



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mop.gov.si

Občina Duplek

Trg slovenske osamosvojitve 1

2241 Spodnji Duplek

obcina.duplek@duplek.si

Številka: 35038-75/2026-2560-9

Datum: 24. 6. 2026

Zadeva: Ponovno mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 415, 421 in 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7302)

Zveza: Dopis Občine Duplek št. 351-0022/2026-14 z dne 18. 6. 2026

Na podlagi tretjega odstavka 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 415, 421 in 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

- so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Duplek je z dopisom št. 351-0022/2026-14 z dne 18. 6. 2026, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo ponovnega mnenja o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 415, 421 in 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Ministrstvo je dne 2. 4. 2026 Občini že izdalo mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti elaborata Lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 421 in 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v občini Duplek, v katerem je ugotovilo, da v elaboratu niso ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Gradivo elaborata in njegovo dopolnitev je pripravilo podjetje URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Alenka Hlupič, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS PA PPN 0763.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-1 na parcelah št. 421 in 424/3 k.o. 684 Zgornji Duplek v Občini Duplek
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7302

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebino priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP SG-1 (parc. št. 415, 421 in 424/3, vse k.o. 684 – Zgornji Duplek v občini Duplek), na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020) in Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/2023), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »Aa«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Prvi odstavek 134. člena ZUreP-3 med drugim določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 4098,88 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju izvzame na vzhodni strani 175,14 m² in na zahodni strani 284,62 m², ki se ju v skupnem obsegu 459,76 m² nadomesti na severnem delu obstoječega stavbnega zemljišča. Hkrati je predlagano, da se stavbno zemljišče na severnem delu razširi še za 600 m² oziroma za 14,7 % površine izvirnega stavbnega zemljišča.

Predlagana širitev v velikosti 600 m² ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafike razvidno, da se predlagano preoblikovanje in širitev ustrezno stikata z izvirnim območjem.

Prvi odstavek 135. člena ZUreP-3 določa, da mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, upoštevati tudi pravne režime v tem območju in fizične lastnosti zemljišča ter predlagano preoblikovanje oz. širitev ustrezno utemeljiti s tega vidika.

V elaboratu so navedeni in ustrezno utemeljeni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih veljavni OPN Občine Duplek določa na območju namenske rabe »Aa« v predmetni EUP SG-1. Navedeno je, da bo predviden poseg skladen s strateškim delom, kot tudi z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

Iz elaborata je razvidno, da se obravnavana posamična poselitve, predvideno preoblikovanje in širitev stavbnih zemljišč nahaja v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi in v območju zelo majhne in majhne verjetnosti pojavljanja plazov. V elaboratu je navedeno, da bo pred izdelavo DGD potrebno pridobiti geomehansko mnenje ter, da bo gradnja ob upoštevanju geomehanskega poročila možna brez večjih tehničnih omejitev.

Upoštevanje fizičnih lastnosti območja obravnavane posamične poselitve je v elaboratu ustrezno utemeljeno na način, da se širitev stavbnega zemljišča predlaga na teren v rahlem nagibu, ki se nahaja na območju zelo majhne in majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Prav tako je do območja že omogočen dostop z obstoječe občinske ceste.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je potrebno upoštevati določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu so v poglavju 3.4 »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3«, poleg upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov, utemeljene tudi ostale določbe 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

- se povečanje in preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov;
- je dostop do javne ceste zagotovljen preko obstoječih dovozov;
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal.

Ministrstvo ugotavlja, da gradivu ni priloženega obrazca glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata

predmetne lokacijske preveritve z ZUreP-3, ki ga izpolni občinski urbanist. Elaborat naj se v tem delu ustrezno dopolni.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Eva Metelko

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:

- obcina.duplek@duplek.si