



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mop.gov.si

Občina Šmarje pri Jelšah

Aškerčev trg 12

3240 Šmarje pri Jelšah

obcina@smarje.si

Številka: 35038-246/2025-2560-12

Datum: 21. 7. 2026

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah, na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica - 1183

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6767)

Zveza: Dopis Občine Šmarje pri Jelšah z dne 13. 7. 2026

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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah, na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica - 1183.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

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

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Šmarje pri Jelšah je z dopisom z dne 13. 7. 2026, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah, na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica - 1183 (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Ministrstvo je v postopku občini izdalo:

- Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah, na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica – 1183, dne 6. 1. 2026;
- Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah, na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica – 1183, dne 18. 6. 2026.

Ministrstvo je v obeh mnenjih ugotovilo, da v zgoraj navedenih elaboratih niso bile ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Gradivo predmetnega elaborata in njegovo dopolnitev je pripravilo podjetje ARHITEKTURICA d.o.o., Spodnje Preloge 35, 3210 Slovenske Konjice. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN, ID št. ZAPS 0763.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za potrebe povečanja in preoblikovanja stavbnega zemljišča v EUP VSG 02/1 v Občini Šmarje pri Jelšah na parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del k.o. Lemberg okolica – 1183
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6767

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

Vsebinsko priporočil naj se smiselno upošteva pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP VSG 02, podEUP VSG 02/1 (parc. št. 1077/1-del, 1074-del, 1075-del, 731-del, 1264-del, vse k.o. Lemberg okolica – 1183, v občini Šmarje pri Jelšah), na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 54/19, 64/19, 52/22, 43/24, 1/25), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »Ak«. 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).

Prvi odstavek 134. člena ZUreP-3 med drugim določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se z lokacijsko preveritvijo 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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 1332,27 m². V elaboratu je predlagano povečanje in preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na način, da se na južni strani izvornega območja izvzame 417 m² stavbnega zemljišča, ki se ga v enakem obsegu nadomesti na severovzhodni strani izvornega območja. Hkrati je predlagano še povečanje obstoječega stavbnega zemljišča na način, da se izvorno območje na severozahodni strani poveča v obsegu 250 m² oziroma za 18,76% površine izvornega stavbnega zemljišča.

Navedeno je v skladu z določili prvega odstavka 134. člena ZUreP-3. Predlagano preoblikovanje in širitev v velikosti 250 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 je razvidno, da se predlagano preoblikovanje in širitev ustrezno stikata z izvornim območjem.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih 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 oz. širitev ustrezno utemeljiti s tega vidika.

Iz elaborata je razvidno, da se obravnavana posamična poselitev ter predvideno preoblikovanje in povečanje stavbnih zemljišč nahaja v erozijskem območju, na katerem veljajo zahtevni zaščitni ukrepi ter v območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, zaradi česar je bilo izdelano Geološko – geomehansko poročilo št. GM – 209/2025. V elaboratu je navedeno, da je pri izvedbi gradnje potreben geomehanski nadzor ter, da se je pri predvidenem posegu v prostor potrebno držati smernic, navedenih v geološkem poročilu.

V elaboratu so navedeni in ustrezno utemeljeni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih veljavni OPN Občine Šmarje pri Jelšah določa na območju namenske rabe »Ak« v opredeljeni EUP VSG 02 in podEUP VSG 02/1. Navedeno je, da bodo vse predvidene ureditve na območju predmetne lokacijske preveritve v skladu z določili OPN. Prav tako je navedeno, da mora arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev.

V elaboratu je upoštevanje fizičnih lastnosti območja obravnavane posamične poselitve ustrezno utemeljeno na način, da so bile pri preoblikovanju stavbnega zemljišča upoštevane fizične lastnosti zemljišča – dostopnost in konfiguracija terena. Teren, kjer je predvidena gradnja, je v rahlem nagibu proti severni strani, vendar je v elaboratu navedeno, da je stavbno zemljišče določeno tako, da bo postavitve predvidenega objekta na izravnanim delu zemljišča.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je potrebno upoštevati določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitev 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 6 »Utemeljitev skladnosti predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve z ZUreP-3«, poleg upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča, prostorskih izvedbenih pogojev, pravnih režimov in varstvenih usmeritev, utemeljene ostale določbe 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

- se povečanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov;
- je dostop do javne ceste zagotovljen preko obstoječih dovozov;
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.

Gradivu je 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 je izpolnila občinska urbanistka.

Glede na zgoraj 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 je bila pri pregledu gradiva ugotovljena naslednja nepravilnost:

1. Splošno:

- V Elaboratu na strani 10 je navedeno, da bo površina območja po lokacijski preveritvi znašala 1.597,27 m², kar ni ustrezno – končna površina bo znašala 1.582,27 m² (1.332,27 m² + 250 m²).

Nepravilnost 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 določa ZUreP-3. Kljub temu naj se odpravi nepravilnost, navedena v točki 2.2. tega mnenja.

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 prostorske akte

Poslati elektronsko:

- obcina@smarje.si