



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 70 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Šmartno ob Paki
Šmartno ob Paki 69
3327 Šmartno ob Paki

Številka: 35038-189/2025-2560-2
Datum: 30. 9. 2025

Zadeva: **Usmeritve s področja prostorskega razvoja za pripravo lokacijske preveritve za manjšo širitev stavbnega zemljišča za gradnjo nadomestitvenega objekta (Letuš 108/c), v Občini Šmartno ob Paki**

Zveza: Dopis Občine Šmartno ob Paki z dne 29. 9. 2025

1. Vloga občine

Občina Šmartno ob Paki (v nadaljnjem besedilu: občina) je dne 29. 9. 2025 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) posredovala Izhodišča za pripravo lokacijske preveritve za manjšo širitev stavbnega zemljišča za gradnjo nadomestitvenega objekta (Letuš 108/c, 3327 Šmartno ob Paki), na parc. št. 787/1 in 787/2 obe k.o. 971-Paška vas, št. 3503-0003/2025-1 z dne 25. 9. 2025 (v nadaljnjem besedilu: izhodišča) in ministrstvo pozvala k pregledu izhodišč.

2. Pravna podlaga

Pripravo lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) ureja Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Postopek priprave, pogoje in vsebino LP za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč za potrebe gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov v 12.-16. členu določa Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, 81/24, 109/24 in 57/25; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS).

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja. V skladu 41. členom ZUreP-3 lahko na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta predloži podrobnejše usmeritve, strokovne podlaga in podatke, potrebne za pripravo prostorskega akta.

Navodila ministrstva za pripravo lokacijske preveritve za nadomestitvene objekte po ZORZFS, št. 35030-4/2023-2560-291 z dne 9. 9. 2024 so objavljena na spletni strani:

<https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/#e23431> pod naslovom Poplavna obnova.

3. Usmeritve glede izhodišč za LP za nadomestitvene objekte po ZORZFS

Drugi odstavek 13. člena ZORZFS določa, da občina pripravi izhodišča za LP, v katerih na podlagi ciljev prostorskega razvoja občine, stanja v prostoru in pravnih režimov, stanja komunalne opreme ter gospodarske in družbene infrastrukture opredeli lokacije nadomestitvenih gradenj in

potrebne komunalne opreme. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata LP tudi z izhodišči.

Ugotovitev in usmeritve: Občina naj izhodišča za LP dopolni na način, da bo razvidno, da so pri izbiri lokacije za predmetno nadomestitveno gradnjo upoštevana določila 13. člena ZORZFS, med drugim cilji prostorskega razvoja občine, stanje v prostoru, stanje gospodarske in družbene infrastrukture ter opredeli potrebno komunalno opremo.

4. Usmeritve glede priprave LP za nadomestitvene objekte

Ministrstvo občini podaja še pomembnejše usmeritve in poudarke iz veljavnih predpisov za področja prostorskega razvoja, ki jih je treba upoštevati pri pripravi LP za nadomestitvene objekte:

4.1 Nadomestitveni objekti

Nadomestitveni objekt je opredeljen s 4. členom ZORZFS. Prva alineja prvega odstavka 12. člena ZORZFS določa, lahko občina na prizadetem območju z LP načrtuje tudi manjšo širitev območja stavbnih zemljišč oz. manjšo spremembo podrobnejše namenske rabe prostora oz. prostorske izvedbene pogoje zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev (v nadaljnjem besedilu: sprememba stavbnih zemljišč).

Usmeritve: Iz izhodišč je razvidno, da se načrtuje gradnja nadomestitvenega stanovanjskega objekta, ki je bil poškodovan v neurju 4. 8. 2023 in je predviden za rušitev: **Letuš 108/c, Občina Braslovče, št. stavbe 949, parc. št. 469/303-del, k.o. 984 Letuš**. Objekt je predviden za odstranitev s Sklepom o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist na območju Občine Braslovče (Uradni list RS, št. 74/24). Navedeno se vključi tudi v gradivo LP.

4.2 Pogoji za spremembo stavbnih zemljišč z LP

V skladu z 12. členom ZORZFS lahko občina za nadomestitvene objekte z LP načrtuje spremembo stavbnih zemljišč, če so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 12. člena ZORZFS.

Usmeritve: LP mora zadostiti pogojem iz ZORZFS in v gradivu obravnavati in utemeljiti sledeče:

- opredeliti območje izvornega stavbnega zemljišča, ki je predvideno za širitev, tudi na grafičnem prikazu,
- opredeliti območje širitve stavbnega zemljišča, ki ne sme presegati 3000 m² in 80 odstotkov izvornega stavbnega zemljišča, ne glede na število izvedenih LP, tudi na grafičnem prikazu,
- območje širitve stavbnega zemljišča določiti tako, da se fizično stika z obstoječim stavbnim zemljiščem in funkcionalno zaokrožuje obstoječo pozidavo,
- za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč določiti enako namenska raba prostora, kot je določena za območja, ki se širi. Glede na to, da se obravnavano območje ureja s prostorskimi sestavinami občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorskimi sestavinami občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 in prostorskimi ureditvenimi pogoji, uporaba izjeme za določitev drugačne namenske rabe prostora ni možna,
- območje spremembe stavbnih zemljišč opredeliti tako, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba oziroma bo možno izvedbo minimalne komunalne oskrbe realizirati na ekonomsko racionalen način,
- spremembo stavbnih zemljišč opredeliti tako, da bistveno ne posega v varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim ali pravna omejitev, razen v primerih, ko načrtovani posegi niso v nasprotju s temi režimi ali pravnimi omejitvami,
- načrtovati ureditve, ki niso poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek,
- spremembo stavbnih zemljišč opredeliti tako, da ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

4.3 Načrtovanje območij nadomestitvenih objektov in območij odstranjenih objektov

Pri prostorskih aktih, ki se pripravljajo za nadomestitvene objekte, je treba upoštevati 88. člen ZORZFS, ki ureja načrtovanje območij nadomestitvenih objektov in območij odstranjenih objektov:

Drugi odstavek 88. člena ZORZFS določa, da se lokacije nadomestitvenih stavb **ne načrtujejo na območjih, ogroženih** zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav, ne glede na stopnjo ogroženosti, razen v primeru, da se pri projektiranju predvidi ukrepe, ki bodo zagotovili, da nadomestna gradnja do pridobitve uporabnega dovoljenja ne bo več poplavno ogrožena, če mnenjedajalec, pristojen za področje urejanja voda, in mnenjedajalec, pristojen za področje plazov, ugotovita, da je to možno.

Usmeritve: Gradivu LP je treba priložiti mnenje Direkcije RS za vode, iz katerega izhaja, da je izbrana lokacija za nadomestitveni objekt (parc. št. 787/1 in 787/2 obe k.o. 971-Paška vas) skladna z določili 88. člena ZORZFS.

Tretji odstavek 88. člena ZORZFS določa, da če je zaradi gradnje nadomestitvenih objektov treba sprejeti nov občinski prostorski izvedbeni akt ali spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta, se v tem prostorskem aktu na območjih, določenih v sklepu vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS, določi **izvedbena regulacija prostora**, ki je sprejemljiva glede na ogroženost zaradi poplav, erozije ter zemeljskih ali hribinskih plazov. Izvedbena regulacija prostora se lahko določi tudi za širše območje, če gre za območje, ki je povezano z nepremičninami iz teh sklepov, in če nepremičnine na tem območju postanejo last države.

Usmeritve: Gradivo LP mora vsebovati predlog spremembe izvedbene regulacije prostora na območju objekta za odstranitev (Letuš 108/c, Občina Braslovče, parc. št. 469/303-del, k.o. 984 Letuš) in grafični prikaz območja. Če se nadomestitveni objekt načrtuje v drugi občini, kot je objekt za odstranitev, morata obe občini sprejeti sklep o LP: pripravi se en elaborat LP, ki obravnava obe lokaciji. Gradivo se v tem delu pripravi v sodelovanju obeh občin. Javna razgrnitev se izvede v obeh občinah, občinska sveta sprejmeta sklepa o LP vsak za območje, ki se nahaja v njihovi občini. Če pa je izvedbena regulacija prostora na podlagi tretjega odstavka 88. člena ZORZFS na območju predmetnega objekta za odstranitev določena že z drugim veljavnim prostorskim izvedbenim aktom, predmetna LP izvedbene regulacije na tem območje ne spreminja. Občina naj navedeno preveri v povezavi z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za obnovo po poplavih na območju dela Letuša (levi in desni breg Gmajna) in širitev naselja Braslovče z Rakovljami za nadomestitveno gradnjo (Uradne objave Občine Braslovče št. 3/2025 z dne 26.6.2025). V gradivu LP se navede, kateri prostorski akt ureja izvedbeno regulacijo prostora na območju objekta za odstranitev. Poleg tega mora občina utemeljiti, zakaj je potreben še en akt za isti nadomestitveni objekt.

4.4 Drugo:

Pri prostorskem načrtovanju se uporablja državni prostorski red, med drugim temeljna pravila urejanja prostora, ki jih določa ZUreP-3.

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 pripravi LP se upošteva Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor (Poglavje 8): <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

5. Zaključek

Občina naj izhodišča pripravi v skladu z ZORZFS. V primeru nadaljevanja postopka LP naj sledi

predpisom in predmetni usmeritvam glede postopka in vsebine LP za spremembo stavbnega zemljišča za nadomestitvene objekte.

Pripravila:
Zala Jerman
višja svetovalka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:

- Občina Šmartno ob Paki: obcina@smartnoobpaki.si in marusa.selih@smartnoobpaki.si,

V vednost:

- Služba Vlade RS za obnovo po poplavah in plazovih: sasa.piano@gov.si