



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 Šmarje pri Jelšah

Oddelek za okolje in prostor

Aškerčev trg 15

3240 Šmarje pri Jelšah

obcina@smarje.si

Številka: 35038-80/2026-2560-3

Datum: 31. 3. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7341)

Zveza: Vloga Občine Šmarje pri Jelšah št. 350-0005/2026-4 z dne 25. 3. 2026

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) 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 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka v Občini Šmarje pri Jelšah.

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

Občina Šmarje pri Jelšah je dne 25. 3. 2026, z dopisom št. 350-0005/2026-4 z dne 25. 3. 2026, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala k podaji mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o., Ulica XIV. divizije 141, 3000 Celje, št. 6/26, februar 2026, pooblaščenka prostorska načrtovalka Irena Povalej, univ. dipl. inž. arh., PA PPN 1494.

H gradivu je bila v dopisu št. 350-0005/2026-3 z dne 25. 3. 2026 priložena tudi podpisana izjava občinske urbanistke o skladnosti elaborata LP z ZUreP-3.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7341

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/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/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 preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Investitor želi na delu parcele št. 678/3, k.o. 1224 Babna Reka zgraditi nov gospodarski objekt za namene kmetijstva.

Na območju domačije z opredeljenima dvema ločenima stavbnima zemljiščema razpršene poselitve (dve izvorni območji) stoji eden stanovanjski objekt, dve zidanci in dva kmetijsko-gospodarska objekta.

Lokacija postavitve novega gospodarskega objekta v kmetijske namene, se delno nahaja zunaj meja opredeljenih stavbnih zemljišč razpršene poselitve oz. posamične poselitve, ki sta delno pozidani. Predmet lokacijske preveritve je širitev dveh opredeljenih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, ki sta kot izvorno določeni v občinskem prostorskem načrtu.

Območje ureja Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18; Uradni list RS, št. 8/19; Uradni list RS, št. 54/19; Uradni list RS, št. 64/19; Uradni list RS, št. 52/22; Uradni list RS, št. 43/24; Uradni list RS, št. 1/25; Uradni list RS, št. 44/25) – v nadaljevanju OPN). Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na dve območji, ki sta v veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah opredeljeni kot površine razpršene poselitve (z oznako Ak).

Izvorni območji LP segata v enoto urejanja prostora VBR 01, podenota urejanja prostora VBR 01/12 (v nadaljevanju: EUP) v katerem je določena namenska raba »Ak« - površine razpršene poselitve. Območje na katerega posega širitev iz obeh izvornih območij stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

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.

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da 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 a ima površino 2127,56 m², izvirno območje b ima površino 424,37 m².

Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče a razširi proti severu v velikosti 425,51 m². Izvirno stavbno zemljišče b pa se razširi proti severovzhodu v velikosti 84,87 m². Posledično se predhodno ločeni stavbni zemljišči, sedaj združita v eno, v skupni velikosti 3062,31 m².

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za obe območji po spremembah znaša:

- stavbno zemljišče a (+ širitev 1): 2553,07 m²,
- stavbno zemljišče b (+ širitev 2): 509,24 m².

Predlagana širitev za obe območji predstavlja 20 % površine obeh izvornih območij in sicer ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafičnega dela elaborata razvidno, da se širitev območja ustrezno stika z izvornim območjem.

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu so v poglavju 7 »*Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve*« na 9, 10, 11, 12 in 13 strani navedeni skladnost PIP za predmetno območje. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. 12. člen OPN Šmarje pri Jelšah definira naslednje vrste gradenj, ki so dovoljene na opredeljeni namenski rabi Ak. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi Ak v opredeljeni EUP VBR 01, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.

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 8 »*Utemeljitev skladnosti namena LP z ZUreP-3*« na strani 15, 16 in 17, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; (Po obstoječi javni poti JP 907701 Babna Reka, ki poteka do območja posamične poselitve. Predvideni objekt se lahko priključi na obstoječe elektro omrežja in vodovod, ki sta že na posamični poselitvi. Po mnenju geološkega-geomehanskega poročila je glede na lego terena zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati).
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,

- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami (nahaja se na območju zelo velike in velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, portal e-vode, www.evode.gov.si). Izdelano je Geološko-geomorfološko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., št. načrta GM 162-2025, julij 2025). Projektiranje novega objekta mora sloneti na rezultatih geološko - geotehničnega poročila.
- pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

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:
Simona Peršak Cvar
sekretarka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski
razvoj

Poslati naslovniku elektronsko:

- obcina@smarje.si

V vednost:

- lucija.caks@smarje.si