



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 Sveti Tomaž

obcina@sv-tomaz.si

Številka: 35038-191/2026-2560-3

Datum: 7. 8. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »ST 1« za parcele št. 1236, 1239 in 1241/1 k.o. 279 Trnovci

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7664)

Zveza: Vloga Občine Sveti Tomaž št. 350-0005/2026 z dne 3. 8. 2026

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »ST 1« za parcele št. 1236, 1239 in 1241/1 k.o. 279 Trnovci.

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 Sveti Tomaž je z vlogo št. 350-0005/2026 z dne 3. 8. 2026, po e-pošti ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »ST 1« za parcele št. 1236, 1239 in 1241/1 k.o. 279 Trnovci, št. elaborata 26-LP-08, datum izdelave junij 2026 (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Umarh d.o.o. iz Ptuja. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »ST 1« za parcele št. 1236, 1239 in 1241/1 k.o. 279 Trnovci
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7664

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

2. POSTOPEK UGOTAVLJANJA USTREZNOSTI ELABORATA

V skladu s petim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na ponovno vlogo občine izdaja 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 (v nadaljnjem besedilu: LP) določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ST1 na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/11, 6/14, Uradni list RS, št. 47/16; Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 17/20, 8/23, 24/23 in 14/25; Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 24/23); v nadaljnjem besedilu: OPN), 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 poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Gradivu je priloženo mnenje v katerem je občinski urbanist ugotovil skladnost elaborata predmetne LP z ZUreP-3.

Investitor namerava na parcelah parc. št. 1236, 1239 in 1241/1 vse k.o. 279 Trnovci zgraditi nov hlev za rejo krav dojilj in pitanje govejih pitancev v okvirni predvideni izmeri 45 m x 15 m. Za izvajanje reje krav dojilj in pitanje govejih pitancev je gradnja novega sodobnega hleva za prosto rejo v katerem bo omogočena živalim in okolju prijazna reja nujna. Zmogljivost predvidenega hleva bi naj bila 40 krav dojilj in 60 glav mladih govejih živali. Star hlev bo zaradi gradnje novega delno porušen, saj je za izvedbo projekta potrebno zagotoviti dodatni prostor. Območje obstoječega stavbnega zemljišča ne omogoča postavitve novega hleva na delih parcel št. *44, 1239 in 1241/1, saj so nepozidani deli teh zemljišč premajhni in neustreznih oblik, pa tudi sama površina posamične poselitve je za gradnjo hleva premajhna. Območje stavbnega zemljišča se mora zato tudi povečati.

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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih LP. V elaboratu je opredeljeno:

- da je izvorno območje (obstoječa stavbna zemljišča) v površini 2.021,00 m², ki se nahajajo na območju (delov) parcel št.: *44, 1239-del, 1241/1-del, vse k.o. 279 Trnovci,
- da se preoblikuje tako, da se izvzame na parceli št. 1239 (del) k.o. 279 Trnovci v površini 105,5 m² ter doda (nadomestitev izvzete površine) na parcelah št. 1241/1-del, 1236 – del, vse k.o. 279 Trnovci v površini 105,5 m² (kar je enako izvzemu),
- da se s to LP stavbna zemljišča dodatno širijo na parcelah št. *44, 1236-del, 1239-del, 1241/1-del, vse k.o. 279 Trnovci v površini 404,2 m², kar znaša 20% izvirnega območja.

V elaboratu je navedeno, da na območju izvirnega območja še ni bilo izvedene LP.

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 PIP iz OPN. V elaboratu je poglavje »OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE SVETI TOMAŽ«.

V elaboratu je predlagano, da se s to LP na območju LP (kjer gre za širitev stavbnih zemljišč) določi namenska raba kot A – površine razpršene poselitve, za katere veljajo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) kot jih določa veljavni OPN in so navedeni v elaboratu.

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 »2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3« obravnavano upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve):

- Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:
 - izven območij varstva površinskih voda,
 - izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,
 - na ravninsko območje, reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče.
- Investitor namerava zgraditi nov objekt – hlev, za potrebe širitve obstoječe dejavnosti kmetije, ki bo delno umeščen na mestu odstranjenega obstoječega kmetijskega objekta.
- Predvidena dejavnost na območju je dejavnost kmetije. Predvidena je gradnja hleva. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP ST 1).
- Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok.
- Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena in dopušča priključitev novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodita obstoječi dostopni poti, ki se na zahodu navezujeta na obstoječo lokalno cesto, šifra odseka 302081.
- S predvidenim preoblikovanjem in povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno

- povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.
- Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij narave, območij varstva kulturne dediščine, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Delno se nahaja na erozijskem in plazljivem (zanemarljiva do zelo velika verjetnost pojavljanja plazov) območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.

Glede na zgoraj navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno utemeljene vsebine, ki jih določa 32. člen ZUreP-3.

Ministrstvo priporoča, da se usmeritve iz geološko geomehanskega poročila (*Geotehnično mnenje, št. projekta GP-73/2026, izdelovalec GeoMežnar, Topolšica 198b, 3325 Šoštanj; izdelano maj 2026*) ustrezno vključi v sklep o LP.

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 naj se do posredovanja gradiva sprejete lokacijske preveritve odpravijo še sledeče pomanjkljivosti:

Grafični del

- Sloj obm_lp_izv ima določen napačen koordinatni sistem – ustrezen koordinatni sistem je D96/TM.

Drugo

- Datoteka 26_LP_08_mnenje (mnenje občinskega urbanista) naj se premakne v mapo mnenja.
- V Elaboratu se na strani 33 pojavljajo osebni podatki investitorja – podatki so sicer zakriti, vendar jih je še vedno mogoče kopirati in prebrati.
Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

3. ZAKLJUČEK

Iz navedenega sledi, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa 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 občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi in ga objavi v uradnem glasilu občine. Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi tudi v prostorskem informacijskem sistemu. Občina po tem, ko sprejme sklep o lokacijski preveritvi gradivo posreduje ministrstvu.

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
Melita Jurca
podsekretarka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za prostorske akte

Poslati elektronsko:

- naslovniku
- blanka.kosirausl@sv-tomaz.si