



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3500-12/2025-45
Datum: 01.12.2025

GMS - 761

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Tehnična posodobitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja Sektorja za urejanje prostora
Gašper DAJČMAN, Podsekretar
Predstavnik izdelovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Tehnično posodobitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

Številka: 3500-12/2025-45
Datum: 01.12.2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

| | |
|--|--|
| Naslov gradiva: | Tehnična posodobitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | 1. Predlog sklepa 2. Elaborat tehnične posodobitve 3. Obrazložitev 4. Zapisnik javne objave |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki | Ime in priimek podpisnika | Pristojen organ | Datum | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|---|---|------------------------------------|-----------|---|
| Gradivo pripravil: | Gašper DAJČMAN, Podsekretar | SUP | 1.12.2025 | |
| Gradivo pregledal vodja NOE in vodja organa: | Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja SUP | SUP | 1.12.2025 | |
| | Andraž MLAKER Sekretar - Vodja urada | | 1.12.2025 | |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM): | | | | |
| Dodatni pregled na predlog pripravljavca | | | | |
| Gradivo pregledala direktorica MU | Lidija Krebl | Kabinet župana | 1.12.2025 | |
| Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje) | Davorka Pregl | Kabinet župana | 2.12.2025 | |
| | Srečko Vilar | | | |
| | Gregor Reichenberg | | | |
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana Klančnik | Služba za delovanje mestnega sveta | 2.12.2025 | |



Na podlagi tretjega odstavka 142. člena Zakona 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 in 75/25) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ___ redni seji, dne __. __. 2025, sprejel

S K L E P
o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta
Mestne občine Maribor

1. člen

S tem sklepom se sprejme tehnična posodobitev prikaza namenske rabe prostora iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor na celotnem območju občine.

2. člen

S tehnično posodobitvijo se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega načrta s katastrom nepremičnin. Digitalna vsebina tehnične posodobitve obsega vektorske in rastrske datoteke namenske rabe prostora na podlagi stanja zemljiškokatastrskega načrta (ZK), z dne dd. mm. 2025, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

3. člen

Tehnična posodobitev je izvedena za prikaz namenske rabe prostora iz grafičnega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25; v nadaljevanju: OPN).

4. člen

Karte iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN iz (4) odstavka 3. člena OPN, številke od 1. do 5., se nadomestijo s tehnično posodobljenimi digitalnimi podatki in kartami iz tehnične posodobitve OPN, in sicer:

1. Pregledna karta Mestne občine Maribor z razdelitvijo na liste, merilo 1:40.000,
2. Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:40.000,
3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, merilo 1:5.000,
4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:5.000,
5. Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000,
- 5.1 Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000,
- 5.2 Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000.

5. člen

Ta sklep se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati 8. dan po objavi. Ta sklep se objavi tudi na spletni strani ministrstva, pristojnega za prostor in na spletnem portalu Mestne občine Maribor. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je 6498.

Številka:
Maribor, dne,

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša Arsenovič



MESTNA OBČINA MARIBOR

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE MARIBOR

ID 6498

Samostojni postopek tehnične posodobitve občinskega
prostorskega izvedbenega akta po 142. členu ZUreP-3

Uradna objava: Medobčinski uradni vestnik, št.
Sprejel: Mestni svet Mestne občine Maribor, dne
Župan občine: Aleksander Saša Aresnovič

žig občine in podpis župana

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE MARIBOR ID 6498

Samostojni postopek tehnične posodobitve občinskega prostorskega
izvedbenega akta po 142. členu ZUreP-3

Naročnik:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Župan: Aleksander Saša Aresnovič

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



REALIS d.o.o., Ljubljanska c. 33, Trzin
tel.: 01 542 71 10, e-pošta: piso@realis.si
Direktor: Luka Krevs



Številka projekta:

URBI- 2533

Datum:

Medobčinski uradni vestnik, št.

OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi tretjega odstavka 142. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in __. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. __) je Občinski svet Mestne občine Maribor na __. redni seji, dne __. __. 2025, sprejel

S K L E P **o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta** **Mestne občine Maribor**

1. člen

S tem sklepom se sprejme tehnična posodobitev prikaza namenske rabe prostora iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor na celotnem območju občine.

2. člen

S tehnično posodobitvijo se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega načrta s katastrom nepremičnin. Digitalna vsebina tehnične posodobitve obsega vektorske in rastrske datoteke namenske rabe prostora na podlagi stanja zemljiškokatastrskega načrta (ZK), z dne dd. mm. 2025, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

3. člen

Tehnična posodobitev je izvedena za prikaz namenske rabe prostora iz grafičnega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25; v nadaljevanju: OPN).

4. člen

Karte iz grafičnega dela izvedbenega dela OPN iz (4) odstavka 3. člena OPN, številke od 1. do 5., se nadomestijo s tehnično posodobljenimi digitalnimi podatki in kartami iz tehnične posodobitve OPN, in sicer:

1. Pregledna karta Mestne občine Maribor z razdelitvijo na liste, merilo 1:40.000,
2. Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:40.000,
3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, merilo 1:5.000,
4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:5.000,
5. Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000,
- 5.1 Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000,
- 5.2 Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov, merilo 1:5.000.

5. člen

Ta sklep se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati __ dan po objavi. Ta sklep se objavi tudi na spletni strani ministrstva, pristojnega za prostor in na spletnem portalu Mestne občine Maribor. Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je 6498.

Številka:

Maribor, dne __. __. 2025

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša Arsenovič

VSEBINA

| | |
|---|----|
| VSEBINA | 1 |
| 1. IZJAVA ODGOVORNIH OSEB | 2 |
| 2. OBMOČJA IZVEDBE TEHNIČNE POSODOBITVE..... | 3 |
| 3. VHODNI PODATKI | 5 |
| 3.1. SEZNAM UPORABLJENIH PODATKOV | 5 |
| 3.2. SEZNAM POMOŽNIH PODATKOV | 5 |
| 4. TEHNIČNA PRIPRAVA PODATKOV..... | 6 |
| 4.1. TRANSFORMACIJA VHODNIH PODATKOV IZ D48/GK V D96/TM | 6 |
| 4.2. PRIPRAVA SLOJA IZVORNEGA GRAFIČNEGA PRIKAZA NRP | 6 |
| 5. ANALIZA VHODNIH PODATKOV..... | 7 |
| 5.1. ANALIZA NAČINA IZDELAVE OPN IN PRIDOBITEV DODATNIH INFORMACIJ | 7 |
| 5.1.1. USMERITVE ZA DOLOČITEV NAMENSKE RABE | 7 |
| 5.2. ANALIZA STANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA | 8 |
| 5.3. IDENTIFIKACIJA SOVPADANJA NRP IN ZKP TER IZDELAVA TOČK NRP Z INFORMACIJO O NAČINU DOLOČITVE TOČK | 9 |
| 5.3.1. ODLOČITEV O IZBIRI TOLERANCE | 10 |
| 5.4. DOLOČITEV OBMOČIJ SPREMEMB V OBDOBJU POSODOBITVE | 10 |
| 6. IZVEDBA TEHNIČNE POSODOBITVE ZKP 2012 → ZKN 2025 | 11 |
| 6.1. REZULTATI POSODOBITVE NRP NA ZKN 2025 | 11 |
| 6.2. OBRAZLOŽITEV TEHNIČNE POSODOBITVE | 11 |
| 6.2.1. SLOJ OBMOČIJ SPREMEMB NRP | 11 |
| 6.3. BILANCE SPREMEMB POVRŠIN | 12 |
| 6.3.1. BILANCE SPREMEMB POVRŠIN OBMOČIJ ONRP, PNRP IN EUP PRI POSODOBITVI NA ZKN 2025 | 12 |
| 6.4. KLASIFIKACIJA TOČK NRP | 13 |
| 6.5. PREGLED IN ROČNA POPRAVA KLASIFIKACIJE TOČK NRP PO AVTOMATSKEM PREMIKU NA ZKN | 14 |
| 7. SIVA OBMOČJA OB TEHNIČNI POSODOBITVI..... | 15 |
| 7.1. EVIDENTIRANA SIVA OBMOČJA TEHNIČNE POSODOBITVE..... | 15 |
| 7.1.1. OBRAZLOŽITEV IN GRAFIČNI PRIKAZ SIVIH OBMOČIJ | 16 |
| 8. VARSTVO PRED HRUPOM..... | 22 |
| 9. FORMALIZACIJA TEHNIČNE POSODOBITVE | 24 |
| 10. PRILOGE..... | 25 |



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

IZJAVA ODGOVORNE OSEBE

Spodaj podpisani izjavljam:

- da so izpolnjeni pogoji za uporabo samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta v skladu s 142. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25),
- da so vse spremembe, ki so nastale v okviru tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta št. 6498, izvedene zaradi usklajevanja grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta OPN Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) z aktualnimi podatki iz katastra nepremičnin in da se s temi spremembami ne načrtujejo nove prostorske ureditve oziroma ne določa nove izvedbene regulacije prostora.

Tehnična posodobitev je izvedena na podlagi 141. in 142. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25) in v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih aktov (MNVP, 19. 9. 2024), ki so objavljena v prostorskem informacijskem sistemu.

Obrazložitev sprememb je navedena v Elaboratu tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta.

mag. KANCLER Tomaž, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0008 PA PPN

Občinski urbanist (ime in priimek, id. št., osebni žig, podpis)

Maribor, 30. 10. 2025

Kraj in datum





Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

IZJAVA ODGOVORNE OSEBE

Spodaj podpisana izjavlja:

- da so vse spremembe, ki so nastale v okviru tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta št. 6498 OPN Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25), izvedene zaradi usklajevanja grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta z aktualnimi podatki iz katastra nepremičnin,
- da se s spremembami ne načrtujejo nove prostorske ureditve oziroma določa nove izvedbene regulacije prostora.

Tehnična posodobitev je izvedena na podlagi 141. in 142. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25) in v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih aktov (MNVP, 19. 9. 2024), ki so objavljena v prostorskem informacijskem sistemu.

Obrazložitev sprememb je navedena v Elaboratu tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta.

Judita Thaler, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1702 PA PPN

Pooblaščen prostorski načrtovalec (ime in priimek, id. št., osebni žig, podpis)

Ljubljana, 30. 10. 2025

Kraj in datum

JUDITA THALER

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBlašČENA ARHITEKTA,
POOBlašČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1702

Neža Ema Komel, mag. inž. geod. geoinf., IZS Geo0672

Pooblaščen inženir geodezije (ime in priimek, id. št., osebni žig, podpis)

Trzin, 30. 10. 2025

Kraj in datum

NEŽA EMA KOMEL
mag.inž.geod.geoinf.
IZS PI Geo0672

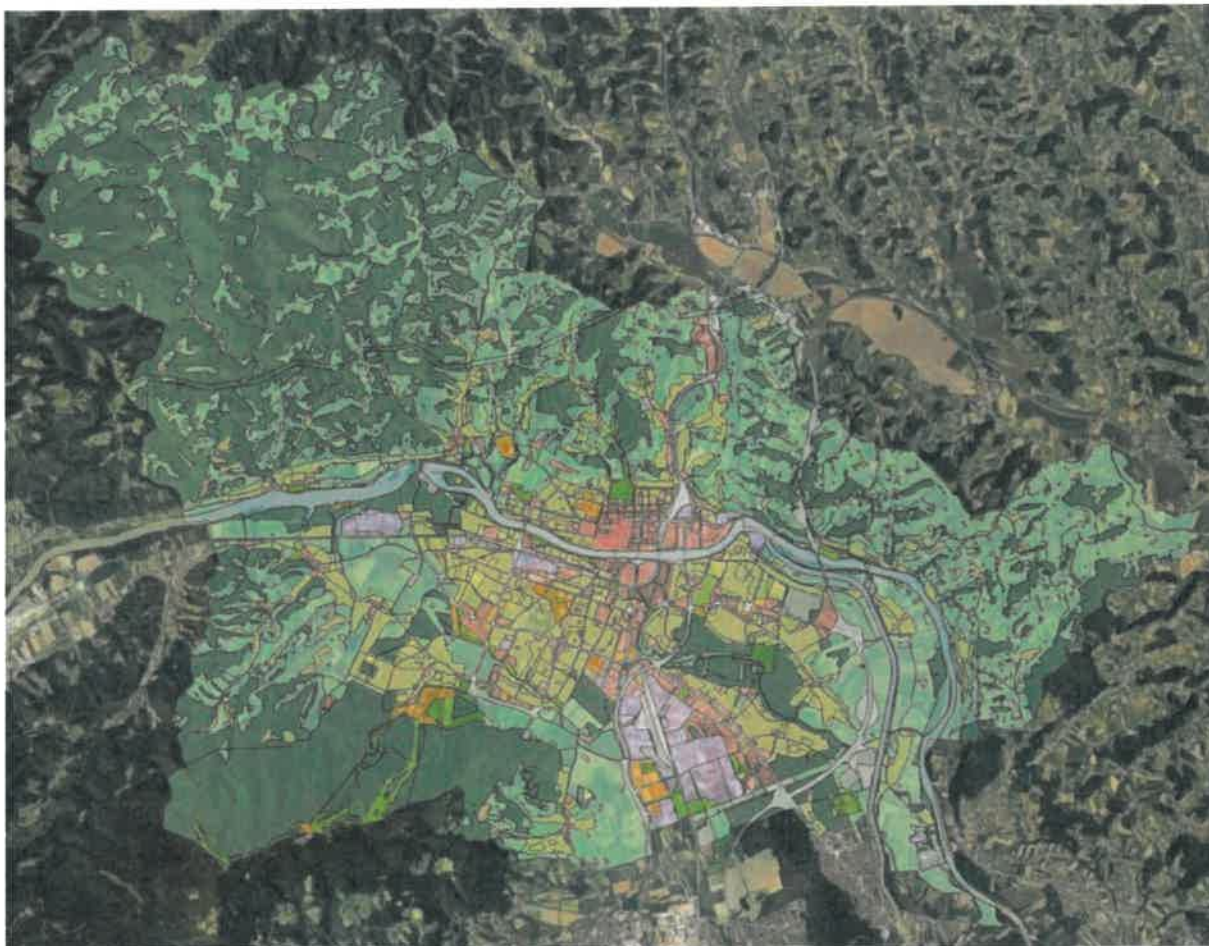
2. OBMOČJA IZVEDBE TEHNIČNE POSODOBITVE

Postopek tehnične posodobitve namenske rabe prostora (v nadaljevanju kot NRP) se izvede na območju Mestne občine Maribor. Gre za prilagoditev veljavnega Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25; v nadaljevanju kot OPN) na nove geodetske podlage.

Sloj veljavne NRP je sestavljen iz 4689 poligonov.

Izračun bilance po NRP je:

- 3.989,69 ha stavbnih zemljišč,
- 5.379,63 ha kmetijskih zemljišč,
- 4.959,78 ha gozdnih zemljišč,
- 416,57 ha vodnih zemljišč
- 2,81 ha drugih zemljišč.



Slika 1: prikaz namenske rabe iz OPN Maribor na DOF.

Na območju Mestne občine Maribor je 44 katastrskih občin:

- 602-Gaj nad Mariborom,
- 621-Morski Jarek,
- 622-Šober,
- 633-Srednje,
- 634-Jelovec,
- 635-Brestrnica,
- 636-Kamnica,
- 637-Rošpoh,
- 638-Krčevina,
- 639-Počehova,
- 640-Pekel,
- 644-Ruperče,
- 645-Grušova,
- 646-Metava,
- 647-Trčova,
- 648-Nebova,
- 649-Celestrina,
- 650-Malečnik,
- 651-Hrenca,
- 652-Vodole,
- 653-Košaki,
- 654-Orešje,
- 655-Melje,
- 656-Brezje,
- 657-Maribor – Grad,
- 658-Koroška Vrata,
- 659-Tabor,
- 660-Studenci,
- 661-Limbuš,
- 662-Laznica,
- 674-Zgornji Vrhov dol,
- 675-Hrastje,
- 676-Pekre,
- 677-Zgornje Radvanje,
- 678-Spodnje Radvanje,
- 679-Razvanje,
- 680-Tezno,
- 681-Pobrežje,
- 682-Zrkovci,
- 683-Dogoše,
- 695-Bohova,
- 2674-Žavcerjev Vrh,
- 2712-Dobrava,
- 2713-Ob železnici.



Slika 2: prikaz katastrskih občin na območju Mestne občine Maribor na DOF.

3. VHODNI PODATKI

Vhodni podatki so priloženi v prilogi Elaborata tehnične posodobitve.

3.1. SEZNAM UPORABLJENIH PODATKOV

- Izvorni prikaz namenske rabe prostora (izvorna NRP), leto 2025 (vir: MOP, PIS),
- izvorni zemljiškokatastrski prikaz (ZKP), leto 2012 (vir: GURS),
- kasnejši zemljiškokatastrski prikaz (ZKP), 24. 4. 2020 (vir: GURS),
- veljavni zemljiškokatastrski načrt (ZKN), 21. 8. 2025 (vir: GURS),
- veljavne zemljiško katastrske točke (ZKT), 21. 8. 2025 (vir: GURS).

3.2. SEZNAM POMOŽNIH PODATKOV

- Državni ortofoto posnetek s prostorsko ločljivostjo 0,5 m, 12. 4. 2022 (vir: GURS),
- dejanska raba javne cestne in javne železniške infrastrukture, julij 2025 (vir: DRSI),
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, julij 2025 (vir: GURS),
- meje katastrskih občin, 21. 8. 2025 (vir: GURS).

4. TEHNIČNA PRIPRAVA PODATKOV

4.1. TRANSFORMACIJA VHODNIH PODATKOV IZ D48/GK V D96/TM

Vse vhodne podatke, ki so bili izvorno še v D48/GK, smo pred izvedbo tehnične posodobitve NRP transformirali v veljavni koordinatni sistem D96/TM. Transformacijo smo izvedli s programom 3tra (E-prostor - Transformacijski modeli, vir: gov.si). Koordinate so zaokrožene na dve decimalni mesti z namenom popolnega sovpadanja lomov namenske rabe z mejami parcel.

4.2. PRIPRAVA SLOJA IZVORNEGA GRAFIČNEGA PRIKAZA NRP

Grafični prikaz NRP, ki je bil uporabljen pri tehnični posodobitvi, je imel določene topološke napake (prekrivanja, luknje, nepravilne geometrije ...), ki so bile pred izvedbo tehnične posodobitve odpravljene.

Topološke napake smo poiskali v programu Quantum GIS preko vtičnika »Topology Checker«.

Skupno je bilo najdenih 351 napak po vpisanih pogojih:

- luknje: 137,
- prekrivanje: 214.

Način izdelave grafičnega prikaza NRP ponekod ni popolnoma sovpadal s parcelnimi mejami, čeprav je bilo mišljeno, da z njimi sovpada. To je lahko rezultat načina izdelave sloja (digitalizacija, urejanje prostorskega sloja z določeno natančnostjo pripenjanja). Tovrstne tehnične napake smo evidentirali tekom izvedbe tehnične posodobitve in jih po presoji prostorskega načrtovalca odpravili.

5. ANALIZA VHODNIH PODATKOV

5.1. ANALIZA NAČINA IZDELAVE OPN IN PRIDOBITEV DODATNIH INFORMACIJ

OPN za Mestno občino Maribor je bil sprejet 27. 2. 2025 in objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 4/25 z dne 17. 3. 2025. OPN je sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela.

Za OPN Mestne občine Maribor v času od sprejema do tehnične posodobitve niso bile izvedene kasnejše spremembe OPN.

Tehnična posodobitev se izvede s samostojnim postopkom sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta OPN Mestne občine Maribor po 142. čl. ZUreP-3 na grafične prikaze iz izvedbenega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

5.1.1. Usmeritve za določitev namenske rabe

V 56. členu Odloka o OPN so navedene usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč:

*56. člen
(namenska raba zemljišč)*

(1) Območje MOM se po ONRP deli na območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč.

(2) Stavbna zemljišča se v OPN MOM določijo na podlagi podatkov iz evidence obstoječih stavbnih zemljišč, na podlagi veljavnih upravnih dovoljenj, na podlagi drugih državnih evidenc ter načrtovanega prostorskega razvoja. Obstoječa stavbna zemljišča se v OPN MOM v pretežni meri ohranijo.

Nova stavbna zemljišča se načrtujejo na območjih, kjer je to za racionalni in kvalitetni prostorski razvoj najbolj utemeljeno in kjer so izkazane razvojne potrebe, ki se navezujejo na obstoječe dejavnosti. Pri tem se v največji možni meri upoštevajo naravne in ustvarjene kvalitete prostora ter omejitve glede varstvenih območij, območij kmetijskih zemljišč z višjimi bonitetami in podobno. Širitve se načrtujejo tako, da omogočajo doseganje ciljev prostorskega razvoja MOM in sledijo usmeritvam za razvoj poselitve in usmeritvam za razvoj v krajini. Kot stavbna zemljišča se štejejo tudi zemljišča pod obstoječimi objekti, ki kot taka niso prikazana v OPN MOM.

(3) Kmetijska zemljišča se kot najboljša in druga kmetijska zemljišča določi na osnovi prostorskih sestavin veljavnih planskih aktov občine in ob upoštevanju evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Glede na načrtovani razvoj in medsektorsko usklajevanje se po potrebi ustrezno zmanjšajo ali povečajo oziroma preoblikujejo.

(4) Območja gozdnih zemljišč se določi na osnovi prostorskih sestavin veljavnih planskih aktov občine, evidence pristojnega NUP in evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Pri

določanju se upoštevajo tudi razvojne potrebe MOM glede poselitve in druge izkazane potrebe občanov oziroma gospodarskih subjektov ter uskladitve zaradi vzpostavljenega dejanskega stanja v prostoru.

(5) Območja vodnih zemljišč, na katerih je trajno ali občasno prisotna celinska voda, se opredeli na osnovi prikaza dejanske rabe in ob upoštevanju veljavnih prostorskih aktov občine ter na osnovi položajno natančne zemljiško katastrske odmere, če je bila izvedena. Vsa vodna zemljišča se ne opredelijo s pripadajočo NRP. Namenska raba se bo na območju vodnih zemljišč opredelila v skladu z dejansko rabo in uskladila z vodnimi zemljišči, opredeljeni s strani Direkcije RS za vode na podlagi sloja vodnih zemljišč in hidrografije ob prvih spremembah in dopolnitvah OPN MOM.

(6) Druga zemljišča se v OPN MOM določijo kot območja, ki ustrezajo definiciji in so v veljavnih prostorskih aktih že ustrezno opredeljena (na primer neplodna območja).

(7) Območja ONRP stavbnih, kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč, se po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti v OPN MOM, delijo na območja PNRP. Pri določitvi PNRP stavbnih zemljišč so upoštevana izhodišča in usmeritve iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov, področni predpisi, fizične lastnosti prostora in vzpostavljene prostorske razmere ter predvidena raba.

(6) Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč so razvidne iz grafičnega dela strateškega dela OPN MOM na karti VI.

»Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč«.

Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč so grafično prikazane v strateškem delu v karti VI. »Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč«, v merilu 1:50.000.

5.2. ANALIZA STANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

Natančnost podatkov zemljiškega katastra veljavnega stanja se najbolje opiše z natančnostjo določitve posameznih zemljiškokatastrskih točk (ZKT) na obravnavanem območju. Nekateri ZKT imajo grafične koordinate z natančnostjo, ki je slabša od 1 m, druge ZKT so bile terensko izmerjene in imajo natančnost 4 cm oz. 12 cm ali pa imajo koordinate pridobljene z drugimi metodami ter njihova natančnost znaša do 1 m. Natančnost določitve ZKT je prikazana v Tabela 1.

Tabela 1: točnost določitve ZKT na obravnavanem območju.

| METEN* | natančnost | opis metode | št. točk | delež točk (%) |
|--------|---------------------|--|----------|----------------|
| 0 | / | metoda določitve ni poznana | 613 | 0,1 |
| 77 | grafične koordinate | koordinate ZK točk, dobljene v postopku homogenizacije v ETRS89/TM | 360.721 | 59,0 |
| 85 | od 1 m do 2 m | koordinate ZK točk, določene z izboljšavo lokacijskih podatkov | 16.733 | 2,7 |
| 86 | od 2 m do 5 m | koordinate ZK točk, določene z izboljšavo lokacijskih podatkov | 40 | < 0,1 |
| 87 | od 5 m do 10 m | koordinate ZK točk, določene z izboljšavo lokacijskih podatkov | 4 | < 0,1 |
| 88 | do 10 m | koordinate ZK točk, določene z izboljšavo lokacijskih podatkov | 0 | 0 |
| 91 | do 4 cm | geodetska izmera na terenu | 98.752 | 16,2 |
| 92 | do 1 m | koordinate, določene na podlagi DOF, geodetskih načrtov ali topografskih podatkov; koordinate delno urejenih točk so vedno pridobljene s to metodo | 4.996 | 0,8 |
| 93 | do 1 m | koordinate, dobljene s transformacijo terenskih D48/GK koordinat v ETRS89/TM | 129.178 | 21,1 |
| 97 | do 50 cm | koordinate ZK točk ZPS | 244 | < 0,1 |

* Metoda določitve koordinat E (easting) in N (northing).

Pri pripravi veljavnega sloja namenske rabe je bil uporabljen ZKP. Zaradi usklajenosti podatkov in primerljivosti je bila analiza opravljena na podlagi stanja ZKP, z dne 26. 5. 2022, ko je bila izdana njegova zadnja različica. V zgornji preglednici so tako navedeni atributi, ki so se uporabljali pred uveljavitvijo katastra nepremičnin. Z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin se je spremenil veljavni šifrant, ki podrobneje razvršča zemljiško katastrske točke v kategorije glede na njihovo natančnost določitve položaja, kot je prikazano spodaj v Tabela 2.

Tabela 2: Točnost določitve položaja točk v katastru nepremičnin.

| šifra | naziv |
|-------|--|
| -1 | Neznano. |
| 11 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 10 cm ob 65 % intervalu zaupanja ($T \leq 0,1$ m). |
| 12 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 10 do 20 cm ob 65 % intervalu zaupanja ($0,1$ m $< T \leq 0,2$ m). |
| 13 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 20 do 30 cm ob 65 % intervalu zaupanja ($0,2$ m $< T \leq 0,3$ m). |

| šifra | naziv |
|-------|---|
| 14 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 30 do 40 cm ob 65 % intervalu zaupanja (0,2 m < T ≤ 0,4 m). |
| 15 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 40 do 50 cm ob 65 % intervalu zaupanja (0,4 m < T ≤ 0,5 m). |
| 16 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 50 do 75 cm ob 65 % intervalu zaupanja (0,5 m < T ≤ 0,75 m). |
| 17 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo od 75 do 100 cm ob 65 % intervalu zaupanja (0,75 m < T ≤ 1 m). |
| 20 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 1 m ob 65 % intervalu zaupanja (T ≤ 1 m). |
| 30 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 2 m ob 65 % intervalu zaupanja (T ≤ 2 m). |
| 40 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 3 m ob 65 % intervalu zaupanja (T ≤ 3 m). |
| 50 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 5 m ob 65 % intervalu zaupanja (T ≤ 5 m). |
| 60 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo do 10 m ob 65 % intervalu zaupanja (T ≤ 10 m). |
| 70 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo nad 10 m ob 65 % intervalu zaupanja (T > 10 m). |
| 80 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo nad 25 m ob 65 % intervalu zaupanja (T > 25 m). |
| 90 | Horizontalne koordinate točke so določene s točnostjo nad 50 m ob 65 % intervalu zaupanja (T > 50 m). |
| 99 | Točnost horizontalnih koordinat točke ni določena. |

5.3. IDENTIFIKACIJA SOVPADANJA NRP IN ZKP TER IZDELAVA TOČK NRP Z INFORMACIJO O NAČINU DOLOČITVE TOČK

Tabela 3 prikazuje analizo sovpadanja lomov NRP z izvornim ZKP pri različnih tolerancah. V analizo so bili vključeni vsi lomi, ne glede na vrsto osnovne namenske rabe (ONRP).

Tabela 3: Toleranca sovpadanja izvornega grafičnega prikaza NRP in izvornega ZKP.

| TOLERANCA SOVPADANJA (m) | VRSTA TOČKE (skupaj 66.137 točk) | | | | | |
|--------------------------|---|------------------|---|------------------|------------------------------------|-------------------|
| | 1 - lom NRP sovpada s točko izvornega ZKP | delež točk 1 (%) | 2 - lom NRP leži na daljici izvornega ZKP | delež točk 2 (%) | 99 - lom NE sovpada s točko/linijo | delež točk 99 (%) |
| 0,01 | 110.027 | 76,1 | 5.902 | 5,4 | 20.358 | 18,5 |
| 0,10 | 83.767 | 76,4 | 6.207 | 5,6 | 19.787 | 18,0 |
| 0,20 | 84.033 | 77,4 | 7.562 | 6,9 | 17.330 | 15,8 |
| 0,30 | 85.894 | 78,1 | 8.314 | 7,6 | 15.819 | 14,4 |
| 0,40 | 86.455 | 78,6 | 8.776 | 8,0 | 14.796 | 13,4 |
| 0,50 | 86.965 | 79,0 | 9.079 | 8,3 | 13.983 | 12,7 |
| 1,00 | 88.874 | 80,8 | 9.725 | 8,8 | 11.428 | 10,4 |

Analiza je pokazala, da je pri izbrani toleranci 0,01 m dobre tri četrtine točk NRP (76,1 %) sovpadalo z ZK točkami, osemnajstina (5,4 %) pa je ob isti toleranci ležala na daljici katastra. Pri večanju tolerance se je delež ujemanja povečeval do izbrane tolerance 1 m. Pri izbrani toleranci 1 m 80,8 % točk sovpadlo z ZK točkami, na daljico ZKP pa je ob isti toleranci padlo 8,8 %. Analiza sovpadanja za celotno območje Mestne občine Maribor je pokazala visok delež ujemanja točk namenske rabe s katastrom.

Izvedena je bila dodatna analiza po osnovnih namenskih rabah (ONRP). Pri čemer je upoštevano, da poligoni posameznih vrst ONRP v sloju NRP niso zastopani v enakih deležih in da gostota točk ni povsod enaka, kar prikazuje Tabela 4.

Tabela 4: analiza sovpadanja po posameznih vrstah ONRP

| ONRP | št. poligonov | št. točk | gostota točk [tč/p] |
|---------------------------------|---------------|----------|---------------------|
| Območja stavbnih zemljišč (1) | 3.527 | 82.244 | |
| Območja kmetijskih zemljišč (2) | 684 | 52.656 | |
| Območja gozdnih zemljišč (3) | 356 | 27.270 | |
| Območja voda (4) | 121 | 6.515 | |
| Območja drugih zemljišč (5) | 1 | 30 | 30 |

Analiza sovpadanja po posameznih vrstah ONRP je pokazala podrobnejši vpogled v ujemanje izvirnega grafičnega prikaza NRP z izvirnim ZKP. Na stavbnih zemljiščih (ONRP = 1) se je pri toleranci 0,1 m slabe tri četrtine točk (74,1 %) ujemalo z ZK točkami, 6,7 % pa jih je ob isti toleranci ležalo na daljici katastra. Skupno je bilo 80,8 % vezanih na kataster.

Pri vodnih zemljiščih (ONRP = 4) je pri toleranci 0,1 m delež ujemanja z ZK točkami znašal 76,6 %. Ob isti toleranci je manj kot dvajsetina točk (4,6 %) ležala na daljici katastra. Skupno je bilo 81,2 % točk vezanih na kataster.

Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih (ONRP = 2, 3) je bilo ujemanje s katastrom še vedno veliko. Pri točkah NRP na kmetijskih zemljiščih je bilo pri toleranci 0,1 m 81,4 % točk povezanih s katastrom, pri gozdnih zemljiščih je bil ta delež 86,1 %, pri drugih zemljiščih pa 96,7%.

Na osnovi obeh analiz je ugotovljeno, da je bilo sovpadanje med katastrom in NRP veliko na vseh območjih osnovnih namenskih rab.

5.3.1. Odločitev o izbiri tolerance

Pri odločitvi glede določitve tolerance sovpadanja smo se osredotočili predvsem na namensko rabo stavbnih zemljišč (ONRP_ID = 1). Za celotno območje Mestne občine Maribor se je kot toleranco sovpadanja uporabilo vrednost 0,1 m. Pri tej toleranci štiri petine točk (82 %) sovpada s točko oziroma daljico izvirnega ZKP. Pri večjih tolerancah se ta delež bistveno ne poveča. Pri večji toleranci je tudi večja možnost, da kot skladne s katastrom vzamemo tudi točke, ki na kataster padejo zgolj naključno.

5.4. DOLOČITEV OBMOČIJ SPREMEMB V OBDOBJU POSODOBITVE

Pred začetkom izvedbe tehnične posodobitve NRP smo spremembe med izvirnim in zadnjim ZKP ter veljavnim ZKN identificirali s pomočjo prostorskih poizvedb med zemljiško katastrskimi točkami v izvirnem in zadnjem ZKP/ZKN.

Razlike, ki kažejo na spremembe, se izrazijo kot:

- ukinjena točka: točka je obstajala v izvirnem ZKP, v zadnjem ZKP in veljavnem ZKN pa je ni več;
- nova točka: točka še ni obstajala v izvirnem ZKP, v zadnjem ZKP in veljavnem ZKN pa obstaja;
- spremenjena točka: točka z enakim enoličnim identifikatorjem obstaja tako v izvirnem, kot v zadnjem ZKP, vendar na različnih lokacijah.

Na podlagi te identifikacije je bil izdelan sloj točk, za katere je bilo treba ugotoviti, ali sprememba v katastru vpliva na zaris NRP. Ob pregledu smo ugotovili, da vse spremembe, ki so se zgodile v katastru, ne vplivajo na vsebinsko spremembo grafičnega prikaza NRP.

6. IZVEDBA TEHNIČNE POSODOBITVE ZKP 2012 → ZKN 2025

6.1. REZULTATI POSODOBITVE NRP NA ZKN 2025

Rezultati tehnične posodobitve so naslednji podatkovni sloji:

- grafični prikaz NRP, ki je tehnično posodobljen na veljavni ZKN (eup_nrp_pos.shp),
- točkovni sloj lomov NRP, ki je izdelan iz tehnično posodobljenega grafičnega prikaza NRP (tgd.shp),
- območja sprememb NRP po izvedeni posodobitvi na ZKN (eup_nrp_pos_tpspr.shp),
- območja mejnih primerov (sivih območij), ki lahko predstavljajo območja vsebinskih sprememb (siva_obm.shp).

6.2. OBRAZLOŽITEV TEHNIČNE POSODOBITVE

Obrazložitev tehnične posodobitve je izvedena na dva načina:

1. pripravljen sloj območij sprememb NRP po izvedeni posodobitvi na ZKN (eup_nrp_pos_tpspr.shp),
2. elaboriranje največjih površinskih in vsebinskih sprememb z grafičnimi prikazi ter opisno obrazložitvijo.

6.2.1. Sloj območij sprememb NRP

Sloj območij sprememb NRP (eup_nrp_pos_tpspr.shp), ki so nastale ob posodobitvi izvirnega grafičnega prikaza NRP na ZKN 2025, je v prilogi gradiva tehnične posodobitve.

Tabela 5: opis podatkov iz atributne tabele »eup_nrp_pos_tpspr.shp«.

| Atribut | Format zapisa | Opis |
|-----------|---------------|--|
| IDO | INTEGER | Enolični identifikator območja tehnične posodobitve. |
| TP_OPIS | TEXT (250) | Opis spremembe tehnične posodobitve. |
| NRP_ID | INTEGER | Šifra namenske rabe iz veljavnega grafičnega prikaza. |
| NRP_ID_TP | INTEGER | Šifra namenske rabe po spremembi grafičnega prikaza v okviru tehnične posodobitve. |
| POV_TP | INTEGER | Površina spremembe grafičnega prikaza zaokrožena na m ² . |

V poligonskem sloju sprememb je zabeleženih 14.907 poligonov sprememb PNRP, pri čemer 9.799 poligonov meri 1 m² ali več. Maksimalna evidentirana sprememba meri 13.896 m². Skupna površina vseh sprememb je 1.341.343 m². Povprečna površina spremembe poligona znaša 136,886 m².

V Tabela 6 je prikazana analiza površin iz poligonskega sloja sprememb po vrstah ONRP.

Tabela 6: analiza površin sprememb PNRP.

| | | POSODOBLJENA ONRP | | | | | skupna sprememba | sprememba v drugo ONRP |
|--------------|-------------------------|-------------------|---------|---------|--------|-----|------------------|------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| PRVOTNA ONRP | 1 (stavbna zemljišča) | 85.462 | 224.992 | 59.332 | 5.352 | 46 | 375.184 | 289.722 |
| | 2 (kmetijska zemljišča) | 227.159 | 83.761 | 289.211 | 4.496 | 221 | 604.848 | 521.087 |
| | 3 (gozdna zemljišča) | 51.793 | 286.644 | 0 | 2.670 | 111 | 341.218 | 341.218 |
| | 4 (vodna zemljišča) | 5.582 | 10.956 | 2.953 | 257 | 0 | 19.748 | 19.491 |
| | 5 (druga zemljišča) | 344 | 0 | 1 | 0 | 0 | 345 | 345 |
| | skupna sprememba | 370.340 | 606.353 | 351.497 | 12.775 | 378 | | |
| | sprememba iz druge ONRP | 284.878 | 522.592 | 351.497 | 12518 | 378 | | |

6.3. BILANCE SPREMEMB POVRŠIN

6.3.1. Bilance sprememb površin območij ONRP, PNRP in EUP pri posodobitvi na ZKN 2025

Po posodobitvi NRP so se povečala območja kmetijskih, gozdnih in drugih zemljišč, zmanjšala pa so se območja stavbnih in vodnih zemljišč. Skupna površina sloja NRP se je zmanjšala. Deleži površin so se pri tem ohranili. Bilance sprememb površin območij ONRP in PNRP pri posodobitvi na ZKN 2025 so razvidne iz Tabela 7.

Tabela 7: površine in deleži osnovne namenske rabe pri posodobitvi na ZKN 2025.

| ONRP_ID | PNRP_OZN | IZVORNA POV v m ² ZKN 2012 | delež površin | POSODOBLJENA POV v m ² ZKN 2025 | delež površin |
|-------------|-----------|---------------------------------------|---------------|--|---------------|
| 1 – stavbna | A | 3.724.129 | ↑ | 3.732.424 | |
| | BC | 481.126 | ↑ | 481.436 | |
| | BD | 647.939 | ↓ | 647.849 | |
| | BT | 435.727 | ↑ | 437.379 | |
| | CD | 2.764.793 | ↓ | 2.763.892 | |
| | CU | 3.056.808 | ↑ | 3.058.276 | |
| | E | 345.093 | ↑ | 346.032 | |
| | F | 258.549 | ↓ | 258.533 | |
| | IG | 605.476 | ↑ | 605.650 | |
| | IK | 77.230 | ↑ | 77.237 | |
| | IP | 2.187.188 | ↑ | 2.187.255 | |
| | O | 768.126 | ↑ | 770.008 | |
| | PC | 5.112.916 | ↓ | 5.107.708 | |
| | PO | 148.103 | ↑ | 148.740 | |
| | PŽ | 893.484 | ↓ | 892.467 | |
| | S | 387 | - | 387 | |
| | SB | 163.941 | ↑ | 164.091 | |
| | SK | 641.269 | ↑ | 642.149 | |
| | SP | 147.959 | ↓ | 147.834 | |
| | SS | 14.338.036 | ↑ | 14.336.449 | |
| T | 24.369 | ↑ | 24.372 | | |
| ZD | 494.586 | ↑ | 495.238 | | |
| ZK | 352.434 | ↑ | 352.692 | | |
| ZP | 485.536 | ↑ | 485.700 | | |
| ZS | 1.674.687 | ↓ | 1.664.572 | | |
| ZV | 67.047 | ↑ | 67.146 | | |

| ONRP_ID | PNRP_OZN | IZVORNA POV v m ² ZKN 2012 | delež površin | | POSODOBLJENA POV v m ² ZKN 2025 | delež površin |
|-----------------------------|----------|---|----------------|---|---|----------------|
| 1 skupaj | | 39.896.938 | 27,05 % | ↓ | 39.895.516 | 27,05 % |
| 2 – kmetijska | K1 | 37.978.079 | | ↓ | 37.966.681 | |
| | K2 | 15.818.216 | | ↑ | 15.837.087 | |
| 2 skupaj | | 53.796.295 | 36,48 % | ↑ | 53.803.768 | 36,48 % |
| 3 – gozdna zemljišča | G | 49.597.751 | | ↑ | 49.598.037 | |
| 3 skupaj | | 49.597.751 | 33,63 % | ↑ | 49.598.037 | 33,63 % |
| 4 - vode | VC | 3.557.767 | | ↓ | 3.552.712 | |
| | VI | 607.969 | | ↓ | 606.133 | |
| 4 skupaj | | 4.165.736 | 2,82 % | ↓ | 4.158.845 | 2,82 % |
| 5 – drugo | N | 28.111 | | ↑ | 28.145 | |
| 5 skupaj | | 28.111 | 0,02 % | ↑ | 28.145 | 0,02 % |
| SKUPAJ | | 147.484.831 | 100 % | ↓ | 147.484.311 | 100 % |

6.4. KLASIFIKACIJA TOČK NRP

Slaj točk NRP se je prvič generaliral že v fazi analize izvirnega sovpadanja z zemljiškim katastrom. Takrat se na točke pripiše informacija o sovpadanju z zemljiškim katastrom (točke tipa 1 in 2) oziroma nesovpadanju (tip 99). V koraku avtomatskega premika na ZKN je treba klasifikacijo točk NRP ponovno dopolniti z razvrstitvijo točk v podrobnejše kategorije (točke tipa 99 se razvrsti v ustrezna razreda 3 ali 4). S to razvrstitvijo se določi, kateri lomi NRP in na kakšen način se bodo (ali ne bodo) premaknili z zemljiškim katastrom. Klasifikacija točk po vrstah in načinu premika je prikazana v Tabela 8.

Tabela 8: opis načinov premika točk NRP.

| TGD_VRSTA* | OPIS | NAČIN PREMIKA TOČKE NRP |
|------------|--|--|
| 1 | Točka NRP, ki sovpada z ZK točko. | Premik točke NRP na ZK točko. |
| 2 | Točka NRP, ki ne sovpada z ZK točko, ampak leži na parcelni meji. | Premik točke NRP na parcelno mejo. |
| 3 | Točka NRP, ki je določena relativno na ZK točko in parcelno mejo. | Premik točke NRP relativno z okolico ZK. |
| 4 | Točka NRP, ki je določena glede na dejansko rabo, DOF ali topografijo. | Točka NRP se ne premakne. |

* Vrsta točke NRP, ki predstavlja način določitve grafičnega prikaza NRP v odnosu do ZK in topografije ali dejanske rabe.

Pri dopolnitvi klasifikacije je treba:

- pregledati identifikacijo sovpadanja OPN z ZKN – klasifikacija točk (tip 1 in 2),
- izdelati identifikacijo točk, ki se lahko premikajo relativno na ZK – klasifikacijo točk (tip 3),
- izdelati identifikacijo točk, ki so določene glede na dejansko rabo, DOF ali na topografijo in niso odvisne od premikov v ZK (tip 4).

Pri opredelitvi atributa vrste točke zelo pripomorejo usmeritve za določitev namenske rabe prostora ali dodatne vhodne informacije, ki jih podata pripravljavec in izdelovalec prostorskega akta.

Najbolj splošna izhodišča pri tem so:

- območja gozdnih, kmetijskih in vodnih zemljišč so bila praviloma določena na topografijo, zato se njihovim točkam NRP dodeli kategorija 4 in se ne bodo premaknile s katastrom;

- poligoni namenske rabe stavbnih zemljišč so na mejah s cestnimi parcelami določeni na os ZK GJI, točkam se dodeli kategorija 4 in se ne bodo premaknile s katastrom;
- na območjih prometne infrastrukture (npr. železnice ali ceste), ki so bila določena na topografijo, se točkam NRP dodeli atribut 4 in se ne bodo premaknile s katastrom;
- površine razpršene poselitve in podeželskega naselja so določene pretežno na topografijo, zato njihove točke NRP dobijo atribut 4 in se ne bodo premaknile s katastrom.

6.5. PREGLED IN ROČNA POPRAVA KLASIFIKACIJE TOČK NRP PO AVTOMATSKEM PREMiku NA ZKN

Po izvedbi avtomatskega premika je treba sloj pregledati in popraviti neskladja (tehnična, vsebinska), ki nastanejo zaradi neustrezne klasifikacije točk NRP. Šele vizualni pregled izvedenega premika namreč omogoča interpretacijo ustreznosti posodobljene namenske rabe prostora in korigiranje točk, ki niso ustrezne.

Možni razlogi za popravek klasifikacije točk so lahko:

- različno usmerjeni in različno veliki vektorji premika ZK točk na lokalnem območju, ki jih je treba korigirati preko klasifikacije točk (točke »odpeti« s katastra);
- naključno sovpadanje nekaterih točk NRP s katastrom, ki povzroči neželene premike (gozdne točke, ki naključno ležijo na daljici ali točki zemljiškega katastra se »odpne« s katastra);
- prevelika toleranca za sovpadanje točk NRP z ZK (točke je treba »odpeti« s katastra);
- topološke napake, ki se ustvarijo ob premiku.

7. SIVA OBMOČJA OB TEHNIČNI POSODOBITVI

Pri izvedbi posodobitve se pooblaščen inženir geodezije sreča tudi z mejnimi primeri, za katere oceni, ali so to območja vsebinskih sprememb. Gre za primere večje neusklajenosti OPN z zemljiškim katastrom in ostalimi viri (hidrografija, prometna infrastruktura, drugi podatki prikaza stanja prostora). Če bi želeli takšne neusklajenosti odpraviti, bi lahko s tem povzročili spremembe, ki bi pomenile načrtovanje novih prostorskih ureditev ali določitev nove izvedbene regulacije prostora. Takšna območja, t. i. siva območja, gredo v presojo prostorskemu načrtovalcu in občinskemu urbanistu, ki odločita, ali gre za vsebinske spremembe. Če odločita, da ne gre za vsebinsko spremembo, potem se grafični prikaz NRP lahko posodobi v samostojnem postopku TP. Če pa gre za vsebinsko spremembo, je primer koristno označiti, saj bo občina te spremembe morda želela izvesti kdaj kasneje v okviru rednega postopka sprememb in dopolnitev OPN. Siva območja se lahko pojavijo v vsakem od izvedenih korakov tehnične posodobitve.

PRIMERI SIVIH OBMOČIJ

Ureditev meje

Tehnična posodobitev grafičnega prikaza NRP je pri ureditvah meje večinoma dopustna. Ob izredno slabi natančnosti zemljiškega katastra lahko po ureditvi meje pride do velike spremembe oblike parcele, s katero sovpada meja NRP. V tem primeru tehnična posodobitev zaradi vodila po ohranjanju oblik območij ONRP ni dopustna.

Parcelacije

Tehnična posodobitev grafičnega prikaza NRP je pri parcelacijah dopustna, kjer lahko interpretiramo, da meja NRP in ZKP sovpadata. Pri interpretaciji si pomagamo s številnimi ZKT iz skic elaboratov geodetske storitve in z obrazložitvami, da je bil namen parcelacije razdelitev parcele po meji NRP. Če se pri parcelaciji izhodiščne parcele preoblikujejo do te mere, da interpretacija NRP glede na zemljiški kataster ni možna, potem tehnična posodobitev ni dopustna.

Izravnave

Tehnična posodobitev grafičnega prikaza NRP je pri izravninah izjemoma dopustna, če ob prilagoditvi ne pride do velikih sprememb površin in s tem oblik posameznih poligonov NRP.

7.1. EVIDENTIRANA SIVA OBMOČJA TEHNIČNE POSODOBITVE

Pri izvedbi tehnične posodobitve OPN Mestne občine Maribor smo evidentirali šest sivih območij, kjer kljub spremembam v katastru nismo posodobili sloja NRP, ker so bili izvedeni specifični geodetski postopki (parcelacija) in je bila potrebna dodatna vsebinska presoja prostorskega načrtovalca. Pri presoji je bilo ugotovljeno, da pri nobenem primeru ne gre za vsebinsko spremembo in se grafični prikaz lahko v celoti posodobi v samostojnem postopku.

Siva območja so prikazana v sloju »siva_obm.shp«, v prilogi.

Tabela 9: opis podatkov iz atributne tabele »siva_obm.shp«.

| ATRIBUT | FORMAT ZAPISA | OPIS |
|-----------|---------------|---|
| IDO | INTEGER | Enolični identifikator sivega območja. |
| ODLOCITEV | TEXT | Obrazložitev odločitve (izvedba v okviru tehnične posodobitve ali rednega postopka OPN) |

7.1.1. Obrazložitev in grafični prikaz sivih območij

Obrazložitve se vežejo na atribut IDO (enolični identifikator območja tehnične posodobitve) iz ploskovnega sloja območij mejnih primerov (sivih območij).

IDO 1

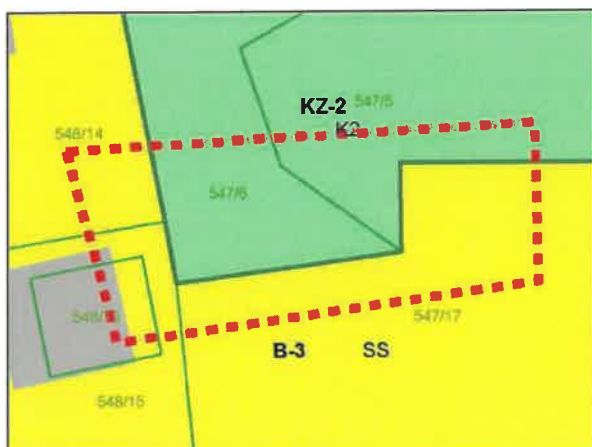
parcele izvorni ZKP 2012: 547/6, 547/5, 547/17, k.o. 635

parcele veljavni ZKN 2025: 547/26, 547/27, k.o. 635

EUP, PNRP: B3 (SS), KZ-2 (K2)

obrazložitev: meja med stavbnimi zemljišči z namensko rabo prostora SS in kmetijskimi zemljišči je bila izvorno določena v OPN po parcelni meji, zato v postopku tehnične posodobitve meja med rabama sledi izvorno določeni meji ne glede na izvedeno parcelacijo;
prilagoditev meje dejansko pozidanemu stanju je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

IDO 2

parcele izvorni ZKP 2012: 55, 54, 52, 53, k.o. 659

parcele veljavni ZKN 2025: 52/23, 52/1, 52/6, k.o. 659

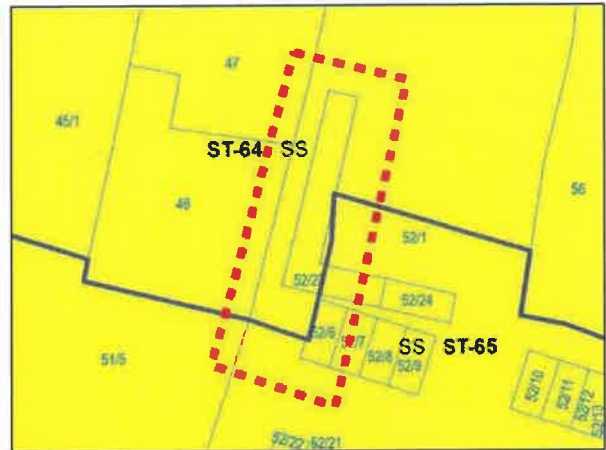
EUP, PNRP: ST-64 (SS) in ST-65 (SS)

obrazložitev: meja med EUP ST-64 z namensko rabo prostora SS in EUP ST-65 z namensko rabo prostora SS je bila izvorno določena v OPN po parcelni meji, zato v postopku tehnične posodobitve meja med rabama sledi izvorno določeni meji ne glede na izvedeno parcelacijo; prilagoditev meje novi parcelaciji je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

IDO 3

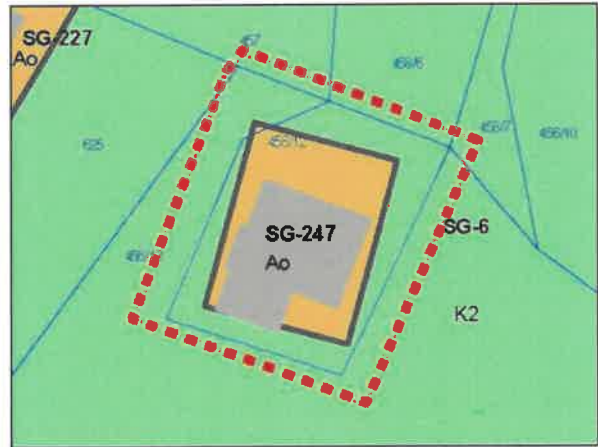
parcele izvorni ZKP 2012: 456/3, k.o. 646
parcele veljavni ZKN 2025: 133/3, k.o. 646
EUP, PNRP: SG-247 (A) in SG-6 (K2)

obrazložitev: meja stavbnega zemljišča z namensko rabo A je bila izvorno določena v OPN po parcelni meji, zato v postopku tehnične posodobitve meja med rabama sledi izvorno določeni meji ne glede na izvedeno parcelacijo; prilagoditev meje novi parcelaciji je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

IDO 4

parcele izvorni ZKP 2012: 180/4, 180/5, 513/2 k.o. 638

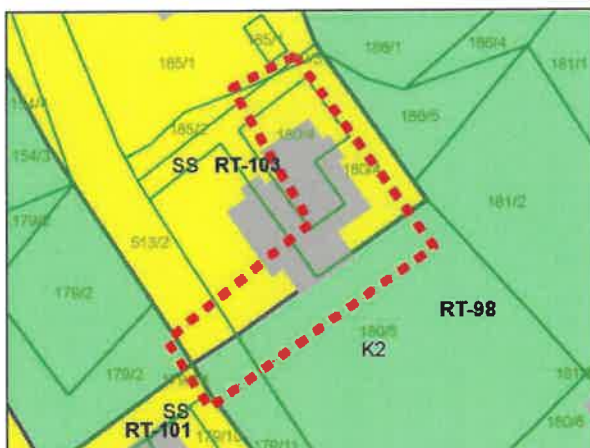
parcele veljavni ZKN 2025: 180/14, 180/12, 180/13, 513/6, k.o. 638

EUP, PNRP: RT-103 (SS) in RT-98 (K2)

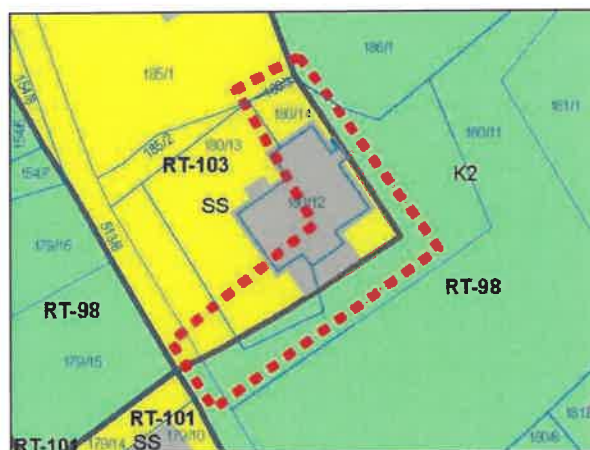
obrazložitev: meja stavbnega zemljišča z namensko rabo SS je bila izvorno določena v OPN po parcelni meji parcele 180/4. Po kasneje izvedeni parcelaciji, parcela 180/4 ne obstaja več. Obstajajo pa sosednje parcele in oglišča, ki jim meja stavbnega zemljišča v postopku tehnične posodobitve smiselno sledi.

Prilagoditev meje novi parcelaciji je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

IDO 5

parcele izvorni ZKP 2012: 103/3, 67/2, 456/4, k.o. 639

parcele veljavni ZKN 2025: 67/43, 103/3, 67/16, 67/19, 456/7, 456/8, 456/9, k.o. 639

EUP, PNRP: KZ-266 (A) in KZ-3 (K1)

obrazložitev: meja med stavbnim zemljiščem z namensko rabo A in med kmetijskim zemljiščem je bila v OPN izvorno določena delno po parcelni meji delno po dejanski rabi. Kasneje je bila izvedena parcelacija, tako da se je parcela 67/2 razdelila po meji NRP.

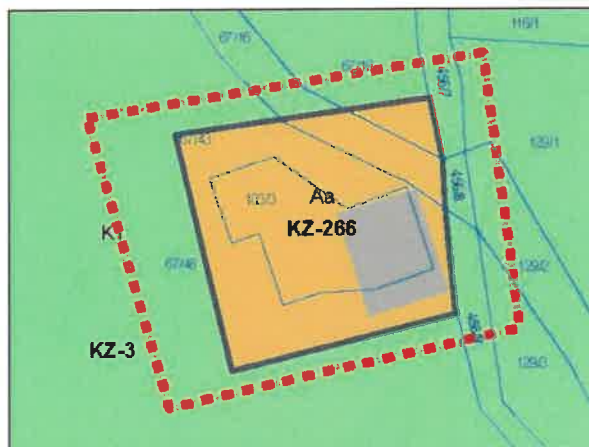
V postopku tehnične posodobitve severna, južna in zahodna meja stavbnega zemljišča sledi kasneje izvedeni parcelaciji, ki sovпада z mejo namenske rabe. Vzhodna meja stavbnega zemljišča je bila v OPN izvorno določena po parcelni meji med parcelama 67/2 in 456/9. V postopku tehnične posodobitve se tudi vzhodna meja stavbnih zemljišč določi po parcelni meji med parcelami 67/19, 67/16, 67/43 ter 456/7, 456/8 in 456/9;

prilagoditev meje dejansko pozidanemu stanju je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

IDO 6

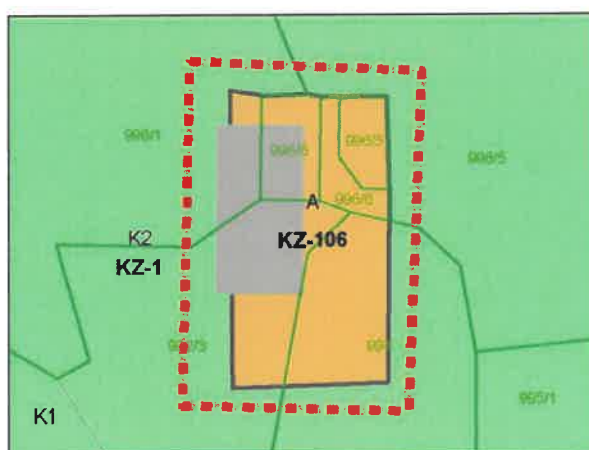
parcele izvorni ZKP 2012: 996/6, 996/5, 996/1, 992/3, 994, k.o. 602

parcele veljavni ZKN 2025: 996/7, 996/8, k.o. 602

EUP, PNRP: KZ-106 (A) in KZ-1 (K1)

obrazložitev: meja stavbnega zemljišča z namensko rabo A je bila v OPN izvorno določena delno po parcelni meji parcel 996/6 in 996/5, delno po dejanski rabi. Po kasneje izvedeni parcelaciji, parceli 996/6 in 996/5 ne obstajata več. Obstajajo pa nekatere sosednje parcele in oglišča, ki jim meja stavbnega zemljišča v postopku tehnične posodobitve relativno smiselno sledi; prilagoditev meje dejansko pozidanemu stanju in novi parcelaciji je predmet sprememb in dopolnitev OPN.

grafični prikaz:



izvorno stanje NRP in ZKP 2012



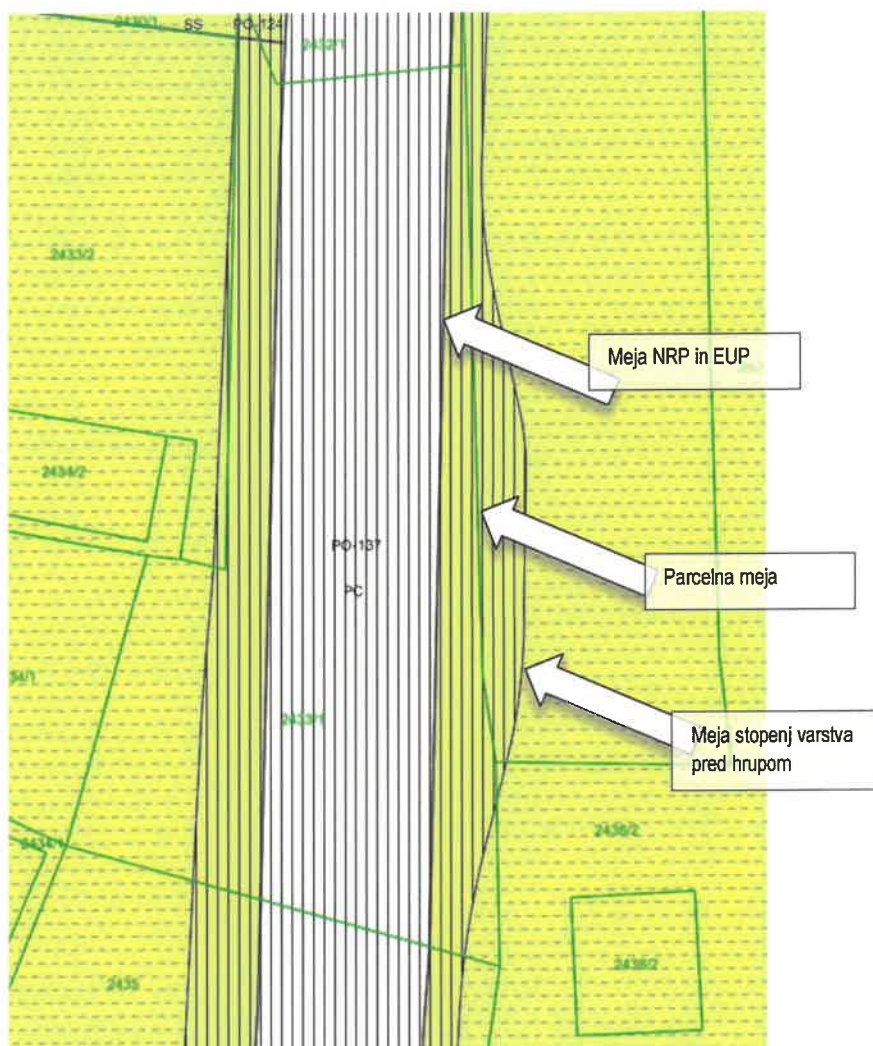
posodobljena NRP in veljavni ZKN 2025

8. VARSTVO PRED HRUPOM

V analizi smo ugotovili, da je izvorni sloj stopenj varstva pred hrupom (SVPH) samostojen in ni niti atributivno niti položajno povsem povezan z izvornim slojem namenske rabe, zato meje območij SVPH ne sovpadajo popolnoma z mejami poligonov meje namenske rabe. Analiza je pokazala, da je v 147 od 2.714 EUP-jev (~5,4%) določenih najmanj dve stopnji varstva. Pri teh primerih je delež površine manjše stopnje >5%, zato odstopanj ni mogoče šteti za zanemarljiva. Če prag nezamarnosti znižamo na >1%, kar je strožji pogoj, se število takih EUP-jev poveča na 221 (~8,1%). Pripis večinske stopnje celotnemu EUP-ju bi v navedenih primerih lahko povzročil vsebinsko napako.

Nekaj primerov ne sovpadanja izvornih mej stopenj varstva pred hrupom z izvornimi mejami EUP, namenske rabe in katastrom je prikazano na spodnjih izrezih, ker meja med III. in IV. stopnjo varstva pred hrupom ne sovpada niti z namensko rabo, niti z mejo EUP, niti s katastrom. V takih primerih bi bilo izvorno določene stopnje varstva pred hrupom vsebinsko določati oz. popravljati, kar pa ni vsebina tehnične posodobitve.





Da bi bilo mogoče podatek o stopnjah varstva pred hrupom (SVPH) tehnično posodobiti, je najprej treba zagotoviti ujemanje izvornih meja SVPH z izvornimi mejami EUP, namenske rabe in katastra. To pa zahteva vsebinske spremembe v izvornem vektorskem podatku o stopnjah varstva pred hrupom. Ker gre za vsebinske spremembe, bo občina njihovo izvedbo vključila v naslednje spremembe in dopolnitve OPN.

Do sprememb OPN se smiselno uporabljajo karte št. 5.1 – Prikaz območij enot urejanja prostora in drugih regulacijskih elementov iz uradnega kartografskega dela OPN (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

9. FORMALIZACIJA TEHNIČNE POSODOBITVE

Glede na izvedene analize smo ugotovili:

- za OPN Mestne občine Maribor v času od sprejema do tehnične posodobitve niso bile izvedene kasnejše spremembe OPN;
- zemljiški kataster je bil do leta 2022 na celotnem območju Mestne občine Maribor grafični in vzdrževan z metodo z vklopom;
- povprečni vektorji po lokacijski izboljšavi znašajo 0,81 m;
- med izvedenimi katastrskimi postopki so ureditve, izravnave in parcelacije.

Glede na navedene ugotovitve se tehnična posodobitev OPN Mestne občine Maribor lahko izvede kot samostojni postopek na podlagi 142. 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 in 25/25 – odl. US).

10. PRILOGE

REZULTATI PO POSODOBITVI NRP NA ZKN (stanje 21. 8. 2025):

- grafični prikaz NRP, ki je tehnično posodobljen na veljavni ZKN - eup_nrp_pos.shp
- točkovni sloj lomov NRP, ki je izdelan iz tehnično posodobljenega grafičnega prikaza NRP - tgd.shp
- območja sprememb NRP po izvedeni posodobitvi na ZKN - eup_nrp_pos_tpspr.shp
- območja mejnih primerov (sivih območij), ki lahko predstavljajo območja vsebinskih sprememb - siva_obm.shp



OBRAZLOŽITEV

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) je uvedel instrument tehnične, s katerim se omogoča ažuriranje grafičnega dela prostorskih izvedbenih aktov s podatki o parcelah iz katastra nepremičnin.

Skladno s 142. členom ZureP-3 se tehnična posodobitev prostorskega akta lahko izvede kot samostojni postopek, ki ga je Mestna občina Maribor začela s sklepom župana (Sklep št. 3500-12/2025-26 z dne 3.9.2025). Občina je osnutek tehnično posodobljenega OPN v skladu z zakonom 15 dni javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti je bilo omogočeno dajanje predlogov objavljeno gradivo. Ker v času objave ni bilo podanih pripomb je bil pripravljen predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga sprejme Mestni svet s sklepom ter ga občina objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu.

V okviru priprave tehnične posodobitve je bil pridobljen zadnji sloj ZKN s strani Geodetske uprave RS, na katerega so bile prenesene vsebine kartografskega dela OPN.

Tehnična posodobitev je bila pripravljena v skladu s 141. členom ZUreP-3 okviru samostojnega postopka tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta, kot ga določa 142. člen ZUreP-3, kar pomeni, da se v postopku ni načrtovalo novih prostorskih ureditev oziroma določalo nove izvedbene regulacije prostora.

Mestna občina Maribor je na podlagi Javnega poziva Ministrstva za naravne vire in prostor za dodelitev sredstev ukrepa: Digitalna preobrazba javnega sektorja in javne uprave (C2.K7), za izvedbo tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta s ministrstvom podpisala pogodbo na podlagi katere je upravičena do sofinanciranja za izvedbo tehnične posodobitve, ki bi izvedeno kot refundacija

Pripravil:
Gašper DAJČMAN
Podsekretar

MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh.
Vodja sektorja



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN
PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3500-12/2025-44

Datum: 26.11.2025

Zapisnik javne objave TP OPN Mestne občine Maribor

Mestna občina Maribor je 3. 11. 2025 skladno z 142. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) javno objavila osnutek tehnično posodobljenega OPN Mestne občine Maribor in javnosti omogočila dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo.

Javna objava je potekala od 7. 11. 2025 do vključno 23. 11. 2025.

Predlogi in pripombe javnosti so se zbirali preko e-pošte prostorsko.nacrtovanje@maribor.si in po pošti na naslov Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, s pripisom »Tehnična posodobitev OPN«.

V času javne objave osnutka tehnično posodobljenega OPN Mestne občine Maribor občina ni prejela nobene pripombe ali predloga javnosti.

Pripravil:
Gašper DAJČMAN
Višji svetovalec

MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl. inž .arh.
Podsekretar- vodja sektorja

