



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

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

Številka: 35038-153/2026-2560-4

Datum: 7. 7. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 639/7, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 642/6 in 644/1, vse k.o. Zgornja Korena

Dodeljena ID lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7605

Zveza: Vloga Občine Duplek št. 351-0047/2026-3 z dne 23. 6. 2026

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 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, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 639/7, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 642/6 in 644/1, vse k.o. Zgornja Korena (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

- so vsebine, ki jih določa ZUreP-3, **ustrezno opredeljene**;
- **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili** za pripravo lokacijske preveritve.

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Duplek (v nadaljnjem besedilu: občina) je z vlogo št. 351-0047/2026-3 z dne 23. 6. 2026, ministrstvo pozvala k podaji mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve in k dodelitvi identifikacijske številke v prostorskem informacijskem sistemu. Z vlogo je bilo posredovano gradivo elaborata, ki ga je izdelalo podjetje STUDIO URBIS d.o.o., Rače; št. 2026-03-ELP, maj 2026; pooblaščenka prostorska načrtovalka Anja Bauman Školjak, univ. dipl. inž. kraj. arh., PKA PPN ZAPS 1628.

2. Dodelitev ID v zbirki prostorskih aktov

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 639/7, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 642/6 in 644/1, vse k.o. Zgornja Korena
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7605

Ministrstvo občino poziva, da identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo LP.

3. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občine v 30 dneh izda mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi s svojega področja. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za področje prostorskega razvoja, in sicer za upoštevanje državnih prostorskih aktov, regionalnega prostorskega plana in državnih pravil urejanja prostora in za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Do priprave priporočil na podlagi ZUreP-3 se pri pripravi elaborata upošteva Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je ministrstvo objavilo dne 26. 11. 2018 in so dostopna na spletnem naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Za pripravo LP se od 1. 1. 2023 uporabljajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so objavljena na spletni strani ministrstva: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-okolje-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

3.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Namen, za katerega se lahko izvede LP, določa 134. člen ZUreP-3.

V skladu s 135. členom ZUreP-3 je pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi treba upoštevati določila 32. člena ZUreP-3, prostorske izvedbene pogoje iz OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na območju. Predlagano preoblikovanje in širitev stavbnih zemljišč je treba ustrezno utemeljiti z vseh navedenih vidikov.

V skladu z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se izvorno območje stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določeno v OPN, lahko poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², ne glede na število izvedenih LP.

Iz elaborata izhaja:

- Namen predmetne LP je širitev in preoblikovanje stavbnih zemljišč posamične poselitve za namen gradnje novega stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetijskega gospodarstva.
- Območje LP leži v gričevnatem predelu Slovenskih Goric, na širšem območju je prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.
- Območje LP zajema dele parcel št. 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 639/7, 642/1, 642/6 in 644/4, vse k. o. 688 Zgornja Korena.
- Izvorno območje stavbnih zemljišč je v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20 in 45/23; v nadaljnjem besedilu: OPN) v enoti urejanja prostora SG-1/1 z opredeljeno namensko rabo prostora Aa - površine

razpršene poselitve. Te se glede na določila 307. člena ZUreP-3 štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

- Izvorno območje stavbnega zemljišča meri 1.803,07 m², na njem še ni bilo izvedene druge LP. Predlagan je izvzem stavbnega zemljišča na vzhodu za 416,52 m², ki se kot širitev v enaki velikosti doda na severnem delu. Poleg tega je na severnem delu predlagana širitev za 360,61 m² oz. 20 odstotkov izvornega območja. Širitvi se stikata z izvornim območjem stavbnih zemljišč in posegata na namensko rabo prostora K1 – najboljša kmetijska zemljišča. Na območju izvzema je predlagana namenska raba prostora K1.
- Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča posamične poselitve so upoštevane fizične lastnosti zemljišča na način, da se predvidena stanovanjska stavba umešča ob upoštevanju konfiguracije terena, geološke sestave tal, hidrogeoloških razmer in obstoječe grajene strukture, tako da bo poseg v hribino čim manjši, objekt pa prilagojen mikrolokaciji in naklonu terena.
- Načrtovane ureditve bodo morale upoštevati prostorsko izvedbene pogoje določene v OPN za namensko rabo prostora Aa oz. enoto urejanja prostora SG-1/1.
- Na območju obravnavane posamične poselitve se nahajata obstoječ stanovanjski objekt ter gospodarsko poslopje s hlevom, širitev je predlagana za obstoječo dejavnost.
- Predvidena ureditev se bo navezovala na obstoječo enoto razpršene poselitve in nadaljevala že vzpostavljeni avtohtoni poselitveni vzorec. Obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve na območju se ohranja tudi z upoštevanjem pogojev OPN.
- Dostop se zagotavlja preko obstoječega dostopa do javne poti.
- Obstoječa posamična poselitev je delno komunalno opremljena (elektro in komunikacijsko omrežje), kamor se priključi obravnavani objekt. Oskrba s pitno vodo se zagotavlja iz lastnega vodnega vira, komunalne odpadne vode se bo odvajalo v malo čistilno napravo.
- Območje LP se nahaja v ekološko pomembnem območju, zato bodo upoštevana določila 95. člena OPN. Območje leži na erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov in na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, zato je bila izdelana strokovna podlaga - Inženirsko geološko, hidrogeološko poročilo (izdelal: GEOVED, Nataša Buser s.p., št. IG 5-25, 3-2026, datum: marec 2026). Poročilo ugotavlja, da je območje v obstoječem stanju stabilno in podaja ukrepe in pogoje za posege na obravnavani lokaciji.
- Boniteta zemljišča na območju lokacijske preveritve je 48 in 49, priloženo je mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva.
- Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

Ministrstvo meni, da je v elaboratu ustrezno utemeljeno upoštevana določila 32. in 135. člena ZUreP-3.

Ministrstvo občini priporoča, da:

- zahtevo po upoštevanju pogojev iz inženirsko geološko, hidrogeološkega poročila vključi v sklep o LP.
- da pridobi mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora (ohranjanje narave, vode) o ustreznosti elaborata.

3.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo je pri tehničnem pregledu ugotovilo, da je gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili.

4. Zaključek

V elaboratu je ustrezno utemeljeno izpolnjevanje pogojev, ki jih določa ZUreP-3 za izvedbo LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Ministrstvo opozarja na določila ZUreP-3, ki tudi LP opredeljuje kot prostorski akt, zato mora LP v skladu s 55. členom ZUreP-3 vsebovati ustrezno spremljajoče gradivo (poročilo o sodelovanju z javnostjo).

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka LP preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. in 138. členom ZUreP-3 izvaja naloge v postopkih LP. 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 občina sprejeti sklep o LP skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. V skladu z devetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep o LP in elaborat na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

Pripravila:
Zala Jerman

Boštjan Jerebic
Vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Po pooblastilu:
Zala Jerman
Podsekretarka

Poslati elektronsko:

- Občina Duplek: obcina.duplek@duplek.si, Marjan.Topic@duplek.si