



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mop.gov.si

Občina Ormož

Ptujska cesta 6

2270 Ormož

obcina.ormoz@ormoz.si

Številka: 35038-145/2026-2560-3

Datum: 23. 6. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »EU57« za parcelo št. 431/1 k.o. 326 Bresnica

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7542)

Zveza: Vloga Občine Ormož št. 350-0006/2026 z dne 15. 6. 2026

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »EU57« za parcelo št. 431/1 k.o. 326 Bresnica.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

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

Obrazložitev:

1. Vloga

Občina Ormož je z vlogo št. 350-0006/2026 z dne 15. 6. 2026 ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »EU57« za parcelo št. 431/1 k.o. 326 Bresnica (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje UMARH d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS PA PPN 1715.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »EU57« za parcelo št. 431/1 k.o. 326 Bresnica
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7542

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

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

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

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

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP EU57 (parc. št. 431/1, k.o. 326 – Bresnica, v občini Ormož), na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 7/2017; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož - spremembe in dopolnitve 3 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/25) in Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 66/25)), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

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

Površina izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 1581 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na južni strani izvzame 259,65 m², ki se jih v istem obsegu 259,65 m² nadomesti na jugovzhodni strani izvirnega območja. Navedeno je v skladu z določili prvega odstavka 134. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafike razvidno, da se predlagano preoblikovanje ustrezno stika z izvirnim območjem.

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

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

V elaboratu so navedeni in ustrezno utemeljeni relevantni prostorski izvedbeni pogoji, ki so v veljavnem OPN Občine Ormož določeni za območje lokacijske preveritve za EUP EU57, za katere je navedeno, da bodo pri predvidenem posegu v prostor upoštevani.

Območje predmetne lokacijske preveritve se nahaja na območju naravnih vrednot in na območju za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS. Ministrstvo priporoča, da se glede navedenega pridobijo mnenja pristojnih NUP. Prav tako se območje predmetne lokacijske preveritve nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi in na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov. Elaboratu je priloženo Geološko geomehansko poročilo, št. GP - 201/2025. Navedeno je, da se izsledke in navodila iz GG poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.

V elaboratu je upoštevanje fizičnih lastnosti območja obravnavane posamične poselitve ustrezno utemeljeno na način, da se sprememba obsega stavbnega zemljišča predlaga na ravninski teren, na območje s prisojno lego in na območje, ki ni plazljivo. Navedeno je še, da se upošteva obstoječo pozidavo in dostopnost do obravnavanega območja.

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

V elaboratu so v poglavju 2.5 »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3«, poleg upoštevanja prostorskih izvedbenih pogojev, fizičnih lastnosti zemljišča in pravnih režimov, utemeljene tudi ostale določbe 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) in sicer, da:

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

Ministrstvo ugotavlja, da je gradivu priložen obrazec glede izpolnjevanja kriterijev za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za preveritev skladnosti elaborata predmetne lokacijske preveritve z ZUreP-3, ki ga je izpolnil občinski urbanist.

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

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem.

Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

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

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

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

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

Pripravila:
Eva Metelko

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:

- obcina.ormoz@ormoz.si