



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: 3503-23/2025
Datum: 09.03.2026

GMS - 840

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Tomaž KANCLER, Sekretar
Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja sektorja
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor

Priloge:

- **Elaborat lokacijske preveritve** (v e-obliki)
- **Mnenje Občinskega urbanista**
- **Obrazložitev**
- **Predlog sklepa**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-23/2025

Datum: 09.03.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat lokacijske preveritve (v e-obliki) 2. Mnenje Občinskega urbanista 3. Obrazložitev 4. Predlog sklepa

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tomaž KANCLER, sekretar - OBČINSKI URBANIST	SSUP	10.03.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	10.3.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	10.3.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11-03-2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.3.2026	

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

K LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost in oblika stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči širitev stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe.

UVODNE UGOTOVITVE

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve in Mnenje občinskega urbanista temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (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 nadaljevanju: ZureP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018). Zakon dopušča da se na podlagi potreb v prostoru, izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora (134. člen ZUreP-3).

Lokacijska preveritev v skladu s 134. člen-om in v povezavi s 135. členom ZUreP-3, omogoča občini, da z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja, ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje. S sklepom o lokacijski preveritvi se investitorju, ki je dal pobudo, dovoli preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve (Aa) na parcelah št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve omogoči širitev stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe.

V ta namen je družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 2025-LP-037, november 2025).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP-430 Aa (opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb), na parceli št.179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev so:

- ZUreP-3 (134., 136., 138., 139. in 140. člen), ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2025), ID 1002;

STROKOVNO MNENJE

UVODNA OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (OBRAZLOŽITEV)

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost in oblika stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve.

Območje leži v odprtem prostoru, v severovzhodnem delu mestne občine Maribor, v zahodnem delu naselja Ruperče, v katastrski občini 644 Ruperče. Parceli (št. 179/12 in 179/13) se nahajata v zahodnem delu Slovenskih Goric. Nahaja se v katastrski občini 644 Ruperče. Teren je blago nagnjen proti vzhodu v naklonu do 1:10. Območje je dostopno iz kategorizirane lokalne ceste št. 243521 po obstoječi dovozni cesti.

Območje v geotektonskem smislu pripada geotektonski enoti Slovenske gorice, podenoti Jareninski blok. Leži v neposredni bližini Pesniške tektonske prelomnice in enega od sekundarnih prelomov.

Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo.

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 179/12 k.o. 644 Ruperče:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: druga kmetijska zemljišča K2, bonitetne točke 38.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 179/13 k.o. 644 Ruperče:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: druga kmetijska zemljišča K2, bonitetne točke 38.

Predmetna LP s preoblikovanjem stavbnega zemljišča nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135. člen ZUreP-3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev (Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025 – v nadaljevanju OPN).

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

Predvidena je širitev stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. Skladno z izvedbenim delom OPN - 63. člen in grafičnimi prilogami, se obravnavano izvorno območje nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SG 430 s podrobno namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve - območja kmetij in zaselkov, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec.

Na obravnavanem območju je dopustno bivanje in je dopustna gradnja enostanovanjske stavbe. Skladnost z grafičnim delom OPN kaže, da je območje EUP-430 je opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako SG-430, podrobne namenske rabe Aa, površine 6.391,79 m². Izvorno območje je prikazano na grafični prilogi LP.

Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve in Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Obravnavano območje se uvršča med površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave. Poselitveni vzorec v tem delu odprtega prostora so stavbe, postavljene ob obstoječo cesto, glavno sleme vzporedno s plastnicami. Na ta način je s širitvijo stavbnega zemljišča možna postavitve nove stavbe ob obstoječo dovozno cesto, ki bo nadaljevala značilen avtohtoni vzorec poselitve. Skladno s karto 5.2 OPN je obravnavana EUP opredeljena kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Izvorno območje se razširi na jugovzhodnem delu izvornega območja, na dele parcel št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče. Velikost izvornega območja je 6.391,79 m². Predvidena širitev znaša 600 m², kar znaša 9,38 % izvornega območja. Nova velikost izvornega območja je 6.991,79 m².

OPIS SKLADNOSTI Z IZVEDBENIM DELOM OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Na obravnavanem območju je dopustno bivanje in je dopustna gradnja enostanovanjske stavbe. Skladnost z grafičnim delom OPN, karta 5.2: območje EUP-430 je opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Velikost gradbene parcele bo 600,00 m².

Odmiki stavbe od parcelnih mej bodo minimalno 4,0 m, parcela št. 179/13 k.o. 644 Ruperče je v lasti investitorja. Zagotovljeni bodo požarno varstveni in sanitarno tehnični pogoji.

Etažnost predvidene enostanovanjske stavbe ne bo presegala P+1+M, oziroma višina ne bo presegala 11,0 m, FZ ne bo več kot 0,4 in FOBP bo najmanj 0,3. Za gradnjo kleti se bo investitor odločil glede na geološko-geomehansko poročilo.

Tlorisno razmerje stranic bo najmanj 1 : 1,2. Streha bo simetrična dvokapnica, kot jo imajo sosednje stavbe, vendar ne manj od 30°. Kritina bo opečna ali temne barve, smer slemena bo vzporedna s plastnicami.

Na gradbeni parceli bosta urejeni dve parkirni mesti. Območje je dostopno iz kategorizirane občinske ceste št. 243521 preko obstoječe dovozne ceste.

Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo. Pridobljeni bodo pogoji in soglasja upravljalca posameznega GJI ter soglasje pristojne službe, v kolikor bo poseg segal v varovalni pas GJI. Pri nadaljnji izdelavi tehnične dokumentacije bodo upoštevani členi od 115. do vklj. 121. OPN.

Predviden poseg je izven območja varstva kulturne dediščine, izven območij ohranjanja narave, izven vodovarstvenih območij in izven poplavnih območij.

Območje leži, na podlagi opozorilne karte erozije, na opredeljenem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov.

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen). Izdelano je Geološko geotehnično poročilo, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi.

Za obravnavano EUP ni določenih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev.

Predviden poseg je skladen z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Veljavni prostorski akt: - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025), ID 1002.

Izvorno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

OPIS SKLADNOSTI S STRATEŠKIMI IZHODIŠČI OBČINE

Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe pomeni ohranjanje in dopolnjevanje obstoječe razpršene poselitve.

Predviden poseg je skladen s strateškim delom občinskega prostorskega načrta.

Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025), ID 1002;
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč;

UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3

Fizične lastnosti zemljišča:

Parceli se nahajata v zahodnem delu Slovenskih Goric. Nahaja se v katastrski občini Ruperče. Območje leži v odprtem prostoru, v severovzhodnem delu mestne občine Maribor, v zahodnem delu naselja Ruperče, v katastrski občini 644 Ruperče. Teren je blago nagnjen proti vzhodu v naklonu do 1:10. Območje je dostopno iz kategorizirane lokalne ceste št. 243521 po obstoječi dovozni cesti. Dostop je omogočen preko lokalne ceste iz zahodne smeri.

Območje v geotektonskem smislu pripada geotektonski enoti Slovenske gorice, podenoti jareninski blok. Leži v neposredni bližini Pesniške tektonske prelomnice in enega od sekundarnih prelomov. Pesniški prelom poteka ob reki Pesnici in loči mariborski blok na jugozahodu, od jareninskega bloka na severovzhodu.

V geološki zgradbi bloka so zastopani miocenski skladi od helvetijske do panonijske stopnje in pliocenske plasti. Strukture v omenjenih sedimentih vpadajo rahlo proti jugovzhodu in ne kažejo nobenih sinklinalnih ali antiklinalnih oblik. Severozahodni del bloka se je dvigoval nekoliko hitreje od jugozahodnega dela, saj so v severozahodnem delu razkriti starejši skladi, v jugovzhodnem pa so ohranjeni pliocenski sedimenti.

Tla predstavljajo sedimenti terciarne starosti – na površini preperel peščen lapor oziroma peščenjak – na geološki karti označen z M2/1. Peščen lapor vsebuje precej sljude, ponekod je lističast, ponekod debeloplastovit. Nastopa v ritmičnem menjavanju s peščenjakom in v debelejših (nekaj 10m) debelih intervalih. Skupna debelina helvetijskih plasti je ocenjena do 750m.

Podzemna in meteorna voda: Konkretni podatki o gibanju nivoja podzemnih vod na tem območju nam niso na voljo, ker ni na voljo opazovalnih objektov. Med izvajanjem meritev nismo zaznali podtalne vode. Ob daljšem in bolj intenzivnem deževju se lahko pričakuje dvig podtalne vode.

Vodonepropustnost in ponikanje: V sklopu raziskav smo ocenili faktor vodoprepustnosti. Ocenjen faktor vodoprepustnosti ob upoštevanju popolne nasičenosti zemljine je bil, $k = 1.7 \times 10^{-7}$ m/s. Materiali nad nepodajno podlago so primerni za ponikanje z ustreznim detajlom. Faktor vodoprepustnosti sicer omogoča izdelavo ponikovalnika ampak mora biti le ta prilagojen nizkem faktorju vodoprepustnosti. Priporočamo kombinacijo zadrževalnika s ponikovalnikom ali izpust neposredno v površinski odvodnik.

Območje leži, na podlagi opozorilne karte erozije, na opredeljenem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov je lokacija na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov.

Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen). Izdelano je Geološko geotehnično poročilo, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi.

Na območju, kamor se s razširi stavbno zemljišče, ni bilo izvedenih agro operacij. Po namenski rabi prostora gre za drugo kmetijsko zemljišče, po dejanski rabi pa za kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov. V bližini, na južni strani območja LP je gozd, ki nima posebnega režima.

Posega se izven območij varstva vodnih virov in izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

Ohranjanje in širitev obstoječe dejavnosti:

V danem primeru je predvidena gradnja nove stanovanjske stavbe. Na površinah Aa sodi bivanje med osnovne dejavnosti. Dopustna je gradnja enostanovanjskih stavb. Predvidena stavba bo izvedena v dopustnih gabaritih, upoštevani bodo pogoji oblikovanja in vsi ostali pogoji iz OPN.

S preoblikovanjem stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe, se ohranja oziroma obnavlja obstoječa dejavnost.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

V skladu z 32. členom ZUreP-3 se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov.

Obravnavano območje se uvršča med površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave. Poselitveni vzorec v tem delu odprtega prostora so stavbe, postavljene ob obstoječo cesto, glavno sleme vzporedno s plastnicami. Na ta način je s širitvijo stavbnega zemljišča možna postavitve nove stavbe ob obstoječo dovozno cesto, ki bo nadaljevala značilen avtohtoni vzorec poselitve. Skladno s karto 5.2 OPN je obravnavana EUP opredeljena kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede oblikovanja objektov. Tipologija objekta je skladna z določili iz 78. člena OPN. Gradnja je skladna s PIP na tem območju.

S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve

Območje je dostopno iz kategorizirane občinske ceste številka 243521, preko obstoječe dovozne ceste. Obstoječe stavbe na območju imajo priključek na vodovodno omrežje, priključek na NN elektro omrežje in komunikacije. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v malo čistilno napravo.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno.

Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

Načrtuje se gradnja enostanovanjske stavbe, za kar po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje. Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak: Pri izdelavi dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ogrevanje objektov bo urejeno skladno z njimi.

Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Predviden objekt ne bo povzročal dodatnega hrupa v okolju.

Načrtuje se izven varstva vodnih virov, izven območja poplavnih nevarnosti, dovolj so običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in določila 137. člena OPN.

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Posega se izven območij vodnih in priobalnih zemljišč površinskih voda, območij varstva podzemnih voda, poplavno ogroženih območij in izven območij sklenjenih kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije.

Upoštevalo se bo določila veljavnih predpisov s področja varovanja okolja (zraka, hrupa). Predvidena gradnja ne bo nov vir hrupa v okolju oziroma z izvedbo posega se ne bo vplivalo na preseganje mejnih vrednosti kazalcev hrupa, določenih z veljavnimi predpisi s tega področja.

Predvidene ureditve se načrtujejo izven zavarovanih območij kulturne dediščine. Obravnavana parcela se nahaja izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

Območje leži, na podlagi opozorilne karte erozije, na opredeljenem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Na podlagi karte verjetnosti pojavljanja plazov se predviden poseg nahaja na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. Glede na opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, obravnavano območje spada v območje srednje in velike stopnje možnosti pojavljanja plazov. Za poseganje na območja potencialno ogrožena zaradi erozije in plazljivosti je potrebno upoštevati zakonodajo in OPN (137. člen).

Izdelano je Geološko geotehnično poročilo za parc. št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče, št. GG 25/11/1181, Maribor 10.11.2025, izdelal: PNV inženiring d.o.o., Špičnik 47, 2201 Zgornja Kungota, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi. Izvleček iz poročila: »Pogoji za izvajanje zemeljskih del: Zahtevnih opravil pri izvajanju zemeljskih del ni pričakovati. Vse izkope bo mogoče opraviti strojno. Pri izkopih je potrebno izkope izvesti pod naklonom 1:1,5, v nasprotnem primeru je potrebno izkope varovati s trajnim ali začasnim podpornim ukrepom, ki ga potrdi geomehanik.

Smernice za temeljenje: Temeljenje objekta naj se izvaja na pasovnih temeljih ali temeljni plošči. Temeljenje naj se izvaja v dovolj nosilnem materialu, ki je v tem primeru peščen lapor, ki je na območju objekta na globini do cca 4,5 m. Priporočamo podkleten objekt v kombinaciji z zamenjavo terena pod temelji ali pa mora biti temeljenje izvedeno v kombinaciji z globokim temeljenjem. Na planumu izkopa potrebno doseči Evd ≥ 10 MPa in enoosno tlačno trdnost 100 kPa. Pod temelje naj se vgradi vsaj 1,0 m tamponskega nasutja TD64, ki ga je potrebno statično utrjevati po plasteh debeline maksimalno 0,15 m. Na planumu nasutja je potrebno doseči zbitost Evd ≥ 45 MPa in Ev2 ≥ 90 MPa. Izvedba temeljev naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo. Na planum izkopa se naj vgradi 300 g geotekstil. Dopustna obremenitev osnovnega materiala – peščenega melja je cca 80-100 kPa medtem ko peščenega laporja večja od 300 kPa.

Geomehanik mora pred pričetkom vgrajevanja tamponskega nasutja preveriti in potrditi geotehnične razmere. V kolikor na planumu niso dosežene zahtevane vrednosti je potrebno prilagoditi debelino tamponskega nasutja.

Opozorila: Drugačne razmere pri izvedbi izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile ustrezne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega. Obtežni primer v izračunih je informativne narave. Za preračun dejanskega temeljenja je potrebno izdelati preračun temeljenja na podlagi dejanskih obtežb in reakcij objekta na temeljna tla. Vsa zemeljska dela se morajo izvajati v suhem vremenu. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma preračunu temeljenja.«

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v projektni dokumentaciji.

Predviden poseg je skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Povzetek ugotovitev

Kriteriji dopustnosti pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikost stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi (135.čl. ZUreP-3)		
Kriterij	DA	NE
Zmanjša ali poveča se za max. 20%	•	
Povečava za max. 600 m ²	•	

ZAKLJUČEK - MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Predmetna lokacijska preveritev, ki se nanaša na preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikost stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi je - glede na predhodno predstavljena in opisana dejstva v elaboratu LP, odgovorno ter strokovno utemeljena in opredeljuje upravičenost željene namere.

Na podlagi pripravljenega Elaborata lokacijske preveritve podajam pozitivno mnenje k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve z dopuščanjem preoblikovanja in določanja natančne oblike in velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor. Elaborat izpolnjuje zakonsko predvidena pojasnila (z utemeljitvami), v nadaljevanju pa, s sprejetjem lokacijske preveritve na občinskem svetu, le-ta omogoči podano pobudo.

B. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI						
kriterij	ocena skladnosti					
	DA	NE	Nima vpliva			
Občina ima sprejeti OPN	X					
PNRP na območju LP je posamična poselitev	X					
Spremembe obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ²	X					
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega	X					
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN	X					
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	X					
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se (praviloma) zagotavlja preko obstoječih dovozov	X					
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal	X					
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	X					
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	X					

V Mariboru, december 2025

Pripravil:
mag. **Tomaž Kancler**, univ.dipl.inž.arh.
OBČINSKI URBANIST

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR
Skupna služba urejanja prostora
Ul. heroja Tomšiča 2, SI - 2000 Maribor

T: 02 220 1 485

E-naslov: tomaz.kancler@maribor.si



OBRAZLOŽITEV predloga SKLEPA

o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor je 10.12.2025 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče (MOM), ki ga je pripravila družba URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh. (PA PPN ZAPS 0763), številka naloge: 2025-LP-037, november 2025.

Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod **ID št. 6857**.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP-430 Aa (opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb), na parceli št.179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče v Mestni občini Maribor. Nahajata se v zahodnem delu Slovenskih Goric, teren je blago nagnjen proti vzhodu v naklonu do 1:10. Območje je dostopno iz kategorizirane lokalne ceste št. 243521 po obstoječi dovozni cesti.

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. Namen lokacijske preveritve je, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje območje stavbnega zemljišča, kot je določeno v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV, št. 4/25 – v nadaljevanju Odlok), v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3.

Izvirno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Skladnost z grafičnim delom OPN kaže, da je območje EUP-430 opredeljeno kot območje zgoščevanja in zapolnjevanja prostih površin in kot območje enostanovanjskih stavb. Obravnavano območje posamične poselitve (izvirno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako SG-430, podrobne namenske rabe Aa, površine 6.391,79 m². Izvirno območje je prikazano na grafični prilogi LP.

Izvirno območje se razširi na jugovzhodnem delu izvirnega območja, na dele parcel št. 179/12 in 179/13 k.o. 644 Ruperče. Predvidena širitev znaša 600 m², kar znaša 9,38 % izvirnega območja, kar je skladno z zakonom. Nova velikost izvirnega območja je 6.991,79 m².

Predviden poseg je izven območja varstva kulturne dediščine, izven območij ohranjanja narave, izven vodovarstvenih območij in izven poplavnih območij. Izdelano je Geološko geo-tehnično poročilo, ki je priloženo pobudi in ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in izvedbi.

Za obravnavano EUP ni določenih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 138. 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 75/25 in 14/26) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/2011, 8/2014, 12/2019, 4/2022 in 22/2025), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 33. redni seji dne, 26.03.2026, sprejel

Sklep o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče, v Mestni občini Maribor

1. člen

S tem sklepom se potrdi Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa) na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče, v Mestni občini Maribor.

2. člen

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP-430 (širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve - Aa), na parceli št. 179/12 in 179/13 obe k.o. 644 Ruperče, v Mestni občini Maribor, prične veljati od dneva uveljavitve pravnomočnosti sklepa.

3. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 3503-23/2025

Datum:

Aleksander Saša Arsenovič
Župan