



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Mariborska cesta 88, 3000 Celje

T: 01 478 31 00
E: gp.drsv@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35028-0253/2025-2

Datum: 13.01.2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE in 52/24 - odl. US; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami

o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – na parcelah št. 976/3 ter 976/1, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici v Občini Zreče

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – na parcelah št. 976/3 ter 976/1, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici v Občini Zreče, z datumom avgust 2025, dopolnitev november 2025 v2, dopolnitev december v3, ki ga je pot št. 32/25, izdelal Razvojni center PLANIRANJE, d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Območje preveritve leži na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. Pri poseganju je treba upoštevati izdelano strokovno podlago in njene usmeritve, ki so podlaga te preveritve.
2. Za predmetni poseg v prostor je v skladu s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

O b r a z l o ž i t e v :

IBIS, d.o.o. Slovenska Bistrica, Trg Alfonza Šarha 1, 2310 slovenska Bistrica je po pooblastilu Občine Zreče, Cesta na Roglo 13B, 3214 Zreče, dne 09.12.2025, z dopisom št. IB-30/2025-3, naslovni organ pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za namen izvajanja gradnje s prilagoditvijo in določitvijo natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Predhodno je bilo že izdano mnenje št. 35028-212/2025 z dne 24.11.2025, vendar zaradi spremembe vsebine v elaboratu je pooblaščenec ponovno vložil vlogo za izdajo mnenja na elaborat lokacijske preveritve.

Posredovano gradivo vsebuje:

- Pooblastilo št. 3505-0004/2025-7, z dne 02.10.2025
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – na parcelah št. 976/3 ter 976/1, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici v Občini Zreče, ki ga je pod št. 32/25 izdelal Razvojni center PLANIRANJE, d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje, datum avgust 2025, dopolnitev november 2025 v2, dopolnitev december v3,
- Geološko – geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvonje, ki ga je izdelal GEOSVET, Ana Marinc, s.p., geološko svetovanje, raziskave in šport, Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje, datum junij 2025,
- Preveritev skladnosti elaborata, katerega je potrdil občinski urbanist.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih, po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je sprememba območja posamične poselitve. Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče površine 630,69 m² v enoti urejanja prostora »AP6« preoblikuje tako, da se na vzhodnem delu izvirnega območja na parcelah št. *127 in 976/3, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici, izvede izvzem stavbnega zemljišča (A) v površini 243,63 m² in ga nadomesti na severnem delu (druga kmetijska zemljišča K2) na parcelah št. 976/3 in 976/1, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici v površini 243,63 m², hkrati se na parceli št. 976/3, k.o. 762 – Brezje pri Oplotnici izvede širitev stavbnega zemljišča v površini 126,13 m². Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembi znaša 756,82 m², kar predstavlja povečanje za 20,00 %.

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 preoblikuje obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, ter določi prostorske izvedbene pogoje.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvirnega območja) že stoji stanovanjski in več pomožnih gospodarskih objektov. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, umestitev novega stanovanjskega objekta. Investitor želi urediti stanovanjski objekt na delu parcel št. 976/1 in 976/3, k.o. 762 Brezje pri Oplotnici. Območje se razširi na južni strani obstoječega stavbnega zemljišča, da se pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

V elaboratu lokacijske preveritve so bila ugotovljena dejstva, ki izhajajo iz okolja in so v pristojnosti naslovnega organa. Zapisano je, da je območje komunalno opremljeno in je za objekt možno zagotoviti samostojne priključke na obstoječe lastno vodovodno omrežje in elektro energetske omrežje. Javni kanalizacijski vod na območju posamične poselitve ne obstaja. Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Neprepusten in kontroliran odtok drenažnih in meteornih vod iz objekta in okolice je potrebno speljati preko zbiralnika do meteornega odvodnika ali do gozda, od tam pa čim bolj razpršeno v gozd. Zaradi geomehanske občutljivosti pobočja pod predvidenim stanovanjskim objektom in možnosti ponovne destabilizacije na tem območju ni dopustno speljevati meteornih ali drenažnih vod.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da predmetna sprememba leži na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi in na plazljivo ogroženem območju, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov. Sicer ne leži na vodovarstvenem območju in niti na evidentiranem območju, ogroženem zaradi poplav. V neposredni bližini ni vodnih in priobalnih zemljišč.

Geomehanik glede na podlagi inženirsko geološkega ogleda je podal naslednje ugotovitve:

- **UMILITVENI UKREPI ZA PREPREČEVANJE EROZIJSKEGA DELOVANJA**

Za preprečitev kakršnoli erozijskih procesov naj se za dolgoročno stabilnost brežin okolice objekta izvede sledeče:

- Vpliv delovanja erozijskih procesov je bil najintenzivnejši ob sami izgradnji kletne etaže, potem pa se bo ob pravilno izvedenih ukrepi minimaliziral oziroma jih ne bo.
- Ureditve brežin naj se konča v prvotnem ali manjšem naklonu.
- Izkopne materiale naj se ne odlaga neposredno na pobočju v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh debeline do 0,3 m).
- Po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorije in začasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih intenzivno zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

- **ODVODNJEVANJE**

Urediti bo potrebno naslednje:

- Na nivoju temeljenja objekta (kletne etaže), oziroma zemeljskega planuma, je po podatkih investitorja izvedena kvalitetna drenaža. Za zagotavljanje dolgoročne funkcionalnosti drenažnega sistema bo potrebna vgradnja revizijskih jaškov, ki bodo omogočali pregledovanje in periodično čiščenje drenažnih cevi. Revizijski jaški morajo biti ustrezno umeščeni vzdolž poteka drenažnega sistema, zlasti na mestih spremembe smeri ali naklona cevi, ter na vseh pomembnejših zbirnih točkah. S tem se bo zagotovilo redno vzdrževanje sistema in preprečilo morebitno zamašitev, ki bi lahko povzročila zadrževanje vode in s tem povečano obremenitev terena pod objektom.
- Neprepusten in kontroliran odtok drenažnih in meteornih vod iz objekta in okolice je potrebno speljati preko zadrževalnika, do meteornega odvodnika ali do greda, od tam pa čim bolj razpršeno v gozd. Zaradi geomehanske občutljivosti pobočja pod predvidenim stanovanjskim objektom in možnosti ponovne destabilizacije na tem območju ni dopustno speljevati meteorne ali drenažne vode.
- Odpadne vode bo potrebno speljati v individualno čistilno napravo.

- **ZAKLJUČEK**

- Na obravnavani lokaciji je bila predhodno izvedena kletna etaža stanovanjskega objekta, ki deluje kot stabilizacijski element v okviru sanacije prej aktivnega plazua. Ob geološkem pregledu terena ni bilo zaznati aktivnih znakov plazenja, kar potrjuje učinkovitost dosedanjih ukrepov. Kljub temu pa nagibano pobočje pod objektom nakazuje na pretirane nestabilnosti terena, zato ostaja geomehanska občutljivost območja pomemben dejavnik pri nadaljnjih načrtovanjih in izvedbi gradnje.
- Za dolgoročno stabilnost terena in varno rabo objekta je nujno, da se meteorne in drenažne vode ne odvajajo v smer proti pobočju pod objektom, temveč se speljejo kontrolirano in stran od območja morebitne destabilizacije. Drenažni sistem mora biti izveden s predvidenimi revizijskimi jaški, ki omogočajo redno pregledovanje in čiščenje cevi ter s tem preprečujejo zastajanje ali nenadzorovan iztok vode.
- Ob morebitni odstranitvi obstoječega dotrajanega stanovanjskega objekta, bo na tem mestu potrebno narediti podporne zidove, vkopane v kompaktno podlago z urejenim odvodnjavanjem.
- Ob upoštevanju vseh zgoraj navedenih priporočil in z ustrezno izvedbo infrastrukturnih ukrepov se lokacija ocenjuje kot primerna za nadaljnjo gradnjo stanovanjskega objekta.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena določilo med drugim velja tudi za posege na varstvenih in ogroženih območjih.

V povezavi s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 preoblikovanje ali sprememba obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve ni v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami in ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravil:
Robert Gregorič, univ. dipl. inž. grad.
Podsekretar

Rok Velišček, univ. dipl. inž. vki.
p.p. direktor Urada za mnenja, soglasja
in vodne pravice

Vročiti:

1. IBIS, d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, po e-mailu: info@ibis-ideaal.si, nives@ibis-ideaal.si;
2. DRSV, Sektor območja Drave, po e-mailu gp.drsv-mb@gov.si;
3. Spis, tu