# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Identifikacijska številka v PIS: _____

julij 2026

Mariborska cesta 10, 2327 Rače I telefon: 041 609 801 I e-pošta: anja@studiourbis.si

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

| | |
|---|---|
| Naročnik: | **zasebni** |
| Pripravljavec: | **OBČINA DUPLEK**<br>**Trg slovenske osamosvojitve 1**<br>**2241 Spodnji Duplek** |
| Izdelovalec: | **STUDIO URBIS d.o.o.**<br>**Mariborska cesta 10**<br>**2327 Rače**<br><br>Direktorica:<br>**Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.** |
| Pooblaščena prostorska načrtovalka (PPN): | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.**<br>**PKA PPN ZAPS 1628** |
| Žig in podpis: |  |
| Sodelavci: | **Tomaž MAGERL, inž.grad.** |
| Številka naloge: | **2026-10-ELP** |
| ID LP v evidenci LP: | |
| Kraj in datum: | **Rače, julij 2026** |

# VSEBINA


**1. UVODNA OBRAZLOŽITEV ..... 5**

1.1. Uvod ..... 5

1.2. Namen lokacijske preveritve ..... 6

1.3. Območje obdelave ..... 7

**2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE ..... 9**

2.1. Navedba identifikacijskih številk oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev ..... 9

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve ..... 9

2.3. Seznam podatkovnih virov ..... 9

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata ..... 10

2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve ..... 10

**3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE ..... 11**

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve ..... 11

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve ..... 11

3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3) ..... 26

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve ..... 27

3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3 ..... 29

**4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE ..... 35**

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki) **..... 36**

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja ..... 36

5.2. Izvorno območje ..... 37

5.3. Izsek parcel ..... 37

**6. PRILOGE ..... 38**

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

| | |
|---|---|
| Aa | površine razpršene poselitve |
| DOF | digitalni ortofoto posnetek |
| EUP | enota urejanja prostora |
| GJI | gospodarska javna infrastruktura |
| LP | lokacijska preveritev |
| OPN | občinski prostorski načrt |
| PNRP | podrobna namenska raba prostora |

# 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

## 1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

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).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 $m^2$ glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili *ZUreP-3* in *Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve* (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018), *Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki* (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19. 9. 2024) ter ob upoštevanju *Smernic s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, s katero občina zaradi ohranjanja poselitve predlaga preoblikovanje ali spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu* (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, z dne 28. 1. 2026). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Duplek, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Spremembe območij posamične poselitve, nastale na podlagi izvedenih postopkov lokacijske preveritve, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta ustrezno vključijo v OPN.

### 1.2. Namen 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.

Za kmetijo trenutno skrbita dve generaciji, pri čemer bo mlajša generacija postopoma prevzela njeno upravljanje in izvajanje kmetijske dejavnosti. Zaradi prostorske stiske v obstoječem stanovanjskem objektu se na bližnji lokaciji, ki je v lasti nosilca kmetijskega gospodarstva, predlaga možnost gradnje stanovanjske stavbe za bodočega prevzemnika kmetije. Predvidena lokacija omogoča, da se stanovanjska raba ohrani v neposredni funkcionalni in prostorski povezanosti z obstoječim kmetijskim gospodarstvom, kar je pomembno za učinkovito opravljanje vsakodnevnih del, upravljanje kmetije ter njeno postopno širitev.

Z načrtovano ureditvijo se omogočajo generacijski prenos kmetije, nadaljevanje obstoječe kmetijske dejavnosti ter njeno povečanje in razvoj v prihodnosti. Hkrati se rešuje stanovanjsko vprašanje bodočega prevzemnika in ustvarjajo pogoji, da ta z družino ostane na območju kmetije ter dejavno sodeluje pri njenem upravljanju in razvoju.

Predvidena ureditev tako prispeva k ohranjanju kmetijske dejavnosti, poseljenosti območja z domačim prebivalstvom in nadaljnji redni obdelavi kmetijskih zemljišč. Posledično se ohranja tudi podoba kulturne krajine, zmanjšuje tveganje zaraščanja kmetijskih površin ter zagotavljajo pogoji za vzdrževanje in nadaljnji razvoj obstoječega kmetijskega prostora.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančen obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, s čimer se zagotavljajo prostorski pogoji za ohranitev poselitve, rešitev stanovanjskega vprašanja bodočega prevzemnika, izvedbo generacijskega prenosa ter nadaljnje delovanje, širitev in razvoj kmetijskega gospodarstva.

### 1.3. Območje obdelave

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.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.

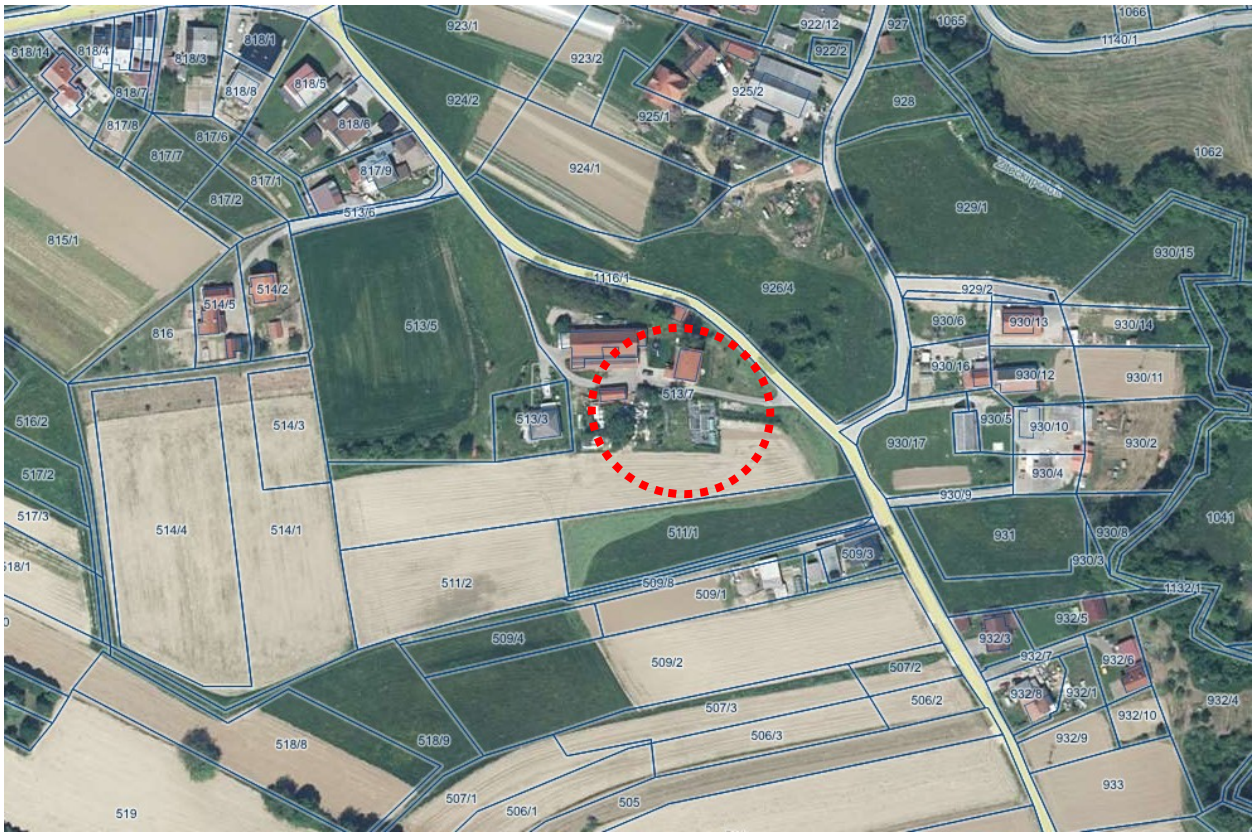
Ohranjanje in zaokroževanje teh avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kot tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine.




Slika 1: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

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.




Slika 2: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

# 2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

## 2.1. Navedba identifikacijskih številk oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- 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.

Za izvorno območje ter območje, na katero se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, lokacijska preveritev doslej še ni bila izvedena.

## 2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 684 – Zgornji Duplek

Parcelna številka: 513/7-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 684 – Zgornji Duplek

Parcelne številke: /

## 2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20)
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Prostorski informacijski sistem občin: Občina Duplek, https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=duplek
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, https://ipi.eprostor.gov.si/jv/

- Atlas okolja, https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Atlas voda, https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e
- Register kulturne dediščine, https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/?showLayers=eVRD_9766;Prostorske_enote_RPE_3588
- Pregledovalnik podatkov o gozdovih, https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/

### 2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 58-3/2026, datum: 6. 3. 2026) (Priloga 1).

### 2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Predmetna lokacijska preveritev se izvaja z namenom spremembe obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, kot je določeno v veljavnem OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve, skladno s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

# 3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

## 3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Duplek nahaja na območju gričevnatega predela Slovenskih Goric, v EUP SG-1.

Izvorno območje posamične poselitve meri 3.450,99 $m^2$ in obsega parcele št. 513/3, 513/7-del, 926/4-del in 1116/1-del, vse k.o. Zgornji Duplek. Na območju posamične poselitve se nahajata obstoječa stanovanjska objekta, hlev in strojna lopa.

Podrobna namenska raba prostora izvornega območja je Aa – površine razpršene poselitve.

## 3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) in Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (spremembe št.1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) (v nadaljevanju: OPN Duplek).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz OPN Duplek, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve oz. na predvideno ureditev.

***OPN Duplek – strateški del***

***II.2. Zasnova prostorskega razvoja občine***

***12. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)***

*(4) Na obsežnem, predvsem gričevnatem delu občine je tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je ena od zastavitev prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve. V zaselkih in večjih zaselkih Dupleški vrh, Završka vas, Sp. Korena, Ciglence, Žikarce, Pečice, Gmajna, Kamenščak in Johe se poselitev v prvi vrsti zgošča na površinah notranjega razvoja. Dodatne potrebne površine se načrtujejo le kot zapolnitve in zaokrožitve obstoječih grajenih struktur. Ohranja se jim prevladujoča bivalna funkcija ob dopolnjevanju z nestanovanjskimi, predvsem kmetijskimi dejavnostmi. Nekateri od naštetih zaselkov (Žikarce) so pomembni predvsem z vidika ohranjanja poseljenosti občinskega prostora in ohranjanja kulturne krajine.*

*(5) V odprtem prostoru občine se ohranja obstoječa razpršena poselitev (izven zaselkov in večjih zaselkov), pri čemer se ta v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe zakonsko dopustnih dejavnosti ali se sanira, v kolikor je vzpostavljena degradacija prostora. Ohranjanje poselitve na območjih avtohtone razpršene poselitve je pomembno predvsem za tiste dele občinskega teritorija, ki so nekoliko bolj oddaljeni od osrednjih cestnih povezav (širša okolica naselja Zimica, gričevnati obrobni deli občine) oziroma so demografsko ogroženi (administrativno naselje Žikarce).*

*(8) V hribovitem delu odprtega prostora občine izven naselij se na stavbnih zemljiščih opredeli širši nabor dopustnih dejavnosti z namenom ohranjanja prebivalstva in preprečevanja demografskega praznjenja prostora ter omogočanja bolj enakovrednih pogojev bivanja in dela na domu.*

***II.5. Okvirna območja razpršene poselitve***

***28. člen (določitev okvirnih območij razpršene poselitve)***

*(1) OPN opredeljuje okvirno območje razpršene poselitve na celotnem območju občine.*

*(2) Razpršena poselitev je najredkejša na vzhodnem delu občine, kjer je velik gozdni kompleks (Boršt), in ob reki Dravi nizvodno od Sp. Dupleka – tu poselitve skorajda ni. Gostejša razpršena poselitev je na gričevnatem območju med Završko vasjo, Zg. Koreno in Sp. Duplekom, v gričevnatem predelu med Dvorjanami in Vurberkom ter v severnem zaledju Zimice. V preostalem delu gričevnatega sveta občine je avtohtona razpršena poselitev po kriteriju gostote redka ali srednje gosta.*

*(3) Znotraj okvirnega območja razpršene poselitve so opredeljena posamezna območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve, in sicer različnih velikosti in z različno gostoto pojavnosti.*

***II.6. Usmeritve za prostorski razvoj občine***

***II.6.1. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo***

***31. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij)***

*(3) Na območjih s pretežno ohranjenim vzorcem razpršene poselitve in v delih naselij z ohranjenim vzorcem avtohtonega stavbarstva se, upoštevajoč druge relevantne dejavnike oblikovanja, novogradnje oblikovno prilagajajo vzorcem avtohtonega stavbarstva.*

*(6) Urbanistično oblikovanje se na območju usmerjanja poselitve v naselja podreja sub/urbanizaciji. Na pretežnem delu gričevnatega dela občine, tj. na območju usmerjanja poselitve v naselja in ohranjanja razpršene poselitve pa se urbanistično oblikovanje podreja ohranjanju in razvoju podeželja in avtohtonih vzorcev.*

***33. člen (ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve)***

*(1) Avtohtona razpršena poselitev v gričevnatem delu občine se ohranja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime na osnovi dopustnih posegov in dejavnosti.*

*(3) Na površinah stavbnih zemljišč razpršene poselitve se poleg bivanja in dejavnosti, vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev ter na turistično ponudbo, dopuščajo kot dopolnilne tudi dejavnosti za zagotavljanje osnovnih potreb prebivalstva in za zagotavljanje lastnih delovnih mest, dejavnosti drugih oblik dela na domu oziroma malega gospodarstva, vse v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v izvedbenem delu OPN.*

### *Opis sladnosti s strateškim delom OPN:*

V 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.

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja na območju RPE naselja Zgornji Duplek, v gričevnatem delu Slovenskih goric. Gre za prostor, kjer je razpršena poselitev prepoznana kot značilen in avtohton poselitveni vzorec.

Predlagana lokacijska preveritev ne pomeni vzpostavitve nove, prostorsko nepovezane poselitve, temveč predstavlja omejeno širitev stavbnega zemljišča pri obstoječi posamični poselitvi. Namen posega je omogočiti gradnjo stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika kmetijskega gospodarstva, zato je predvidena ureditev neposredno povezana z obstoječo kmetijsko dejavnostjo, njenim nadaljnjim razvojem in generacijskim prenosom kmetije.

Predvidena ureditev bo prispevala k ohranjanju obstoječega poselitvenega vzorca, nadaljnjemu delovanju kmetijskega gospodarstva ter ohranjanju poseljenosti podeželskega prostora. Z omogočanjem bivanja bodočemu prevzemniku kmetijskega gospodarstva bodo ustvarjeni pogoji za nadaljnjo obdelavo kmetijskih zemljišč in ohranjanje kmetijske dejavnosti. Poseg zato predstavlja prostorsko in funkcionalno dopolnitev obstoječe posamične poselitve, vezane na delovanje kmetijskega gospodarstva, ter podpira ohranjanje značilne kulturne krajine.

Takšna ureditev je skladna tudi z usmeritvami 33. člena OPN, po katerih se avtohtona razpršena poselitev v gričevnatem delu občine ohranja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo ter dopolnjuje ob upoštevanju varstvenih režimov in dopustnih posegov. Predvideno bivanje bo neposredno povezano z delovanjem kmetijskega gospodarstva, kar je ena izmed dejavnosti, ki jih strateški del OPN izrecno dopušča na površinah razpršene poselitve.

Pri nadaljnjem načrtovanju objekta bo treba upoštevati tudi usmeritve iz 31. člena OPN, ki določajo, da se novogradnje na območjih z ohranjenim vzorcem razpršene poselitve oblikovno prilagajajo vzorcem avtohtonega stavbarstva. Prav tako se mora urbanistično oblikovanje v gričevnatem delu občine podrejati ohranjanju in razvoju podeželja ter avtohtonih poselitvenih vzorcev.

Predvidena ureditev bo načrtovana tako, da ne bo bistveno vplivala na možnosti nadaljnje rabe naravnih virov, izvajanje kmetijske dejavnosti, značilnosti kulturne krajine, naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Morebitni vplivi posega bodo podrobneje preverjeni v nadaljnjih fazah načrtovanja ter pri pridobivanju mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Glede na navedeno je predlagana lokacijska preveritev skladna s strateškim delom OPN Občine Duplek. Predvidena ureditev predstavlja smiselno in omejeno dopolnitev obstoječe razpršene poselitve, ki omogoča nadaljnje delovanje in generacijski razvoj kmetijskega gospodarstva, hkrati pa ohranja značilnosti kulturne krajine in podeželskega prostora.

***OPN Duplek – izvedbeni del***

***50. člen (predmet izvedbenega dela)***

*(1) V izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta so za celo območje občine določene enote urejanja prostora (EUP), osnovna oziroma podrobnejša namenska raba prostora (ONRP oz. PNRP), prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za posege v prostor, območja urejanja z veljavnimi prostorskimi akti in območja urejanja s predvidenimi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN) ter usmeritve za njihovo izdelavo.*

*(2) Za posege in gradnje na celem območju občine so določeni splošni prostorski izvedbeni pogoji (splošni PIP). Za nekatere enote urejanja prostora pa so določeni tudi podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji*

*(podrobnejši PIP). Splošni PIP in podrobnejši PIP, kot so določeni v odloku, se med seboj ali dopolnjujejo ali podrobnejši PIP izključujejo ali spreminjajo splošne v celoti ali deloma. V nekateri primerih PIP ali za objekte ali na posameznih območjih PNRP oz. EUP niso določeni.*

*(3) Pri posegih in gradnjah se vsi merodajni prostorski izvedbeni pogoji upoštevajo v opredeljenem dopustnem razponu in obenem medsebojno kompatibilno.*

### *III.1. Enote urejanja prostora*

#### *51. člen (enote urejanja prostora)*

*(1) Na kartah v grafičnih prikazih izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta so enote urejanja prostora označene z enolično oznako sestavljeno iz oznake enote urejanja prostora in zaporedne številke enote. Podrobna namenska raba je izpisana v naslednji vrstici. V naslednji vrstici je izpisana oznaka načina urejanja z obstoječim ali predvidenim podrobnim prostorskim načrtom. V primerih načina urejanja s predmetnim odlokom se oznaka ne izpisuje.*

*(2) Območje občine je deljeno v naslednje skupine enot urejanja prostora ('makro enote'), znotraj katerih so opredeljene enote urejanja prostora z enoličnimi oznakami:*

| *Kratica skupine enot urejanja prostora* | *Ime skupine enot urejanja prostora* | *Enolične oznake enot urejanja prostora* |
|---|---|---|
| *D* | *Dvorjane (naselje)* | *D-1 do D-14* |
| *DR* | *Drava (nižinski predel občine brez naselij)* | *DR-1 do DR-10*<br>*znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo zaselkom in večjim zaselkom, označene takole:*<br>*· DR-JO-8 (zaselek Johe)* |
| *R* | *turistično rekreacijsko območje v Zgornjem Dupleku* | *R-1 do R-3* |
| *SD* | *Spodnji Duplek (naselje)* | *SD-1 do SD-24* |
| *SG* | *Slovenske Gorice (gričevnati predel občine brez naselij)* | *SG-1 do SG-39;*<br>*znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo posebnim območjem, zaselkom in večjim zaselkom, označene takole:*<br>*· SG-P-8 (zaselek Pečice)*<br>*· SG-G-10 (zaselek Gmajna)*<br>*· SG-ZV-11 do SG-ZV-12 (zaselek Završka vas)*<br>*· SG-DV-13 (zaselek Dupleški vrh)*<br>*· SG-C-20 (zaselek Ciglence)*<br>*· SG-V-23, SG-V-24, SG-V-31 (posebno območje Vurberk – grad) (opomba: območje z oznako SG-V-31 je poimenovano tudi kot Vurberk – kulturni dom)*<br>*· SG-V-25 (pokopališče Vurberk)*<br>*· SG-V-26 (posebno območje Vurberk – pri šoli)*<br>*· SG-K-28 in SG-K-29 (zaselek Kamenščak)*<br>*· SG-SK-32 (zaselek Sp. Korena)*<br>*· SG-Ž-33 (zaselek Žikarce)* |
| *VF* | *Vurberk-Farošak (naselje)* | *VF-1 do VF-6* |
| *Z* | *Zimica (naselje)* | *Z-1 do Z-4, Z-7, Z-8* |
| *ZD* | *Zgornji Duplek (naselje)* | *ZD-1 do ZD-20* |
| *ZK* | *Zgornja Korena (naselje)* | *ZK-1 do ZK-14* |

### *III.2. Namenska raba prostora*

#### *52. člen (namenska raba prostora)*

*(1) Na območju občine se določene osnovne namenske rabe delijo tudi na pretežne podrobnejše namenske rabe kot sledi:*

| *Osnovna namenska raba* | *Podrobnejša namenska raba* | *Členitev podrobnejše namenske rabe prostora* |
|---|---|---|
| *I. Območja stavbnih zemljišč* | | |
| *S – območja stanovanj* | *SS stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi* | |
| | *SK površine podeželskega naselja* | |
| *C – območje centralnih dejavnosti* | *CU osrednja območja centralnih dejavnosti* | |
| | *CD druga območja centralnih dejavnosti* | |
| *B – posebna območja* | *BT površine za turizem* | |
| | *BC športni centri* | |
| *I – območja proizvodnih dejavnosti* | *IG gospodarske cone* | |
| | *IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo* | |
| *Z – območja zelenih površin* | *ZS površine za oddih, rekreacijo in šport* | |
| | *ZP parki* | |
| | *ZD druge urejene zelene površine* | |
| | *ZK pokopališča* | |
| *P – območja prometnih površin* | *PC površine cest* | |
| | *PO ostale prometne površine* | |
| *T – območja komunikacijske infrastrukture* | *T območja komunikacijske infrastrukture* | |
| *O – območja okoljske infrastrukture* | *O območja okoljske infrastrukture* | |
| *A – površine razpršene poselitve* | *A površine razpršene poselitve* | · *Aa – površine razpršene poselitve*<br>· *An – površine razpršene poselitve – zaselek ali večji zaselek*<br>· *Ao – površine razpršene poselitve – ostale (gradnja po l. 1967)* |
| *II. Območja kmetijskih zemljišč* | | |
| *Najboljša kmetijska zemljišča* | *K1 najboljša kmetijska zemljišča* | |
| *Druga kmetijska zemljišča* | *K2 druga kmetijska zemljišča* | |
| *III. Območja gozdnih zemljišč* | | |
| *Gozdna zemljišča* | *G gozdna zemljišča* | |
| *IV. Območja voda* | | |
| *Površinske vode* | *VC celinske vode* | |
| *Območja vodne infrastrukture* | *VI območja vodne infrastrukture* | |

### *III.3. Prostorski izvedbeni pogoji*

### *III.3.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji*

#### *53. člen (vsebina)*

*Splošni prostorski izvedbeni pogoji določajo:*

- *dopustne gradnje in druge posege,*
- *dopustne dejavnosti in objekte,*
- *urbanistično in arhitekturno oblikovanje,*
- *urejanje prometnih površin,*
- *urejanje in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo,*
- *varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave,*
- *varstvo okolja, naravnih dobrin, obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami,*
- *varovanje zdravja.*

### *III.3.1.1. Dopustne gradnje in drugi posegi*

#### *55. člen (območja stavbnih zemljišč)*

*(1) Na celotnem območju občine so na stavbnih zemljiščih v skladu z določili tega odloka ali če drugi predpisi ali veljavni podrobnejši prostorski akti ne določajo drugače, dopustne še naslednje gradnje in posegi:*

- *gradnja novega objekta;*
- *dozidava in nadzidava;*
- *rekonstrukcija objekta;*
- *sprememba namembnosti objekta.*
- *odstranitve oz. rušitve obstoječih objektov.*

#### *62. člen (območja in objekti z varstvenimi režimi)*

*(1) Na območjih in objektih z varstvenimi režimi ter v varovalnih pasovih se gradnje in drugi posegi, vključno s postavitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov določenih v tem odloku, izvajajo v skladu s pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora.*

### *III.3.1.2. Dopustne dejavnosti in objekti*

#### *65. člen (dopustne dejavnosti in objekti)*

*(1) Dopustne dejavnosti so določene in poimenovane pretežno v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) ali so poimenovane opisno v skladu s 6. členom tega odloka z novim izrazom za posamezno dejavnost ali za skupino dejavnosti. V kolikor so določene v skladu s SKD in če ni določeno drugače v podrobnejših PIP, velja, da so dopustne vse dejavnosti, ki so znotraj posamezne ravni in hierarhično pod njo.*

*(2) Dopustni objekti so določeni glede na dopustne dejavnosti na posamezni vrsti PNRP in ONRP. Pretežno so poimenovani v skladu z veljavnim predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov ali so poimenovani z novim izrazom za posamezni objekt ali za skupino objektov, določenim v 6. členu tega odloka. V kolikor so poimenovani glede na namen uporabe v skladu z veljavnim predpisom ali poimenovani z novim izrazom, ki predstavlja različne vrste objektov iz veljavnega predpisa in če ni določeno drugače s podrobnejšim PIP ali drugimi členi odloka velja, da so dopustne vse vrste objektov, ki so po namenu določene znotraj posamezne klasifikacijske ravni in tudi hierarhično pod njo.*

*(3) Gradbeno inženirski objekti, dopustni na vseh območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab prostora ob nadrejenem upoštevanju določil podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in drugih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, so:*

- *ceste;*
- *mostovi, viadukti, predori in podhodi;*

- *daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti, napravami ter priključki nanje (npr. vključno tudi z baznimi postajami);*
- *oporni zidovi;*
- *škarpe;*
- *ograje;*
- *stabilizacijski objekti za zadrževanje plazenja tal (masni premikov zemljine);*
- *objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode;*
- *objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade in pomoli.*

*(7) Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg s tem odlokom že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:*

| *(7.17)* | *Aa – površine razpršene poselitve* |
|---|---|
| *Dopustne dejavnosti* | - *bivanje;*<br>- *kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji;*<br>- *turizem;*<br>- *zdravstvo in socialno varstvo;*<br>- *izobraževanje;*<br>- *malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve:*<br>- *druge oblike dela na domu;* |
| *Dopustni objekti* | - *enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe;*<br>- *nestanovanjske kmetijske stavbe;*<br>- *druge stavbe in objekti potrebni za opravljanje dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;*<br>- *garažne stavbe;*<br>- *športna igrišča;*<br>- *drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen živalskih vrtov;* |
| *Velikosti stavb in gradbenih parcel* | - *nadzemna etažnost stavb znaša največ P+1+M;*<br>- *dopustna je legalizacija obstoječih objektov tudi na gradbenih parcelah, manjših od 300 m$^2$, pri čemer se ne upošteva opredeljenega faktorja zazidanosti in opredeljenih odmikov od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel.* |

***66. člen (tipologija stanovanjskih stavb)***

*(1) Dopustne tipologije stanovanjskih stavb so za posamezna območja podrobnejše namenske rabe prostora določene v predhodnem členu in dodatno ali drugače v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih.*

*(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb različnih tipologij, pripadajočih gradbenih parcel in njihove izrabe na različnih površinah podrobnejših namenskih rab prostora znašajo:*

| *Stanovanjske stavbe* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Tipologija stanovanjskih stavb* | *Največja dopustna nadzemna višina stavbe glede na območje oblikovanja stavb* | | *Maksimalni faktor zazidanosti (FZ maks)* | *Minimalni delež zelenih površin v odstotkih (DZP min)* | *Velikost gradbene parcele v m$^2$* |
| | *Avtohtono oblikovanje stavb (AV)* | *Različno oblikovanje stavb (RO)* | | | |
| *Enostanovanjska in dvostanovanjska prostostoječa stavba* | *11 m* | | *0,4* | *25* | *300 - 1000* |

***III.3.1.3. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje***

*67. člen (lega objektov)*

*(2) V primerih, ko niso določene regulacijske črte in ta odlok v drugih členih ne določa drugače, morajo biti nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi) oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj polovico svoje višine, a ne manj kot 0,5 m.*

*(5) Odmiki dopustnih objektov, višjih od 10 m, so enaki najmanj polovici njihove višine.*

*(7) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel, razen če s tem odlokom ni določeno drugače.*

*(8) Nove stavbe se načrtujejo od obstoječega gozdnega roba v odmiku najmanj 25 m ali manj v soglasju s pristojnimi nosilci urejanja prostora.*

*(11) Vsi odmiki, določeni v tem členu, so lahko manjši s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje gradbene ali zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).*

*68. člen (velikost objektov)*

*(1) Tlorisni gabariti:*

- *Stavbe oblikovane po avtohtonih vzorcih imajo pravokotni tloris, tudi v obliki črke »L« in »T«. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi – odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za stavbe z bruto tlorisno površino nad 300 $m^2$ (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m).*
- *Pri dopustnemu različnemu oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.*

*(2) Višinski gabariti:*

- *V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30 % površine etaže pod streho.*
- *Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb.*
- *Kleti so razen na poplavnih območjih dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka.*
- *V primerih etažnosti P+1 in P+1+M za enostavnovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe, enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe v nizu, vila bloke ter P+1+M, P+2 ali P+2+M za bloke in stolpiče, je nulta kota pritličja največ 0,40 m nad nivojem terena ob stavbi.*
- *Vkopane uvozne rampe v kletne prostore v širini do 6 m pri enostavnovanjskih in dvostanovanjskih prostostoječih stavbah, enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu, vila blokih ter 8 m pri blokih in stolpičih se ne upoštevajo pri dopustni višini stavbe.*
- *Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb.*
- *Ob upoštevanju drugih pogojev odloka so dopustni višji gabariti (max za 3 m) od določenih za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 $m^2$) ter v križiščih oz. v 30 metrskem radiju okoli sečišča križanja osi državnih in lokalnih cest na območjih podrobnejše namenske rabe prostora SS, SK, CU in CD.*

*70. člen (oblikovanje objektov)*

*(2) Strehe:*

- *Na območjih, kjer je obvezno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih (AV):*
  - *strehe so simetrične dvokapnice z minimalnim naklonom 30°, prilagojene dopustnim tlorisom;*
  - *z ali brez čopov;*
  - *kritina je opečne, črne, sive ali druge temne barve;*

- *smer glavnega slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na terenih v naklonu je vzporedna s plastnicami. V primeru lege med stavbami je enaka, kot jo imajo strehe sosednjih stavb; če so smeri njihovih slemen različne, se določi prevladujoča smer slemen stavb v ulici ali radiju do 100 m;*
- *do 30 % površine strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtin na strehi za okna, vrata ipd.*
- *okna v ravnini strehe se ne upoštevajo v dopusten procent odstopanja.*

- *Na območjih, kjer je dopustno različno oblikovanje stavb (RO):*
  - *strehe so ravne, enokapnice, z blagim naklonom, polkrožne, večkapne ipd.;*
  - *pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih prostostoječih stavbah ter enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo;*
  - *kritina je iz različnih materialov in barv;*
  - *dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd.*

*(3) Fasade:*

- *Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade.*
- *Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo, zelena fasada itd.).*

*(6) V grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 so prikazana območja EUP in PEUP, kjer je določeno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih. Gre za naslednje EUP in PEUP: (a) EUP: od vključno SG-2 do vključno SG-7, SG-ZV-11, SG-ZV-12, SG-15, SG-16, SG-17, SG-SK-32, SG-Ž-33, od vključno Z-1 do vključno Z-4, Z-7, Z-8 od vključno ZK-1 do vključno ZK-14; b) PEUP: SG-1/1 in SG-1/2. Na območju ostalih EUP in PEUP je dopustno različno oblikovanje stavb.*

### *71. člen (parcelacija)*

*(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel se upošteva:*

- *namembnost in velikost objektov, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,*
- *lokacijske pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),*
- *z drugimi veljavnimi predpisi določene pogoje za gradnjo in posege v prostor.*

*(3) Določene velikosti gradbenih parcel v tem odloku lahko odstopajo za +/- 15 %. Večje velikosti so dopustne, če je preostanek deljene zemljiške parcele premajhen za oblikovanje nove parcele za gradnjo po določilih odloka. Delitve gradbenih parcel niso dopustne, v kolikor ostanek oz. del parcele ne tvori nove gradbene parcele.*

### *73. člen (nezahtevni in enostavni objekti)*

*(1) Nezahtevni in enostavni objekti se na območju posamezne vrste NRP lahko postavijo na zemljiško oz. gradbeno parcelo v skladu z odlokom ter sorodnimi predpisi, tudi če na njej še ne stoji kakršnakoli stavba. Lahko imajo tudi samostojne priključke na GJI.*

*(4) Strehe*

- *Enostavni in nezahtevni objekti izvedeni tik ob obstoječi osnovni stavbi (kot horizontalna dozidava) morajo imeti streho ravno ali z enakim naklonom kot streha osnovne stavbe. Smer slemena (eno ali dvokapne strehe) je lahko različna.*
- *Prostostoječi objekti na območjih z dopustnim različnim oblikovanjem se lahko oblikujejo različno in iz različnih materialov.*
- *Prostostoječi objekti na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih se oblikujejo z dvokapnico ali enokapnico z minimalnim naklonom 30° ali z ravno streho z naklonom do 5°.*

- *Izjeme glede na določila predhodnih alinej tega odstavka so dopustne pri postavitvi objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti.*

***75. člen (urejanje okolice objektov)***

*(1) Pri oblikovanju zunanje ureditve gradbene parcele na razgibanem, tj. neravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati +/– 1 m. V primeru večjega preseganja je potrebno pridobiti ustrezno dovoljenje za poseg v prostor.*

*(2) Na gradbenih parcelah na terenu v naklonu se zagotovi oz. izvede ukrepe za preprečevanje odtekanja padavinskih voda na sosednja zemljišča.*

*(3) Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali – 0,5 m*

*(8) Potrebno se je izogibati prekomernemu tlakovanju oz. asfaltiranju in betoniranju površin. Najprimernejši tlakovci so t.i. travne plošče, ki na povečanje površinskega odtoka praktično nimajo vpliva. Kjer je to možno, je potrebno predvideti tudi ponikanje padavinske vode. Z arhitektonskimi ukrepi je potrebno zagotoviti čim manj vodoneprepustnih površin in omogočiti delno zadrževanje padavinske vode za robniki in drugimi mikrodepresijami. Opredelitve v tem odstavku veljajo za vse posege na območju občine, ne le za tiste v poplavnem območju ali za tiste na drugih zelenih in javnih površinah.*

***III. 3.1.4.Urejanje prometnih površin***

***80. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)***

*(7) Za vsak objekt mora biti zagotovljen dovoz in dostop z javne ceste ali posredno preko drugih, za promet urejenih zemljišč ob pridobljeni služnosti. Čim več objektov naj se povezuje s skupnim priključkom na javno cesto.*

***81. člen (ureditve za parkiranje)***

*(1) Za potrebe novogradenj, dozidav, nadzidav ali sprememb namembnosti obstoječih stavb se zagotovi parkirna mesta na lastnem zemljišču. Kadar parkirnih mest ni mogoče urediti na lastnem zemljišču, jih je dopustno urediti na javnih parkirnih površinah ob soglasju pristojnega organa občinske uprave. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.*

*(2) Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s spodnjo tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti.*

*Tabela za določitev minimalnega števila parkirnih mest*

| *VRSTE STAVB OZ. GRADBENIH INŽENIRSKIH OBJEKTOV* | *ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM) ZA MOTORNA VOZILA* | *ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA KOLESA (PMK)* |
|---|---|---|
| *1. STANOVANJSKE STAVBE* | | |
| *eno in dvostanovanjske stavbe* | *1 PM / stanovanjsko enoto + 10 % zraven v primeru sočasne gradnje pet ali več stanovanjskih enot s strani enega investitorja oz. izvajalca na enem območju)* | |

***III.3.1.5. Urejanje in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo***

***87. člen (splošne določbe)***

*(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja je dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če komunalna oprema ni potrebna za normalno uporabo objekta ali se ta izvaja sočasno z gradnjo objektov. Predpisana komunalna oprema se lahko zagotovi tudi na način, ki ga določajo drugi predpisi, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglaša strokovna služba občine.*

*(2) Vsa gospodarska javna infrastruktura se načrtuje, gradi, obratuje in vzdržuje v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Vsi posegi na gospodarsko javno infrastrukturo se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.*

*(4) Vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture morajo zagotavljati priključevanje vseh objektov znotraj posameznega območja urejanja prostora. Priključki posameznih uporabnikov se morajo izvesti v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca infrastrukture.*

*(6) Varovalni pasovi posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture, če ni s posebnimi predpisi določeno drugače, znašajo na vsako stran:*

- *za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV: 40 m;*
- *za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV in 220 kV: 10 m;*
- *za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV: 15,0 m,*
- *za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV: 3,0 m,*
- *za nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV: 10,0 m,*
- *za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV: 1,0 m,*
- *za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV: 1,5 m,*
- *za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti: 2,0 m,*
- *od vodovoda, kanalizacije, voda elektronskih komunikacij, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist (razen priključkov nanje): 3,0 m.*

*(7) Investitor mora pred vsako gradnjo v varovalnih pasovih pridobiti soglasje pristojnega organa oziroma službe.*

***88. člen (oskrba z vodo)***

*(1) Na območjih z zgrajenim omrežjem sistema oskrbe s pitno vodo kjer je tehnično možna priključitev se morajo vsi obstoječi in predvideni objekti priključiti na javno omrežje sistema oskrbe s pitno vodo v skladu s pogoji upravljavca omrežja sistema oskrbe s pitno vodo in veljavnimi predpisi. Novi objekti se lahko gradijo le, v kolikor upravljavec obstoječih sistemov oskrbe s pitno vodo lahko zagotovi potrebne količine pitne in požarne vode. Izjemoma se dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (zajetje, vrtina, vodnjak, kapnica, cisterna) ob pridobitvi dovoljenja s strani pristojnega organa.*

***89. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)***

*(3) Vsi obstoječi in predvideni objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca. Na območjih kjer to ni možno, so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod (male čistilne naprave, rastlinske čistilne naprave, nepretočne greznice, ki jih prazni in vsebino odvaža pooblaščena organizacija). Tehnološke odpadne vode se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da so predhodno ustrezno očiščene in ustrezajo pogojem, določenim s predpisi.*

*(4) Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin ter zaledne vode se odvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo odvajanje odpadnih voda (vključno padavinskih) v vode in javno kanalizacijo ter emisijo*

*snovi in toplote pri tem odvajanju. Vse prometne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa (npr. parkirišča, avtobusna postajališča in postaje) morajo biti utrjene, odvajanje padavinskih odpadnih voda s teh površin pa mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilnikov olj. Pri odvajanju in čiščenju padavinskih voda je treba ločeno obravnavati rešitve za čiste padavinske vode in za onesnažene odpadne padavinske vode, npr. tiste s parkirišč.*

*(5) Neonesnaženo padavinsko vodo se odvaja v ponikovalnice, odprte jarke in vodotoke. Kjer ponikanje padavinske vode ni možno, se vodo v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvaja v meteorno kanalizacijo oziroma v obstoječi mešani sistem kanalizacije. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno in padavinskih vod ni mogoče speljati v bližnji vodotok, se vode odvedejo razpršeno po terenu, vendar izven plazljivega in/ali erozijsko ogroženega območja.*

*(8) Odvajanje padavinskih voda je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki…).*

*(9) Stremeti je potrebno k zbiranju padavinske vode in njeni ponovni uporabi (sanitarna voda, zalivanje). V primeru javnih objektov je takšna raba obvezna.*

### *III.3.1.7. Varstvo okolja in naravnih dobrin, obramba, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami*

#### *96. člen (varstvo tal n kmetijskih zemljišč)*

*(1) Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.*

#### *101. člen (varstvo pred plazenjem in erozijo)*

*(1) Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijo terena, na osnovi katere se presodi o ne/potrebnosti izdelave geomehanskega mnenja. Slednje se izdela v primeru, ko je lokacija predvidenega prostorskega posega v območju erozije z zahtevnih protierozijskimi zaščitnimi ukrepi oz. kadar na podlagi strokovne ocene v okviru priprave projektne dokumentacije za zadevni prostorski poseg obstaja sum, da bi zemljišče na tangirani lokaciji utegnilo biti plazljivo ali erozijsko ogroženo. Ne/potrebnost izvedbe geološkega pregleda, izdelave prospekcije terena ali izdelave geomehanskega mnenja za enostavni oziroma nezahtevni objekt se opredeli na osnovi strokovne ocene v okviru priprave dokumentacije za zadevni objekt.*

*(2) Za vse posege na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje.*

*(3) Na plazljivih in erozijsko ogroženih zemljiščih je prepovedano:*

- *izvajanje posegov in dejavnosti, ki lahko povzročijo erozijske procese, sproščanje hribin ali kako drugače ogrozijo stabilnost zemljišča;*
- *zadrževanje voda s posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč;*
- *zasipavanje izvirov;*
- *nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda;*
- *omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer;*
- *izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča;*
- *krčenje gozda in grmovne vegetacije ter obnova večjih površin gozdnih sestojev, ki pospešuje erozijo in plazenje zemljišč;*
- *vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.*

*(4) Za posege na stavbnih zemljiščih znotraj območij običajnih in zahtevnih protierozijskih zaščitnih ukrepov, prikazanih na karti strateškega dela OPN "V. Prikaz usmeritev za razvoj v krajini", se upoštevajo določila (1) odstavka tega člena.*

***103. člen (varstvo pred požarom)***

*(1) Pri gradnjah objektov in drugih posegih v prostor se upošteva predpise s področja varstva pred požarom. Za požarno varnost se zagotovi:*

- *ustrezne odmike med objekti, od meje parcel ali protipožarne ločitve med objekti za preprečevanje širjenja požara;*
- *neoviran in varen dostop, dovoz in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce do objektov in okrog njih;*
- *vire za zadostno oskrbo z vodo z ustreznim pritiskom in pretokom za gašenje požara ter dostop do njih.*

***104. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)***

*(1) Objekte se gradi v skladu s VII. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal, ki znaša na območju občine 0,1 g.*

***III.3.1.8. Varovanje zdravja***

***106. člen (varovanje kakovosti zunanjega zraka)***

*(1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor se upošteva predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.*

*(5) Pri ogrevanju objektov, pripravi tople vode in tehnoloških procesih se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti ali, kjer je to mogoči, zagotovi priključek na skupne kotlovnice.*

***107. člen (varstvo pred hrupom)***

*(1) Stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za posamezna območja osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, so določene na podlagi veljavnih predpisov o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.*

| *Vrsta PNRP - kratica* | *Vrsta podrobnejše namenske rabe prostora - opis* | *Stopnja oz. območje varstva pred hrupom (SVPH)* |
|---|---|---|
| *Območja stavbnih zemljišč* | | |
| *Aa, An, Ao* | *površine razpršene poselitve* | *III.* |

***108. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)***

*(4) Pri načrtovanju poselitve v bližini elektroenergetskih in komunikacijskih vodov, objektov in naprav se upoštevajo stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem v skladu z veljavnimi predpisi, nanašajočimi se na elektroenergetsko sevanje, elektroenergetsko omrežje in elektronske komunikacije. Stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem (kratko: EMS) so glede na veljavni predpis o elektroenergetskem sevanju v okolju po posameznih vrstah PNRP opredeljene v tabeli v nadaljevanju.*

| *Stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem* | *Vrsta podrobnejše namenske rabe prostora (kratica)* |
|---|---|
| *I. stopnja varstva – velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred elektromagnetnim sevanjem* | *SS, SB, SK, A, An, Ao, CD, CU, BC, BT, ZS, ZP, ZD, ZK* |
| *II. stopnja varstva – velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi elektromagnetnega sevanja bolj moteč* | *IG, IK, PC, PO, T, O, K1, K2, G, VC, VI* |

*109. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)*

*(1) Pri osvetljevanju objektov se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje in zagotovi osvetljevanje objektov v skladu predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja okolja.*

*110. člen (osončenje)*

*(1) Stanovanjske stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.*

*(2) Z novogradnjami se obstoječim stavbam zagotavlja minimalno osončenost vsaj dve uri enega bivalnega prostora na dan 21. 12. Izjema pri tem so lahko stavbe na strmejših pobočjih in v ozkih dolinah.*

***III.3.2. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za enote urejanja prostora***

*113. člen (podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora)*

| *EUP* | *PNRP* | *podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji* |
|---|---|---|
| *SG-1* | *več vrst PNRP* | · *Na parcelah št. 18, 19-1, 19-2, 19-3, 20 v katastrski občini št. 689 je dopustna tudi dejavnost dajanja tovornjakov v najem in zakup.*<br>· *Območje s podrobnejšo NRP BT v k. o. Žikarcah, parc. št. 312/2 je namenjeno samo za ribogojnico in spremljajoči gostinsko-turistični objekt. Odvzem vode iz bližnjega potoka ne sme ogroziti ekološko sprejemljivega pretoka v vodotoku. Za odvzem vode je treba pridobiti vodno pravico.*<br>· *Med območjem gradu Vurberk in območjem nekdanje osnovne šole na Vurberku se vzpostavi peš povezava.*<br>· *Na območju podenote EUP z oznako SG-1/2 je na zemljišču podrobnejše NRP vrste »ZS« dopustna rekonstrukcija in vzdrževanje obstoječega objekta za rejo konjev (hleva). Na območju podenote EUP SG-1/2 so dopustne obstoječe dejavnosti in ureditve v zvezi z rejo konjev in konjskim športom (ograjeno tekališče za konje v bližini hleva). Na zemljišču podrobnejše NRP vrste »K1« v podenoti SG-1/2 so dopustni tudi nezahtevni in enostavni objekti skladno z opredelitvami za »K1« v Prilogi 1 k temu odloku.* |

***Opis sladnosti 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 nestanovanjske kmetijske stavbe. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika

kmetijskega gospodarstva je zato po namenu in vrsti objekta skladna z dopustno rabo na površinah razpršene poselitve. Na območju je dopustna tudi postavitev pripadajočih nezahtevnih in enostavnih objektov, če so ti skladni z namensko rabo prostora, funkcionalno povezani z osnovnim objektom oziroma kmetijskim gospodarstvom ter izvedeni v skladu z določili OPN in veljavnimi predpisi.

Skladno s 55. členom OPN so na stavbnih zemljiščih na območju občine dopustne gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije objektov, spremembe namembnosti objektov ter odstranitve oziroma rušitve obstoječih objektov. Predvidena ureditev predstavlja gradnjo novega stanovanjskega objekta v okviru posamične poselitve, zato je kot vrsta posega skladna z določili izvedbenega dela OPN.

Načrtovana ureditev bo morala pri nadaljnjem projektiranju upoštevati vse relevantne prostorske izvedbene pogoje OPN Duplek, zlasti določila glede velikosti in oblikovanja objekta, odmikov, parcelacije, dostopa, parkiranja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter varstva okolja in prostora. Za enostanovanjske prostostoječe stavbe so v 65. in 66. členu OPN določeni največja nadzemna etažnost P+1+M, maksimalni faktor zazidanosti 0,40, minimalni delež zelenih površin 25 % ter velikost gradbene parcele od 300 do 1.000 m², pri čemer so odstopanja od predpisane velikosti gradbene parcele dopustna pod pogoji iz 71. člena OPN.

Pri umestitvi objekta bo treba upoštevati določila 67. člena OPN glede lege objektov in odmikov od sosednjih zemljišč. Nove stavbe z višino do 10 m morajo biti praviloma od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4,00 m, manjši odmiki pa so dopustni ob soglasju lastnika oziroma upravljavca sosednje parcele.

Pri oblikovanju objekta bo treba upoštevati določila OPN glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, značilnega za širše območje, ter določila 68. in 70. člen OPN. Stavba se bo oblikovno prilagodila obstoječim objektom oziroma merilom oblikovanja, ki veljajo za obravnavano območje, zlasti glede tlorisnih in višinskih gabaritov, oblikovanja strehe in fasad ter zunanje ureditve.

Dostop do obravnavanega območja je zagotovljen z obstoječega javnega cestnega omrežja preko obstoječega dovoza do kmetije. V nadaljnjih fazah načrtovanja bodo zagotovljene tudi ustrezne parkirne površine na lastnem zemljišču skladno z 81. členom OPN. Za enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto.

Predvideni objekt bo moral biti priključen na gospodarsko javno infrastrukturo skladno z določili OPN in pogoji pristojnih upravljavcev. V skladu s splošnimi določbami 87. člena OPN je gradnja objektov dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih oziroma ob sočasni zagotovitvi potrebne komunalne opreme. Oskrba s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadnih voda ter ravnanje s padavinskimi vodami bodo morali biti urejeni skladno z določili 88. in 89. člena OPN ter veljavnimi predpisi.

Pri načrtovanju je treba upoštevati tudi določila glede varstva okolja, naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Ker se območje nahaja na erozijsko ogroženem območju, bo pri pripravi projektne dokumentacije treba upoštevati določila 101. člena OPN ter na podlagi strokovne presoje izvesti zahtevane geološke oziroma geomehanske preveritve in pridobiti ustrezna soglasja.

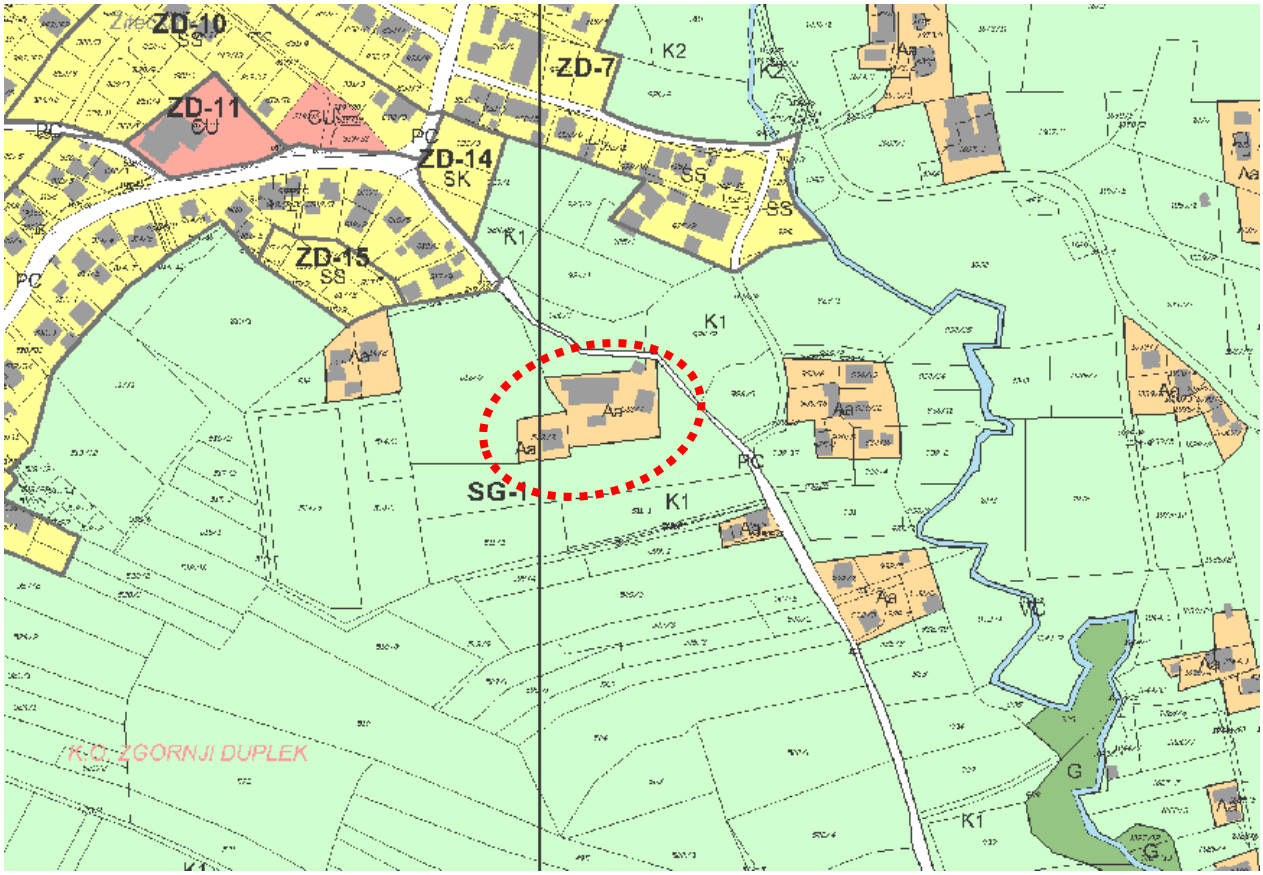
Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji, določeni za EUP SG-1 v 113. členu OPN, se nanašajo na druge konkretno opredeljene lokacije, zemljišča, dejavnosti in ureditve ter niso relevantni za obravnavano območje in predvideni poseg.

Glede na navedeno je predvidena ureditev skladna z izvedbenim delom OPN Občine Duplek. Predmetna lokacijska preveritev omogoča omejeno širitev stavbnega zemljišča pri obstoječi posamični poselitvi, pri čemer je načrtovana gradnja stanovanjskega objekta po namenu, vrsti objekta in prostorski zasnovi skladna z določili, ki veljajo za površine razpršene poselitve z oznako Aa.

### 3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).






Slika 3: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Duplek (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

Iz kartografskega dela OPN Duplek je razvidno, da gre za območje posamične poselitve z namensko rabo Aa, ki se nahaja v EUP z oznako SG-1.

### 3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetije.

Na območju enote posamične poselitve se nahajata obstoječa stanovanjska objekta in gospodarsko poslopje ter hlev. Za kmetijo trenutno skrbita dve generaciji. Zaradi prostorske stiske je namen na bližnji lokaciji, ki je v lasti nosilca kmetijskega gospodarstva, zagotoviti možnost gradnje stanovanjske hiše za bodočega prevzemnika. Takšna umestitev ohranja neposredno funkcionalno povezanost z obstoječim kmetijskim gospodarstvom, kar je pomembno za vsakodnevno delo, upravljanje in dolgoročno nadaljevanje kmetijske dejavnosti.

V skladu z OPN Duplek je gradnja stanovanjskega dopustna na stavbnem zemljišču. Pri tem je treba na območju z namensko rabo Aa upoštevati tudi določilo glede faktorja izrabe (do 0,40) in deleža zelenih površin (najmanj 25 %) stavbne parcele. Velikost in oblika obstoječega stavbnega zemljišča ne omogočata ustrezne umestitve novega stanovanjskega objekta ob hkratnem izpolnjevanju navedenih prostorskih izvedbenih pogojev. Zato je predvidena širitev stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za največ 20 % glede na izvorno določen obseg, vendar ne več kot 600 m².

Predvidena ureditev predstavlja ohranjanje obstoječe osnovne dejavnosti na območju, to je bivanja v povezavi s kmetijskim gospodarstvom. Z načrtovano spremembo se ne uvaja nova dejavnost, ki bi bila v prostoru moteča ali neskladna z značajem posamične poselitve, temveč se omogoča nadaljnji razvoj obstoječe poselitvene in kmetijske funkcije.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve na tem območju. Predlagana širitev je prostorsko vezana na obstoječo posamično poselitev in ne predstavlja samostojnega širjenja poselitve v odprti prostor. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se s predvideno ureditvijo ne spreminja, saj se nova gradnja umešča v neposredno bližino obstoječih objektov in v funkcionalni povezavi z obstoječim kmetijskim gospodarstvom.

S predvideno ureditvijo se ohranja pretežni del obstoječih kmetijskih zemljišč, poseg pa je omejen na obseg, ki je potreben za zagotovitev ustrezne stavbne parcele in gradnjo stanovanjskega objekta. Predvidena ureditev bo oblikovana in umeščena v prostor skladno s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Duplek ter ob upoštevanju vseh relevantnih omejitev, varstvenih režimov in usmeritev za urejanje prostora.

**Vrsta predlagane spremembe:**

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 $m^2$ (sprememba iz K1 v Aa) – širitev.

**Površina izvornega območja:**

- 3.450,99 $m^2$

**Površina spremembe:**

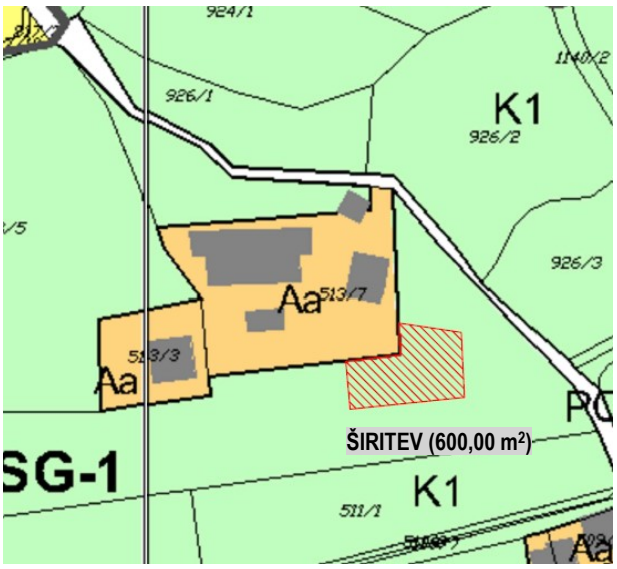
| | |
|---|---|
| - širitev stavbnega zemljišča: | + 600,00 $m^2$ |
| - skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 600,00 $m^2$ |

**Delež spremembe / širitve:**

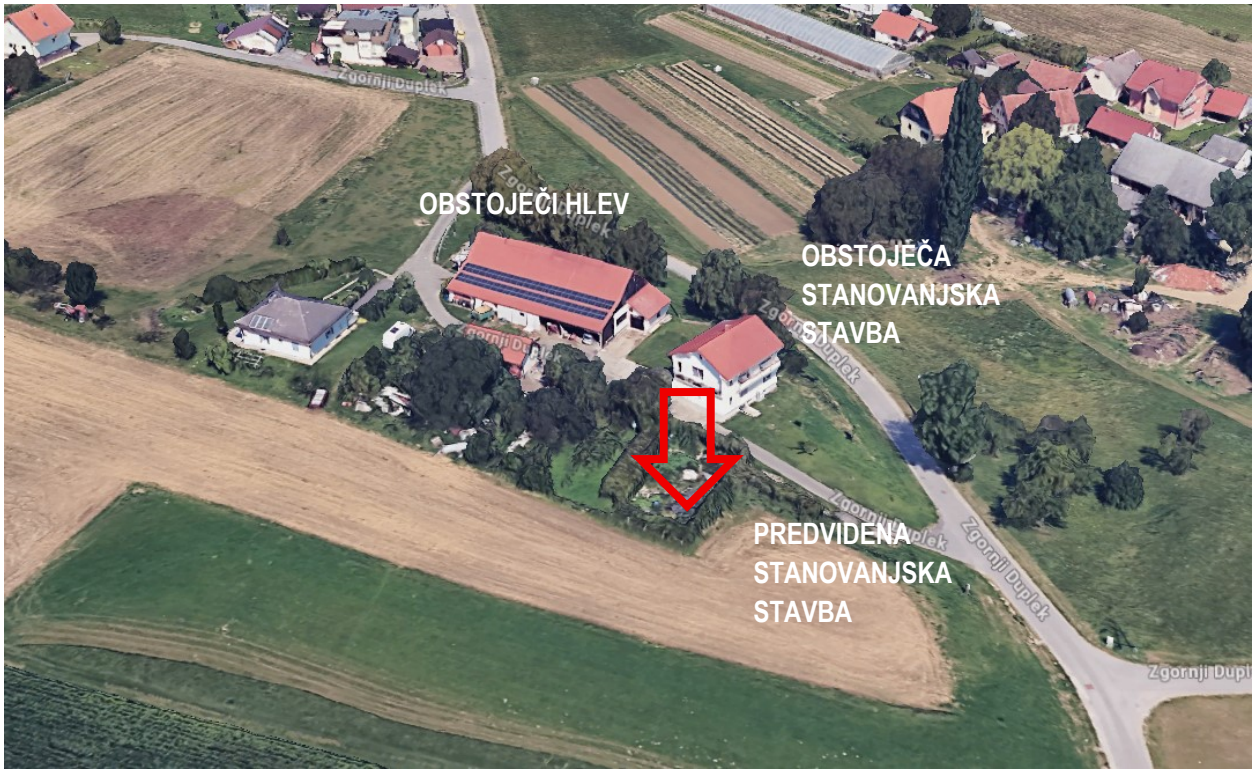
- 17,39 % glede na površino izvornega območja.

Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po širitvi znaša 4.050,99 $m^2$.




Sliki 4 in 5: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.




Slika 6: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.

### 3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

| Pogoji iz 32. člena ZUreP-3 | Utemeljitev upoštevanja |
|---|---|
| Ohranjanje/širitev obstoječih dejavnosti | Površine razpršene poselitve (Aa) v gričevnatem delu občine, na območju Slovenskih goric, predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec v krajini. Gre za območja z nizko gostoto pozidave, namenjena predvsem bivanju, kmetijskim dejavnostim in z njimi povezanim ureditvam. Ohranjanje obstoječe razpršene poselitve je skladno z |

| | |
|---|---|
| | usmeritvami OPN Duplek, pri čemer se ta lahko v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe dopustnih dejavnosti.<br><br>Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP SG-1, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja in kmetijske dejavnosti. Na območju se nahajata obstoječa stanovanjska objekta ter gospodarsko poslopje in hlev, zato sta bivanje in kmetijska dejavnost že obstoječi oziroma izvorni dejavnosti predmetnega območja.<br><br>Predlagana ureditev je namenjena gradnji novega stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika kmetijskega gospodarstva. S tem se v prostor ne uvaja nova dejavnost, temveč se ohranja in dopolnjuje obstoječa stanovanjska funkcija v neposredni povezavi z delovanjem kmetije. Bivanje mlajše generacije v bližini obstoječih kmetijskih objektov in površin omogoča učinkovito vsakodnevno delo, upravljanje kmetijskega gospodarstva ter njegov dolgoročni razvoj.<br><br>Predvidena ureditev je glede na namen skladna z značajem območja namenske rabe Aa ter z dopustnimi dejavnostmi in ureditvami, kot jih določata 65. in 66. člen OPN Duplek. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve v obsegu, potrebnem za umestitev stanovanjskega objekta, pri čemer se ohranja osnovna dejavnost območja – bivanje v povezavi s kmetijskim gospodarstvom.<br><br>***S predlagano spremembo se območje posamične poselitve ne širi kot nova samostojna poselitev v odprti prostor, temveč se obstoječa posamična poselitev smiselno zaokrožuje in dopolnjuje. Predvidena ureditev tako prispeva k ohranjanju obstoječega poselitvenega vzorca, omogoča generacijski prenos kmetije ter zagotavlja pogoje za nadaljnje izvajanje in razvoj kmetijske dejavnosti.*** |
| Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca | Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v osrednjem delu RPE naselja Zgornji Duplek. Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene oziroma posamične poselitve, ki predstavlja značilno in avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje takšnih poselitvenih območij je pomembno tako z vidika ohranjanja obstoječega poselitvenega vzorca kot tudi z vidika varovanja tradicionalne kulturne krajine, ki se je na tem območju oblikovala skozi daljše zgodovinsko obdobje.<br><br>V 70. členu OPN Duplek je določeno, da je na območju EUP SG-1 dopustno različno oblikovanje stavb (RO). Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca bo pri načrtovanju in umestitvi predvidene ureditve zagotovljeno z upoštevanjem pogojev glede lege objektov, njihove tipologije, velikosti, oblikovanja ter drugih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v 66., 67., 68., 70. in 73. členu OPN Duplek. |

| | |
|---|---|
| | ***S 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.*** |
| Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve | Območje obstoječe posamične poselitve je komunalno opremljeno (slika 7). Obstoječi objekti so priključeni na elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in komunikacijsko omrežje. Na navedena omrežja se bo priključil tudi načrtovani stanovanjski objekt.<br><br>Oskrba s pitno vodo bo urejena skladno z določbami 88. člena odloka, zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda pa skladno z določbami 89. člena odloka.<br><br>Neonesnažene padavinske vode s strešin in drugih čistih površin se bodo prednostno ponikale na zemljišču investitorja, pri čemer morajo biti ponikovalne naprave umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje padavinskih voda bo urejeno tako, da bo čim bolj zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, po možnosti z njihovim zadrževanjem, ponikanjem ter zbiranjem za ponovno uporabo, zlasti za zalivanje.<br><br>Obstoječi objekti imajo po zemljiščih v lasti investitorja urejen dostop do lokalne ceste št. 081041 Zg. Duplek (Pečar - Perša). Po isti dostopni poti bo urejen tudi dostop do načrtovanega stanovanjskega objekta.<br><br>***Glede na navedeno je območje posamične poselitve ustrezno komunalno opremljeno za izvedbo predvidene ureditve. Načrtovani objekt se bo navezoval na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, skladno z veljavnimi predpisi, določili OPN ter pogoji pristojnih upravljavcev.*** |
| Fizične lastnosti zemljišča | Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja v gričevnatem delu občine Duplek, na območju Slovenskih goric. Gre za reliefno razgibano območje, značilno za gričevnato krajino Slovenskih goric, kjer se posamična poselitev praviloma prilagaja naravni konfiguraciji terena. Na mikrolokaciji, kjer je predvidena umestitev stanovanjske stavbe, je teren skoraj raven, zato je lokacija z vidika reliefnih značilnosti primerna za načrtovano gradnjo.<br><br>Območje posamične poselitve ima urejen dostop do lokalne ceste št. 081041 Zg. Duplek (Pečar - Perša). Zaradi tega je zemljišče dobro dostopno.<br><br>S predmetno LP se predlaga povečanje stavbnega zemljišča na način, ki omogoča umestitev predvidene stanovanjske stavbe ob upoštevanju naravne konfiguracije terena, geološke sestave tal, hidrogeoloških razmer in obstoječe grajene strukture. Predvidena ureditev bo umeščena tako, da bo poseg čim manjši, objekt pa prilagojen mikrolokaciji in naklonu terena. |

| | |
|---|---|
| | ***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.*** |
| Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev | Predvideni poseg bo izveden v skladu z veljavnimi varstvenimi režimi, pravnimi režimi ter prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v OPN Duplek. Pri načrtovanju, umeščanju in izvedbi predvidene ureditve bodo upoštevani vsi relevantni predpisi s področja varstva okolja, urejanja prostora, graditve objektov ter varstva naravnih dobrin.<br><br>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka. Glede na predvideno namembnost, to je gradnjo stanovanjskega objekta, ni pričakovati pomembnejših oziroma povečanih vplivov na kakovost zraka. Morebitni začasni vplivi v času gradnje bodo omejeni na čas izvajanja gradbenih del in bodo ob upoštevanju običajnih zaščitnih ukrepov obvladljivi.<br><br>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se območje nahaja v III. območju varstva pred hrupom. Predvidena stanovanjska ureditev po svoji naravi ne predstavlja dejavnosti, ki bi povzročala prekomeren hrup ali bistveno povečala obstoječe obremenitve okolja s hrupom. Začasno povečanje hrupa je mogoče pričakovati zgolj v času gradnje, vendar bo to časovno omejeno.<br><br>Vode: Predvideni poseg se načrtuje izven poplavnega in vodovarstvenega območja. Pri načrtovanju odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda bodo upoštevani veljavni predpisi ter pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora. Predvidena ureditev ne bo povzročala negativnih vplivov na vodni režim ali kakovost površinskih oziroma podzemnih voda.<br><br>***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. Predvidena ureditev bo glede na obseg, namembnost in prostorsko umeščenost predstavljala nadaljevanje obstoječega poselitvenega vzorca ter ne bo povzročala dodatnih negativnih vplivov na okolje ali kakovost bivanja v širšem prostoru.*** |
| Pravni režimi in varstvene usmeritve | Pravni varstveni režimi in varstvene usmeritve so bili upoštevani že pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve, prav tako pa jih bo treba upoštevati tudi v nadaljnjih fazah priprave projektne dokumentacije, zlasti v fazi DGD in PZI ter pri sami izvedbi posega. |

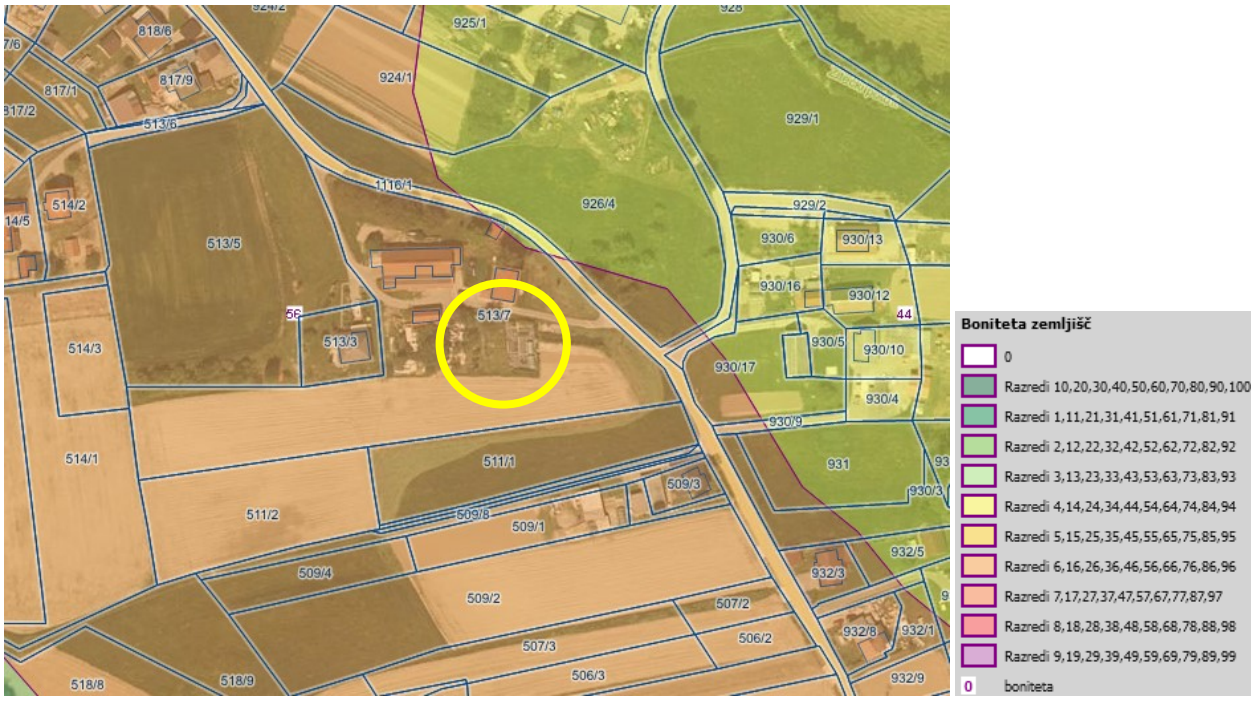
| | |
|---|---|
| | Območje LP se nahaja zunaj območij naslednjih varstvenih režimov: kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov, gozdnih rezervatov, plazljivih območij, ekološko pomembnih območij, območij Natura 2000, zavarovanih območij narave in naravnih vrednot.<br><br>Območje LP se po podatkih opozorilnih kart nahaja na erozijskem območju, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi (slika 8).<br><br>Boniteta zemljišča na območju lokacijske preveritve je 56 (slika 9). Priloženo je mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (Priloga 1).<br><br>***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.*** |




Slika 7: Prikaz komunalne opremljenosti območja obdelave (Vir: www.geoprostor.net).




Slika 8: Prikaz erozijskih območij (Vir: [www.evode.gov.si](www.evode.gov.si)).




Slika 9: Prikaz bonitete zemljišč (Vir: [www.geoprostor.net](www.geoprostor.net)).

# 4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

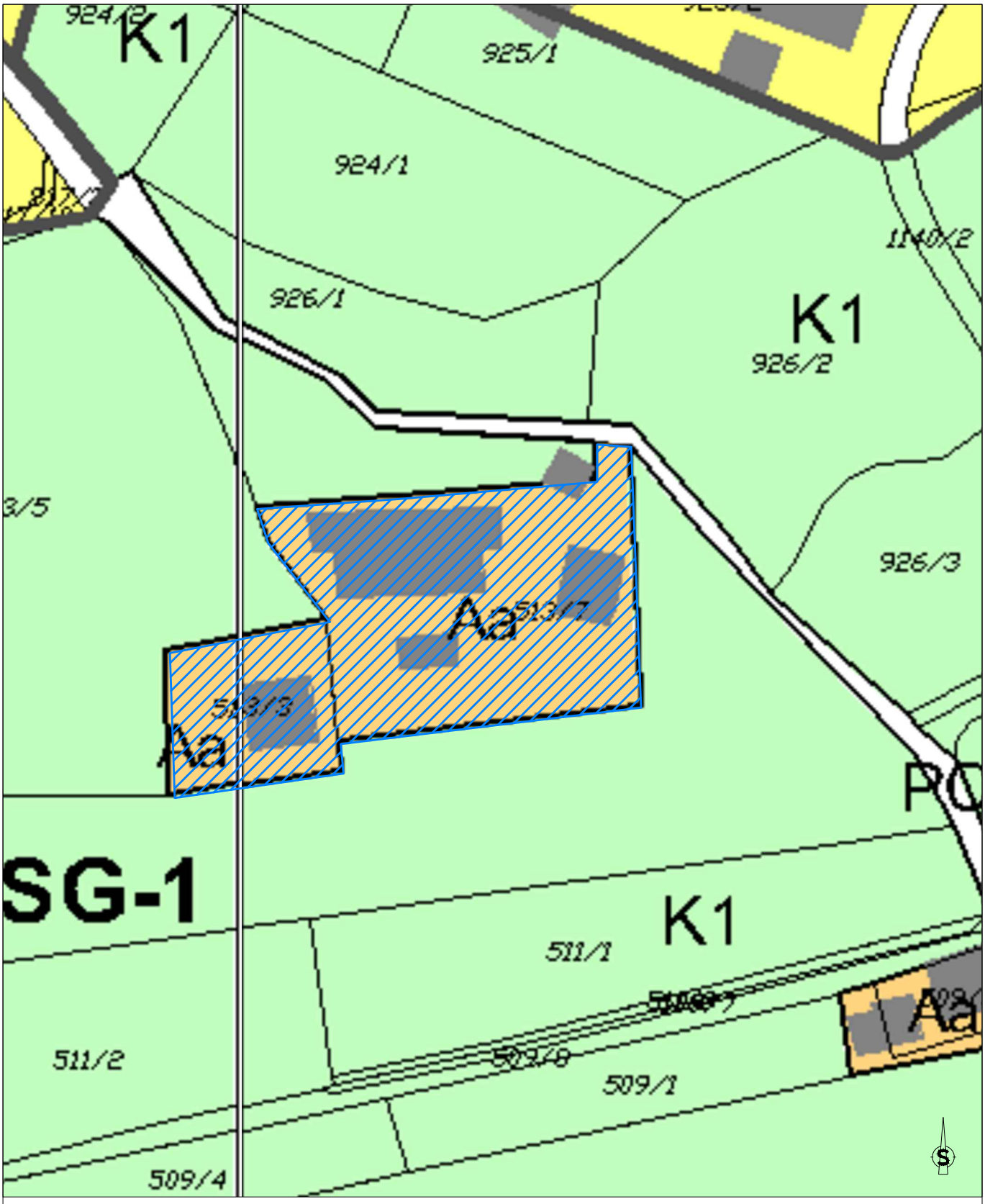
Karta 1: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000

Karta 2: Prikaz širitve izvornega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000

Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000

Karta 4: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve in širitve območja posamične poselitve na izseku iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 31. 5. 2026), M 1:1.000

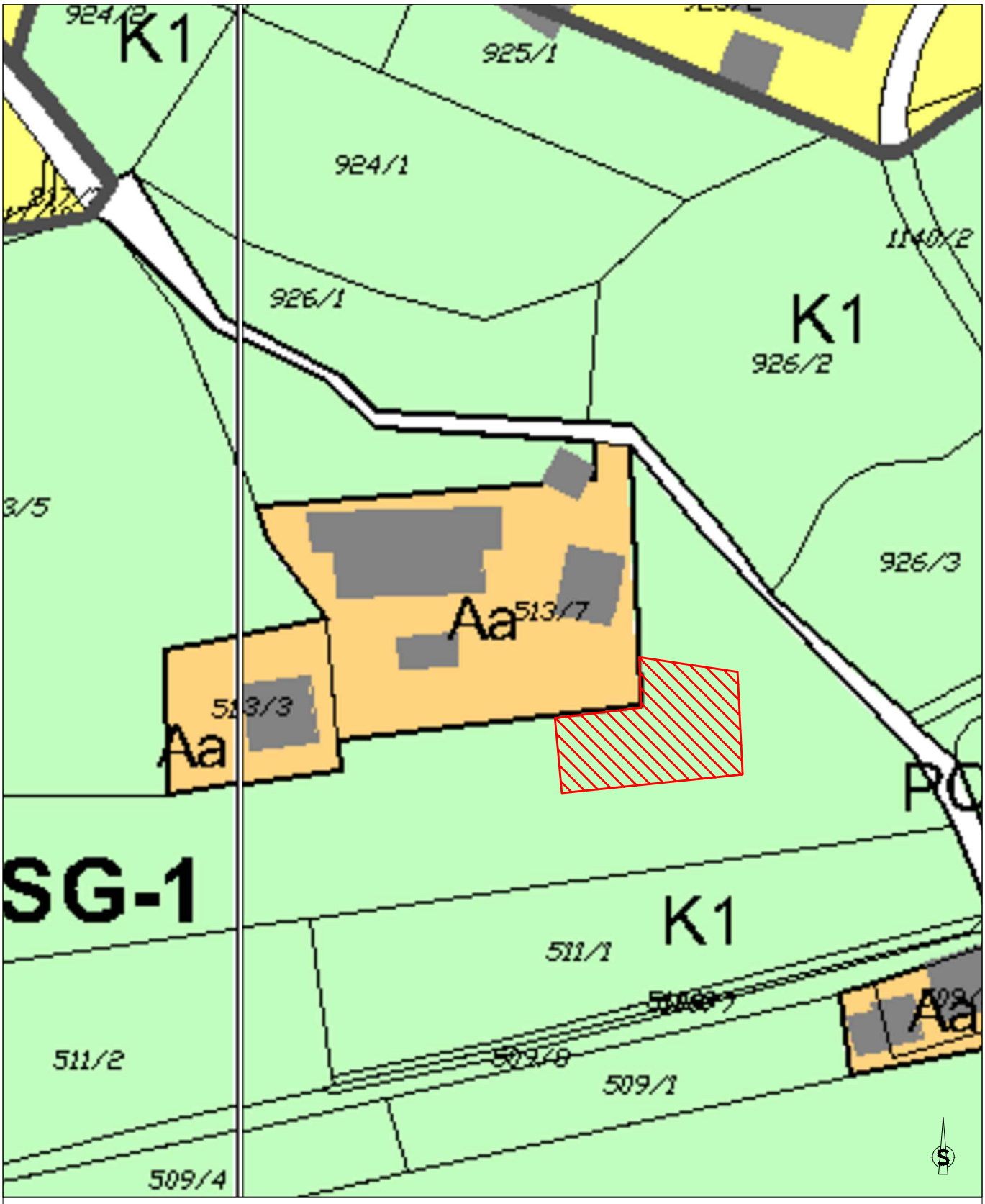
Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:1.000




LEGENDA:

- 513/7 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1 enota urejanja prostora
- Aa površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- izvorno območje lokacijske preveritve (3.450,99 m$^2$)

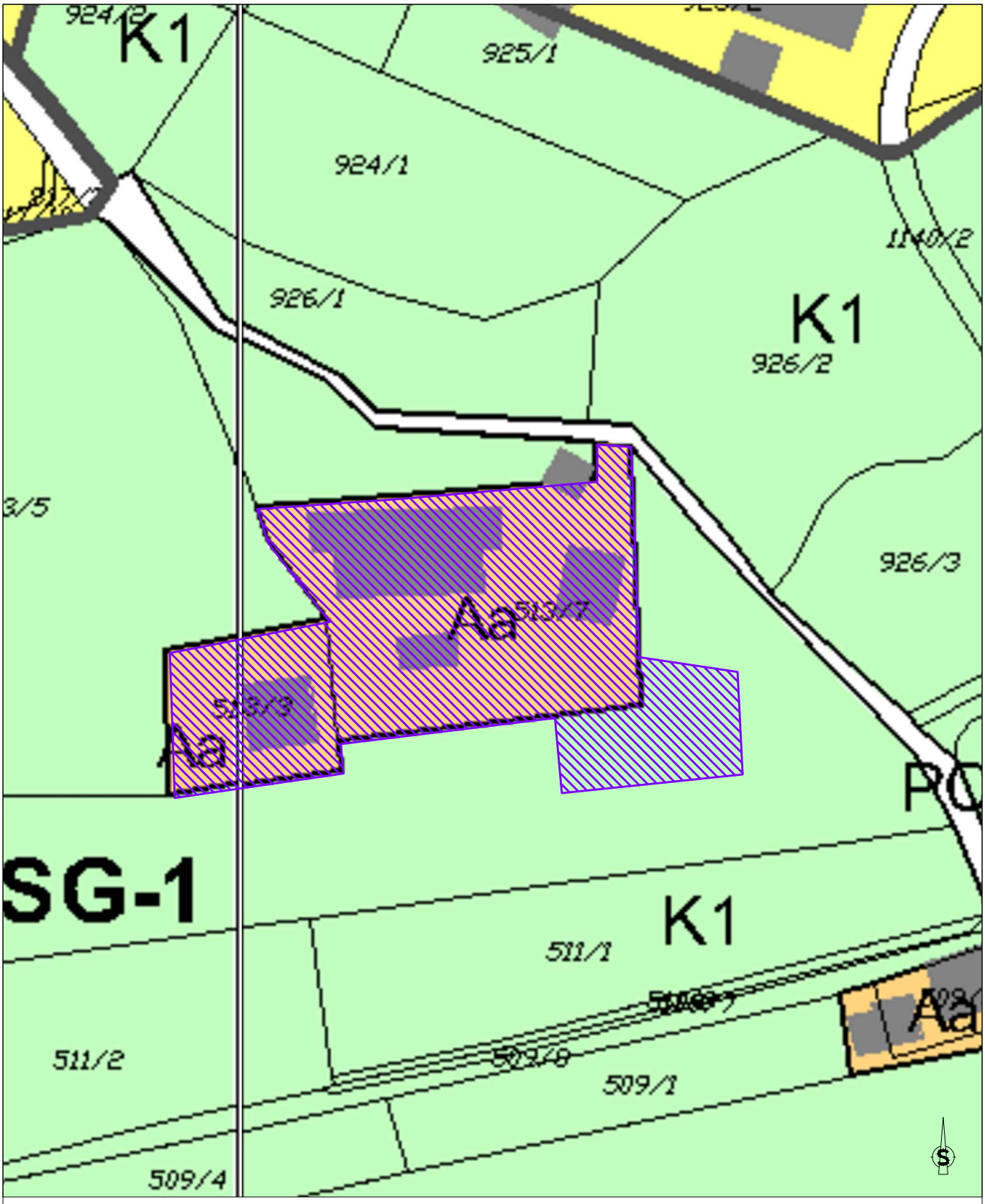
| | |
|---|---|
| IZDELOVALEC: | STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače |
| NALOGA: | **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek** |
| GRAFIČNI PRIKAZ: | **PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA** |
| NAROČNIK: | **zasebni** |
| NOSILEC NALOGE: | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN** |
| ŠT. PROJEKTA: | **2026-10-ELP** |
| DATUM: | **julij 2026** |
| MERILO: | **1 : 1000** |
| ŠT. LISTA: | **1** |




LEGENDA:

- 513/7 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1 enota urejanja prostora
- Aa površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m$^2$)

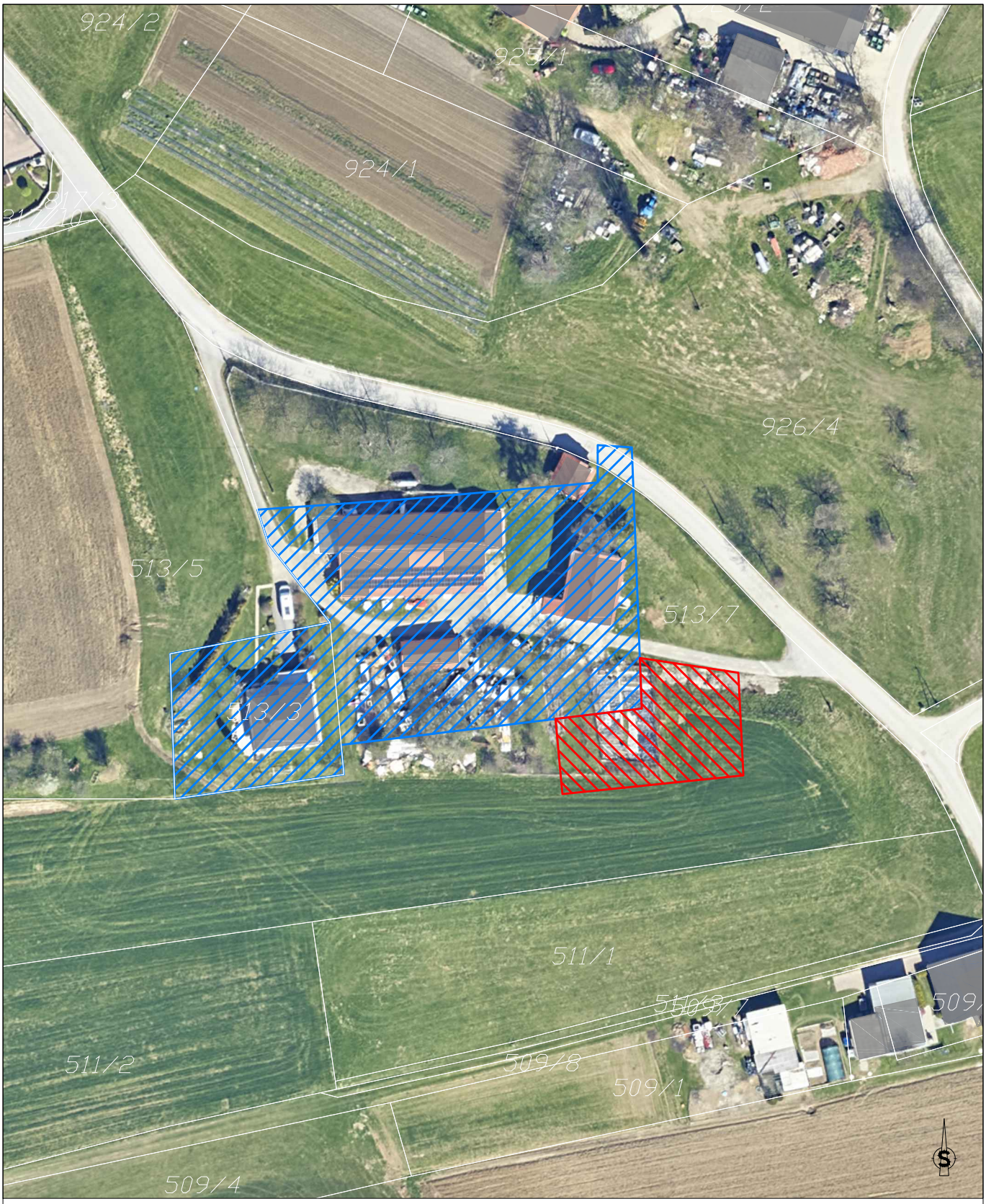
| | |
|---|---|
| IZDELOVALEC: | STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače |
| NALOGA: | **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek** |
| GRAFIČNI PRIKAZ: | **PRIKAZ ŠIRITVE IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA** |
| NAROČNIK: | **zasebni** |
| NOSILEC NALOGE: | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN** |
| ŠT. PROJEKTA: | **2026-10-ELP** |
| DATUM: | **julij 2026** |
| MERILO: | **1 : 1000** |
| ŠT. LISTA: | **2** |




LEGENDA:

- 513/7 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SG-1 enota urejanja prostora
- Aa površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- spremenjena oblika območja stavbnega zemljišča 4.050,99 m²

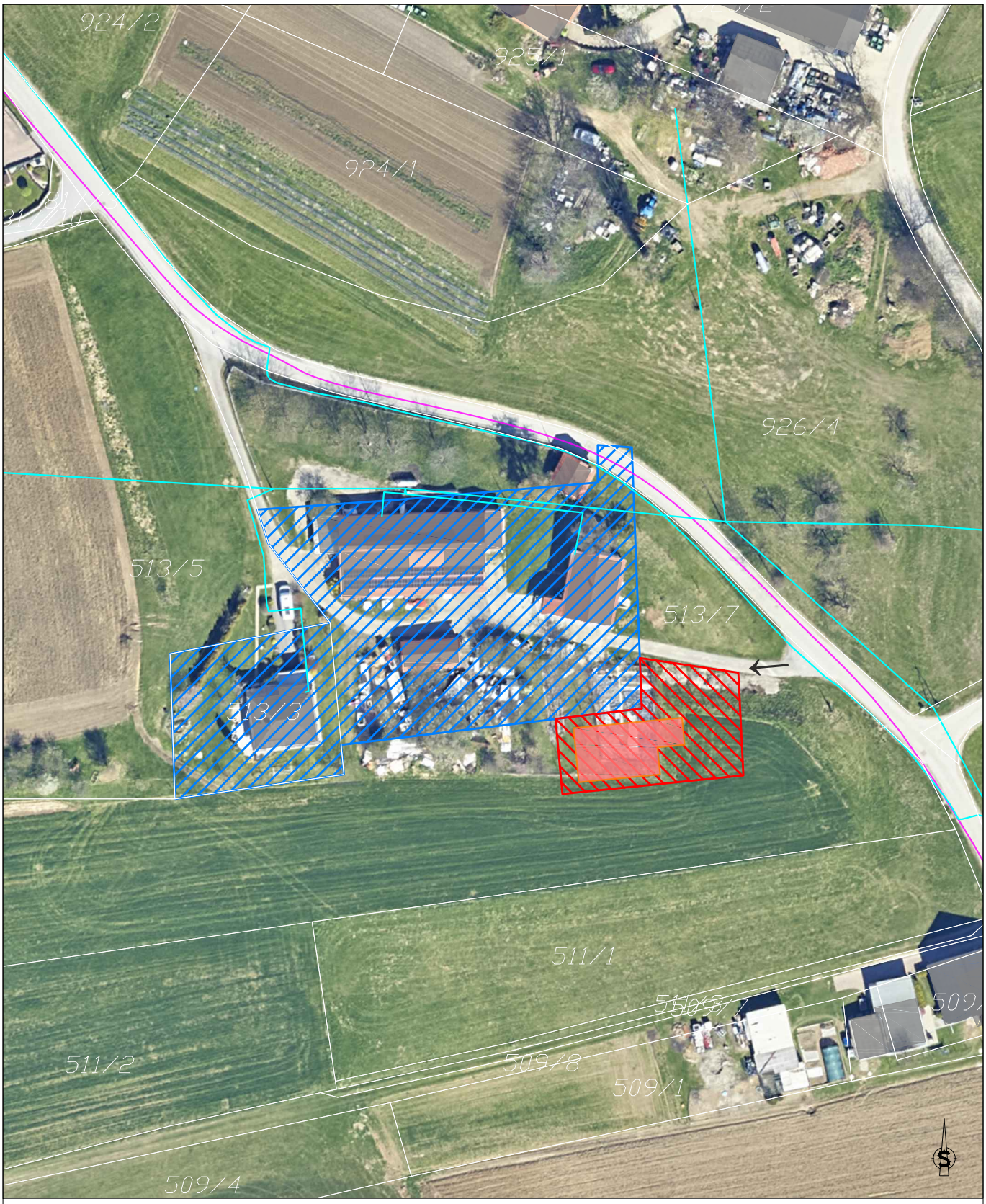
| | |
|---|---|
| IZDELOVALEC: | STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače |
| NALOGA: | **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek** |
| GRAFIČNI PRIKAZ: | **PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA** |
| NAROČNIK: | **zasebni** |
| NOSILEC NALOGE: | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN** |
| ŠT. PROJEKTA: | **2026-10-ELP** |
| DATUM: | **julij 2026** |
| MERILO: | **1 : 1000** |
| ŠT. LISTA: | **3** |




LEGENDA:

- 513/7 zemljiški kataster
- kataster stavb
- izvorno območje lokacijske preveritve (3.450,99 m$^2$)
- širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m$^2$)

| | |
|---|---|
| IZDELOVALEC: | STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače |
| NALOGA: | **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek** |
| GRAFIČNI PRIKAZ: | **PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN ŠIRITVE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA NAČRTA (GURS, 31. 5. 2026)** |
| NAROČNIK: | **zasebni** |
| NOSILEC NALOGE: | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN** |
| ŠT. PROJEKTA: | **2026-10-ELP** |
| DATUM: | **julij 2026** |
| MERILO: | **1 : 1000** |
| ŠT. LISTA: | **4** |




LEGENDA:

- 513/7 zemljiški kataster
- kataster stavb
- izvorno območje lokacijske preveritve (3.450,99 m$^2$)
- širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m$^2$)
- ← dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste
- elektroenergetski vodi
- lokalna cesta (LC 081041)
- predvidena stanovanjska stavba

| | |
|---|---|
| IZDELOVALEC: | STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače |
| NALOGA: | **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parceli št. 513/7, k.o. Zgornji Duplek** |
| GRAFIČNI PRIKAZ: | **PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU** |
| NAROČNIK: | **zasebni** |
| NOSILEC NALOGE: | **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN** |
| ŠT. PROJEKTA: | **2026-10-ELP** |
| DATUM: | **julij 2026** |
| MERILO: | **1 : 1000** |
| ŠT. LISTA: | **5** |

# 5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

## 5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

| OBVEZNI ATRIBUT | FORMAT | OPIS |
|---|---|---|
| IDO | 1 | Enolični identifikator |
| NAMEN | 1 | Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve* |
| TIP | 3 | Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja** *Določa se samo za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (NAMEN=1; pri ostalih namenih je vrednost 0).* |
| POV | 600,00 | Površina območja v $m^2$ (decimalna mesta se razmeji z vejico) |

Šifrant namenov lokacijske preveritve*

| NAMEN | OPIS |
|---|---|
| 1 | Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi |
| 2 | Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev |
| 3 | Omogočanje začasne rabe prostora |
| 4 | Načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč na podlagi prve alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS |
| 5 | Načrtovanje vodne infrastrukture na podlagi druge alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS |

Šifrant tipov preoblikovanja**

| TIP | OPIS |
|---|---|
| 0 | Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora |
| 1 | Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča |
| 2 | Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča |
| 3 | Širitev stavbnega zemljišča |
| 4 | Manjša širitev območja stavbnih zemljišč oz. manjša sprememba podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev |
| 5 | Določitev nove izvedbene regulacije prostora na območju objektov za odstranitev za tiste objekte, za katere se določa nadomestitev s to lokacijsko preveritvijo |
| 6 | Določitev namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev za območja vodne infrastrukture |

### 5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ki je objavljena na spletnem portalu:

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=256794

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

| OBVEZNI ATRIBUT | FORMAT | OPIS |
|---|---|---|
| IDO | 1 | Enolični identifikator |
| NRP_ID | 1110 | Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora |
| EUP_OZN | SG-1 | Oznaka enote urejanja prostora |
| PEUP_OZN | | Oznaka podenote urejanja prostora |
| POV | 3.450,99 | Površina območja v $m^2$ |

### 5.3. Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), maj 2026, in se ga ni spreminjalo.

# 6. PRILOGE

Priloga 1: Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 58-3/2026, datum: 6. 3. 2026)

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
Chamber of Agriculture and Forestry of Slovenia
25 LET
Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD MARIBOR
Vinarska ulica 14, 2000 Maribor
Tel.: (02) 228 49 00
E-pošta: info@kmetijski-zavod.si,
http://www.kmetijski-zavod.si/

# OBRAZEC UTEMELJENOSTI POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA

Stranka [redacted]

| VSEBINA | PODATKI |
|---|---|
| 1. Zaporedna številka dokumenta | 58-3/2026 |
| 2. KMG- MID | 100480232[redacted] |
| 3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu | |
| a) Površina zemljišča | Kmetijsko gospodarstvo trenutno obdeluje 1ha 45ar 49m² kmetijskih zemljišč, z vrsto rabe njiva (1100) in trajni travnik (1300). ( Vir: Izpis RKG). |
| b) Stalež živine, pridelek | Kmetija ne redi živali. Na njivskih površinah so v letu 2025 gojili pšenico, koruzo in oljno bučo. (Vir: Izpis RKG). |
| c) Objekti na kmetijskem gospodarstvu, strojna opremljenost | Na kmetijskem gospodarstvu je hlev, lopa s skladiščnim prostorom, kurnik, klet in garaža in osnovna kmetijska mehanizacija: 3 traktorji, škropilnica, prikolica, trosilec za gnoj, cisterna za gnojevko, plug, vrtavkasta brana, freza, tračni obračalnik, kosilnica rotacijska, obračalnik, nakladalka, stroj za spravljanje žita(polž), mešalec za gnojevko, šrotar za žito električni in traktorski, muta mulčar in kosilnica, cepilec drv, izkopavalec za krompir, sadilec za zita OLT, sadilec in okopavalnik krompirja, cistilec perutnine, vilice za bale, traktorski vilicar, trosilec za umetno gnojilo, traktorska ploščad, avto prikolica, motorne zage za drva, električna zaga za drva (cirkularka) |
| d) Naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva | Na kmetiji živita dve generaciji, mlajša bo s časoma prevzela aktivnosti na kmetijskem gospodarstvu. Zaradi prostorske stiske je cilj na bližnji lokaciji v lasti kmetije zgraditi stanovanjsko hišo za bodočega prevzemnika kmetije. |
| e) Dopolnilne dejavnosti na kmetiji | Kmetija trenutno nima registriranih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji. |
| 4. Podatki o predlaganem objektu: | |

Vinarska ulica 14, 2000 Maribor
Tel.: (02) 228 49 00
E-pošta: info@kmetijski-zavod.si,
http://www.kmetijski-zavod.si/

| | |
|---|---|
| | Namen posega je gradnja stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika kmetijskega gospodarstva. Trenutna lokacija kmetije stavba K.O. 684 št. 603, 610 in se nahajajo v bližini gradnje bodočega objekta, kateri bi se nahajal na parcelni številki K.O. 684, št. 513/7 katera je v skupni velikosti 10495 m/2.<br><br>Na omenjeni parceli bi potrebovali spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. Dostop do objektov bi bil iz obstoječe javne infrastrukture, saj na parcelo iz severne strani poteka asfaltna cesta. Gre za del parcele krožno označeno na priloženem posnetku. (foto posnetek priloga št. 3)<br><br>Namenska raba površine K.O. 684 Zgornji Duplek, št. 513/7 v velikosti 10495 m/2, je uvrščena pod kmetijska zemljišča brez posebnih režimov parcele. Dejanska raba parcele je poseljena zemljišča 13,4 %, kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 58,8 %, kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov/poseljena zemljišča 5,8 %, nedoločena raba 15 %, poseljena zemljišča/ tloris stavbe 7 %. Bonitetna ocena parcele je 56 bonitetnih točk. |
| a) Utemeljenost naložbe | Naložba - gradnja stanovanjskega objekta se utemeljuje z željo vlagatelja po spremembi namembnosti zemljišča, za namen reševanja stanovanjske problematike bodočega prevzemnika kmetije. |
| 5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva | Kmetija želi s spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, pridobiti nova stavbna zemljišča in postaviti stanovanjski objekt zaradi reševanja stanovanjske problematike bodočega prevzemnika kmetije (pobuda za spremembo namenske rabe prostora, za parcele K.O. Zgornji Duplek 684, parcelne št. 513/7).<br><br>KGZS – Zavod Maribor izdaja ta obrazec na podlagi vloge vlagatelja, pridobljenih podatkov iz uradnih evidenc in izjave vlagatelja o razvojnih ciljih kmetije.<br><br>Obrazec se izdaja izključno za potrebe trajne vzpostavitve kmetije, da se omogoči obdelava kmetijskih zemljišč in ohranjanje kmetijske dejavnosti in storitev na kmetiji ter zaradi reševanja stanovanjske problematike bodočega mladega prevzemnika.<br><br>Ta obrazec izdaja KGZS - Zavod Maribor na zahtevo vlagatelja, vendar ne nadomesti izdaje soglasij in drugih pristojnih služb oziroma ministrstev. |

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
Chamber of Agriculture and Forestry of Slovenia
25 LET
Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD MARIBOR
Vinarska ulica 14, 2000 Maribor
Tel.: (02) 228 49 00
E-pošta: info@kmetijski-zavod.si,
http://www.kmetijski-zavod.si/

Kraj in datum: Maribor, 6.3.2026

Pripravila:
Boštjan Kristan, univ.dipl.ing.kmet.
Simona Hauptman, univ.dipl.ing.kmet

Boštjan Kristan
Digitally signed by Boštjan Kristan
Date: 2026.03.11 13:20:06 +01'00'

Žig:

KMETIJSKO GOZDARSKA ZBORNICA SLOVENIJE
KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
MARIBOR
3

Direktorica:
Irena Leonida Kropf, mag. var. preh.

Irena Leonida Kropf
Digitalno podpisal Irena Leonida Kropf
Datum: 2026.03.12 07:12:40 +01'00'

Fotografije stanja na terenu dne 3.3.2026 in satelitski posnetek parcele:

Fotografija 1.



Fotografija 2.



Fotografija 3.

