



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 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Duplek

Trg slovenske osamosvojitve 1

2241 Spodnji Duplek

obcina.duplek@duplek.si

Številka: 35038-70/2025-2560-10

Datum: 7. 7. 2025

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v Občini Duplek

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5628)

Zveza: Dopis občine Duplek št. 351-0045/2025-14 z dne 24. 6. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (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; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v Občini Duplek.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Duplek je dne 24. 6. 2025, z dopisom št. 351-0045/2025-14, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v Občini Duplek (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Ministrstvo je občini dne 6. 5. 2025 že izdalo mnenje št. 35038-70/2025-2560-6, v katerem je ugotovilo, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Ministrstvo je opozorilo na naslednje pomanjkljivosti elaborata:

- V elaboratu ni bilo jasno navedeno, ali je bil sklep o izvedbi lokacijske preveritve sprejet v OPN.
- Prikaz izvirnega območja posamične poselitve EUP SG-21 je bil neenoten v elaboratu, saj se je na straneh 15 in 16 pojavila različna upodobitev istega območja.
- Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (v sloju obm_lp_izv in na grafičnih prikazih) ni bil ustrezen – podatek o izvirnem območju se prevzame iz veljavnega OPN.

Na podlagi navedenih ugotovitev je ministrstvo podalo mnenje, da občina ni ustrezno opredelila vseh vsebin, ki jih določa ZUreP-3, ter da pripravljeno digitalno gradivo ni bilo v skladu s tehničnimi zahtevami za izvedbo lokacijske preveritve. V mesecu juniju 2025 je bil pripravljen dopolnjen elaborat.

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS PA PPN 0763.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v Občini Duplek.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5628

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP SG-21 v Občini Duplek, na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013 in Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID 3345, v katerih je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m²

glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. V predloženem elaboratu je navedeno, da je izvirno območje lokacijske preveritve že bilo predmet dveh postopkov lokacijskih preveritev: prvi se nanaša na določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v k.o. Vurberk, Občina Duplek (elaborat št. 2023-LP-004, februar 2023, dopolnitev marec 2023, ID akta 3421), kjer je bila širitev površine določena v obsegu 600 m²; drugi pa predstavlja lokacijsko preveritev za območje EUP SG-21 v k.o. 710 Dvorjane, Občina Duplek (ID akta 3645), ki obravnava preoblikovanje stavbnega zemljišča, pri čemer velikost izvirnega območja ostaja nespremenjena.

V elaboratu je prav tako navedeno, da se na severnem delu obravnavanega območja izločita površini 885,92 m² in 144,31 m², ki pa se v enaki skupni meri nadomestita na južnem delu območja. Povečanje površine v okviru obravnavanega postopka lokacijske preveritve ni predvideno. Ministrstvo ugotavlja, da skupna površina vseh treh preoblikovanj obravnavanega območja ne presega 600 m² glede na izvirno določeno površino stavbnega zemljišča.

Ministrstvo tudi ugotavlja naslednje:

- V elaboratu je navedeno, da sklep o izvedbi lokacijske preveritve še ni bil sprejet v OPN, vendar pa glede na drugi odstavek 135. člena ZUreP-3, vse tri lokacijske preveritve skupaj ne presegajo površine 600 m² izvirnega območja,
- Nepravilnosti v prikaz izvirnega območja posamične poselitve EUP SG-21 so bile v dopolnjenem elaboratu odpravljene.

Ne glede na navedeno, pa mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti iz tega vidika. V obravnavanem primeru je občina v elaboratu pojasnila, da se obstoječe stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se iz severnega dela območja izločijo posamezni deli zemljišč, ti pa se nadomestijo z vključitvijo zemljišč na južnem delu območja. Namen spremembe je širitev obstoječe kmetijske dejavnosti z gradnjo ne-stanovanjske kmetijske stavbe. V neposredni bližini obravnavane lokacije se nahaja tudi območje, za katero je bila že potrjena lokacijska preveritev (ID 3421), na podlagi katere je bila omogočena gradnja stanovanjske stavbe kot del kmetijske dejavnosti.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, je navedeno, da velikost in oblika parcele ter oblikovanje stavbe zadošča vsem pogojem iz OPN.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, je v poglavju 3.4. »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi sosednji objekti priključeni na omrežja GJL, kar pa je enako je možno urediti za

- predvideno stavbo. Dostop je obstoječ iz državne ceste št. 1292 na južni strani se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V elaboratu je navedeno, da se izvorno območje nahaja na plazljivem območju, kjer je velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov. Izdelano je bilo geološko-geomehansko poročilo (številka GP - 148/2023, maj 2025, izdelal: Geotehnične Storitve, Mitja Mežnar s.p). V poročilu je navedeno, da se, glede na izvedene meritve in reliefno značilnost obravnavanega terena, od zaščitnih ukrepov izvede dreniranje območja na območju izvedbe objekta. Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila je ocenjeno, da gradnja na obravnavanem območju ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti ni zadržkov za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

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 tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Katarina Kuk

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

po pooblastilu:
Simona Peršak Cvar
sekretarka

Poslati elektronsko:

- obcina.duplek@duplek.si