

Številka: 3503-31/2025-2

Datum: 26. 11. 2025

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE V OBČINI DUPEK NA PARCELAH št. 613/1 IN 1268/3, OBE k.o. ŽIKARCE

Vlagatelj pobude: zasebni investitor

Izdelaovalec elaborata: STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Anja Bauman Školjak, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN 1628 ZAPS

Datum izdelave: oktober 2025

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

Na osnovi določil 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) je občinski urbanist dolžan v 30 dneh od prejema vloge s priloženim elaboratom lokacijske preveritve, le tega preveriti glede skladnosti z ZUreP-3 in o tem obvestiti investitorja. Zakon o urejanju prostora določa instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (136. člen ZUreP-3), za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3). **V konkretnem primeru gre za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.**

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg določb 32. člena ZUreP-3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

Z lokacijsko preveritvijo se 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 posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

Natančno določanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ni potrebno, če se gradbena parcela nameravane gradnje v celoti nahaja znotraj območja stavbnih zemljišč, kot je določeno v OPN.

3. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE:

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Namen lokacijske preveritve je širitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah s št. 613/1-del in 1268/3-del, obe k.o. 690 Žikarce.

Parceli s parc. št. 613/1 in 1268/3, obe k.o. Žikarce sta opredeljeni kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1) in ležita v pEUP SG-1/1 Duplek, urejata se z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) in Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23).

Stavbno zemljišče je predvideno za širitev, s čimer bi omogočili gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši za potrebe rešitve stanovanjskega problema mladega prevzemnika, izvirno območje se bo povečalo.

Investitor želi da se za namen nadaljevanja kmetijske dejavnosti omogoči širitev stavbnega zemljišča za mladega naslednika na kmetiji in dopolnilno dejavnost na obstoječi kmetiji. Na jugozahodni strani obstoječega zemljišča namerava zagotoviti gradbeno parcelo za gradnjo prizidka k stanovanjskemu objektu - za rešitev stanovanjskega problema prevzemnika kmetije in manjše širitve ob obstoječem gospodarskem objektu. Utemeljenost posega izkazuje tudi s pridobljenim mnenjem Kmetijsko gozdarskega zavoda Maribor, Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 75-5/2025, z dne 3. 6. 2025, ki je priloga k Elaboratu LP).

Stavbno zemljišče se bo razširilo, njegova velikost se bo povečala za največ do 20% izvirno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presegalo 600 m².

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča za 600 m². Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo parcele s parc. št. 612/1-del, 613/1- del, 613/2 in 1268/3-del; vse k.o. 690 Žikarce. Predvideno je povečanje izvirnega območja za 600,00 m². Izvornemu območju se doda del parcele št. 613/1 in del parcele št. 1268/3, obe k.o. 690 Žikarce, tako da se:

- na delu parcele št. 613/1, k.o. Žikarce, kjer je predvidena gradnja prizidka (vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta), predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 475,89 m² (sprememba iz K1 v Aa) – širitev 1;
- na delu parcele št. 613/1, k.o. Žikarce (severno od obstoječega gospodarskega objekta zaradi možnosti širitve tega objekta) predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 124,11 m² (sprememba iz K1 v Aa) – širitev 2.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 5.570,83 m². Njegova velikost se poveča za 600,00 m², kar predstavlja 10,77 % izvirno določenega stavbnega zemljišča.

Po preoblikovanju s povečanjem izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele št. 612/1-del, 613/1- del, 613/2 in 1268/3-del, vse k.o. 690 Žikarce, njegova površina pa znaša 6.170,83 m².

4. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Preveritev vsebinske ustreznosti in skladnosti (na podlagi 138. člena ZUreP-3) obsega dokumentirano kontrolo ELP in sicer:

- izdelava elaborata lokacijske preveritve po osebi, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
- izpolnjevanje vseh zakonsko določenih pogojev za izvedbo postopka lokacijske preveritve;
- preveritev določil prostorskega akta, od katerih se odstopa, vključno s preveritvijo, ali so upoštevana oz. opredeljena vsa relevantna določila prostorskega akta;
- vsebinska ustreznost elaborata lokacijske preveritve;
- ustreznost strokovnih rešitev, za katere se predlaga postopek lokacijske preveritve.

Občinska urbanistka je preverila Elaborat lokacijske preveritve STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, št. naloge 2025-10-ELP, izdelan v oktobru 2025 in ugotovila, da elaborat vsebinsko ustreza predpisom in je skladen z določili veljavnega zakona - ZUreP-3. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, 2, 3).

PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
naziv LP	X	
Ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	X	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	X	
datum izdelave	X	
utemeljitev		
navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	/ (ni povezanih PA ali LP)	
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
Grafični del		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata:		

- za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b	X	
- za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP	X	
- za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW.	X	

PRILOGA 2: vsebina elaborata lokacijske preveritve pri določanju obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
utemeljitev	X	
podrobna utemeljitev:		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	X	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3)	X	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem spremembe [m2], delež spremembe glede na izvorno površino [%])	X	
utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	X	

PRILOGA 3: kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN	X		
<i>Opomba: Občinski prostorski načrt Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020) Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23).</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	X		
<i>Opomba: PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Duplek opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Aa). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m2.	X		
<i>Opomba: povečanje ne presega 600,0 m²; širitev je velikosti 600,0 m².</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvornega obsega.	X		
<i>Opomba: Sprememba / povečanje ne presega 20 % izvornega območja; širitev znaša 10,77 % glede na površine izvornega območja.</i>			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40	-		
<i>Opomba: boniteta parcele v območju izvornega območja je večja od predpisane mejne vrednosti (40) znaša 49 in 46, vendar je v skladu z Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč</i>			

za pripravo LP, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, dne 11. 1. 2021, možno povečanje kadar se povečanje v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva. Elaboratu je priloženo Mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva – Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 75-5/2025, z dne 3. 6. 20259) - iz katerega izhaja da je poseg utemeljen.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	X		
Opomba: Na obravnavanem območju v času izdelave elaborata ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X		
Opomba: Z razširitvijo stavbnega zemljišča se zagotovi gradbeno parcelo za prizidavo k stanovanjskemu objektu - za rešitev stanovanjskega problema prevzemnika kmetije in možnost širitve obstoječega gospodarskega objekta. Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta bodo upoštevana določila 66. člena (tipologija stanovanjskih stavb), 67. člena (lega objektov), 68. člena (velikost objektov) in 70. člena (oblikovanje objektov) Odloka o OPN.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	X		
Opomba: Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje. Odvajanje odpadnih voda bo potrebno reševati v skladu z določili 89. člena OPN. Po obstoječi občinski cesti JP 582561 (Žikarce – Kokol - Medved), ki poteka na zahodni strani območja je zagotovljen obstoječ dostop do objekta.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	X		
Opomba: Vpliv se ne bo bistveno povečal, predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	X		
Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine Območje se nahaja v območju naravne vrednote (RNV) Vumpah – jelšev log, rastišče sibirske perunike Območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij Območje se nahaja znotraj erozijsko ogroženega območja, z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi Območje se nahaja znotraj plazljivega območja z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov - Zaradi navedenega je bila v skladu s 101. členom OPN izdelana strokovna podlaga – Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025) (Priloga 2, v elaboratu LP). Območje se nahaja znotraj Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS - Tip območja: zelo pomembna območja, Podtip območja: izmenjava ožjih izravnav in zaplat Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja Načrtovana gradbena parcela bo glede velikosti v skladu z določili OPN za območje razpršene poselitve			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	X		
Opomba: Upoštevna je dostopnost in konfiguracija terena, lega glede na sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja			

PRILOGA 4: seznam nosilcev urejanja prostora in prejetih mnenj

Iz podatkov Elaborata lokacijske preveritve in vpogleda v javno dostopne uradne evidence izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven poplavno ogroženih območij, vodovarstvenih območij, območij varovanje kulturne dediščine in območja varovanih gozdov. Območje se nahaja v erozijsko ogroženem območju, z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in v plazljivem območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov in v območju naravne vrednote (RNV). Že v času izdelave Elaborata LP je bila izdelana strokovna podlaga – Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025) (Priloga 2, v elaboratu LP). Navedeno strokovno podlago je potrebno upoštevati ob izdelavi DGD dokumentacije.

Na podlagi navedenega vsebuje seznam nosilcev urejanja prostora naslednje subjekte:

št.	nosilec urejanja prostora	področje	mnenje (št., datum)
1.	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana gp.mnvp@gov.si	za področje prostorskega razvoja	+
		za področje voda	+
		za področje ohranjanja narave	+
2.	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana gp.mkgp@gov.si	za področje varovanja kmetijskih zemljišč	
3.	TELEKOM SLOVENIJE d.d. Dostopovna omrežja, Operativa, TKO vzhodna Slovenija Titova cesta 38, 2000 Maribor portal za oddajo vlog	Za področje telekomunikacij	
4.	MARIBORSKI VODOVOD d.d. Jadranska cesta 23, 2000 Maribor info@mb-vodovod.si	za področje oskrbe z vodo	
5.	OBČINA DUPEK Trg slovenske osamosvojitve 1 2241 Spodnji Duplek obcina@duplek.si	za področje upravljanja z občinskimi cestami	

Občinski urbanist/ka:

