

Številka: 3503-12/2024-2

Datum: 15. 5. 2025

## PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

### 1. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št. 51/1, 52/1 v k. o. 711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o. 71 O Dvorjane v OBČINI DUPLEK

Vlagatelj pobude: zasebni investitor

Izdelovalac elaborata: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

Pooblaščen prostorski načrtovalec: Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN 0763 ZAPS

Datum izdelave: april 2025

### 2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

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

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

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

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

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

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

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

### 3. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE:

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen določitve natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 k.o. 710 Dvorjane in na kmetijskem zemljišču na parcelah št. 51/1, 52/1, k.o. 711 Vurberk.

Parcele s parc. št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, vse k.o. 710 Dvorjane so opredeljene (v delu, ki sega v SG-21) kot površine razpršene poselitve (Aa), preostali del pa kot K1. Parceli s parc. št. 51/1, 52/1, k.o. 711 Vurberk sta opredeljeni kot K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Vse parcele, ki ležijo v EUP SG-21 Duplek, urejajo se z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20).

Stavbno zemljišče je predvideno za preoblikovanje, predlaga se zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo stanovanjske stavbe. Pri načrtovanju objekta bo upoštevan vzorec obstoječe poselitve in velikost objektov, s ciljem ohranjanja poselitvenega, arhitekturnega in tipološkega vzorca poselitve. S stanovanjsko stavbo (ki jo bo možno izgraditi na osnovi postopka LP) bo rešen stanovanjski problem prevzemnika. Prenos stavbnega zemljišča je predviden severno od stanovanjske stavbe za gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost na kmetiji, ki bi jo radi v prihodnosti razširili.

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (gradnja stanovanjske stavbe za prevzemnika kmetije) – prilagoditi in določiti natančno obliko ter velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Del zemljišč na severnem delu stavbnega zemljišča se izvzame in se prenese na južni del EUP, na kmetijsko zemljišče. S tem se omogoči zagotovitev gradbene parcele za novogradnjo na dokaj ravnem zemljišču, ki bo dostopna iz obstoječe ceste. Stavbno zemljišče se bo preoblikovalo, njegova velikost pa se ne bo povečala.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo parcele s parc. št. 560/12-del, 560/13, 560/11, 561/1, 561/6, 561/12, 561/4, 561/5, 574/12, 574/13, 574/14, 574/9, 574/15, 574/7, 574/5, 574/16, 574/17, 574/18, 574/19, 574/21, 574/22, 574/6, 596/1, 591/1-del, 591/12-del, 589/9-del, 589/8-del, 589/6, 589/2-del, 574/25, 574/2, 586/3, 587/14, 588, 587/3-del, 596/3, 589/3, vse k.o., 710 Dvorjane in parcele s parc. št. 193/5, 193/9, 193/11, 193/8, 193/1-del, vse k.o., 691 Ciglenca.

Izvirno območje lokacijske preveritve je bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, širitev je znašala 600 m<sup>2</sup>. Izdelan je bil elaborat: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v k.o. Vurberk V Občini Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/23; v nadaljevanju: Sklep), ID akta 3421. S takratnim Sklepom se je osnovno izvirno območje povečalo za 600 m<sup>2</sup>, kar je predstavljalo povečanje za 1,88 %. V skladu z določili 135. člena ZUreP-3 se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. **Ker se s tokratno lokacijsko preveritvijo obseg izvirnega območja ne bo povečal in ostaja nespremenjen, je preoblikovanje dopustno.**

Preoblikovanje izvirnega območja stavbnega zemljišča obravnava izvzem 885,92 m<sup>2</sup> - (deli parcel št. - 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane) in del ob cesti v površini 144,31 m<sup>2</sup> - parc. 51/1 in 52/1, obe k.o. 711 Vurberg (oboje v skupni izmeri 1.030,23 m<sup>2</sup>). Ti deli se prenesejo prenese na južno stran kmetije ob stanovanjsko stavbo, na parceli št. 51/1 in 52/1, obe k.o. 711 Vurberg. Deli stavbnega zemljišča, na parcelah št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane, se vrnejo v kmetijska zemljišča K1.

**Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 32.134,67 m<sup>2</sup>. Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča ostaja njegova velikost nespremenjena, predstavljajo ga parcele s parc. št. 560/12-del, 560/13, 560/11, 561/1, 561/6, 561/12, 561/4, 561/5, 574/12, 574/13, 574/14, 574/9, 574/15, 574/7, 574/5, 574/16, 574/17, 574/18, 574/19, 574/21, 574/22, 574/6, 596/1, 591/1-del, 591/12-del, 589/9-del, 589/8-del, 589/6, 589/2-del, 574/25, 574/2, 586/3, 587/14, 588, 587/3-del, 596/3, 589/3, vse k.o., 710 Dvorjane in parcele s parc. št. 193/5, 193/9, 193/11, 193/8, 193/1-del, vse k.o., 691 Ciglence in parcele s parc. št. 51/1-del in 52/1-del, obe k.o. 711 Vurberg.**

#### 4. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

Občinska urbanistka je preverila Elaborat lokacijske preveritve URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, št. naloge 2025-LP-006, izdelan v aprilu 2025 in ugotovila, da elaborat vsebinsko ustreza predpisom in je skladen z določili veljavnega zakona - ZUreP-3. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, 2, 3).

#### PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
<b>Tekstualni del</b>		
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		
datum izdelave	X	
utemeljitev		
navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in <b>potrjenih lokacijskih preveritev</b> iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	LP - ID št: 3421 – LP - ID št: 3645 – ustrezno upoštevano	

navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
<b>Grafični del</b>		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata:		
– za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b	X	
– za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP	X	
– za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini: TIFF in TFW.	X	

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

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
<b>Tekstualni del</b>		
naslovni list	X	
utemeljitev	X	
podrobna utemeljitev:		
navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	X	
grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3)	X	
opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem spremembe [m <sup>2</sup> ], delež spremembe glede na izvirno površino [%])	X	
utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	X	

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

kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN	X		
<i>Opomba: Občinski prostorski načrt Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020).</i>			



PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	X		
<i>Opomba: PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Duplek opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Aa). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	X		
<i>Opomba: obseg se ne bo povečal, gre le za preoblikovanje. (S sklepom o LP za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na delu EUP SG-21 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 51/1, 52/1, vse v k.o. Vurberk; ID št. 3421 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/23) se je osnovno izvorno območje povečalo za 600 m<sup>2</sup>, kar je predstavljalo povečanje za 1,88 %. V nadaljevanju se je s Sklepom o LP za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na delu EUP SG-21 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 587/13 in delno 587/3, vse k.o. 710 Dvorjane, ID št. 3645 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/23), območje preoblikovalo. Zato se s to LP območje lahko le preoblikuje.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvornega obsega.			X
<i>Opomba: Območje se preoblikuje, površina izvornega območja ostaja nespremenjena.</i>			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40 – za povečanje, če je večja je možno preoblikovanje	-		
<i>Opomba: boniteta parcele v območju izvornega območja je večja od predpisane mejne vrednosti (40) znaša 52, zato povečanje ni možno, lahko pa se preoblikuje.</i>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	X		
<i>Opomba: Na obravnavanem območju sta v času izdelave elaborata bila predhodno izvedeni dve lokacijski preveritvi: - Sklep o LP za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na delu EUP SG-21 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 51/1, 52/1, vse v k.o. Vurberk; ID št. 3421 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/23), - Sklep o LP za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na delu EUP SG-21 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 587/13 in delno 587/3, vse k.o. 710 Dvorjane, ID št. 3645 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/23), ki sta ustrezno upoštevani.</i>			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X		
<i>Opomba: Z razširitvijo stavbnega zemljišča se zagotovi gradbeno parcelo za novogradnjo objekta – za dopolnilno dejavnost na kmetiji. Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta bodo upoštevana določila 65. člena (dopustne dejavnosti in objekti), 66. člena (tipologija stanovanjskih stavb), 67. člena (lega objektov), 68. člena (velikost objektov) in 70. člena (oblikovanje objektov) Odloka o OPN.</i>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	X		
<i>Opomba: Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena; obstoječi stanovanjski objekti v bližini so priključeni na vodovodno, elektro in komunikacijsko omrežje. Odvajanje odpadnih voda bo potrebno reševati v skladu z določili 89. člena OPN. Po obstoječi regionalni cesti III. reda - 1292 (Maribor – Vurberk - Ptuj), ki poteka na južni strani območja je zagotovljen dostop do objekta.</i>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	X		
<i>Opomba: Vpliv se ne bo bistveno povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede na že obstoječo dejavnost.</i>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	X		
<i>Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine</i>			

<p> <i>Območje se nahaja izven varovanih območij varstva narave</i>  <i>Območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij</i>  <i>Območje se nahaja izven erozijsko ogroženega območja</i>  <i>Območje se nahaja znotraj plazljivega območja s srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov</i>  <i>Območje se nahaja znotraj Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS - Tip območja: zelo pomembna območja, Podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat</i>  <i>Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja</i>  <i>Načrtovana gradbena parcela bo glede velikosti v skladu z določili OPN za območje razpršene poselitve</i> </p>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	X		
<p><i>Opomba: Upoštevna je dostopnost in konfiguracija terena, lega glede na sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko območja</i></p>			

**PRILOGA 4: seznam nosilcev urejanja prostora in prejetih mnenj**

Iz podatkov Elaborata lokacijske preveritve in vpogleda v javno dostopne uradne evidence izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven poplavno ogroženih območij, vodovarstvenih območij, območij varovanje kulturne dediščine, območij varovanja narave in območja varovanih gozdov. Območje se nahaja izven erozijskega območja in v plazljivem območju s srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Ob izdelavi DGD dokumentacije je potrebno izdelati geomehansko mnenje in pridobiti vodno soglasje. Zaradi plazljivega območja je potrebno upoštevati ukrepe iz OPN, ki so določeni v 101. členu (varstvo pred plazenjem in erozijo) OPN.

Na podlagi navedenega vsebuje seznam nosilcev urejanja prostora naslednje subjekte:

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

Občinski urbanist/ka:

