

Številka: 35034-0002/2025-2

Datum: 12. 11. 2025

Topos d. o. o.
Kočevarjeva ulica 1
8000 Novo mesto

Zadeva:

Izjava o skladnosti elaborata lokacijske preveritve z Zakonom o urejanju prostora – ZureP-3

Dne 29. 9. 2025 je bila na občino Šmarješke Toplice po pooblastilu Rudolfa Lopatca, Dobrava pri Škocjanu 45a, 8275 Škocjan podana pobuda Dušana Granda (Topos d. o. o., Kočevarjeva ulica 1, Novo mesto) za izvedbo postopka lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora VIN 14 – Vinji vrh v občini Šmarješke Toplice. Pobudi je bil priložen **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora VIN 14 – Vinji vrh (odstopanje od PIP, določenih z OPN, za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. Bela Cerkev)**, september 2025, ki ga je izdelalo podjetje TOPOS d. o. o., zanj pooblaščenka prostorska načrtovalka Mateja Kaudek, PA PPN ZAPS 1282.

Na podlagi 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 in 75/25– v nadaljevanju ZureP-3) in v skladu z Odlokom o ustanovitvi skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine (Uradni list, št. 106/2024) in Sporazuma o medsebojnih pravicah, obveznostih, odgovornostih in drugih razmerjih, je občina Šmarješke Toplice posredovala pobudo na Skupno občinsko upravo občin Dolenjske in Bele Krajine – v pregled občinskemu urbanistu.

Lokacijska preveritev se nanaša na obstoječo gradnjo na zemljišču s parc. št. 1227/2, k. o. 1468 Bela Cerkev. Namen lokacijske preveritve je legalizacija obstoječe zidanice, ki je sicer umeščena na ustreznem namenski rabi prostora (Az), skladna je tudi s cilji prostorskega razvoja občine in ne povzroča konflikta v prostoru, glede gabaritov in oblikovanja ne izstopa iz širšega vinogradniškega območja. Zidanica je neskladna z nekaterimi prostorsko izvedbenimi pogoji glede oblikovanja zidanic: prevelika zazidana površina v pretežno vkopani kleti ter izvedbo dveh kletnih etaž (po OPN je dopustna ena).

V elaboratu je opredeljeno območje in opisan namen lokacijske preveritve. Ustrezno je obrazložena skladnost z določili iz veljavnega OPN ter z določili 136. člena ZUreP-3, obrazložena so objektivne okoliščine »fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine in nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije«, na podlagi katerih je lokacijska preveritev smiselna oziroma utemeljena.

Po pregledu posredovanega elaborata lokacijske preveritve **izjavljam, da je elaborat skladen z določili ZUreP-3** in predlagam, da se postopek lokacijske preveritve skladno z zakonom ZUreP-3 nadaljuje.

Pripravila:

Lucija Gritli

višja svetovalka - občinska urbanistka
po pooblastilu ZAPS 1941 PKA PPN

Brigita Železnik
vodja organa - direktorica skupne občinske uprave

SOU ODBK
Št. dok.: 35034-0002/2025-2
Podpisnik: Lucija Gritli
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 009A72AFB40000000572C74A3 Veljavnost: 20.01.2030
Datum in ura: 12.11.2025 15:48 Dokument je elektronsko podpisan.

SOU ODBK
Št. dok.: 35034-0002/2025 - 2
Podpisnik: Brigita Železnik
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00DE40EE6700000000572C70CC Veljavnost: 17.01.2030
Datum in ura: 13.11.2025 07:44 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslati:

- Občina Šmarješke Toplice, Šmarjeta 66, 8220 Šmarješke Toplice, info@smarjeske-toplice.si
- Topos d. o. o., Kočevarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto, urbanizem@topos.si