



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »MAR1« ZA PARCELO ŠT. 3240;
K.O. 763 OPLOTNICA**

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

Številka elaborata: 25-LP-05

Kraj in datum izdelave: Ptuj, april 2025





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »MAR1« ZA PARCELO ŠT. 3240; 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.

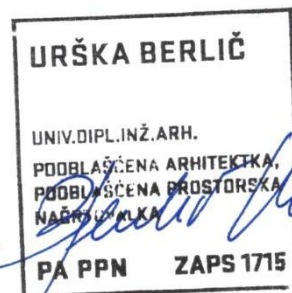
Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis



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.

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 »MAR1« ZA PARCELO ŠT. 3240; K.O. 763 OPLOTNICA

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: 3240

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
<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 35/3/25, izdelovalec GHC- Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna; izdelano marca 2025

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli 3240, k.o. 763 Oplotnica.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP MAR1

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 2937 m²

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

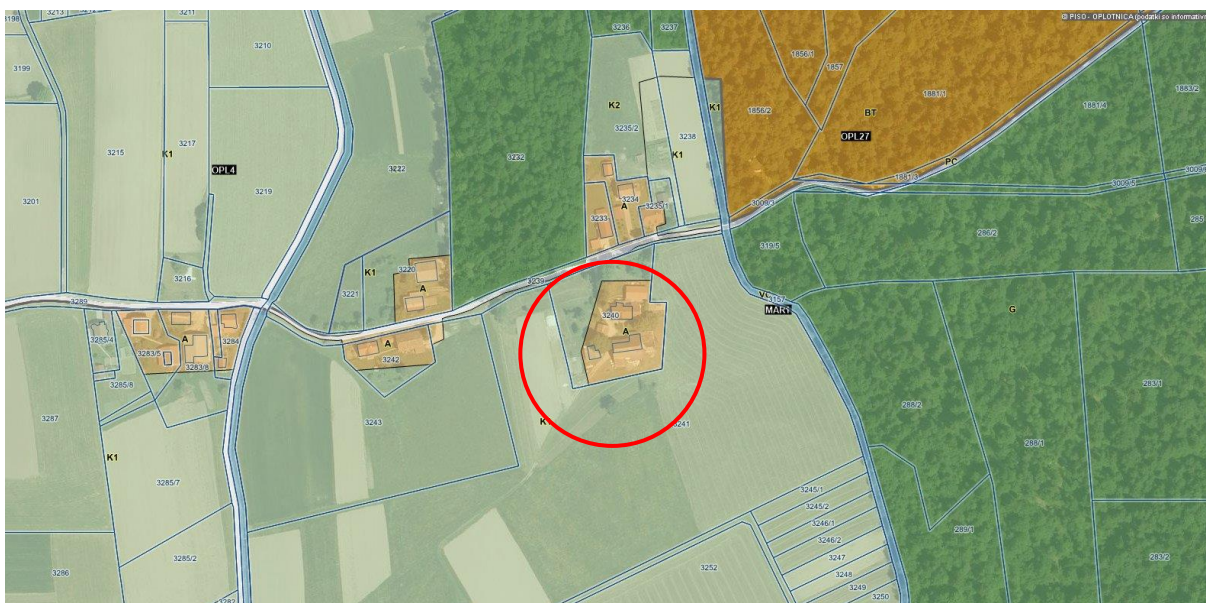
Podatki iz OPN za parcelo št. 3240, k.o. 763 Oplotnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): MAR1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP):
 - A – površine razpršene poselitve
 - K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 5042,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 55

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. 3240; k.o. 763 Oplotnica je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1. Spada v EUP MAR1.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


*Pogled iz severne smeri na obstoječ dovoz in stavbe,
na desni strani je območje predvidene širitve*



Oddaljen pogled iz zahodne smeri proti območju širitve



Pogled na obstoječo poselitev - stanovanjsko hišo in hlev

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja na varovanih območjih varstva narave (ekološko pomembnih območij – ID: 41200, Ime: Pohorje).

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine. V bližini objekt – delno ohranjeno cestišče rimske ceste Celeia – Poetovio. Ponekod je viden še nasip. Trasa rimske ceste poteka od potoka Oplotnica, severno od vasi, proti severovzhodu, kjer prečka cesto proti Oplotnici in se v isti smeri nadaljuje do Čadramskega potoka.



Karta s prikazom kulturne dediščine (vir: PISO Občina Oplotnica)

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**

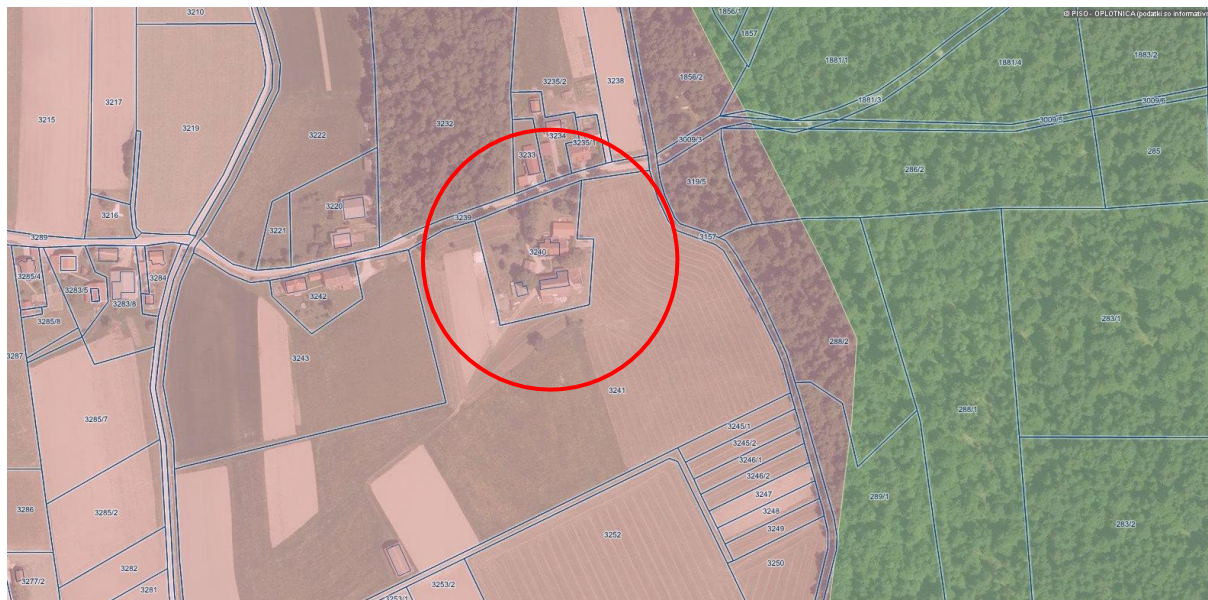
Podtip območja: širše izravnave

Izjemno pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane so tista, za katera so značilna ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin, rahlo valovita ravninska območja na prehodu iz ravnine v gričevnato oziroma hribovito zaledje ter zaokrožena območja kmetijskih površin na rečnih terasah, obrobjih kotlin, podoljih, kraških poljih, uvalah. Zaradi velikih sklenjenih kmetijskih površin v ravnini so območja izjemno primerna za pridelavo poljščin ter omogočajo najširši izbor kmetijskih tehnologij in ekonomsko učinkovito kmetijstvo. Izjemno pomembna območja se delijo na naslednje podtipе:

- veliki ravninski kompleksi A,
- veliki ravninski kompleksi B,
- veliki ravninski kompleksi C in
- širše izravnave.

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 izjemno pomembna območja – širše izravnave
(vir: PISO Občina Oplotnica)*

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

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



*Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – običajni do zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: Atlas voda, DRSV)*

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij pojavljanja plazov.

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.

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. 3240 k.o. 763 Oplotnica, na SZ območja zgraditi nov stanovanjski objekt – enodružinsko stanovanjsko stavbo.

Območje stavbnega zemljišča ne omogoča postavitve nove stanovanjske stavbe na parceli št. 3240, saj so nepozidani deli tega zemljišča premajhni in neustreznih oblik.



Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede na parceli z boniteto 55. Predvideno je preoblikovanje za 620,54 m², izvzem na vzhodni in južni strani ter širitev 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, ki ga predstavlja del parcele št. 763; k.o. Oplotnica.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 2.937,00 m².

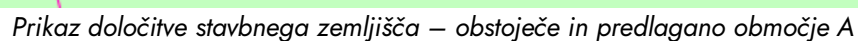


Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča



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

Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede brez povečanja, izvzem se izvede na delu parcele št. 3240 k.o. Oplotnica z boniteto 55, stavbno zemljišče se doda na zahodni del iste parcele.

Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča. Ostale obstoječe površine posamične poselitve so pozidane, območje predlaganega izvzema pa je premajhno oz. preozko ter neustrezno za oblikovanje nove gradbene parcele.

Prostih stavbnih zemljišč ni nikjer v bližini obravnavanega območja.

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.	Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 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 zemljišča 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 ravninsko območje dolinsko-gričevnate pokrajine v dolini vodotoka Oplotnišnice – gre za zaokrožitev obstoječega območja. 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 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

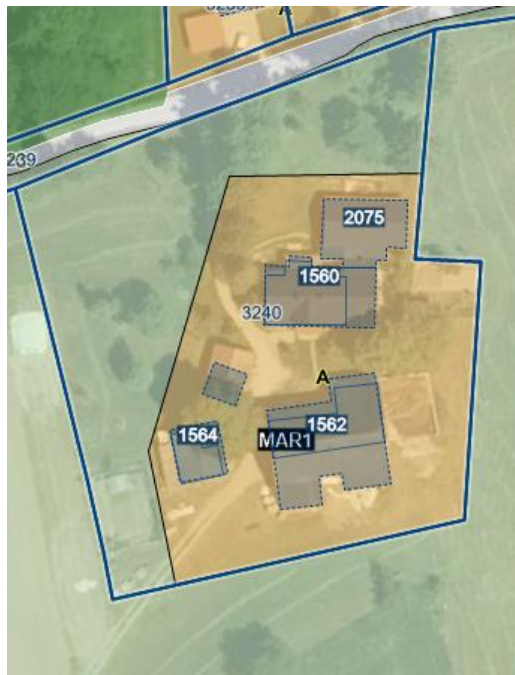
32. Člen ZUreP (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

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 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 dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 1560; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1670 ; - Stavba št. 1562; hlev; leto izgradnje 1919; - Stavba št. 1564; garaža; leto izgradnje 1966; - Stavba št. 1565; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1943; - Stavba št. 2075; hlev; leto izgradnje 1980. 
Predviden objekt	Novogradnja stanovanjskega objekta.

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

Naselje po RPE	Naselje Markečica leži južno od središča Oplotnice, na prehodu med ravninskim in gričevnatim svetom. Leži v dolinsko-gričevnati pokrajini na nadmorski višini približno 322 metrov. Pokrajina je del prehodnega območja med alpskim in panonskim svetom, kar se odraža v razgibanem reliefu. Za območje je značilna razpršena poselitev. Prevladuje kmetijska raba zemljišč. V okolici se nahajajo naravne danosti, kot so potoki, gozdovi in griči. Obravnavana lokacija se nahaja na spodnjem delu pobočja, na nadmorski višini približno 337 m.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP MAR1 (območje jugozahodnega dela odprtega prostora občine) spada v območje odprtega prostora, pod nadmorsko višino približno 400 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)	Območja razpršene poselitve se kot avtohton poselitveni vzorec pojavljajo na območju Podpohorskih in Dravinjskih goric ter na južnih obronkih Pohorja predvsem na območju statističnih naselij Ugovec, Okoška Gora, Zlogona Gora, Zlogona vas, Čadram, Lačna Gora, Koritno, Božje, Kovaški Vrh, Gorica pri Oplotnici, Brezje pri Oplotnici, v manjši meri pa tudi na območju statističnih naselij Malahorna, Markečica , Dobriška vas, Pobrež, Dobrova pri Prihovi, Zgornje Grušovje, Prihova, Raskovec, Straža pri Oplotnici. 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 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. Dopustna je gradnja tradicionalno oblikovanih stanovanjskih objektov.
Velikost in organizacija gradbene parcele (56. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej. Na območju razpršene poselitve minimalna velikost parcele in dopustna izraba prostora nista določeni.

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 ostaja enaka.

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, ki sledijo načelom



tradicionalnega oblikovanja in umeščanja novih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo 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 poselitev 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 GJL. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih individualnih čistilnih naprav.  <i>Potek vodovoda do obravnavanega območja in kanalizacije ob lokalni cesti</i>
Elektro omrežje	V katastru GJL je evidentirano elektroenergetsko omrežje v bližni obravnavenga območja, ni pa evidentiranega elektroenergetskega omrežja na lokaciji, vendar so obstoječi objekti nanj priključeni preko obstoječih priključkov, ki niso vrisani v kataster GJL.



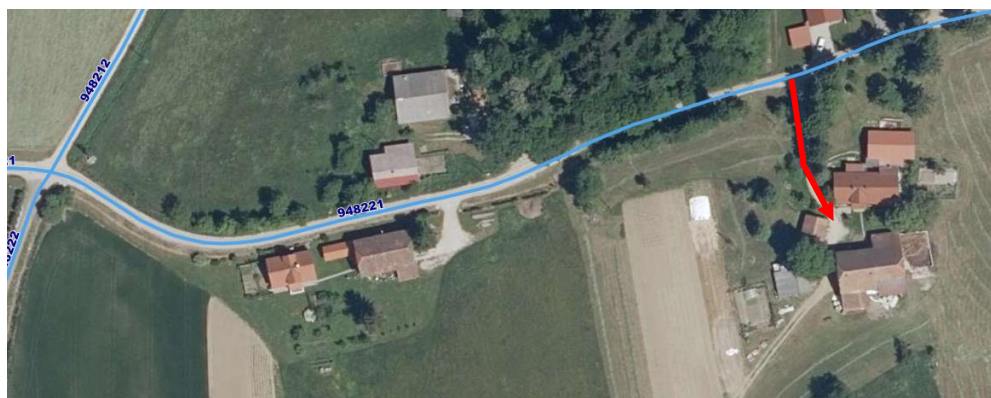
Prikaz energetske infrastrukture na območju

Katastrska občina:	763 OPLOTNICA
Številka stavbe:	1562
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	347,5 m
Karakteristična višina stavbe:	336,9 m
Leto izgradnje stavbe:	1919
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	1919
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Izpis iz katastra nepremičnin (vir: GURS)

Dostop

Do območja poteka obstoječ priključek javno pot Markečica - Drage (šifra odseka 948221).

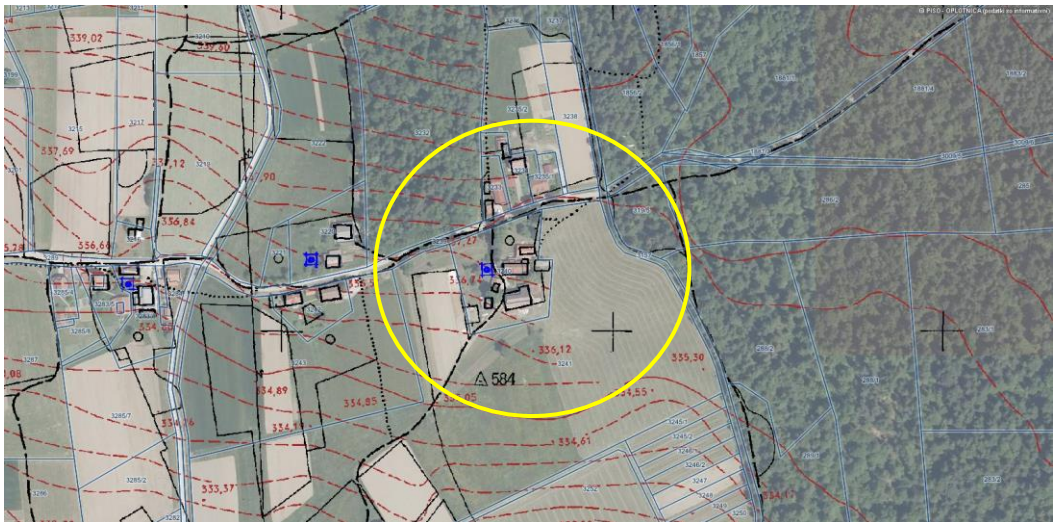


Prikaz obstoječega priključka (rdeča črta) na lokalno cesto

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 poselitev je 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 ravninski spodnji del blagega pobočja, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Na območju nevarnosti za nestabilnost terena 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. Zagotovljen je odtok meteorovodov ponikanje v skladu z navodili geomehanika.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na blago nagnjenem pobočju, ki prehaja iz dolinskega ravninskega sveta v rahlo gričevnat svet. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo na ravninskem delu območja.
 <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 ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222).



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

V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd ter pozidana in sorodna zemljišča.

Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in v manjšem delu njiva (1100). Na območju dodanega stavbnega zemljišča je dejanska raba ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu s 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 zravnem terenu, ob obstoječem dostopu do predvidenih ureditev.

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 ohranjanja narave, 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	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	S preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

S predvidenim preoblikovanjem 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, varovanih območij narave ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi), se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
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 gradenj 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 izzidki 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.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geološko geotehničnega poročila, GG 35/3/25, GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna, marec 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. temeljni plošči. Pred izkopom je potrebno odrinati plast humusne preperine. Debelina tamponskega nasutja naj bo min. 70 cm. Nasip je potrebno utrjevati po maksimalno 20cm slojih. Na planumu vrha tampona je potrebno doseči zbitost Evd > 45 MPa. Na planum izkopa se naj položi 12kN/m geotekstil za preprečevanje mešanja materiala. Geomehanik mora pred pričetkom vgrajevanja tamponskega nasutja preveriti in potrditi geotehnične razmere. V kolikor na planumu niso dosežene predvidene vrednosti je potrebno prilagoditi debelino tamponskega nasutja.

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

Stabilnost:

Analiza stabilnosti se ni izvajala saj je teren raven. Nevarnosti za nestabilnost ni.

Območje se na opozorilni karti erozije nahaja na območju zaščitnih ukrepov – območje zahtevnih zaščitnih ukrepov.

Vsled zmanjšanja erozijskih procesov je predlagano da se za dolgoročno stabilnost brežin okolice objekta izvede sledeče:

- vse odpadne meteorne naj se primerno odvaja v ponikovalnico z zmožnostjo zadrževanja 15 min naliva 2 letne povratne dobe.
- zelene površine naj se humusira in intenzivno zatravi.
- 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.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Materiali na območju so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika.

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. Obtežni primer v izračunih je informativne narave. Za preračun dejanskega temeljenja je potrebno izdelati preračun temeljenja na podlagi dejanskih obtežb in reakcij objekta na temeljna tla. 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:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »MAR1» ZA PARCELO ŠT. 3240;
K.O. 763 OPLOTNICA

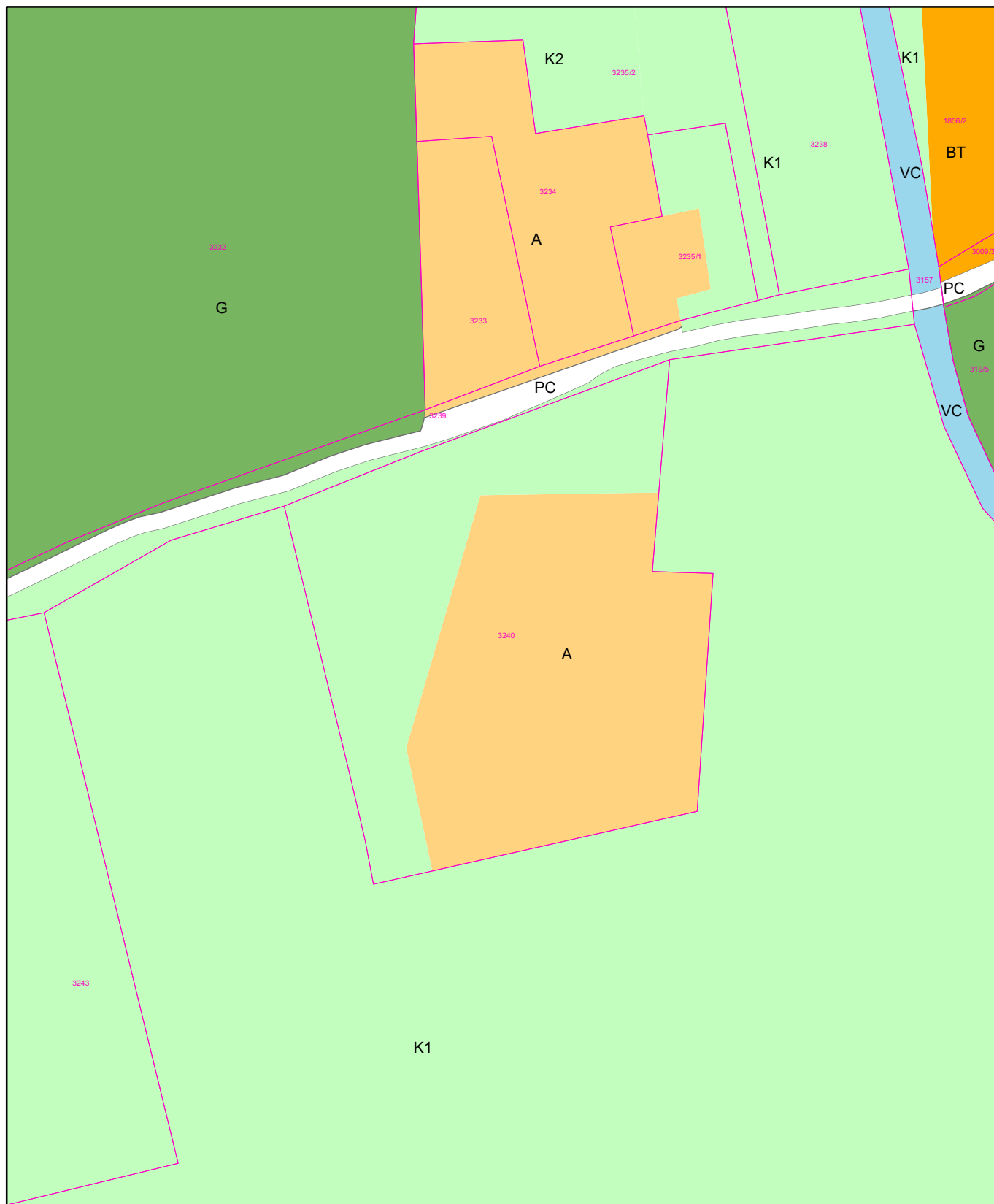
Projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

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

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
25-LP-05	APRIL 2025	1:1000	1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

površinske vode - VC

površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »MAR1» ZA PARCELO ŠT. 3240; K.O. 763 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:

25-LP-05

datum:

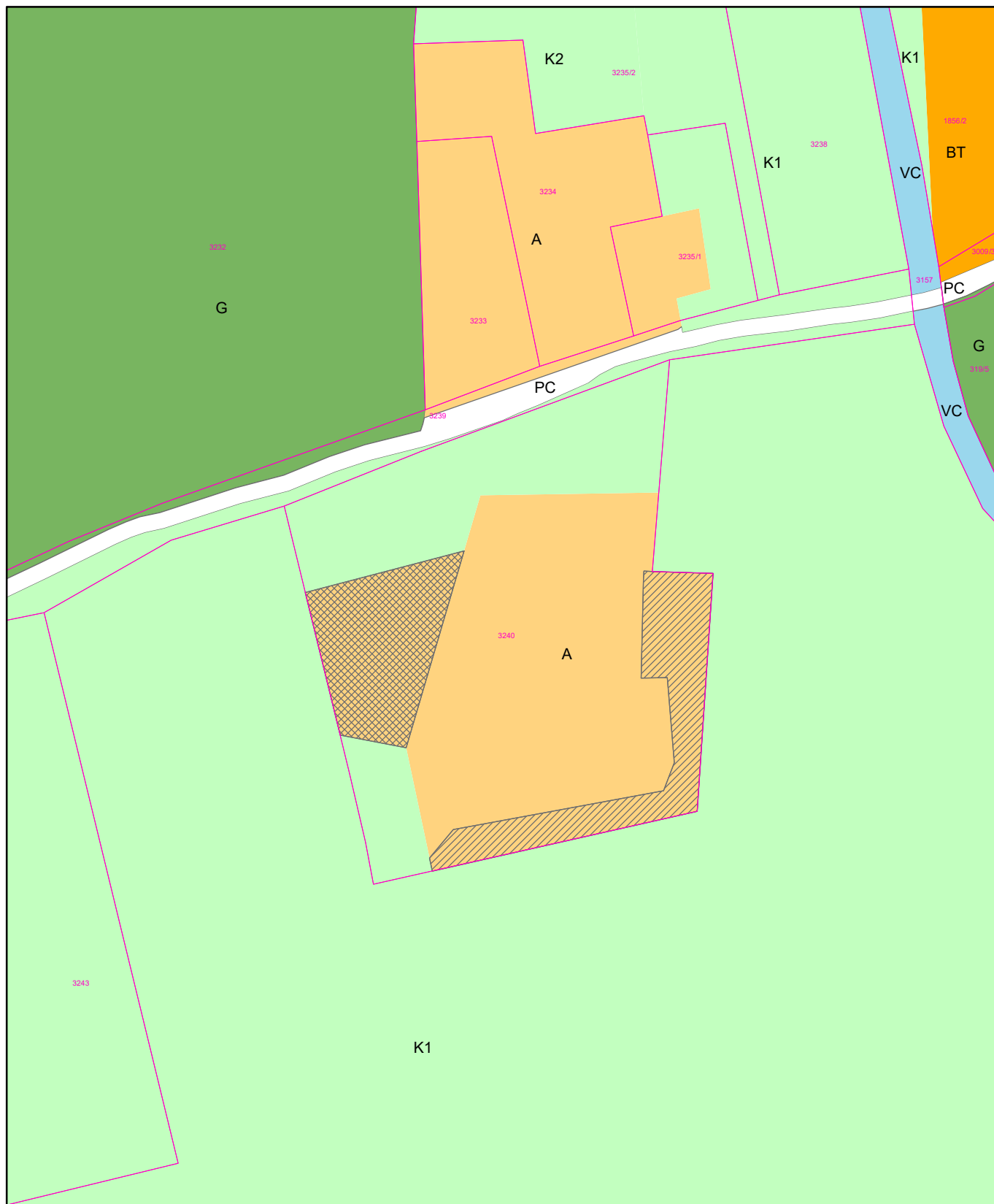
APRIL 2025

merilo:

1:1000

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
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G
- površinske vode - VC
- površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »MAR1» ZA PARCELO ŠT. 3240; K.O. 763 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:

25-LP-05

datum:

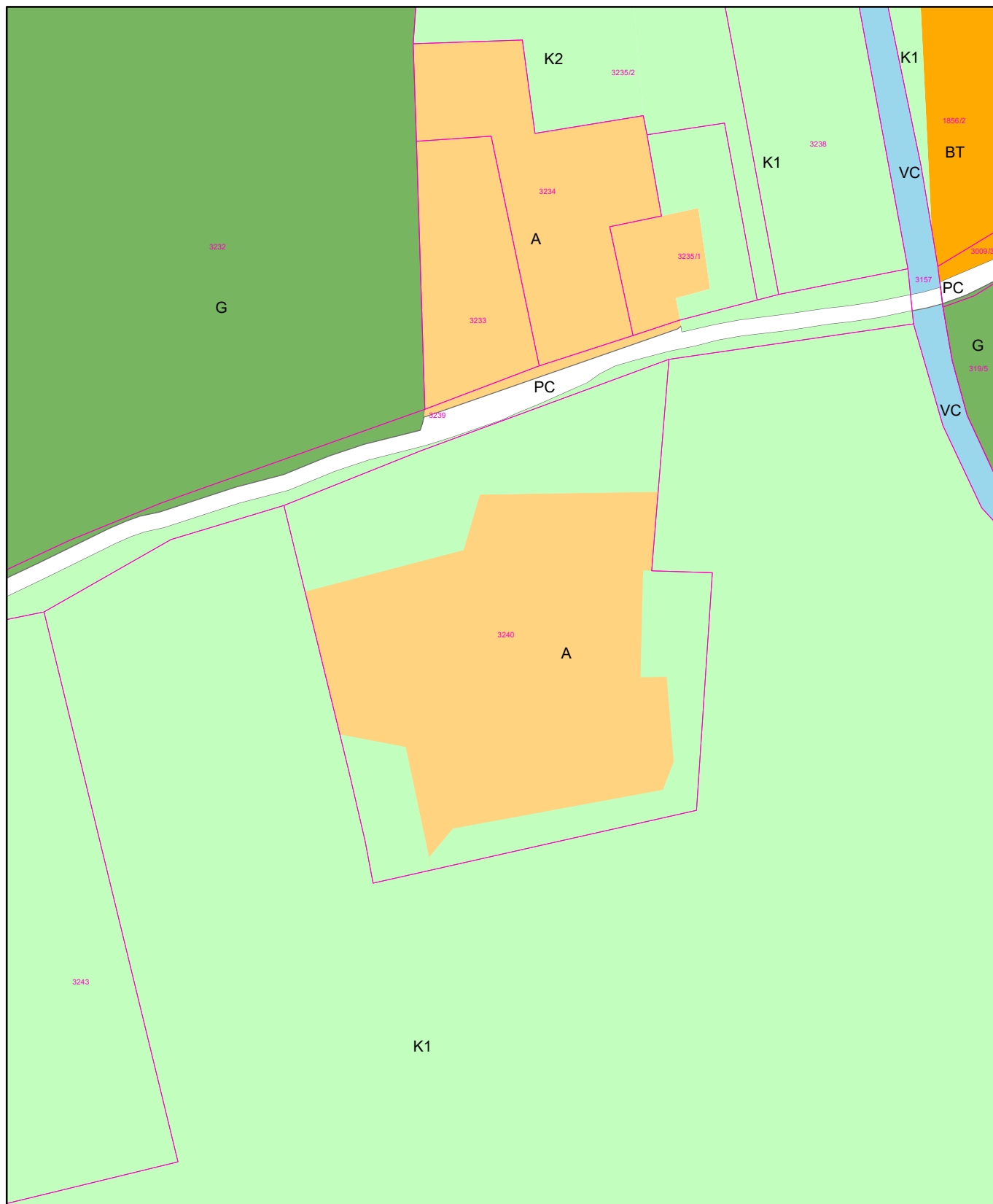
APRIL 2025

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

površinske vode - VC

površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »MAR1» ZA PARCELO ŠT. 3240; K.O. 763 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:	datum:	merilo:	list:
25-LP-05	APRIL 2025	1:1000	4