Občina Makole

Makole 35, 2321 Makole, Slovenija
t + 386 (0)2 80 29 200 **f** + 386 (0)2 80 29 250
e info@obcina-makole.si **s** www.obcina-makole.si

Številka: 350-2/2026-3
Datum: 24. 08. 2026

Zadeva: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA - Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »ZN3« za parcele št. 221 in 223/2, obe k.o. 773 - Pečke

I. UVOD

To mnenje predstavlja preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3). Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve ter veljavnih Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Predmet pregleda je Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP ZN3 na območju k.o. 773 Pečke, št. 26-LP-10, Umarh d.o.o., junij 2026, dopolnitev avgust 2026, skupaj z grafičnim in vektorskim delom ter geološko-geomehanskim mnenjem.

Pri preoblikovanju in določitvi natančne oblike ter velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upoštevajo določbe 32. in 135. člena ZUreP-3, prostorski izvedbeni pogoji OPN, fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi na obravnavanem območju.

Lokacijska preveritev bo omogočala novogradnjo stanovanjske stavbe za potrebe bivanja. Na območju PNRP A je bivanje dopustna dejavnost, stanovanjske stavbe pa so dopustna vrsta objektov po 99. členu OPN Občine Makole.

II. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	PODATEK
vlagatelj pobude (pooblaščenec)	Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj ,
namen lokacijske preveritve	določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/13, 39/13, 20/16, 15/18, 24/25 in 24/26; v nadaljevanju: OPN)
zemljišča, na katera se lokacijska preveritev nanaša	deli parcel št. 218, 221, 223/2 in 223/3, vse k.o. 773 Pečke EUP: ZN3

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE	PODATEK
izvorno območje posamične poselitve iz OPN	deli parcel št. 218, 223/2 in 223/3, vse k.o. 773 Pečke površina: 1.991,90 m² oziroma po končni dopolnitvi EUP: ZN3 PNRP: A - površine razpršene poselitve
podrobnejši podatki glede spremembe območja posamične poselitve	izvzem 567,61 m² na delih parcel št. 223/2 in 223/3 ter dodatek 567,61 m² na delih parcel št. 221 in 223/2, obe k.o. 773 Pečke
povečanje oziroma zmanjšanje	0 %; skupna površina stavbnega zemljišča ostane nespremenjena
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih	/
naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP ZN3 na delih parcel št. 218, 221, 223/2 in 223/3, vse k.o. 773 Pečke
izdelovalec elaborata	Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
številka elaborata	26-LP-10
datum izdelave	junij 2026, dopolnitev avgust 2026
pooblaščena prostorska načrtovalka	Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

III. NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen preoblikovanja ter določitve natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v EUP ZN3.

Investitor želi na parcelah št. 221 in 223/2, k.o. 773 Pečke, zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve je po površini zadostno, vendar njegova obstoječa oblika zaradi lege obstoječih objektov in potrebnih odmikov ne omogoča racionalne umestitve nove stavbe in pripadajočih zunanjih površin.

Z lokacijsko preveritvijo se zato predlaga preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča: iz zahodnega oziroma jugovzhodnega dela izvornega območja se izvzame 567,61 m², na severni strani pa se doda enaka površina. Skupna velikost stavbnega zemljišča ostane 1.991,90 m².

Predlagana mikrolokacija leži na bolj uravnanem vršnem delu terena. Geološko-geomehansko mnenje lokacijo ocenjuje kot na videz stabilno in brez znakov labilnosti ali erozije, ob upoštevanju pogojev za temeljenje in zlasti ustrezno odvodnjavanje meteornih in drenažnih voda.

Na PNRP A je po drugem odstavku 99. člena OPN bivanje izrecno dopustna dejavnost. Predvidena nova stanovanjska stavba je zato glede namembnosti dopustna; glede na obstoječe stanovanjske objekte na območju pomeni nadaljevanje oziroma dopolnitev obstoječe dejavnosti bivanja.

IV. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVAMI

1. Elaborat lokacijske preveritve je izdelala oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po predpisih, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

2. Dopolnjeni elaborat lokacijske preveritve vsebinsko izkazuje podatke, potrebne za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3

3. Dopolnjeni elaborat lokacijske preveritve je skladen z določbami ZUreP-3 in z določbami OPN Občine Makole.

4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve je skladen s Priporočili MOP. Preveritev skladnosti grafičnega dela s strani občinskega urbanista po ZUreP-3 ni predvidena, zato se v tem delu ugotovitev smatra kot priporočilne narave.

Obrazložitev

1. Preveritev usposobljenosti izdelovalca
Elaborat je izdelala Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., vpisana v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije kot pooblaščena arhitektka in pooblaščena prostorska načrtovalka pod identifikacijsko številko ZAPS 1715 PA PPN. S tem je izpolnjen pogoj iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Preveritev vsebinske ustreznosti elaborata LP

Opis vsebine elaborata LP	Ocena	Opomba
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	**DA**	PDF in predpisani vektorski podatki;
elaborat sestavljata tekstualni in grafični del	**DA**	
naziv LP, izdelovalec, PPN in datum izdelave	**DA**	
navedba povezanih prostorskih aktov in predhodnih LP	**DA**	na območju predhodna LP ni evidentirana
navedba katastrske občine in parcel	**DA**	218, 221, 223/2 in 223/3, k.o. 773 Pečke
seznam podatkovnih virov	**DA**	
seznam dodatne strokovne dokumentacije	**DA**	geološko-geomehansko mnenje
navedba namena po 134. členu ZUreP-3	**DA**	preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve
podrobna utemeljitev namena	**DA**	nadaljevanje dejavnosti bivanja in funkcionalnejša mikrolokacija
opis spremembe z navedbo površin in deleža	**DA**	567,61 m² izvzema in enaka površina dodatka; 0 % neto spremembe
utemeljitev fizičnih lastnosti zemljišča in 32. člena ZUreP-3	**DA**	ob upoštevanju geotehničnih pogojev

3. Preveritev skladnosti elaborata LP z ZUreP-3

Kriterij	DA	NE	Nima vpliva	Opomba
Občina ima sprejet OPN.	**X**			Velja OPN Občine Makole.
PNRP na območju LP je posamična poselitev oziroma se kot taka šteje.	**X**			Izvorno območje ima PNRP A v EUP ZN3; po 307. členu ZUreP-3 se šteje kot posamična poselitev.

Kriterij	DA	NE	Nima vpliva	Opomba
Sprememba obsega ne presega 600 m².	X			Stavbno zemljišče se samo preoblikuje; izvzem in dodatek znašata po 567,61 m².
Sprememba ne presega 20 % izvornega obsega.	X			Neto sprememba površine je 0 %.
Upoštevana je boniteta kmetijskih zemljišč.	X			Bonitete so višje od 40, zato se predlaga preoblikovanje brez neto povečanja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP.	X			Na obravnavanem območju predhodna LP ni evidentirana.
Preoblikovanje se izvede za gradnjo objekta za izvajanje obstoječe dejavnosti.	X			Na območju že obstaja bivanje; nova stanovanjska stavba pomeni nadaljevanje oziroma dopolnitev te dejavnosti.
Ohranja ali izboljša se arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	X			Nova stavba se umešča ob obstoječo skupino objektov; zanjo veljajo PIP OPN glede lege, velikosti in oblikovanja.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena.	X			Priključevanje in dostop se dokončno preverita z mnenji upravljavcev GJI in občinske ceste.
Vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	X			Gre za eno stanovanjsko stavbo; posebne vplive je treba omejiti z ukrepi iz geotehničnega mnenja in mnenj NUP.
Načrtovani posegi niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	X			Območje je v Krajinskem parku Štatenberg ter delno na erozijskem in plazljivem območju; skladnost se potrdi z mnenji s področja narave in voda.

Kriterij	DA	NE	Nima vpliva	Opomba
Upoštevane so fizične lastnosti zemljišča.	**X**			Mikrolokacija je na uravnanem delu; temeljenje in odvodnjavanje se izvedeta po geološko-geomehanskem mnenju.

4. Preveritev skladnosti elaborata LP z OPN Občine Makole

Kriterij	Ocena	Utemeljitev
Skladnost s strateškim delom OPN	**DA**	OPN spodbuja ohranjanje avtohtone poselitve na območjih razpršene poselitve. Predlagana ureditev ohranja obstoječi zaselek in ne povečuje skupnega obsega stavbnega zemljišča.
EUP in PNRP	**DA**	Območje je v EUP ZN3; izvorna PNRP je A - površine razpršene poselitve.
99. člen - namembnost in vrste posegov	**DA**	Bivanje je dopustna dejavnost, stanovanjske stavbe pa so dopustna vrsta objektov. Povezave nove stanovanjske stavbe s kmetijskim gospodarstvom ni treba posebej dokazovati.
100. člen - lega objektov	**DA**	Lega se prilagodi plastnicam, obstoječi prometnici, dostopu in racionalni gradnji.
101. člen - velikost objektov	**DA**	Prostornina družinske stanovanjske hiše je do 1.000 m³, največja etažnost sta dve bivalni etaži nad urejenim terenom.
102. člen - oblikovanje objektov	**DA**	Gradbena masa, tlorisno razmerje, dvokapna streha in drugi elementi se uskladijo z objekti v soseščini.
103. člen - parcelacija	**DA**	Gradbena parcela mora omogočiti objekt, dostope, parkiranje, odprte bivalne površine in priključevanje.
111.-121. člen - skupni PIP	**DA, ob mnenjih NUP**	Upoštevajo se pogoji za GJI, varstvo okolja, naravo, vode, varstvo pred nesrečami in druge splošne zahteve.
Pravni režimi	**DA**	Krajinski park Štatenberg ter erozijska in plazljiva ogroženost se upoštevajo v skladu z mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V. SKLEPNA UGOTOVITEV

Na podlagi pregleda dopolnjenega elaborata LP, določb ZUreP-3 in OPN Občine Makole občinski urbanist ugotavlja, da je dopolnjeni Elaborat lokacijske preveritve št. 26-LP-10 skladen z določbami ZUreP-3 in OPN Občine Makole.

Ugotavlja se, da je dopolnjeni elaborat skladen z določbami ZUreP-3 in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/13, 39/13, 20/16, 15/18, 24/25 in 24/26; v nadaljevanju: OPN). Predlagano preoblikovanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi se nanaša na EUP ZN3 in na dele parcel št. 218, 221, 223/2 in 223/3, vse k.o. 773 Pečke. Iz območja stavbnega zemljišča se izvzame 567,61 m² in se enaka površina doda na drugi strani izvornega območja, zato se skupna površina stavbnega zemljišča ne spremeni.

Skladnost predlagane rešitve s predpisi s področja kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave, voda, občinskih cest ter gospodarske javne infrastrukture se v nadaljevanju postopka preveri še z mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Občina bo nadaljevala postopek s pridobivanjem mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora in z javno objavo elaborata. Končno odločitev o potrditvi ali zavrnitvi lokacijske preveritve sprejme Občinski svet Občine Makole.

Občinski urbanist
Mag. Igor Erker
Direktor občinske uprave