



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Zreče

Cesta na Roglo 13b

3214 Zreče

info@zrece.eu

Številka: 35038-214/2025-2560-10

Datum: 17. 12. 2025

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja 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

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6526)

Zveza: Dopis podjetja IBIS d.o.o. št. IB-30/2025-3 z dne 9. 12. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja 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.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Podjetje IBIS d.o.o. je dne 9. 12. 2025, po pooblastilu župana Občine Zreče št. 3505-0004/2025-7 z dne 2. 10. 2025, z dopisom št. IB-30/2025-3, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvalo za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega

stavnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 976/3 ter 976/1, k.o. 762 Brezje pri Oplotnici (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Ministrstvo je v postopku občini izdalo:

- Mnenje s področja prostorskega razvoja 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, dne 3. 11. 2025;
- Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja 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, dne 25. 11. 2025.

V obeh mnenjih je bilo ugotovljeno, da v zgoraj navedenih elaboratih niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Gradivo predmetnega elaborata LP in njegovo dopolnitev je pripravilo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Irena Povalej, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS PA PPN 1494.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	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
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6526

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebino priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP AP6 (parc. št. 976/3 del, *127 del, k.o. 762 Brezje pri Oplotnici v občini Zreče), na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16, 28/16-popr., 25/18, 48/19, 16/21, 27/21, 70/23), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V drugem odstavku 135. člena ZUreP-3 je določeno, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 630,69 m². V elaboratu

je predlagano preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na vzhodnem delu izvzame 243,63 m², ki se jih nadomesti na južnem delu, kjer je prav tako predvideno povečanje za 126,13 m².

Predlagana širitev v velikosti 126,13 m² ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafike razvidno, da se tako nadomestitev kot tudi širitev ustrezno stikata z izvirnim območjem.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Prvi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, upoštevati tudi pravne režime v tem območju in fizične lastnosti zemljišča ter predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti s tega vidika.

V elaboratu je utemeljeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča. Navedeno je, da pobudnik želi povečati stavbno zemljišče na južni strani izvirnega območja, ker se vzhodni del izvirnega območja stavbnega zemljišča nahaja ob gozdnem robu, kjer je umestitev objektov dopustna ob ustreznem odmiku od gozda. Elaborat navaja, da na vzhodnem delu obstoječega stavbnega zemljišča ustreznega odmika od gozda ni možno zagotoviti. V elaboratu je navedeno, da do vzhodnega dela izvirnega območja stavbnega zemljišča tudi ni urejenega dostopa. Elaborat pojasnjuje, da je prostor na južni strani izvirnega območja lažje dostopen, saj se nahaja neposredno ob obstoječem dovozu do posamične poselitve. V elaboratu je navedeno, da mora predvidena gradnja v celoti upoštevati vsa določila OPN in da mora arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, ki so določena za gradnjo na namenski rabi »A« v opredeljeni EUP AP6. Elaborat navaja, da se območje predmetne lokacijske preveritve nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi in na območju velike ter majhne verjetnosti pojavljanja plazov, zaradi česar je bilo izdelano geološko – geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjavanja. Le-ta ugotavlja, da je ob upoštevanju priporočil iz geološko – geomehanskega mnenja in z ustrezno izvedbo infrastrukturnih ukrepov, lokacija ocenjena kot primerna za nadaljnjo gradnjo stanovanjskega objekta.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu so v poglavju 8 »UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3« poleg upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določa veljavni OPN Občine Zreče in upoštevanja pravnih in varstvenih režimov ter upoštevanja fizičnih lastnosti, utemeljene tudi ostale določbe iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Ministrstvo ugotavlja, da je gradivu priložen tudi obrazec glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata predmetne LP z ZUreP-3, ki ga je izpolnila občinska urbanistka. V obrazcu občinska urbanistka ugotavlja, da je elaborat lokacijske preveritve skladen z določili ZUreP-3.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Eva Metelko

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:

- info@zrece.eu
- info@ibis-ideaal.si