



MESTNA
OBČINA
KRŠKO

Številka: 3503-1/2026 (O509)

Datum: 3. 7. 2026

18. / 1.

korespondenčna seja / točka

Zadeva: **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje**

Predlagatelj: **Janez Kerin, župan Mestne občine Krško**

Pripravil: **Oddelek za urejanje prostora in varstvo okolja**

Postopek sprejemanja: **Predlog za sprejem sklepa ...**

Predlog sklepa: **Občinski svet sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje**

Janez Kerin, l. r.,
župan

Prilogi:

- predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje z uvodno obrazložitvijo;
- Stališča do pripomb in predlogov javnosti, podanih v postopku javne razgrnitve elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje (evidenčna št. 7132);

OBRAZLOŽITEV

1. RAZLOGI ZA SPREJEM IN PRAVNA PODLAGA

1.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje so:

- vrste in postopek lokacijske preveritve določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3). Predmetna lokacijska preveritev se obravnava na podlagi 135. člena ZureP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen tega zakona. V 139. in 140. členu so določeni stroški ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- elaborat lokacijske preveritve je izdelan skladno z Obvestilom o objavi Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26. 11. 2018. Digitalni del je izdelan skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki;
- Statut Mestne občine Krško (Uradni list RS, št. 132/22 in 82/25), ki v 16. členu določa, da občinski svet sprejema odloke in druge občinske akte.

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

1.2 Razlogi in cilji

Na podlagi 32. in 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev izvaja za namen določitve oblike in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na EUP SLV132, kjer želi investitor zgraditi stavbo za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

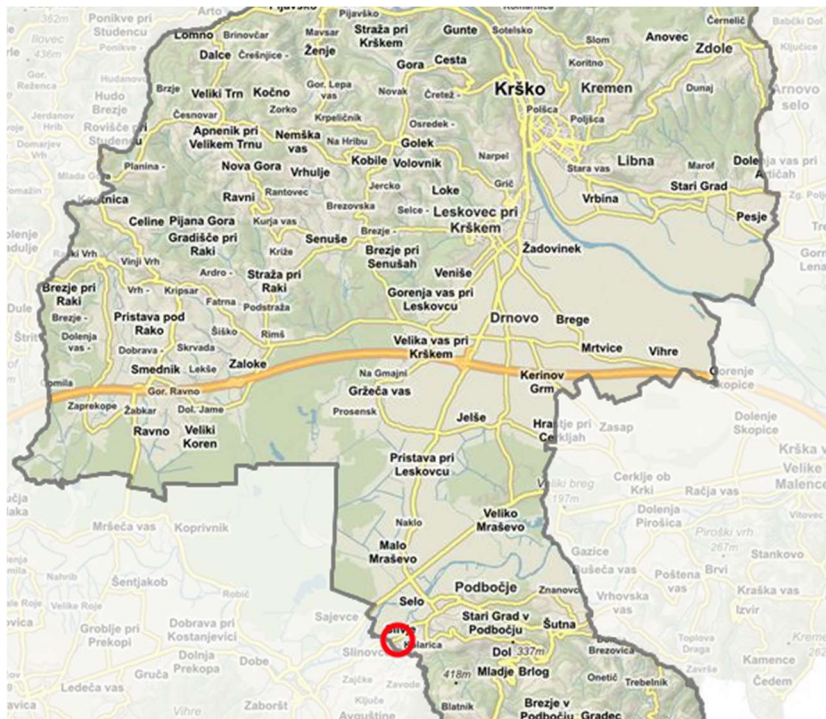
Območje se nahaja v južnem delu občine Krško, v naselju Slivje (KS Podbočje) in zajema območje razpršene poselitve obstoječe kmetije.

Na območju posamične poselitve stoji kmetija s 5,24 ha kmetijskih zemljišč. V bodoče se predvideva širitev konjereje, ureditev hlevov in postavitve novih boksov za nastanitev živali. V prihodnje želijo nuditi rekreativno jahanje in najem konjev/boksa. Nadaljnji razvoj kmetije je povezan z investicijo za postavitve objekta za krajšo nastanitev turistov, s čimer želijo povečati ponudbo na kmetiji - turizem na kmetiji.

2. OCENA STANJA

2.1 Območje lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša parc. št. 1159/6 k.o. Podbočje v mestni občini Krško. Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP.



Slika 1: Širše območje lokacijske preveritve (vir: PISO)

Naročnik LP je lastnik zemljišč s parc. št. *402, 1159/4, 1159/5 in 1159/6, vse k.o. Podbočje in drugih, ki pripadajo domačiji.



Slika 2: Območje lokacijske preveritve (vir: PISO)

2.2 Dejanska raba

Dejanska raba zemljišč na območju LP: ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (ID 1222), njiva (ID 1100), vinograd (ID 1211) in trajni travniki (ID 1300).

Na območju stavbnih zemljišč razpršene poselitve stoji kmetija s tremi gospodarskimi poslopji ter stanovanjsko stavbo.



Slika 3: Pogled na območje LP z zahodne strani (vir: Google Street View)

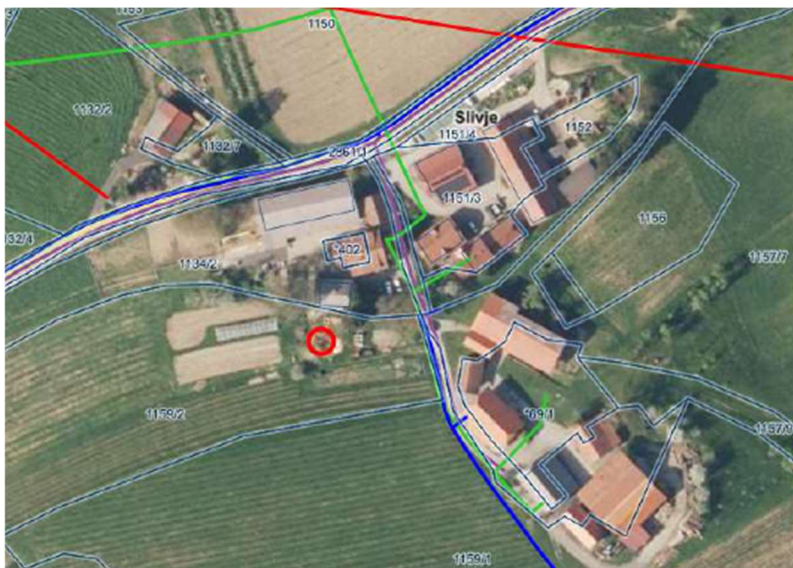
Kmetija obsega 5,24 ha kmetijskih zemljišč. Od tega je 1,84 ha njiv, 0,15 ha začasnega travinja, 1,05 ha trajnih rastlin na njivskih površinah (šparglji), 1,12 ha vinograda, 0,36 ha matičnjaka in 0,69 ha trajnega travinja. Gozda je 2 ha.

2.3 Infrastrukturna opremljenost

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.

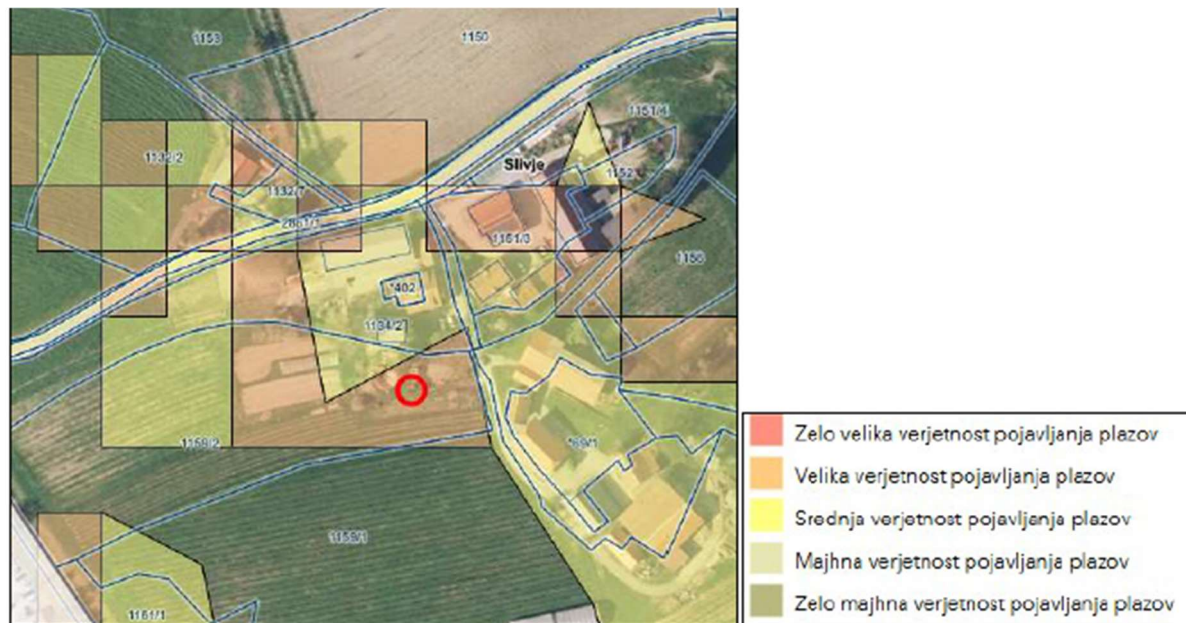
Dostop do območja LP se zagotavlja preko obstoječega cestnega priključka na severni strani območja LP, ki se priključuje na odsek javne poti JP 693502 Odcep Slivje.



Slika 4: Infrastrukturna opremljenost območja (vir: PISO)

2.4 Pravni režimi

Območje LP se nahaja na plazljivem območju: velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov. Za območje sta izdelani opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1: 25.000 in opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije v merilu 1: 25.000. Izdelano je bilo geološko-geomehansko poročilo, izsledki katerega se upoštevajo v sklepu o lokacijski preveritvi.



Slika 5: Plazljivo območje (vir: PISO)

2.5 Prostorski akti

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt občine Krško – OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Krško, Uradni list RS, št. 61/15, 40/17-obvezna razlaga in 61/19.

Lokacijska preveritev s širitvijo obstoječih stavbnih zemljišč nima vpliva na strateški razvoj občine.

V izvedbenem delu OPN je območje določeno kot:

- Enota urejanja prostora (EUP): SLV 132
- Namenska raba: stavbno zemljišče
- Podrobnejša namenska raba: Ak – površine kmetije
- Način urejanja: PIP – 77., 103. in 166. člen

Na območju LP gre za spremembo namenske rabe iz K1 v Ak. Območje LP predstavlja preoblikovanje obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo Ak (površine kmetije) z oznako EUP SLV 132.

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (307. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A).

Za izvorno območje in območje LP ni izvedenih lokacijskih preveritev po zadnji posodobitvi veljavnega OPN.

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

3. POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je izvedbeni načrtovalski postopek, zato se obravnava smiselno enako kot prostorski izvedbeni akti.

Oddana pobuda in elaborat ali plačilo nadomestila stroškov za izvedbo lokacijske preveritve investitorju oziroma pobudniku ne zagotavljajo potrditve lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Postopek predmetne lokacijske preveritve vodi mag. Irena Hočevnar, univ. dipl. geogr., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3:

1. Pobuda

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja gradnje. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve, ki ga izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina. Pobuda je bila vložena dne 9. 1. 2026.

2. Preveritev skladnosti elaborata

Občinski urbanist v 30. dneh preveri skladnost elaborata z določbami tega zakona in o tem obvesti investitorja. Urbanistično mnenje je bilo pripravljeno 13. 1. 2026.

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.

Mestna občina Krško ima sprejet Odlok o taksi za obravnavanje pobud za spremembe namenske rabe prostora in nadomestilu stroškov lokacijske preveritve v občini Krško (Uradni list RS, št. 53/18), na podlagi katerega za tovrsten namen lokacijske preveritve občina zaračuna stroške v višini 1.500,00 EUR (4. člen odloka). Plačilo je bilo izvedeno 31.1. 2026.

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.

Mestna občina Krško je dne 13. 2. 2026 pozvala nosilce urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli pripombe, za izdajo mnenja na predmetni elaborat lokacijske preveritve:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; e-naslov: gp.mnvp@gov.si
- Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto (tajnistvo.nm@zvkds.si)
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto (gp.drsv-nm@gov.si)
- Krajevna skupnost Podbočje, Podbočje 70, 8312 Podbočje (ks.podbocje@krsko.si)

- Občina Krško, Oddelek za gospodarsko infrastrukturo (damijana.dusak@krsko.si)
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (gp.mkgp@gov.si)
- Kostak, d.d., Leskovška cesta 2a, 8270 Krško (kostak@kostak.si)
- Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto (info@telekom.si)

5. Javna objava

Elaborat lokacijske preveritve se je javno objavil za 15 dni, in sicer od 1. do vključno 15. junija 2026 v času uradnih ur v prostorih Mestne občine Krško, Cesta krških žrtev 14, Krško (na Oddelku za urejanje prostora in varstvo okolja) in na spletni Mestne občine Krško www.krsko.si.

O javni razgrnitvi je Mestna občina Krško pisno obvestila lastnike sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve je Mestna občina Krško prejela eno pripombo, poslano po elektronski pošti. Pripomb po pošti ali vpisanih v knjigi pripomb ni bilo.

Župan Mestne občine Krško je 22. 6. 2026 sprejel stališče do podane pripombe.

6. Potrditev lokacijske preveritve

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

7. Objava sklepa

Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji NUP objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

4. PREDLOG SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

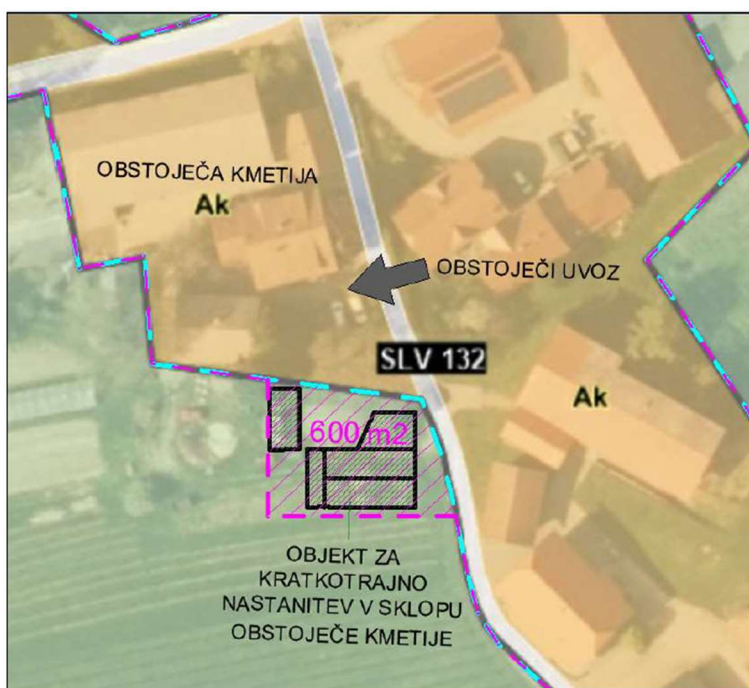
V enoti urejanja prostora SLV 132 se z lokacijsko preveritvijo predlaga povečanje stavbnega zemljišča za 600 m².

ZUreP-3 v drugem odstavku 135. člena določa maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč, in sicer na način:

»Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa 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 LP se po priporočilih MOP nanaša na območje PNRP v EUP.

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



Slika 6: Predvidena investicijska namera (vir grafične podlage: PISO)

Opredelitev stavbnega zemljišča bo podlaga za izdelavo projektne dokumentacije, kot je izražena investicijska namera.

5. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov je bila pregledana v februarju 2026.

Skladno s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 je pri tovrstnem namenu LP potrebno upoštevati tudi 32. člen ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

Obstoječi posamični poselitvi se z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;

- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (307. člen) se štejejo za posamično poselitev površine razpršene poselitve (namenska raba A). V predmetni LP gre za določanje obsega stavbnega zemljišča za EUP SLV 132 z namensko rabo Ak (površine kmetije).

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,...

Predviden poseg je skladen z 41. členom Odloka OPN, saj se nove površine načrtujejo predvsem v obliki manjših razširitev obstoječe poselitve, za potrebe stanovanjske gradnje in za potrebe razvoja kmetij oziroma dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.

Komunalna opremljenost in dostop

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.

Upoštevanje PIP iz OPN

Na območju EUP SLV132 katerega predmet te LP je določitev obsega stavbnih zemljišč, veljajo splošna ter podrobna merila in pogoji veljavnega 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 ipd.

Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Prav tako bodo pridobljena mnenja vezano na priključitev na vodovodno in elektroenergetsko omrežje in gradnjo na plazljivem ter erozijskem območju.

Upoštevanje pravnih režimov

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

6. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izvedba lokacijske preveritve nima finančnih posledic za Mestno občino Krško.

7. PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu predlagamo, da Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje obravnava in v predlagani vsebini sprejme.

Pripravil:

Oddelek za
urejanje prostora in varstvo okolja,
vodja oddelka:
Petra Ereš Malus

Predlagatelj:

Janez Kerin
župan

PREDLOG

Na podlagi druge alineje 134. člena, v povezavi s 136. in 138. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 11/14 - popr., 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odločba US RS, 102/24 - ZLV-K, 83/25 - ZOUL in 10/26) in 16. člena Statuta Mestne občine Krško (Uradni list RS, št. 132/22 in 82/25) je Občinski svet Mestne občine Krško, na . seji, dne 2026, sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV 132, Slivje, Podbočje

1. člen (uvodna določba)

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji k enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako EUP SLV132, ki se nanaša na zemljišče s parc. št. 1159/6 k. o. 1332-Podbočje, v mestni občini Krško.

(2) Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 7132.

2. člen (namen lokacijske preveritve)

(1) Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom določitve oblike in obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na EUP SLV132, kjer želi investitor zgraditi stavbo za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

(2) Velikost izvorno določenega stavbnega zemljišča na predmetni lokaciji je 12.575,97 m², namenska raba prostora je Ak.

(3) Na območju razpršene (posamične) poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje na način, da se stavbno zemljišče poveča za 599,79 m².

3. člen (upoštevanje pogojev)

(1) Izdelano je bilo geološko-geomehansko poročilo o sestavi tal (Geobiz, Jaka Bizjak s.p., št. GG 50/26, april 2026) iz katerega 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 navedenih 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.

(2) Za predmetni poseg v prostor je skladno s 150. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 -odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE in 52/24 - odl. US) potrebno pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

4. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3503-1/2026 (O509)

Datum:

Janez Kerin
župan