



## OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče  
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498  
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

### INFORMACIJE O POSTOPKU LOKACIJSKE PREVERITVE (134. – 140. ČLEN ZUREP-3)

Lokacijska preveritev je od uveljavitve prostorske zakonodaje sredi leta 2018 bila vpeljana kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja, ki jo omogoča Zakon o urejanju prostora; ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). Zakonodajalec je z njo želel poleg splošnih uveljavljenih instrumentov urejanja prostora, ki veljajo za dolgotrajne in toge, v določeni meri doseči prožnost v prostorskem načrtovanju in uvedel možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

S spremembami in dopolnitvami Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 v letu 2022 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) je instrument lokacijske preveritve bil nekoliko dopolnjen in je v [zakonu](#) obravnavan v poglavju 2.5 (134. člen - 140. člen).

Na tem mestu vam želimo ponuditi nekaj morebitno koristnih informacij.

Namen in postopek lokacijske preveritve obravnava Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 v letu 2022 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) v poglavju 2.5 (134. člen - 140. člen).

Povezava: [Zakon o urejanju prostora \(ZUreP-3\) \(PISRS\)](#)

Občina lahko na pobudo pobudnika oziroma investitorja (v nadaljevanju: pobudnik) prične postopek lokacijske preveritve, s katerim se omogoča nekatere možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko:

1. zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen);
2. za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (136. člen);
3. zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen).

Najpogostejša oblika lokacijskih preveritev je **povečanje območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi**, zato želimo v nadaljevanju predstaviti in obrazložiti zgolj ta segment.

Osnovni pogoj za možnost izvedbe lokacijske preveritve za povečanje območja stavbnega zemljišča je, da je obstoječe stavbno zemljišče v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo stavbnega zemljišča kot »**posamična poselitev**«. V grafičnem delu OPN je »posamična poselitev« označena s kratico »**A**« – **površine razpršene poselitve**.



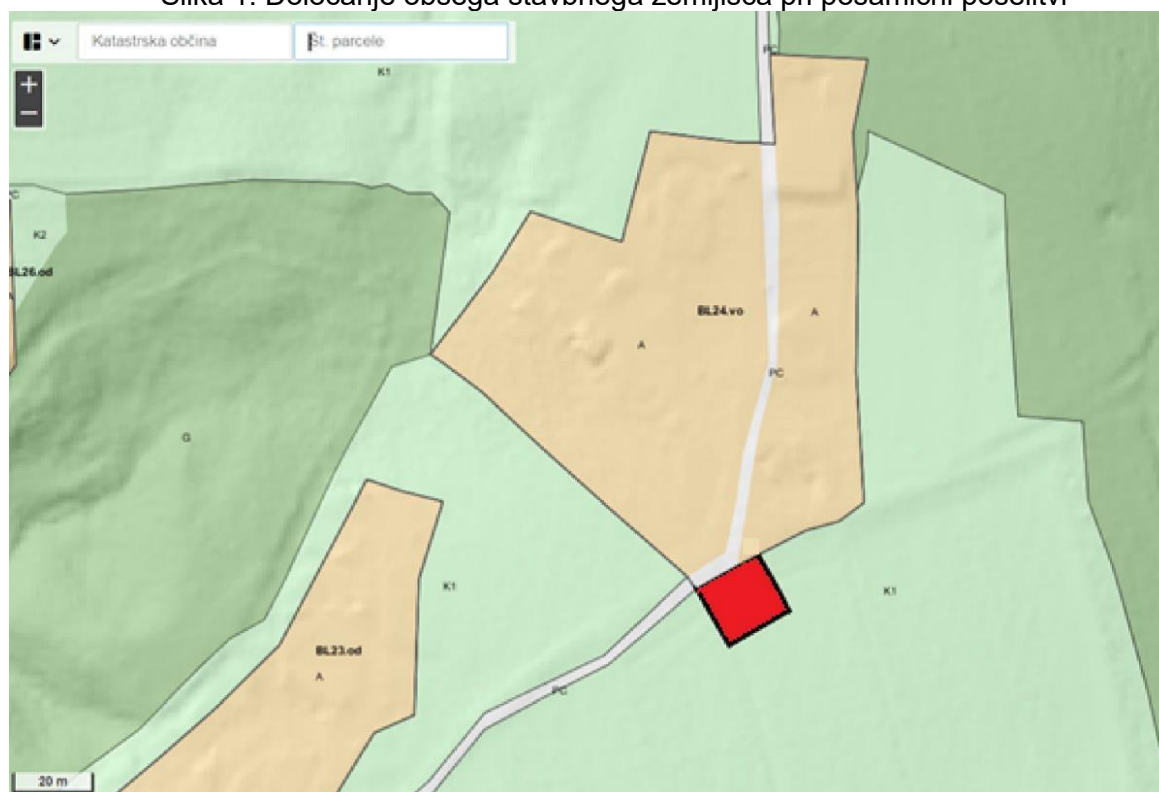
Občina Zreče omogoča javni vpogled v namenske rabe zemljišč na območju občine, preko portala PISO: <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>

Na začetni strani je potrebno izbrati ustrezno občino in klikniti na »VSTOPI v PISO javni« Navodila za delo s programskim orodjem PISO najdete na zavihku »Podpora« ali na povezavi:

[https://www.geoprostor.net/PisoPortal/Data/Sites/1/\\_doc/navodila\\_pregledovalnik\\_2018\\_web.pdf](https://www.geoprostor.net/PisoPortal/Data/Sites/1/_doc/navodila_pregledovalnik_2018_web.pdf)

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Slika 1: Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi



Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vložijo pri občini, v kateri je nepremičnina.

(2) Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

(4) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznaniti nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

(5) Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

(6) Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katero se nanaša lokacijska preveritev, in v primeru lokacijske preveritve:

- iz prve alineje 134. člena tega zakona grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča;
- iz druge alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje ali
- iz tretje alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje, čas začasne rabe in način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

(7) Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(8) Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

139. člen ZUreP-3 določa stroške lokacijske preveritve in sicer:

(1) Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

(2) Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Občina Zreče je na podlagi ZUreP-2 za namen izvajanja lokacijskih preveritev sprejela Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 51/18 z dne 5.10.2018). Plačilo nadomestila stroškov na račun Občine Zreče je pogoj za izvedbo postopka, to je obravnavo predlaganega elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Na podlagi Odloka znaša nadomestilo stroškov za posamezno lokacijsko preveritev 1.500,00 EUR.

Občina Zreče vse lokacijske preveritve in postopke sprotno in ažurno objavlja na spletni strani Občine Zreče: <https://www.zrece.si/objava/217267>

Več informacij o postopku lokacijske preveritve si lahko pridobite tudi na spletni strani Ministrstva za naravne vire in prostor: <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/>

Za vsa morebitna vprašanja pa smo vam na voljo tudi na Občini na telefonski številki 03 757 17 22 ali e-pošti: [info@zrece.eu](mailto:info@zrece.eu).

Pripravila:  
Katjuša Črešnar,  
Višja svetovalka za okolje in prostor

