

A. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je določitev oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi k enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako EUP SLV132 v občini Krško.

Naročnik LP je investitor gradnje na območju LP, ki obsega zemljišča s parc.št. 1159/6 k.o. Podbočje.

Skladno s 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju: ZUreP-3) se pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi primerna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za potrebe novogradnje stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije. Skladno z 307. členom ZUreP-3 gre za posamično poselitev.

Predmet lokacijske preveritve je določitev oblike in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na EUP SLV132, kjer želi investitor zgraditi stavbo za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

B. POSTOPEK PRIPRAVE

1. Pobuda:

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

2. Preveritev skladnosti elaborata:

Občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in o tem obvesti investitorja.

3. Stroški lokacijske preveritve:

Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu s tem zakonom, občina skladno s 139. členom ZUreP-3 izda sklep o nadomestilu stroškov, ki ji nastanejo v tem postopku.

4. Mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP):

Občina pozove nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh predložijo mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

5. Javna objava:

Elaborat lokacijske preveritve se javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.

6. Potrditev LP:

Stališča do pripomb iz javne objave so sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj NUP ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti in županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

7. Objava sklepa:

Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi in ga objavi v uradnem glasilu občine. Sklep se skupaj z elaboratom in mnenji NUP objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

C. STANJE PROSTORA

Infrastruktura opremljenost območja:

Območje kmetije je infrastrukturno opremljeno. Obstoječi objekti so priključeni na vodovodno, elektroenergetsko ter komunikacijsko omrežje.

Kanalizacijskega sistema ni v širšem območju. Padavinske vode se odvajajo v ponikalnico.

Dostop do območja se zagotavlja preko obstoječega cestnega priključka na severni strani območja LP, ki se priključuje na odsek javne poti JP 693502 Odcep Slivje.

Območje LP ne sega v njen varovalni pas.

Varstveni režimi:

Območje LP se nahaja na plazljivem območju – velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov ter erozijskem območju – majhna in neznatna stopnja verjetnosti pojavljanja.

Na podlagi izdelanega poročila o geološko-geomehanski sestavi tal je razvidno, da so na podlagi rezultatov inženirsko geološkega ogleda terena in izvedenih preiskav, iz geološko-geomehanskega vidika, izpolnjeni pogoji za gradnjo objekta za kratkotrajno nastanitev. Predvidena novogradnja, ob upoštevanju predlogov, ne bo imela negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja ter plazljivost:

- zaradi slabe vodoprepustnosti tal, se ponikanje voda ne priporoča,
- odvodnjavanje meteornih voda ter prečiščene vode iz MKČN se lahko uredi s sistemom plitve infiltracije ali z razpršenim površinskim iztokom po investitorjevem ozemlju. Izток voda naj bo urejen stran od objektov tako, da ti ne ogrožajo nobenega od objektov,
- meteornih voda ni dopustno nekontrolirano spuščati po pobočju navzdol, ker lahko povzročijo zdrs oziroma plazenje preperinskega sloja.

D. UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Dopustna velikost širitve stavbnih zemljišč

Območje	Namenska raba	Velikost
Izvorno območje = EUP	PNRP Ak v EUP SLV 132	12.575,97 m ²
Območje LP - širitev	sprememba namenske rabe iz K1 → Ak	599,79 m ²
Preoblikovano območje EUP	PNRP Ak v EUP SLV 132	13.175,76 m ²

Ohranjanje posamične poselitve

Gre za načrtovanje nove stavbe za kratkotrajno nastanitev kot razvoj dodatne dejavnosti na kmetiji – turistična kmetija. Gradnjo tovrstnih objektov OPN na takih območjih dopušča. Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica,...

Območje EUP je infrastrukturno opremljeno tako, da dopušča priklop novega objekta, dostop do javne ceste pa se zagotavlja

preko obstoječega dovoza. Nameravana gradnja se bo priključevala na obstoječe priključke komunalne infrastrukture in ne bo zahtevala gradnje nove infrastrukture.

Dostop do javne ceste je omogočen po obstoječem dovozu, ki poteka po zemljišču obstoječe kmetije in se navezuje na javno pot JP 693502 Odcep Slivje.

Vpliv na obstoječo posamično poselitev se ne bo povečal. Preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča bo pozitivno vplivalo na razvoj podeželja in predvsem kmetije, saj se bo na tak način konkurenčnost in stabilnost kmetije povečala.

Upoštevanje PIP iz OPN

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN. Novogradnja bo sledila PIP OPN, s katerim se ohranja arhitekturni vzorec poselitve – gručasta pozidava, podolgovati objekti, dvokapnica,...

Upoštevanje pravnih režimov

Širitev stavbnih zemljišč po tej LP ni v nasprotju s pravnimi režimi – varovalnimi pasovi infrastrukture, varstvenimi območji in prostorskimi akti.

Upoštevanje fizičnih lastnosti terena

Predvidena gradnja se nahaja na območju razpršene poselitve (A) obstoječe kmetije. Teren na območju LP je pretežno raven. Ureditve na območju LP bodo umeščene v teren na način čim manjšega poseganja in preoblikovanja obstoječega terena. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter grajena infrastruktura.

Upoštevanje usmeritev ministrstva pristojnega za kmetijstvo

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale vse usmeritve ministrstva pristojnega za kmetijstvo. Pridobljeno je mnenje kmetijsko svetovalne službe, iz katerega je razvidna izkazana potreba po nameravani gradnji. Kmetijsko svetovalna služba v mnenju ugotavlja, da je dejanska raba zemljišč na območju LP trajno travnine, ki za samo kmetijsko proizvodnjo na kmetiji ne bo imela bistvenega vpliva, saj je na tem delu rast travinja slabša in slabše kvalitete. Prav tako ugotavlja, da ob obstoječi kmetiji ni slabšega prostora za gradnjo od predvidenega. Razširitev dejavnosti kmetije v smislu turistične kmetije bo pozitivno vplivala na razvoj podeželja v smislu nadaljnjega ohranjanja in razvoja kmetije.

E. POVZETEK IN ZAKLJUČEK

Elaborat lokacijske preveritve utemeljuje izpolnjevanje pogojev 135. člena ZUreP-3 za prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Preoblikovanje območja LP zajema širitev obstoječega stavbnega zemljišča, v skupni površini 599,79 m² za namene gradnje stavbe za kratkotrajno nastanitev v okviru obstoječe kmetije.

Prilavljavec:

Mestna občina Krško
Cesta Krških žrtev 14, 8270 Krško

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV132, Slivje, Podbočje

Identifikacijska številka: 7132

POVZETEK ZA JAVNOST

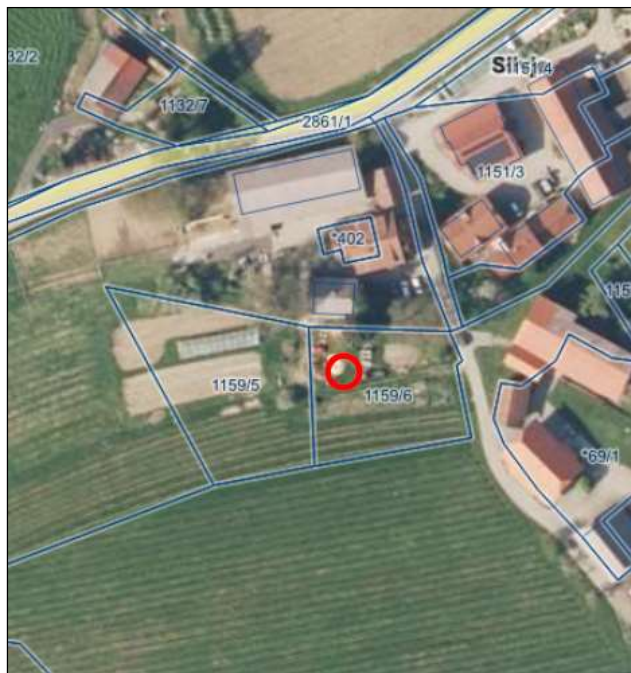
Izdelaovalec:



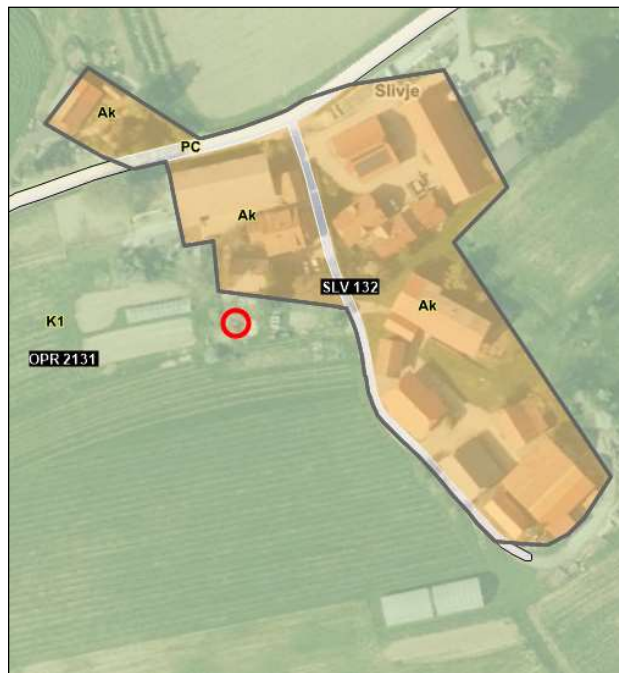
M MUNDUS,
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,
Mateja Sušin Brence s.p.
Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave:
Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh.,
PA PPN ZAPS 0928

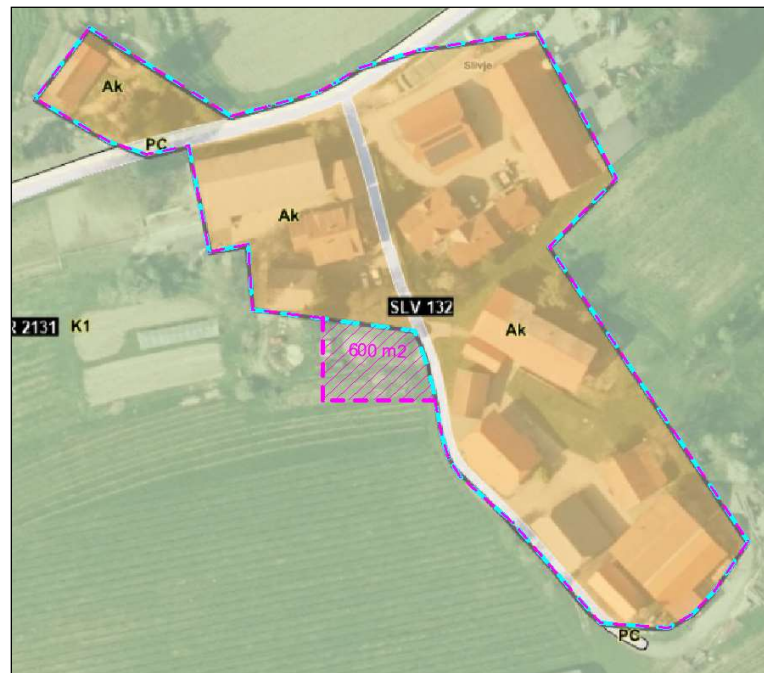
Datum: Maj 2026



Lokacija LP na DOF



Lokacija LP na DOF in OPN



Prikaz preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča



Pogled na območje LP