



Številka: 3503-7/2026-7

Datum: 14. 7. 2026

PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – NADOMESTNO 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-1 NA PARCELAH ŠT. 415, 421 IN 424/3, VSE k.o. 684 ZGORNJI DUPLEK V OBČINI DUPLEK

Vlagatelj pobude: zasebni investitor

Izdelovallec 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: februar 2026, dopolnitev št. 2, julij 2026

ID številka 7302

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE:

Na osnovi določil 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) je občinski urbanist dolžan v 30 dnevih od prejema vloge s priloženim elaboratom lokacijske preveritve, le tega preveriti glede skladnosti z ZUreP-3 in o tem obvestiti investitorja. Zakon o urejanju prostora določa instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

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

Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi:

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

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno 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.

Predhodno je bil že izdelan elaborat lokacijske preveritve za gradnjo stanovanjske stavbe za mlade prevzemnike kmetije: »Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 v k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek«, ID v zbirki prostorskih aktov 3451, sprejet je bil Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na delu EUP SG-1 v OPN občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 421 in 415, vse v k.o. Zg. Duplek; ID št. 3451 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/23; v nadaljevanju: Sklep). S takratnim Sklepom se je osnovno izvirno območje povečalo za 600 m², kar je predstavljalo povečanje za 14,63 % izvirno določenega stavbnega zemljišča. (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 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev).

V februarju 2026 je bil izdelan Elaborat LP za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 421 in 424/3, obe k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek s katerim je investitor želel ponovno preoblikovati stavbno zemljišče. MNVP, Direktorat za prostor in graditev je v svojem mnenju podal ugotovitev, da v vmesnem času občina Duplek sprejetega Sklepa LP še ni povzela v OPN občine Duplek. Glede na to da novi obseg sklepa sprejete LP in posledično novega obsega stavbnega zemljišča še ni bil povzet v SD OPN občina Duplek, se za izvirno območje pri morebitnih nadaljnjih lokacijskih preveritvah šteje samo tisto stavbno zemljišče, ki je trenutno določeno v OPN občine Duplek.

Občina Duplek je 20. 5. 2026 sprejela Sklep o razveljavitvi Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP SG-1 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 421 in 415, vse v k.o. Zg. Duplek; ID št.: 3451 (UGSO, št. 29/26).

V nadaljevanju se je izdelal Elaborat LP z datumom februar 2026, dopolnitev št. 2, julij 2026, ki je predmet tega nadomestnega mnenja:

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje in širitev območja posamične poselitve (Aa) na parcelah št. 415, 421 in 424/3, vse k.o. 684 Zgornji Duplek.

Parceli s parc. št. 415 in 424/3, obe k.o. 684 Zgornji Duplek sta opredeljeni kot površine razpršene poselitve (A), parcela št. 421 je opredeljena kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1). Vse parcele ležijo v EUP SG-1 Duplek, urejajo se z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) in Sklepom o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23).



Stavbno zemljišče je predvideno za širitev in preoblikovanje, s čimer bi omogočili gradnjo stanovanjske stavbe za potrebe rešitve stanovanjskega problema mladega prevzemnika kmetije, izvirno območje se bo povečalo. (Naročnik lokacijske preveritve je veliko kmetijsko gospodarstvo. Ima več kot 30 ha kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo na različnih lokacijah. Pridelujejo poljščine in zelenjadnice ter redijo goveje pitance. Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – storitve za rastlinsko pridelavo. Stanovanjska stavba z gospodarskimi poslopji se nahaja ob glavni cesti skozi Zgornji Duplek, na stavbnem zemljišču z namensko rabo Sk. Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo, ki želi obstoječo dejavnost še razširit. Stanovanjski problem prevzemnika ni možno rešiti na lokaciji obstoječih objektov, ker so stavbna zemljišča pozidana. Del kmetijskega zemljišča se razteza proti vzhodu do območja posamične poselitve, na katero meji).

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje in širitev območja posamične poselitve (Aa) na parcelah št. 415, 421 in 424/3, vse k.o. 684 Zgornji Duplek.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki leži v k.o. 684 Zgornji Duplek. Stavbno zemljišče (izvirno območje) je površine 4 098,88 m² in je predvideno za širitev na severni strani, na del parcele št. 421 k.o. 684 Zgornji Duplek v površini 600,00 m², kar predstavlja 14,6% površine izvirnega območja. Na ta del parcele je predviden tudi prenos stavbnega zemljišča iz parcele št. 415 k.o. 684 Zgornji Duplek v velikosti 284,62 m² in iz dela parcele št. 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v velikosti 107,36 m². Stavbno zemljišče se bo preoblikovalo in razširilo, njegova velikost se bo povečala za največ do 20% izvirno določenega stavbnega zemljišča, pri čemer povečanje ne bo presegalo 600 m².

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 4.098,88 m². Njegova velikost se poveča za 600,00 m², kar predstavlja 14,6 % izvirno določenega stavbnega zemljišča.

Po preoblikovanju s povečanjem izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele št. 419/3, 419/4, 420/1, 420/3, 423, *211, 424/3-del, 424/4, 420/2, 420/4, 1126/1-del in 421-del, vse k.o. 684 Zgornji Duplek, njegova površina pa znaša 4.698,88 m².

4. PREVERITEV VSEBINSKE USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

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

Občinska urbanistka je preverila Elaborat lokacijske preveritve URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, št. naloge 2025-LP-046, izdelan v februarju 2026, dopolnitev št. 2, julij 2026 in ugotovila, da elaborat vsebinsko ustreza predpisom in je skladen z določili veljavnega zakona - ZUreP-3. Dokumentacija o kontroli elaborata je del priloge te naloge (Priloga 1, 2, 3).

PRILOGA 1: pregled vsebine elaborata lokacijske preveritve

vsebina	vsebovano	
	DA	NE
Tekstualni del		
naslovni list	X	
naziv LP	X	
Ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	X	
ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata		
datum izdelave	X	
utemeljitev		
navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	Elaborat LP - ID št. 7302	
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	X	
seznam podatkovnih virov	X	
seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	X	
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	X	
podrobna utemeljitev namena LP	X	
Grafični del		
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v vektorski in rastrski obliki.	X	
Podatki grafičnega dela elaborata LP so izdelani v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Izdelani so v metrih in se zaokrožijo na dve decimalni mesti.	X	
Formati podatkov, ki se uporabljajo pri pripravi elaborata: – za vsebine tekstualnega in grafičnega dela elaborata: PDF/A-2b – za digitalne prostorske podatke v vektorski obliki: SHP – za grafični prikaz območja LP v okvirni vsebini:	X X X	

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

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



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

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

kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	nima vpliva
Občina ima sprejet OPN	X		
<i>Opomba: Občinski prostorski načrt Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23)</i>			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	X		
<i>Opomba: PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Duplek opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako Aa). Skladno z 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-2.</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	X		
<i>Opomba: povečanje ne presega 600 m², širitev je velikosti 600,0 m².</i>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvornega obsega.	X		
<i>Opomba: Sprememba / povečanje ne presega 20 % izvornega območja; širitev znaša 14,6 % glede na površine izvornega območja.</i>			
Boniteta zemljišča mora biti manjša od 40	-		
<i>Opomba: boniteta parcel na območju izvornega območja je večja od predpisane mejne vrednosti (40) znaša 64, vendar je v skladu z Usmeritvami s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo LP, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, dne 11. 1. 2021, možno povečanje kadar se povečanje v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva. Elaboratu LP je priložen: Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva, ki ga je izdal Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, pod št. 6/1/2025 z dne 3. 12. 2025 – iz katerega izhajalo da je poseg utemeljen.</i>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD OPN še niso vključene v veljavni OPN.	X		
<i>Opomba: Na obravnavanem območju je že bila izvedena lokacijska preveritev - »Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 v k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek«, ID v zbirki prostorskih aktov 3451, ki je preklicana s Sklepom (UGSO, št. 29/26).</i>			



Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X		
<i>Opomba: s preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča se zagotoviti gradbeno parcelo za novogradnjo stanovanjskega objekta - za rešitev stanovanjskega problema prevzemnika kmetije.</i> <i>Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenega objekta bodo upoštevana določila 66.člena (tipologija stanovanjskih stavb), 67. člena (lega objektov), 68. člena (velikost objektov) in 70. člena (oblikovanje objektov) Odloka o OPN.</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 in kanalizacijo. Čez obravnavano območje poteka nadzemni daljnovod, ki ga je potrebno pred gradnjo v tem delu prestaviti in kablirati!</i> <i>Po obstoječi občinski cesti 581121 je zagotovljen dostop do območja. Dostop do nove gradbene parcele bo zagotovljen iz južne strani, preko parcel št. 424/3 in 425, k.o. 684 Zgornji Duplek, za kar je investitor pridobil predhodno soglasje za dostop preko parc. št. 425 (K1). V skladu z določili 3.č. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, je na območjih K1 in K2 dopustna gradnja dostopa do objekta, v kolikor gre za objekt, ki da je dopustno graditi na površinah posamične poselitve.</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 zunaj območja varovane kulturne dediščine</i> <i>Območje se nahaja izven varovanih območij varstva narave</i> <i>Območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij</i> <i>Območje se nahaja znotraj erozijsko ogroženega območja, z običajnimi zaščitnimi ukrepi</i> <i>Območje se delno nahaja v plazljivem območju z srednjo in majhno 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>			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	X		
<i>Opomba: Območje obdelave leži na rečni terasi. Širitev stavbnega zemljišča, oziroma gradnja, je predvidena v JV delu parcele 421 k.o. Zgornji Duplek. Teren je v tem delu v rahlem nagibu, nahaja se v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi in v območju zelo majhne in majhne verjetnosti pojavljanja plazov.</i> <i>Pred izdelavo DGD je potrebno pridobiti geomehansko mnenje.</i>			



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, območij varovanje kulturne dediščine in območij varovanja narave. Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja. Nahaja se v erozijsko ogroženem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Na podlagi navedenega vsebuje seznam nosilcev urejanja prostora naslednje subjekte:

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

Občinski urbanist/ka: