



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Peter Lovšin
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 1F95D0C800000005759
Potek veljavnosti: 09. 06. 2031
Čas podpisa: 16. 09. 2026 10:35
Št. dokumenta: 35038-226/2026-2580-3

Občina Sveta Ana

Sveta Ana v Slovenskih goricah 17
2233 Sveta Ana

obcina@sv-ana.si

Številka: 35038-226/2026-3
Datum: 15. 9. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako OP-245, v Občini Sveta Ana

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7760)

Zveza: Dopis Občine Sveta Ana št. 351-110/2026-1 z dne 4. 9. 2026

Na podlagi 42. člena in 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 mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako OP-245, v Občini Sveta Ana.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

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

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Sveta Ana je dne 7. 9. 2026, z dopisom št. 351-110/2026-1, ministrstvo, pristojno za prostor, zaprosila za izdajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako OP-245, v Občini Sveta Ana (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Masterplan d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Bernarda Gotlin, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS 1868 PKA PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako OP-245, v Občini Sveta Ana
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7760

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 občin 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 na parcelah št. 89/9 in 87-del, obe k.o. 513 Kremberk, območju, ki ga ureja Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Sveta Ana (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/25, 6/26; v nadaljnjem besedilu: OPN), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«, površine razpršene poselitve, ki spada v enoto urejanja prostora OP-245 (v nadaljnjem besedilu: EUP). 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 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 ima površino 14.342 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča za namen izgradnje stanovanjske hiše za prevzemnika kmetije. Površina izvirnega območja se preoblikuje na način, da se na zahodnem in severovzhodnem delu izvirnega območja izvzame 910,71 m², ki se jih v izmeri 890,97 m² nadomesti na vzhodnem delu izvirnega območja. Predlagano preoblikovanje je skladno z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafičnega dela elaborata razvidno, da se preoblikovanje območja ustrezno stika z izvirnim območjem.

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 je pojasnjeno upoštevanje PIP v poglavju »3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE«.

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

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 »4.1. KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in sicer je pojasnjeno, da se območje lokacijske preveritve preoblikuje na način, da se upošteva lega obstoječa pozidava, konfiguracija terena, dostopnost z obstoječe lokalne ceste, rob kmetijskih in gozdnih površin ter potek gospodarske javne infrastrukture. V navedenem poglavju so prav tako podane obrazložitve in utemeljive drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer, da:

- se ohranja in dopolnjuje obstoječo dejavnost,
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali ali povzročali dodatnih negativnih vplivov na okolje,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Ministrstvo svetuje, da se skladno z navedenim, da se preoblikovano območje nahaja na erozijsko ogroženem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi, pogoje iz pridobljenega geološko-geomehanskega poročila vključi v sklep o lokacijski preveritvi.

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 gradivo ni pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Ugotovljene so bile naslednje nepravilnosti:

Splošno

- Sloj omb_lp ni povsem pravilno poimenovan – ustrezno poimenovanje je obm_lp.
- Datoteki elaborat_lp.dwl in elaborat_lp.dwl2 naj se izbrišeta iz gradiva.
- V Elaboratu je navedeno, da površina izvzema znaša 910,71 m², v sloju nam_lp_tip pa sta navedeni površini 117,4 m² in 780,08 m², ki skupaj znašata 897,48 m². Površini izvzema naj se uskladi. Po potrebi naj se popravi tudi končna površina po preoblikovanju.

Grafični del

- Poligoni sloja obm_lp naj se združijo v en skupni poligon.
- Sloja obm_lp in nam_lp_tip imata pri atributu IDO določen napačen podatkovni tip – ustrezen podatkovni tip je INTEGER.

Drugo

- Ustreznosti izvornega območja lokacijske preveritve (sloj obm_lp_izv) ni bilo mogoče preveriti, saj ministrstvo ne razpolaga z gradivom sprejetega OPN Sveta Ana, ker ga občina še ni posredovala.

- V mapi mnenja se v datoteki *elaborat_lp_geotehnicno_mnenje* pojavljajo osebni podatki naročnika, ki so sicer zakriti, vendar jih je mogoče kopirati in prebrati. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3m kljub temu je potrebno odpraviti tehnične nepravilnosti navedene 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.

Pripravil/a:
Anja Marinčič
višja svetovalka

Peter Lovšin
državni sekretar

Poslati:
- občini;