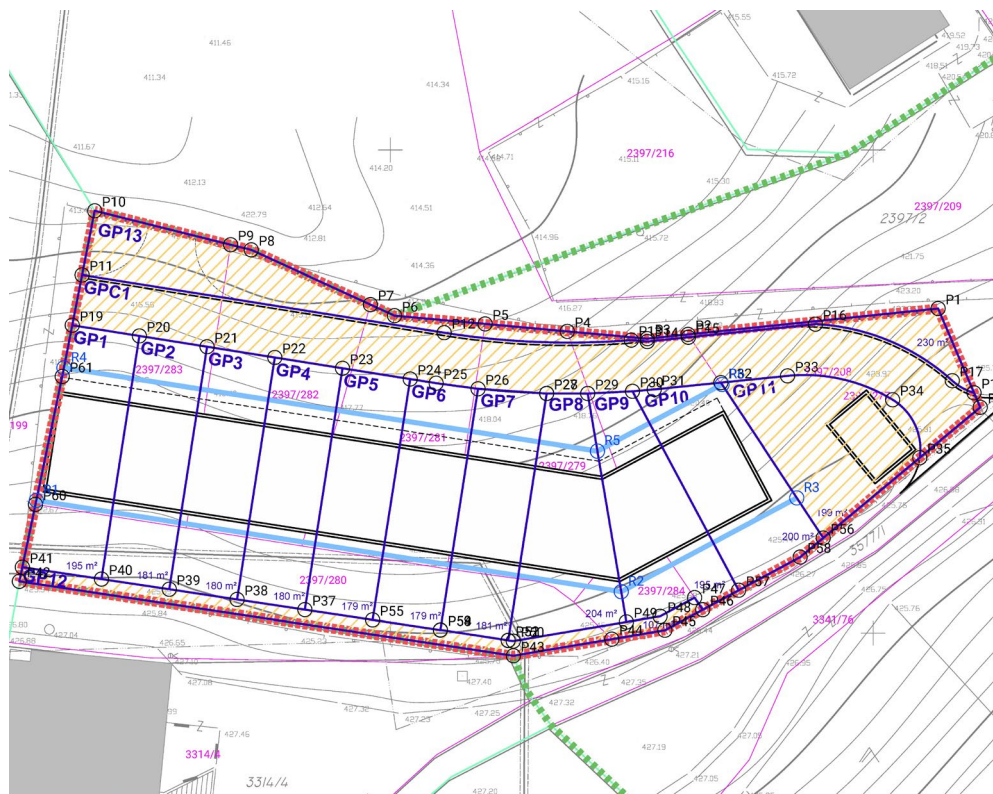
Predvideni stanovanjski objekti so umeščeni tako, da racionalno izrabljajo stavbna zemljišča, zagotavljajo ustrezne odmike od prometnih površin in gospodarske javne infrastrukture ter se z orientacijo in merilom vključujejo v obstoječi prostorski kontekst naselja. Zasnova omogoča jasno razmejitve javnih in zasebnih površin ter oblikovanje pregledne, izvedbeno obvladljive in etapno samostojne prostorske ureditve.



Shematski prerezi skozi območje

5.3 Parcelacija

Za načrtovane objekte se predvidijo gradbene parcele, ki zagotavljajo redno rabo objektov, dostope, parkiranje, manipulativne površine, zelene površine, požarno varnost, komunalno opremljanje in druge funkcionalne potrebe.

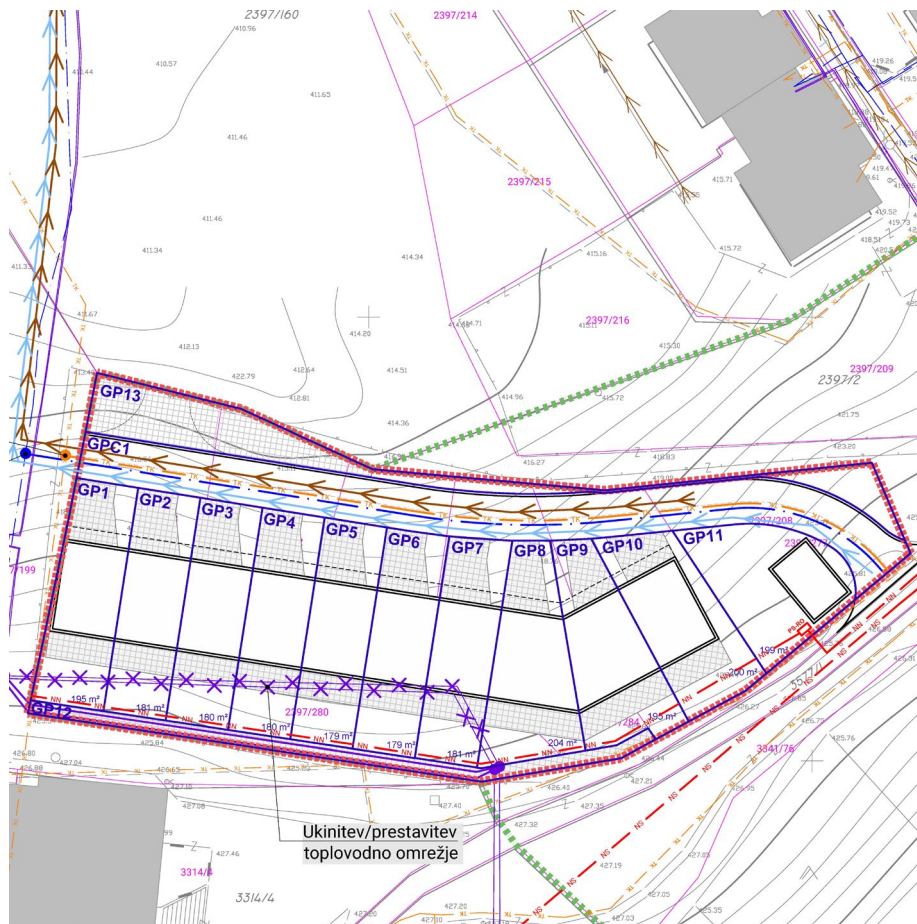


Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra

Okvirne gradbene parcele se lahko v nadaljnjih fazah podrobneje prilagodijo glede na geodetski načrt, tehnične rešitve, lastniško stanje, pogoje NUP in zasnovo GJI, pri čemer se ne sme poslabšati funkcionalnost območja in prometno-komunalna izvedljivost ureditev.

6 Potrebne investicije v gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo

Za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev je potrebno zagotoviti prometno, komunalno, energetske, vodovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo.



Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

Za ureditev območja je predvidena izgradnja nove javne prometne povezave, ki bo omogočala dostop do načrtovanih stanovanjskih objektov ter nadaljnje navezovanje proti zahodnemu delu območja. V koridorju načrtovane javne ceste je predvidena ureditev fekalne (odpadne) in meteorne (padavinske) kanalizacije ter vodovodnega omrežja in omrežja telekomunikacij. Način priključevanja na elektroenergetsko omrežje se izvede posredno in sicer preko novega SN kablovoda, ki vodi od obstoječe TP Bencinski servis 3: 2781, do novo predvidene TP v bližini parcele 3341/85 k.o. Velenje 964. Od tod je predviden nov NN kablovod do predmetnega območja (prikazano na grafični prilogi 4.1).

Skupaj s postopkom priprave SD ZN Lipa – vzhod je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo podrobno opredelil komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi, okvirno oceno investicij, vire financiranja in etapnost izvajanja ureditev.

Konkretni podatki o načrtovanih investicijah bodo določeni v nadaljnjih fazah postopka priprave SD ZN Lipa – vzhod, po pridobitvi smernic oziroma mnenj upravljavcev GJI ter po izdelavi potrebnih strokovnih podlag.

7 Pristojni državni in lokalni nosilci urejanja prostora

Glede na vsebino načrtovanih prostorskih ureditev, lokacijo območja in predvideno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo se v postopek priprave SD ZN predlaga vključitev naslednjih nosilcev urejanja prostora:

- » **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje voda)
- » **MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO**, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje okolja, energetike)
- » **MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana (za področje obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom)
- » **MESTNA OBČINA VELENJE**, Titov trg 1, 3320 Velenje
- » **ELEKTRO CELJE d.d.**, Vrunčeva 2a, 3000 Celje
- » **TELEKOM SLOVENIJE d.d.**, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
- » **UNITED FIBER, d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana
- » **KOMUNALNO PODJETJE VELENJE, d.o.o.**, Koroška cesta 37b, 3320 Velenje
- » **PUP-SAUBERMACHER d.o.o.**, Koroška cesta 46, 3320 Velenje

8 Postopek priprave SD ZN

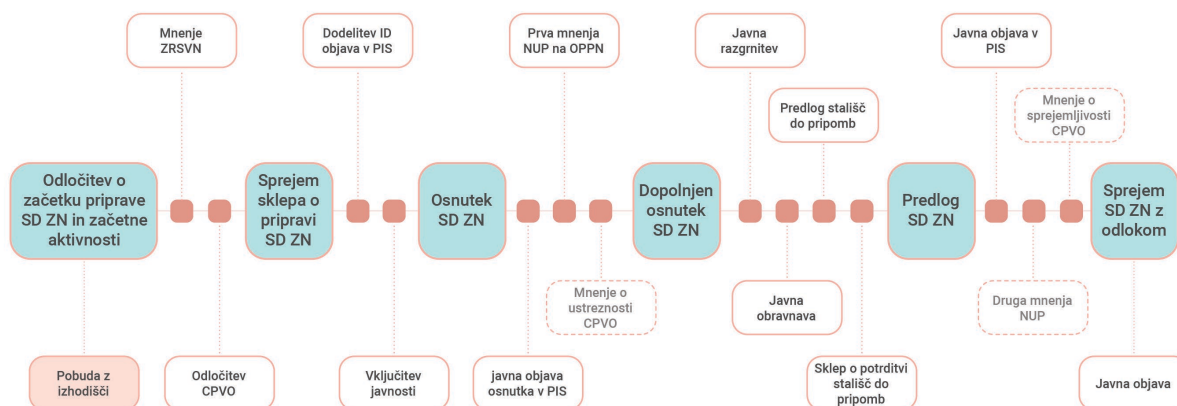
Priprava in sprejem SD ZN bosta potekala po postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, skladno s 129. členom ZUreP-3. Veljavni zazidalni načrti se v skladu s prehodnimi določbami ZUreP-3 obravnavajo kot prostorski izvedbeni akti, ki se spreminjajo in dopolnjujejo po postopku, predpisanem za OPPN.

Glede na konkreten investicijski namen se predlaga, da se SD ZN, ob izpolnjevanju pogojev iz 142.a člena ZUreP-3 in ob presoji občine, vodi po načinu **sočasne obravnave prostorskega izvedbenega akta in dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja**. Navedeni način omogoča, da se v postopku priprave SD ZN sočasno obravnavajo in uskladijo tudi projektne rešitve, ki bodo podlaga za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Sočasna obravnava je dopustna, če se s SD ZN ne spreminja osnovna namenska raba prostora, če ne gre za poseg, za katerega je treba izvesti predhodni postopek oziroma presojo vplivov na okolje ali pridobiti integralno gradbeno dovoljenje, in če občina presodi, da je tak način primeren z vidika urejanja prostora v občini. **Postopek sočasne obravnave se izvede skladno s 142.b členom ZUreP-3, stroški postopka pa se določijo skladno s 142.c členom ZUreP-3.**

V primeru sočasne obravnave investitor zagotovi osnutek SD ZN in dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Občina po objavi gradiva v prostorskem informacijskem sistemu skliče **lokacijsko obravnavo z nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci**. Usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave se šteje kot pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora k SD ZN ter kot pridobljena mnenja mnenjedajalcev k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, za posege, ki so bili obravnavani v tem postopku.

Če občina presodi, da pogoji za sočasno obravnavo niso izpolnjeni oziroma da tak način priprave ni primeren, se SD ZN vodi po rednem postopku priprave OPPN.



Schema postopka priprave SD ZN

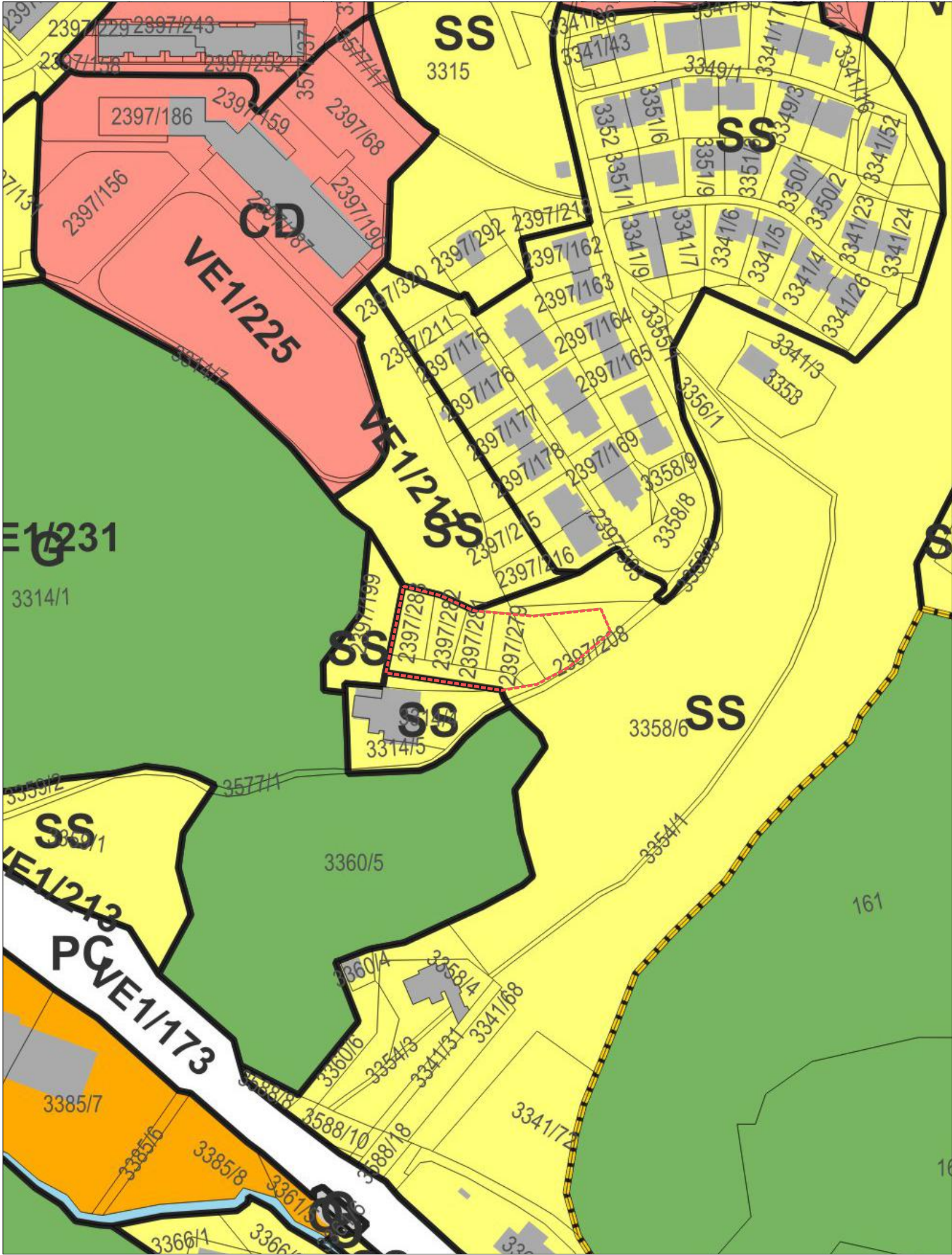
Okvirna preglednica sočasne obravnave občinskega prostorskega izvedbenega akta in dokumentacija ze pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja:

AKTIVNOST	OKVIRNI ROK*
Priprava in uskladitev pobude/izhodišč za pripravo SD ZN	junij 2026
Pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni (odvisno od nosilcev urejanja prostora)
Priprava in sprejem sklepa o pripravi SD ZN	15 dni po prejemu mnenja zavoda
Pridobitev konkretnih smernic	30 dni (odvisno od nosilcev urejanja prostora)
Priprava osnutka SD ZN in DGD	60 dni
Objava osnutka SD ZN in DGD v prostorskem informacijskem sistemu	30 dni (odvisno od nosilcev urejanja prostora)
Lokacijska obravnava ter zapisnik lokacijske obravnave	15 dni
Potrditev zapisnika lokacijske obravnave s strani NUP	30 dni (odvisno od nosilcev urejanja prostora)
Sprejetje stališč do pripomb	30 dni po končani javni razgrnitvi
Priprava predloga SD ZN in DGD	30 dni po sprejemu stališč do pripomb iz javne razgrnitve
Sprejem na OS in objava v uradnem glasilu	po proceduri in poslovniku občine

*V zgornji preglednici so prikazani okvirni roki postopka za posamezno fazo, ki pa so lahko tudi krajši ali daljši zaradi različnih zahtev in odzivnosti deležnikov v postopku priprave SD ZN

9 Grafične priloge

- » **1.0** Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (OPN) Mestne občine Velenje, M 1:2000
- » **2.0** Prikaz obstoječega stanja, M 1:1000
- » **3.0** Ureditvena situacija, M 1:500
- » **3.1** Shematski prerez, M 1:500 / 1:100
- » **4.0** Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:500
- » **4.1** Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – širše, M 1:2000
- » **5.0** Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra, M 1:500



legenda

Meja SD ZN

opombe

studio**bunker**



projekt
Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa - vzhod v Mestni občini Velenje

naročnik
MGM-GUTAJ d.o.o., Lilijska ulica 5, 3320 Velenje

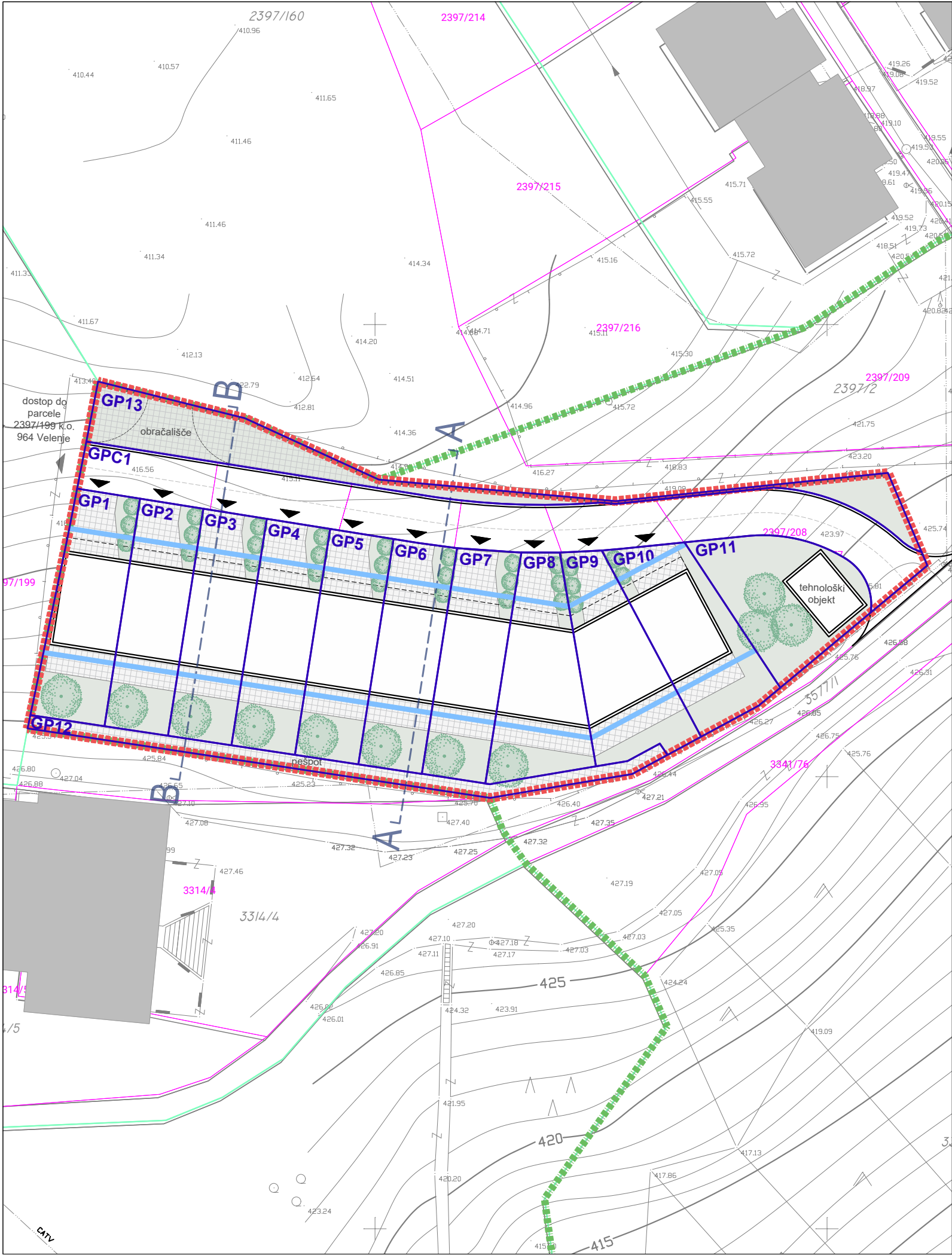
izdelovalec
STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o., Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje

odgovorni vodja projekta
Nace Mohorič mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA

sodelavci
Luka Jereb mag.inž.arh.urb

načrt
Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (OPN) Mestne občine Velenje

faza	št. projekta	id. številka
Pobuda z izhodišči	5/26	/
št. lista	merilo	datum
1.0	1:2000	junij 2026



legenda

Meja SD ZN

Meja celotnega ZN Lipa - vzhod

Zemljiško katastrski prikaz

Obstoječe stavbe

Parcela namenjena gradnji

Usmeritev za umestitev stavb

Gradbena meja

Manipulativne površine

Zelene površine - raščen teren

Krajske ureditve - raščen teren

Predvidene prometne površine

Potek prereza

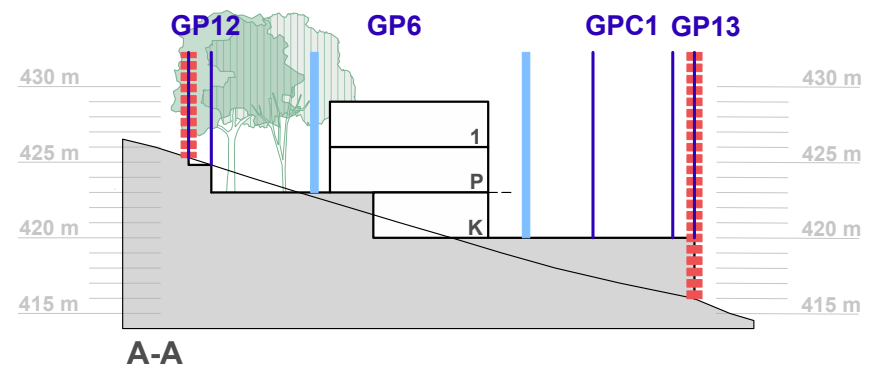
Dostop

opombe

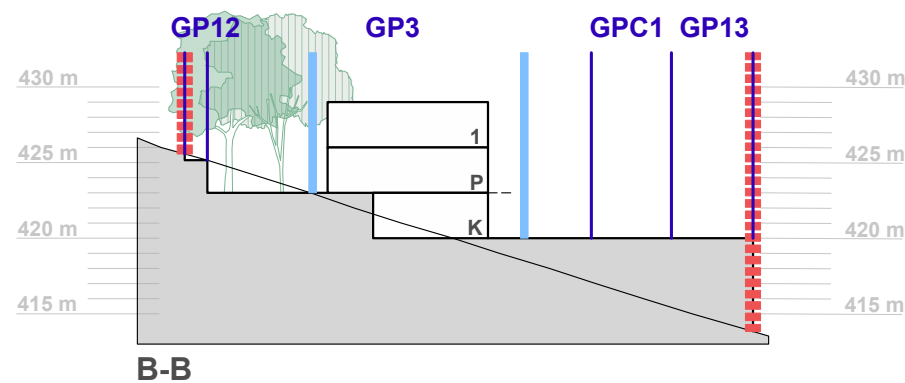
studio**bunker**

STUDIO
KONTEKST

projekt		
Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa - vzhod v Mestni občini Velenje		
naročnik		
MGM-GUTAJ d.o.o., Lilijska ulica 5, 3320 Velenje		
izdelovalec		
STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o., Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje		
odgovorni vodja projekta		
Nace Mohorič mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA		
sodelavci		
Luka Jereb mag.inž.arh.urb		
načrt		
Ureditvena situacija		
faza	št. projekta	id. številka
Pobuda z izhodišči	5/26	/
št. lista	merilo	datum
3.0	1:500	junij 2026



A-A



B-B

legenda

- Meja SD ZN
- Parcela namenjena gradnji
- Gradbena meja
- Usmeritev za umestitev stavbe
- Krajinske ureditve

opombe

studio**bunker**



projekt

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa - vzhod v Mestni občini Velenje

naročnik

MGM-GUTAJ d.o.o., Lilijska ulica 5, 3320 Velenje

izdelovalec

STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o., Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje

odgovorni vodja projekta

Nace Mohorič mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA

sodelavci

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

načrt

Shematski prerez in karakteristični prečni profil nove dostopne ceste

faza

Pobuda z izhodišči

št. projekta

5/26

id. številka

/

št. lista

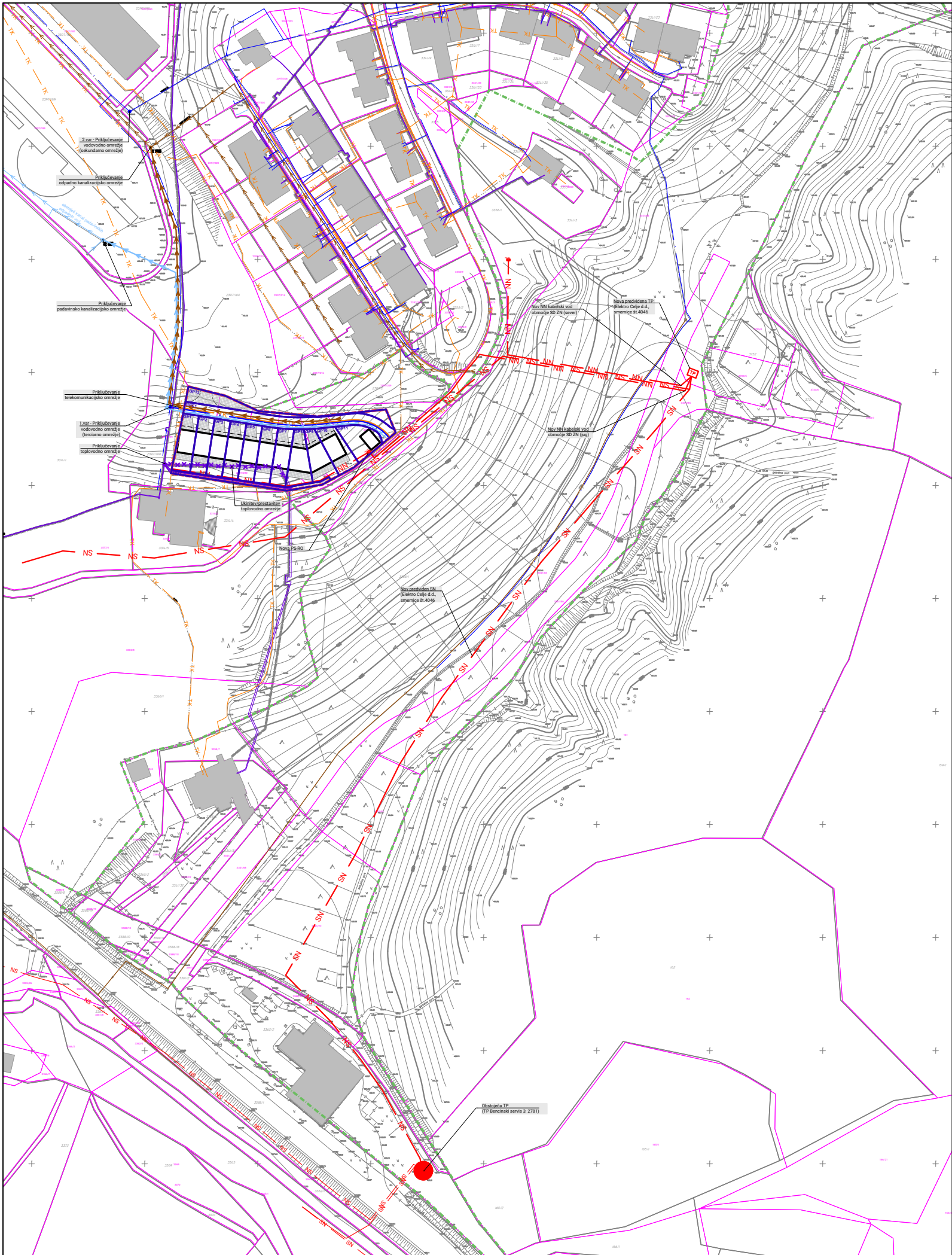
3.1

merilo

1:500

datum

junij 2026



legenda

- Meja SD ZN
- Meja celotnega ZN Lipa - vzhod
- Zemljiško katastrski prikaz
- Obstoječe stavbe
- GP1
- Parcela namenjena gradnji
- Usmeritev za umestitev stavb
- Manipulativne površine

Predvidene prometne površine

gospodarska javna infrastruktura - obstoječe

- Vodovod
- Kanalizacija odpadna (fekalna)
- Kanalizacija padavinska (meteorna)
- Elektrika NN
- Elektrika SN
- Javna razsvetljava
- Telekomunikacije
- Toplovod
- Ukinitve/prestavitev obstoječega voda

gospodarska javna infrastruktura - predvideno

- Vodovod
- Kanalizacija odpadna (fekalna)
- Kanalizacija padavinska (meteorna)
- Elektrika NN
- Elektrika SN
- Javna razsvetljava
- Telekomunikacije
- Toplovod
- Usmeritev za umestitev nove TP
- Možnost priključitve območja na javni vod

opombe

studio**bunker**



projekt

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa - vzhod v Mestni občini Velenje

naročnik

MGM-GUTAJ d.o.o., Lilijska ulica 5, 3320 Velenje

izdelovalec

STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o., Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje

odgovorni vodja projekta

Nace Mohorič mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA

sodelavci

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

načrt

Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo - širše

faza

Pobuda z izhodišči

št. projekta

5/26

id. številka

/

št. lista

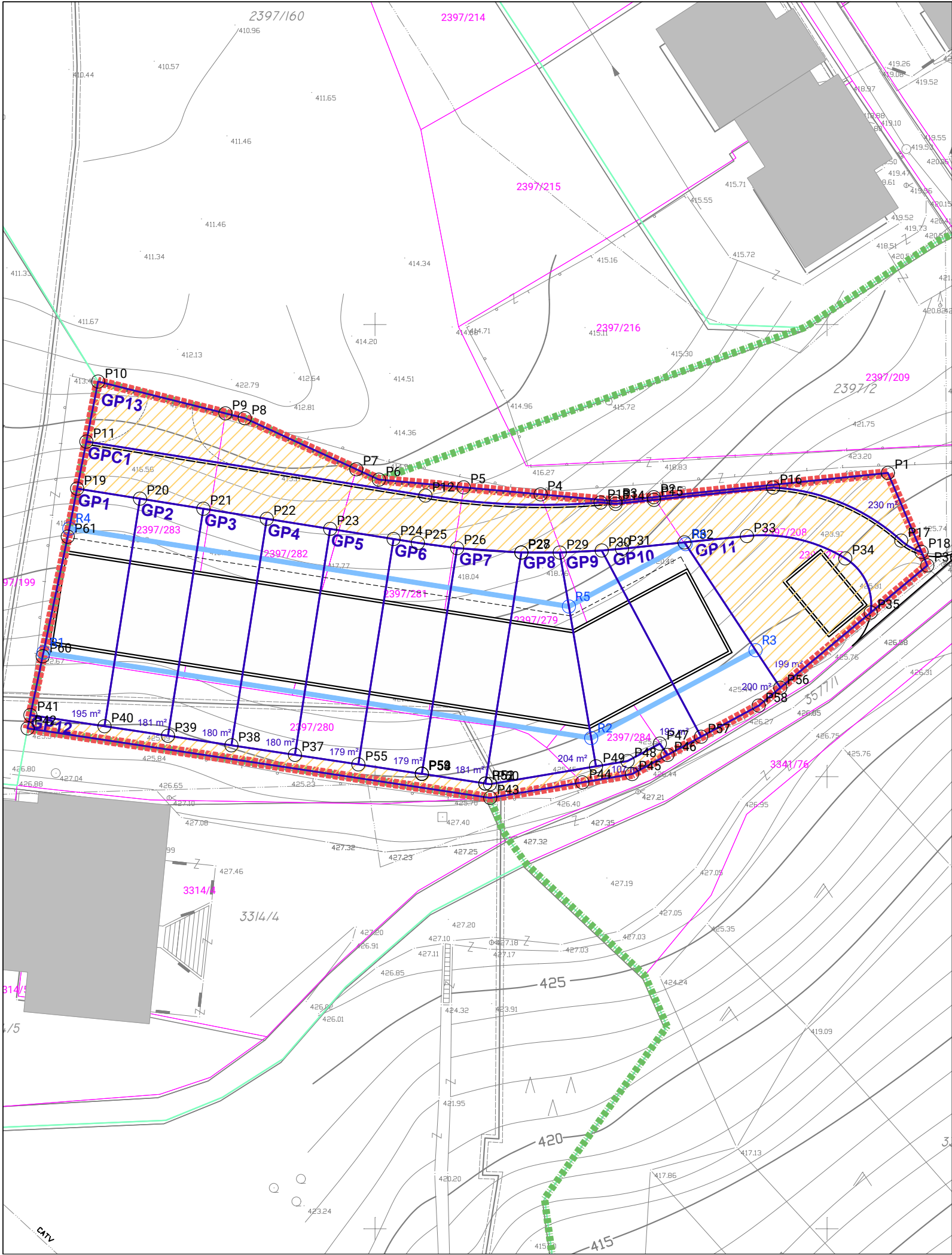
4.1

merilo

1:2000

datum

junij 2026



legenda

- Meja SD ZN
- Meja celotnega ZN Lipa - vzhod
- Zemljiško katastrski prikaz
- Obstoječe stavbe
- Parcela namenjena gradnji
- Usmeritev za umestitev stavb
- Javno dobro
- Gradbena meja

- Točka zakoličbe parcele namenjene gradnji
- Točka zakoličbe regulacije

parcelacija

TOCKA	X	Y
P1	5.101.869.900	1.348.687.600
P2	5.101.610.900	1.348.660.800
P3	5.101.568.700	1.348.656.400
P4	5.101.485.800	1.348.663.900
P5	5.101.400.700	1.348.671.700
P6	5.101.306.900	1.348.680.200
P7	5.101.281.900	1.348.691.700
P8	5.101.158.500	1.348.748.200
P9	5.101.137.100	1.348.753.500
P10	5.100.996.300	1.348.788.700
P11	5.100.983.292	1.348.722.304
P12	5.101.358.323	1.348.662.586
P13	5.101.552.073	1.348.654.892
P14	5.101.568.721	1.348.653.386
P15	5.101.611.211	1.348.657.816
P16	5.101.742.873	1.348.671.440
P17	5.101.884.611	1.348.612.781
P18	5.101.907.124	1.348.600.261
P19	5.100.973.095	1.348.670.260
P20	5.101.042.631	1.348.659.187
P21	5.101.112.748	1.348.648.022

P22	5.101.182.865	1.348.636.857
P23	5.101.252.982	1.348.625.692
P24	5.101.323.099	1.348.614.527
P25	5.101.349.989	1.348.610.245
P26	5.101.393.398	1.348.604.443
P27	5.101.464.476	1.348.599.522
P28	5.101.464.498	1.348.599.663
P29	5.101.506.943	1.348.599.573
P30	5.101.553.340	1.348.601.833
P31	5.101.575.834	1.348.603.820
P32	5.101.644.910	1.348.610.822
P33	5.101.713.986	1.348.617.825
P34	5.101.822.783	1.348.593.106
P35	5.101.850.908	1.348.533.256
P36	5.101.913.500	1.348.585.300
P37	5.101.213.985	1.348.375.832
P38	5.101.143.772	1.348.386.384
P39	5.101.073.551	1.348.396.937
P40	5.101.003.346	1.348.407.487
P41	5.100.921.378	1.348.419.806
P42	5.100.918.300	1.348.405.100
P43	5.101.430.000	1.348.328.200

P44	5.101.531.900	1.348.345.400
P45	5.101.586.900	1.348.354.600
P46	5.101.626.100	1.348.375.800
P47	5.101.617.637	1.348.388.276
P48	5.101.581.962	1.348.368.982
P49	5.101.547.013	1.348.363.136
P50	5.101.429.863	1.348.343.389
P51	5.101.424.590	1.348.343.966
P52	5.101.424.622	1.348.344.177
P53	5.101.354.439	1.348.354.915
P54	5.101.354.410	1.348.354.728
P55	5.101.284.187	1.348.365.282
P56	5.101.750.900	1.348.450.100
P57	5.101.663.290	1.348.395.888
P58	5.101.727.000	1.348.430.300
P59	5.101.354.407	1.348.354.920
P60	5.100.935.000	1.348.484.900
P61	5.100.962.700	1.348.617.200

regulacija

TOCKA	X	Y
R1	5.100.935.853	1.348.488.972
R2	5.101.541.717	1.348.394.391
R3	5.101.723.551	1.348.491.572
R4	5.100.964.464	1.348.626.202
R5	5.101.517.047	1.348.539.944
R6	5.101.646.148	1.348.608.945

opombe

studio**bunker**



projekt

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (SD ZN) Lipa - vzhod v Mestni občini Velenje

naročnik

MGM-GUTAJ d.o.o., Lilijska ulica 5, 3320 Velenje

izdelovalec

STUDIO BUNKER, arhitekturno projektiranje d.o.o., Cesta bratov Mravljakov 6, 3320 Velenje

odgovorni vodja projekta

Nace Mohorič mag.inž.arh. ZAPS 2392 PA

sodelavci

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

načrt

Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra

faza

Pobuda z izhodišči

št. lista

5.0

št. projekta

5/26

merilo

1:500



id. številka

/

datum

junij 2026