



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 3503-15/2025-35

Datum: 2. 3. 2026

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 31. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj**
- PRIPRAVILA:** Oddelek za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20, 11/23 in 3/26) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20, 11/23 in 3/26)
- POROČEVALEC:** Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

PRILOGE:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- elaborat lokacijske preveritve z mnenji nosilcev urejanja prostora

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20, 11/23 in 3/26) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel

SKLEP

o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ima identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu 6740 in se nanaša na zemljišča s parcelnimi št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj ter se po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24, 4/25 – lokacijska preveritev in 6/25 – sklep o tehnični posodobitvi; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja na delu enote urejanja prostora OP06 - 1 ODPRTI PROSTOR na levem bregu reke Drave, Ptuj – odprti del Nove vasi, na katerem je namenska raba delno območje kmetijskih zemljišč (K1 – najboljše kmetijsko zemljišče) in delno območje stavbnih zemljišč (A - površina razpršene poselitve).

2. člen

(1) Oblika in velikost območja stavbnih zemljišč se preoblikuje in določi tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, ki ga je izdelala podjetje UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. elaborata: 25-LP-09 z datumom november 2025 (v nadaljnjem besedilu: elaborat lokacijske preveritve).

(2) Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike območja stavbnih zemljišč je določen v elaboratu lokacijske preveritve, ki je priloga tega sklepa.

3. člen

(1) Na zemljiščih iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 134. in 135. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 190/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanjem besedilu: ZUreP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. Gre za preoblikovanje območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi na delu parcel št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj glede na obseg, ki je kot izvorno določen v veljavnem OPN. Preoblikovanje izvorno določenega območja stavbnih zemljišč obravnava izvzem 112,37 m² severovzhodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/3, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj in izvzem 123,88 m² zahodnega dela obstoječega

stavbnega zemljišča na parceli št. 9/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuju. Enaka površina, to je 236,25 m², se doda na severozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuju. Površina izvirnega območja posamične poselitve v OPN znaša 3.160 m² in se po preoblikovanju ne bo spremenila.

(2) Gradnja nove stanovanjske stavbe in drugih predvidenih objektov na stavbnem zemljišču, ki s tem sklepom spreminja obliko, se dopusti po določenih OPN, ki se nanašajo na podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve, upoštevati pa je treba tudi skupne prostorske izvedbene pogoje iz OPN.

4. člen

(1) Ta sklep se skupaj z elaboratom lokacijske preveritve in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen. Ta sklep se skupaj z grafičnim prikazom »Prikaz sprememb območja posamične poselitve« objavi tudi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Mestne občine Ptuj (<http://www.ptuj.si>).

(2) Mestna občina Ptuj posreduje ta sklep Upravni enoti Ptuj, Ministrstvu za naravne vire in prostor pa posreduje ta sklep skupaj z elaboratom lokacijske preveritve.

(3) Mestna občina Ptuj vnese podatek o spremenjeni obliki stavbnega zemljišča v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa ta podatek ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

5. člen

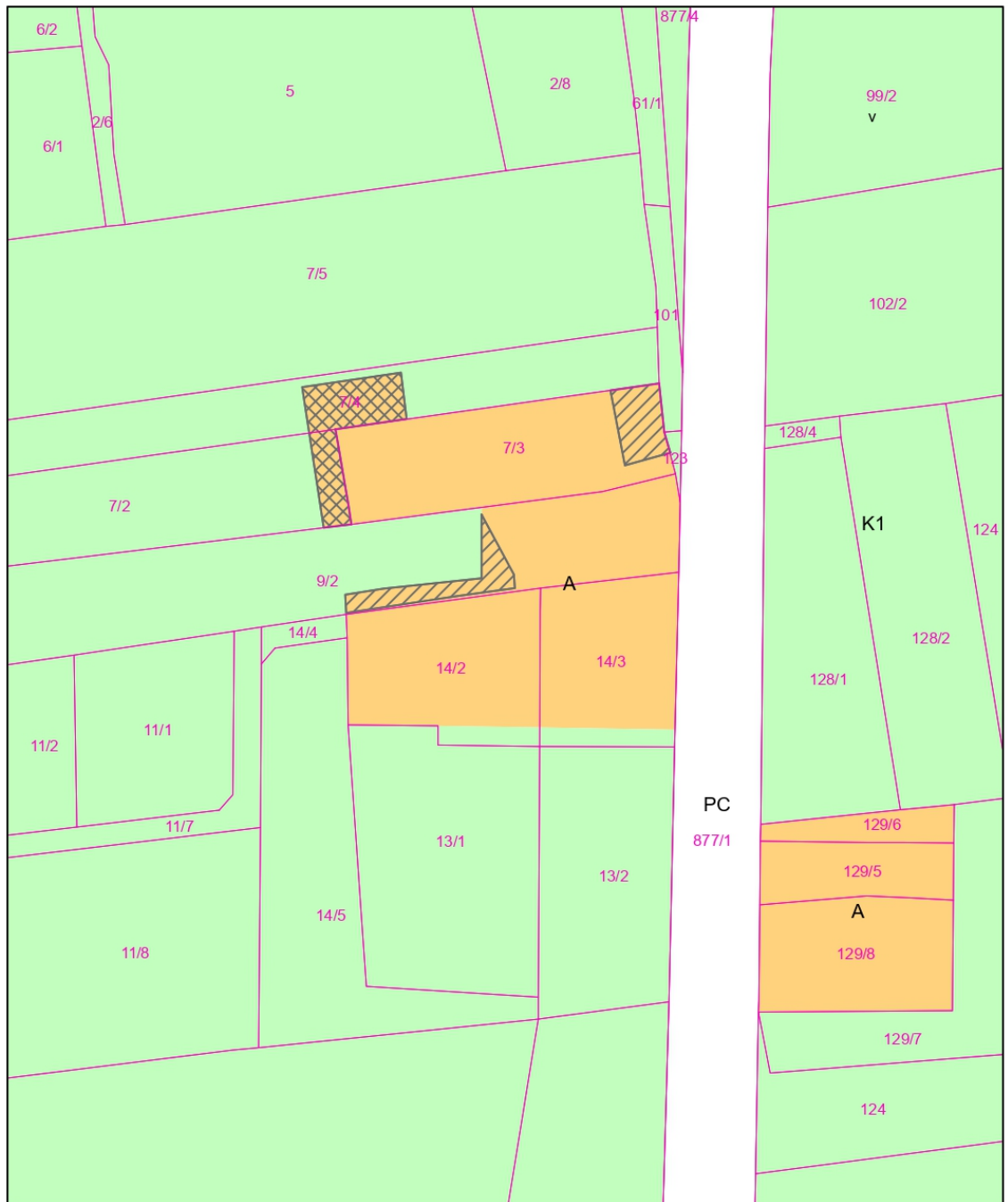
Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3503-15/2025

Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu: 6740

Ptuj, dne

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
 - območje izvzete/preoblikovane izvorne površine
 - območje dodane/preoblikovane izvorne površine
- Podrobnejša namenska raba:
- izvorno območje posamične poselitve - A
 - najboljše kmetijsko zemljišče - K1
 - površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2; VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta: 25-LP-09	datum: NOVEMBER 2025	merilo: 1:1000	list: 3
---------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------

OBRAZLOŽITEV:

Podjetje UMARH d.o.o. je po pooblastilu investitorja na podlagi prvega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) dne 5. 8. 2025 po e-pošti vložilo pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve na območju Mestne občine Ptuj z namenom, da se zagotovi pogoje za novogradnjo stanovanjske hiše zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parcelah 7/2, 7/3 in 7/4, vse k.o. Nova vas pri Ptuj in omogoči ureditev treh dovolj velikih gradbenih parcel z urejenimi dostopi. Pobudi je priložilo Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj (izdelovalec: UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. elaborata: 25-LP-09 z datumom avgust 2025). Občinska urbanistka je predmetni elaborat lokacijske preveritve pregledala in izdelovalcu 5. 9. 2025 poslala predloge za dopolnitev. Izdelovalec je dopolnjen elaborat lokacijske preveritve poslal po e-pošti dne 6. 10. 2025. Ker elaborat lokacijske preveritve po pregledu občinske urbanistke ni bil ustrezno pripravljen, ga je izdelovalec še dvakrat dopolnil v mesecu novembru 2025.

Namen predmetne lokacijske preveritve je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu parcel št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj glede na obseg, ki je kot izvorno določen v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN). Preoblikovanje izvorno določenega območja stavbnih zemljišč obravnava izvzem 112,37 m² severovzhodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/3, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj in izvzem 123,88 m² zahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 9/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj. Enaka površina, to je 236,25 m², se doda na severozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuj. Površina izvornega območja posamične poselitve v OPN znaša 3.160 m² in se po preoblikovanju ne bo spremenila.

Cilj predmetne lokacijske preveritve je zagotoviti pogoje za novogradnjo stanovanjske hiše zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parcelah 7/2, 7/3 in 7/4, vse k.o. Nova vas pri Ptuj in omogočiti ureditev treh dovolj velikih gradbenih parcel z urejenimi dostopi. Obravnavano območje stavbnih zemljišč je namreč za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 7/3 in 9/2, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, saj poteka po sredini dovozna pot do obstoječe stanovanjske hiše, ki preseka nepozidano stavbno zemljišče na dva dela, ki sta po površini premajhna za oblikovanje dveh gradbenih parcel za stanovanjsko hišo. Zaradi tega razloga se izvorno določeno območje stavbnih zemljišč s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje tako, da bo možno na delu parcel št. 7/2, 7/3 in 7/4, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo.

S strani občinske urbanistke je bilo ugotovljeno, da je elaborat lokacijske preveritve z datumom november 2025 skladen z določbami ZUreP-3 (135. člen v povezavi z 32. členom) in določbami OPN.

Iz vidika presoje skladnosti elaborata s predpisi so bila v postopku lokacijske preveritve pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora z naslednjih področij: prostorskega razvoja, kmetijstva, rabe in upravljanja z vodami, oskrbe z električno energijo, telekomunikacij, elektronskega komunikacijskega omrežja, oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda. Negativnih mnenj nosilcev urejanja prostora v postopku ni bilo. Mnenja so vključena v elaborat lokacijske preveritve, ki je priloga predmetnega sklepa.

V postopku lokacijske preveritve so bili poravnani stroški lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o stroških lokacijske preveritve v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/18) in 139. členom ZUreP-3. Mestna občina Ptuj je dne 12. 11. 2025 izdala Sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve št. 3503-15/2025-9, investitor pa je nadomestilo stroškov plačal v zahtevanem roku.

Od ponedeljka 9. 2. 2026 do vključno torika 24. 2. 2026 je potekala javna razgrnitev predmetnega elaborata lokacijske preveritve. V času javne razgrnitve ni bilo podanih predlogov in pripomb javnosti na razgrnjeno gradivo, zato mestnemu svetu ni potrebno obravnavati stališč do podanih predlogov in pripomb javnosti.

Glede na navedeno predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, da po obravnavi sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, v predloženem besedilu.

Pripravila:
Urška Jambrovič

Nuška Gajšek
županja