SKUPNA
OBČINSKA UPRAVA
MARIBOR
—
SKUPNA SLUŽBA
UREJANJA PROSTORA

Ulica heroja Tomšiča 2 | 2000 Maribor
E: gp.sou@maribor.si
www.sou-maribor.si

Številka: 3503-38/2026-2
Datum: 21. 09. 2026

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek

OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

Vlagatelj pobude:	zasebni investitor
Izdelovalec elaborata:	STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače
Pooblaščeni prostorski načrtovalec:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh. PKA PPN ZAPS 1628
Številka elaborata:	2026-10-ELP
Datum izdelave:	julij 2026

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :
- ZUreP-3 – 134., 136., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Območje se ureja z:
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1013;
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 3345.

2. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE:

Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja, bodočega prevzemnika kmetijskega gospodarstva. Njen namen je vzpostavitev ustrezne pravne podlage za širitev stavbnega zemljišča na območju razpršene poselitve, glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (OPN). S tem bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, in sicer za gradnjo stanovanjske stavbe za prevzemnika kmetije in njegovo družino.

Predlagana ureditev izhaja iz potreb obstoječega kmetijskega gospodarstva, zagotavljanja njegovega dolgoročnega obstoja ter načrtovanega nadaljnjega razvoja. Kmetijsko gospodarstvo trenutno obdeluje kmetijska zemljišča, ki so po dejanski rabi pretežno njive in trajni travniki. V prihodnosti se načrtujeta povečanje obsega kmetije in razširitev kmetijske dejavnosti, zato je pomembno zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za bivanje bodočega prevzemnika v neposredni bližini kmetijskega gospodarstva.

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, predstavlja del avtohtone poselitve v RPE naselju Zgornji Duplek. Nahaja se približno 300 m jugovzhodno od naselja Žitečka vas in približno 700 m severozahodno od naselja Zgornji Duplek.
Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja jugovzhodno od Žitečke vasi, ob lokalni cesti št. 081041 Zg. Duplek (Pečar - Perša), ter zajema:
- del parcele št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek, ki je v veljavnem OPN Duplek opredeljen kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1.

3. PREVERITEV SKLADNOSTI LOKACIJSKE PREVERITVE S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE IN IZVEDBENIMI IZHODIŠČI OBČINE

V elaboratu je preverjena skladnost s strateškim delom OPN občine Duplek.
Cilj prostorskega razvoja občine Duplek je vzpostavljanje pogojev za skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj, skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve, optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru. Prednostna območja za poselitev je občinsko središče in večja naselja. V ostalih območjih bo občina poselitev usmerjala v ohranjanje poselitve. Na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala prostorski razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve, kot pojava s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine.

Skladnost s strateškim delom OPN:
12. členu OPN Občine Duplek so določene usmeritve glede prednostnih območij za razvoj poselitve in dejavnosti. Iz strateškega dela OPN izhaja, da je na obsežnem, predvsem gričevnatem delu občine tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je ena od temeljnih usmeritev prostorskega razvoja občine njeno ohranjanje. V odprtem prostoru občine se obstoječa razpršena poselitev lahko v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe zakonsko dopustnih dejavnosti, pri čemer je poudarek na ohranjanju poseljenosti, kulturne krajine ter razvoju podeželja.

Skladnost z izvedbenim delom OPN:
Območje Občine Duplek je razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP), za katere so določeni osnovna oziroma podrobnejša namenska raba prostora ter prostorski izvedbeni pogoji za posege v prostor. Izvorno območje lokacijske preveritve se v skladu z 51. členom in grafičnimi prikazi OPN Duplek nahaja v EUP SG-1, ki obsega gričevnati predel Slovenskih goric zunaj območij naselij.
V skladu z namensko rabo prostora, določeno v OPN Občine Duplek, predlagano območje širitve stavbnega zemljišča zajema del zemljišča z namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Izvorno stavbno zemljišče posamične poselitve je v veljavnem OPN opredeljeno kot površina razpršene poselitve z oznako Aa, predlagana lokacijska preveritev pa se nanaša na njegovo širitev na del sosednjega kmetijskega zemljišča. Za podrobnejšo namensko rabo Aa je v 65. členu OPN Duplek določeno, da gre za površine razpršene poselitve, na katerih so med dopustnimi dejavnostmi navedeni bivanje, kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji, turizem, zdravstvo in socialno varstvo, izobraževanje, malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve ter druge oblike dela na domu. Med dopustnimi objekti so navedene tudi enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe ter ne stanovanjske kmetijske stavbe. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika 25 kmetijskega gospodarstva je zato po namenu in vrsti objekta skladna z dopustno rabo na površinah razpršene poselitve.

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče poveča tako, da se:
• na delu parcele št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek, južno od obstoječega stanovanjskega objekta na kmetiji, predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m2 (sprememba iz K1 v Aa) – širitev.
Površina izvornega območja: - 3.450,99 m2.
Površina spremembe:
- širitev stavbnega zemljišča: + 600,00 m2
- skupaj sprememba stavbnega zemljišča: + 600,00 m2.
Delež spremembe / širitve: 17,39 % glede na površino izvornega območja.
Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po širitvi znaša 4.050,99 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.

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	Še ni pridobljena.	
datum izdelave	X	
utemeljitev	X	
navedba identifikacijskih številk 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	X	
navedba katastrskih občin in parcelnih številk, 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.	Ne preverjamo	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata: − za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b − za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP − za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW.	Ne preverjamo	

PRILOGA 2: vsebina elaborata lokacijske preveritve

vsebina	**vsebovano**	
	DA	**NE**
Tekstualni del		
naslovni list	X	
utemeljitev	X	
podrobna utemeljitev:	X	
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:

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	X	☐	☐
opombe: Občina Duplek ima sprejet OPN.			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev *(280. člen ZUreP-2).*	X	☐	☐
opombe: površine so po namneski rabi: Površine razpršene poselitve (Aa).			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m2.	X	☐	☐
opombe: Površina izvornega območja: - 3.450,99 m2 Površina spremembe: - širitev stavbnega zemljišča: + 600,00 m2 - skupaj sprememba stavbnega zemljišča: + 600,00 m2 Delež spremembe / širitve: - 17,39 % glede na površino izvornega območja. Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po širitvi znaša 4.050,99 m2.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	X	☐	☐

opombe: Delež spremembe / širitve: - 17,39 % glede na površino izvornega območja.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	X	☐	☐
opombe: Na območju tega izvornega območja še ni izdelanih lokacijskih preveritev.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X	☐	☐
opombe: predlagano širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Predvidena ureditev se bo navezovala na obstoječo enoto razpršene poselitve ter ne bo predstavljala nove, prostorsko tuje oblike poselitve, temveč nadaljevanje že vzpostavljenega avtohtonega poselitvenega vzorca.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	X	☐	☐
opombe: Glede na navedeno je območje posamične poselitve ustrezno komunalno opremljeno za izvedbo predvidene ureditve. Načrtovani objekt se bo navezoval na obstoječo gospodarske javno infrastrukturo, skladno z veljavnimi predpisi, določili OPN ter pogoji pristojnih upravljavcev.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	X	☐	☐
opombe: Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal, prav tako ne bo povzročala elektromagnetnega sevanja oziroma drugih vplivov, ki bi presegali običajne vplive stanovanjske rabe. S predlagano širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	X	☐	☐
opombe: Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Duplek ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	X	☐	☐
opombe: Pri širitvi stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je bila dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.			

PRILOGA 4: Seznam nosilcev urejanja prostora in prejetih mnenj

številka	nosilec urejanja prostora	področje	mnenje

1	Ministrstvo za okolje in prostor Dunajska cesta 48 1000 Ljubljana gp.mop@gov.si	urejanja prostora	
2	Ministrstvo za naravne vire in prostor Direkcija RS za vode Mariborska cesta 88 3000 Celje gp.drsv@gov.si	področje voda	
3	Ministrstvo za okolje in prostor Dunajska cesta 48 1000 Ljubljana gp.mop@gov.si	področje narave	
4	Ministrstvo za kmetijstvo Dunajska cesta 22 1000 Ljubljana gp.mkm@gov.si	področje kmetijstva	
5	Občina Duplek Trg slovenske osamosvojitve 1 2241 Spodnji Duplek obcina.duplek@duplek.si	Občinske javne ceste, kanalizacija	
6	Mariborski vodovod, Javno podjetje d.d. Maribor, Jadranska 28, Maribor info@mb-vodovod.si	vodovod	

Občinski urbanist / ka:

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN !
Podpisnik: ŠPELA LESNIK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Št. certifikata: 00 AD 71 4B 92 00 00 00 00 57 2
Potek veljavnosti: 26.05.2027 11:41:14
Čas podpisa: 21.09.2026 14:21:18
Št. dokumenta: 3503-38/2026-2

Vročiti:

- *Občina Duplek, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek / po e mailu*
- *STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače / po e mailu*
- *Arhiv, tu*