

1 POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se pripravlja v naslednjih korakih:

1. Pobuda investitorja s priloženim elaboratom o lokacijski preveritvi in predlogom sklepa ter vložitvijo pobude (september 2025)
2. Pridobitev potrjenega stališča občinskega urbanista o skladnosti elaborata z ZUreP-3 (november 2025)
3. Pridobitev mnenj NUP (januar 2026 – april 2026)
4. **Javna razgrnitev elaborata lokacijske preveritve (11. 6. 2025 – 26. 6. 2025, na Občini Šmarješke Toplice)**
5. Opredelitev občine do pripomb in predlogov javnosti (v času javne razgrnitve ni bilo pripomb/predlogov)
6. Obravnava na seji Občinskega sveta Občine Šmarješke Toplice
7. Sprejem sklepa o lokacijski preveritvi in objava v prostorskem informacijskem sistemu

2 RAZLOGI ZA IZDELAVO

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju tudi LP) se izdela na pobudo zasebnega investitorja za namen postopka legalizacije zidanice na zemljišču s parc. št. 1227/2, k.o. Bela Cerkev. Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarješke Toplice, Uradni list RS, št. 91/12 in Uradno glasilo e-občina, št. 21/21 (v nadaljevanju: OPN). Območje LP je opredeljeno kot del enote urejanja prostora (EUP) VIN 14 – Vinji vrh, s predpisano namensko rabo prostora Az – zidanice in vinske kleti v vinogradniških območjih.

K lokacijski preveritvi se pristopi za namen legalizacije objekta na stavbnem zemljišču, saj določeni deli niso izvedeni skladno z gradbenim dovoljenjem. Objekt ima poleg delno vkopane kleti in pritličja, za katera je pridobljeno gradbeno dovoljenje (GD), dodatno vkopano klet, delno vkopana klet na vzhodni strani pa ima večjo površino od tiste, opredeljene v GD. Individualno odstopanje od PIP, opredeljenih za EUP VIN 14, je vezano na neskladnost zidanice z določili 115. člena OPN glede:

- višinskega gabarita, saj je pod delno vkopano kletjo izvedena dodatna klet, ki je v celoti vkopana, dopustna pa je izvedba delno ali v celoti vkopane kleti;
- tlorisnega gabarita, saj zazidana površina delno vkopane kleti meri 118,05 m², največja dopustna površina pa je 100 m², ob upoštevanju, da FZP pripada zadostna površina vinograda

Zaradi razvoja in širitve dejavnosti (k pridelavi in skladiščenju vina želi investitor dodati še dejavnost degustacije vina) ter

večjega obsega vinograda so se potrebe investitorja po delovnih prostorih po izgradnji osnovnega objekta l. 1991 povečale. Glede na omejitve nadzemne zazidljive površine zemljišča (fizična lastnost zemljišča) je za zagotovitev zadostnega delovnega prostora in sodobnih delovnih procesov investitor potrebno površino zagotovil v več kletnih etažah, kar je z naravnim ohlajevanjem delovnih prostorov tudi energetsko učinkovitejše. Ker sta dozidava v delu delno vkopane kleti in dodatna klet pod celotno zazidano površino že izvedeni, vkopani in konstrukcijsko povezani s preostalim delom objekta, bi sanacija zidanice za doseganje skladnosti z vsemi veljavnimi določili in njuna odstranitev zahtevala zahteven poseg v konstrukcijo objekta in nesorazmerne stroške investitorja, zato se pristopi k tej LP.

3 IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA PRISTOP K LOKACIJSKI PREVERITVI

Izpolnjeni so vsi zakonski pogoji, določeni z 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) za pristop k lokacijski preveritvi za namen legalizacije objekta na stavbnem zemljišču tako, da se dopusti individualno odstopanje od PIP. Potreba za individualno odstopanje izhaja iz objektivnih okoliščin. Objekt je skladen z namensko rabo prostora, z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta, ne spreminja videza območja, niti poslabša bivalnih ter delovnih razmer na območju. Zaradi odstopanja od višinskega gabarita, ki je vezano na klet, ki je v celoti vkopana in ni vidno izpostavljena, ni vpliva na podobo naselja ali krajine. Prav tako večji tlorisni gabarit delno vkopane kleti ne vpliva na podobo naselja ali krajine. Možnost pozidave sosednjih zemljišč ni zmanjšana. Objekt ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

4 SKLEP O POTRITVI LOKACIJSKE PREVERITVE

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve vključuje člen z vsebino: »V kletnem delu, ki je pretežno vkopan, se namesto površine največ do 100 m² dopusti površina največ do 120 m², čeprav ne gre za gospodarsko dejavnost, ter ne glede na velikost vinograda, ki pripada FZP. Glede višinskega gabarita se dopusti klet v dveh etažah, pri čemer mora biti druga klet v celoti vkopana.«

Na Elaborat LP so bila pridobljena pozitivna mnenja vseh zaprosenih nosilcev urejanja prostora.

Pripravljaavec: OBČINA ŠMARJEŠKE TOPLICE
Šmarjeta 66
8220 Šmarješke Toplice

Naročnik: ZASEBNI INVESTITOR

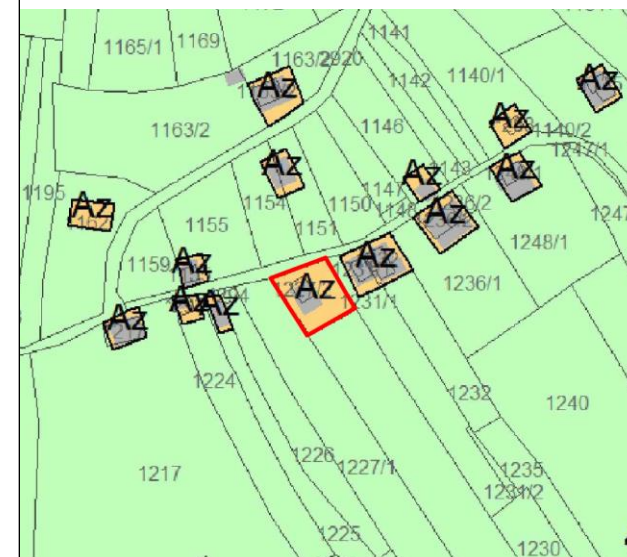
Izdovalec: TOPOS, d.o.o.
Kočevarjeva ulica 1
8000 Novo mesto

Datum: junij 2026

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)

POVZETEK ZA JAVNOST



PRIKAZ OBMOČJA LP ZNOTRAJ EUP VIN 14

 MEJA EUP VIN 14

PRIKAZ OBMOČJA LP NA IZSEKU IZ OPN

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Az PNRP: POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE- ZIDANICE
IN VINSKE KLETI V VINOGRADNIŠKIH OBMOČJIH

K1 PNRP: KMETIJSKA ZEMLJIŠČA K1 -
NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

UREDITVENA SITUACIJA ZIDANICE

 MEJA GRADBENE PARCELE

 MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

TLORIS DELNO VKOPANE KLETI

PREREZ ZIDANICE

TLORIS VKOPANE KLETI