



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: 3503-12/2026

Datum: 28.09.2026

GMS - 1025

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi Lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu Enote urejanja prostora z oznako SG-489, k.o. 644-Ruperče, v Mestni občini Maribor (ID PA 7644)

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Tomaž KANCLER, Sekretar
Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o potrditvi Lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu Enote urejanja prostora z oznako SG-489, k.o. 644-Ruperče, v Mestni občini Maribor (ID PA 7644)

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: 3503-12/2026

Datum: 28.09.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
Mestne občine Maribor

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi Lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu Enote urejanja prostora z oznako SG-489, k.o. 644-Ruperče, v Mestni občini Maribor (ID PA 7644)
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	22.09.2026	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko Podsekretarka – vodja sektorja	UKPP - SUP	28.9.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKPP	29.9.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
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	29.9.2026	

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Lokacijska preveritev se, skladno s 135. členom ZUreP-3, nanaša, 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 določi oz. preoblikuje obseg obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve.

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 določitev obsega stavbnega zemljišča v delu enote urejanja prostora (EUP) z oznako SG-489 v Mestni občini Maribor.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve določi natančna velikost in oblika 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.

Predmet lokacijske preveritve je določitev oziroma preoblikovanje obsega obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve. Pobudo za izvedbo lokacijske preveritve je podala lastnica zemljišča, z namenom uskladitve obsega stavbnega zemljišča z dejanskimi prostorskimi danostmi, obstoječo pozidavo, rabo zemljišč in možnostjo smotrne prostorske ureditve, skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

Namen lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere.

V ta namen je družba MASTERPLAN d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Bernarda GOTLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh. (PKA PPN ZAPS 1868), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 002-PA-LP/2026, maj 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP SG-489. Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 137., 138., 139. in 140. člen 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), ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Mestne Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

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.

Obravnavano območje se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Maribor, v katastrski občini Ruperče, na razgibanem in poseljenem območju Slovenskih goric, ki ima značilnosti ohranjenega vinorodnega prostora z mozaično razporeditvijo poselitve, kmetijskih površin in gozdnih robov. V neposredni okolici območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti ter pomožni oziroma kmetijski objekti, ki tvorijo prepoznavni vzorec posamične oziroma razpršene poselitve.

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.

IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:	Mestna Občina Maribor
Katastrska občina:	Ruperče (644)
Parcele št.:	109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7
Enota urejanja prostora:	SG-489
Podenota urejanja prostora:	Ni opredeljena.
Boniteta kmetijskih zemljišč	48
Podrobnejša namenska raba:	- predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora An – strnjeno poseljena

območja razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Površina celotne EUP SG-489 (An in PC) **20.658,06 m²**

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z namensko rabo An (površina izvirnega območja): **18.630,04 m²**

Podrobnejša namenska raba:

Območje, na katerega se prestavlja oziroma nadomešča del stavbnega zemljišča, je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2 v EUP SG-6.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustreznejši lokaciji.

Površine predlaganega preoblikovanja:

Predlagano preoblikovanje obsega:

- **izvzem dela obstoječega stavbnega zemljišča v površini = 782,99 m²,**
- **nadomeščanje stavbnega zemljišča na drugi lokaciji v površini = 772,83 m².**

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša **18.630,04 m²**. Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala **18.619,74 m²**, kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Maribor Skladno z določili OPN Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) je obravnavanemu zemljišču opredeljena osnovna namenska raba kot stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve. Zemljišča, kamor se prestavlja del stavbnih zemljišč An, imajo v OPN opredeljeno osnovno namensko rabo kot kmetijska zemljišča in podrobnejšo namensko rabo kot K2 – druga kmetijska zemljišča.

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: strnjeno poseljena območja razpršene poselitve (z oznako An).

Po evidenci dejanske rabe zemljišč je območje lokacijske preveritve delno opredeljeno kot **kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov** – šifra 1100, delno pa kot **pozidano oziroma sorodno zemljišče** – šifra 3000.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je inštrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam.

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijsko preveritev je mogoče izvesti v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakonodaje o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;*
- dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;*
- omogoči začasno rabo prostora.*

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 izvirno 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.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrenejši lokaciji.

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 se s predlaganim ne spreminja.

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvirno območje lokacijske preveritve je EUP SG-489 z namensko rabo An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve, obravnavani del predmetne EUP pa je parcela št.: 160/7, k. o. 644 Ruperče.

V strateškem delu OPN so v **11. členu** določena prednostna območja za razvoj dejavnosti in sicer v drugem odstavku c) alineje določa, da se na površinah razpršene poselitve ohranja bivanje in dejavnost kmetijstva, omogoča pa se tudi razvoj turizma in drugih oblik dela na domu.

Poglavje 5. oz. **35. člen OPN** opredeljuje okvirna območja razpršene poselitve, ki so razvidna tudi v grafičnem delu OPN, na karti III. »Okvirna območja naselij in okvirna območja razpršene poselitve«.

V **43. členu OPN** so opredeljena določa za ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve in sicer se obstoječa razpršena poselitev ohranja, obnavlja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime za dopustne posege in dejavnosti.

Na površinah razpršene poselitve se poleg bivanja, dejavnosti vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev in na turi stično ponudbo, dopuščajo tudi dejavnosti za zagotavljanje ustreznega bivalnega standarda, za dopolnilne dejavnosti, kmetijstvo, turizem in druge oblike dela na domu. Na vinorodnem območju se prednostno vzpodbuja vinogradništvo in z njim povezane dejavnosti.

Arhitekturno oblikovanje objektov praviloma sledi avtohtonim vzorcem. Na nekaterih območjih se dopušča tudi različno oblikovanje.

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša 18.630,04 m². Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala 18.619,74 m², kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Splošno

Na območju obravnave niso evidentirana območja zavarovane narave, enote varovane kulturne dediščine, varovalni gozdovi ali gozdni rezervati.

Ohranjanje voda in ogrožena območja

Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti. Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj opozorilnega območja, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelan je **Geološko-geotehnični elaborat** (izdelal Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje, Legen 96a, 2380 Slovenj Gradec št. 045/2026, 2.5.2026), ki v zaključku navede, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

Tik ob območju poteka po južni strani lokalna cesta LC 243521 Nebova in južneje javna pot 744841.

Komunalna infrastruktura

Zemljišče je komunalno opremljeno z vodovodom.

OPIS SKLADNOSTI Z IZVEDBENIM DELOM OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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. Morebitne predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

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 izvirno 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.

Izvirno 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;

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

Utemeljitev skladnosti

Občina ima sprejet OPN.

Skladno.

Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25)

PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).

Skladno.

PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN ne opredeljeno kot strnjene površine razpršene poselitve (z oznako An). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m².

Skladno.

Gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča in ne za širitev.

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.

Skladno.

Gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča in ne za širitev.

Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.

Skladno.

Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Gre za širitev obstoječih dejavnosti - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju

Skladno.

Preoblikovanje se izvede zaradi omogočanja gradnje stanovanjske stavbe, torej za dejavnost bivanja, ki je na območju posamične oziroma razpršene poselitve že prisotna in je za namensko rabo An dopustna.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Skladno.

Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe se umešča v območje obstoječe posamične oziroma razpršene poselitve. S preoblikovanjem se ne povečuje skupni obseg stavbnega zemljišča, temveč se zemljišče prostorsko prerazporedi na ustrežnejšo lokacijo. Oblikovanje in umestitev objekta morata biti skladna s PIP za namensko rabo An.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Skladno.

Območje je komunalno opremljeno z vodovodom. Dostop je zagotovljen preko obstoječega prometnega omrežja oziroma lokalne ceste LC 243521 Nebova.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

Skladno.

Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča brez povečanja njegovega skupnega obsega. Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe po namenu in obsegu ne predstavlja bistvenega povečanja vplivov na okolje ali na obstoječo posamično poselitev.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Skladno.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelan je Geološko-geotehnični elaborat, ki v zaključku navede, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Območje obravnave se ne nahaja v območjih zavarovane narave, varovane kulturne dediščine, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.

Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča

Skladno.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.

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 izvedba posega se ne bo vplivala 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.

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. 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7; Enota urejanja prostora: SG-489 - 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.

V Mariboru, julij 2026

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



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

OBČINSKI URBANIST

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

T: 02 220 1 485

E: tomaz.kancler@maribor.si

OBRAZLOŽITEV predloga SKLEPA

O POTRĐITVI LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489, k.o. 644-RUPERČE, V MESTNI OBČINI MARIBOR (ID PA 7644)

Mestna občina Maribor je 20.05.2026 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP SG-489, katastrska občina: Ruperče (644), parcele št.: 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7; v Mestni občini Maribor), s priloženim Elaboratom lokacijske preveritve (številka naloge: 002-PA-LP/2026, maj 2026), ki ga je pripravila družba MASTERPLAN d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Bernarda GOTLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh. (PKA PPN ZAPS 1868).

Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod **ID številko: 7644**.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji. Površina celotne EUP SG-489 (An in PC) 20.658,06 m²; Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z namensko rabo An (površina izvornega območja): 18.630,04 m².

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. S sklepom o potrditvi lokacijske preveritve 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 ZUreP-3. Izvorno 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.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Površine predlaganega preoblikovanja:

- **izvzem dela obstoječega stavbnega zemljišča v površini = 782,99 m²,**
- **nadomeščanje stavbnega zemljišča na drugi lokaciji v površini = 772,83 m².**

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša 18.630,04 m². Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala 18.619,74 m², kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

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.

Pridobljeno je pozitivno mnenje Ministrstva za varstvo narave in prostora – Družba republike Slovenije za vode. 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 in 75/25 in 14/26) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/2014, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 38. redni seji, dne, 13.10.2026 sprejel

S K L E P

O POTRĐITVI LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489, K.O. 644-RUPERČE, V MESTNI OBČINI MARIBOR (ID PA 7644)

1. člen

(območje lokacijske preveritve)

(1) Mestni svet Mestne občine Maribor potrjuje lokacijsko preveritev z identifikacijsko številko lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov 7644, ki se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7, k.o. 644-Ruperče in se po določilih Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SG-489.

(2) Elaborat lokacijske preveritve je pripravilo podjetje Masterplan d.o.o. Maribor pod številko 002-PA-LP/2026, maj 2026.

2. člen

(preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Del stavbnega zemljišča, ki se v okviru preoblikovanja nadomešča, posega na zemljišča s parcelno številko 160/3, 160/5, 160/6, 160/7, k.o. 644-Ruperče. Na območju nadomeščanja stavbnega zemljišča se določi namenska raba prostora An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se na severovzhodnem delu območja izvzame del stavbnega zemljišča v velikosti 783,08 m², na jugovzhodnem delu pa se nadomesti stavbno zemljišče v velikosti 772,92 m². Skupni obseg stavbnega zemljišča se s preoblikovanjem ne poveča, temveč se zmanjša za 10,16 m².

(3) Za območje širitve stavbnega zemljišča je izdelano Geološko – geomehansko poročilo (Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje Legen 96a, 2380 Slovenj Gradec, št. Geo/mn - 045/2026, maj 2026), iz katerega izhaja, da gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

(4) Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je prikazano v grafičnem delu sklepa o lokacijski preveritvi.

3. člen
(končni določbi)

(1) Po sprejemu na Mestnem svetu Mestne občine Maribor se Sklep o lokacijski preveritvi objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osem (8) dni po objavi.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

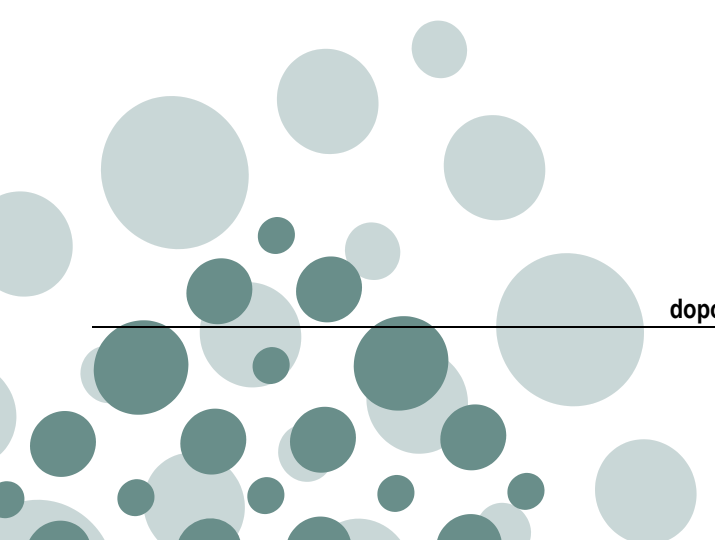
Številka:

Datum:

župan
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša ARSENOVIČ

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489,
V MESTNI OBČINI MARIBOR**

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE
Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA**



Maj 2026,
dopolnjeno avgust 2026

PROJEKT: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489,
V MESTNI OBČINI MARIBOR

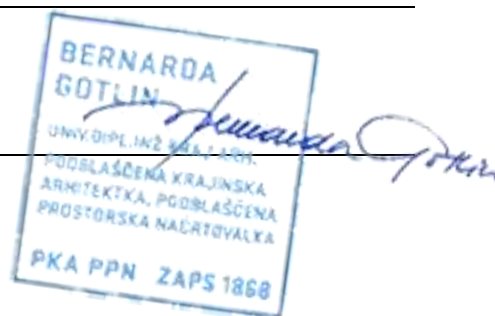
**ID ŠTEVILKA AKTA
V PIS:** 7644

PRIPRAVLJALEC: MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

IZDELOVALEC: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILEC NALOGE: Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868

SODELAVCI: Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.
Urša TOMAŽIN, dipl. inž. arh. urb.
Urša DRVARIČ, mag. prost. načrt.



ŠT. NALOGE: 002-PA-LP/2026

IZDELANO: Maj 2026,
dopolnjeno avgust 2026

DIREKTOR:
Peter CAFUTA

VSEBINA

I.	TEKSTUALNI DEL	4
1.	UVOD	4
1.1.	RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3.	PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE	4
2.	OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.1.	LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI	6
2.2.	IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.3.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.4.	NAMENSKA IN DEJANSKA RABA	9
2.5.	OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA	10
2.6.	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	11
3.	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	12
3.1.	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	12
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA	14
4.1.	KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	14
5.	VIRI IN DOKUMENTACIJA	17
II.	GRAFIČNI DEL	18

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Predmet lokacijske preveritve je določitev oziroma preoblikovanje obsega obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve. Pobudo za izvedbo lokacijske preveritve je podala lastnica zemljišča, z namenom uskladitve obsega stavbnega zemljišča z dejanskimi prostorskimi danostmi, obstoječo pozidavo, rabo zemljišč in možnostjo smotrne prostorske ureditve, skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

Obravnavano območje se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Maribor, v katastrski občini Ruperče, na razgibanem in poseljenem območju Slovenskih goric, ki ima značilnosti ohranjenega vinorodnega prostora z mozaično razporeditvijo poselitve, kmetijskih površin in gozdnih robov. V neposredni okolici območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti ter pomožni oziroma kmetijski objekti, ki tvorijo prepoznavni vzorec posamične oziroma razpršene poselitve.



Slika 1: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na OPN Maribor (vir: iobčina, marec 2026).

1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na občino, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

1.3. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 137., 138., 139. in 140. člen 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), ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter

- posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

ZUreP-3 v 134. členu opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

Skladno z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 lahko občina z izvedbo lokacijsko preveritve omogoči spremembo obsega stavbnega zemljišča, tako da se velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

138. člen ZUreP-3 ureja postopek lokacijske preveritve. V prvih treh odstavkih 138. člena ZUreP-3 so definirani kvalificirani pobudniki, izdelovalci in ocenjevalci skladnosti lokacijske preveritve z zakonom. Ravno tako so prvih treh odstavkih 138. člena definirani: del vsebine elaborata lokacijske preveritve – skladnost pobude z določili ZUreP-3 in naslov kamor se vloži lokacijska preveritev – občina, v kateri je nepremičnina. Tretji odstavek 138. člena ZUreP-3 določa, da občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z ZUreP-3, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. 138. člen ZUreP-3 v naslednjih štirih odstavkih (4-7) določa postopke, kvalificirane inštanse in časovne roke, povezane z izvedbo vseh administrativnih in strokovnih dejanj in zahtevanih vsebin med ugotovitvijo skladnosti pobude z zakonom in objavo sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu občine ter prostorskem informacijskem sistemu. Osmi odstavek 138. člena ZUreP-3 zagotovi integriteto sklepa o lokacijski preveritvi, saj enkrat sprejetega sklepa ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

139. člen ZUreP-3:

Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

140. člen ZUreP-3:

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili **ZUreP-3, Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve**, Ministrstva za naravne vire in prostor ter **Tehničnimi pravili** za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (popravljen dokument, verzija 1.31, izdelal MNVP, datum zadnje spremembe 19.9.2024. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

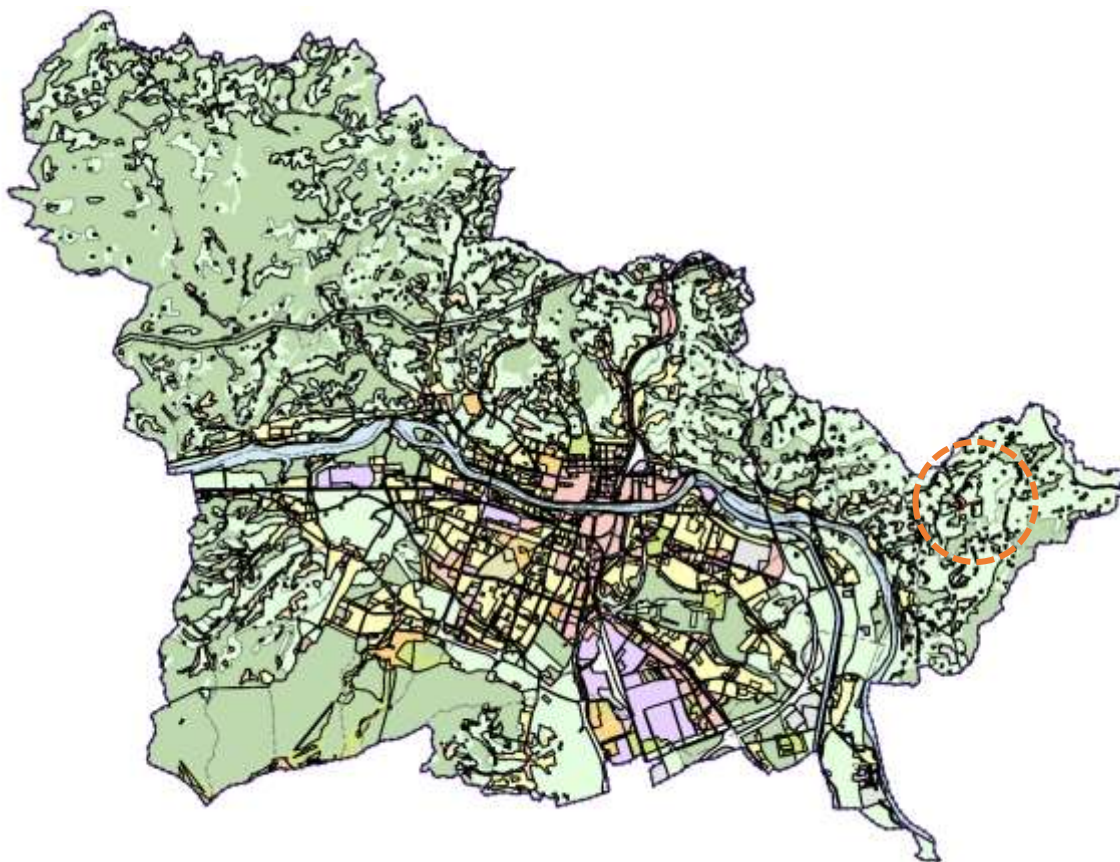
Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo **Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč** za pripravo lokacijskih preveritev, v okviru katerih se preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (3505-184/2025/1 z dne 28. 1. 2026).

2. OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Maribor, v katastrski občini Ruperče. Gre za razgibano, delno poseljeno območje Slovenskih goric, z značilnim vinorodnim oziroma podeželskim krajinskim značajem, kjer se prepletajo posamična poselitve, kmetijska zemljišča, vinogradniške površine in gozdni robovi.

V neposredni okolici območja se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti ter pomožni oziroma kmetijski objekti, ki tvorijo razpršen poselitveni vzorec. Širše območje predstavlja gričevnat in pretežno zelen prostor, mozaično sestavljen iz poselitvenih jeder, kmetijskih površin in gozdnih zaplat. Proti jugozahodu, v smeri doline Drave, se poselitev postopoma zgošča in prehaja v bolj urbanizirano območje mesta Maribor.



Slika 2: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na OPN MOM (vir: eprostor.gov.si, marec 2026).



Slika 3: Fotografije obstoječega stanja

2.2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Mestna občina Maribor**
 Katastrska občina: **Ruperče (644)**
 Parcele št.: **109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7**

Enota urejanja prostora: **SG-489**
 Podenota urejanja prostora: **Ni opredeljena.**
 Boniteta kmetijskih zemljišč: **48**

Podrobnejša namenska raba:

- **predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.**

Površina celotne EUP SG-489 (An in PC) **20.658,06 m²**

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z namensko rabo An (površina izvirnega območja): **18.630,05 m²**



Slika 4: Prikaz EUP SG-489 in izvirnega stavbnega območja na podlagi KN (Vir: GURS, PISO)

2.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: **Mestna občina Maribor**
 Katastrska občina: **Ruperče (644)**
 Parcele št. **109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7**

Enota urejanja prostora: **SG-489**
 Podrobnejša EUP: **ni opredeljena**
 Boniteta kmetijskih zemljišč **48**

Podrobnejša namenska raba

Območje, na katerega se predstavlja oziroma nadomešča del stavbnega zemljišča, je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2 v EUP SG-6.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Površine predlaganega preoblikovanja:

Predlagano preoblikovanje obsega:

- **izvzem dela obstoječega stavbnega zemljišča v površini 783,08 m²**
- **nadomeščanje stavbnega zemljišča na drugi lokaciji v površini 772,92 m²**

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša **18.630,05 m²**. Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala **18.619,89 m²**, kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.



Slika 5: Levo - predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča, izvzem (oranžna šrafura) in nadomeščanje (zelena šrafura), desno – območje novega stavbnega zemljišča (rjava) in območje celotne lokacijske preveritve (črna).

2.4. NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Z veljavnim občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) je za izvorno območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: strnjeno poseljena območja razpršene poselitve (z oznako An).

Z veljavnim občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) je za območje, na katerega posega lokacijska preveritev s preoblikovanjem oz. širitvijo stavbnega zemljišča) opredeljeno:

- osnovna namenska raba: kmetijsko zemljišče
- podrobnejša namenska raba: druga kmetijska zemljišča (z oznako K2).



Slika 6: Prikaz namenske rabe površin po OPN (vir: Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor, maj 2026)



Slika 7: Prikaz obravnavanega območja in dejanske rabe zemljišč (vir: MKGP, e-prostor, marec 2026)

Po evidenci dejanske rabe zemljišč je območje lokacijske preveritve delno opredeljeno kot **kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov** – šifra 1100, delno pa kot **pozidano oziroma sorodno zemljišče** – šifra 3000.

2.5. OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Splošno

Na območju obravnave niso evidentirana območja zavarovane narave, enote varovane kulturne dediščine, varovalni gozdovi ali gozdni rezervati.

Ohranjanje voda in ogrožena območja

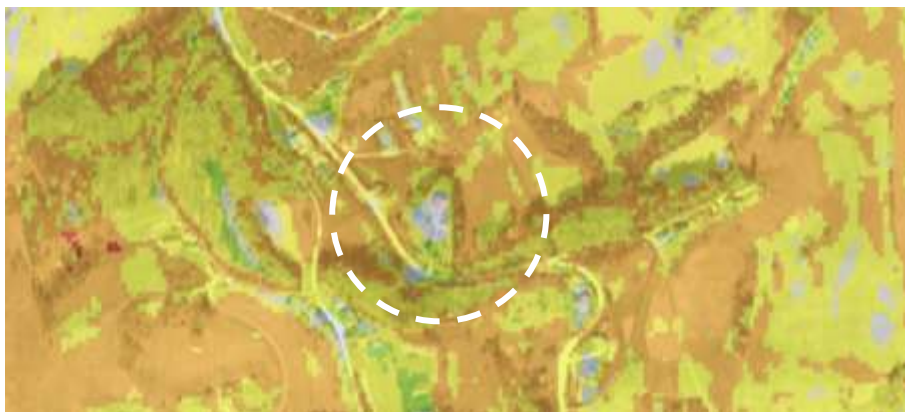
Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti.

Območje lokacijske preveritve se po Opozorilni karti erozije NUV 1 nahaja znotraj opozorilnega območja, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelano je **Geološko-geomehansko poročilo** (izdelal Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje, Legen 96a, 2380 Slovenj Gradec, št. 045/2026, 2. 5. 2026), ki v zaključku navaja, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju predvidenih ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakona o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem debeline okvirno 50–60 cm. Izkopi se izvajajo previdno, praviloma v suhem obdobju, z začasnimi brežinami do naklona 45°, končne brežine pa se protierozijsko zaščitijo. Zaradi slabe prepustnosti tal izvedba točkovnih ponikovalnic ni možna; meteorne in drenažne vode ter prečiščene komunalne vode iz MKČN se odvedejo v smeri proti severovzhodu mimo objektov in razpršeno ponikajo na nižje ležečem območju, pri objektih pa se izvedejo obodne drenaže.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na plazljivo ogroženem območju, kjer obstaja srednja in majhna verjetnost pojavljanja plazov ter izven erozijsko ogroženega območja oz. območja pojavljanja ploskovne erozije.



Slika 8: Erozija NUV 1 (vir: Atlas voda, marec 2026)



Slika 9: Plazovitost (vir: Atlas voda, marec 2026)

2.6. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

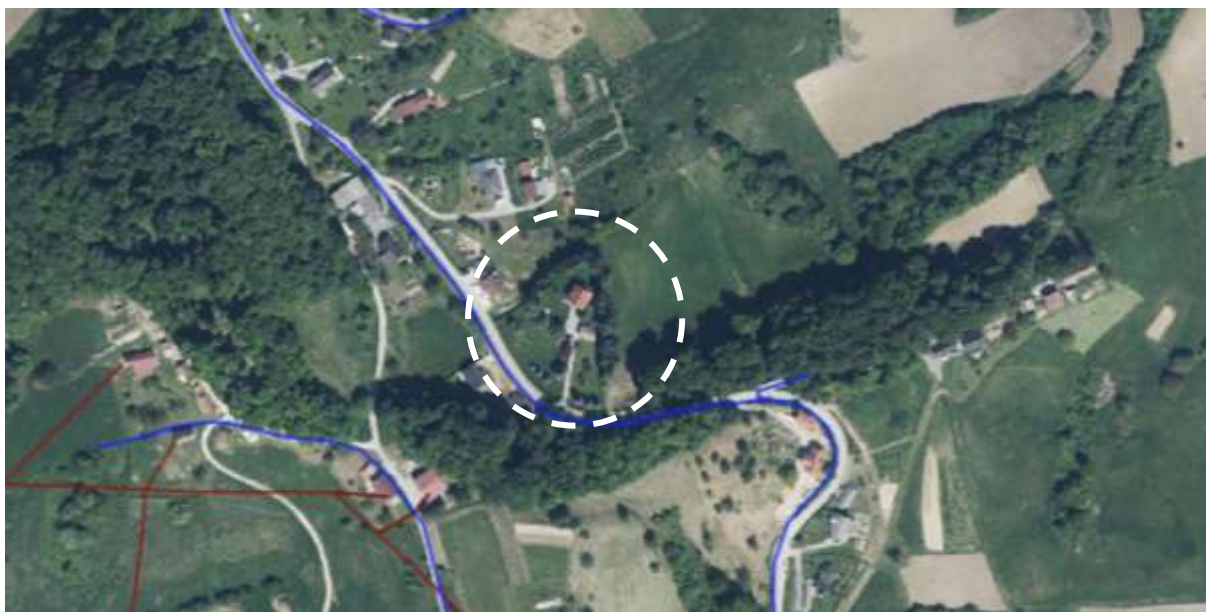
Tik ob območju poteka po južni strani lokalna cesta LC 243521 Nebova in južneje javna pot 744841.



Slika 10: Prikaz cestnega omrežja (vir: iobčina, marec 2026)

Komunalna infrastruktura

Zemljišče je komunalno opremljeno z vodovodom.

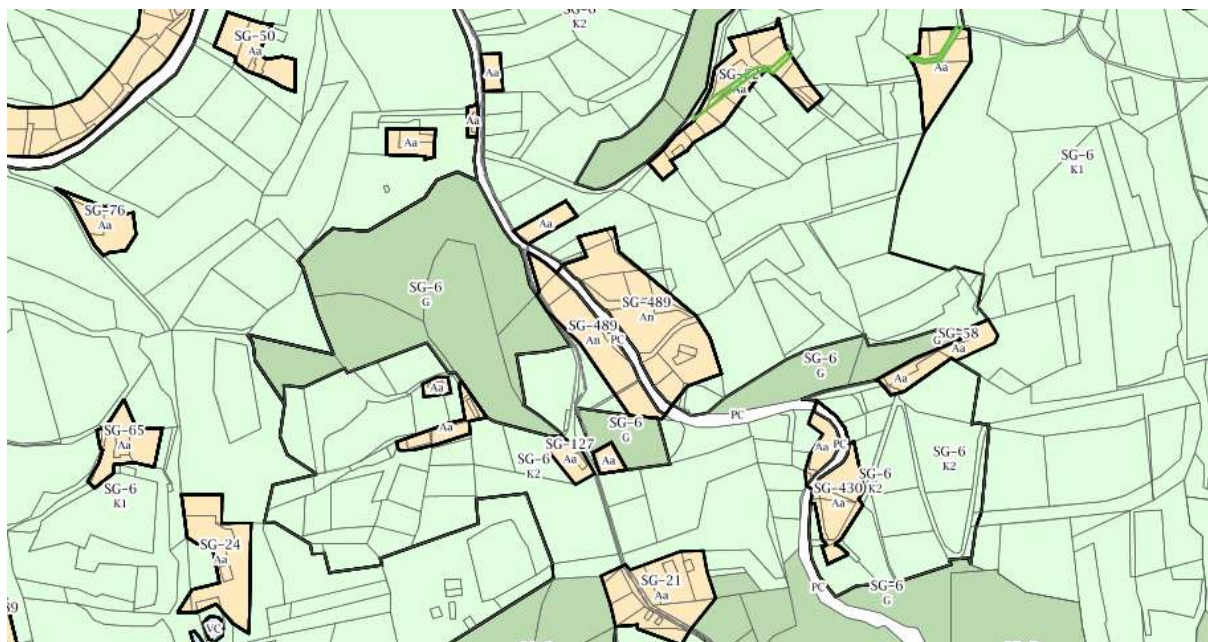


Slika 11: Prikaz GJI omrežja (vir: iobčina, marec 2026).

Odvajanje komunalnih odpadnih voda je skladno s **25. in 117. členom OPN MOM**, ki na območjih, kjer priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni možna, dopušča ureditev individualnega sistema za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Za predvideni objekt je zato predvidena mala komunalna čistilna naprava, podrobna tehnična rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda pa bo določena v fazi projektne dokumentacije ob upoštevanju pogojev pristojnih mnenjedajalcev.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z določili OPN Mestne občine Maribor je obravnavanemu zemljišču opredeljena osnovna namenska raba kot stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve. Zemljišča, kamor se prestavlja del stavbnih zemljišč An, imajo v OPN opredeljeno osnovno namensko rabo kot kmetijska zemljišča in podrobnejšo namensko rabo kot K2 – druga kmetijska zemljišča.



Slika 12: Prikaz GJI omrežja (vir: Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor, maj 2026).

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvorno območje lokacijske preveritve je EUP SG-489 z namensko rabo An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve, obravnavani del predmetne EUP pa je parcela št.: 160/7, k. o. 644 Ruperče.

V strateškem delu OPN so v **11. členu** določena prednostna območja za razvoj dejavnosti in sicer v drugem odstavku c) alineje določa, da se na površinah razpršene poselitve ohranja bivanje in dejavnost kmetijstva, omogoča pa se tudi razvoj turizma in drugih oblik dela na domu.

Poglavje 5. oz. **35. člen OPN** opredeljuje okvirna območja razpršene poselitve, ki so razvidna tudi v grafičnem delu OPN, na karti III. »Okvirna območja naselij in okvirna območja razpršene poselitve«.

V **43. členu OPN** so opredeljena določila za ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve in sicer se obstoječa razpršena poselitve ohranja, obnavlja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime za dopustne posege in dejavnosti.

Na površinah razpršene poselitve se poleg bivanja, dejavnosti vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev in na turistično ponudbo, dopuščajo tudi dejavnosti za zagotavljanje ustreznega bivalnega standarda, za dopolnilne dejavnosti, kmetijstvo, turizem in druge oblike dela na domu. Na vinorodnem območju se prednostno vzpodbuja vinogradništvo in z njim povezane dejavnosti.

Arhitekturno oblikovanje objektov praviloma sledi avtohtonim vzorcem. Na nekaterih območjih se dopušča tudi različno oblikovanje.

V izvedbenem delu OPN je v **63. členu** opredeljena namenska raba prostora in sicer se območja A delijo v tri podsklope, predmet lok. preveritve je podsklop An-strnjeno poseljena območja razpršene poselitve:

A - POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE		
A - površine razpršene poselitve	Aa - površine razpršene poselitve	Območja kmetij in zaselkov, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec.
	An - strnjeno poseljena območja razpršene poselitve	Območja strnjeno poseljene razpršene poselitve.
	Ao - površine druge razpršene poselitve	Ostala območja razpršene poselitve.

V **78. členu OPN** so določene dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP in sicer za namensko rabo An so dopustne dejavnosti bivanje ter kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Med dopustnimi objekti so (med drugim) dopustne eno in dvostanovanjske stavbe (razen dvojčkov).

32	An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve
DOPU-STNE DE-JAVNOSTI	- bivanje, - kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Spremljajoče dejavnosti: - turistične dejavnosti, - druge oblike dela na domu, - trgovina.
DOPUSTNI OBJEKTI	11100 Enostanovanjske stavbe (razen dvojčkov) 11210 Dvostanovanjske stavbe (razen dvostanovanjskih dvojčkov) 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo 12712 Stavbe za rejo živali 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti - Objekti za dopolnilno dejavnost na kmetiji v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji Objekti za potrebe spremljajočih dejavnosti: 12301 Trgovske stavbe (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200,00 m ² BTP objekta ali dela objekta), avtomehanične delavnice (do 300,00 m ² BTP objekta ali dela objekta) 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družbene prireditve in prostori za društvene dejavnosti 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije in knjižnice 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev: samo penzion in gostišče 12112 Gostilne, restavracije, točilnice 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo za dopolnilno dejavnost kmetije 12203 Druge poslovne stavbe: samo za potrebe turistične dejavnosti 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov 12742 Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi: samo gasilski domovi
DRUGI POGOJI	- Druge oblike dela na domu je dopustno umeščati le v dopustne stanovanjske stavbe in ne smejo presegati 49% BTP stanovanjske stavbe.

V **91. členu OPN** so opredeljena določila za velikost stavb in stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel.

A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE							
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)		Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
	RO	AV					
Enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba	P+1+M ali P+1+T	P+1+M	11,00 m	0,40	/	X	0,30
Dvojček/na posamezno enostanovanjsko stavbo	P+1+M ali P+1+T	X	11,00 m	0,40	/	X	0,25
Nestanovanjska stavba na območjih ES, EDS	P+1+M ali P+1+T	X	11,00 m	0,40	/	0,30	X
Nestanovanjska kmetijska stavba	/	X	14,00 m	0,70	/	0,10	X

V **94. členu OPN** so opredeljena določila za vrste dopustnih pomožnih objektov na posamezni PNRP, v 32. točki tudi za namensko rabo An.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je instrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijsko preveritev je mogoče izvesti v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakonodaje o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- **preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;**
- dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;
- omogoči začasno rabo prostora.

4.1. KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij skladnosti	Utemeljitev skladnosti
<i>Občina ima sprejet OPN.</i>	Skladno. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25)
<i>PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).</i>	Skladno. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3
<i>Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m².</i>	Skladno. Predlagana lokacijska preveritev predstavlja preoblikovanje stavbnega zemljišča z izvzajem 783,08 m ² in nadomeščanjem 772,92 m ² . Skupni obseg stavbnega zemljišča se ne poveča, temveč se zmanjša za 10,16 m ² , zato predlagana sprememba ne predstavlja povečanja obsega

	stavnega zemljišča nad dopustno mejo 600 m ² .
<i>Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.</i>	Skladno. Izvorno območje stavbnega zemljišča z namensko rabo An znaša 18.630,05 m². Predlagano preoblikovanje obsega izvzem 783,08 m² in nadomeščanje 772,92 m². Skupni obseg stavbnega zemljišča se po preoblikovanju zmanjša za 10,16 m², zato sprememba ne presega dopustne meje 20 % izvirnega obsega.
<i>Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.</i>	Skladno. Na obravnavanem izvornem območju po razpoložljivih podatkih ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev, ki bi vplivale na izračun izvirnega obsega stavbnega zemljišča oziroma še ne bi bile vključene v veljavni OPN.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

<i>Gre za širitev obstoječih dejavnosti - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju</i>	Skladno. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede zaradi omogočanja gradnje stanovanjske stavbe, torej za dejavnost bivanja, ki je na območju posamične oziroma razpršene poselitve že prisotna in je za namensko rabo An dopustna.
<i>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</i>	Skladno. Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe se umešča ob obstoječo poselitveno strukturo. S preoblikovanjem se ne vzpostavlja nov poselitveni vzorec, temveč se stavbno zemljišče prostorsko prerazporedi na ustrežnejšo lokacijo. Oblikovanje in umestitev objekta morata biti skladna s PIP za namensko rabo An.
<i>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</i>	Skladno. Območje ima zagotovljen dostop preko obstoječega prometnega omrežja oziroma lokalne ceste LC 243521 Nebova. Območje je komunalno opremljeno z vodovodom, podrobni pogoji priključevanja pa se določijo v nadaljnjih fazah projektne dokumentacije. Odvajanje komunalnih odpadnih voda je skladno s 25. in 117. členom OPN MOM, ki na območjih, kjer priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni možna, dopušča ureditev individualnega sistema za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Za predvideni objekt je zato predvidena mala komunalna čistilna naprava, podrobna tehnična rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda pa bo določena v fazi projektne dokumentacije ob upoštevanju pogojev pristojnih mnenjedajalcev.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.

Skladno.

Predlagano preoblikovanje ne povečuje skupnega obsega stavbnega zemljišča. Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe je po namenu in obsegu skladna z značajem obstoječe posamične oziroma razpršene poselitve in ne predstavlja bistvenega povečanja vplivov na okolje ali obstoječo poselitve.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Skladno.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelan je Geološko-geotehnični elaborat, ki v zaključku navede, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Območje obravnave se ne nahaja v območjih zavarovane narave, varovane kulturne dediščine, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.

Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Skladno.

Pri preoblikovanju so upoštrevani lega obstoječe poselitve, dostopnost, konfiguracija terena, obstoječa raba zemljišč in možnost smotrne umestitve stavbnega zemljišča. Nadomeščanje se umešča na prostorsko ustrežnejšo lokacijo ob obstoječi pozidani strukturi in upošteva geološko preverjene razmere dejanskega stanja.

5. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25),
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.
- Spletni portal [ATLAS VODA](#)
- Geološko – geomehansko poročilo (izdelal Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje, št. 045/2026, 2. 5. 2026)

II. GRAFIČNI DEL

- List št. 1: Izsek iz OPN MOM s prikazom območja lokacijske preveritve
- List št. 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (letalski posnetek)
- List št. 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

LOKACIJSKA PREVERITEV

ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Lokacijska preveritev se, skladno s 135. členom ZUreP-3, nanaša, 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 določi oz. preoblikuje obseg obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve.

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 določitev obsega stavbnega zemljišča v delu enote urejanja prostora (EUP) z oznako SG-489 v Mestni občini Maribor.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve določi natančna velikost in oblika 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.

Predmet lokacijske preveritve je določitev oziroma preoblikovanje obsega obstoječega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve. Pobudo za izvedbo lokacijske preveritve je podala lastnica zemljišča, z namenom uskladitve obsega stavbnega zemljišča z dejanskimi prostorskimi danostmi, obstoječo pozidavo, rabo zemljišč in možnostjo smotrne prostorske ureditve, skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

Namen lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere.

V ta namen je družba MASTERPLAN d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Bernarda GOTLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh. (PKA PPN ZAPS 1868), pripravila Elaborat lokacijske preveritve (številka naloge: 002-PA-LP/2026, maj 2026).

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP SG-489. Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 137., 138., 139. in 140. člen 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), ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Mestne Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

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.

Obravnavano območje se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Maribor, v katastrski občini Rupertce, na razgibanem in poseljenem območju Slovenskih goric, ki ima značilnosti ohranjenega vinorodnega prostora z mozaično razporeditvijo poselitve, kmetijskih površin in gozdnih robov. V neposredni okolici območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi stanovanjski objekti ter pomožni oziroma kmetijski objekti, ki tvorijo prepoznavni vzorec posamične oziroma razpršene poselitve.

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.

IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:	Mestna Občina Maribor
Katastrska občina:	Rupertce (644)
Parcele št.:	109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7
Enota urejanja prostora:	SG-489
Podenota urejanja prostora:	Ni opredeljena.
Boniteta kmetijskih zemljišč	48
Podrobnejša namenska raba:	- predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora An – strnjeno poseljena

območja razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Površina celotne EUP SG-489 (An in PC) **20.658,06 m²**

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z namensko rabo An (površina izvirnega območja): **18.630,04 m²**

Podrobnejša namenska raba:

Območje, na katerega se prestavlja oziroma nadomešča del stavbnega zemljišča, je v veljavnem OPN Mestne občine Maribor opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče z oznako K2 v EUP SG-6.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Površine predlaganega preoblikovanja:

Predlagano preoblikovanje obsega:

- **izvzem dela obstoječega stavbnega zemljišča v površini = 782,99 m²,**
- **nadomeščanje stavbnega zemljišča na drugi lokaciji v površini = 772,83 m².**

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša **18.630,04 m²**. Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala **18.619,74 m²**, kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerezporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Maribor Skladno z določili OPN Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) je obravnavanemu zemljišču opredeljena osnovna namenska raba kot stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve. Zemljišča, kamor se prestavlja del stavbnih zemljišč An, imajo v OPN opredeljeno osnovno namensko rabo kot kmetijska zemljišča in podrobnejšo namensko rabo kot K2 – druga kmetijska zemljišča.

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: strnjeno poseljena območja razpršene poselitve (z oznako An).

Po evidenci dejanske rabe zemljišč je območje lokacijske preveritve delno opredeljeno kot **kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov** – šifra 1100, delno pa kot **pozidano oziroma sorodno zemljišče** – šifra 3000.

UTEMELJITEV (OBRAZLOŽITEV)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je inštrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam.

Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijsko preveritev je mogoče izvesti v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakonodaje o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine:

- preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;**
- dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;**
- omogoči začasno rabo prostora.**

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 izvirno 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.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

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 se s predlaganim ne spreminja.

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvirno območje lokacijske preveritve je EUP SG-489 z namensko rabo An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve, obravnavani del predmetne EUP pa je parcela št.: 160/7, k. o. 644 Ruperče.

V strateškem delu OPN so v **11. členu** določena prednostna območja za razvoj dejavnosti in sicer v drugem odstavku c) alineje določa, da se na površinah razpršene poselitve ohranja bivanje in dejavnost kmetijstva, omogoča pa se tudi razvoj turizma in drugih oblik dela na domu.

Poglavje 5. oz. **35. člen OPN** opredeljuje okvirna območja razpršene poselitve, ki so razvidna tudi v grafičnem delu OPN, na karti III. »Okvirna območja naselij in okvirna območja razpršene poselitve«.

V **43. členu OPN** so opredeljena določa za ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve in sicer se obstoječa razpršena poselitev ohranja, obnavlja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime za dopustne posege in dejavnosti.

Na površinah razpršene poselitve se poleg bivanja, dejavnosti vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev in na turi stično ponudbo, dopuščajo tudi dejavnosti za zagotavljanje ustreznega bivalnega standarda, za dopolnilne dejavnosti, kmetijstvo, turizem in druge oblike dela na domu. Na vinorodnem območju se prednostno vzpodbuja vinogradništvo in z njim povezane dejavnosti.

Arhitekturno oblikovanje objektov praviloma sledi avtohtonim vzorcem. Na nekaterih območjih se dopušča tudi različno oblikovanje.

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša 18.630,04 m². Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala 18.619,74 m², kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Splošno

Na območju obravnave niso evidentirana območja zavarovane narave, enote varovane kulturne dediščine, varovalni gozdovi ali gozdni rezervati.

Ohranjanje voda in ogrožena območja

Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti. Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj opozorilnega območja, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelan je **Geološko-geotehnični elaborat** (izdelal Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje, Legen 96a, 2380 Slovenj Gradec št. 045/2026, 2.5.2026), ki v zaključku navede, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

Tik ob območju poteka po južni strani lokalna cesta LC 243521 Nebova in južneje javna pot 744841.

Komunalna infrastruktura

Zemljišče je komunalno opremljeno z vodovodom.

OPIS SKLADNOSTI Z IZVEDBENIM DELOM OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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. Morebitne predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

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;

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj

Utemeljitev skladnosti

Občina ima sprejet OPN.

Skladno.

Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25)

PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).

Skladno.

PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN ne opredeljeno kot strnjene površine razpršene poselitve (z oznako An). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m².

Skladno.

Gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča in ne za širitev.

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.

Skladno.

Gre za preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča in ne za širitev.

Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.

Skladno.

Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Gre za širitev obstoječih dejavnosti - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju

Skladno.

Preoblikovanje se izvede zaradi omogočanja gradnje stanovanjske stavbe, torej za dejavnost bivanja, ki je na območju posamične oziroma razpršene poselitve že prisotna in je za namensko rabo An dopustna.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

Skladno.

Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe se umešča v območje obstoječe posamične oziroma razpršene poselitve. S preoblikovanjem se ne povečuje skupni obseg stavbnega zemljišča, temveč se zemljišče prostorsko prerazporedi na ustrežnejšo lokacijo. Oblikovanje in umestitev objekta morata biti skladna s PIP za namensko rabo An.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Skladno.

Območje je komunalno opremljeno z vodovodom. Dostop je zagotovljen preko obstoječega prometnega omrežja oziroma lokalne ceste LC 243521 Nebova.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

Skladno.

Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča brez povečanja njegovega skupnega obsega. Predvidena gradnja ene stanovanjske stavbe po namenu in obsegu ne predstavlja bistvenega povečanja vplivov na okolje ali na obstoječo posamično poselitev.

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Skladno.

Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelan je Geološko-geotehnični elaborat, ki v zaključku navede, da predvidena gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima in je ob upoštevanju ukrepov skladna z določili ZUreP-3 ter Zakonom o vodah. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Območje obravnave se ne nahaja v območjih zavarovane narave, varovane kulturne dediščine, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.

Obravnavano zemljišče ne leži v vodovarstvenem območju in se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču. Območje ni zajeto v Območje veljavnosti rezultatov integralne karte razredov poplavne nevarnosti.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Skladno.

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.

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.

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. 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7; Enota urejanja prostora: SG-489 - 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.

V Mariboru, julij 2026

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



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

OBČINSKI URBANIST

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

T: 02 220 1 485

E: tomaz.kancler@maribor.si

OBRAZLOŽITEV predloga SKLEPA

O POTRĐITVI LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489, k.o. 644-RUPERČE, V MESTNI OBČINI MARIBOR (ID PA 7644)

Mestna občina Maribor je 20.05.2026 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP SG-489, katastrska občina: Ruperče (644), parcele št.: 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7; v Mestni občini Maribor), s priloženim Elaboratom lokacijske preveritve (številka naloge: 002-PA-LP/2026, maj 2026), ki ga je pripravila družba MASTERPLAN d.o.o., Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, zanjo ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Bernarda GOTLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh. (PKA PPN ZAPS 1868).

Postopek lokacijske preveritve se v zbirki prostorskih aktov vodi pod **ID številko: 7644**.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji. Površina celotne EUP SG-489 (An in PC) 20.658,06 m²; Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi z namensko rabo An (površina izvirnega območja): 18.630,04 m².

Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo enostanovanjske stavbe. S sklepom o potrditvi lokacijske preveritve 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 ZUreP-3. Izvorno 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.

Vrsta predlagane spremembe:

Predlagana sprememba predstavlja preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča v strnjeno poseljenem območju razpršene poselitve (An). Del obstoječega stavbnega zemljišča se izvzame, primerljiva površina pa se nadomesti na prostorsko ustrežnejši lokaciji.

Površine predlaganega preoblikovanja:

- **izvzem dela obstoječega stavbnega zemljišča v površini** = 782,99 m²,
- **nadomeščanje stavbnega zemljišča na drugi lokaciji v površini** = 772,83 m².

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča An znaša 18.630,04 m². Po izvedenem preoblikovanju bo površina stavbnega zemljišča znašala 18.619,74 m², kar pomeni, da se skupni obseg stavbnega zemljišča ne povečuje, temveč se z lokacijsko preveritvijo izvede le njegova prostorska prerazporeditev oziroma uskladitev z dejanskimi prostorskimi danostmi.

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.

Pridobljeno je pozitivno mnenje Ministrstva za varstvo narave in prostora – Družba republike Slovenije za vode. 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 in 75/25 in 14/26) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25), je Mestni svet Mestne občine Maribor na 38. redni seji, dne, 13.10.2026 sprejel

S K L E P

O POTRĐITVI LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO SG-489, K.O. 644-RUPERČE, V MESTNI OBČINI MARIBOR (ID PA 7644)

1. člen

(območje lokacijske preveritve)

(1) Mestni svet Mestne občine Maribor potrjuje lokacijsko preveritev z identifikacijsko številko lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov 7644, ki se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 115/6, 115/7, 115/10, 115/12, 115/13, 159/1, 159/3, 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 160/7, k.o. 644-Ruperče in se po določilih Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SG-489.

(2) Elaborat lokacijske preveritve je pripravilo podjetje Masterplan d.o.o. Maribor pod številko 002-PA-LP/2026, maj 2026.

2. člen

(preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Del stavbnega zemljišča, ki se v okviru preoblikovanja nadomešča, posega na zemljišča s parcelno številko 160/3, 160/5, 160/6, 160/7, k.o. 644-Ruperče. Na območju nadomeščanja stavbnega zemljišča se določi namenska raba prostora An – strnjeno poseljena območja razpršene poselitve.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se na severovzhodnem delu območja izvzame del stavbnega zemljišča v velikosti 783,08 m², na jugovzhodnem delu pa se nadomesti stavbno zemljišče v velikosti 772,92 m². Skupni obseg stavbnega zemljišča se s preoblikovanjem ne poveča, temveč se zmanjša za 10,16 m².

(3) Za območje širitve stavbnega zemljišča je izdelano Geološko – geomehansko poročilo (Damjan Pejovnik s. p., Geološke raziskave in svetovanje Legen 96a, 2380 Slovenj Gradec, št. Geo/mn - 045/2026, maj 2026), iz katerega izhaja, da gradnja ne bo poslabšala plazovne ali erozijske ogroženosti, ne bo bistveno spremenila vodnega režima. Nosilnost tal je ocenjena kot zadostna, vendar nekoliko neenakomerna, zato je priporočeno temeljenje na temeljni plošči z ustrezno utrjenim tamponskim nasutjem.

(4) Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je prikazano v grafičnem delu sklepa o lokacijski preveritvi.

3. člen
(končni določbi)

(1) Po sprejemu na Mestnem svetu Mestne občine Maribor se Sklep o lokacijski preveritvi objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osem (8) dni po objavi.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka:

Datum:

župan
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša ARSENOVIČ