naziv LP: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP AP2 V OBČINI VITANJE**

ID št. LP: **....**

NAZIV LP	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP AP2 V OBČINI VITANJE** **št. 313-2025**
ID ŠT. LP	**….**
OBČINA, V KATERI SE IZVEDE LP	**Občina Vitanje**
INVESTITOR	zaradi varstva osebnih podatkov se podatki investitorja ne objavljajo
IZDELOVALEC	**Mojca Furman Oman s.p.** **Rateče 3a** **4283 Rateče Planica**
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE	**dr. MOJCA FURMAN OMAN,** **univ.dipl.inž.geod.**
IME IN ID ŠT. POOBLAŠČENEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	**dr. MOJCA FURMAN OMAN,** **univ.dipl.inž.geod.** **PPN ZAPS 2185**
DATUM IZDELAVE	**30.1.2026**

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1. Uvod 5
2. Osnovne informacije 6
2.1. navedba naziva veljavnega prostorskega akta: 6
2.2. navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP: 6
2.3. navedba katastrske občine in parcelnih številk: 6
2.4. grafični prikaz: 6
2.5. seznam podatkovnih virov: 7
2.6. seznam dodatne dokumentacije: 8
2.7. navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP: 8
2.8. utemeljitev LP: 8
3. Podrobna utemeljitev 13
3.1. podatki o obravnavanem območju LP: 13
3.2. grafični izsek: 13
3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve: 14
3.4. podrobnejša utemeljitev: 15
3.5. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov: 19
3.6. posamezne vsebinske rešitve za NUP: 20

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

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

SEZNAM PRILOG

Geološko geomehanski elaborat

UPORABLJENE KRATICE

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

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni prostorski načrtovalec

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

IZJAVLJAM,

da je

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP AP2 V OBČINI VITANJE

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

313-2025
(št. projekta)

Celje, 30.1.2026
(kraj in datum)

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

……..…...
(osebni žig, podpis)

TEKSTUALNI DEL LP

1. Uvod

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi za EUP AP2 v Občini Vitanje (v nadaljevanju: LP) je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 23/24, 109/24, 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3), Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (ministrstvo, pristojno za prostor; v nadaljevanju: Priporočila MNVP, 23.11.2018) in Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MNVP).

LP se izdeluje za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, kot jih opredeljuje Občinski prostorski načrt Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/2016; v nadaljevanju: OPN) oz. Tehnična posodobitev grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/25; v nadaljevanju: TP OPN).

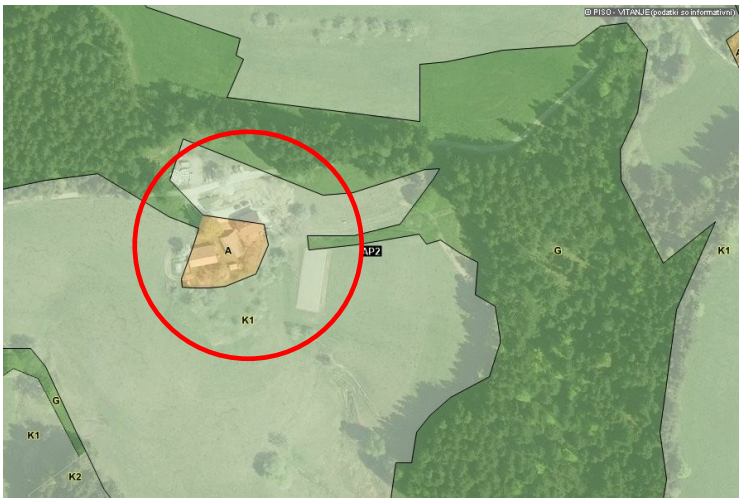
LP se izdeluje za namen spreminjanja obsega obstoječih stavbnih zemljišč v površini 1.668,84 m^2, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) AP2 na izvornem območju lokacijske preveritve in sicer na območju parcel št. 287 in 1228, k.o. Paka I (1092) po KN in TP OPN, v Občini Vitanje, v naselju (po RPE) Paka.

Stavbna zemljišča se s to LP preoblikujejo tako, da se izvzamejo na delu parcel št. 287 in 1228 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v površini 66,29 m^2 ter širijo na delu parcel št. 286/1 in 288 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v enaki površini 66,29 m^2. Poleg tega se stavbna zemljišča s to LP širijo še za dopustnih 20% površine izvornega območja in sicer na delu parcele št. 288 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v površini 333,74 m^2.

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

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

Slika 1: Izsek iz OPN Vitanje s prikazom namenske rabe in enot urejanja prostora na izvornem območju LP (vir: PISO)



2. Osnovne informacije

2.1. navedba naziva veljavnega prostorskega akta:

Občinski prostorski načrt Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/2016; v nadaljevanju: OPN)

Tehnična posodobitev grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/25; v nadaljevanju: TP 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)

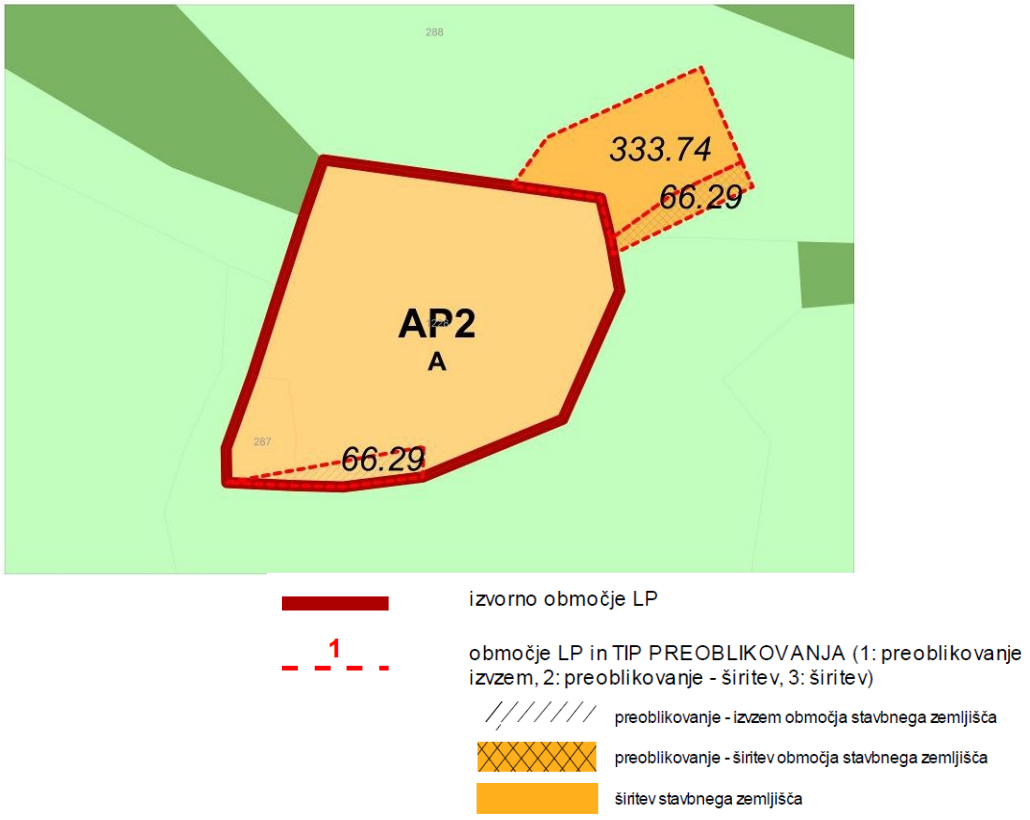
2.3. navedba katastrske občine in parcelnih številk:

	podatek iz KN in TP OPN
k.o.	Paka I (1092)
parc. št. izvorno območje LP	287, 1228
parc. št. območje LP	286/1, 287, 288, 1228

2.4. grafični prikaz:

Predlaga se preoblikovanje SZ in sicer tako, da se SZ izvzamejo na južnem robu v površini 66,29 m^2 in širijo na severo-vzhodu v enaki površini 66,29 m^2 ter dodatno širijo dalje proti severo-vzhodu v površini 333,74 m^2

Slika 2: Predlog spremembe obsega SZ v postopku LP s površinami



2.5. seznam podatkovnih virov:

Tehnična posodobitev grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Vitanje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/25)
vir: MNVP, Prostorski informacijski sistem, https://pis.eprostor.gov.si/pis, datum začetka veljavnosti: 6.1.2026
KN - parcele
vir: podatek KN: Parcele, GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 20.7.2025
dejanska raba
vir: Dejanska raba, iObčina, podatek MKGP, Dejanska raba, datum podatka: 7.1.2026, datum vpisa podatka: 8.1.2026

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

Prostorski informacijski sistem:
Vir: MNVP, https://pis.eprostor.gov.si/pis
Atlas okolja:
vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
Atlas voda:
vir: Direkcija Republike Slovenije za vode
https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6
eVode, DRSV, http://www.evode.gov.si/index.php?id=104 in podatki ocene poplavne nevarnosti http://www.evode.gov.si/index.php?id=127
kulturna dediščina:
vir: Register kulturne dediščine (eRKD), Ministrstvo za kulturo,
https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b
območja državnih prostorskih aktov in ukrepov:
vir: MNVP, https://pis.eprostor.gov.si/pis
erozijska območja:
vir: Geoportal ARSO, NUV_EROZIJSKA_OBMPolygon.shp
http://gis.arso.gov.si/wfs_web/faces/WFSLayerExportAttSingle.jspx?uuid=%7B8655D817-5B43-41F6-B410-44D5A3DB516F%7D# <16.9.2014>
komunalna infrastruktura, območja varovanj in omejitev, KN (stavbe, parcele), drugi prostorski podatki in podlage (kot so DOF, topografska karta ipd.) ter tudi posamezne zgornje vsebine
vir: iObčina, spletni portal
iObčina – spletni GIS – Povezujemo prostor (iobcina.si) <28.1.2026>
vir: PIS – prostorski informacijski sistem, Republika Slovenija, Ministrstvo za naravne vire in prostor
PIS - Prostorski informacijski sistem (gov.si) <28.1.2026>

2.6. seznam dodatne dokumentacije:

Geološko geomehanski elaborat (GeoMežnar d.o.o., Šoštanj, GP-78/2025, junij 2025)

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

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

2.8. utemeljitev LP:

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

Investitor LP želi spremeniti obseg stavbnih zemljišč, ki imajo v OPN opredeljeno podrobnejšo namensko rabo (v nadaljevanju: PNRP) kot A – površine razpršene poselitve. Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 199/21) se taka PNRP šteje kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Na območjih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 možno preoblikovanje ali spreminjanje obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in sicer zaradi ohranjanja posamične poselitve.

Stavbna zemljišča (SZ) posamične poselitve, kot so določena v OPN Vitanje, se zato povečajo na območju, ki je manj primerno z vidika potenciala za intenzivno kmetijstvo, in sicer na gričevnatem delu ob gruči obstoječih objektov na njihovi severo-vzhodni strani; SZ se hkrati zmanjšajo v neposredni bližini objektov na južni strani, na strmejšem območju, ki za gradnjo ni dovolj veliko in zaradi naklonov ni primerno za novo gradnjo; to območje zmanjšanja SZ je sicer v kmetijski rabi (ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki). **S tem se izkazuje skladnost s prvo alinejo 1. odst. 134. člena ZUreP-3.**

Širšo okolico izvornega območja LP zaznamuje strmejša, gričevnata lega. Teren se spušča iz izvornega območja v dolinska dna. Raba prostora je delno kmetijska, prisotne so manjše njivske površine, zaradi strmejših terenov pa gre večinoma za travnike ter manjše sadovnjake. Kmetijske in travnate površine se prepletajo z manjšimi gozdnimi zaplatami, ki večinoma preraščajo najstrmejše lege. Večina gradnje širšega območja je umeščena v posameznih gručah objektov (predvsem starejše kmetije).

Izvorno območje LP se nahaja ob lokalni prometnici, gradnja je umeščena južno od nje in sicer v obliki gruče objektov skupnega gospodarstva, lega izvornega območja je deloma uravnana in se rahlo spušča od ceste proti jugu.

Večji del SZ izvornega območja je že pozidan, zgolj na strmejših terenih, ki so manj primerni za gradnjo, se nahaja nekaj prostih površin, ki pa niso dovolj velike za umestitev novega objekta, prat tako imajo težaven dostop in strme lege.

Zato se s to LP predlaga širitev stavbnih zemljišč v severo-vzhodnem delu na nekoliko uravnanem terenu z možnostjo dostopa na lokalno prometnico preko obstoječega dovoza gospodarstva.

Obstoječa SZ izvornega območja so pozidana; najnovejša je stanovanjska stavba iz leta 1997, preostalo gradnjo predstavljajo starejši objekti v kmetijski rabi, stari tudi več kot 100 let.

Slika 3: Starost objektov na izvornem območju (vir: GURS, KN: Stavbe)



S to LP se predlaga zmanjšanje SZ izvornega območja na južnem robu obstoječih SZ, ki so premajhna in zaradi strmega terena neprimerna za gradnjo. Ob tem se predlaga povečanje SZ na severo-vzhodnem delu. Območje LP se oblikuje tako, da je možna postavitev nove stanovanjske stavbe na način, ki je že prepoznan na izvornem območju in v širši okolici in sicer kot gradnja v gruči in z usmerjenostjo slemena vzporedno s plastnicami.

Primernost terena za gradnjo stanovanjske stavbe je preverjena z geološkim poročilom (priloga LP), iz katerega izhaja (str. 20-21):

»Parcela se nahaja na južni strani javne poti JP 960 031, oziroma se predvidena gradnja objekta nahaja na travnati površini vzhodno od stanovanjskega objekta Paka 48.

Obravnavana parcela se iz nivoja javne poti enakomerno blago spušča v smeri juga, parcela je travnata deloma posejana s sadnim drevjem. Pod površino sledimo tanjši sloj peščene gline, ki z globino hitro preide v sloj sprva preperelega nato kompaktnega gnajsa. Na parceli ni vidnih znakov plazenja zemljine.

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela spada pod območja običajnih zaščitnih ukrepov. Glede na karto plazljivih območij, območja pade pod območje srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov. Območje gradnje je glede na izvedene meritve ter morfologijo terena stabilen in ni erozijsko ali plazovito ogroženo.

Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila ocenjujemo, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimamo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.«

Kot priključki se bodo uporabili obstoječi priključki na izvornem območju LP in sicer elektrika ter TK, voda se zagotavlja iz lastnega zajetja. Dostopna cesta se nahaja neposredno na izvornem območju LP, na javno prometno omrežje se priključuje južno

od izvornega območja. Za čiščenje odpadnih vod je predvidena izgradnja male čistilne naprave (MČN).

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

S to LP se določi možno območje gradnje novega stanovanjskega objekta. Kot je predhodno navedeno, gradnja na nezazidanih SZ ni možna zaradi strmih leg in premajhni površin.

Proučena je možnost širitve SZ tako, da se ohrani tipološki vzorec gradnje na reliefno dvignjeni legi, ki jo predstavlja gruča objektov enovitega gospodarstva.

Kot primerna za gradnjo se tako kaže mikrolokacija na severo-vzhodni strani obstoječih SZ. Tu se teren delno uravna, zemljina je stabilna kot je tudi predhodno preverjeno z geološko poročilom, ki navaja (str. 21), da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča.

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

Stavbna zemljišča se s to LP preoblikujejo tako, da se izvzamejo na delu parcel št. 287 in 1228 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v površini 66,29 m^2 ter širijo na delu parcel št. 286/1 in 288 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v enaki površini 66,29 m^2. Poleg tega se stavbna zemljišča s to LP širijo še za dopustnih 20% površine izvornega območja in sicer na delu parcele št. 288 po KN in TP OPN, k.o. Paka I (1092) v površini 333,74 m^2.

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

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

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

Pri določanju območja LP so upoštevane določbe strateškega dela OPN in sicer:

11. člen, 3. odst.: »Bodoči razvoj poselitve sloni na ohranjanju obstoječih naselij glede na njihovo namembnost in morfološke značilnosti s poudarjenim razvojem lokalnega – občinskega središča Vitanje. Ostala poselitev je navezana na avtohtono obliko razpršene poselitve, ki se ohranja.«

- LP bo omogočila, da se bo obstoječa poselitev ohranila, saj ji bodo zagotovljene prostorske možnosti za postavitev stanovanjskega objekta v okviru obstoječe gruče na način prepoznanega vzorca poselitve ožjega in širšega prostora.

12. člen, 2. odst.: »Ostala naselja so vasi pretežno ruralnega značaja z redko razpršeno poselitvijo, kjer sta prevladujoča kmetijsko – gozdarska funkcija in bivanje. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti, upoštevajoč razvojne pobude in omejitve.«

- LP upošteva razvojno pobudo za umestitev objekta za bivanje v sklopu obstoječe razpršene poselitve; območje LP je umeščeno tako, da upošteva omejitve v prostoru.

30. člen: »Na območju občine so kot območja razpršene poselitve, kot avtohtonim poselitvenim vzorcem, razpoznavna naslednja območja:
a) Hribovito območje razpršene poselitve, ki obsega predele občine od višinske meje okrog 500m do okrog 1000m nadmorske višine, in ga predstavljata dve prostorsko zaključeni območji: pohorski del občine in predel Paškega Kozjaka ter Stenice….«

- izvorno območje LP se nahaja znotraj hribovitega območja razpršene poselitve na okoli 900 m n.v. v EUP AP2, ki skladno z 52. členom OPN predstavlja pohorski del občine,
- območje LP predstavlja razvoj na avtohtonem poselitvenem vzorcu skladno z njegovimi značilnostmi gradnje objektov v gruči.

36. člen, 1. odst.: »Na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.

- na območju LP je načrtovana gradnja stanovanjske hiše za lastne potrebe,
- PIP, ki veljajo na izvornem območju LP, se bodo u upoštevali tudi na območju LP, s čimer se ohranja obstoječ vzorec,
- načrtovana gradnja na območju LP ne bo imela negativnega vpliva na prostor,
- 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, ki jo tvorijo objekti enovitega gospodarstva,,
- 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.

36. člen, 4. odst.: »Dopolnilna stanovanjska gradnja je na območjih razpršene poselitve dopustna na območjih zaokrožitve obstoječe stanovanjske pozidave.«

- na območju LP se načrtuje dopolnilna stanovanjska gradnja za lastne potrebe in sicer kot zaokrožitev obstoječega območja pozidave, na katerem je tudi že prisotna stanovanjska hiša.

Za območje LP bodo veljali PIP, ki so v OPN predpisani za obstoječa stavbna zemljišča (izvorno območje LP) oz. enoto urejanja prostora (EUP), v kateri se ta nahajajo (EUP AP2). Za posege na območju LP veljajo tudi drugi pogoji iz izvedbenega dela OPN (npr. glede vrste gradenj in izvedbe drugih del, lege objektov, postavitve in oblikovanja enostavnih in nezahtevnih objektov, ureditve okolice, priključevaje na GJI ipd.), kar pomeni, da mora biti vsa gradnja na območju LP skladna z OPN (s PIP-i glede namembnosti in vrste posegov v prostor, velikosti objektov ali prostorskih ureditev, oblikovanja objektov in parcelacije).

Območje LP je oblikovano tako, da je možno upoštevati vse določbe izvedbenega dela OPN, ki se nanašajo na oblikovanje objektov, usmerjenost objektov, velikost parcele, namenjene gradnji, faktorje izrabe, zahtevane odmike objektov od mej sosednjih zemljišč ipd.

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

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

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

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

- *predvidena je gradnja za izvajanje obstoječih dejavnosti na območju:*
  povečanje SZ se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječih dejavnosti na izvornem območju LP, t.j. za gradnjo nove stanovanjske hiše ob robu obstoječe posamične skupine objektov zunaj strnjenih naselij, kjer je ena od dejavnosti tudi bivanje; na obstoječih nezazidanih SZ izvornega območja LP namreč gradnja ni možna zaradi strmih terenov in premajhnih površin,
- *ohranja se obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec:*
  obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec se ne spreminja; pri gradnji nove stan. stavbe se bodo upoštevali PIP kot vejajo za novogradnje na obstoječih SZ (tako na izvornem območju LP kot širše), s čimer je zagotovljeno ohranjanje arhitekturnega vzorca; gradnja na območju LP se bo navezovala na skupino stavb izvornega območja LP; tipologija stanovanjskih stavb s pomožnimi (kmetijskimi) objekti je značilna tudi za širše območje; nove površine SZ ne presegajo obsega obstoječih; SZ se širijo tako, da se omogoči gradnja nove, prostostoječe stavbe, ki je po namenu stanovanjska hiša, v velikostih in gabaritih, ki ustrezajo obstoječemu stanju; stavba se umešča ob rob obstoječe gruče in sicer vzporedno s plastnicami, kar je tudi prepoznan vzorec poselitve ožjega prostora,
- *obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop pa se zagotavlja preko obstoječe ceste:*
  obstoječa posamična poselitev je opremljena z elektriko ter elektronskimi komunikacijami, za pitno vodo se uporablja obstoječe zajetje, navezava do javne ceste je urejena preko obstoječega dostopa; vsi obstoječi priključki ter obstoječa infrastruktura na izvornem območju LP se uporabijo za priklop nove stanovanjske hiše na območju LP,
- *upoštevajo se fizične značilnosti zemljišča:*
  SZ se povečajo na območju, ki je zaradi odmaknjenosti od strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč, manjših naklonov in lege primeren za gradnjo,
- *vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal:*
  na območju LP se predvideva gradnja nove stanovanjske stavbe, vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se zaradi gradnje ne bo bistveno povečal oz. bo v območju pričakovanih vplivov, stanovanjski objekt ne bodo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja, zastrupitve vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali povečanja hrupa ter podobno,
- *načrtovani poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

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

3. Podrobna utemeljitev

3.1. podatki o obravnavanem območju LP:

izvorno območje LP

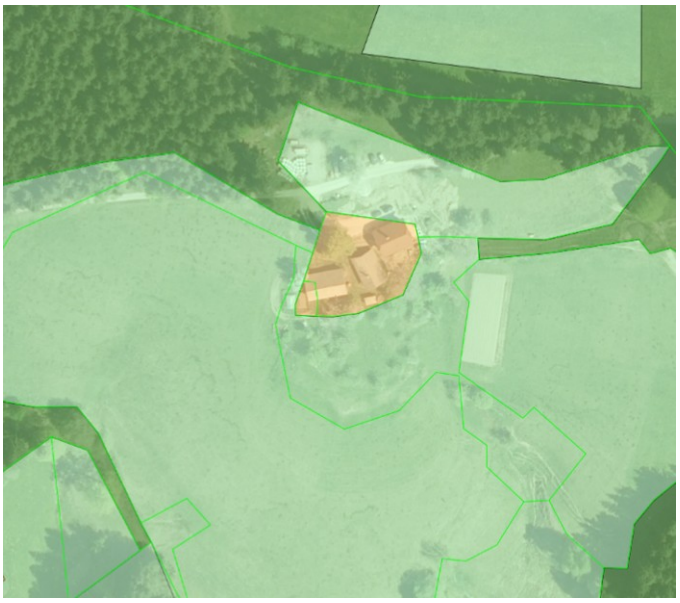
EUP	AP2
PEUP	/
PNRP	A – Površine razpršene poselitve
površina izvornega območja LP	1.668,84 m^2

3.2. grafični izsek:

Iz grafičnega izseka območja LP, ki se nanaša na izsek iz OPN, je razvidno, da je izvorno območje LP označeno kot stavbna zemljišča v taki barvi in z oznako (A), ki označujeta »površine razpršene poselitve« skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS št. 99/2007).

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

Slika 4: Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev skladno z ZUreP-3 (vir: PIS, MNVP, https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/zemljevid/116?zoom=11&center=520405.77834757237,142278.72557569225&nameLayer=PLAN_POS_NAM_RABE_PPIP_VELJ_TP1,PLAN_POS_OBMOCJA_EUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_OBMOCJA_PEUP_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_REGUL_CRTE_VELJ_OPN_TP1,PLAN_POS_REGUL_POVRSINE_VELJ_OPN_TP1,PARCELE,DRZAVNA_MEJA_D96,DOF5&mapId=116, 29.1.2026)



3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:

IDO: 1	**tip preoblikovanja območja**	preoblikovanje - izvzem SZ
	parcelna št.	287 (del), 1228 (del)
	k.o.	k.o. Paka I (1092)
	površina spremembe	- 66,29 m^2
	PNRP v OPN	A – Površine razpršene poselitve
	predlagana PNRP s to LP	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	EUP kamor posega sprememba	AP2
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	AP2

IDO: 2	**tip preoblikovanja območja**	preoblikovanje - širitev SZ
	parcelna št.	286/1 (del), 288 (del)
	k.o.	k.o. Paka I (1092)
	površina spremembe	+ 66,29 m^2
	PNRP v OPN	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A – Površine razpršene poselitve
	EUP kamor posega sprememba	AP2
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	AP2

IDO: 3	**tip preoblikovanja območja**	širitev SZ
	parcelna št.	288 (del)
	k.o.	k.o. Paka I (1092)
	površina spremembe	+ 333,74 m^2
	PNRP v OPN	K1 – Najboljša kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A – Površine razpršene poselitve
	EUP kamor posega sprememba	AP2
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	AP2

izračun površine	**površina izvornega območja LP**	1.668,84 m^2
	IDO: 1 **IDO: 2** **IDO: 3** **Skupaj nova površina iz izvornega obm.**	- 66,29 m^2 + 66,29 m^2 + 333,74 m^2 2.002,58 m^2
	delež spremembe glede na izvorno površino	**+ 20 %**
	komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvornega območja LP, predstavlja 20% dopustne širitve in obsega površino, manjšo od dopustnega povečanja 600 m^2 (LP: + 333,74 m^2)

3.4. podrobnejša utemeljitev:

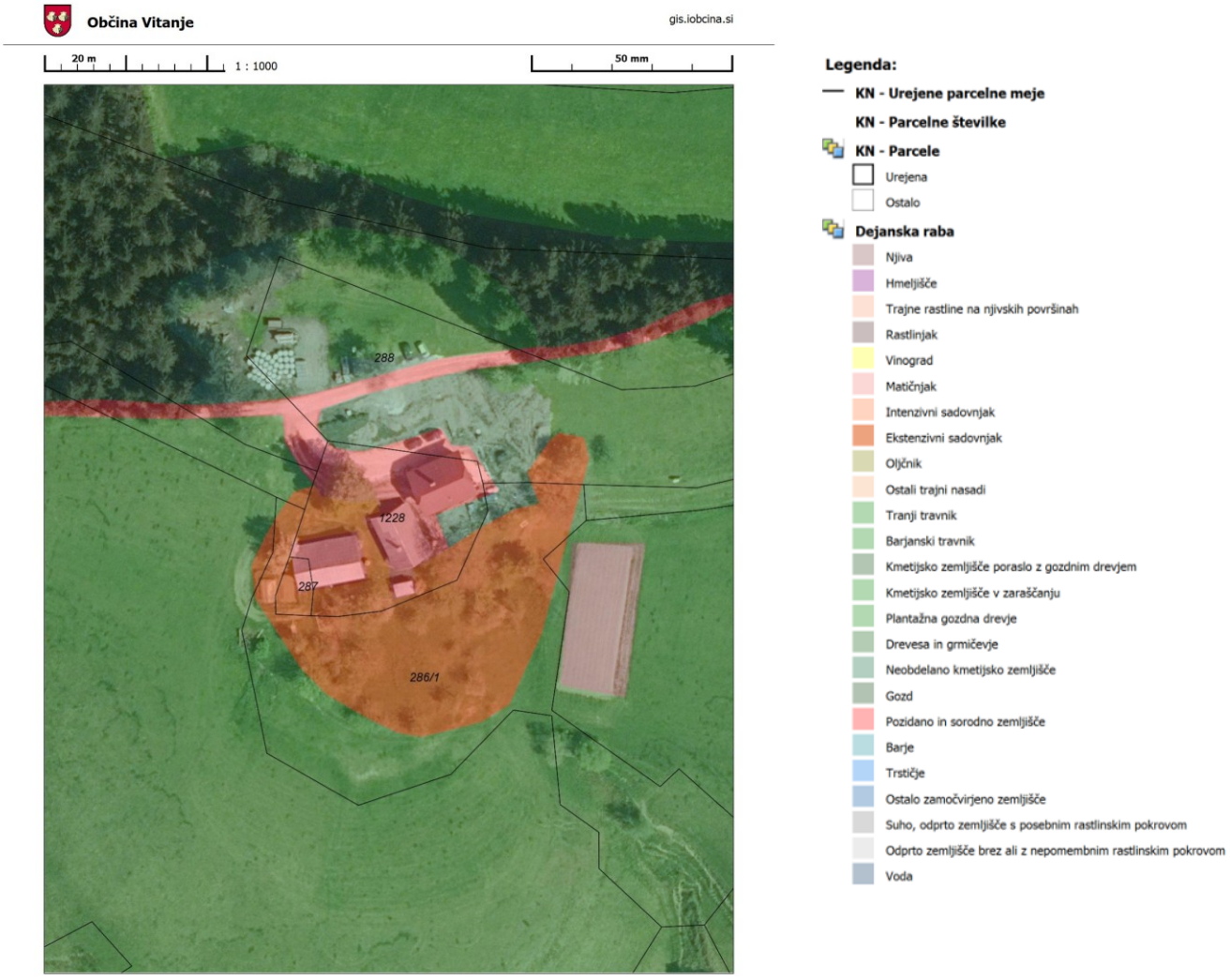
Izvorno območje LP se nahaja v gričevnatem območju zahodnega dela občine Vitanje, v razloženem naselju (po RPE) Paka. Skupina objektov, ki se širi s to LP, leži ob dostopni cesti, ki poteka mimo objektov na izvornem območju LP. Izvorno območje LP se iz nivoja ceste rahlo spušča proti jugu. Zaradi nekoliko večjih naklonov širši del območja LP ni primeren za intenzivno kmetijsko obdelavo, pač pa se tu večinoma nahajajo travniške površine, ki so delno zasajene tudi z manjšimi ekstenzivnimi sadovnjaki. Gozd prerašča predvsem okoliške strmejše lege, ki za gradnjo in kmetijstvo niso primerne.

Izvorno območje LP se nahaja ob prometnici, gradnja je v gruči umeščena na južni strani ceste. Izvorno območje LP je pozidano s stanovanjsko stavbo in hlevom ter drugimi pomožnimi objekti (ute ipd.).

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

Po dejanski rabi (iObčina, podatek MKGP, Dejanska raba, datum podatka: 7.1.2026, datum vpisa podatka: 8.1.2026) so zemljišča na območju LP, kjer gre za širitev in tudi za zmanjšanje SZ, opredeljena kot ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki (šifra: 1222), na delu širitve tudi kot neobdelano kmetijsko zemljišče (šifra: 1600). V naravi gre za travnate površine, ki niso intenzivno obdelane.

Slika 5: Dejanska raba na širšem območju (vir: iObčina, podatki MKGP: dejanska raba)



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

Z vidika reliefnih značilnosti je območje LP primerno za gradnjo, nahaja se na rahlo uravnanem terenu ob robu grajene strukture.

Prav tako je območje LP primerno z vidika varstva kmetijskih zemljišč, saj se locira na manj primerna zemljišča z vidika kmetijske proizvodnje (boniteta parcel št. 286/1 in 288 je 28, vir: iObčina, KN - parcele). S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Posega ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske rabe, ker so v sklopu stavbnih zemljišč zemljišča večinoma že pozidana ali pa na njih gradnja ni možna (strmi tereni, premalo prostora). Drugih zemljišč nekmetijske namenske rabe v neposredni bližini ni oz. so zaradi terena neprimerna za gradnjo (predvsem strmejši nakloni sklenjenih gozdnih sestojev).

Območje LP je locirano tako, da se priključuje skupini obstoječih stavb v gruči, kar je z vidika tipoloških značilnosti poselitve širšega območja ustrezno. Širitev SZ v drugih smereh ni možna zaradi strmega terena. Najbolj smiselna se tako kaže širitev na severo-vzhodnem delu obstoječih stavbnih zemljišč, kjer je teren delno uravnan in kot tak omogoča gradnjo ter neposreden dostop preko obstoječega priključka na cesto.

Območje LP se bo komunalno opremilo na naslednji način:
- priključki na elektriko in telekomunikacije se bodo izvedli iz smeri obstoječe infrastrukture in priključkov na izvornem območju po pogojih upravljalcev GJI, voda se bo zagotavljala iz lastnega zajetja,
- za čiščenje odpadnih voda je predvidena gradnja nove MČN,
- meteorne vode se bodo odvajale skladno z geološkim poročilom (str. 18-19: »Odvod meteornih vod in prečiščenih komunalnih vod se izvede do površinskega odvodnika, ki je lociran južno od predvidene gradnje – obstoječa odvodna vod iz stanovanjskega objekta Paka 48.«),
- dostop do javne ceste poteka neposredno iz obstoječega dovoza, ki se na severni strani priključuje na javno prometno omrežje in sicer na javno pot Slatijek – Ovčjak (šifra: 960031) (vir: iObčina):

Slika 6: Priključevanje območja LP na javno prometno omrežje severno od območja LP (vir: iObčina)

Cesta – javna pot:

Tip spremembe podatkov	objekt je dodan - D
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI	10517050
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu katastra lastnika	OC137_CE6A00038
Vrsta objekta	1101
Šifra vrste objekta po CC-SI klasifikaciji	21120
Topološka oblika objekta	linija - 2
Natančnost določitve položaja objekta (y,x koordinate)	
Absolutna nadmorska višina temena objekta	
Natančnost določitve absolutne nadmorske višine objekta	
Atribut GJI	gospodarska javna infrastruktura - 1
Vir	DOF5 - 10
Datum podatkovnega vira	14.06.2019
Matična številka upravljavca objekta	OBČINA VITANJE (5883768000)
Matična številka izvajalca GJS na objektu	5656658
Identifikacijska številka zadnjega elaborata sprememb podatkov objekta GJI v sistemu zbirnega katastra GJI za objekt GJI	8889
Datum zadnjega vnosa podatkov objekta GJI v zbirni kataster GJI	
Zunanja tlorisna dimenzija objekta	
Zunanja vertikalna dimenzija objekta	
Opuščenost objekta	neopuščeni objekt - 1
Kategorija ceste	javna pot - 10
Šifra odseka	960031
Dodaten opis	Slatijek-Ovčjak

Slika 7: GJI na širšem območju LP (vir: iObčina)



Slika 8: Prikaz lege LP v Občini Vitanje (vir: iObčina)



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



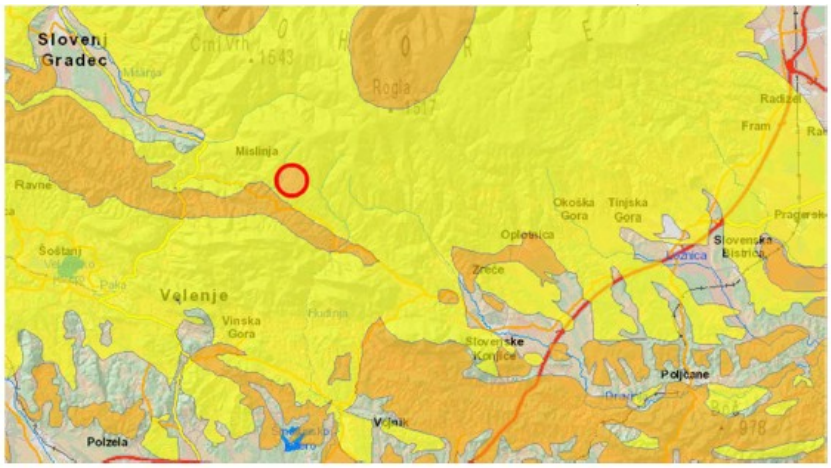
Slika 10: Prikaz ožjega območja na DOF (vir: iObčina)



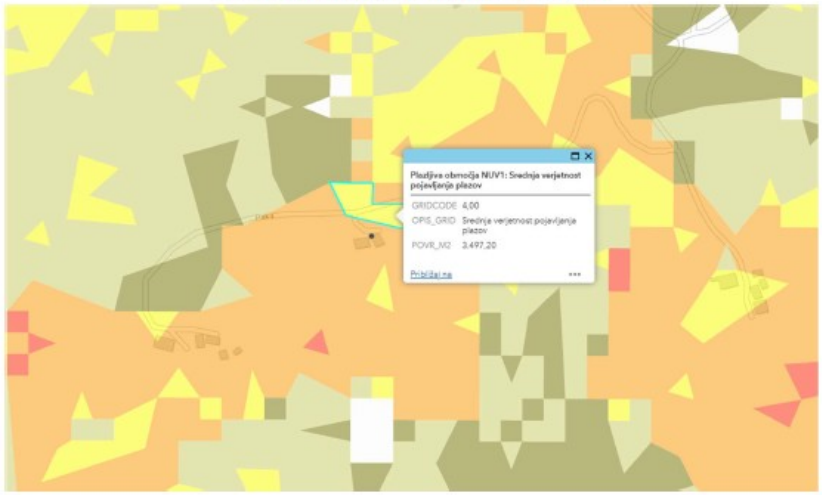
3.5. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:

Iz geološkega mnenja (str. 8) izhaja, da glede na karto erozijskega območja, območje LP spada pod **območja običajnih zaščitnih ukrepov**; glede na karto plazljivih območij, območja spada pod **območje srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov**; območje gradnje pa je glede na izvedene meritve ter morfologijo terena **stabilno in ni erozijsko ali plazovito ogroženo**. Izvedljivost gradnje predhodno preverjena in potrjena v priloženem geološkem poročilu.

Slika 11: Erozija in plazljivost na širšem območju (vir: geološko mnenje, str. 8)



Slika 4: Opozorilna karta erozije (vir: Atlas okolja)



Slika 5: Karta plazljivih območij (vir: atlas okolja)

Na izvornem območju in na območju LP se ne nahaja **Ekološko pomembno območje** kot varstveni režim ohranjanja narave.

Drugih varstvenih režimov (varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij) na izvornem območju LP ni. Podatek je preverjen v Atlasu voda, PIS in portalu iObčina. Prav tako na izvornem območju in na območju LP ni območij državnih prostorskih aktov (veljavnih ali v pripravi).

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

Podatkovni viri za to poglavje so navedeni pod točko 2.5.

3.6. posamezne vsebinske rešitve za NUP:

3.6.1. ohranjanje narave

Posegi v prostor se zaradi varstvenega režima Ekološko pomembno območje izvajajo skladno z zahtevami, ki izhajajo iz predpisov s področja ohranjanja narave in pod pogoji oz. s soglasjem pristojnega Zavoda RS za varstvo narave.

3.6.2. komunalne odpadne (fekalne) vode

Čiščenje komunalnih odpadnih (fekalnih) vod se zagotovi preko MKČN.

3.6.3. odvajanje meteornih in prečiščenih vod

Meteorne (padavinske) in prečiščene vode se bodo odvajale skladno z izdelanim geološkim poročilom, iz katerega izhaja (str. 18-19):

- Odvod meteornih vod in prečiščenih komunalnih vod se izvede do površinskega odvodnika, ki je lociran južno od predvidene gradnje – obstoječa odvodna vod iz stanovanjskega objekta Paka 48.

3.6.4. elektro omrežje

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

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

3.6.5. prometno omrežje

Dostop do javne ceste poteka neposredno iz dostopne poti, ki se na severni strani priključuje na javno prometno omrežje in sicer na javno pot Slatijek – Ovčjak (šifra: 960031) pod pogoji upravljalca Občine Vitanje

3.6.6. elektronske komunikacije

Predviden objekt se bo priključeval na elektronske komunikacije na obstoječem omrežju po pogojih upravljalca, TELEKOM SLOVENIJE, d.d..

3.6.7. oskrba s pitno vodo

Predviden objekt bo uporabljal vodo iz lastnega zajetja.

3.6.8. drugi pogoji za gradnjo

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

Posebni pogoji za projektiranje – temeljenje objekta in konstrukcij, ki izhajajo iz geološkega poročila, so naslednji (v nadaljevanju v celoti vir: geološko poročilo):

»Pri dimenzioniranju temeljev objekta se upoštevajo geomehanske karakteristike, ki smo jih pridobili na terenu s SPT (DPL) meritvami. SPT meritve prevzamemo za nekoherentne materiale, kot so kamniti nasip, zameljeni prodi in peski. Za koherentne zemljine prevzamemo strižni kot, kohezijo materiala pa smo dodali izkustveno.

Sloj	Kohezija (kPa)	Strižni kot (º)	Prostorninska teža (kN/m3)
Peščena glina z gruščem	4 - 5	22	19
Gnajs	30	43	23

Podzemna in meteorna voda

Konkretni podatki o gibanju nivoja podzemnih vod na tem območju nam niso na voljo, ker ni na voljo opazovalnih objektov. Pri izvedbi sondiranja nismo zaznali nivoja podzemne vode. Na obravnavani lokaciji na stiku med prepustno in neprepustno podlago prihaja do pretakanja meteorne vode, odtok je delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar pa je precejanje odvisno od količine meteorne vode. Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati, razen ob daljših deževnih obdobjih, ko se voda pretaka iz višje ležečih površin. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti peščene gline z gruščem tako, da je lokalno dreniranje zagotovljeno.

Odvod meteornih vod in prečiščenih komunalnih vod se izvede do površinskega odvodnika, ki je lociran južno od predvidene gradnje – obstoječa odvodna vod iz stanovanjskega objekta Paka48.



Slika: Površinski vodotok južno od predvidene gradnje

Smernice za temeljenje

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:
1: Dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 85 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.
2: Dno temeljev oziroma temeljno podlago je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.

Izvedba temeljenja objekta

Glede na izvedene meritve priporočam, da se le ta temelji s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip. Pred izvedbo nasipa se izvede izkop humusne preperine ter odstranitev zgornjega dela slabo nosilne zemljine. Po izvedbi izkopa se na statično utrjena tla izvede kamniti nasip debeline vsaj 0.60 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče. Kamniti nasip se izvede iz kamnitega drobljenca TD 125 v debelini 40 cm, nato sledi vgradnja kamnitega drobljenca TD 32 v debelini 20 cm. Zaradi padca terena, se sprednjemu delu kamnitega nasipa izvedene poglobljena kamnita peta iz nivoja sloja kompaktne podlage. Na planumu za temelje oziroma temeljno ploščo je potrebno doseči zbitost Evd≥40 MPa.

Izvedba temeljev oziroma temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna temeljev oziroma dna kamnitega nasutja). Na vkopanih delih objekta je potrebno do nivoja terena izvesti AB oziroma ojačano steno.

Pod voznimi površinami ter pod temelji objekta se za izravnavo terena ne sme nasipavati koherentnih zemljin – glina, melji....

Temeljna tla ter utrjeni kamniti nasip prevzame odgovorni geolog / geomehanik ter po potrebi poda ustrezne ukrepe za nadaljnja zemeljska dela.

Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje objekta na temeljni plošči (8 m x 10 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini z gruščem – varna stran), kjer je projektna odpornost tal: **R/A'= 360 kPa** Glede na obtežbo temelja in lastnosti temeljnih tal pa je pričakovan posedek temelja objekta: **s = 1.5 – 2.0 cm.**

ZAKLJUČEK

Namen izvedbe poročila na parceli s parcelno številko 288 k.o. 1092 – Paka I, je pridobiti osnovne informacije za novogradnjo stanovanjskega objekta ter hkrati za lokacijsko preveritev stavbnega zemljišča.

Parcela se nahaja na južni strani javne poti JP 960 031, oziroma se predvidena gradnja objekta nahaja na travnati površini vzhodno od stanovanjskega objekta Paka 48.

Obravnavana parcela se iz nivoja javne poti enakomerno blago spušča v smeri juga, parcela je travnata deloma posejana s sadnim drevjem. Pod površino sledimo tanjši sloj peščene gline, ki z globino hitro preide v sloj sprva preperelega nato kompaktnega gnajsa. Na parceli ni vidnih znakov plazenja zemljine.

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela spada pod območja običajnih zaščitnih ukrepov. Glede na karto plazljivih območij, območja pade pod

območje srednje in velike verjetnosti pojavljanja plazov. Območje gradnje je glede na izvedene meritve ter morfologijo terena stabilen in ni erozijsko ali plazovito ogroženo.

Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila ocenjujemo, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimamo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.«