



**OBČINA SLOVENSKE KONJICE**

---

# **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

---

DOLOČANJE OBSEGA STABNEGA ZEMLJIŠČA  
POSAMIČNE POSELITVE

**Območje razpršene poselitve z oznako enote urejanja prostora  
(EUP) PO10**

ID PIA: \_\_\_\_\_

Petrovče,

april /2025 - *dopolnitev avgust 2025*



**/ 1 / NASLOVNA STRAN ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

investitor / pobudnik:



naročnik/so-izdelovalec:

**ARHITEKTIS**  
**Matej Tisel s.p.**  
**Ulica A. Martina Slomška 5**  
**3230 Slovenske Konjice**



**ARHITEKTIS**  
Projektiranje in svetovanje  
Matej Tisel s.p.

izdelovalec:

**Pro.Arh d.n.o.**  
**Petrovče 160**  
**3301 Petrovče**



**Prostorsko in arhitekturno načrtovanje**  
**Goričan in Goričan, d.n.o.**  
**Petrovče 160, 3301 Petrovče, Slovenija**

projekt:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU**  
**RAZPRŠENE POSELITVE**

**(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični**  
**poselitvi (135. člen ZUreP-3))**

pooblaščen prostorski  
načrtovalec:

**Marko Goričan, univ.dipl.inž.arh.**  
**ZAPS 1205 PA PPN**



sodelavci:

**Matej TISEL, univ.dipl.inž.arh.**  
**ZAPS 1863 PA**



odgovorni geodet:

**Katja Leskovar, univ. dipl. inž. geod.**  
**IZS Geo0468**

faza:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

Številka projekta:

**LP – SloKonjice\_2025**

datum in kraj:

**Petrovče, april 2025**

števila izvoda:

**1.      2.      3.**

## **/ 2 / KAZALO VSEBINE**

<b>/ 1 / NASLOVNA STRAN ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE .....</b>	<b>2</b>
<b>/ 2 / KAZALO VSEBINE .....</b>	<b>3</b>
<b>/ 3 / TEKSTUALNI DEL .....</b>	<b>4</b>
3.1. Pravna podlaga .....	4
3.2. Splošni opis območja .....	4
3.3. Opis območja zatečenega stanja .....	6
3.4. Opis obravnavanega poselitvenega območja .....	7
3.5. Urbanistična analiza obstoječega stabnega zemljišča .....	8
Del obstoječega območja stavbnega zemljišča, v velikosti 194 m <sup>2</sup> , na območju zemljiške parcele št. 1558/7, k.o. 1114 Konjiška vas se prestavi na vzhodni del oz, na območje parc. št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas. ....	8
3.6. Analiza zemljiških parcel predlaganih za širitev in prestavitve stavbnega zemljišča .....	8
3.7. Opis predlagane širitve vključno s prestavitvijo .....	9
3.7.1. Izračun deleža povečanja / preoblikovanja stavbnega zemljišča .....	10
3.7.2. Možnost priključevanja predvidenega objekta na javno infrastrukturo .....	11
3.8. Varovana območja in varovalni pasovi .....	13
3.9. Pričakovani vplivi na okolje nameravanega posega .....	15
3.10. Usklajenost / utemeljitev predlagane spremembe stavbnega zemljišča z Zakonom o urejanju prostora, varstvenimi usmeritvami in ostalimi pravnimi režimi .....	15
<b>/ 4 / KAZALO SLIK: .....</b>	<b>19</b>
<b>/ 5 / SEZNAM PODATKOVNIH VIROV: .....</b>	<b>20</b>
<b>/ 6 / GRAFIČNI DEL .....</b>	<b>21</b>

## / 3 / TEKSTUALNI DEL

### 3.1. Pravna podlaga

- **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)**
- **Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018)**

Zakon o urejanju prostora na področju urejanju prostora (ZUreP-3) omogoča, da se preveri namera investicije oz. gradnje in ustvari ustrezna pravna podlaga predvidenega posega. Lokacijska preveritev, kot instrument za določanje obsega stavbnega zemljišča omogoča krajši postopek kot sprememba občinskih izvedbenih aktov.

Instrument lokacijske preveritve po 134. členu ZUreP-3 obravnava tri namene:

- **namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** (135. člen ZUreP-3);
- namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3);
- namen omogočanja začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Poleg zgoraj navedenih namenov za izdelavo lokacijske preveritve po ZUreP-3, se lokacijska preveritev lahko izvede tudi za legalizacije objektov na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40, v skladu z Gradbenim zakonom (GZ).

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. V ta namen je potrebno izdelati elaborat lokacijske preveritve, ki ga lahko izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca (2. odst., 138. člen ZUreP-3). Na podlagi pobude investitorja in elaborata lokacijske preveritve občina preveri ustreznost elaborate in vodi postopek skladno s 138. členom ZUreP-3 in sprejme Sklep o lokacijski preveritvi. Le-ta predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

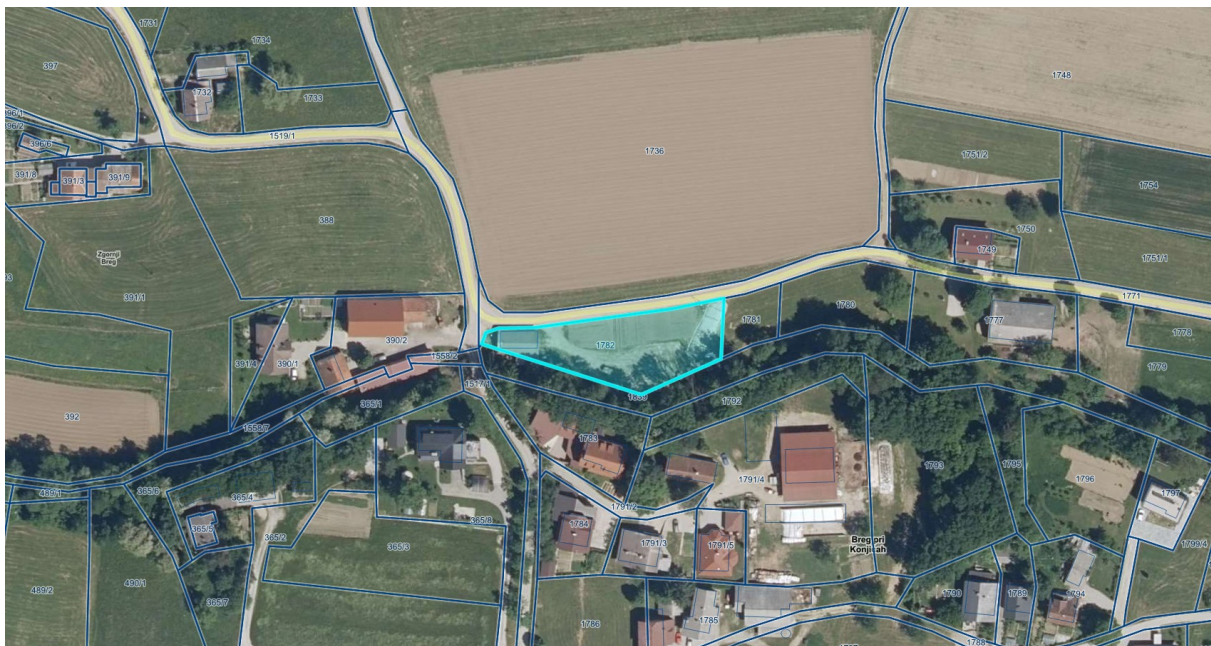
### 3.2 Splošni opis območja

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na del zemljišč parc. št. 1782, 1558/7, k.o. 1114 Konjiška vas, znotraj širšega razpršenega poselitvenega območja naselja Breg pri Konjicah v občini Slovenske Konjice (114).

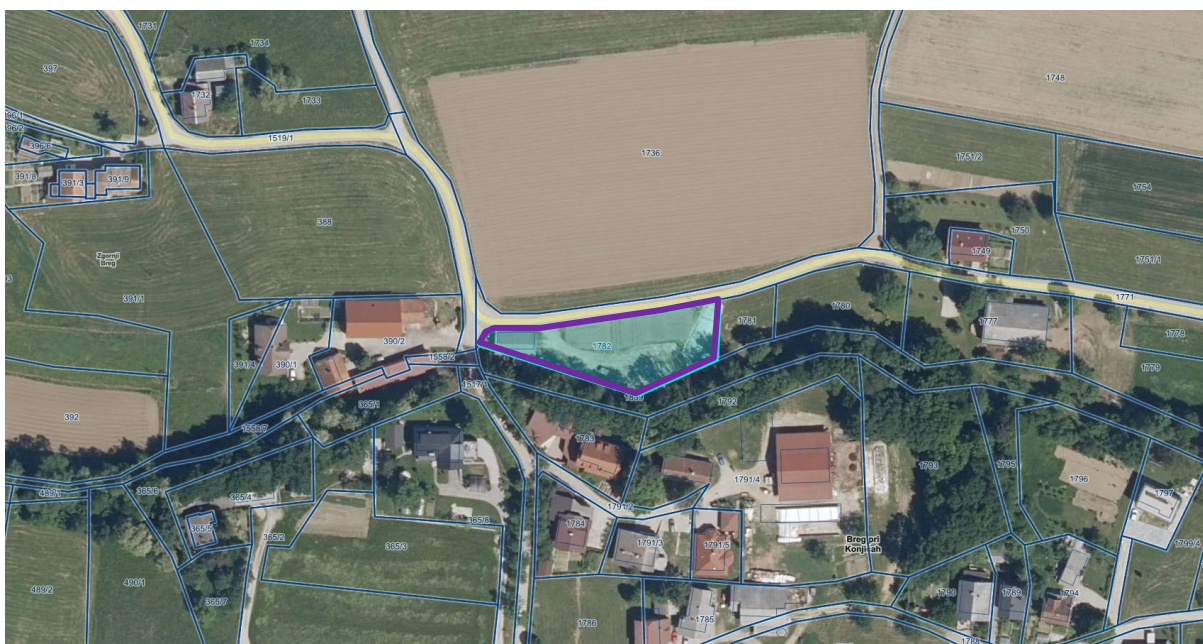
Parcela se, gledano na širše obravnavano lokacijo, nahaja na območju razpršene poselitve / pretežno posamične poselitve. Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja v EUP PO10 in zajema obcestno poselitev južno od lokalne ceste, ki predstavlja obvoznico Breg pri Konjicah (LC383082). Obravnavana obstoječa posamična poselitev zajema obstoječe območje večjega kmetijskega gospodarstva - kmetije. Kmetije sestavljajo na skrajnem zahodnem delu obstoječega stavbnega zemljišča stanovanjska hiša in več kmetijskih objektov, ki služijo kmetijski pridelavi.

Mladi prevzemnik kmetije želi na območju predlagane širitve stavbnega zemljišča zgraditi novo stanovanjsko hišo.





Slika 1/ prikaz območja obravnavane parcele na digitalnem katastru in DOF posnetku (vir: PISO – občina Slovenske Konjice)



Slika 2/ prikaz območja predvidene parcele za širitev stavbnega zemljišča parcel na izseku OPN (vir: OPN Občina Slovenske Konjice), **(vijolična barva)**



### 3.3 Opis območja zatečenega stanja

Zatečeno stanje zemljišča predstavlja v naravi kmetijsko zemljišče.

#### - namenska raba zemljišča

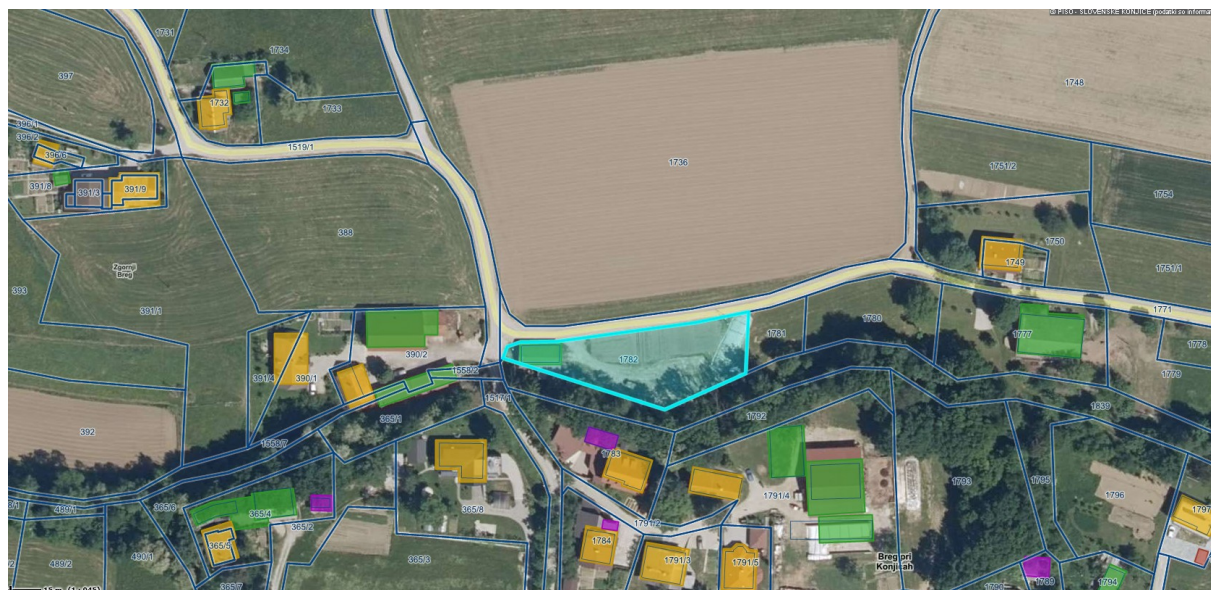
Šifra rabe	Opis rabe	Delež rabe na parceli (%)
20100	najboljša kmetijska zemljišča	75,5
20200	druga kmetijska zemljišča	24,5

#### - dejanska raba prostora

Šifra namenske rabe	Namenska raba	Delež namenske rabe v %
30	- pozidano in sorodno zemljišče	6,80
10	- kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	93,20

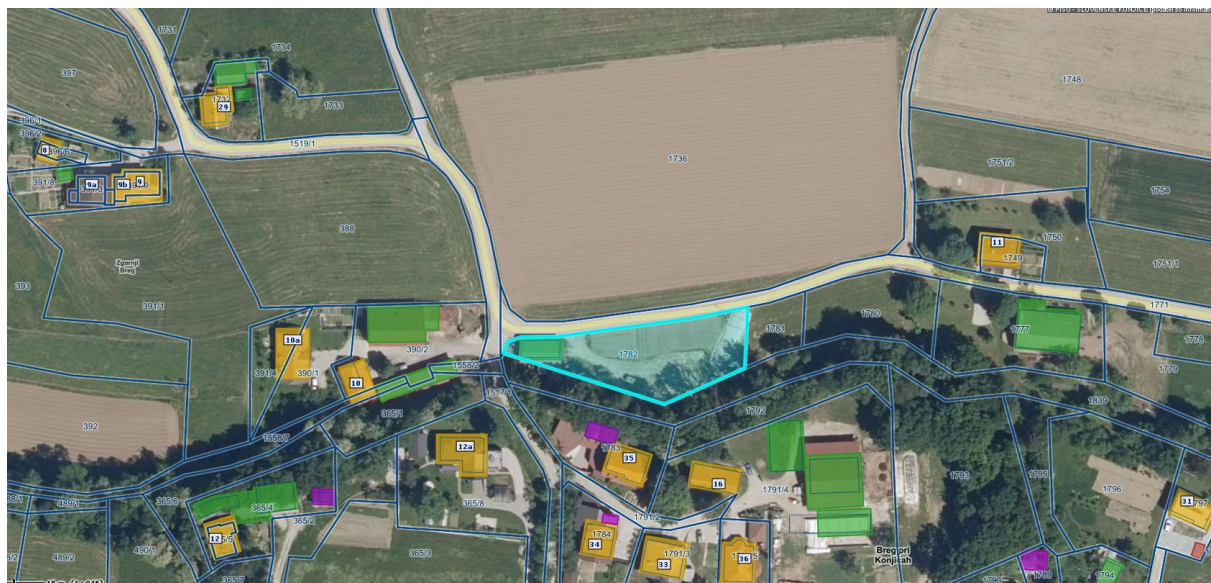
Obravnavani teren je v ravnini, ki ga na jugu omejuje lokalna cesta na jugu pa manjši neimenovan potok/jarek. Na zahodu obravnavane parcele se nahaja obstoječi kmetijsko gospodarski objekt. Obstoječe območje stavbnega zemljišča EUP PO10 zajema dva objekta s hišno številko (10 in 10a). Po razpoložljivih podatkih gre za stanovanjski hiši lastnikov kmetijskega gospodarstva dveh generacij. Ostali objekti v območju obstoječega stavbnega zemljišča služijo aktivni kmetijski pridelavi oz. so v funkciji kmetije.

Vsi objekti, imajo dostop vezan na kategorizirano lokalno cesto (LC383082) (parc. št. 1771, 1519/2, k.o. 1114-Konjiška vas).



Slika 3/ - prikaz katastra stavb (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)

Stavbe glede na dejansko rabo	
	Stanovanjski del stavbe
	Gostinski del stavbe
	Poslovni del stavbe
	Trgovski del stavb in deli stavb za storitvene dejavnosti
	Deli stavb za promet in izvajanje elektronskih komunikacij
	Industrijski in skladiščni deli stavbe
	Deli stavb splošnega družbenega pomena
	Kmetijski deli stavbe
	Obredni deli stavb
	Drugi nestanovanjski deli stavbe
	Del stavbe namenjen živalim ali rastlinam
	Del stavb za posebne namene
	Ruševina
	Nestavba
	*Mešana raba (stavba vsebuje vsaj 2 stavbna dela, ki imata različno rabo)



Slika 4/ - prikaz katastra stavb s hišnimi števkami (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)

### 3.4 Opis obravnavanega poselitvenega območja

Na zahodni strani obravnavane parcele predvidene za širitev stabnega zemljišča se nahaja obstoječe stavbno zemljišče, s podrobno namensko rabo prostora A- površine razpršene poselitve.

Večji del obstoječe poselitve predstavljata dve stanovanjski hiši ter pomožnimi objekti, ki služijo ali stanovanjski ali kmetijski namembnosti.

Obstoječa pozidava priča o izrazitem gručastem poselitvenem vzorcu. Objekti so praviloma tlorisno (sleme strehe) vsi prostorsko umeščeni okrog centralnega dvorišča, ki tvori celoten kompleks kmetije. Obstoječi objekti znotraj EUP PO10 izražajo stanje oblikovanja 70-tih in 80-tih let prejšnjega stoletja. Kmetijsko gospodarski objekti sledijo vzorcu oblikovanja funkcije namembnosti uporabe objektov in lokalne stavbarske arhitekture.

Orientiranost kmetijskih objektov (sleme streh pravokotnega tlorisa) je vzhod-zahod ter stanovanjski objekti sever – jug. Tlorisni gabariti objektov znotraj EUP so praviloma pravokotni. Večja razmerja (dolžina/širina) tlorisov so izrazitejša pri kmetijskih objektih, ki nakazujejo na dejstvo po sledenju zagotavljanja potrebne površine in prilagajanju kmetijske tehnologije pri kmetovanju.

Na podlagi zapisanega gre prepoznati obstoječe območje EUP kot avtohtoni poselitveni vzorec, ki se kaže kot gručasta poselitev (tudi obcestna pozidava).

Priporočeno oz. skladno z določili veljavnega OPN je, da se takemu vzorcu sledi tudi na obravnavani parceli 1782, k.o. 1114 Konjiška vas ki je predmet širitve satavbenega zemljišča elaborata lokacijske preveritve.



Slika 5/ - pogled iz severa na obstoječo kmetijo



Slika 6/ - pogled iz SZ na obstoječo kmetijo





Slika 7/ - pogled iz zahoda na obstoječo kmetijo



Slika 8/ - pogled iz vzhoda na obstoječo kmetijo

**3.5 Urbanistična analiza obstoječega stabnega zemljišča**

Obstoječe območje poselitve obravnavanega stavbnega zemljišča PNRP A v EUP PO10 obsega naslednje parcele oz. dele parcel:

390/1, 390/2, 1558/2, 1839, 1558/7, 1519/2, vse k.o. 1114 Konjiška vas

Velikost obstoječega poselitvenega območja predlaganega za širitev:	- 2579,13 m <sup>2</sup> (0,258 ha)
Veljavni prostorski akti na obravnavanem območju:	- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22)
Enota urejanja prostora (EUP) obstoječega poselitvenega območja	- PO10 / PNRP A- razpršena poselitev

**Del obstoječega območja stavbnega zemljišča, v velikosti 194 m<sup>2</sup>, na območju zemljiške parcele št. 1558/7, k.o. 1114 Konjiška vas se prestavi na vzhodni del oz, na območje parc. št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas.**

**3.6 Analiza zemljiških parcel predlaganih za širitev in prestavitev stavbnega zemljišča**

Območje predvideno za širitev stavbnega zemljišča EUP PO10 posega na del območja kmetijskega zemljišča K1 in K2, ter obsega del zemljiške parcele št.:

- 1782, k.o. 1114 Konjiška vas

Veljavni prostorski akti na obravnavanem območju:	- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22)
Namenska raba obravnavanih parcel: - ONRP - PNRP	- kmetijsko zemljišča - K1 (najboljša kmetijska zemljišča) - K2 (druga kmetijska zemljišča)
Enota urejanja prostora (EUP):	- PO10
Boniteta kmetijskega zemljišča:	- 69 BT <b>(priloženo mnenje KGZ – utemeljenost posega)</b>

Na obravnavanem poselitvenem območju še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

## Priloga 1:

## OBRAZEC: UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

VSEBINA	PODATKI
ZAP.ŠT.POSEGA	
KMG-MID	100358353
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	Kmetija leži na nižinskem območju občine Slovenske Konjice. Na dan oddaje zbirne vloge za leto 2022 ima kmetija v obdelavi 9,62 ha kmetijskih zemljišč. Od tega je 6,63 ha trajnih travnikov, 2,72 ha njiv, 0,21 ha vinograda in 0,06 ha začasnega travnika. Na njivah pridelujejo predvsem krmo za živino (silažno koruzo, ječmen in travno deteljne mešanice) ter zelenjavo in poljščine.
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Na dan 1. 2. 2022 je bilo na kmetiji skupaj (govedo, prašiči, konji in kokoši) 12,78 GVŽ. Na kmetiji redijo krave dojlje ter mlado pitano govedo. Imajo tudi enega konja ter prašiče in kokoši za lasno oskrbo. Obremenitev kmetijskih zemljišč je znašala 1,32 GVŽ/ha.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	- Večnamenski gospodarski objekt- hlev za govedo, konja, prašiče in kokoši z strojno lopo, gnojiščem ter z jamo za gnojnico. - Traktor ter ostala strojna oprema za spravilo krme iz travnatih in njivskih površin ter obdelavo tal: kosilnica, obračalnik, zgrabljalik, nakladalna prikolica, plug, brana, škropilnica, cisterna za gnojevko.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji so predvideni mladi prevzemniki, ki so si že ustvarili družinico in rešujejo stanovanjski problem. Imajo veselje do kmetovanja, ter delovne izkušnje.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost za prodajo zelenjave.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU	Gradnja družinske stanovanjske hiše za bodoče mlade prevzemnike.
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Predvidena gradnja stanovanjske hiše v velikosti 80 m <sup>2</sup>
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Rešitev stanovanjskega problema za bodoče mlade prevzemnike kmetije neposredno na kmetiji kjer so gospodarski objekti. Sprememba zazidalnega območja (preoblikovanje oz. zamenjavo stavbnega in kmetijskega zemljišča.
- MNENJE O KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU, PREDLAGANEM ZA GRADNJO OBJEKTA	Predlagano zemljišče, iz kmetijskega zemljišča v zazidalno zemljišče, se nahaja na prac. št. 1782 v k.o. 1114 - Konjiška vas v predvideni površini cca. 700 m <sup>2</sup> . Predlagano zemljišče se nahaja ob cesti blizu gospodarskega poslopja. V naravi je del utrjenega zemljišča, kjer že stoji kozolec ter del njive. To zemljišče bi spremenili v stavbno zemljišče. Parcelo k.o. TOLSTI VRH 1117, parcelna št. 118/4 pa bi v enaki velikosti vrnili nazaj v kmetijsko zemljišče.
- MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJE	Z spremembo - zamenjavo zazidalnega območja bodo imeli mladi možnost urediti dom za svojo družino neposredno na kmetiji, ki jo nameravajo prevzeti. Mladi bodo ostali na kmetiji, kar je velikega pomena, saj bodo tako poskrbeli za



živino ter obdelanost kmetijskih površin, kar bo vplivalo na urejenost in poseljenost tega dela slovenskega podeželja. Sočasno bodo poskrbeli za starše, da ne ostanejo sami, ko ostarijo. Bodoči mladi prevzemniki, ki si želijo postaviti družinsko hišo, imajo močno voljo in veliko ciljev za razvoj kmetije, ki bi jih radi uresničili.

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije  
Kmetijsko gozdarski zavod Celje

Stanko JAMNIK, univ.dipl.inž.agr., direktor

Igor ŠKERBOT, univ.dipl.inž.agr., svetovalec specialist II

Alenka Sekirnik, univ.dipl.inž.zoot., Koordinator II, Izpostava Slovenske Konjice

Datum: 10. 1. 2023



### 3.7 Opis predlagane širitve vključno s prestavitvijo

Investitor oz. prevzemnik kmetije želi na vzhodnem delu obstoječega stavbnega zemljišča, na parcelni št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas, zgraditi novo enostanovanjsko hišo. Predviden objekt novogradnje bo po razširitvi stavbnega zemljišča vzhodno od obstoječe poselitve, v prostoru dopolnjeval gručo obstoječih objektov ter s tem nadaljeval obcestno pozidavo.

Gre v celoti za ohranjanje obstoječih dejavnosti znotraj obstoječe poselitve. Z ohranitvijo obstoječih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) osnovne EUP PO10 oz. posamične poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec določen z Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22).



Slika 9/ - pogled na predvideno lokacijo obravnave (v ospredju)



Slika 10/ - pogled na predvideno lokacijo obravnave



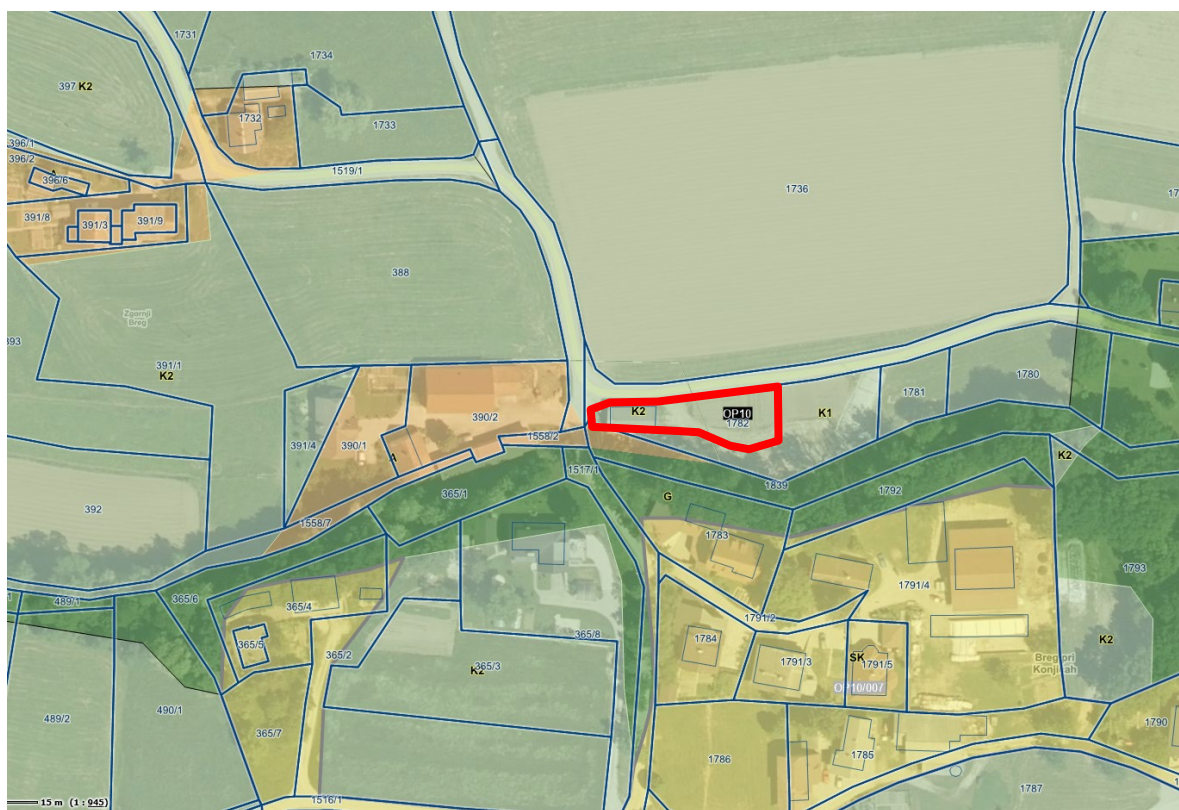
Slika 11/ - grafični izsek območja iz katerega je razvidno, da gre za namensko rabo, ki se šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZureP-3) (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)



### 3.7.1 Izračun deleža povečanja / preoblikovanja stavbnega zemljišča

Velikost obstoječega stavbnega zemljišča EUP (A):	<b>2579 m<sup>2</sup> (0,257 ha)</b>
Matematični izračun po ZUreP-3:  <b>20% od 2579 m<sup>2</sup> = 512 m<sup>2</sup> → kar je skladno z ZUreP-3:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delež izvzema oz. prestavitve <b>194 m<sup>2</sup></b></li> <li>- delež širitve glede na obstoječo površino stavbnega zemljišča: <b>20%</b></li> <li>- <i>max dovoljena površina po ZUreP-3 = 600 m<sup>2</sup></i></li> </ul>	
Velikost predlagane širitve + prestavitve:	<b>706,00 m<sup>2</sup></b>
Skupna velikost po preoblikovanju:	<b>3091,00 m<sup>2</sup></b>

Velikost predlagane širitve, po izračunu veljavne zakonodaje znaša 512 m<sup>2</sup>. Prav tako se na zahodni strani del obstoječega stavbnega zemljišča izvzame oz. prestavi na predlagano območje širitve (194 m<sup>2</sup>). S seštevkom prestavitve in povečanja v okvirih določil ZUreP (706 m<sup>2</sup>) je oblikovana širitev na obravnavani parceli dovolj velika, da bo zagotovljena funkcionalnost objekta s pripadajočimi površinami, ki bodo služile uporabi objekta ter možnost gradnje pomožnih objektov skladno z namensko rabo prostora.



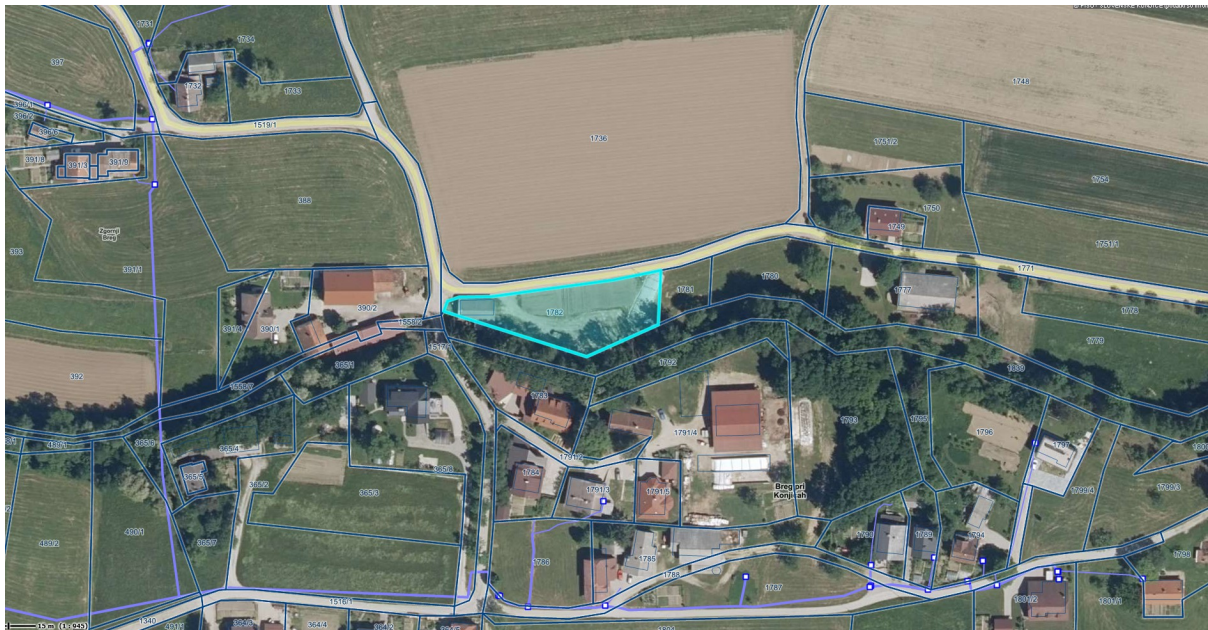
Slika 12/ - prikaz širitve stavbnega zemljišča v EUP PO10 (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)



### 3.7.2 Možnost priključevanja predvidenega objekta na javno infrastrukturo

#### Vodovod:

Na podlagi razpoložljivih podlag (geodetski načrt, GJI) se z zagotovostjo predvideva, da bo objekt možno oskrbovati s pitno vodo preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja, priključek na omrežje se izvede zahodno od obravnavane lokacije predvidene širitve z zagotovitvijo ustreznega odmika oz. upoštevanja varovalnega pasu.



Slika 13/ - prikaz obstoječega vodovodnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)

#### Elektrika:

Na širše obravnavanem območju predmetne parcelne št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas, se nahaja obstoječe elektro omrežje. NN elektro priključek za potrebno elektrifikacijo nove stanovanjske hiše se zagotovi skladno s pogoji pristojnega upravljalca elektro vodov s posebnim načrtom NN elektro priključka, na podlagi pogojev v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Vir napajanja je na vzhodnem delu parcelne št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas.



Slika 14/ - prikaz obstoječega električnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)



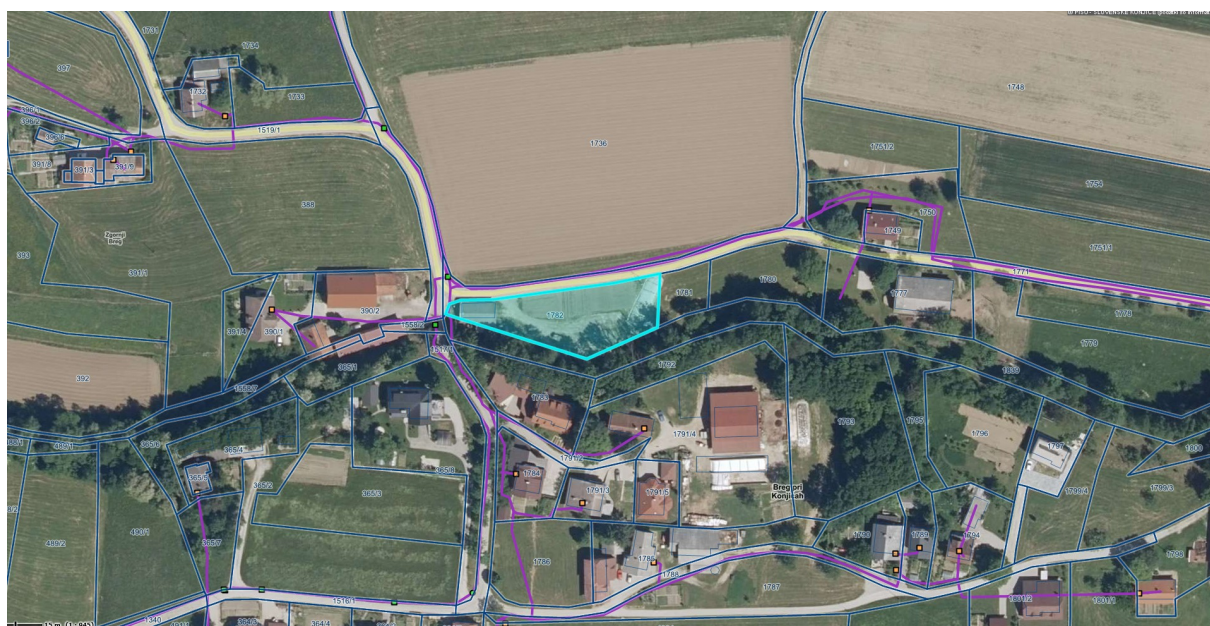
### Kanalizacija:

Na širše obravnavanem območju ni izvedenega javnega kanalizacijskega sistema odvajanja odpadnih voda. Prav tako ni razpoložljivega meteornege kanalizacijskega sistema. Obstoječa poselitve ima lastne individualne rešitve odvajanja odpadnih voda preko malih komunalnih čistilnih naprav in s ponikanjem meteornih voda.

Enako reševanje odpadnih voda se predvideva za predvideno novo gradnjo. Lokacija ponikanja in MKČN se v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in mnenj predvidi na južni strani predvidene širitve stavbnega zemljišča.

### Elektronske komunikacije:

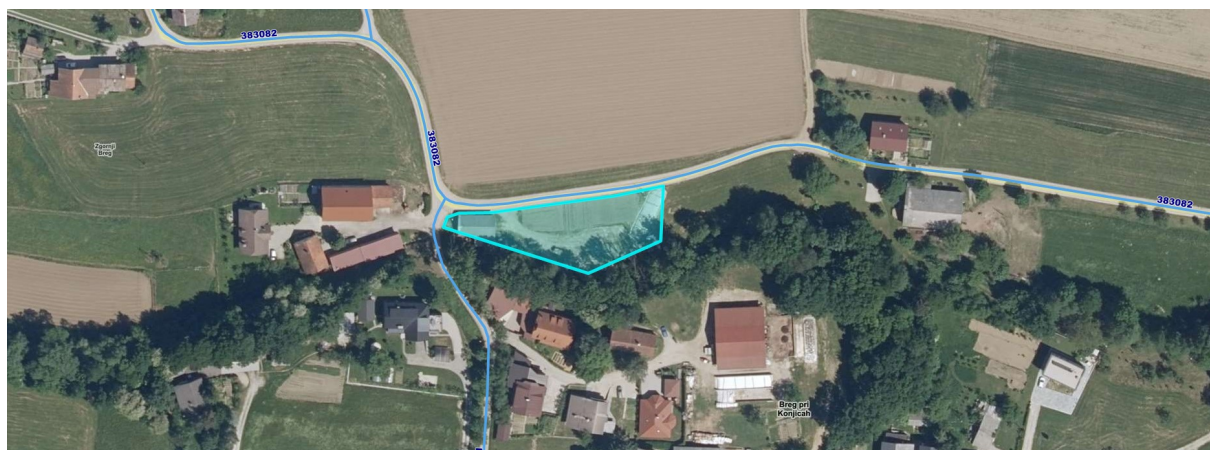
Na severnem delu obravnavanega območja se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki zagotavlja možnost priključevanja in zagotavlja ustrezeni signal. Lokacija priključevanja se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z mnenji upravljalca.



Slika 15/ - prikaz obstoječegatelekomunikacijskega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)

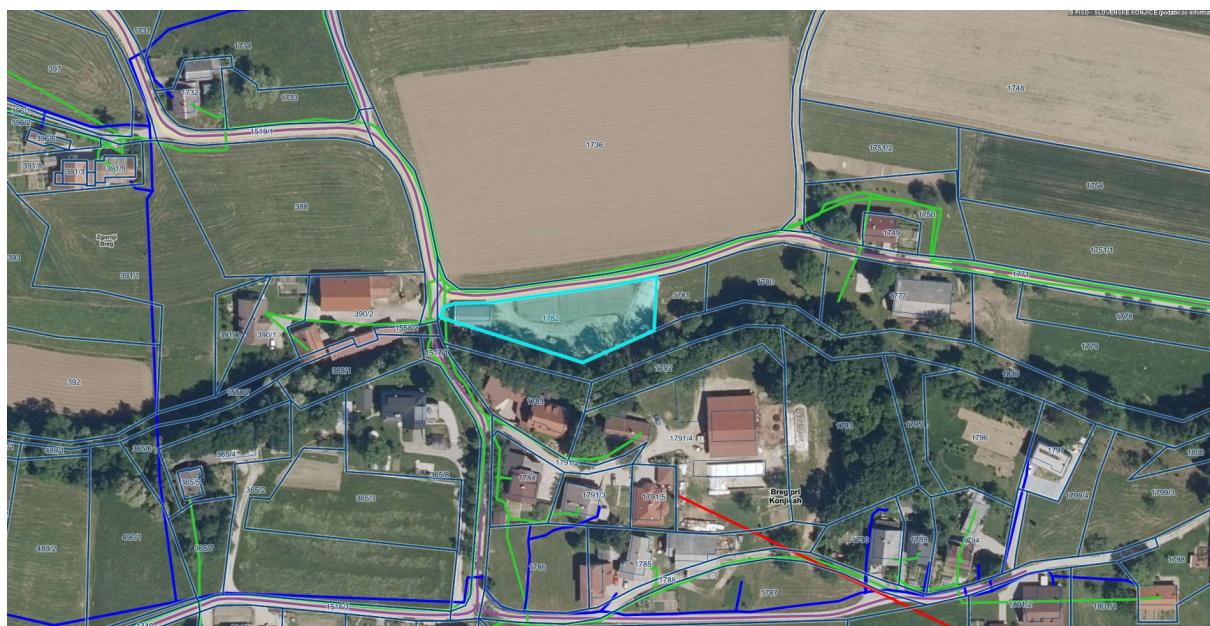
### Dostop:

Dovoz / uvoz na obravnavano območje lokacijske preveritve se izvede iz kategorizirane lokalne ceste (LC383082), skladno s pogoji upravljalca. Potrebno je zagotoviti preglednost in varnost pri vključevanju v promet.



Slika 16/ - prikaz obstoječega prometnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)





Slika 17/ - prikaz GJI na skupni karti (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)

### 3.8 Varovana območja in varovalni pasovi

#### 3.8.1 Narava

Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja na območju naravne vrednote Slovenske Konjice Dobovi gozdovi IŠ6071, ki je določena s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19 ter sklep št. 35600-46/2017 z dne 16. 2. 2018 in sklep št. 35600-10/2021-5 z dne 21.1.2021).

Na podlagi predhodnjega mnenja, ki ga je izdal Zavod RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3562-3404/2025-3, z dne 8. 7. 2025), so pri zarisu širitve stavbnega zemljišča bile upoštevane usmeritve, ki jih Zavod navaja v navedenem mnenju:

*Gradnja oz. drugi posegi na obravnavanih parcelah naj ne posegajo v obvodno drevnino potoka v razdalji najmanj 10m od struge potoka. Predlagamo, da se na ta način izriše tudi novo stavbno zemljišče. Ob upoštevanju navedene usmeritve in obveznega zapisa v gradivu, da zemljišče sega na območje navedene naravne vrednote menimo, da bo elaborat Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas, ustrezen.*

Navedeni potok na jugu obravnavane lokacije širitve stavbnega zemljišča ni zaveden v Atlasu voda. Gre za strugo občasnega odvodnega Jarka, ki služi za odvodnjavanje meteornih voda, ki se stekajo z južnega poraščenega pobočja. Ne glede na navedeno, je treba navedeno korito odvodnega jarka čistiti skladno z usmeritvami Zavod RS za varstvo narave.



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA CELJE

Vodnikova ulica 3 | 3000 Celje  
T 03 42 60 343  
E zrsvn.oece@zrsvn.si | www.zrsvn.si

Številka: 3562-3404/2025-3  
Datum: 8. 7. 2024

**ArhitektTis, Matej Tisel s.p.**  
Ulica Antona Martina Slomška 5,  
3230 Šentjur

[matej.tisel@gmail.com](mailto:matej.tisel@gmail.com)

**ZADEVA: Predhodno mnenje k elaboratu lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas**

Z vlogo z dne 19. 6. 2025, ste naslovni zavod zaprosili za izdajo predhodnega mnenja k mnenja k elaboratu lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas.

Vlogi ste priložili

- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas, št. proj LP – SloKonjice\_2025 izdelovalca ArhitektTis, Matej Tisel s.p., Ulica Antona Martina Slomška 5, Šentjur in Pro.Arh d.n.o. Petrovče 160, Petrovče, april 2025

Predhodno mnenje k elaboratu lokacijske preveritve izdajamo na podlagi izdajamo na podlagi določil 117. člena Zakona o ohranjanju narave – (Uradni list RS, št. 96/04 – ZON-UPB2, 61/06 – ZDru-1, 32/08 – odl. US, 8/10 - ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – Zdeb, 105/22 – ZZNSPP in 18/23 – ZDU-1O).

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišče na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas. Predmet lokacijske preveritve je določitev in širitev stavbnega zemljišča.

Na podlagi prejete vloge in dokumentacije ugotavljamo, da se ureditveno območje, ki je predmet lokacijske preveritve nahaja na območju naravne vrednote Slovenske Konjice Dobovi gozdovi IŠ 6071, ki je določena s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19 ter sklep št. 35600-46/2017 z dne 16. 2. 2018 in sklep št. 35600-10/2021-5 z dne 21.1.2021).

Podajamo naslednjo usmeritev za razširitev stavbnega zemljišča:

- Gradnja oz. drugi posegi na obravnavanih parcelah naj ne posegajo v obvodno drevnino potoka v razdalji najmanj 10m od struge potoka. Predlagamo, da se na ta način izriše tudi novo stavbno zemljišče.

Ob upoštevanju navedene usmeritve in obveznega zapisa v gradivu, da zemljišče sega na območje navedene naravne vrednote menimo, da bo elaborat Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve na parc. št. 1558/7 in 1782, k. o. 1114 Konjiška vas, ustrezen.

Podrobnejše usmeritve oz. pogoje za gradnjo bomo podali v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Obveščamo vas da mnenje o skladnosti elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča v skladu z 41. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) izda Ministrstvo za naravne vire in prostor.

S spoštovanjem.

Pripravil:

Matej Demšar, univ. dipl. inž. gozd.  
naravovarstveni svetnik



Tomaž Acman, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
naravovarstveni svetnik  
vodja OE Celje



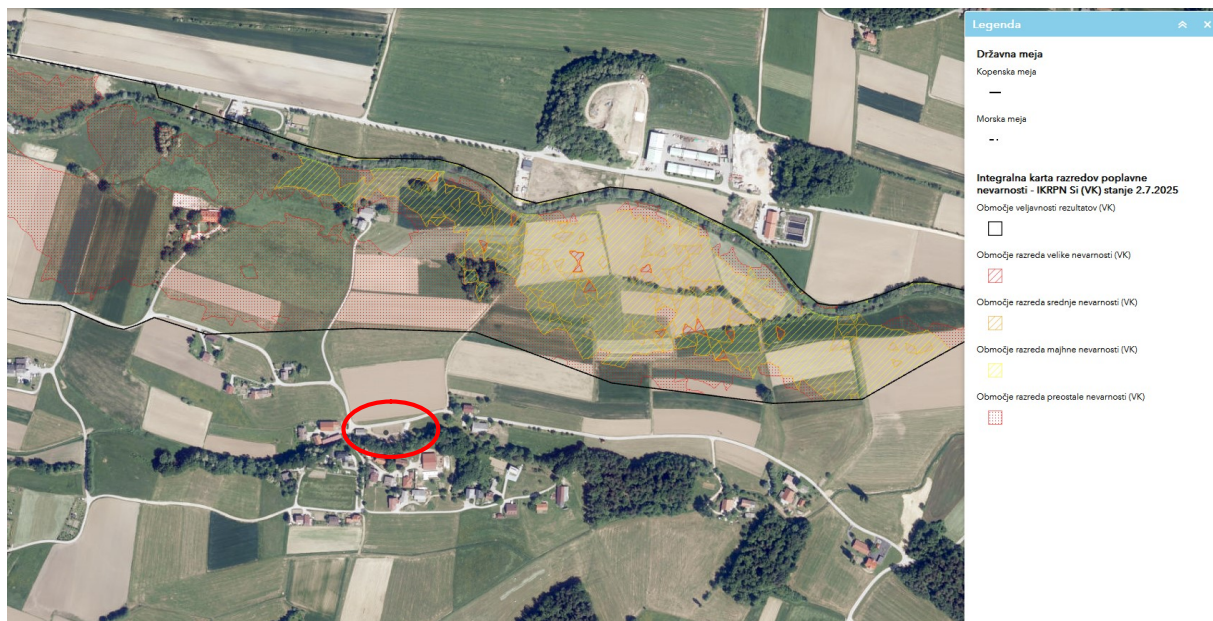
Poslati:

- Naslov
- [katjaa.kadilnik@gmail.com](mailto:katjaa.kadilnik@gmail.com)
- arhiv

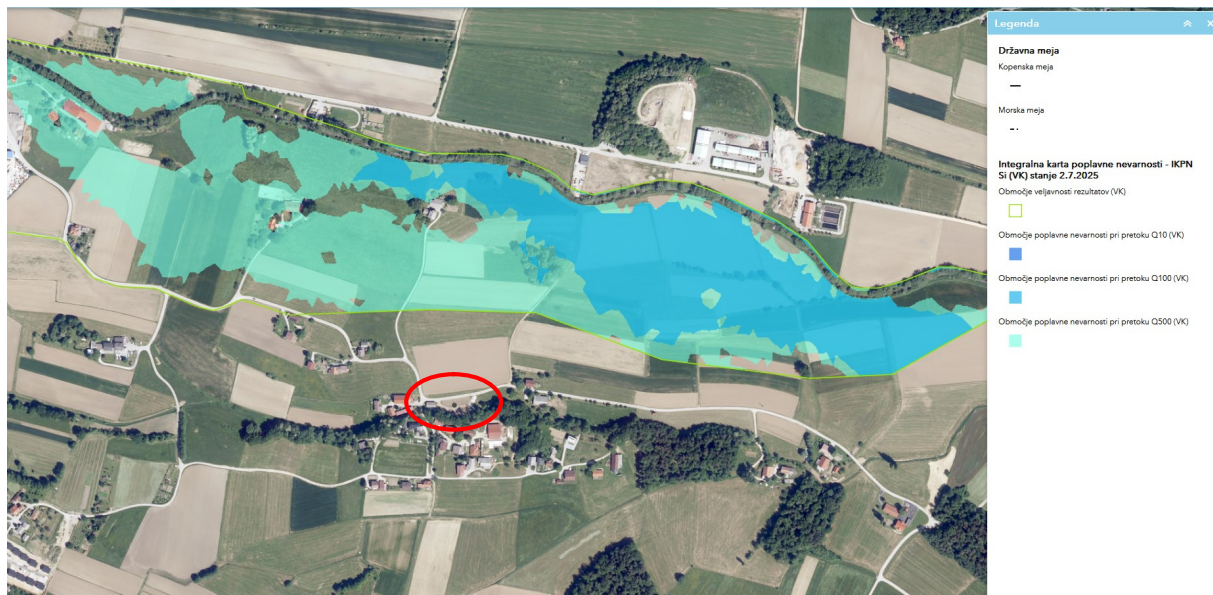


### 3.8.2 Vode

Širše območje obravnavane lokacije lokacijske preveritve ni poplavno ogroženo. Kar izkazuje izsek iz vsebin Atlasa voda (MNVP, DRSV)



Slika 18/ - izsek iz Integralne karte poplavne nevarnosti – IKPN Si (VK stanje 2. 7. 2025i (vir: Atlas voda, DRSV)



Slika 19/ - izsek iz Integralne karte razredov nevarnosti – IKRPN Si (VK stanje 2. 7. 2025i (vir: Atlas voda, DRSV)

### 3.8.3 GJI

Obravnavano območje, oz. parc. št. 1782, k.o. 1114 Konjiška vas, na severu v smeri vzhod - zahod /ob cesti/, poteka telekomunikacijski vod.

Navedeni telekomunikacijski vod ni v vplivnem območju novo predvidenega objekta. Lokacijo določi upravljavec telekomunikacijskega voda.

Vsi ostali navedeni infrastrukturni vodi (NN el.) so v mejah oddaljenosti v katere se z novogradnjo ne bo posegalo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in izkazanih projektnih pogojev upravljavcev komunalne infrastrukture, se natančno določijo odmiki predvidenega objekta.

Prav tako je treba upoštevati varovalni pas lokalne ceste z ustreznimi odmiki.

### 3.9 Pričakovani vplivi na okolje nameravanega posega

Z gradnjo predvidene stanovanjske hiše ne gre pričakovati negativnih vplivov na okolje, kakor tudi ne na obstoječo posamično poselitvev.

### 3.10 Usklajenost / utemeljitev predlagane spremembe stavbnega zemljišča z Zakonom o urejanju prostora, varstvenimi usmeritvami in ostalimi pravnimi režimi

#### 3.10.1 Utemeljitev skladnosti s 128. členom ZUreP-3

Kriteriji 128. člena ZUreP-3	Utemeljitev
Občina ima sprejet OPN.	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22)
Podrobnejša namenska raba prostora (PNRP) na območju obravnavane lokacijske preveritve je posamična poselitve (307. člen ZUreP-3)	PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Slovenske Konjice opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno z 307. člen ZUreP-3 (280. členom ZUreP-2) se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

<p>Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.</p>	<p><b>Ne presega.</b></p> <p>Velikost predvidene širitve znaša 600 m<sup>2</sup>. Predvidena širitev na obravnavani parceli je dovolj velika, da je zagotovljena funkcionalnost stanovanjskega objekta s pripadajočimi površinami, ki bodo služila objektu in njegovi uporabi.</p> <p>Velikost obstoječega/izvirnega območja znaša 2579 m<sup>2</sup> (0,257 ha)</p> <p>Delež spremembe glede na izvirno površino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2579 m<sup>2</sup> /20%= 512 m<sup>2</sup> → kar je v mejah dovoljenega po ZUreP-3</li> <li>- s seštevkom izvzema /prestavitve dela izvirnega območja na zahodu (<b>194 m<sup>2</sup></b>) in 20% povečanjem se zagotovi ustrezna površina za gradnjo (<b>706 m<sup>2</sup></b>)</li> <li>- delež širitve glede na obstoječo izvirno površino stavbnega zemljišča znaša <b>20%</b></li> </ul>
<p>Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.</p>	<p>Znotraj obravnavanega območja ni bila izvedena še nobena lokacijska preveritev.</p>

### 3.10.2 Utemeljitev skladnosti s kriteriji določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 31. členom ZUreP-3

Kriteriji 31. člena ZUreP-3	Utemeljitev
	<p>(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve tako, da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih</li> </ul>	<p><b>Da</b></p> <p>Načrtovana gradnja stanovanjskega objekta, ki ga obravnava ta lokacijska preveritev, bo usklajen z obstoječimi arhitekturnimi in tipološkim vzorcem okoliške posamične poselitve.</p> <p>Oblikovni elementi in izhodišča predvidenega objekta (razmerje stranic, naklon strehe, kritina, fasada, faktor zazidanosti in faktor izkoriščenosti gradbene parcele) bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN občine Slovenske Konjice za območje razpršene poselitve območja EUP PO10.</p> <p>Na širšem obravnavanem območju je že obstoječa stanovanjska dejavnost, širitev stavbnega zemljišča, predvidena s to lokacijsko preveritvijo, pa je namenjena za razvoj enake (stanovanjske) dejavnosti. Gre za širitev obstoječih dejavnosti.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov</li> </ul>	<p><b>Da.</b></p> <p>Do obravnavanega območja parcele, predvidenega za širitev stavbnega zemljišča vodi obstoječa kategorizirana lokalna cesta (LC383082).</p> <p>Uvoz je mogoče načrtovati brez potrebnih rekonstrukcij kar je skladno z drugo alinejo 31. člena ZUreP-3.</p> <p>V neposredni bližini (obstoječa poselitev) poteka javni vodovod.</p> <p>Obstoječe poselitveno območje razpolaga z zadostno močjo električne energije (neposredna bližina NN vod na vzhodnem delu.</p> <p>Za potrebe čiščenja komunalnih voda se vgradi mala komunalna čistilna naprava.</p> <p>Območje obravnavane lokacije je ustrezno komunalno in prometno opremljeno.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</li> </ul>	<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal, prav tako predvideni stanovanjski objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnegasevanja, kot tudi ne povečanega hrupa glede na že obstoječo stanovanjsko in kmetijsko dejavnost.</p> <p>Gre za poseg z nebistvenimi vplivi na okolje.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</li> </ul>	<p><b>Da.</b></p> <p>Obravnavano območje lokacijske preveritve se</p>

	<p>nahaja na območju naravne vrednote Slovenske Konjice Dobovi gozdovi IŠ6071, ki je določena s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19 ter sklep št. 35600-46/2017 z dne 16. 2. 2018 in sklep št. 35600-10/2021-5 z dne 21.1.2021).</p> <p>Na podlagi predhodnjega mnenja, ki ga je izdal Zavod RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3562-3404/2025-3, z dne 8. 7. 2025), so pri zarisu širitve stavbnega zemljišča bile upoštevane usmeritve, ki jih Zavod navaja v navedenem mnenju (<i>mnenje priloženo</i>).</p> <p>Pri gradnji predvidenega objekta se zagotovi predpisane odmike s strani ZRSVN, OE Celje od bližnjega potoka (odvodni jarek), ki znaša minimalno 10.0 m.</p> <p>Prav tako je treba upoštevati morebitne neevidene (podzemne) vode in skladno z usmeritvami upravljalcev ustrezno ukrepati ob morebitnem odkritju.</p> <p>Poseg se prilagaja vsem pravnim in varstvenim usmeritvam.</p>
<p>- pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.</p>	<p><b>Da</b></p> <p>Pri umeščanju objekta je upoštevana dostopnost in konfiguracija terena, lokacija sosednjih kmetijskih zemljišč ter lega komunalnih vodov in naprav, ki potekajo v bližini območja lokacijske preveritve.</p> <p>Obstoječi teren obravnavanega območja izkazuje neravninski del zemljišča in s svojimi fizičnimi lastnostmi ne vpliva na možnost izvedbe predvidene gradnje / posega.</p>

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Marko Goričan, univ.dipl.inž.arh.**  
**ZAPS 1205, PA PPN**




## / 4 / KAZALO SLIK:

Slika 1/ prikaz območja obravnavane parcele na digitalnem katastru in DOF posnetku (vir: PISO – občina Slovenske Konjice).....	5
Slika 2/ prikaz območja predvidene parcele za širitev stavbnega zemljišča parcel na izseku OPN (vir: OPN Občina Slovenske Konjice), <i>(vijolična barva)</i> .....	5
Slika 3/ - prikaz katastra stavb (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	6
Slika 4/ - prikaz katastra stavb s hišnimi številkami (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	7
Slika 5/ - pogled iz severa na obstoječo kmetijo.....	7
Slika 6/ - pogled iz SZ na obstoječo kmetijo.....	7
Slika 7/ - pogled iz zahoda na obstoječo kmetijo.....	8
Slika 8/ - pogled iz vzhoda na obstoječo kmetijo.....	8
Slika 9/ - pogled na predvideno lokacijo.....	9
obravnav (v ospredju).....	9
Slika 10/ - pogled na predvideno lokacijo obravnave.....	9
Slika 11/ - grafični izsek območja iz katerega je razvidno, da gre za namensko rabo, ki se šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3) (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	9
Slika 12/ - prikaz širitve stavbnega zemljišča v EUP PO10 (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	10
Slika 13/ - prikaz obstoječega vodovodnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	11
Slika 14/ - prikaz obstoječega električnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	11
Slika 15/ - prikaz obstoječegatelekomunikacijskega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice)....	12
Slika 16/ - prikaz obstoječega prometnega omrežja (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	12
Slika 17/ - prikaz GJI na skupni karti (vir: PISO Občina Slovenske Konjice).....	13
Slika 18/ - izsek iz Integralne karte poplavne nevarnosti – IKPN Si (VK stanje 2. 7. 2025i (vir: Atlas voda, DRSV).....	14
Slika 19/ - izsek iz Integralne karte razredov nevarnosti – IKRPN Si (VK stanje 2. 7. 2025i (vir: Atlas voda, DRSV).....	14



---

## **/ 5 / SEZNAM PODATKOVNIH VIROV:**

- Občinski prostorski načrt:
  - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice  
(Uradni list RS, št. 70/16, 137/22)
- <http://www.e-prostor.gov.si/>
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/> (atlas voda/)
- [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- mnenje (Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, št. 3562-3404/2025-3, 8. 7. 2025)
- mnenje KGZS



**Pro.Arh**

**Prostorsko in arhitekturno načrtovanje,  
Goričan in Goričan, d.n.o., Petrovče 160, 3301  
Petrovče**



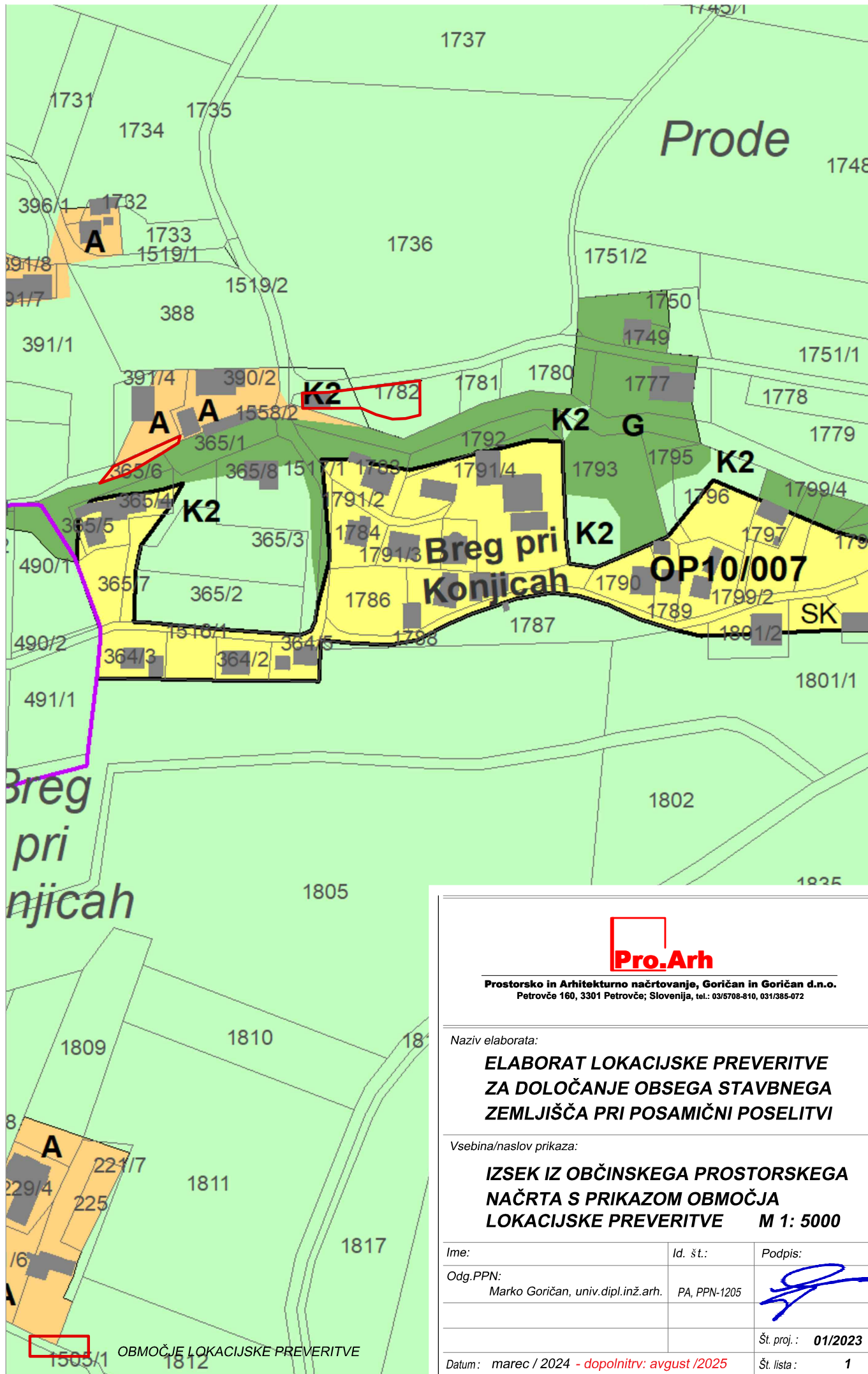
**ARHITEKTIS**  
Projektiranje in svetovanje  
Matej Tisel s.p.

Ulica A. Martina Slomška 5, 3230 Šentjur / tel.: 031 650 273 / E-mail: matej.tisel@gmail.com

---

## / 6 / GRAFIČNI DEL

---



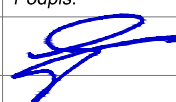
Prostorsko in Arhitekturno načrtovanje, Goričan in Goričan d.o.o.  
Petrovče 160, 3301 Petrovče; Slovenija, tel.: 03/5708-810, 031/385-072

Naziv elaborata:

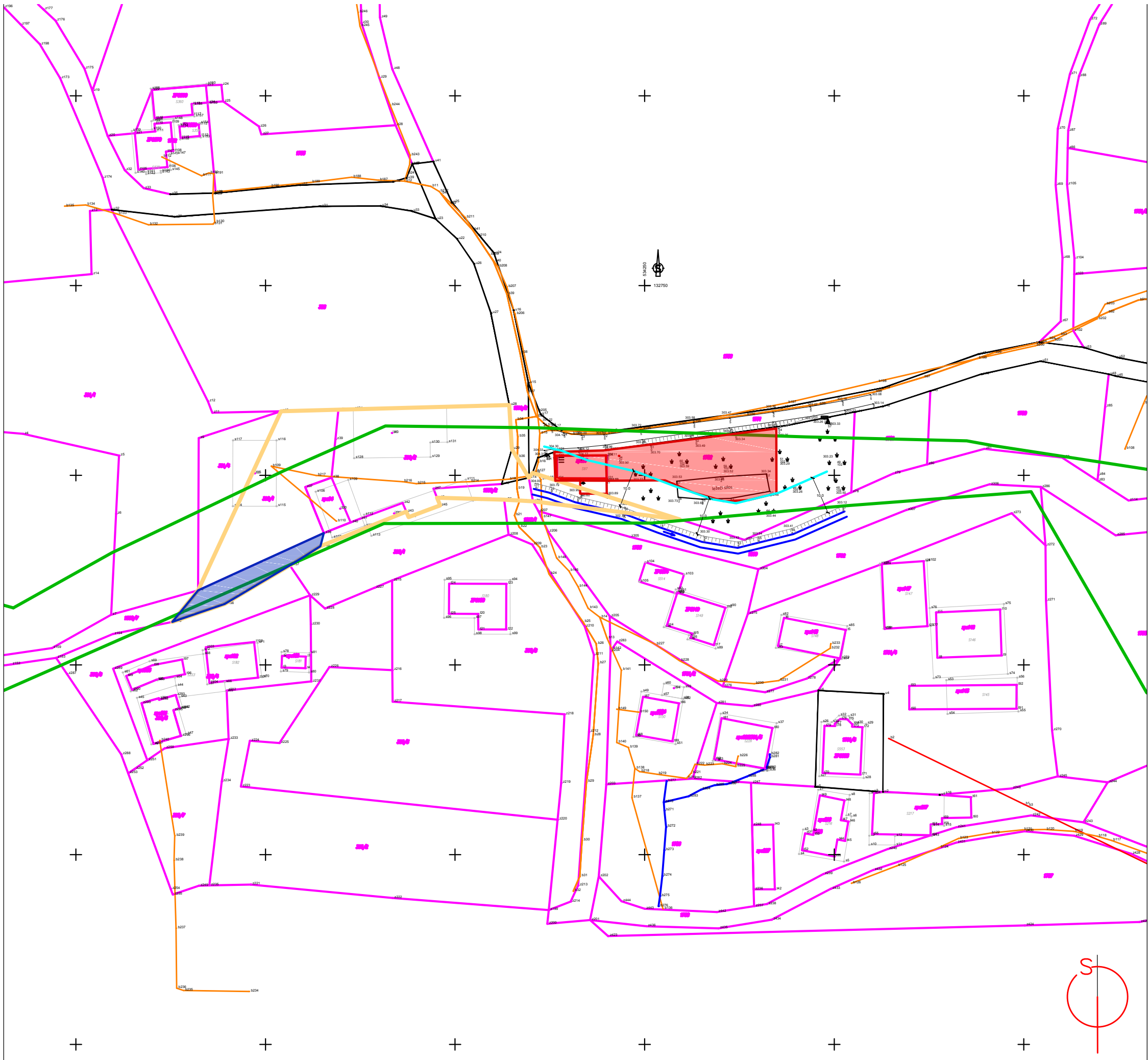
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA  
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

Vsebina/naslov prikaza:

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

Ime:	Id. št.:	Podpis:
Odg.PPN: Marko Goričan, univ.dipl.inž.arh.	PA, PPN-1205	
		Št. proj.: 01/2023
Datum: marec / 2024 - dopolnitr.: avgust /2025		Št. lista: 1





- LEGENDA:
- Hišna številka
  - Parcelle
  - KN – stavbe
  - GJI vodovod
  - GJI NN elektrovi
  - GJI elektronske komunikacije
  - GJI kategorizirana javna pot
  - izvorno območje stavbnega zemljišča /PNRP Ak/ (2.579,00 m<sup>2</sup>)
  - območje širitve stavbnega zemljišča (512 m<sup>2</sup> + 194 m<sup>2</sup>)=706 m<sup>2</sup>
  - območje izvzema/prestavitve stavbnega zemljišča (194 m<sup>2</sup>)
  - območje naravne vrednote Dobovi gozdovi IŠ6071
  - varovalni pas NV /10 m od potoka/ (smernice ZRSVN)



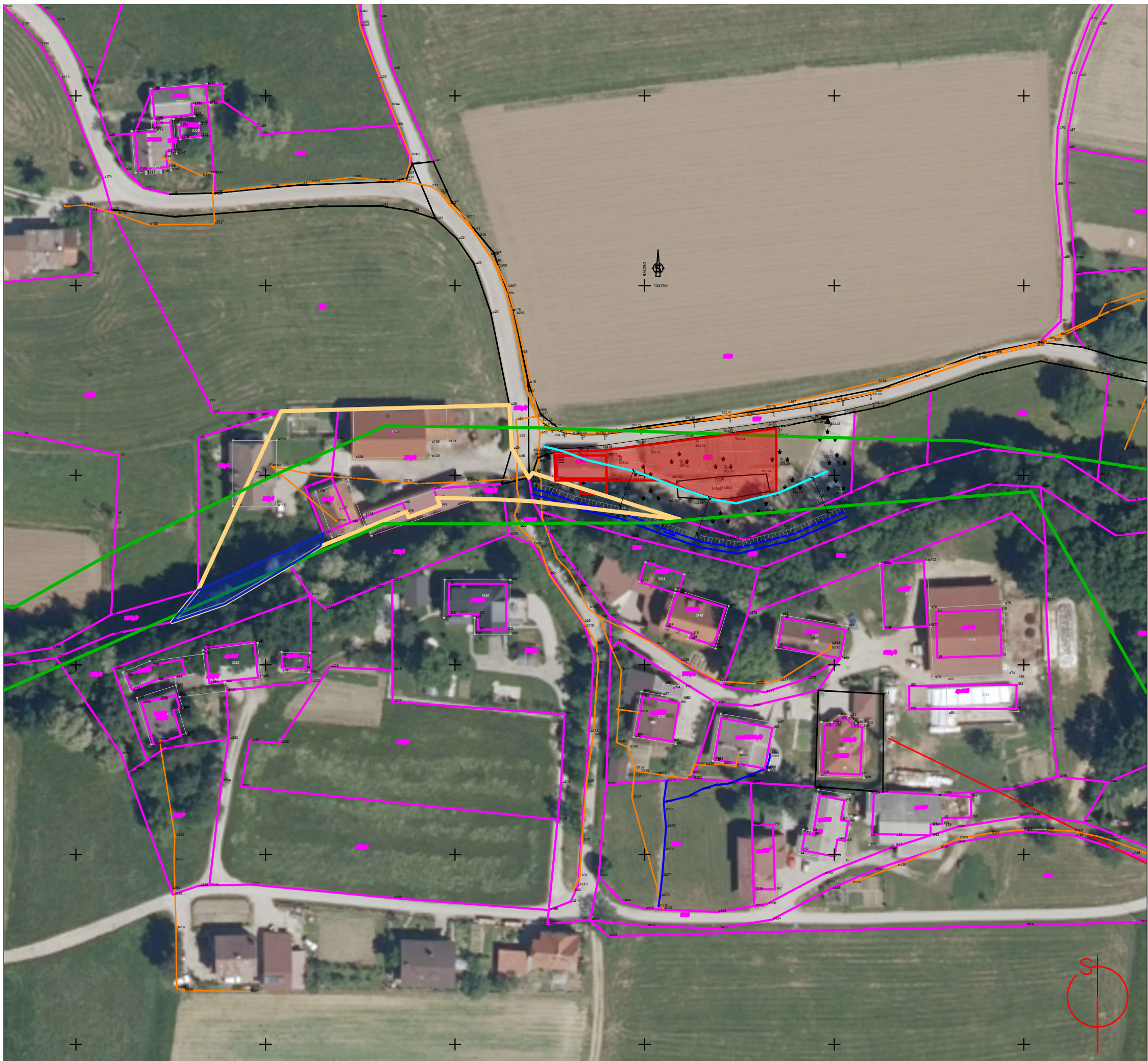
Prostorsko in Arhitekturno načrtovanje, Goričan in Goričan d.n.o.  
Petrovče 160, 3301 Petrovče; Slovenija, tel.: 03/5708-810, 031/385-072

Naziv elaborata:  
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA  
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

Vsebina/naslov prikaza:  
**SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA S  
PRIKAZOM PREDVIDENE PROSTORSKE  
UREDITVE**  
**M 1: 1000**

Ime:	Id. št.:	Podpis:
Odg.PPN: Marko Goričan, univ.dipl.inž.arh.	PA, PPN-1205	
		Št. proj. : 01/2024
Datum : marec / 2024 - dopolnitrv : avgust /2025		Št. lista : 2





- LEGENDA:
- Hišna številka
  - ▭ Parcele
  - ▭ KN – stavbe
  - GJI vodovod
  - GJI NN elektrovi
  - GJI elektronske komunikacije
  - GJI kategorizirana javna pot
  - ▭ izvorno območje stavbnega zemljišča /PNRP Ak/ (2.579,00 m<sup>2</sup>)
  - ▭ območje širitve stavbnega zemljišča (512 m<sup>2</sup> + 194 m<sup>2</sup>)=706 m<sup>2</sup>
  - ▭ območje izvzema/prestavitve stavbnega zemljišča (194 m<sup>2</sup>)
  - ▭ območje naravne vrednote Dobovi gozdovi IŠ6071
  - varovalni pas NV /10 m od potoka/ (smernice ZRSVN)



Prostorsko in Arhitekturno načrtovanje, Goričan in Goričan d.n.o.  
Petrovče 160, 3301 Petrovče; Slovenija, tel.: 03/5708-810, 031/385-072

Naziv elaborata:  
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA  
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

Vsebina/naslov prikaza:  
**SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA S  
PRIKAZOM PREDVIDENE PROSTORSKE  
UREDITVE**  
**M 1: 1000**

Ime:	Id. št.:	Podpis:
Odg.PPN: Marko Goričan, univ.dipl.inž.arh.	PA, PPN-1205	
		Št. proj. : 01/2024
Datum : marec / 2024 - dopolnitrv: avgust /2025		Št. lista : 2



