



**Občina
Mokronog-Trebelno**

Pod Gradom 2, SI-8230 Mokronog
t: +386 (07) 34 98 260
obcina@mokronog-trebelno.si
www.mokronog-trebelno.si
ID: SI28624777 | MŠ: 2241170000

Številka: 35031-0002/2026-22

Datum: 4. 9. 2026

ZADEVA:

**PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA
SVETA OBČINE MOKRONOG-TREBELNO**

NASLOV GRADIVA:

**Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota
urejanja prostora DLA-OP1/38) - identifikacijska št. 7431**

Gradivo pripravila:

Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka

Pristojno delovno telo:

Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo

Gradivo predlaga:

mag. Franc Glušič, župan

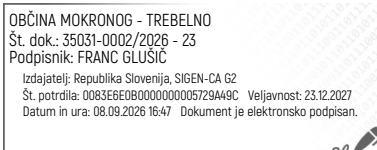
Poročevalec:

Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka

PREDLOG SKLEPA:

**Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri
posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA-OP1/38) - identifikacijska št.
7431.**

mag. Franc Glušič
župan



Priloge:

- Obrazložitev,
- Predlog sklepa

NASLOV DOKUMENTA

Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA-OP1/38) - identifikacijska št. 7431

1 RAZLOGI ZA SPREJEM IN PRAVNA PODLAGA

1.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA-OP1/38) - identifikacijska št. 7431 je Zakon o urejanju prostora (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; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:

- v prvi alineji 134. člena, da 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;
- v prvi alineji 135. člena, da se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju;
- v drugi alineji 135. člena, da se z lokacijsko preveritvijo 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.
- v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

Pravna podlaga za sprejem sklepa je tudi Statut Občine Mokronog – Trebelno (Uradni list RS, št. 43/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 19/21), ki v 15. in 83. členu določa, da Občinski svet občine Mokronog – Trebelno sprejema odloke in druge akte.

1.2 Razlogi in cilji

V skladu s prvo alinejo iz (1) odstavka 134. člena ZUreP-3 se lokacijska preveritev predlaga za preoblikovanje stavbnega zemljišča, določenega v veljavnem OPN Mokronog-Trebelno v enoti urejanja prostora z oznako enote urejanja prostora »DLA-OP1/38« in namensko rabo »As« zaradi ohranjanja posamične poselitve.

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječa kmetija. Investitorja nameravata na zemljišču zgraditi nov stanovanjski objekt s pripadajočim pomožnim objektom. Za realizacijo investicijske namere je potrebno preoblikovati obstoječe stavbno zemljišče na način, da se omogoči funkcionalna in prostorsko ustrezna umestitev načrtovane gradnje.

Površina obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve znaša 2.557 m².

Z lokacijsko preveritvijo se načrtuje preoblikovanje območja posamične poselitve EUP DLA-OP1/38, **stavbno zemljišče se preoblikuje v skupnem obsegu 951 m²**, pri čemer se skupna površina stavbnih zemljišč ne povečuje. Obseg prilagoditve izhaja iz izdelane idejne rešitve umestitve stanovanjskega objekta, ki vključuje tudi manipulacijske površine, funkcionalno zemljišče za bivanje na prostem ter površino za pomožni objekt. S predlagano prilagoditvijo se zagotavlja racionalnejša raba prostora ter ustvarjajo prostorski pogoji za izvedbo načrtovane gradnje, ki jih v obstoječem stanju zaradi neustrezne razporeditve stavbnih zemljišč ni mogoče zagotoviti.

2 OCENA STANJA

2.1 Opis območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja v skrajnem vzhodnem delu Občine Mokronog – Trebelno v naselju Dolenje Laknice, in sicer v enem izmed zaselkov v južnem delu naselja. Gre za območje posamične poselitve v hribovitem delu občine, za katerega je značilna razpršena poselitev z osamelimi kmetijami.

Lokacijska preveritev se nanaša na območje enote urejanja prostora EUP DLA_OP1 (izvorna EUP) ter obsega dele zemljišč s parc. št. 2241/2, 2241/5, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice.

2.2 Varstveni režimi

Na območju lokacijske preveritve je evidentirano:

- erozijsko območje, na katerem so potrebni običajni zaščitni ukrepi,
- območje z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov.

Iz prikaza opozorilne karte erozije izhaja, da gre za območje, kjer so potrebni običajni erozijski ukrepi, kar pomeni, da so posegi dopustni ob upoštevanju ustreznih tehničnih rešitev.

Iz prikaza plazljivosti pa izhaja, da območje spada v razred majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, kar ne predstavlja bistvene omejitve za gradnjo. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati geotehnične in hidrološke značilnosti terena ter zagotoviti ustrezne zaščitne ukrepe, kot so:

- ustrezno odvodnjavanje meteornih voda,
- stabilizacija in utrjevanje brežin,
- prilagoditev temeljenja objektov glede na geomehanske lastnosti tal.

Na podlagi navedenega je mogoče oceniti, da predvidena gradnja stanovanjskega objekta s pomožnim objektom ob upoštevanju navedenih ukrepov ne predstavlja nesprejemljivega tveganja za stabilnost terena.

Na podlagi pregleda dostopnih evidenc in veljavnih prostorskih aktov drugih varstvenih režimov (varstvo narave, varstvo kulturne dediščine, vodovarstvena območja, območja poplavne nevarnosti) na obravnavanem območju ni evidentiranih oziroma ne predstavljajo omejitvenega dejavnika za izvedbo predlaganega posega.

3 POSTOPEK PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina v mesecu aprilu 2026 prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA_OP1), april 2026, ki ga je izdelala pooblaščenka arhitektka Marija Prašin Kolbezen, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA PPN 1911, iz podjetja Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p.

Na podlagi pobude je Občina Mokronog – Trebelno začela s postopkom lokacijske preveritve. Občinska urbanistka je v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3. Občina je nato izdala sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve ter pozvala nosilce urejanja prostora naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

Postopek lokacijske preveritve vodi Lucija Gritli, univ. dipl. inž. kraj. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

3.1 Mnenja nosilcev urejanja prostora

Občina je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, št. 35038-107/2026-2560-4 z dne 2. 6. 2026,
- Direkcija RS za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, št. 35028-121/2026 - 3, z dne 9. 6. 2026,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, št. 3505-81/2026/4 z dne 3. 7. 2026,
- Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto, št. 30-1/2026-13006 z dne 12. 5. 2026
- Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto, št. 157879-NM-6208-SH, z dne 20. 5. 2026.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

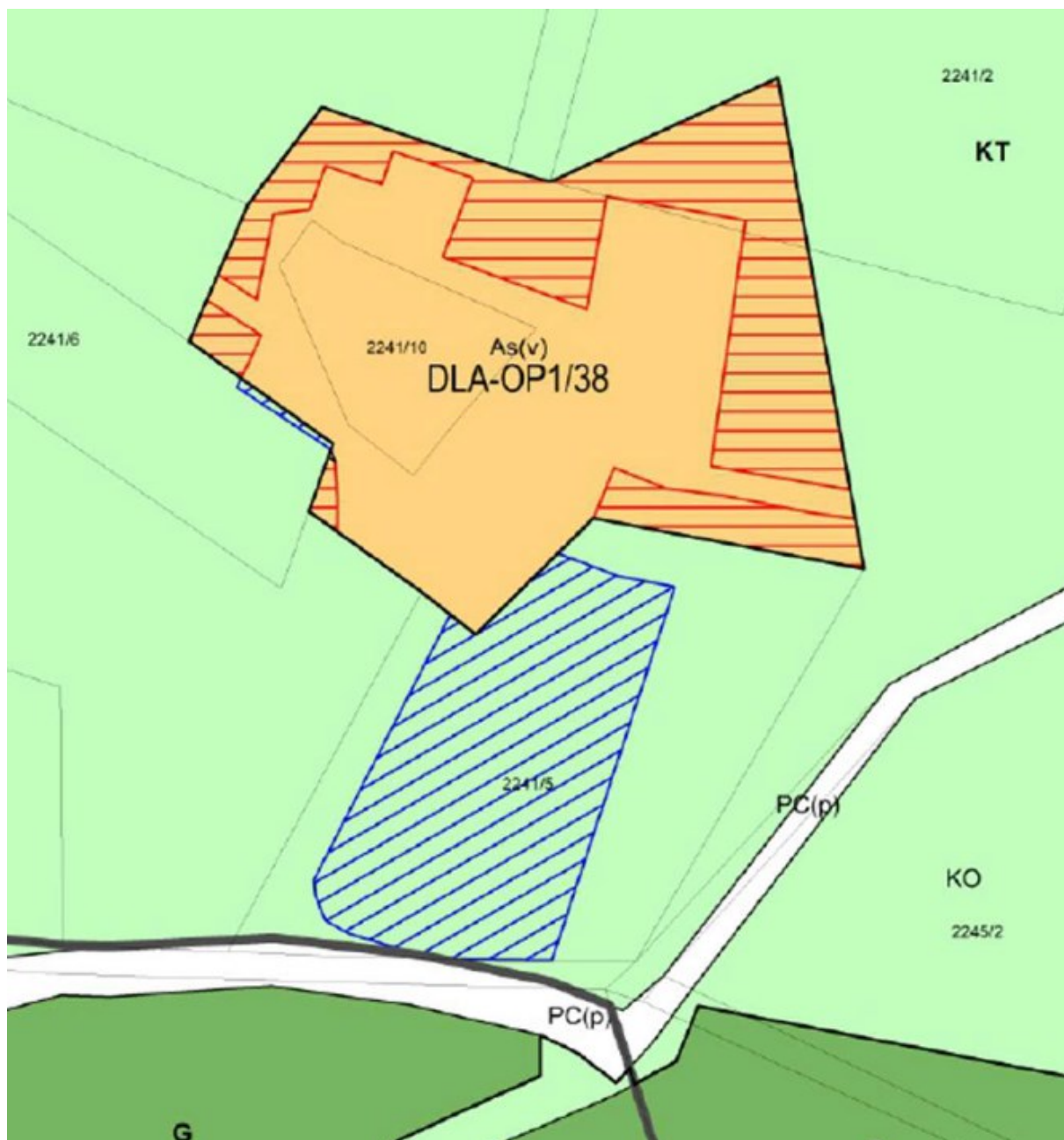
3.2 Sodelovanje javnosti

Občina je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila za 15 dni in sicer v času od 15. 5. 2026 do vključno 31. 5. 2026 na spletni strani občine Mokronog – Trebelno. Javnost je bila o razgrnitvi obveščena z javnim naznanilom objavljenim na oglasni deski in spletni strani Občine Mokronog - Trebelno. Skladno z določili četrtega odstavka 138. člena ZUreP-3 je Občina pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. V času javne razgrnitve je imela zainteresirana javnost pravico dajanja pisnih pripomb in predlogov.

V času javne razgrnite Občina Mokronog - Trebelno ni prejela nobene pripombe oz. pobude.

4 NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 je podan predlog, da se na območju lokacijske preveritve (v površini 951 m²) namenska raba iz KT spremeni v As ter da se to območje priključi enoti urejanja prostora DLA-OP1/38. Izvede se preoblikovanje stavbnih zemljišč tako, da se skupna površina stavbnih zemljišč na območju DLA-OP1/38 ne spremeni, temveč se zgolj premesti oz. preoblikuje.



Slika 1: izsek iz grafičnega dela LP s prikazom preoblikovanja in povečanja izvornega območja (prikaz ni v merilu).

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Izpolnjevanje pogojev je preverjeno glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;

Na območju obravnavane enote posamične poselitve se prepletata dejavnost bivanja in kmetijstva. Na predmetnem območju se nahaja obstoječa kmetija s stanovanjsko hišo in pripadajočimi gospodarskimi objekti. Z lokacijsko preveritvijo se omogoča gradnja nove stanovanjske hiše in pomožnega objekta, kar predstavlja dopolnitev obstoječe rabe prostora in omogoča nadaljnji razvoj bivanjskih funkcij na območju. Predlagana gradnja je skladna z obstoječimi dejavnostmi in ne uvaja novih, nezdržljivih rab.

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;

Predvidena gradnja bo oblikovno in tipološko prilagojena obstoječi poselitvi. Obravnavano območje zaznamuje razpršena struktura z osamelimi kmetijami in kombinacijo stanovanjskih ter gospodarskih objektov tradicionalne tipologije. Zasnova novih objektov bo sledila značilnostim obstoječe zazidave ter upoštevala prostorske izvedbene pogoje OPN, zlasti določila za oblikovanje v ureditveni enoti »v« (95. člen OPN). S tem bo zagotovljeno ohranjanje prepoznavne podobe območja. Predlagani poseg ne pomeni uvajanja novega tipa zazidave, temveč nadaljevanje obstoječega prostorskega vzorca.

- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;

Obstoječe območje posamične poselitve je delno komunalno opremljeno in omogoča priključevanje novih objektov. Na območju so zagotovljeni:

- dostop preko obstoječe prometne infrastrukture,
- možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje,
- dostop do komunikacijskega omrežja.

Oskrba z vodo in odvajanje odpadnih voda bosta zagotovljena z individualnimi rešitvami (zbiranje padavinske vode, mala komunalna čistilna naprava), z možnostjo kasnejše priključitve na javno infrastrukturo. Obstoječa dostopnost in komunalna opremljenost omogočata izvedbo načrtovanega posega.

- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

Območje lokacijske preveritve leži v hribovitem svetu. Teren na območju predvidene prilagoditve stavbnega zemljišča je zmeren in omogoča umestitev objektov brez večjih posegov v relief. Zemljišče je v obstoječi rabi kot kmetijsko zemljišče (njiva in travniški sadovnjak), pri čemer je delno že preoblikovano oziroma funkcionalno povezano z obstoječo poselitvijo. Predvidena gradnja bo prilagojena terenskim razmeram in ne bo zahtevala nesorazmernih posegov v prostor.

- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;

Predvideni poseg ne bo imel bistvenega negativnega vpliva na okolje ali na obstoječo posamično poselitev. Gradnja stanovanjskega in pomožnega objekta ne predstavlja povečanja obremenitev, ki bi presegle zmogljivosti prostora. Upoštevani so vidiki varstva narave, kmetijskih zemljišč, voda in drugih sestavin okolja.

Zemljišča, za katera je predlagana sprememba v stavbno zemljišče, so po veljavni namenski rabi in imajo bonitetno oceno 42 in so delno v kmetijski rabi (njiva in travniški sadovnjak). Del površin je že funkcionalno povezan z obstoječo poselitvijo oziroma infrastrukturno preoblikovan. Zaradi majhnega obsega, razdrobljenosti in delne opuščenosti rabe poseg ne predstavlja bistvenega zmanjšanja proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč.

▪ načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Predvidena gradnja stanovanjske hiše in pomožnega objekta ne predstavlja bistvenega negativnega vpliva na območje posamične poselitve ali na okolje, upoštevajoč zdravje ljudi, ohranjanje narave, kulturne dediščine, gozdov in voda. Vpliv na kmetijska zemljišča obstaja zaradi preoblikovanja dela površin v stavbno zemljišče, vendar je glede na majhen obseg posega, bonitetno vrednost zemljišča, dejansko rabo ter robni položaj ob obstoječi poselitvi ocenjen kot omejen in prostorsko sprejemljiv, kar je podrobneje utemeljeno v nadaljevanju.

6 OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Strošek lokacijske preveritve ne bremeni Proračuna občine Mokronog – Trebelno, ampak stroške pobude in izdelave elaborata prevzema vlagatelj pobude.

Na podlagi 138. in 139. člena ZureP-2 in Odloka o taksi za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora in nadomestilu za lokacijsko preveritev v Občini Mokronog-Trebelno (Uradno glasilo e-občina, št. 9/2018), je za izvedbo lokacijske preveritve občina pobudnikoma zaračunala nadomestilo stroškov, ki so nastali v postopku lokacijske preveritve v višini 1500,00 EUR.

7 PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predlog Sklepa Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA-OP1/38) - identifikacijska št. 7431 ter ga po obravnavi sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:

Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka
Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine



PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 134. do 140. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25 in 14/26) in 15. in 83. člena Statuta občine Mokronog-Trebelno (Uradni list RS, št. 43/18 in Uradno glasilo e-občina, št. 19/21) je Občinski svet občine Mokronog-Trebelno na svoji ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora DLA-OP1/38)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. 2241/2, 2241/5, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice. Lokacijska preveritev določa obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v izvorni enoti urejanja prostora **DLA-OP1/38** po Občinskem prostorskem načrtu občine Mokronog-Trebelno (v nadaljevanju: OPN).

2. člen

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje oblike stavbnega zemljišča za namen gradnje objekta, kot izhaja iz elaborata lokacijske preveritve, ki ga je izdelalo podjetje Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p., v junij 2026.

3. člen

- (1) Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča se zgolj preoblikuje.
- (2) Obstoječe stavbno zemljišče na parcelnih št. 2241/2, 2241/5, 2241/9 in 2241/10, vse k.o. 1413 – Laknice se preoblikuje tako, da se izvirnemu območju v enoti urejanja prostora DLA_OP1 odvzame dele površine in doda na južnem delu.
- (3) Z izvedbo navedenih sprememb se določi zgolj nova oblika območja stavbnega zemljišča, kot je razvidno iz Elaborata lokacijske preveritve.

4. člen

Natančna oblika in velikost območja stavbnega zemljišča sta določeni v elaboratu lokacijske preveritve iz 2. člena tega sklepa ter razvidni iz grafičnega prikaza prilagojene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi in se objavi v uradnem glasilu e-občina, na spletni strani občine in v državnem prostorskem informacijskem sistemu. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID 7431.

Številka:

Mokronog, dne

župan
Občine Mokronog-Trebelno
mag. Franc Glušič