



Številka: 35028-101/2026 - 2

Datum: 21. 4. 2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena 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, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena 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; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami
o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za odstopanje od prostorsko izvedbenih
pogojev v OPN, na stavbnem zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. 1468 - Bela Cerkev
v EUP VIN 14, v občini Šmarješke Toplice

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) VIN 14, za namen odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, ki obsega parcelno številko 1227/2, k.o. 1468 - Bela Cerkev, v občini Šmarješke Toplice, z datumom september 2025, dopolnitev marec 2026, ki ga je pod številko projekta 08/24 - LP izdelalo podjetje TOPOS d.o.o., Kočvarjeva 1, 8000 Novo mesto, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami **pod naslednjimi pogoji**:

1. Območje preveritve leži na plazljivo ogroženem in erozijskem območju. Pri poseganju in nadaljnjih fazah je treba upoštevati izdelano geološko-hidrogeološko poročilo z usmeritvami, ki so podlaga za izdajo tega mnenja.
2. Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja in zagotovljeni zaščitni ukrepi, s katerimi se preprečuje negativni vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda.
3. Za predmetni poseg v prostor je skladno s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Šmarješke Toplice, Šmarjeta 66, 8220 Šmarješke Toplice, je dne 10. 4. 2026 naslovni organ pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata in gradiva, ki je bilo izdelano za namen lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za namen izvajanja gradnje z individualnim odstopanjem od prostorsko izvedbenih pogojev na delu predmetnega območja.

Gradivo, objavljeno na spletni strani Občine Šmarješke Toplice, vsebuje »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)«, ki ga je izdelalo podjetje TOPOS d.o.o., Kočvarjeva 1, 8000 Novo mesto, številka projekta 08/24 - LP, september 2025, dopolnitev marec 2026, vektorske podatke območja lokacijske preveritve obm.lp.shp, izvirnega območja obm_lp_izv.shp, namena lokacijske preveritve in tipa preoblikovanja

nam_lp_tip.shp, izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve parcele.shp ter »Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice«, ki ga je izdelalo podjetje Cesttal, inženiring in svetovanje, d.o.o., Podpeška cesta 209, Vnanje Gorice, 1351 Brezovica pri Ljubljani, številka poročila P 110/2026-CE, marec 2026.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljavec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih, po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od določil prostorsko izvedbenih pogojev OPN Šmarješke Toplice za namen legalizacije obstoječe zidanice. Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče z namensko rabo z oznako Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih in se nahaja v EUP VIN 14.

Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet spremembe, se nanašajo na odstopanje glede tlorisnega gabarita in zazidane površine ter glede odstopanja višinskega gabarita objekta, in sicer v 6. točki 115. člena (2) – Podrobnejši PIP za zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih (Az):

- Za zazidano površino v kletnem delu, ki je pretežno vkopan, je opredeljena največja površina 100 m², ob upoštevanju, da funkcionalno zemljiškemu posestvu (v nadaljevanju FZP) pripada zadostna površina vinograda. Površina obravnavane kleti je 118,05 m².
- Dopustna je izvedba delno ali v celoti vkopane kleti. Obravnavana zidanica ima pod delno vkopano kletjo izvedeno dodatno klet, ki je v celoti vkopana.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da predmetna zemljišča ležijo na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi in na plazljivo ogroženem območju, kjer veljata velika in srednja verjetnost pojavljanja zemeljskih ali hribinskih plazov. Območje ne leži na evidentiranem poplavno ogroženem območju in ne na vodovarstvenem območju.

V elaboratu so bila ugotovljena dejstva, ki izhajajo iz okolja in so v pristojnosti naslovnega organa. Zapisano je, da je objekt preko obstoječega električnega priključka priključen na elektroenergetsko omrežje (nadzemni daljnovod napetosti 0,4 kV), elektro omarica je izvedena na severni strani objekta. Javni vodovod in kanalizacija na območju nista izvedena, za oskrbo z vodo se objekt napaja preko obstoječe kapnice s strojnico in filtrirnim sistemom, ki je izveden v kletnem objektu. Odpadne komunalne vode se bodo odvajale v predvideno malo komunalno čistilno napravo, ki je predvidena znotraj predmetnega zemljišča na travnati površini poleg objekta. Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin je urejeno v ponikovalnico na način, da je preprečen izpust meteorne vode na javno cesto. Del meteorne vode s strehe objekta bo speljan preko strešnih žlebov, peskolovov in slepega jaška v kapnico, del pa v ponikovalnico znotraj predmetnega zemljišča. Za predmetno spremembo je treba skladno z zahtevami iz 87. in 88. člena ZV-1 prostorske ureditve na erozijsko in plazljivo ogroženih območjih načrtovati tako, da ne sprožijo procesov in ne poslabšajo razmer.

Za namen lokacijske preveritve je bilo izdelano »Geomehansko poročilo o sestavi tal, temeljenju, odvodnji meteorne vode, plazljivosti tal in eroziji za legalizacijo zidanice«, ki ga je izdelalo podjetje Cesttal, inženiring in svetovanje, d.o.o., Podpeška cesta 209, Vnanje Gorice, 1351 Brezovica pri Ljubljani, številka poročila P 110/2026-CE, marec 2026. V poročilu je zapisano, da objekt stoji na hribinski podlagi, ki jo sestavlja lapor, pri čemer je ta na mestu temeljenja ocenjena kot globalno stabilna. Na objektu ni opaznih poškodb, ki bi bile posledica neustreznega temeljenja, z izvedenimi zemeljskimi posegi, opornim zidom na severni strani objekta ter temeljenjem objekta v hribino se je stabilnost terena izboljšala in ni nevarnosti za plazenje večjih zemeljskih mas, ki bi vplivale na objekt in sosednja zemljišča. Ugotovljeno je, da je na obravnavani lokaciji možna površinska erozija, zato je treba preprečiti nekontrolirano zbiranje površinske meteorne vode, odprto brežino v hribini pa je treba z ustreznimi ukrepi (kokosovo pletivo) ozeleniti. Poškodovana mesta, ki so nastala pri gradnji so ustrezno urejena (ozelenjeno in zasajeno grmovje ali drevje), erozijsko delovanje je preprečeno na ustrezen način. Iz zaključka izhaja, da so bile pri projektiranju upoštevane ustrezna projektna

predvidevanja o kakovosti in nosilnosti temeljnih tal, z geomehanskega stališča ni ovir za legalizacijo zidanice. Opisane ukrepe, pogoje in predlagane usmeritve iz priloženega poročila je treba upoštevati in pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje naslovnega organa.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena določilo med drugim velja tudi za posege na ogroženih območjih.

V povezavi z drugo alinejo 134. člena ZUreP-3 individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so določeni v veljavnem prostorskem aktu, niso v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami. Predlagana pobuda ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Nina Pisk, mag. inž. arh.
podsekretar

Rok Velišček, univ. dipl. inž. v. k. i.
p.p. direktor Urada za mnenja, soglasja in vodne pravice

Vročiti po elektronski pošti:

- Občina Šmarješke Toplice; info@smarjeske-toplice.si, Stane Bajuk stane.bajuk@smarjeske-toplice.si,
- SO spodnje Save; gp.drsv-nm@gov.si,
- Spis, tu