



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](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Zreče**

Cesta na Roglo 13b

3214 Zreče

[info@zrece.si](mailto:info@zrece.si)

Številka: 35038-23/2025-2560-8

Datum: 8. 1. 2025

**Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Zreče na parcelah št. 523, 525, 554/1, 555, 718 in 719/2, vse k.o. Radana vas**

**(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5226)**

**Zveza:** Dopis podjetja IBIS d.o.o. št. IB-03/2025 - ELP z dne 16. 12. 2025

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 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 na območju posamične poselitve v Občini Zreče na parcelah št. 523, 525, 554/1, 555, 718 in 719/2, vse k.o. Radana vas.

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 16. 12. 2025, po pooblastilu župana Občine Zreče št. 3505-0001/2025-5 z dne 22. 1. 2025, z dopisom št. IB-03/2025 - ELP, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvalo za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega

stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Zreče na parcelah št. 523, 525, 554/1, 555, 718 in 719/2, vse k.o. Radana vas (v nadaljnjem besedilu: elaborat). Ministrstvo je občini dne 28. 3. 2025 že izdalo Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Zreče na parcelah št. 523, 525, 554/1, 555, 718 in 719/2, vse k.o. Radana vas, v katerem je ugotovilo, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Gradivo elaborata in njegovo dopolnitev je pripravilo podjetje STUDIO URBIS d. o. o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Anja Bauman Školjak, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS PKA PPN 1628.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Zreče na parcelah št. 523, 525, 554/1, 555, 718 in 719/2, vse k.o. Radana vas
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5226

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

Vsebinsko 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 OP8 (parc. št. 523-del, 525-del, 554/1-del, 555-del, 718-del in 719/2-del, vse k.o. Radana vas v občini Zreče), na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 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 poselitev 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 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 2626,52 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagano preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča na način, da se izvornemu območju na jugovzhodnem delu izvzame 249,16 m<sup>2</sup>, ki se jih nadomesti na severozahodnem delu, kjer je prav tako predvidena širitev za 525,30 m<sup>2</sup>.

Predlagana širitev v velikosti 525,30 m<sup>2</sup> ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Iz besedila in grafike elaborata je ustrezno razvidno, kaj je predmet preoblikovanja (izvzem in nadomestitev) in kaj predmet širitve. Območje širitve se ustrezno stika z izvirnim območjem.

V elaboratu je navedeno, da v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah. Ministrstvo predlaga, naj občina ugotovitev o že izvedenih lokacijskih preveritvah preoblikuje na način, da bo jasno opredeljevala, ali je bila na območju predmetne lokacijske preveritve predhodno že izvedena lokacijska preveritev. Kljub temu, da v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah, še ne pomeni, da občina na območju ni sprejela lokacijske preveritve.

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 pojasnjeno upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev iz veljavnega OPN Občine Zreče. Navedeno je, da bodo vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji upoštevani. Elaborat ugotavlja, da se območje predmetne LP nahaja na vodovarstvenem območju in da bo pri nadaljnjem načrtovanju in umeščanju objektov v prostor potrebno upoštevati pogoje in predpise s področja varstva voda. Prav tako je v elaboratu ugotovljeno, da se območje predmetne lokacijske preveritve nahaja na erozijskem območju in na območju z majhno, srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Izdelano je bilo geološko-geomehansko poročilo, v katerem je ugotovljeno, da gradnja in drugi posegi na predmetnem zemljišču, ob upoštevanju predpisanih ukrepov, ne bodo poslabševali stopnje ogroženosti. Elaborat navaja, da se bodo vsi posegi v prostor izvajali v skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom, ki vključuje ukrepe za zaščito pred erozijo in plazenjem. V elaboratu je utemeljeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča na način, da je upoštevana dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča, lega vodov in naprav, ki že potekajo preko oz. v bližini območja ter grajena struktura. Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ter bo tako skladna z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami.

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 je v poglavju 3.5. »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3« poleg upoštevanja fizičnih lastnosti, prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določa veljavni OPN Občine Zreče za EUP OP8 ter upoštevanja pravnih in varstvenih režimov, utemeljene tudi ostale določbe iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječe dejavnosti (bivanje),
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena in dopušča priklop novega stanovanjskega objekta, odvajanje komunalnih voda se bo zagotovilo samooskrbno (mala čistilna naprava),
- dostop do javne ceste omogoča obstoječi dovoz,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali.

Ministrstvo opozarja, da gradivu ni priložen obrazec glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata predmetne lokacijske preveritve z ZUreP-3, ki ga izpolni občinski urbanist, kar naj se v tem delu ustrezno dopolni do posredovanja gradiva sprejete lokacijske preveritve.

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. Kljub temu pa je bila ugotovljena naslednja pomanjkljivost:

- Datoteko m\_drsv-POZ. naj se prestavi v mapo spremljajoce\_gradivo\mnenja.

Pomanjkljivost naj se odpravi do posredovanja gradiva sprejete lokacijske preveritve.

## **3. Zaključek**

Glede na zgoraj navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Prav tako naj se gradivu priloži obrazec glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata predmetne lokacijske preveritve z ZUreP-3, ki ga izpolni občinski urbanist.

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.

**Poslati elektronsko:**

- [info@zrece.si](mailto:info@zrece.si)
- [info@ibis-ideaal.si](mailto:info@ibis-ideaal.si)
- [nives@ibis-ideaal.si](mailto:nives@ibis-ideaal.si)