

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parceli št. 295/1, k.o. Radana vas (1101)

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**

- na parceli št. 295/1, k.o. Radana vas (1101)

NAROČNIK:

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:

23/23

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

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



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

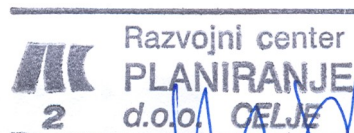
SAMO OZVALDIČ
uni.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0508

SODELAVCI:

SELMA ČOSIĆ
inž. grad.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

September 2026

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor želi na parceli št. 295/1 k.o. Radana vas (1101) zgraditi nov gospodarski objekt za potrebe kmetijstva.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji več stanovanjskih in kmetijskih gospodarskih objektov.

Lokacija predvidene postavitve objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve, prav tako je zunaj tudi del obstoječega kmetijskega objekta. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Zreče, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov in občinskemu svetu v 60 dneh od prejema pobude predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi, ali pa jo 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, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

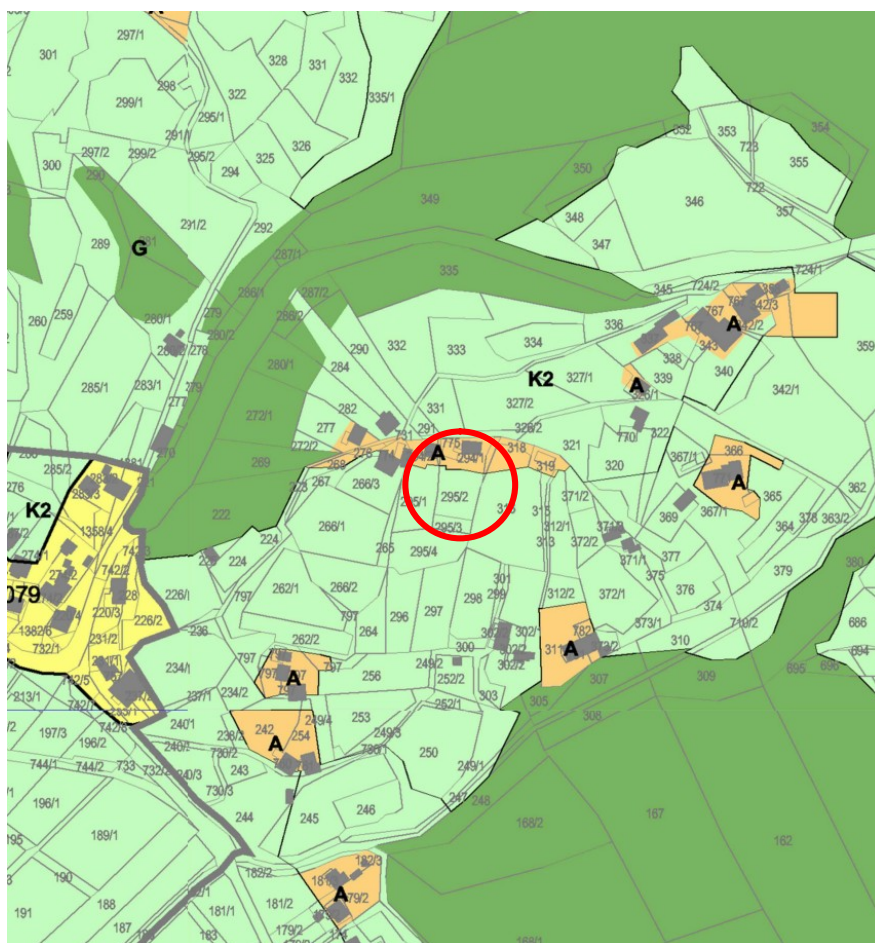
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21, 27/21, 70/23 TP) – v nadaljevanju OPN.

OPN ima identifikacijsko številko 3575 v zbirki prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

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



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Zreče, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>)

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Radana vas (1101).

Parcela št.:

- 268, 269 del, 276, 283, 277 del, 294/2, 294/3 del, 294/1, 316 del, 317 del, 318, 319, 731 del, 774, 775 in 810 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Zreče 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:

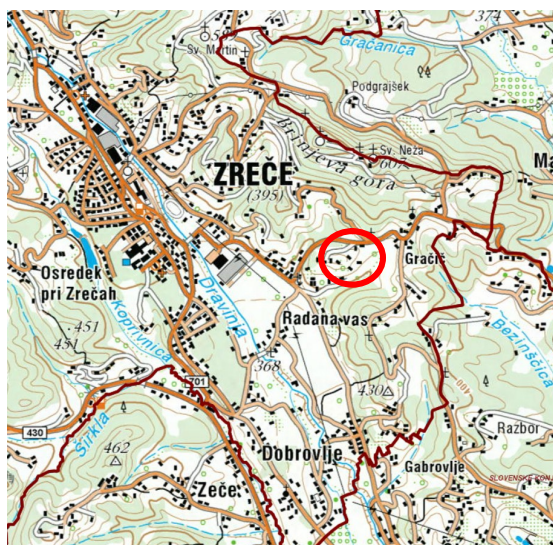
- OP8.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

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

- 3022,21 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geopedia.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Zreče.

Katastrska občina:

- Radana vas (1101).

Parcele št.:

- 295/1 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1).

Enota urejanja prostora:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi se nahaja v OP8.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 600,00 m²

Površina izvirnega območja:

- 3022,21 m².

Delež spremembe / širitve:

- 19,85 % glede na površino izvirnega območja.

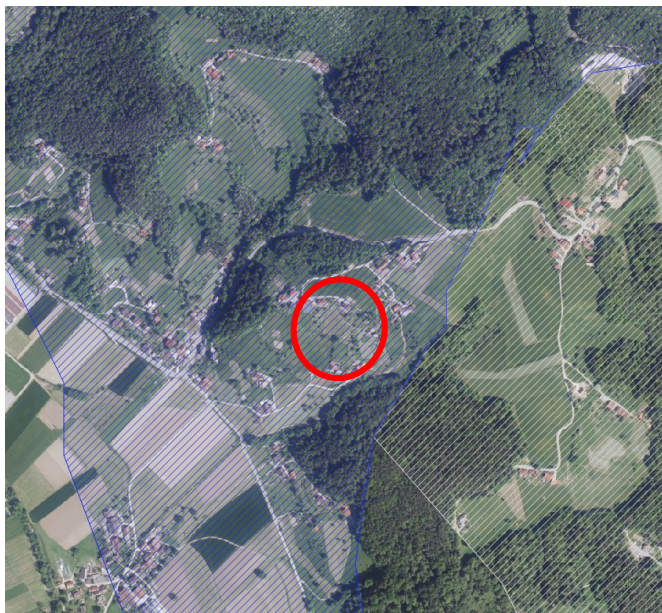
Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 3622,21 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

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

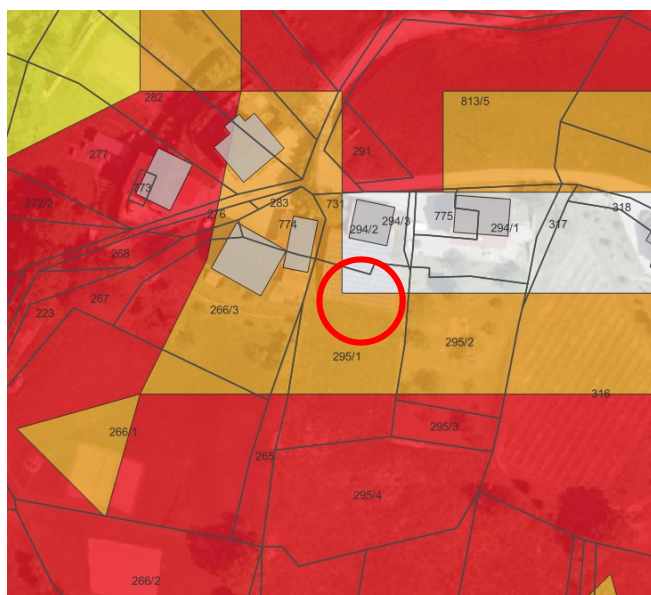
Nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Območje širitve se nahaja na območju zanemarljive in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).



Legenda

-  opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi
-  opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi

Slika 4: prikaz erozijskih območij (vir: atlas voda)



Legenda

-  Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov
-  Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov
-  Majhna verjetnost pojavljanja plazov
-  Srednja verjetnost pojavljanja plazov
-  Velika verjetnost pojavljanja plazov
-  Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov

Slika 5: prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja plazov (vir: atlas voda)

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti 986361 Radana vas.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro omrežje, javni vodovod in kanalizacija.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

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 območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji več stanovanjskih in kmetijskih gospodarskih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – kmetijstvo.



Slika 6: pogled na izvorno območje (vir: www.google.maps)

Umestitev in oblikovanje objektov

Predviden gospodarski objekt (lopa za shranjevanje kmetijske mehanizacije) bo lociran južno od obstoječega objekta, zato se območje stavbnega zemljišča se razširi na južni strani, da se pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo in pod delom obstoječega objekta.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP8, katera se razširi z lokacijsko preveritvijo. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

V OPN so opredeljeni PIP, zlasti so pomembni:

Gospodarski objekti za potrebe kmetijstva so lahko:

- samostojni objekti ali
- prizidani k obstoječim stanovanjskim oziroma gospodarskim poslopjem.

Gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope ipd.

Praviloma imajo podolgovat tloris.

Skupna dolžina objekta:

- praviloma največ 30 m,
- izjemoma največ 50 m, če je večja dolžina potrebna zaradi tehnoloških potreb kmetovanja.

Dovoz in dostop

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti 986361 Radna vas, ki poteka severno od območja posamične poselitve. Do predvidenega gospodarskega objekta bo zagotovljen enak dostop.

Pogoji geološko geomehanskega poročila

Nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Območje širitve se nahaja na območju zanemarljive in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Izdelano je Geološko geomehansko poročilo (izdelal Geomet d.o.o., št. 216-6/2025, junij 2025), ki ugotavlja, da ob upoštevanju predvidenih ukrepov naštetih v poročilu, ni pričakovati neugodnih vplivov na stabilnost območja, erozijsko ogroženost, obstoječe objekte in okoliški teren.

Za zagotovitev stabilnosti je med gradnjo treba:

- Začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših padavinah,
- Po končani gradnji odstraniti vse provizorične objekte in deponije,
- Nova pobočja ustrezno utrditi in zatraviti oz. drugače vegetacijsko urediti,
- Meteorno vodo z objektov in utrjenih površin odvajati izven območja temeljev in pobočij, da se prepreči razmočenje tal.

Geotehnični nadzor med gradnjo je obvezen, saj je treba sproti preverjati dejanske geološko geotehnične razmere, ustreznost temeljnih tal ter po potrebi prilagoditi način izvedbe.

Vodovod in kanalizacija

Predviden kmetijski objekt ne bo priključen na vodovodno ali kanalizacijsko omrežje.

Meteorne vode se lahko kontrolirano in razpršeno gravitacijsko odvajajo ter površinsko razlivajo po stabilnih in ustrezno utrjenih površinah. Priporoča se izvedba ustreznih **zadrževalnikov oziroma zbiralnikov meteornih voda**, s čimer se zagotovi njihovo nadzorovano zadrževanje in odvajanje.

Nekontrolirano odvajanje meteornih, drenažnih in odpadnih voda po pobočju navzdol ni dovoljeno, saj lahko povzroči erozijo terena, nestabilnost pobočja in druge negativne vplive na okolico.

Elektro energetska omrežje

Predviden kmetijski objekt bo priključen na obstoječe NN elektro omrežje, ki je že na sosednjem objektu.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

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 Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21, 27/21, 70/23 TP) – v nadaljevanju OPN.
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 Občine Zreče opredeljeno kot površine razpršene poselitve. 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. Širitev je velikosti 600,00 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev predstavlja 19,85 % površine izvirnega območja.
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 izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvirnega območja) stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov, predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe kmetijske dejavnosti.
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP

	OP8 (podrobneje v poglavju 7. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve). S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti 986361 Radna vas, ki poteka severno od območja posamične poselitve. Do predvidenega gospodarskega objekta bo zagotovljen enak dostop. Predviden objekt se lahko priključi na obstoječe elektro omrežje, ki je že na posamični poselitvi. Predviden kmetijski objekt ne bo priključen na vodovodno ali kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode se lahko kontrolirano in razpršeno gravitacijsko odvajajo ter površinsko razlivajo po stabilnih in ustrezno utrjenih površinah, skladno z izdelanim Geološko geomehanskim poročilom (izdelal Geomet d.o.o., št. 216-6/2025, junij 2025). Priporoča se izvedba ustreznih zadrževalnikov oziroma zbiralnikov meteornih voda, s čimer se zagotovi njihovo nadzorovano zadrževanje in odvajanje.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	Da. 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.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21, 27/21, 70/23). Na območju občine so skladno s 33. členom odloka kot območja z avtohtonim poselitvenim vzorcem razpoznavna med drugimi območja razpršene poselitve izven naselij, ki jo predstavljajo površine razpršene poselitve (oznaka stavbnih zemljišč A). Skladno z 39. členom odloka se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, 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. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih

	gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. Nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Celotno območje širitve se nahaja na območju zanemarljive in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si). Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Objekt se umesti južno od obstoječih objektov posamične poselitve. Umesti se gospodarski objekt podolgovate tlorisne zasnove, orientiran vzporedno s plastnicami terena in ohranja tipično gručasto zasnovo posamične poselitve. Smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren ter medsebojna postavitvev objektov. Dostop do posamične poselitve je po obstoječi javni poti 986361 Radna vas, ki poteka severno od območja posamične poselitve. Do predvidenega gospodarskega objekta bo zagotovljen enak dostop. Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro omrežje, javni vodovod, in kanalizacija. Predviden gospodarski objekt bo priključen na obstoječe NN elektro omrežje. Ob objektih poteka elektro omrežje, ki ga bo potrebno v primeru, da bo oviralo izgradnjo ustrezno preurediti /prestaviti.

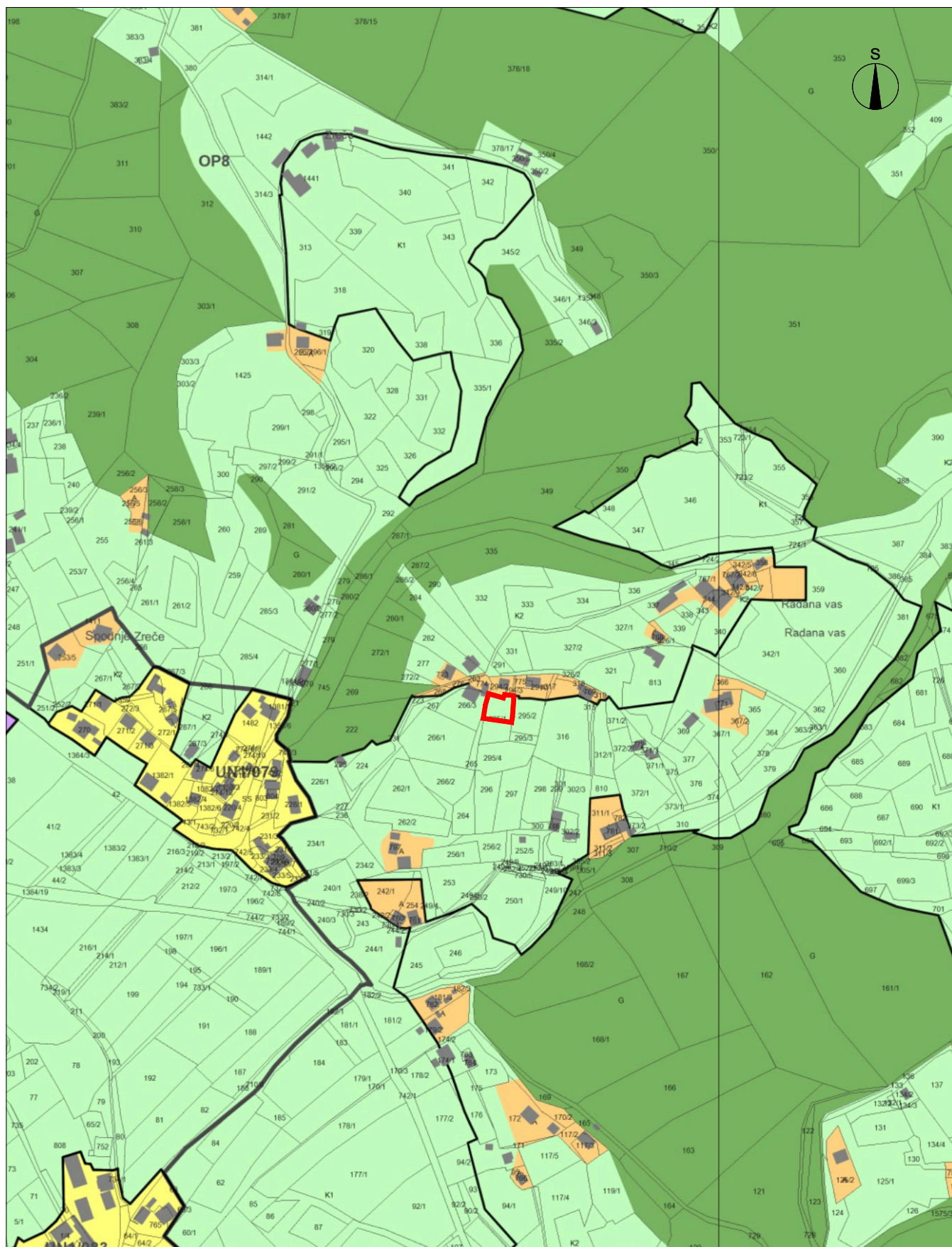
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

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

- Geodetski načrt (izdelal GEOMETRA d.o.o., št. 49/23, februar 2023),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Zreče, (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal ARSO <https://gis.arso.gov.si>),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),
- Geološko geomehansko poročilo (izdelal Geomet d.o.o., št. 216-6/2025, junij 2025).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izrez 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

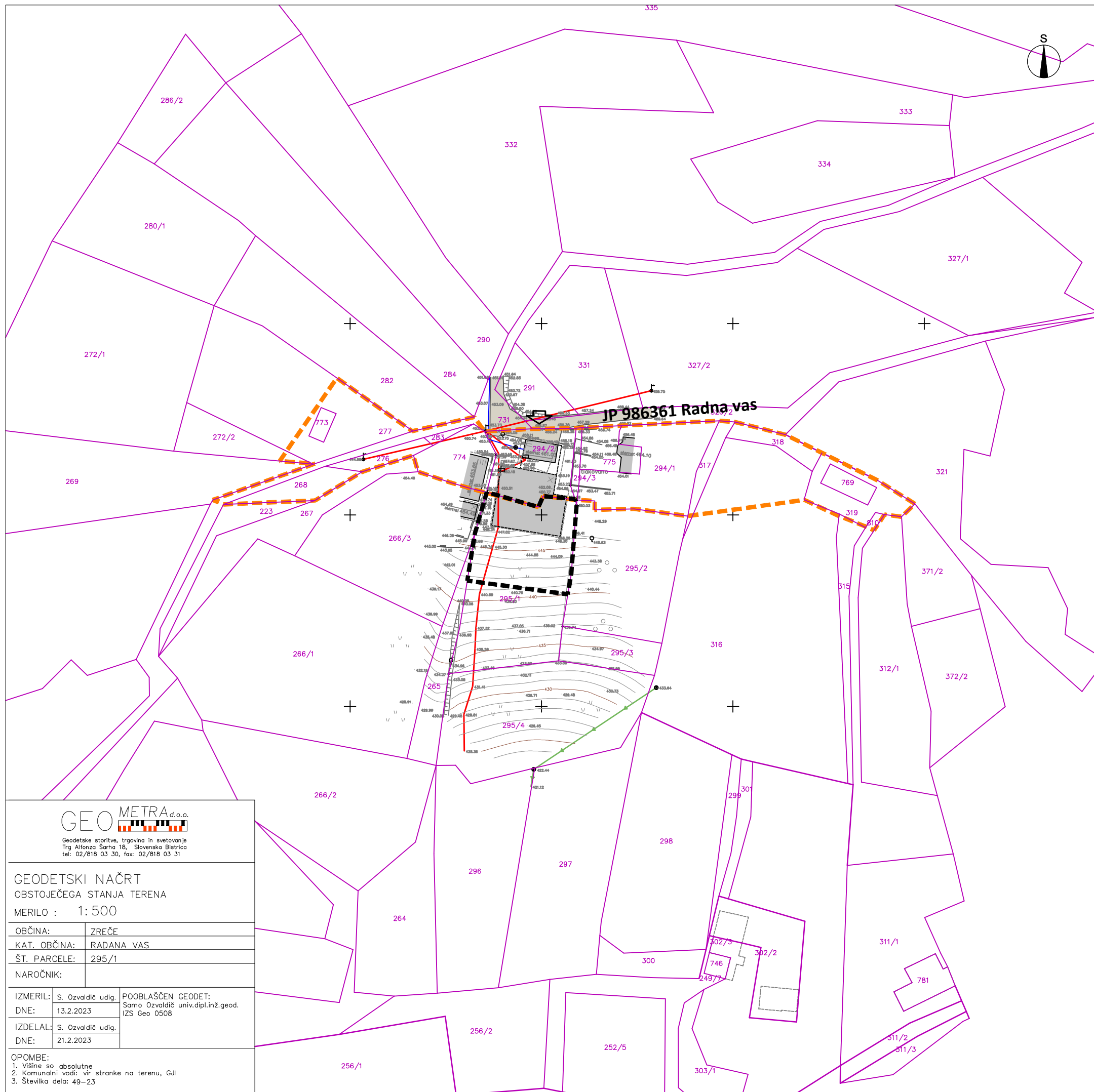
Št. projekta: 23/23
Datum: september 2026

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



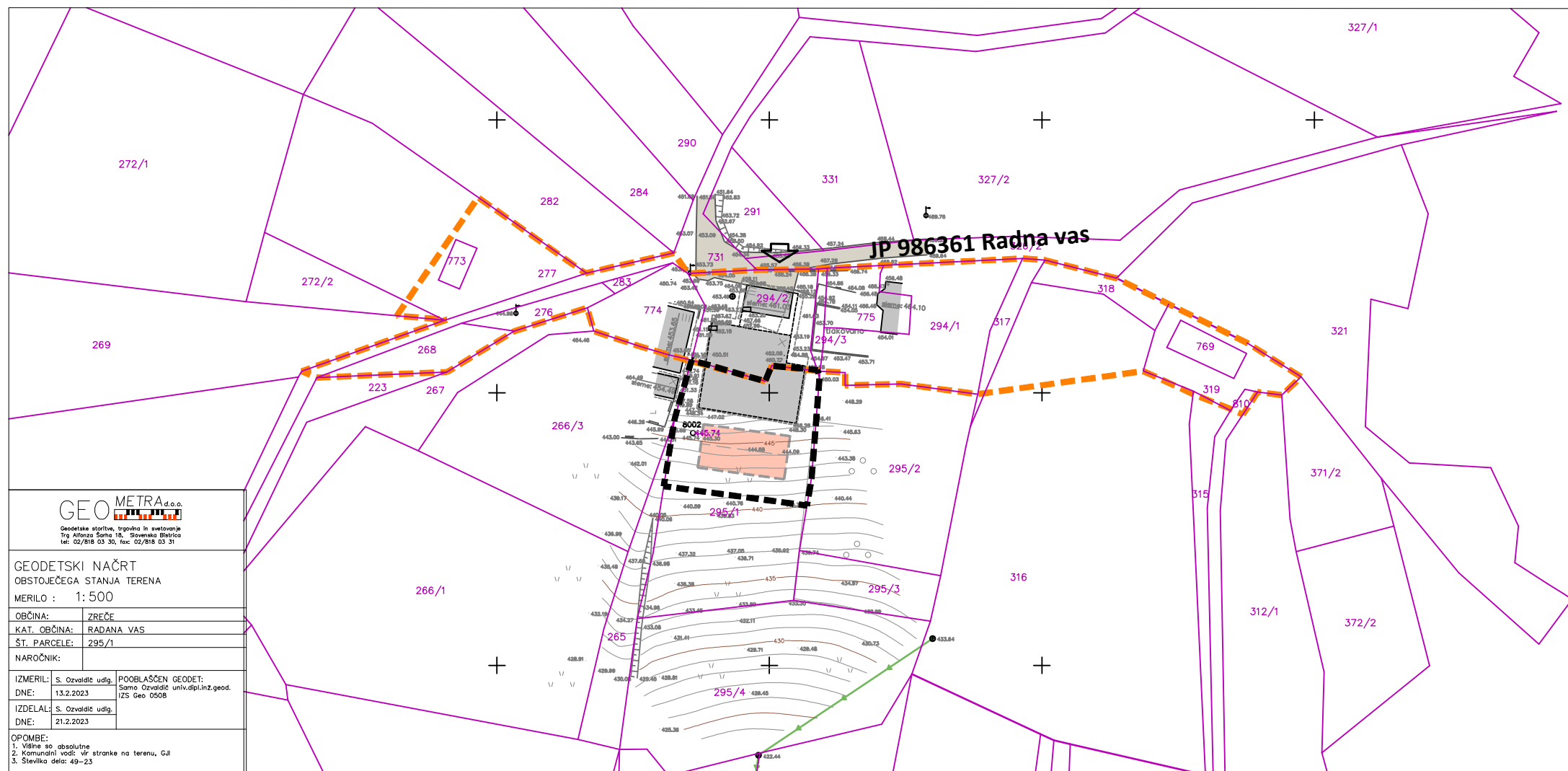
LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO	MEJE
		območje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (izvorno območje)
		območje lokacijske preveritve/širitve
		PARCELNE MEJE (vir: geodetski načrt)
		parcelne meje
		OBJEKTI
		objekti (vir: geodetski načrt)
		PROMET
		dostop in dovoz na območje ceste, dovozi
		GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN PRIKLJUČEVANJE
		nadzemno elektro omrežje
		vodovod
		kanalizacija

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA M 1:500

Št. projekta: 23/23
Datum: september 2026



LEGENDA

OBSTOJEČE

PREDVIDENO

MEJE
območje stavbnega zemljišča na
posamični poselitvi (izvorno območje)
območje lokacijske preveritve/širitve

PARCELNE MEJE
parcelne meje (vir: geodetski načrt)

OBJEKTI
objekti (vir: kataster stavb, <https://egp.gu.gov.si>)
okvirna postavitev nove strojne lope

PROMET
dostop in dovoz na območje
ceste, dovozi

NAMENSKA RABA PROSTORA
stavbno zemljišče na posamični poselitvi
(izvorno območje)
najboljša kmetijska zemljišča
drugo kmetijsko zemljišče
gozd

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:1000

Št. projekta: 23/23
Datum: september 2026

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

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