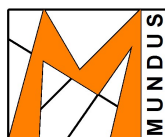


Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnih zemljišč pri posamični gradnji, EUP SLV132, Slivje, Podbočje

Pripravljaivec:
Mestna občina Krško
Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško



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

Faza: SPREJETO

Kraj in datum: **Artiče, julij 2026**

Št. projekta: **2517**
Št. izvodov: **1 2 3 4**

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **7132**



Naziv LP:

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

Številka projekta: **2517**

Kraj in datum: **Artiče, julij 2026**

Pobudnik:

Investitor gradnje na območju LP

Pripravljavec:

Mestna občina Krško, Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško

Občinski urbanist:

mag. Irena Hočevár, univ.dipl.geogr.

ZAPS 2186 PPN

Izdelovalec:

M MUNDUS, prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,

Mateja Sušin Brence s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

št. mobilnega tel.: 041/ 386 572

e-mail: mateja@mmundus.si

www.mmundus.si

Odgovorni predstavnik podjetja:

Mateja Sušin Brence

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brence, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 0928

Sodelujoči:

Mateja Kovačič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

 **M MUNDUS**
Mateja Sušin Brence s.p.
prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje
Artiče 54i, 8253 Artiče - Brežice - 041 386 572



VSEBINA

• TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA OBRAZLOŽITEV	6
1.1	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO	6
1.2	PRAVNA PODLAGA	6
1.3	SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI	6
1.3.1	Vrste in namen lokacijskih preveritev	6
1.3.2	Izhodišča LP za določitev obsega stavbnih zemljišč	7
1.3.3	Postopek lokacijske preveritve	7
1.3.4	Posledice in veljavnost lokacijske preveritve	8
2	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1	SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	11
3	PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA	12
3.1	OBSTOJEČE STANJE	12
3.1.1	Naravne danosti	12
3.1.2	Ustvarjene danosti	12
3.1.3	Razvoj dejavnosti	13
3.2	INVESTICIJSKA NAMERA	13
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA	14
4.1	INFRASTRUKTURNA opremljenost območja	14
4.2	VARSTVENI režimi	16
4.2.1	Ogroženost območja	16
4.3	ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV	19
5	IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	20
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	20
5.2	STRATEŠKI DEL OPN	20
5.3	IZVEDBENI DEL OPN	20
5.3.1	Namenska raba	20
5.3.2	Prostorsko izvedbeni pogoji	21
5.4	IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	24
5.5	DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT	24
6	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3	25
6.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	25
6.2	DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 135. člena ZUreP- 3	25
6.3	OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom ZUreP-3	25
6.3.1	Dopustna vrsta gradnje na posamični poselitvi	26
6.3.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve	26
6.3.3	Komunalna opremljenost in dostop	26
6.3.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	27
6.3.5	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	27
6.4	UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 135. člena ZUreP-3	27

6.5	UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 135. člena ZUreP-3.....	27
6.6	UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 135. člena ZUreP-3....	28
6.7	UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO	28
6.8	SINTEZNA UTEMELJITEV	30
7	POVZETEK IN ZAKLJUČEK.....	31
7.1	VIRI.....	32
7.1.1	Seznam podatkovnih virov:	32
7.1.2	Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata	32
8	PRIKAZI OBMOČIJ	34
8.1	SLIKE PRIKAZOV	34

- **Kazalo slik**

Slika 1: Širše območje LP, vir: PISO.....	9
Slika 2: Območje LP na DOF in ZKN, podlaga vir: PISO	10
Slika 3: Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO.....	10
Slika 4: Prikaz preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča	10
Slika 5: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO	12
Slika 6: Pogled na območje LP z zahodne strani; vir: Google Street.....	13
Slika 7: Obstoječi kmetijsko gospodarski objekt; vir: Google Street	13
Slika 8: Predvidena investicijska namera.....	14
Slika 9: Prometno omrežje, vir: PISO	15
Slika 10: Infrastruktura opremljenost območja, vir: PISO	15
Slika 11: Plazljivo območje; vir: PISO	18
Slika 12: Izsek iz OPN, vir: PISO	20
Slika 13: Izvorno območje (rdeča) in območje novega stavbnega zemljišča (vijolična) na OPN	34

- **PRILOGE**

- Obrazec za obrazložitev utemeljenosti posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije z dne 10.7.2025.
- Geološko-geomehansko poročilo o sestavi tal (Geobiz, Jaka Bizjak s.p., št. GG 50/26, april 2026)

- **DIGITALNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

- Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip.zip)
- Izvorno območje (obm_lp_izv.zip)
- Izsek parcel (parcele.zip)

- **GRAFIČNI DEL (digitalni)**

- Grafični prikazi - kartografski del:
 - prikaz območja – situacija z legendo (prikaz.pdf)
- Vektorski podatki:
 - območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp.zip)

TEKSTUALNI DEL

Uporabljene okrajšave v tekstu:

EUP	Enota urejanja prostora
GZ-1	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24-ZAIS-A, 47/25-odl.US in 75/25)
LP	Lokacijska preveritev
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
PNRP	Podrobna namenska raba prostora
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26)

1 UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

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 zemljišče 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.

Skladno s 140. členom ZUreP-3 LP predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravan poseg.

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.

1.2 PRAVNA PODLAGA

- Vrste in postopek LP določa **Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3**, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26).
- Predmetna LP se obravnava na podlagi 135. člena ZureP-3, in sicer po postopku, ki ga določa 138. člen istega zakona. 139. in 140. člen določata stroške ter posledice in veljavnost LP.
- Elaborat lokacijske preveritve se izdela skladno z Obvestilom o objavi **Priporočil za izvajanje lokacijskih preveritev**, MOP št. 010-6/2018/297 z dne 26.11.2018. Izdela se digitalni del skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.
- Na območju obravnave je v veljavi **Občinski prostorski načrt občine Krško**; Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Krško, Uradni list RS, št. 61/15, 40/17-obvezna razlaga in 61/19 – v nadaljevanju OPN.

1.3 SPLOŠNO O LOKACIJSKI PREVERITVI

1.3.1 Vrste in namen lokacijskih preveritev

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.

1.3.2 Izhodišča LP za določitev obsega stavbnih zemljišč

ZUreP-3 v 135. členu določa, da se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg 32. člena ZUreP-3 in prostorsko izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

Torej se pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi upošteva naslednje:

1. maksimalno dopustno velikost povečanja ali zmanjšanja velikosti stavbnih zemljišč (2.odst. 135. člena)

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.

2. ohranjanje posamične poselitve (1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom)

Skladno z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitev 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.

3. prostorsko izvedbene pogoje iz OPN (1.odst. 135. člena)
4. fizične lastnosti zemljišča (1.odst. 135. člena)
5. pravne režime na območju (1.odst. 135. člena)

1.3.3 Postopek lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je prostorski akt, zato se postopek priprave vodi smiselno enako kot postopek priprave prostorskega izvedbenega akta.

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

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.

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.

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 LP občina zaračuna stroške v višini 1.500 € (4. člen odloka).

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

6. Potrditev LP

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

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

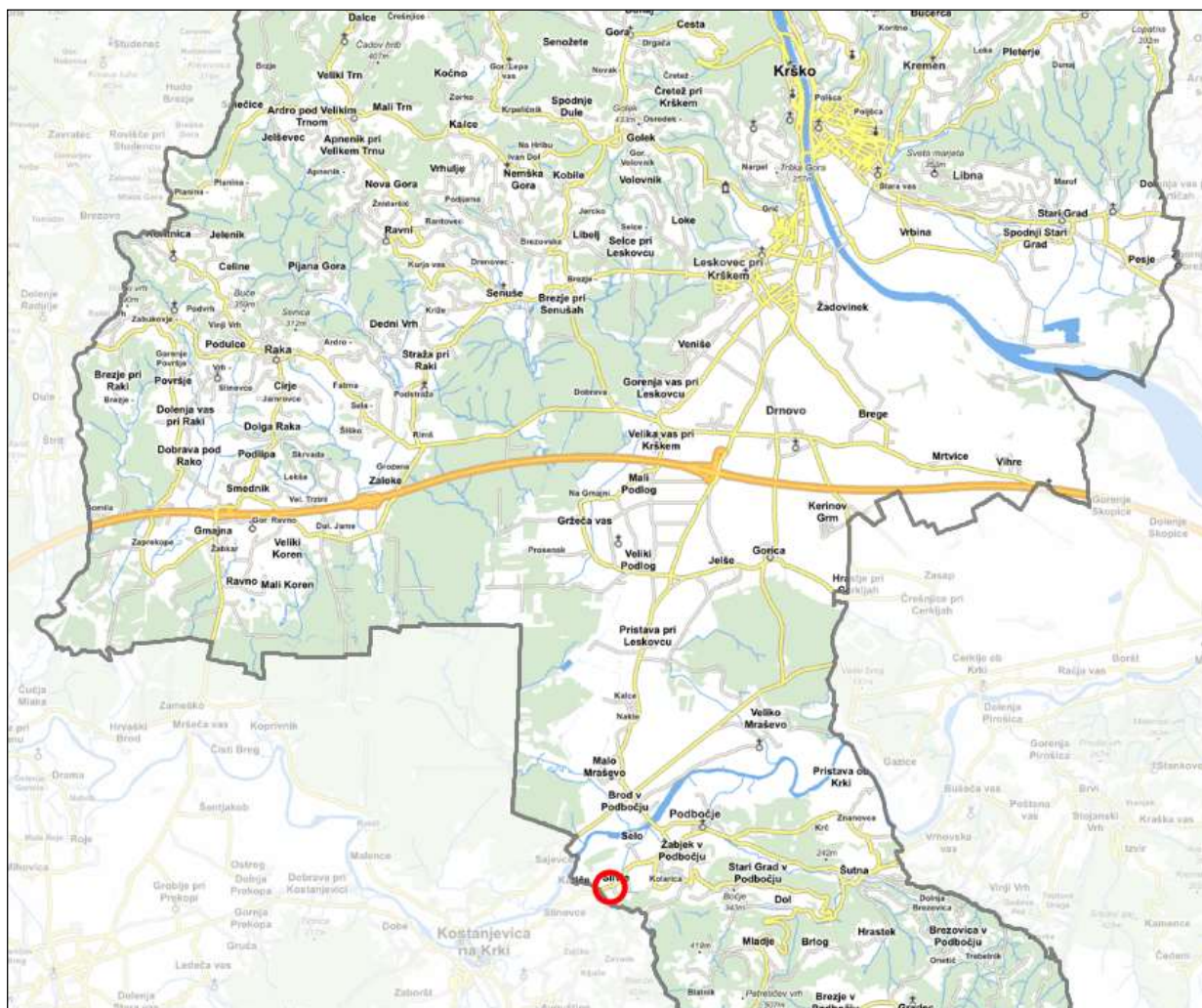
1.3.4 Posledice in veljavnost lokacijske preveritve

Sklep o lokacijski preveritvi je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in izvedbo posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno.

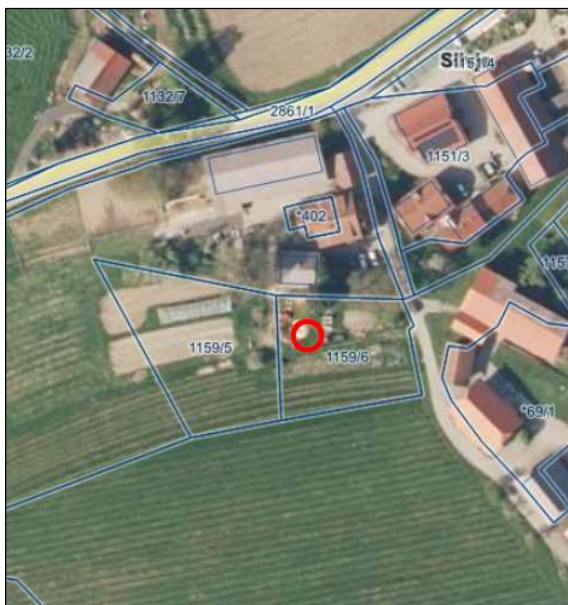
Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za LP za predmeten namen, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

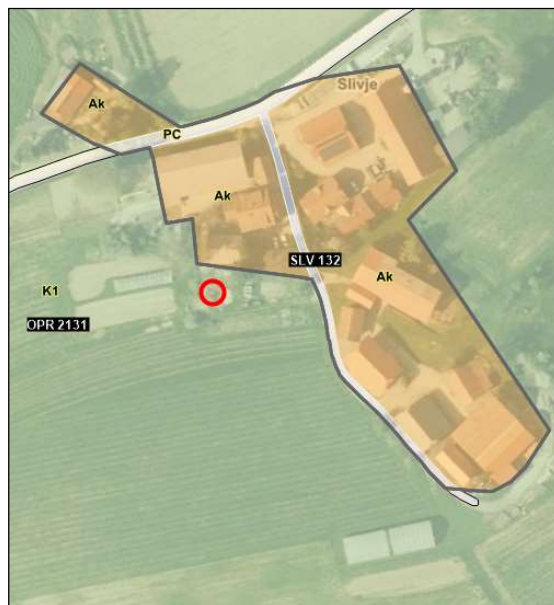
Območje LP se nahaja v južnem delu občine Krško, v naselju Slivje (KS Podbočje) in zajema območje razpršene poselitve obstoječe kmetije.



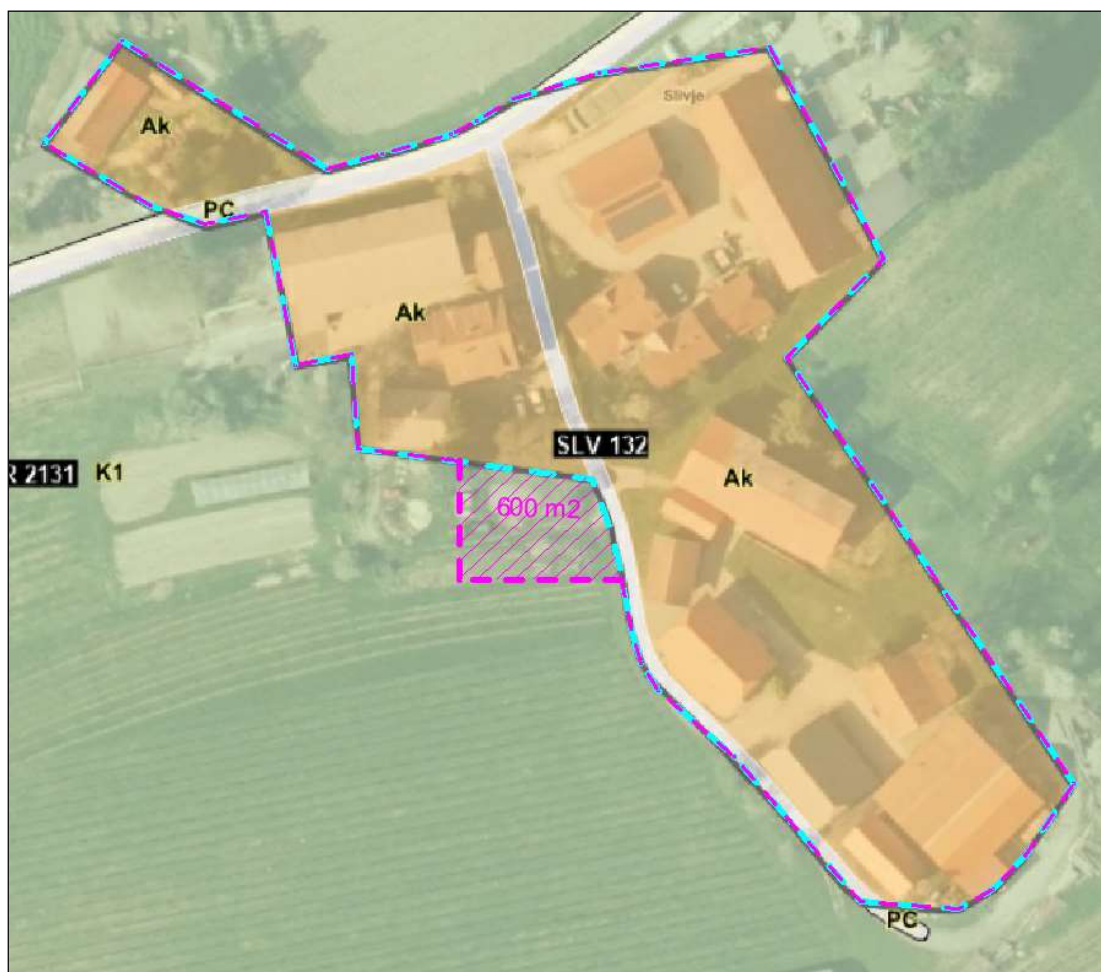
Slika 1: Širše območje LP, vir: PISO



Slika 2: Območje LP na DOF in ZKN, podlaga vir: PISO



Slika 3: Območje LP na DOF in OPN, podlaga vir: PISO



Slika 4: Prikaz preoblikovanja obstoječega stavbnega zemljišča

Preoblikovanje izvirnega območja LP zajema širitev stavbnih zemljišč, kjer se predvidi gradnja stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

Prikaz območja LP na OPN je tudi v točki 5.3.1, utemeljitev velikosti območja LP v točki 6.2 tega elaborata.

Območje LP in izvirno območje sta prikazana v grafičnem delu, točka 8. tega elaborata. Digitalni prikazi so sestavni del elaborata.

2.1 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje LP	sprememba namenske rabe iz K1 → Ak
	parc.št. 1159/6 k.o. Podbočje

Pobudnik LP je lastnik zemljišč območja LP.

3 PREDSTAVITEV NAMERAVANEGA POSEGA

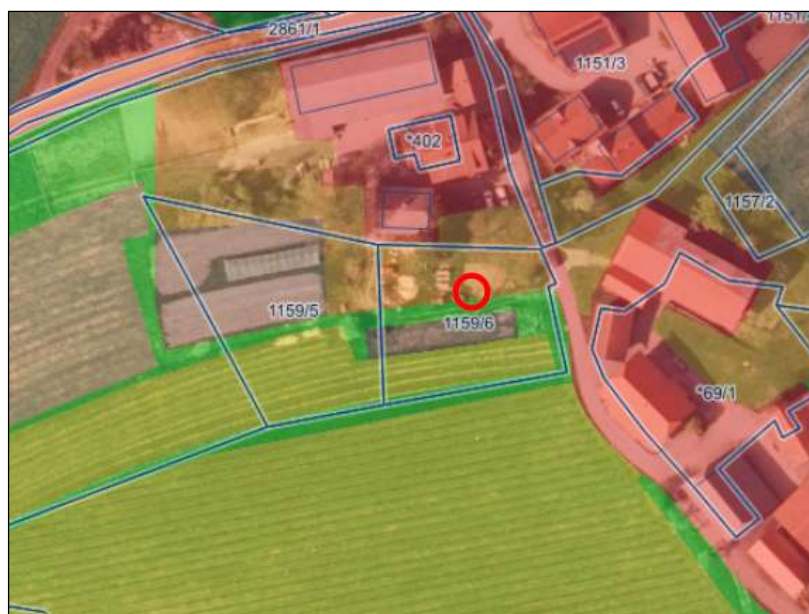
3.1 OBSTOJEČE STANJE

3.1.1 Naravne danosti

Obravnavano območje se nahaja v južnem delu mestne občine Krško, v naselju Slivje.

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.

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



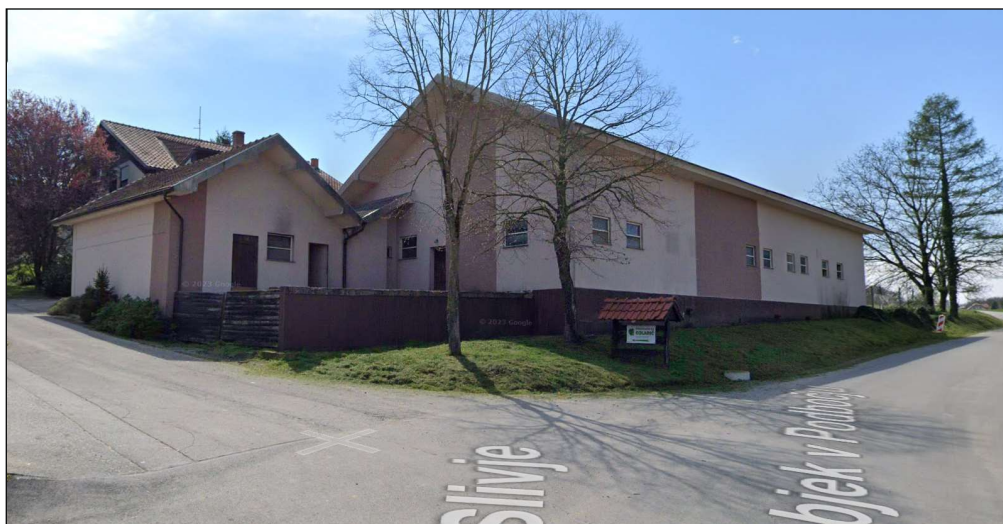
Slika 5: Dejanska raba zemljišč, vir: PISO

3.1.2 Ustvarjene danosti

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



Slika 6: Pogled na območje LP z zahodne strani; vir: Google Street



Slika 7: Obstoječi kmetijsko gospodarski objekt; vir: Google Street

3.1.3 Razvoj dejavnosti

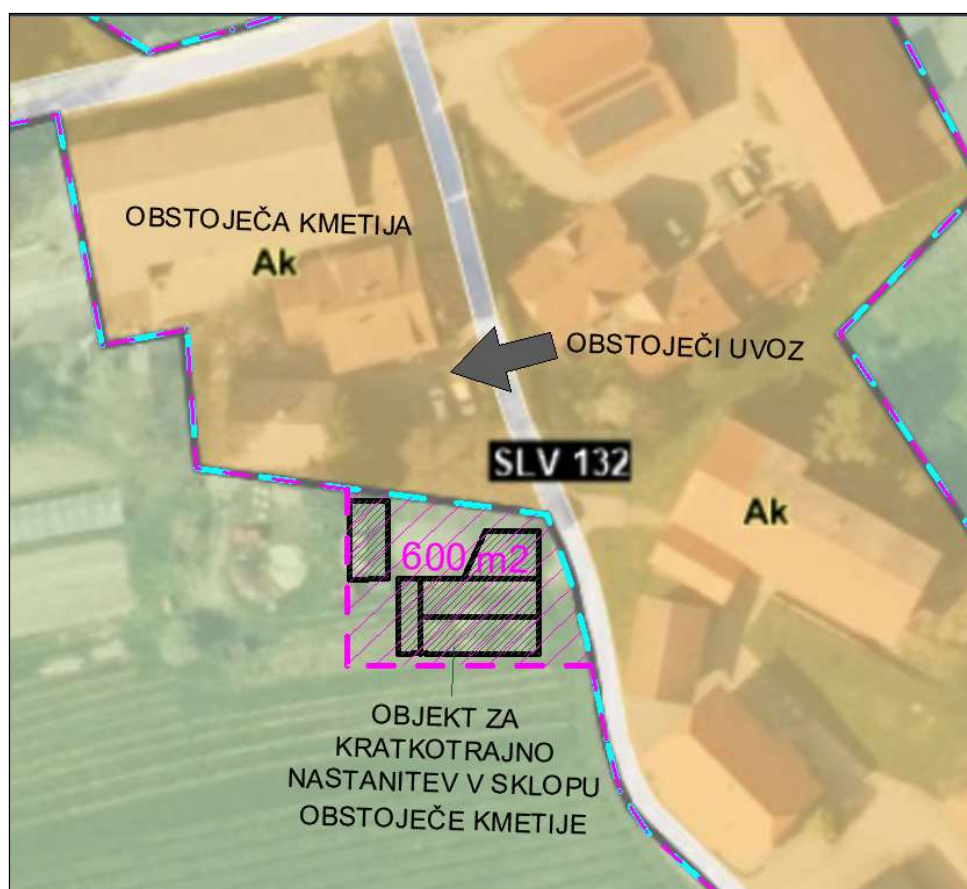
Na območju posamične poselitve stoji kmetija s 5,24 ha kmetijskih zemljišč. Od tega je 1,84 ha njiv, 0,15 ha začasnega travinja, 1,05 ha trajnih rastlin na njivskih površinah (šparglji), 1,12 ha vinograda, 0,36 ha matičnjaka in 0,69 ha trajnega travinja. Gozda je 2 ha.

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.

3.2 INVESTICIJSKA NAMERA

Nadaljnji razvoj kmetije je povezan z investicijo za postavitve objekta za krajšo nastanitev turistov, s čimer želijo povečati ponudbo na kmetiji - turizmu na kmetiji.

Zasnova stavbe bo skladna z vsemi PIP OPN.



Slika 8: Predvidena investicijska namera

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

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

4.1 INFRASTRUKTURNA 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.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: PISO

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	NE	
Vodovodno omrežje	NE	
Železniško omrežje	NE	
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	NE	



Slika 9: Prometno omrežje, vir: PISO

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 10: Infrastruktura opremljenost območja, vir: PISO

Območje LP bo zajeto v gradbeno parcelo objekta. Projektna dokumentacija za izgradnjo stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije bo izkazovala ustrezno infrastrukturno opremljenost in priključevanje na infrastrukturo, za kar bo potrebno pridobiti mnenja upravljavcev infrastrukture k projektni dokumentaciji.

4.2 VARSTVENI režimi

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov (glej točko 8.1. tega elaborata, seznam podatkovnih virov).

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	NE	
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Vodni viri (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	NE	
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	DA	Območje se nahaja na plazljivem območju – velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov in erozijskem območju – majhna in neznatna stopnja verjetnosti pojavljanja.
Obramba	NE	
Potresna nevarnost - projektni pospešek tal		g=0.3

4.2.1 Ogroženost območja

Območje LP se nahaja na plazljivem območju: **velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov.**

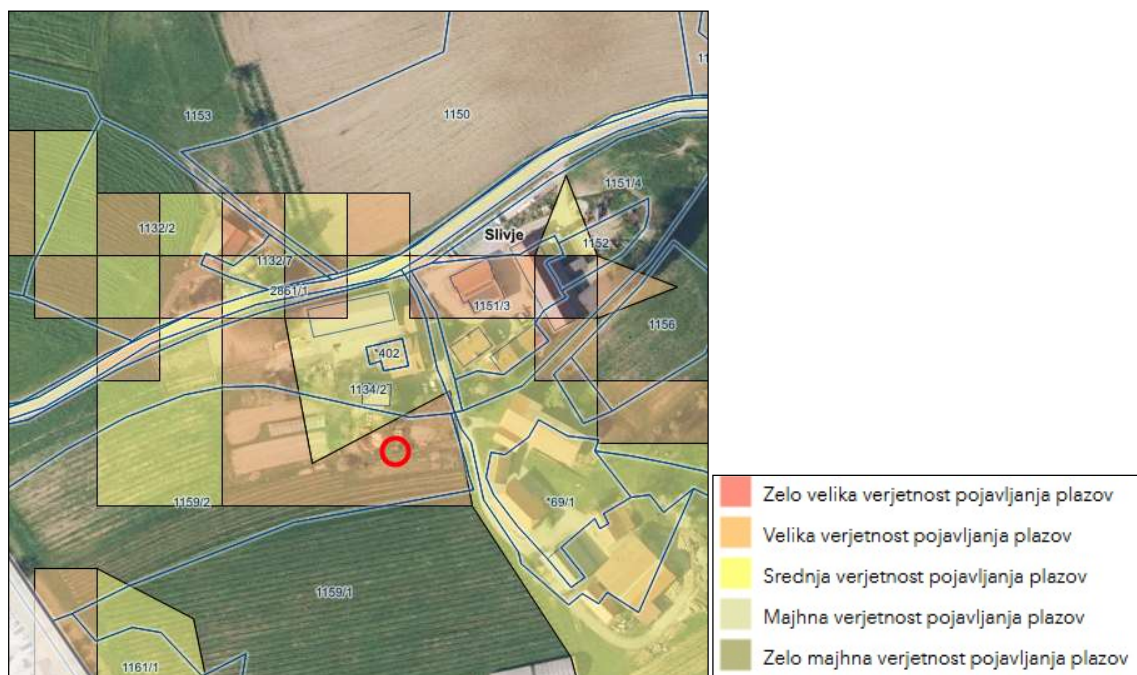
Za območje sta izdelani opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1: 25 000 in opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije v merilu 1: 25 000.



Slika 11: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov; vir: Atlas voda, april 2026



Slika 12: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije; vir: Atlas voda, april 2026



Slika 13: Plazljivo območje; vir: PISO

➤ OPN

144. člen (erozijska in plazljiva območja)

(2) Na plazljivih območjih je prepovedano zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč; poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode; izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča; krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(3) V primeru pojava nevarnosti plazenja in erozije na posameznih območjih se za to območje, po predhodno izdelani oceni ogroženosti ter na njihovi podlagi izdelanih načrtov zaščite in reševanja, predvidi ukrepe za preprečitev nevarnosti in odpravo morebitnih posledic zdrsov, zemeljskih plazov in drugih oblik erozijskega delovanja. Posegi na plazljivih in erozijskih območjih se izvajajo le v skladu s predpisi s področja varovanja in upravljanja z vodami.

(4) Na erozijskih in plazljivih območjih, ki so na Prikazu stanja prostora evidentirana, je treba pred izdajo dovoljenja za gradnjo izdelati strokovno geološko-geotehnično poročilo za območje parcele, namenjene gradnji ter ureditve za potrebe gradnje. Morebitne zaščitne ukrepe se izvede pred začetkom gradnje oz. se gradnjo opusti v kolikor je iz poročila razvidno, da ustreznih ukrepov ni mogoče izvesti.

➤ Zakon o vodah

88. člen (Plazljiva območja)

(1) Za plazljivo območje se določijo zemljišča, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribskih sestojev.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Na območju iz prejšnjega odstavka je prepovedano:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,

2. *poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,*
3. *izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,*
4. *krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.*

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 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. Iztok 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.

4.3 ZBIRNA UGOTOVITEV TANGIRANE INFRASTRUKTURE, VAROVALNIH PASOV IN VARSTVENIH REŽIMOV

Območje LP sega na varstvena območja, in sicer:

- **plazljivo območje,**
- **erozijsko območje**

za kar se v postopku LP in k projektni dokumentaciji skladno z zakonodajo pridobi mnenje pristojnega NUP.

V sklepu o lokacijski preveritvi se navedejo pogoji ponikanja in odvodnjavanja iz geološko-geomehanskega poročila:

- 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. Iztok 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.

Predmetna LP s preoblikovanjem obstoječih stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje, niti ne na varovana ali varstvena območja.

5 IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

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.

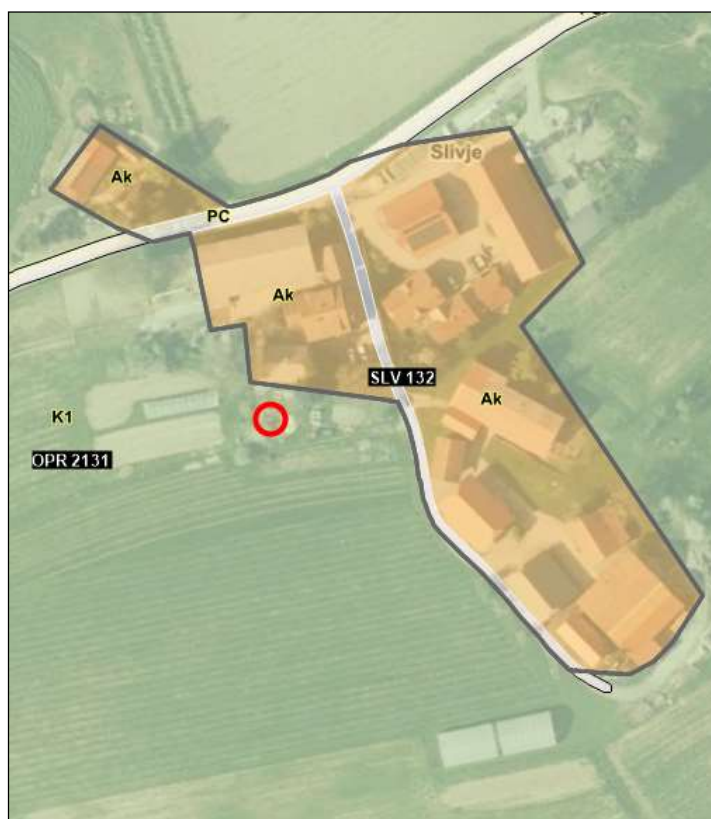
5.2 STRATEŠKI DEL OPN

Z LP se omogoči razvoj obstoječe dejavnosti – kmetije.

S širitvijo obstoječih stavbnih zemljišč, LP nima vpliva na strateški razvoj občine.

5.3 IZVEDBENI DEL OPN

5.3.1 Namenska raba



Slika 14: Izsek iz OPN, vir: PISO

Enota urejanja prostora (EUP):
Namenska raba:
Podrobnejša namenska raba:
Način urejanja:

SLV 132
stavbno zemljišče
Ak – površine kmetije
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).

5.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji

V OPN je način urejanja na EUP določen s prostorsko izvedbenimi pogoji (v nadaljevanju: PIP).

1. NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR	
Vrste objektov	Na površinah razpršene poselitve (As, Ak) je dopustna gradnja: 111 Enostanovanjske stavbe 1121 Dvostanovanjske stavbe 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, samo zavetišča in hoteli za živali, pesjaki, konjušnice in podobno ter pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute in podobno Na površini razpršene poselitve (Ak) je dopustna gradnja le ene stanovanjske stavbe za potrebe kmetije. Sprememba namembnosti nestanovanjskih kmetijskih stavb v stanovanjsko stavbo in s tem določitev nove parcele namenjene gradnji ni dopustna. Če ima lastnik na površinah razpršene poselitve (As, Ak) registrirano dejavnost je dopustna tudi gradnja naslednjih stavb: <u>1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev</u> 1251 Industrijske stavbe, samo delavnice, pekarne, avtomehanične, mizarske in podobne delavnice 12301 Trgovske stavbe, samo samostojne prodajalne za prodajo izdelkov, vezanih na kmetijsko dejavnost 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, samo hladilnice in specializirana skladišča za kmetijske pridelke Na osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU) gradnja stavb ni dopustna razen v EUP STR 1319 kjer je dopustna gradnja: 12722 Pokopališke stavbe Na drugem območju centralnih dejavnosti (CD) je dopustna gradnja: 12722 Pokopališke stavbe Na območju drugih urejenih zelenih površin (ZD) je dopustna gradnja: 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javni vrtovi, parki, zelenice in druge urejene zelene površine.
Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov	– Dopustna je gradnja tudi naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: – majhna stavba, – majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, – vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, – objekt za rejo živali, – pomožni kmetijsko-gozdarski objekt, objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost.
Dopustne dejavnosti	Dopustne dejavnosti: (A) KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve 02 Gozdarstvo 03 Ribištvo in gojenje vodnih organizmov (C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI 10 Proizvodnja živil 11 Proizvodnja pijač 13 Proizvodnja tekstilij 14 Proizvodnja oblačil 15 Proizvodnja usnja, usnjenih in sorodnih izdelkov 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa 23.41 Proizvodnja gospodinske in okrasne keramike

	23.49 Proizvodnja drugih keramičnih izdelkov 23.7 Obdelava naravnega kamna (F) GRADBENIŠTVO 43 Specializirana gradbena dela (G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNH VOZIL (I) GOSTINSTVO 55.202 Turistične kmetije s sobami 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom 55.209 Druge nastanitve za krajši čas 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač (J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (M) STROKOVNE ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI 69 Pravne in računovodske dejavnosti 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje 73 Oglaševanje in raziskovanje trga 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti (N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI 77.3 Dajanje strojev, naprav in drugih opredmetenih sredstev v najem in zakup 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice 82.3 Organiziranje razstav, sejmov, srečanj (Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO 88 Socialno varstvo brez nastanitve (R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI 90.03 Umetniško ustvarjanje (S) DRUGE DEJAVNOSTI (T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM, PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO
2. VELIKOST OBJEKTOV	
Faktor zazidanosti	Do 0,4.
Florisni gabariti	Florisna površina stanovanjske stavbe (skupno z vsemi dozidavami) je do 150 m ² . Ostale stavbe skladno s programom.
3. OBLIKOVNI POGOJI	
Strehe in kritina	Kritina: dopustna tudi slamnata ali lesena streha.
4. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO	
Velikost parcele namenjene gradnji	Velikost parcele namenjene gradnji stanovanjske stavbe na As je najmanj 400 m ² .
5. OSTALI POGOJI	
DLL 131-136, FRL 13, GRA 131, GRA 132, SGP 131, SGP 132, SGP 133, SGP 134, GRA 135, 136, SLV 132 , SLV 134, ŠUT 13, ŽAB 132	Velikost in oblikovni pogoji: – podolžni floris brez izzidkov, – etažnost: do K+P+M, klet mora biti najmanj z ene strani vkopana, – streha: simetrična dvokapna streha z naklonom od 40 - 45 stopinj, – kritina: opečna (bobrovec, zareznik ali betonski zareznik opečnato rdeče barve), – Fasada: okenske in vratne odprtine pokončne, pravokotne in simetrično razporejene. Dopustna uporaba le naravnih materialov (kombinacija lesa, zaglajenega ometa v beli ali pastelni barvi in kamna). Izvedba balkonov na čelnih fasadah ni dopustna.

117. člen OPN (odmiki)

(1) Nove stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti od sosednjih parcel odmaknjene najmanj 3 m. Gradbeno inženirski objekti, ki so manj zahtevni objekti in nimajo višine in ograje, se gradijo odmaknjeni najmanj 1,5 m od sosednje meje. Dopusten je tudi manjši odmik pod pogojem, da mejaš ne ugovarja načrtovani gradnji, da so upoštevani veljavni požarno-varnostni ter sanitarno-tehnični predpisi.

(2) Odmiki med stavbami morajo upoštevati požarno-varnostne normative, pri čemer mora biti odmik od sosednje stavbe najmanj 5 m. Dovoljen je tudi manjši, ob upoštevanju požarno-varstvenih in sanitarno-tehničnih zahtev.

Z LP se omogoči razvoj obstoječe dejavnosti za potrebe novogradnje stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije, kar je skladno z OPN.

Predvidene ureditve na območju LP bodo projektirane skladno s PIP OPN. Skladnost posegov z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj in v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

5.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

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

5.5 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRT

Na območju LP ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

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

6.1 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se izvede za namen, ki je določen v prvi alineji 134. člena ZUreP-3, in sicer za določitev **natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi**.

V prehodnem obdobju ZUreP-3 (135. člen) se štejejo za posamično poselitve površine razpršene poselitve (namenska raba A), zato se skladno s 134. členom ZUreP-3 pristopi k lokacijski preveritvi, s katero se določi obseg stavbnih zemljišč na posamični poselitvi za potrebe zagotavljanja ustreznih zemljišč za novogradnjo stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

6.2 DOPUSTNA VELIKOST ŠIRITVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - 2.odst. 135. člena ZUreP-3

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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Izvirno 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	sprememba namenske rabe iz K1 → Ak	599,79 m ²
Preoblikovano območje EUP	PNRP Ak v EUP SLV 132	13.175,76 m ²

Širitev stavbnih zemljišč po tej LP bi bilo lahko v maksimalni velikosti 2.503,20 m².

LP ustreza pogoju o maksimalno dopustni velikosti povečanja stavbnih zemljišč, kot to določa drugi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.3 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE - 1.odst. 135. člena v povezavi z 32. členom ZUreP-3

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.*

6.3.1 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,...

Na podlagi LP se dopusti gradnja stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije.

6.3.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in topološkega vzorca posamične poselitve

Za nov objekt bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Prav tako površina preoblikovanega stavbnega zemljišča ne presega obsega obstoječega stavbnega zemljišča.

6.3.3 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.

Obstoječe stanje infrastrukturne opremljenosti je navedeno v točki 4.1 tega elaborata.

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.

Za odvajanje in čiščenje fekalnih voda se izvede mala čistilna naprava, ker na območju ni javnega kanalizacijskega sistema.

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na javno gospodarsko infrastrukturo in infrastrukturno opremljanje.

6.3.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Vpliv na okolje se ne bo povečal. Novozgrajen objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja, kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stavbo za kratkotrajno nastanitev, ki bo s projektno dokumentacijo in seveda izvedbo zagotavljala ustreznost glede vplivov na okolje po veljavnih predpisih.

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.

6.3.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Upoštevanje pravnih režimov je obrazloženo v točki 6.5 tega Elaborata.

Predmetna LP ohranja posamično poselitev, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3, v povezavi z 32. členom ZUreP-3.

6.4 UPOŠTEVANJE PIP IZ OPN - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

Izvleček iz OPN je naveden v točki 5.3.1. in 5.3.2. tega Elaborata.

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,...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 vezana na priključitev na vodovodno in elektroenergetsko omrežje in gradnjo na plazljivem ter erozijskem območju.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju PIP OPN, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.5 UPOŠTEVANJE PRAVNIH REŽIMOV - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

Pravni režimi se nanašajo na podatke o pravnem stanju v prostoru, konkretno o javnopravnih omejitvah, ki so namenjene varovanju javnega interesa na specifičnih področjih. Gre za omejitve rabe prostora, ki jih določajo npr.:

a) prostorski akti, ki predpisujejo namensko rabo prostora in določajo dovoljene posege v prostor.

Točka 5 tega elaborata podaja ključne vsebine OPN in točka 6.4 upoštevanje pogojev iz OPN.

b) varstveni režimi

- režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov (območja najboljših kmetijskih zemljišč, vodna zemljišča, varovanih gozdovi, vodni viri),
- predpisi, ki na varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih vzpostavljajo poseben pravni režim,
- predpisi in akti o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave v prostoru

Točka 4.2 tega elaborata navaja varstvene režime.

Območje LP se nahaja v celoti na plazljivem območju – območje velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov ter na erozijskem območju, kjer velja majhna in neznatna stopnja verjetnosti pojavljanja erozije.

Skladno s 150. členom Zakona o vodah bo potrebno za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda v fazi izdelave projektne dokumentacije pridobiti soglasje oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.

Izdelano je geološko geomehansko poročilo iz katerega je razvidno da predvidena novogradnja, ob upoštevanju predlogov, ne bo imela negativnega vpliva na erozijsko ogroženost območja ter plazljivost. Predvideni ukrepi so navedeni v točki 4.2.1.

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč, ob izvedbi ustreznih ukrepov, nima bistvenega vpliva na varstvene režime.

c) predpisi o določitvi varstvenih pasov ob objektih gospodarske javne infrastrukture.

Točka 4.1 tega elaborata navaja infrastrukturno opremljenost območja in zagotavljanje infrastrukture in točka 6.3.3 utemeljuje vplive predvidenega posega na infrastrukturo.

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

LP ustreza pogoju o upoštevanju pravnih režimov, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.6 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI TERENA - 1.odst. 135. člena ZUreP-3

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.

Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale pogoj o upoštevanju fizičnih lastnosti zemljišča, kot to določa prvi odstavek 135. člena ZUreP-3.

6.7 UPOŠTEVANJE USMERITEV MINISTRSTVA PRISTOJNEGA ZA KMETIJSTVO

Ministrstvo v postopku priprave lokacijskih preveritev obravnava posege na kmetijska zemljišča v skladu z ZUreP-3 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23-ZUNPEOVE in 100/25, v nadaljevanju: ZKZ).

Pristojno ministrstvo je podalo »Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (št. dokumenta: 3505-1/2021 z dne 11. 1. 2021), od koder med drugim izhaja, da mora občina pri pripravi LP upoštevati naslednje usmeritve:

- 1. Občina je dolžna varovati kmetijska zemljišča in preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča.*

Pri predmetni LP gre za poseg na kmetijska zemljišča zaradi možnosti gradnje stavbe za kratkotrajno nastanitev v sklopu obstoječe kmetije, s čimer bo kmetija dopolnila svojo

osnovno kmetijsko dejavnost, kar bo prispevalo k ekonomski stabilnosti in dolgoročni ohranitvi obstoječega kmetijskega gospodarstva.

2. *Pri pripravi LP je treba upoštevati načela prostorske zakonodaje tako, da se gradnjo prvenstveno načrtuje znotraj nepozidanih stavbnih zemljišč posamične poselitve, če to ni mogoče, se posegi na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege je treba racionalizirati in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranijo kmetijska zemljišča.*

Znotraj obstoječe kmetije ni več razpoložljivih stavbnih zemljišč. Širitev stavbnih zemljišč se predvideva na površini z boniteto 60 in je omejeno na nujno potreben obseg za gradnjo stavbe za kratkotrajno nastanitev. Objekt bo funkcionalno in vsebinsko neposredno povezan z obstoječo kmetijo.

3. *Ministrstvo kot nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja sledi določbam ZKZ, med drugim tudi ciljem ZKZ, ki so:*
- ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane;*
 - trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo;*
 - ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja.*

Ker posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne pripomorejo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, naj občina posege na kmetijska zemljišča z boniteto 40 ali več vključi v postopke priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta.

Usmeritev iz prejšnjega odstavka ne velja, če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

Pridobljeno je mnenje kmetijsko svetovalne službe (v prilogi), iz katerega je razvidna izkazana potreba po nameravani gradnji – več v spodnji utemeljitvi 6. točke.

4. *V primeru, da so v okviru obstoječe posamične poselitve na razpolago nepozidana stavbna zemljišča, se predlaga, da se LP načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.*

Znotraj kmetije ni več razpoložljivih stavbnih zemljišč.

5. *Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti je treba omogočiti neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.*

Z LP se dostopi do kmetijskih zemljišč ne bodo poslabšali oz. spreminjali.

6. *Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja.*

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 travinje, 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 nadaljnega ohranjanja in razvoja kmetije.



Ureditve na območju LP bodo izpolnjevale vse usmeritve ministrstva pristojnega za kmetijstvo.

6.8 SINTEZNA UTEMELJITEV

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi predmetna LP izpolnjuje pogoje 135. člena ZUreP-3.



7 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.

7.1 VIRI

7.1.1 Seznam podatkovnih virov:

- PISO - Prostorsko informacijski sistem občin: <http://www.geoprostor.net>
- Atlas okolja: <http://gis.arso.gov.si> › atlasokolja
- Atlas voda: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>
- Naravovarstveni atlas: <http://www.naravovarstveni-atlas.si>
- Potresi: <https://potresi.arso.gov.si>
- Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskds.situla.org/giskd> › rkd
- GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano- <http://rkg.gov.si/GERK/>.
- E-prostor: <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, graditve objektov, območjih varovanj in omejitev, evidence stavbnih zemljišč: <http://www.pis.gov.si/>
- Geopedia.si

Pregled podatkov po virih: april 2026.

7.1.2 Seznam dokumentacije, uporabljene pri pripravi elaborata

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Krško, (Uradni list RS št. 61/15, 40/17-obvezna razlaga in 61/19).
- Obrazec za obrazložitev utemeljenosti posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije z dne 10.7.2025.
- Poročilo o geološko-geomehanski sestavi tal za izgradnjo objekta za kratkotrajno nastanitev na zemljišču s parc.št. 1159/6 k.o. 1332 – Podbočje, št. GG 50/26, april 2026, GEOBIZ, Jaka Bizjak s.p., Seidlova cesta 20, 8000 Novo mesto.

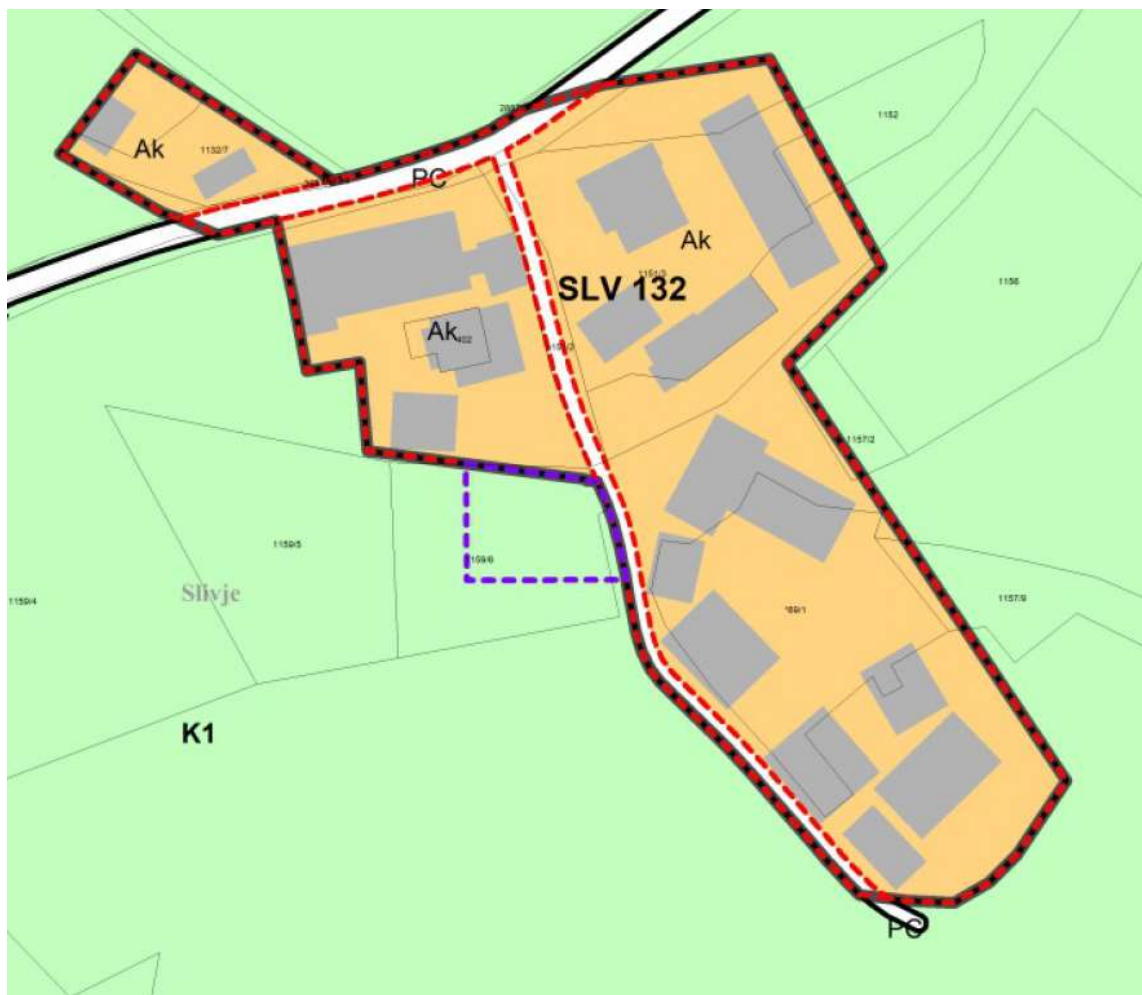
GRAFIČNI DEL

Grafični del:

- Grafični prikazi – kartografski del (prikaz.pdf)
- Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp.zip)
- Elaborat lokacijske preveritve:
 - Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip.zip)
 - Izvorno območje (obm_lp_izv.zip)
 - Izsek parcel (parcele.zip)

8 PRIKAZI OBMOČIJ

8.1 SLIKE PRIKAZOV



Slika 15: Izvorno območje (rdeča) in območje novega stavbnega zemljišča (vijolična) na OPN

1. Območje sklepa o lokacijski preveritvi (obm_lp)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	5	Enolični identifikator

2. Elaborat lokacijske preveritve

a. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja (nam_lp_tip)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	6	Enolični identifikator

NAMEN	1	Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve
TIP	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)
POV	599,79	Površina območja v m2

Vir podatka PNRP OPN:

- Publikacija: Uradni list RS, št. 61/15
- Povezava: https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=254939
- Datum sprejema: 16.7.2015
- Datum objave: 21.8.2015
- Datum začetka veljavnosti: 5.9.2015
- Datum prevzema podatkov: 28.1.2026

SHP podatki z dne: 10.9.2015

b. Izvorno območje (obm_lp_izv)

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	SLV 132	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	842,01	Površina območja v m2

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	2	Enolični identifikator
NRP_ID	1061	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	SLV 132	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	880,81	Površina območja v m2

ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	3	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	SLV 132	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2383,60	Površina območja v m2



ATRIBUT	VREDNOST ATRIBUTA	OPIS
IDO	4	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.4.2)
EUP_OZN	SLV 132	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN		Oznaka podenote urejanja prostora
POV	8469,55	Površina območja v m2

c. Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve (parcele)

Vir podatka ZKP: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>

Datum prevzema podatkov: 28.1.2026

SHP podatki z dne 25.1.2026