

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »GOR1« ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN
1584/2; K.O. 763 OPLOTNICA**

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

Številka elaborata: 24-LP-13

Kraj in datum izdelave: Ptuj, oktober 2024, dopolnitev marec 2025





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »GOR1« ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN
1584/2; K.O. 763 OPLOTNICA**

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.

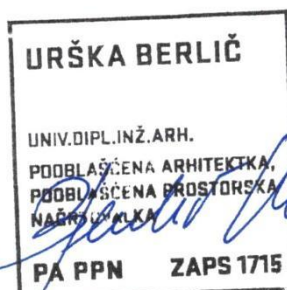
Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

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 Jamnik, gr.teh.

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: 763 Oplotnica
Parcelna številka: 1584/1, 1584/2

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 Oplotnica
- ATLAS VODA - DRSV

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

- Geološko geomehansko poročilo, št. projekta GP – 100/2024, izdelovalec GeoMežnar d.o.o. iz Topolšice 198b, 3325 Šoštanj; izdelano avgust 2024, dopolnitev marec 2025

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 1584/1 in 1584/2, obe k.o. 763 Oplotnica.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP GOR1

- 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: 3533 m²

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

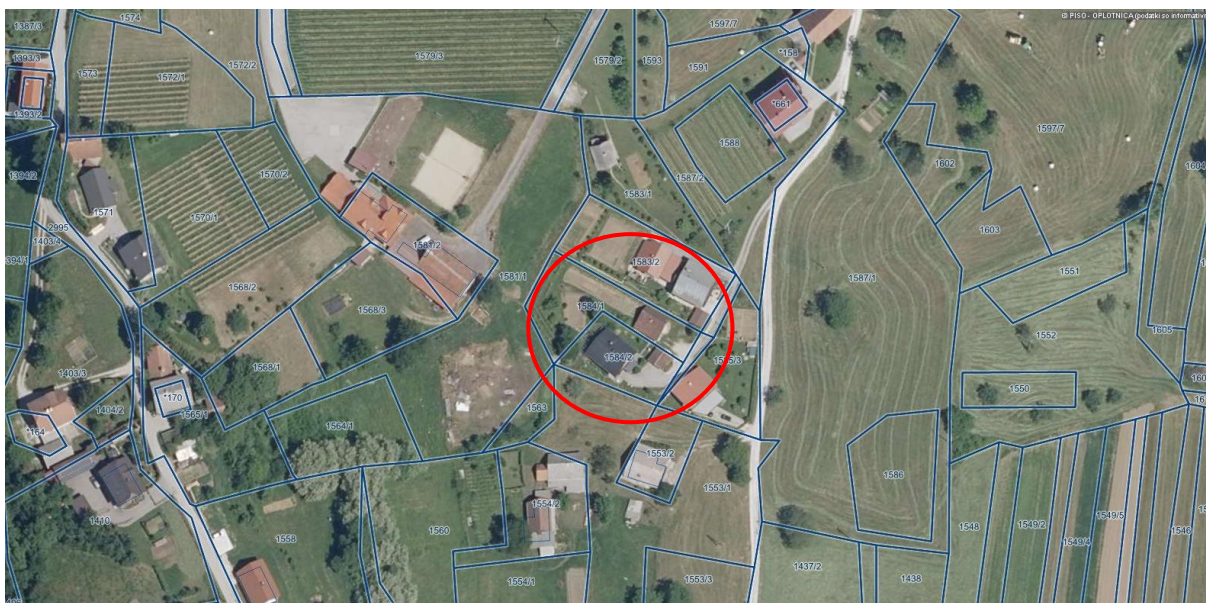
Podatki iz OPN za parcelo št. 1584/1, k.o. 763 Oplotnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): GOR1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 915,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 48

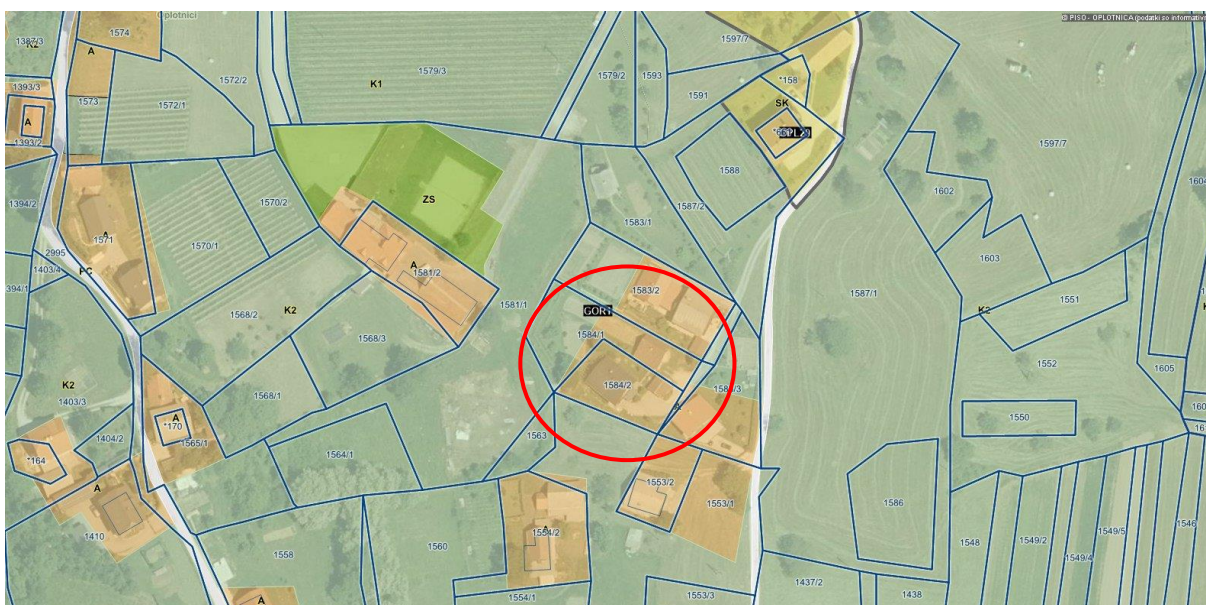
Podatki iz OPN za parcelo št. 1584/2, k.o. 763 Oplotnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): gor1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 665,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 46

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. 1584/1; k.o. 763 Oplotnica je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno drugo kmetijsko zemljišče K2. Spada v EUP GOR1.

Parcela št. 1584/2; k.o. 763 Oplotnica je v celoti zemljišče z namensko rabo A – površine razpršene poselitve in je del EUP GOR1.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz severozahodne smeri na območje lokacijske preveritve



Pogled iz severne smeri na območje lokacijske preveritve



Pogled iz vzhodne smeri na obstoječ kmetijski objekt in proti obstoječi stanovanjski hiši



Pogled iz južne smeri na obstoječ kmetijski objekt

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 izven območij varovane kulturne dediščine.

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: **IZJEMNO POMEMBNA OBMOČJA**

Podtip območja: **izmenjava širših izravnnav**

Območja širših izravnnav, so tista, za katera so značilna večja zaokrožena območja kmetijskih površin na rečnih terasah, obrobjih kotlin, podoljih, kraških poljih in uvalah. Osrednji ali robni prostor izravnave praviloma označuje pomembnejše poselitveno središče oziroma urbano prometni koridor. Sklenjenost kmetijskih površin na teh območjih je velika. Za območja je značilen preplet ohranjene kulturne krajine in razvrednotenih območij zaradi (razpršene) urbanizacije in linijske infrastrukture.

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 širših izravnnav
(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 **velike verjetnosti** pojavljanja plazov.



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

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

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 poselitve. Investitor namerava na parceli št. 1584/1 k.o. 763 Oplotnica zgraditi nov stanovanjski objekt – enodružinsko stanovanjsko stavbo.

Območje obstoječega stavbnega zemljišča ne omogoča postavitve nove stanovanjske stavbe na parcelah št. 1584/1 in 1584/2, saj so nepozidani deli tega zemljišča premajhni in neustreznih oblik.

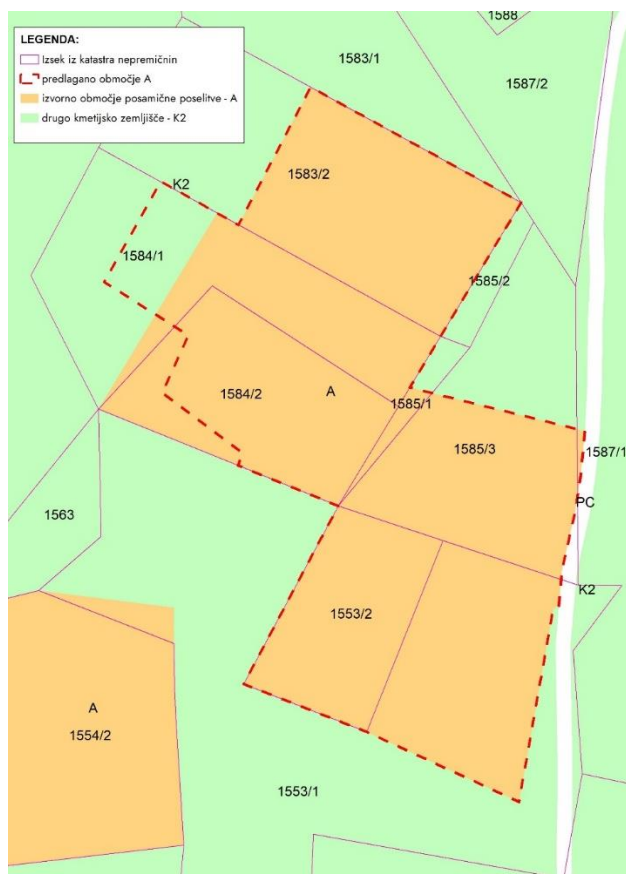


Prikaz obravnavanega dela območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje stavbnega zemljišča se izvede na parcelo z boniteto 48. Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča v površini za 146,6 m², preoblikovanje se v celoti izvede na zahodnem 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. 1584/1 in 1584/2; k.o. 763 Oplotnica.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 3.533,00 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	3.533 m ²	1583/2-del, 1584/1-del, 1584/2, 1585/3-del, 1553/2, 1553/1-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	146,60 m ²	1584/1, 1584/2
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	146,60 m ²	1584/1
Povečanje stavbnega zemljišča	0 m ²	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	3.533 m ²	1583/2-del, 1584/1-del, 1584/2-del, 1585/3-del, 1553/2, 1553/1-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 neekmetijske namenske rabe:

Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede brez povečanja, delni izvzem se izvede na delu parcele št. 1584/2 k.o. Oplotnica z boniteto 46, delni pa na parceli št. 1584/2 k.o. Oplotnica z boniteto 48. Dodano stavbno zemljišče bo na zemljišču z boniteto 48. Prosta stavbna zemljišča se nahajajo na južnem delu izvornega območja lokacijske preveritve in imajo višjo boniteto (50) in so v lasti drugega lastnika.

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 poselitve	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Oplotnica opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve se ne spreminja.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve se ne spreminja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvirnem 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 – na pobočje z blažjim naklonom, zato 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-3 (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 alineah.

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti		
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava izvesti novogradnjo za potrebe bivanja, ki bo umeščena zahodno 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 dopusten v območju podrobnejše namenske rabe A.	
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 522; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1986; - Stavba št. 521; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1978; - Stavba št. 524; hlev; leto izgradnje 1990; - Stavba št. 2104; garaža; leto izgradnje 2005; - Stavba št. 525; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1986; - Stavba št. 526; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2000; - Stavba št. 527; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1984;	
Predviden objekt	Novogradnja stanovanjskega objekta.	

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

Naselje po RPE	Gorica pri Oplotnici glede na tipologijo naselja, število prebivalcev in funkcijo v omrežju naselij spada v skupino razloženih naselij, nekdanj vinogradniško naselje v podpohorskem delu Dravinjskih goric leži jugozahodno od Oplotnice, nad cesto Oplotnica-Slovenske Konjice, na podolgovatem, v smeri sever-jug potekajočem slemenu med potokoma Oplotniščico in Božjenico. V dolinah so travniki, na pobočju pa vinogradi z zidanicami, katerih lastniki so tudi prebivalci iz višje ležečih naselij v tem delu Pohorja. Gorica pri Oplotnici leži na nadmorski višini 390 m in ima 191 prebivalcev. Obravnavana lokacija leži v osrednjem delu naselja po RPE, na položnem gričevnatem delu, na nadmorski višini približno 387 m.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP GOR1 (za območje severovzhodnega 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 (39. 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 (60. člen Odloka)	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 (69. člen Odloka)	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 (90. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej. Velikost načrtovane gradbene parcele znaša 530,4 m ² ; po Odloku ne sme presegati 1000 m ² . Za prostostoječe enostanovanjske stavbe je predpisan: FZ do 0,4; DOBP min. 30%;

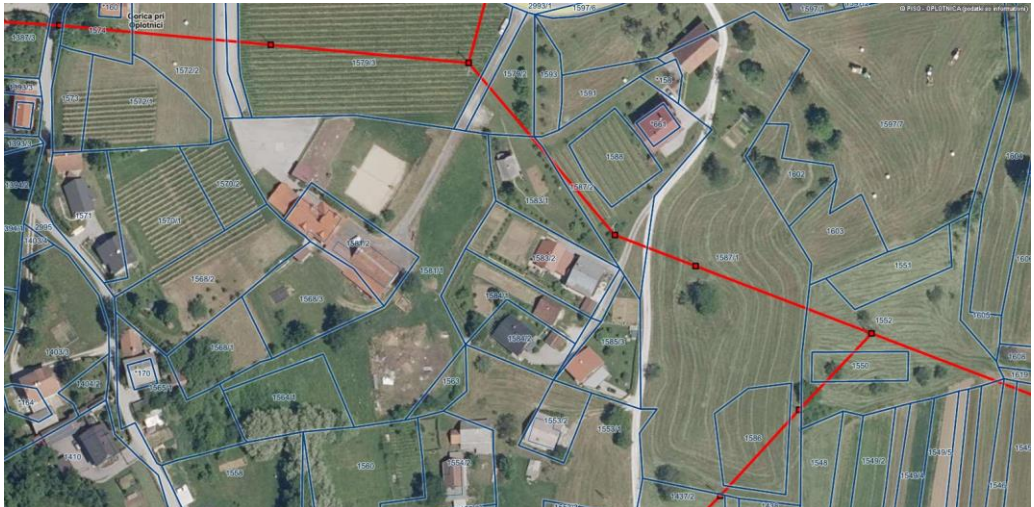
Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se ne zmanjšuje.

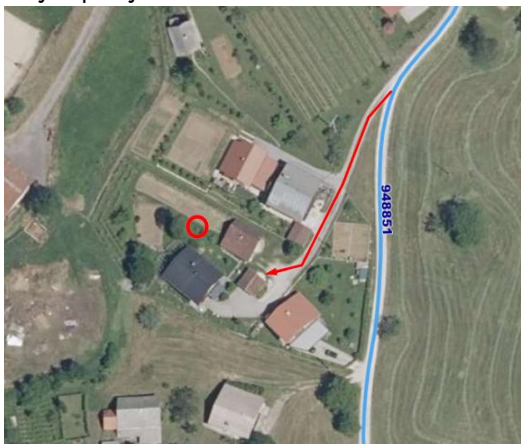
Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim 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).
Komunalna	Obstoječi objekti imajo urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka ob dostopni poti do obravnavanega območja. Priključki niso vrisani v kataster. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav. Kanalizacijsko omrežje poteka ob občinski cesti približno 150 m oddaljena od obravnavane lokacije. Ko bo nadaljnja izgradnja kanalizacije omogočala, se načrtovani objekt priklopi na kanalizacijsko omrežje.  <i>Potev vodovoda in kanalizacije ob lokalni cesti</i>
Elektro omrežje	Obstoječi objekti imajo urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Priključki niso vrisani v kataster.  <i>Prikaz energetske infrastrukture na območju.</i>

Dostop	Do območja poteka obstoječ priključek na lokalno cesto – šifra odseka 948851.  <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 priklop novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa dovozna pot.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na teren, ki je v blagem naklonu, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Na območju ni znakov plazjenja zemljine.
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. Glede na lego parcele se meteorne vode, preko zadrževalnika vod, odvaja v površinski odvodnik, do katerega je izvedena lokalna meteorna kanalizacija in poteka po južnem delu parcele. Prečiščene komunalne vode se lahko odvajajo v plitvo irigacijo

Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na pobočje, ki je v blagem naklonu in se nahaja v spodnjem delu gričevja. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo z minimalnimi posegi za preoblikovanje terena.
	 <i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Oplotnica)</i>
Dejanska raba zemljišč	Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), njiva (1100) in vinograd (1211). V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd, travniški sadovnjaki.
	 <i>Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Oplotnica)</i> Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300), v manjšem delu pozidano zemljišče (3000) ter njiva (1100).

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 med obstoječo pozidavo, na skoraj izravnani tereni, vzporedno s plastnicami, ob obstoječem dostopu do predvidenih ureditev.

5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev 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 poselitev	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 vodovarstvenih območij, varstva kulturne, dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
Podtalnica	Ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode.
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 poselitev	S preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim preoblikovanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev 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, varovanih območij narave ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju srednje in velike nevarnosti plazov. Upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila. Za potrebe lokacijske preveritve je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo, GP - 100/2024, GeoMežnar d.o.o., avgust 2024, iz katerega izhaja, da predviden poseg ne bo imel negativnih vplivov na stabilnost območja.
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 posegov in gradnje 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 (67. in 69. 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	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 strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje ali del naselja ali kadar gre za koncept tradicionalne tlorisne 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.

Preoblikovanje 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, s čimer pa se bo površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča spremenila v manjši meri (146,6 m²).

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geološko geomehansko poročilo, GP - 100/2024, GeoMežnar d.o.o., avgust 2024, dopolnitev marec 2025:

Izvajanje zemeljskih del:

Začasne plitve izkope je potrebno v zemljinah (peščena glina, pesek in prod) brez prisotnosti podzemne vode izvajati pod naklonom največ 35°. V primeru, da ni prostora za izvedbo izkopov v predpisanih naklonih je potrebno izkope ustrezno zavarovati s podpornimi ukrepi. Izkope je potrebno zaščititi pred erozijskimi procesi.

Temeljenje:

Pri globini temeljenja je potrebno upoštevati:

- dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 85 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.
- dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.

Izvedba temeljenja

Glede na izvedene meritve priporočam, da se le ta temelji s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip. Pred izvedbo nasipa se izvede izkop humusne preperine ter odstranitev zgornjega dela slabo nosilne zemljine vse do nivoja kompaktne podlage. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.60 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utruje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče. Zaradi naklona terena bo potrebno sprednji del nasipa poglobiti. Zaradi višjega nasipa v sprednjem delu, je potrebno nasipu izvesti močnejšo kamnito peto – kamniti



drobljenec D125 ali D300. Na planumu za temelje oziroma temeljno ploščo je potrebno doseči zbitost $E_{vd} \geq 40$ MPa.

Višina kamnitega nasipa ter način temeljenja je odvisen tudi od nivoja novega objekta. Izvedba temeljev oziroma temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna temeljev oziroma dna kamnitega nasutja).

Pod voznimi površinami ter pod temelji stanovanjskega objekta se za izravnavo terena ne sme nasipavati koherentnih zemljin – glina, melji....

Temeljna tla ter utrjeni kamniti nasip prevzame odgovorni geolog / geomehanik ter po potrebi poda ustrezne ukrepe za nadaljnja zemeljska dela.

Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje objekta na temeljni plošči (10 m x 15 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (peščena glina z vložki), kjer je projektna odpornost tal: $R/A' \approx 330$ kPa.

Izvedba podporne konstrukcije:

Potreba po opornih konstrukcijah bo določena po končanih zemeljskih delih, ki bodo znane točne globine trdne podlage ter lokacije objekta in zunanje ureditve. Vkopana brežina za objektom se stabilizira z podporno konstrukcijo v maksimalni možni višini, saj se poleg vkopa stabilizira tudi zgornja parcela. Morebitne nove oporne konstrukcije (AB zid, kamnita zložba...) je potrebno temeljiti v takšni globini, da bo zagotovljena stabilnost objekta. Za konstrukcijo pričakujemo peščeno glino, zato je potrebno na zaledni strani izdelati drenažni zasip do vrha konstrukcije. Od tod se talna voda izteka v vzporedno drenažno cev, ki naj bo na dnu notranje strani podporne konstrukcije. Nad drenažnim zasipom naj se izdelata kanal ali mulda za odvajanje površinskih vod.

Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter odrediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma o preračunu armature temeljev.

Zaključek:

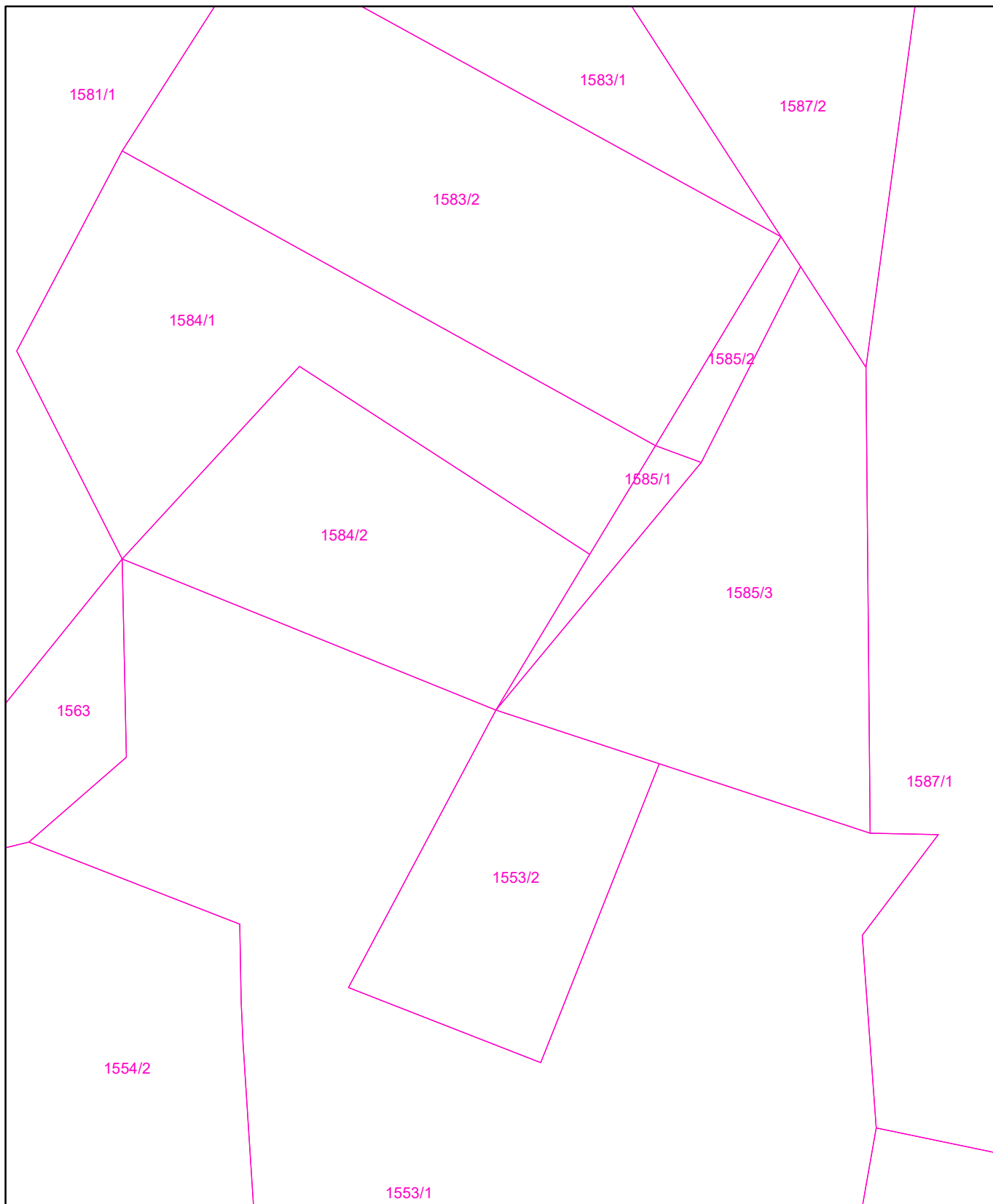
Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila ocenjujemo, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti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



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:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »GOR1«
ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN 1584/2; K.O. 736 OPLOTNICA

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-13

datum:

OKTOBER 2024

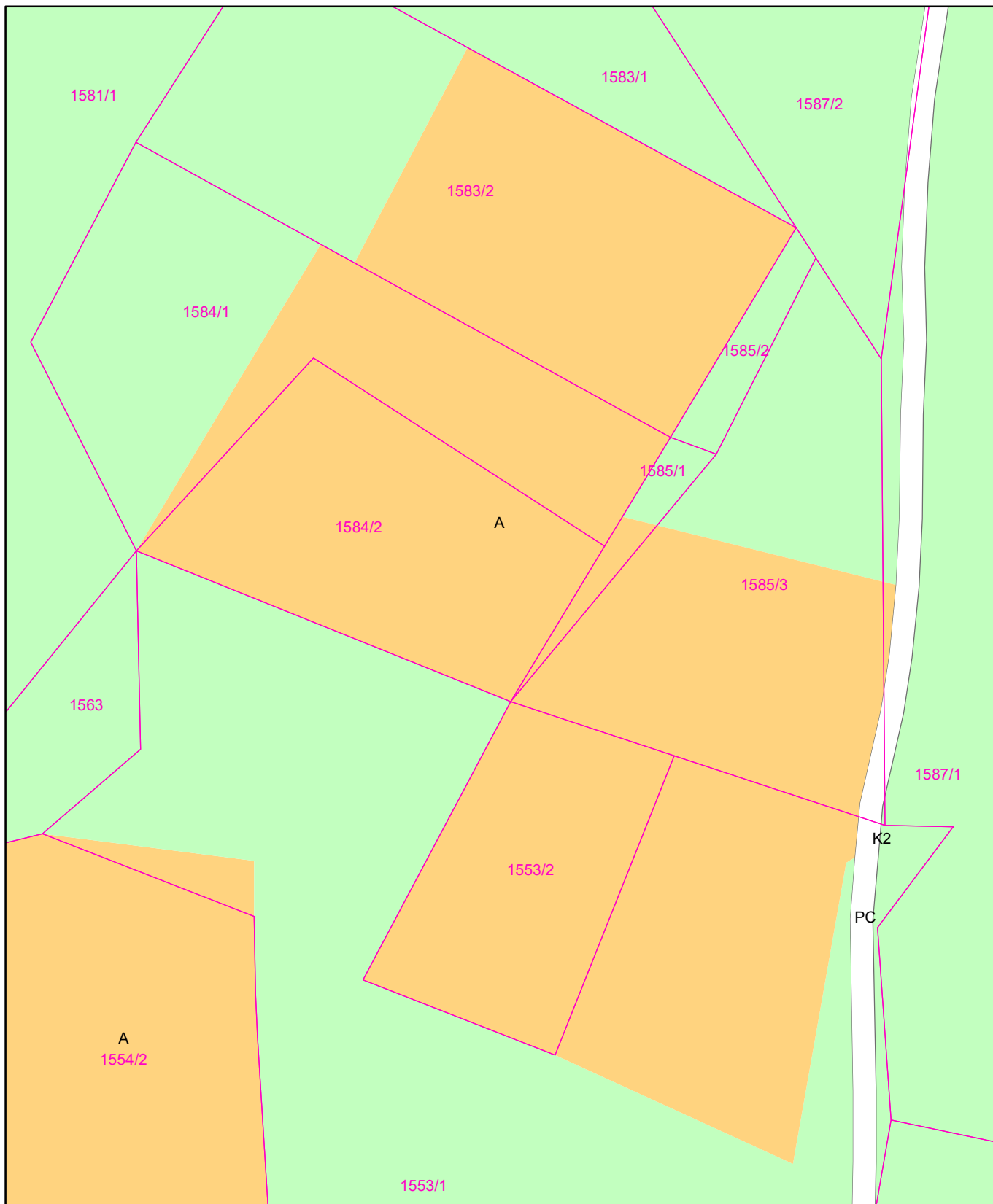
merilo:

1:500

list:

1





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin

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 »GOR1«
ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN 1584/2; K.O. 736 OPLOTNICA

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-13

datum:

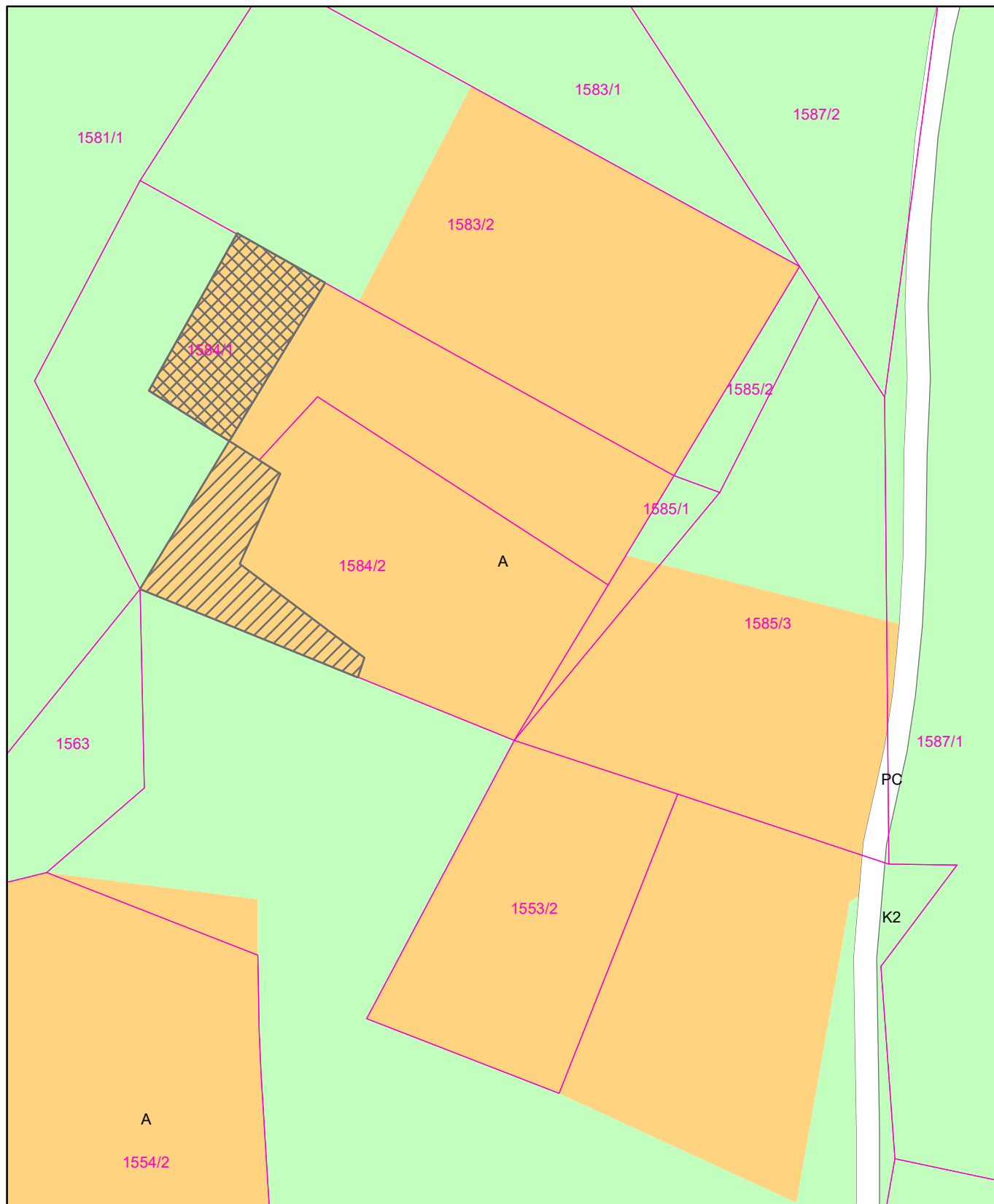
OKTOBER 2024

merilo:

1:500

list:

2



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
 - območje izvzete/preoblikovane izvirne površine
 - območje dodane/preoblikovane izvirne površine
- Podrobnejša namenska raba:
- izvirno 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 »GOR1«
ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN 1584/2; K.O. 736 OPLOTNICA

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-13

datum:

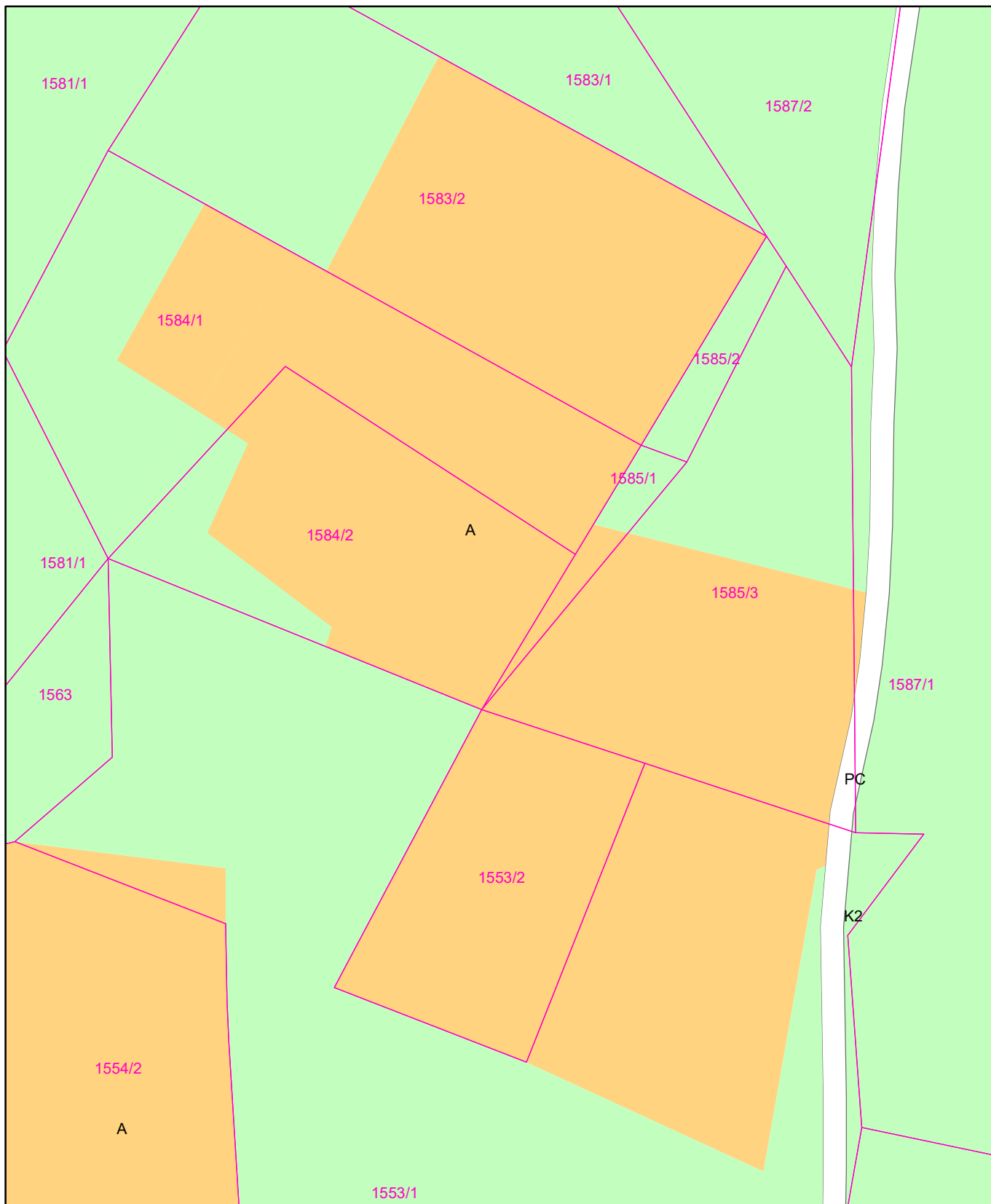
OKTOBER 2024

merilo:

1:500

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina 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 »GOR1«
ZA PARCELI ŠT. 1584/1 IN 1584/2; K.O. 736 OPLOTNICA

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-13

datum:

OKTOBER 2024

merilo:

1:500

list:

4