



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1« ZA PARCELI ŠT. 531/3 IN
536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	24-LP-15
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, februar 2025





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »BRE1« ZA PARCELI ŠT. 531/3 IN
536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI**

Pripravljavec prostorskega akta:

OBČINA OPLOTNICA

Goriška cesta 4
2317 Oplotnica

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ d.o.o.

Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis



Odgovorna prostorska načrtovalka:

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Lah, ekonomist



KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1. 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
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3. Seznam podatkovnih virov
- 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Območja varovanj in omejitev
- 2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve



1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 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:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1« ZA PARCELI ŠT. 531/3 IN 536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI

Povezani prostorski akti:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/15) – **ID 530** – v nadaljevanju Odlok

Tehnični popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradni list RS, št. 26/2015) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 68/15) – **ID 2540**

Odlok o prvih spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/21) – **ID 1041**

Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/22) – **ID 1839**

Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Oplotnica, pete spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 19/24) – **ID 3670**

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 762 Brezje pri Oplotnici
Parcelna številka: 531/3, 536/2

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Oplotnica
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=oplotnica>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Oplotnica
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina
- Atlas voda, DRSV
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- Geološko geotehnično poročilo. št. projekta GG 202/12/24, izdelovalec GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna; izdelano januar 2025

1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 531/3 in 536/2, obe k.o. 762 Brezje pri Oplotnici.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP BRE1

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 3038 m²

Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki iz OPN za parcelo št. 531/3, k.o. 762 Brezje pri Oplotnici:

- Enota urejanja prostora (EUP): BRE1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1744,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 32

Podatki iz OPN za parcelo št. 536/2, k.o. 762 Brezje pri Oplotnici:

- Enota urejanja prostora (EUP): BRE1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 961,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 32

Navedba zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

- 531/5
- 531/6
- 536/1
- 990/2



2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Oplotnica)



Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Oplotnica)

Parcela št. 531/3; k.o. 762 Brezje pri Oplotnici je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno drugo kmetijsko zemljišče K2. Spada v EUP BRE1.

Parcela št. 536/2; k.o. 762 Brezje pri Oplotnici je v celoti kmetijsko zemljišče z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča in del EUP BRE1.



Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz južne smeri na obstoječo stanovanjsko stavbo



Pogled iz severne smeri na obstoječo stanovanjsko stavbo

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja na varovanih območjih varstva narave (ekološko pomembnih območjih).

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja na območju varovane kulturne dediščine – vplivno območje spomenika Zlakova – Cerkev sv. Martin. Cerkev stoji na griču v jugozahodnem delu naselja Zlakova, severovzhodno od Zreč.

Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS

Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

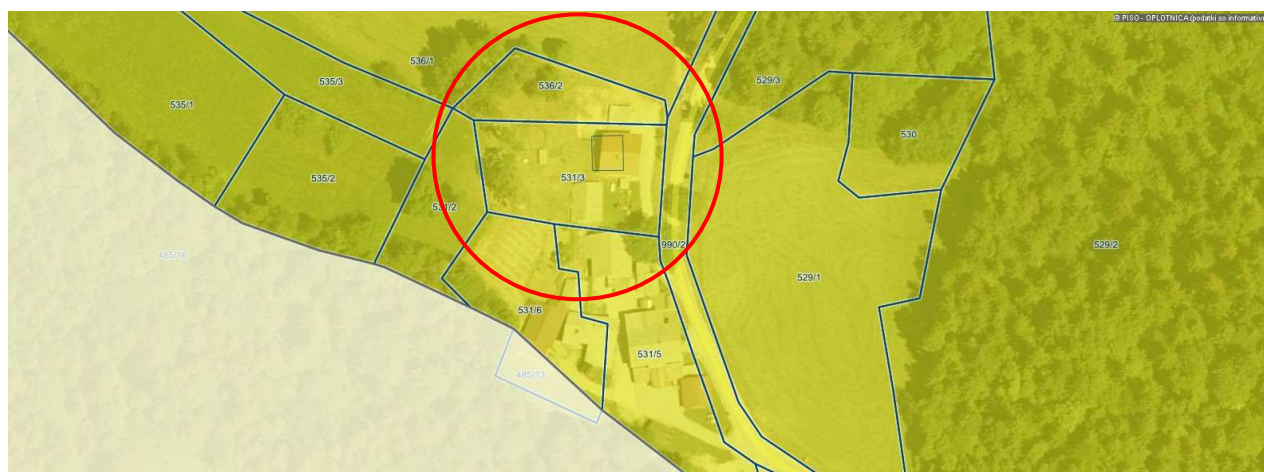
Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

Podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravnjav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnjavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v goricah severozahodne Slovenije tudi razpršena.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč.

Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja - izmenjava ožjih izravnjav in zaplat (vir: PISO Občina Oplotnica)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – **zahtevni zaščitni ukrepi**.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: Atlas voda- DRSV)

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju **srednje do velike verjetnosti** pojavljanja plazov.



Karta s prikazom plazljivih območij (srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: Atlas voda, DRSV)

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja na vodovarstvenem območju – III. varstveni režim.



Varstvo voda

Vodovarstvena območja

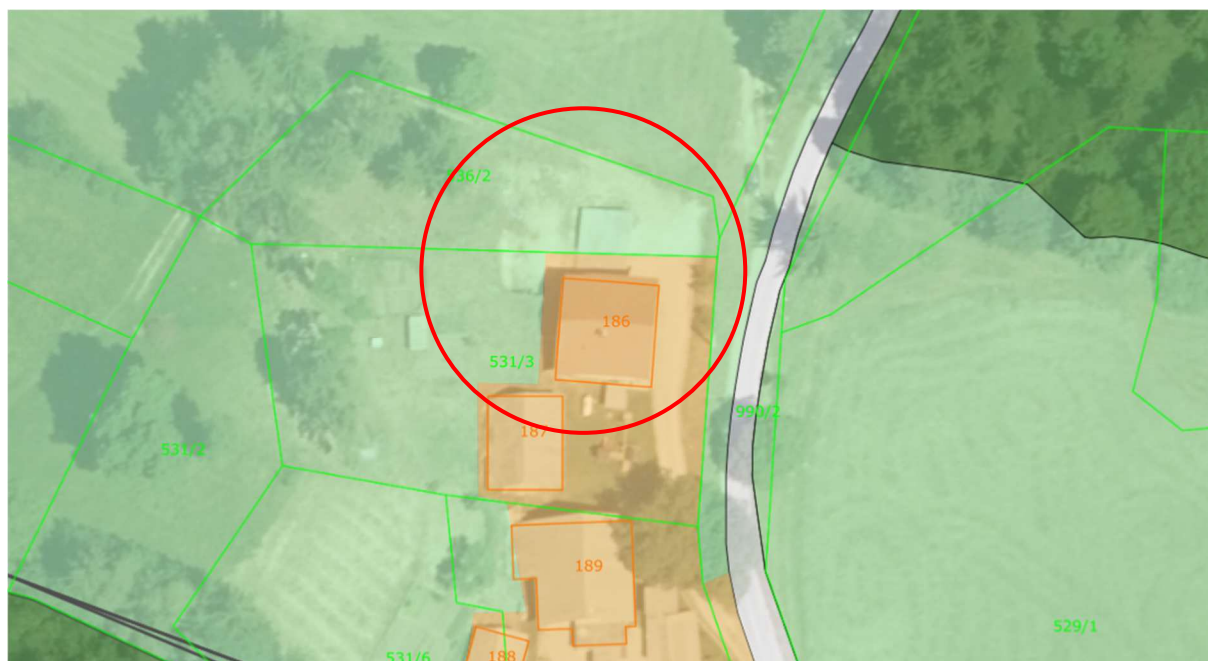
Vodovarstvena območja določena na podlagi predpisa Vlade RS (VK)

- Območje zajetja
- WVO I
- WVO IA
- WVO IB
- WVO II
- WVO IIA
- WVO IIB
- WVO III
- WVO IIIA
- WVO IIIB

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 236/2 k.o. 762 Brezje pri Oplotnici zgraditi nov stanovanjski objekt – enodružinsko stanovanjsko stavbo.

Območje stavbnega zemljišča ne omogoča postavitve nove stanovanjske stavbe na parcelo št. 536/2, saj na območju ni razpoložljivih prostih površin.

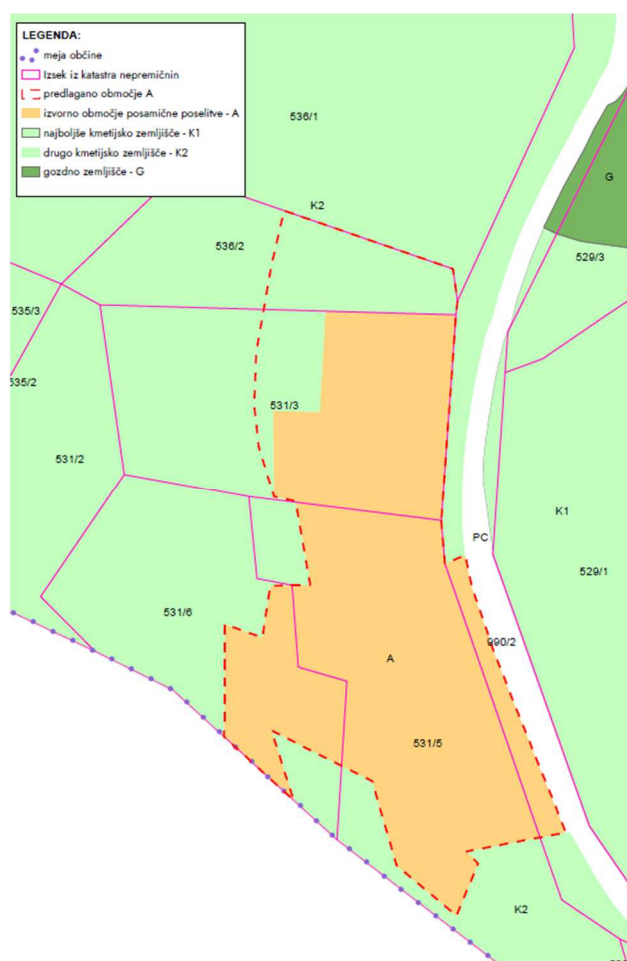


Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 32. Predvideno je povečanje za 599,94 m², kar je manj kot 20% izvirne površine stavbnega zemljišča, saj bi v primeru povečanja za 20% povečanje presegalo 600 m². Povečanje se v celoti izvede na severu oz. severozahodnem delu območja (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del sta parceli št. 531/3 in 536/2; k.o. 762 Brezje pri Oplotnici.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 3.038,00 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	3038,00 m ²	531/3-del, 531/5-del, 531/6-del, 990/2-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	/	/
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	/	/
Povečanje stavbnega zemljišča	599,94 m ² (19,74 %)	531/1-del, 536/2-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	3637,94 m ²	531/3-del, 531/5-del, 531/6-del, 536/2-del, 990/2-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetske namenske rabe:

Širitev stavbnega zemljišča in gradnja je predvidena na zemljišča enake bonitete (32), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj so ostale obstoječe površine posamične poselitve že pozidane. Prostih stavbnih zemljišč ni niti nikjer v bližini obravnavanega območja posamične poselitve.

2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko 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.

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Oplotnica opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 599,94 m ² , kar je 19,74% izvirnega obsega.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 599,94 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvornem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: – izven območij varstva površinskih voda, – izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, – na gričevnato območje – gre za zapolnitev obstoječega gručastega zaselka z lokalno izravnavo terena. Reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče, – na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi. Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se predvidi dostop preko obstoječega dovoza.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.



OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

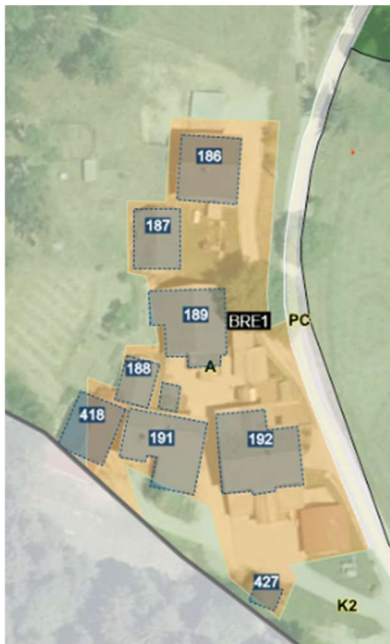
32. Člen ZUreP (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V nadaljevanju je opisana skladnost s temi pogoji po posameznih alinejah.

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti

Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava izvesti novogradnjo za potrebe bivanja, ki bo umeščena severno od obstoječih objektov obravnavanega območja.	
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Predvidena je novogradnja stanovanjskega objekta. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so glede na namen dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A.	
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 186; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1974; - Stavba št. 187; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1993; - Stavba št. 188; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1975; - Stavba št. 189; hlev; leto izgradnje 1971; - Stavba št. 191; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1968; - Stavba št. 192; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1935; - Stavba št. 199; skladišče; leto izgradnje 1940; - Stavba št. 418; hlev; leto izgradnje 1995; - Stavba št. 427; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1962;	
Predviden objekt	Novogradnja stanovanjskega objekta.	

2 Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Naselje po RPE	Brezje pri Oplotnici glede na tipologijo naselja, število prebivalcev in funkcijo v omrežju naselij spada v skupino razloženih naselij in leži v zahodnem delu Dravinjske doline, severozahodno od kraja Oplotnica. Razteza se na gričevnatem območju ob vznožju Pohorja., nad dolino reke Oplotniščice. Od središča Oplotnice je oddaljeno le nekaj kilometrov, kar omogoča dobro povezavo z občinskim središčem. Naselje je sestavljeno iz razpršenih kmetij in manjših zaselkov na prisojnih območjih in slemenih Pohorskega podolja. Prebivalci se tradicionalno ukvarjajo s kmetijstvom, v zadnjem času pa se povečuje tudi stanovanjska funkcija zaradi bližine Oplotnice. Brezje pri Oplotnici leži na nadmorski višini 398 m in ima 122 prebivalcev. Obravnavana lokacija leži v skrajno zahodnem delu naselja po RPE, na položnem gričevnatem delu, na nadmorski višini 550 m.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP BRE1 (za območje zahodnega dela odprtega prostora občine) spada v območje odprtega prostora, pod nadmorsko mejo okrog 500 m, kjer prevladujeta kmetijska in gozdarska raba prostora, vmes pa so praviloma tudi manjša naselja. Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Razvoj na območjih razpršene poselitve po OPN (23. člen Odloka)	Načrtovani posegi in gradnja objektov po lokacijski preveritvi ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bo ogrozila naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ali povzročila vidnega razvrednotenja prostora.
Pretežna raba na območju razpršene poselitve	Kmetijska dejavnost in njene dopolnilne dejavnosti, gozdarstvo, turistična in športno rekreativna dejavnost, malo gospodarstvo in druge oblike dela na domu ter bivanje.
Dopustne dejavnosti in objekti (Priloga 1)	Upošteva se splošna določila, ki veljajo na obravnavani lokaciji z namensko rabo A glede dopustnih dejavnosti in objektov ter glede velikosti stavb in gradbene parcele.
Velikost in organizacija gradbene parcele (56. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se le malo zmanjša.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše izrabo prostora.

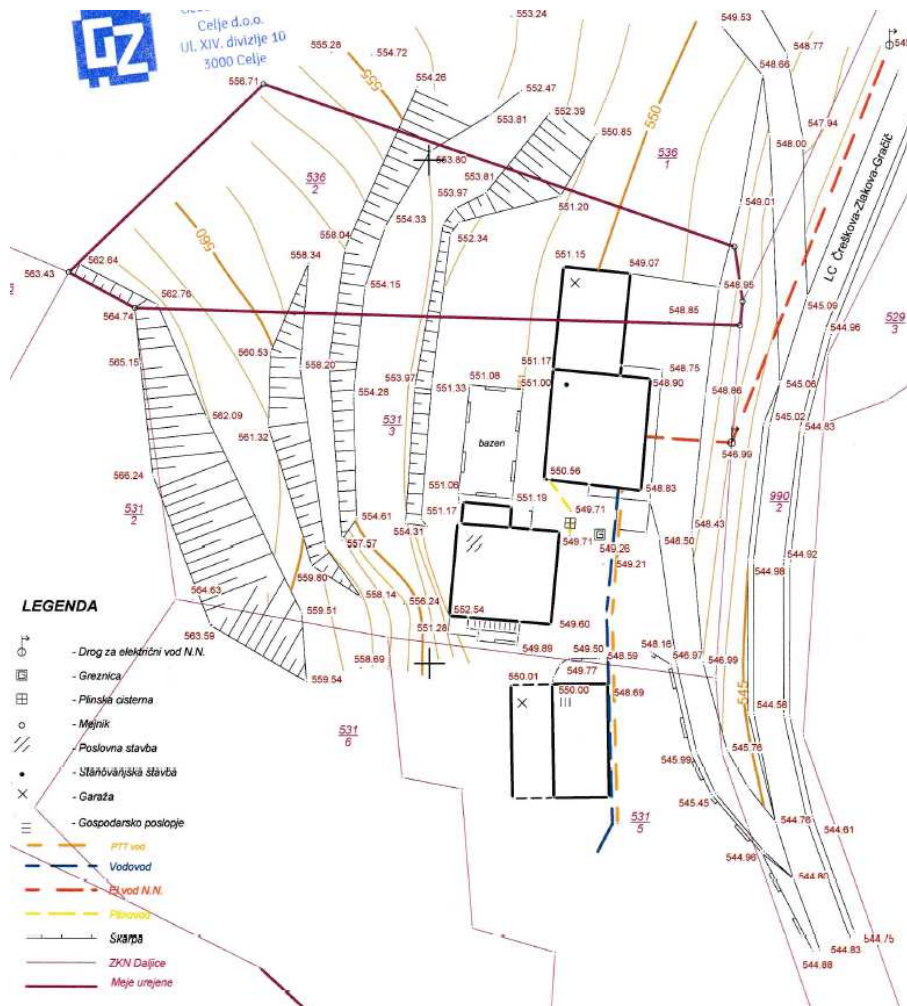
Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN občine Oplotnica.

3 Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje).
Komunala	Obstoječi objekti imajo urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka ob dostopni poti do obravnavanega območja. Priključki niso vrisani v kataster GJI. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.  <i>Potek vodovoda do obravnavanega območja in kanalizacije ob lokalni cesti</i>

Elektro omrežje

V katastru GJI ni evidentiranega elektroenergetskega omrežja, vendar so obstoječi objekti nanj priključeni – na obravnavanem območju se nahaja elektroenergetsko omrežje, kar je tudi razvidno iz geodetskega načrta:



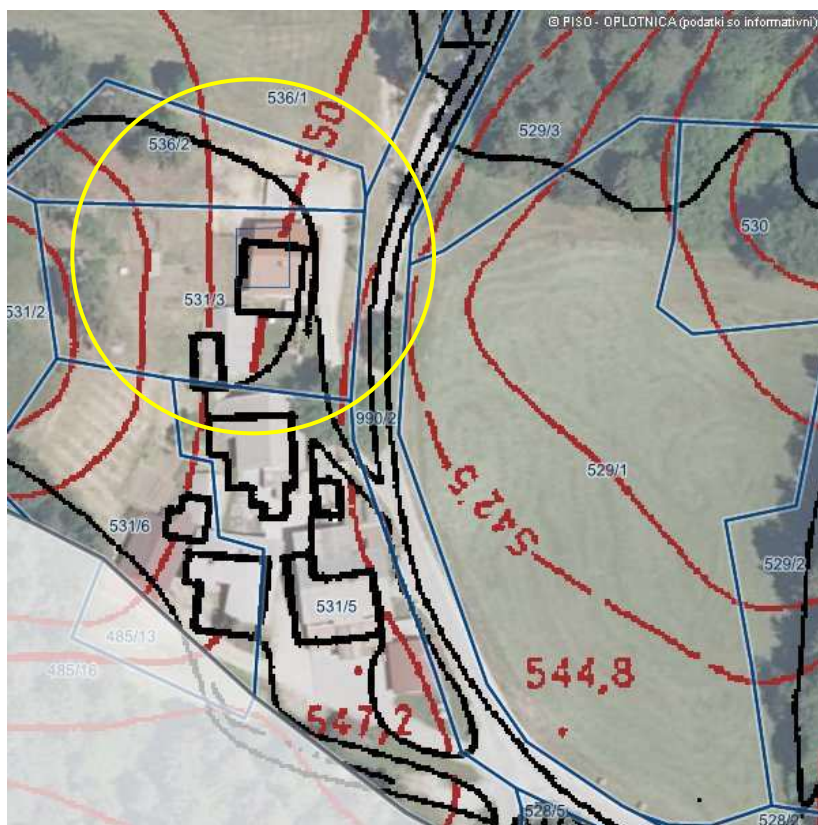
Prikaz energetske infrastrukture na območju..

Dostop	Do območja poteka obstoječ priključek na lokalno cesto Črešnova-Zlakova-Gračič (šifra odseka 485041).  <i>Prikaz obstoječega priključka (rdeča črta) na lokalno cesto.</i>
Padavinske vode (57. člen Odloka)	Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda ponika v okviru gradbene parcele ali odvaja z meteorno kanalizacijo v skladu s predpisi s področja varstva okolja. Meteorno kanalizacijo se odvaja z zadrževanjem, tako da se zmanjša hipni odtok padavin s pozidanih površin.

Obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena in dopušča priključek novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa dovozna pot.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Na območju nevarnosti za nestabilnost hribine ni.
Erozija	Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. S strani geomehanika je predlagano: da se meteorna voda odvaja v najbližji vodotok preko zadrževalnika s predhodnim zadržanjem 15 min naliva 5 letne povratne dobe; zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi ter čimbolj prepreči naravno ponikanje v okolici objekta.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na vzhodnem pobočju. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo vzporedno s plastnicami z minimalnimi posegi za preoblikovanje terena.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Oplotnica)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300).
V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd, travniški sadovnjaki.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Oplotnica)

Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in pozidano in sorodno zemljišče (3000). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300), v manjšem delu pozidano zemljišče (3000).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost,).

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja nove stavbe ob obstoječi pozidavi, na lokalno izravnani teren, vzporedno s plastnicami.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitve	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven območij varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom.

	Obravnavano območje se nahaja v ekološko pomembnem območju (ohranjanje narave), na 3. vodovarstvenih območjih, in v območju varstva kulturne dediščine. Vpliv posega z vidika vpliva na območja varstva in zavarovana območja je zanemarljiv.
Dejanska raba	Dejanska raba na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da gradnja novega objekta ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
Podtalnica	Podtalne vode na območju geologi niso zaznali.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitve	Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

S predvidenim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.

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

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov in poplavno ogroženih območij.
Zavarovana območja narave	Območje se nahaja na zavarovanem območju narave – ekološko pomembno območje EPO: Pohorje (41200). Na ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja (območja Natura 2000), so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Predviden poseg ne prekinja povezanosti habitatov populacij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju majhne do srednje in velike nevarnosti pojavljanja plazov. Upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
Kulturna dediščina	Območje se nahaja v vplivnem območju spomenika Zlakova – Cerkev sv. Martina (EŠD 3534). Območje ureja Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Zreče (Uradno glasilo Slovenskih Občin. Št. 4/2013). Za vplivno območje velja varstveni režim, ki določa: – ohranitev značilne krajinske, poselitvene in arhitekturne tipologije; – ohranitev obstoječih vrednot kulturne krajine in ohranitev tradicionalnega načina obdelave kmetijskih površin; – ohranitev kvalitetnih vedut na spomenik kot prostorske dominante; – prepoved vsakršnega onesnaževanja ter odlaganja odpadkov. Predvidena ureditev ohranja značilno arhitekturno tipologijo in nima vpliva na vedute na Cerkev sv. Martina.



Vodovarstveno območje	Prvi stavek 14. člena Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Uradni list Republike Slovenije, št. 49/2002, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2017) navaja, da je v širšem varstvenem pasu dovoljeno graditi stanovanjske hiše v vrzelih obstoječih strnjenih naselij. Kar pomeni, da je na območju dopustna gradnja enostanovanjskega objekta, saj gre za zaključek obstoječega naselja.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Nova ureditev in predvideni posegi ne bodo ogrožali kakovosti naravnih virov ali oteževali dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozili naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeli škodljivih vplivov na okolje ali povzročili vidnega razvrednotenja prostora.

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE OPLOTNICA

Vrste dopustnih gradnj na stavbnih zemljiščih (51. člen)	Gradnja novih objektov se dovoli na tistih območjih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s pogoji, podanimi za posamezno podrobnejšo namensko rabo in enoto urejanja prostora.
Dopustne dejavnosti (48. člen)	Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki ustvarjajo pogoje za ohranitev poselitve, omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve in umestitev dejavnosti malega gospodarstva.
Dopustni objekti – Priloga 1	Stanovanjske stavbe: ob upoštevanju tipologije zazidave za A Nestanovanjske stavbe: nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti in oblikovanja.
Dopustna izraba prostora (47. člen)	Za območje razpršene poselitve ni določena.

Lega objektov na gradbeni parceli in odmiki (52. člen)	Najbolj izpostavljeni deli novih stavb (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih gradbenih parcel oddaljene najmanj 4,0 m. Minimalen odmik opornega zidu od posestne meje naj znaša 1m, kar še omogoči gradnjo in vzdrževanje brez vplivov na zemljišče mejaša. Ograje se lahko postavi do posestne meje. Če so odmiki stavb in ostalih objektov manjši od zgoraj določenih, je potrebno predložiti soglasje mejašev. Gradnja objekta do meje gradbene parcele je dopustna ob soglasju mejašev in kadar: gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruč ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje ali del naselja ali kadar gre za koncept tradicionalne florisne zasnove, načrtovana novogradnja pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.
Oblikovanje enostanovanjske stavbe (53. člen – Priloga 2)	Stanovanjske stavbe in druge dopustne stavbe · Gradbene mase novih objektov se načrtuje v sorazmerju z gradbenimi masami objektov v soseščini. · Tloris: podolgovat tloris v razmerju osnovnih stranic vsaj 1: 1,4. Lahko je lomljen oz. členjen. · Streha: Dvokapnica s simetričnim naklonom 35-45°. Sleme objekta mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Osvetlitve podstrešnih prostorov so dovoljene s frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin. Na strehe se lahko namesti fotovoltaične celice in toplotne zbiralnike sončne energije. · Kritina: Kritina je opečna ali v izgledu opečne, temno rjave, opečne ali temno sive barve. Če je to lokalno značilno, je kritina lahko slamnata ali iz lesenih skodel. · Prepovedani so neznatni arhitekturni objekti in detajli na fasadah objektov, kot so arkade, stolpiči, večkotni ali polkrožni izsidki in polkrožno oblikovana okna.
Površine za mirujoči promet (53. člen)	Za stanovanjske objekte v razpršeni poselitvi ni zahtev za parkirna mesta.
Erozijska in plazljiva območja (79.člen)	Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitve iz Odloka in navodila geomehanika.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo nove stanovanjske stavbe, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Manjše povečanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna umestitev nove stanovanjske hiše za potrebe bivanja ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geološko geotehnično poročilo, GG 202/12/24, GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., januar 2025:Temeljenje:

Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila je ocenjeno, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti **ni zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.**

Predlagano je, da se temeljenje objekta izvaja na ustrezno dim. plitkih temeljih. Planum izkopa naj bo nagnjen 4% v smeri padanja terena. Debelina tamponskega nasutja naj bo min. 20 cm. Nasip je potrebno utrjevati po maksimalno 20 cm slojih. Na planumu vrha tampona je potrebno doseči zbitost E_{vd} > 45 MPa. Geomehanik mora pred pričetkom vgrajevanja tamponskega nasutja preveriti in potrditi geotehnične razmere. V conah manj nosilne zemljine naj se zamenja material s kamnitim drobljencem ali pustim betonom po navodilih geomehanika.

Uredi naj se odvodnjavanje površinskih ter globinskih zalednih vod. Zunanja ureditev naj se temelji na minimalno 80% globine zmrzovanja. Pri izkopih je potrebno brežine izvesti pod naklonom 1:1,5 v sloju zemljine oziroma pod naklonom 5:1 v kompaktni kamnini, v nasprotnem primeru je potrebno izkope varovati s trajnim ali začasnim podpornim ukrepom, ki ga potrdi geomehanik.

Stabilnost:

Nevarnosti za nestabilnost hribine ni.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Predlagamo da se meteorna voda odvaja v najbližji vodotok preko zadrževalnika s predhodnim zadrževanjem 15 min naliva 5 letne povratne dobe.

Materiali niso primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika.

Zunanja ureditev:

Ker se parcela nahaja na opozorilni karti erozije na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov naj se vsled zmanjšanja erozijskih procesov in za dolgoročno stabilnost brežin okolice objekta izvede sledeče:

- vse odpadne meteorne vode naj se primerno odvaja skladno z navedenimi smernicami in prepračuni v bližnji vodotok preko zadrževalnika s prehodnim zadrževanjem 15 min naliva 5 letne povratne dobe;
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi ter čimbolj prepreči naravno ponikanje v okolici objekta;
- manipulativne površine se asfaltira ali tlakuje in izvede primerno odvodnjavanje (linijske rešetke, mulde, jaški);
- ureditev brežin naj se konča v naklonu 1:1.5; v primeru večjih naklonov predlagamo protierozijsko zaščito iz naravnih vlaken in intenzivno ozelenitev z vegetacijo.

Opozorila:

Drugačne razmere pri izvedbi izkopov, ki v opisu v tem poročilu ne bi bile ustrezne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od predvidenega. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma preračunu temeljenja.



3. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve





LEGENDA:

• • • • • Meja občine

□ Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1» ZA PARCELI
ŠT. 531/3 IN 536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI

Projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-15

datum:

FEBRUAR 2025

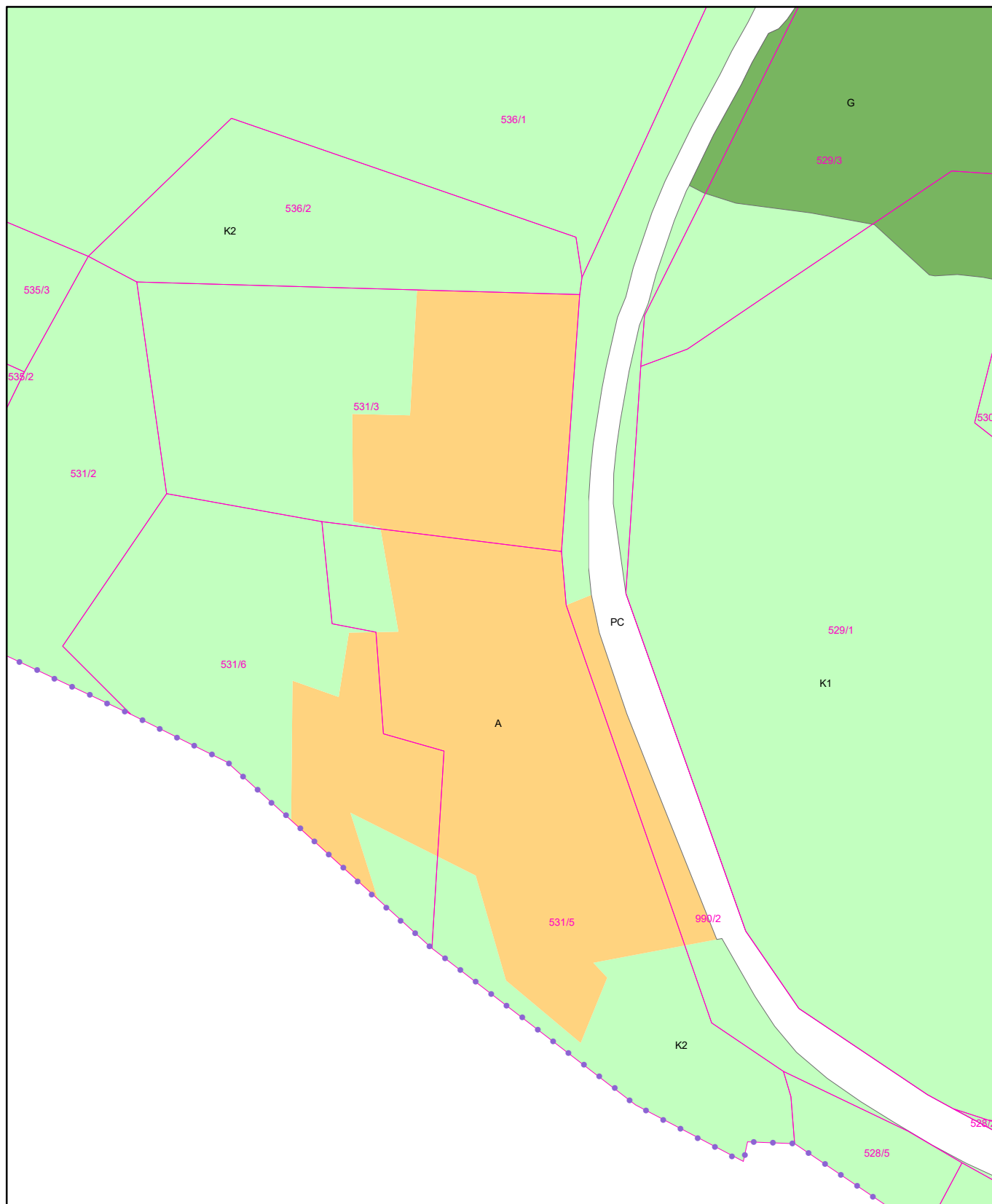
merilo:

1:750

list:

1





LEGENDA:



Meja občine



Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:



izvorno območje posamične poselitve - A



najboljše kmetijsko zemljišče - K1



drugo kmetijsko zemljišče - K2



gozdno zemljišče - G



površine cest - PC



UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1» ZA PARCELI
ŠT. 531/3 IN 536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI

Projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-15

datum:

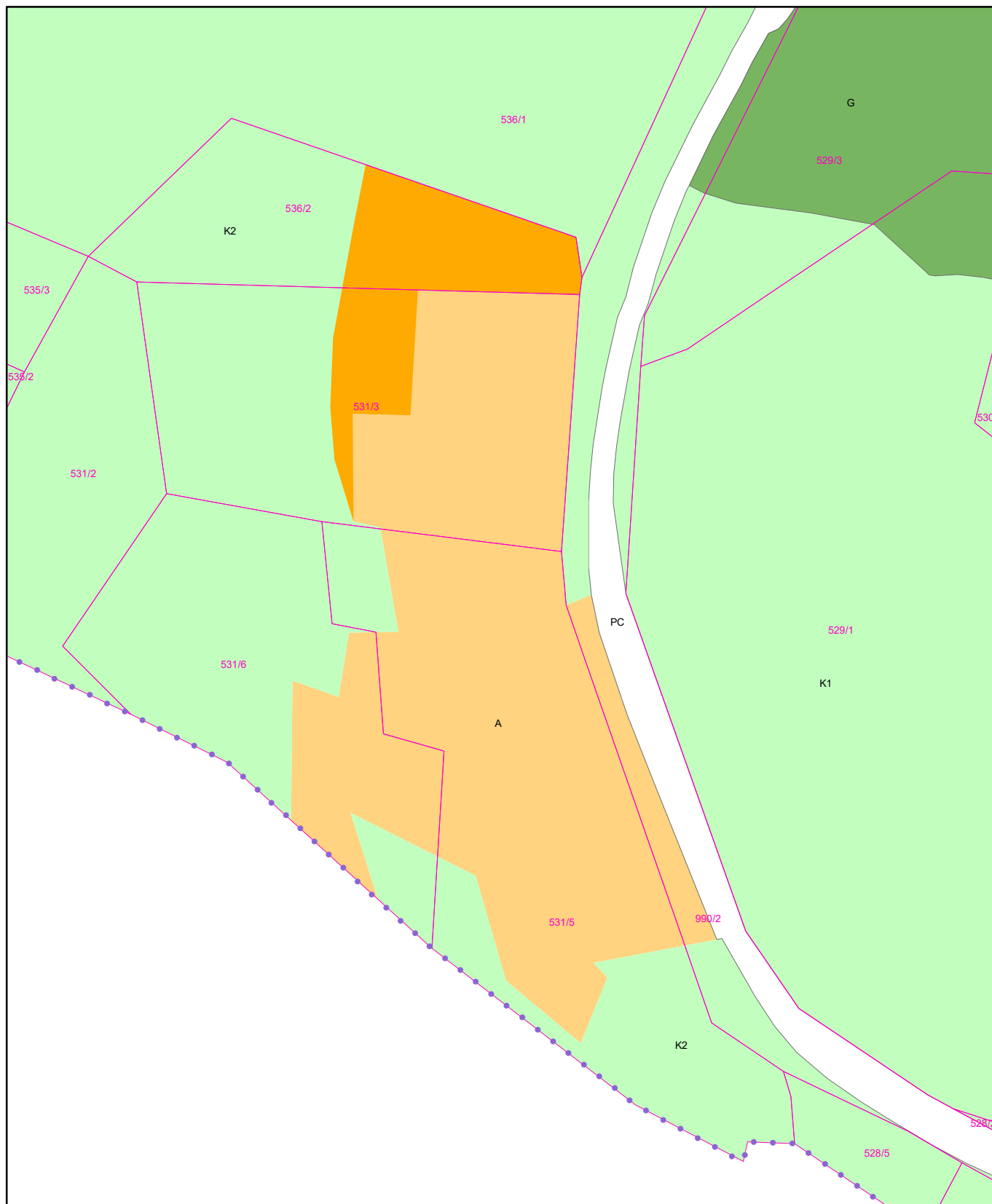
FEBRUAR 2025

merilo:

1:750

list:

2



LEGENDA:

- Meja občine
- Izsek iz katastra nepremičnin
- območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

- izvirno območje posamične poselitve - A
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G
- površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1» ZA PARCELI
ŠT. 531/3 IN 536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI

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:

24-LP-15

datum:

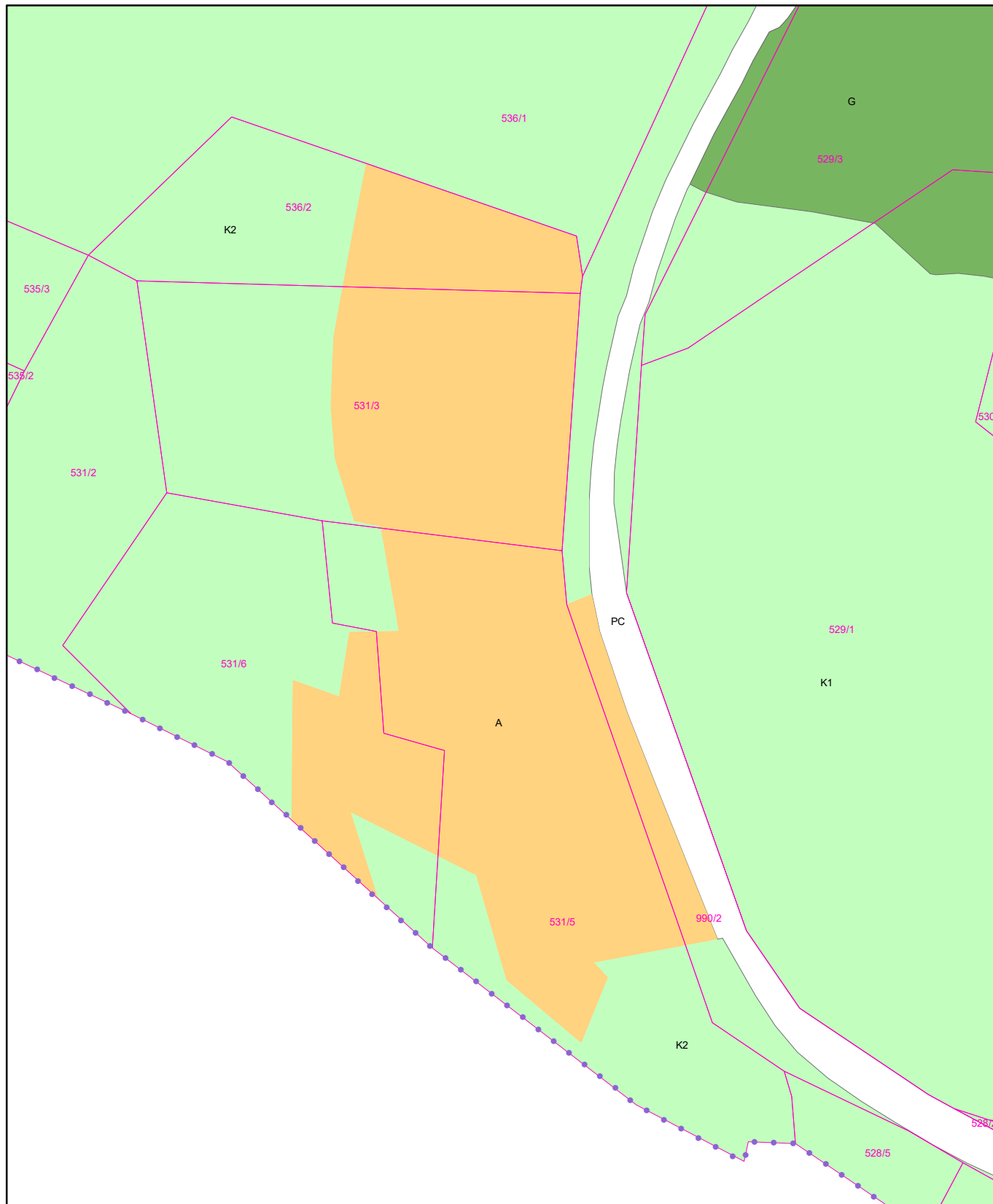
FEBRUAR 2025

merilo:

1:750

list:

3



LEGENDA:



Meja občine



Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:



nova površina posamične poselitve - A



najboljše kmetijsko zemljišče - K1



drugo kmetijsko zemljišče - K2



gozdno zemljišče - G



površine cest - PC



UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »BRE1» ZA PARCELI
ŠT. 531/3 IN 536/2; K.O. 762 BREZJE PRI OPLOTNICI

Projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

24-LP-15

datum:

FEBRUAR 2025

merilo:

1:750

list:

4