



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
Aškerčev trg 15
3240 Šmarje pri Jelšah
obcina@smarje.si

Številka: 35038-93/2026-2560-3
Datum: 20. 4. 2026

Zadeva: **Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča EUP DZP 01/1 v občini Šmarje pri Jelšah na parc. št. 198-del, 203/1-del k. o. Vršna vas – 1222**
(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7369)

Zveza: Vloga Občine Šmarje pri Jelšah št. 350-0009/2026-4 z dne 13. 4. 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-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča EUP DZP 01/1 v občini Šmarje pri Jelšah na parc. št. 198-del, 203/1-del k. o. Vršna vas – 1222 (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Po pregledu elaborata, ministrstvo ugotavlja:

- 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

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je prejelo vlogo Občine Šmarje pri Jelšah št. 350-0009/2026-4 z dne 13. 4. 2026 za podajo mnenja o ustreznosti elaborata. Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Arhitekturica d. o. o., št. projekta 462/2026, marec 2026. Pooblaščenka prostorska načrtovalka projekta je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 PA PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za potrebe preoblikovanja in povečanja stavbnega zemljišča EUP DZP 01/1 v občini Šmarje pri Jelšah na parc. št. 198-del, 203/1-del k. o. Vršna vas – 1222
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7369

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

2. Postopek ugotavljanje usklajenosti

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občine izda mnenje s področja urejanja prostora o ustreznosti elaborata. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti 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: [Priporočila za LP_23112018 \(gov.si\)](https://www.gov.si/priporocila-za-lp-23112018/)

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata. Zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v prvi polovici letošnjega leta, vam priporočamo, da v najkrajšem možnem času gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravite v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu.

Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor.

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da iz elaborata izhaja, da je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje in določitev natančne oblike območja stavbnih zemljišč na območju posamične (razpršene) poselitve, ki je skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19-obvezna razlaga in 52/22; v nadaljnjem besedilu: OPN Šmarje pri Jelšah) opredeljeno s podrobno namensko rabo prostora Ak - površine razpršene poselitve namenjene kmetijstvu in bivanju in enoto prostora z oznako (v nadaljnjem besedilu: EUP) DZP 01/1. Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča za potrebe novega stanovanjskega objekta za mlado družino.

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 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2). Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Šmarje pri Jelšah nahaja v EUP DZP 01/1 podrobno namensko rabo A (Ak je podrobneje opisan zgoraj) – površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših strnjenih naselij.

V 134. členu je opredeljen instrument lokacijska preveritev, ki občini omogoča, da s prostorskim načrtovanjem lahko na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe

izvedbene regulacije tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje. 135. člen določa pogoje kako se določi obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

V 2. odstavku 135. člena ZUreP-3 je določeno, 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 posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Izvorno območje, ki predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve, meri 4.999,15 m² površine. S predlagano lokacijsko preveritvijo se izvorno območje stavbnih zemljišč razpršene poselitve preoblikuje v površini 280 m² in poveča za 600,00 m², kar je manj kot 20% izvirnega območja in je skladno z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3.

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

Skladno 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, fizične lastnosti in pravni režimi v tem območju.

Elaborat navede, da bo novogradnja upoštevala PIP-e iz OPN Občine Šmarje pri Jelšah, ki so predpisani za namensko rabo »A« in določi med drugim največjo tlorisno velikost in tip gradnje znotraj dopustnih PIP in poda pojasnilo, da bo ob upoštevanju določenih prostorskih izvedbenih pogojev načrtovana gradnja stanovanjske hiše skladna s prepoznavno okoliško arhitekturno tipologijo. Ministrstvo meni, da bi bilo prostorske izvedbene pogoje iz elaborata treba zapisati v sklep lokacijske preveritve, kajti elaborat navaja ožji nabor od vseh in utemelji, da se z upoštevanjem le teh zagotovi skladnost z obstoječim vzorcem posamične poselitve. V elaboratu je pojasnjena skladnost tudi z Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10).

Preveriti je treba določbe iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) za katere morajo biti podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje oziroma preoblikovanje stavbnega zemljišča potrebno za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve (ob izraženi potrebi za novogradnjo je pojasnjeno kakšne so predvidene omejitve pri upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, glede na obravnavano območje posamične poselitve, kar naj se upošteva tudi pri oblikovanju sklepa),
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; predvidena je mala čistilna naprava;
- da to omogočajo fizične lastnosti zemljišča in (Strokovna podlaga geološke in geomehanske značilnosti tal je pripravljena zaradi plazljivosti območja. Le ta se upošteva pri umestitvi in gradnji novogradnje, saj le ta daje strokovne usmeritve za novogradnjo, ki niso zelo zahtevni.)
- da načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.
- da se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- da načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V elaboratu je preverjena skladnost z zgoraj navedenimi vsebinami 32. člena ZUreP-3.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vse vsebine, ki jih določa ZUreP-3. Poleg tega ministrstvo meni, da je treba prostorske izvedbene pogoje, ki so navedeni kot pomembni za ohranjanje arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve, zapisati v sklep lokacijske preveritve.

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. Ministrstvo je pri tehničnem pregledu ugotovilo, da je gradivo elaborata pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili, vendar kljub temu opozarja na nekatere nepravilnosti, ki so se pojavile:

Drugo

- V datoteki *Utemeljenost posega_KGZS* se pojavljajo osebni podatki naročnika. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.
- Prostorski podatki v vektorski obliki v formatu shapefile naj obsegajo obvezen nabor datotek: shp, shx, dbf, prj in cpq; ki se stisnejo v datoteko zip.

Nepravilnosti naj bodo odpravljene do posredovanja gradiva sprejete verzije LP.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vse vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Ministrstvo občino poziva, da pomanjkljivosti ali napake navedene v 2.2. točki tega mnenja popravi.

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. Ministrstvo opozarja na določila ZureP-3, ki tudi lokacijsko preveritev opredeljuje kot prostorski akt, zato mora lokacijska preveritev v skladu s 55. členom ZureP-3 vsebovati tudi spremljajoče gradivo (poročilo o sodelovanju z javnostjo).

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom, 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 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.

S spoštovanjem!

Pripravila:

Špela Komac Sušnik
podsekretarka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski
prostorski razvoj

Poslati naslovniku elektronsko.