

Številka: 3503-7/2026-6 (5049)

Datum: 11.3.2026

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva: Preveritev skladnosti elaborata lokacijske za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HV02« za parcele št: 255/5, 255/6 in 259, vse k.o. 460 Dravci

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-7/2026

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

Preveritev skladnosti izdelal: mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf
občinski urbanist

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-7/2026
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf občinski urbanist
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	11.3.2026
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16) – ID 580 – Odlok - Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 42/25) – ID 5554
izvorno območje iz OPN	območje LP
EUP	
DP02	HV02
katastrska občina	
460 Dravci	460 Dravci
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje) deli parcel št. 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. (elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): - 255/5-del, 255/6-del, 259-del, vse k.o. 460 Dravci (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
površina	
2.359,00 m ² m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	- 28,77 m ² – preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča (parc. št. 259-del, k.o. Dravci) - 505,05 m ² – preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča (parc. št. 255/5-del in 255/6-del, k.o. Dravci) - 533,82 m ² – preoblikovanje/dodano stavbnega zemljišče (255/6-del, k.o. Dravci) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 14)
povečanje / zmanjšanje	
/	/

I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018).

S to preveritvijo se preveri:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 4.3.2026, z e-dopolnitvijo na dan 9.3.2026 (vsebinska dopolnitev) in 10.3.2026 (vsebinska dopolnitev); št. zadeve 3503-7/2026.

- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HV02« za parcele št: 255/5, 255/6 in 259, vse k.o. 460 Dravci. - (izdelalo podjetje UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. projekta: 25-LP-14, z datumom januar 2026)

Pri določanju oblike oz. 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.

II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-7/2026
podatki o pobudniku (opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
460 Dravci	460 Dravci
parcelna številka	
- deli parcel št. 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. (elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	255/5-del, 255/6-del, 259-del, vse k.o. 460 Dravci (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
2.359,0 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 14)	- nespremenjeno..... 1825,18 m ² - preoblikovanje/izvzem.....533,82 m ² - preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče 533,82 m ² - preoblikovanje/širitev0 m ² (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 14)
Preoblikovanje/povečanje	
Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Predvideno je preoblikovanje za 533,82 m ² , izvzem v dveh delih na južni (28,77 m ²) in severni strani (505,05 m ²) ter širitev na severovzhodnem delu območja na parcelo št. 255/6 k.o. Dravci (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve). Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel št. 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 2.359,00 m ² . Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. Novo območje posamične poselitve bo enake površine, kot pred preoblikovanjem. (vir: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 16)	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	
naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HV02« za parcele št: 255/5, 255/6 in 259, vse k.o. 460 Dravci.

izdelovalec elaborata	UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj,
Št. projekta:	25-LP-14
datum izdelave elaborata	januar 2026
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1715

III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

1. Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.
2. Elaborat lokacijske preveritve **vsebinsko izkazuje** podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.
3. Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16)
4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s priporočili MNVP.

Obrazložitev:

1. Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

Ugotovljeno je, da je Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh. na dan 17.2.2015 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitektka, Pooblaščen prostorska načrtovalka« pod ident. Št. ZAPS 1715 PA PPN (vir podatkov: <https://www.zaps.si/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Preverja se vsebinska popolnost elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavlja tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
- datum izdelave	+	
Utemeljitev		
- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na	+	- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16) – ID 580 – Odlok - Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 42/25) – ID 5554

lokacijsko preveritev		
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 255/5-del, 255/6-del in 259-del, vse k.o. 460 Dravci. (vir: Elaborat LP, tekstualni del, str. 6)
Podrobna utemeljitev		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
- navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
- grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	+	<p>Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitev.</p> <p>Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti. Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.</p> <p>Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega na območje: - izven območij varstva površinskih voda, - izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na gričevnato območje (na ravninski plato, 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 območja lokacijske preveritve, saj</p>

	<p>se predvidi direkten dostop iz obstoječe javne poti, šifra odseka 956161 LC 456221 - HŠ 10 Soviče.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij narave, vodovarstvenega območja ter poplavno ogroženih območij.</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <p>Nahaja se na območju varstva kulturne dediščine, na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz Geomehanskega mnenja upošteva pri nadaljnjih posegih.</p> <p>Povzetek geotehničnega mnenja Geotehničnega mnenja, geo/mn – 183/2025, Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj, december 2025: Navodila za gradnjo:</p> <p>Temeljenje:</p> <p>Novogradnja je prevedena na grebenu griča, na ravninskem platoju ob dovozni cesti – javni poti in ob lokaciji obstoječih objektov. Predvidena klasično zidana enostanovanjska stavba bo okvirne tlorisne velikosti 13,5 m x 16,5 m in etažnosti P+M. Temeljenje novogradnje se naj predvidi na AB temeljni plošči z obodnimi AB pasovnimi temelji, na PPB debeline cca 80 cm, katera se utrdi na zbitost $M_e > 50 \text{ MPa}$ ($E_{vd} > 40 \text{ MPa}$).</p> <p>Stabilnost: Glede na konfiguracijo terena (položno pobočje) in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti. V času ogleda ob zadevni lokaciji nismo opazili večjih erozijskih žarišč. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.</p> <p>Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod: Površinski sloj tal je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo in je za vodo slabo prepusten. Za peščene melje, ki tvorijo vmesne sloje med peščenimi glinami in peščenimi laporji, se ocenjuje koeficient prepustnosti na vrednosti: $k \sim 1,0 \times 10^{-6} \text{ cm/sek}$. Ponikanje na obravnavani lokaciji, glede na sestavo tal, ni možno, zato se meteorne vode spelje kontrolirano do zalogovnika padavinskih vod z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod po kanalizacijskih ceveh proti odvodni grapi na severni strani zadevnega zemljišča, kjer se vode razpršeno razliva tako, da ne pride do prekomernega zamakanja vrhnjih plasti tal in morebitnega akumuliranja vod na pobočju.</p> <p>27 Zaključek: Za nasip - prodno peščene blazine je potrebno uporabiti dobro granuliran kamnit material brez glinastih primesi. Nasip se vgrajuje v horizontalnih plasteh debeline od 30 cm do 40 cm s sprotnim utrjevanjem. Doseženo stopnjo zbitosti se dokazuje s sprotimi meritvami. Tlorisno je izkope za izvedbo sanacijskega sloja razširiti minimalno za 1/2 višine sanacijskega sloja v vseh smereh. V</p>
--	--

	<p>času zemeljskih del naj se obvezno vrši stalni geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov (vir: Elaborat tekstualni del, str.: 26,27)</p> <p><u>Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:</u></p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 255/3, k.o. 460 Dravci: - Enota urejanja prostora (EUP): HV02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve K1 – najboljša kmetijska zemljišča - Površina parcele: 1081,0 m2 (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 44</p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 255/5, k.o. 460 Dravci: - Enota urejanja prostora (EUP): HV02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve K1 – najboljša kmetijska zemljišča - Površina parcele: 13.071,0 m2 (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 45</p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 255/6, k.o. 460 Dravci: - Enota urejanja prostora (EUP): HV02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve K1 – najboljša kmetijska zemljišča - Površina parcele: 3139,0 m2 (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 44</p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 259, k.o. 460 Dravci: - Enota urejanja prostora (EUP): HV02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve K1 – najboljša kmetijska zemljišča - Površina parcele: 3210,0 m2 (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 43</p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 436, k.o. 460 Dravci: - Enota urejanja prostora (EUP): HV02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve K1 – najboljša kmetijska zemljišča G – gozdna zemljišča - Površina parcele: 2877,0 m2 (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 44 (vir: Elaborat, tekstualni del, str. 7)</p>
--	---

3. Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in sicer na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 (tabela za ocenjevanje je povzeta iz priporočil MOP, str. 19-21). Hkrati se preverja tudi skladnost elaborata z določbami Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16)

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
(Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15; Uradni list RS, št. 47/16) – ID 580 – v nadaljevanju Odlok			

- Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 42/25) – ID 5554			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju namenske rabe A – površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitev.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: 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. 255/6 k.o. 460 Dravci zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo. Nova stanovanjska hiša bo klasično zidan objekt, tlorisne velikosti cca 13,5 x 16,5 m m in etažnosti P+M (s kolenčnim zidom do višine 1 m). Obravnavano območje razpoložljivega stavbnega zemljišča je za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 255/6 k.o. 460 Dravci, dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, zato se izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje območja stavbnega zemljišča ni možno, ker so bonitete zemljišč na območju lokacijske preveritve previsoke. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede na parcelah št. 255/5, 255/6 in 259, vse k.o. 460 Dravci z bonitetami med 43-45. Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Predvideno je preoblikovanje za 533,82 m ² , izvzem v dveh delih na južni (28,77 m ²) in severni strani (505,05 m ²) ter širitev na severovzhodnem delu območja na parcelo št. 255/6 k.o. Dravci. Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel št. 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 2.359,00 m ² . Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel 255/3, 255/5, 255/6, 259 in 436, vse k.o. 460 Dravci. Novo območje posamične poselitve bo enake površine, kot pred preoblikovanjem. Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske namenske rabe: Širitev stavbnega zemljišča in gradnja je predvidena na zemljišča podobne bonitete (44), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve (43-45). Nižjih bonitet (do 40) na tem območju ni. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča. Ostale obstoječe površine posamične poselitve so pozidane. S predlaganim preoblikovanjem stavbnega zemljišča se omogoča ureditev nove gradbene parcele v velikosti dobrih 800 m ² , z urejenim dostopom direktno iz obstoječe javne poti na jugu in možnostjo parkiranja pred predvidenim objektom. Obravnavano območje se nahaja v EUP HV02: - Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve - Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča - Površina izvornega območja PNRP A: 2.359 m ²			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Predvideno je preoblikovanje za 533,82 m ² , izvzem v dveh delih na južni (28,77 m ²) in severni strani (505,05 m ²) ter preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče na severovzhodnem delu območja. na parcelo št. 255/6 k.o. Dravci.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			

Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	■	□	□
<p>opombe: Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine in se ohranja površina obstoječih kmetijskih zemljišč.</p> <p>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 boljšo izrabo prostora.</p> <p>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 Videm.</p> <p>Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 31; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1956 - Stavba št. 119; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1985 <p>Dravci so majhno naselje v Občini Videm, ki leži v Podravski statistični regiji v vzhodnem delu Slovenije. Naselje leži na desnem bregu reke Drave ob njenem sotočju z Dravinjo in tradicionalno spada v območje Štajerske. Po površini meri približno 0,98 km² in ima okoli 60 prebivalcev, zato je zelo redko poseljeno. Gostota prebivalstva je nizka, poselitev pa je razpršena in tipično podeželska, s posameznimi stanovanjskimi hišami in kmetijskimi objekti. V naselju ni večjih oskrbnih ali industrijskih dejavnosti, temveč gre pretežno za stanovanjsko-kmetijsko območje. Po dejanski rabi prostora v okolici prevladujejo kmetijska zemljišča (njive in travniki), deloma tudi gozdne površine ter vodne površine ob reki Dravi. Naselje ima tako izrazito ruralni značaj in je funkcionalno vezano na večja središča v občini.</p> <p>EUP HV02 spada v območje odprtega prostora, pod nadmorsko mejo okrog 300 m, kjer prevladujeta kmetijska in gozdarska raba prostora, vmes pa so praviloma tudi manjša naselja.</p> <p>Podenota urejanja prostora ni opredeljena.</p> <p>Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in obstoječe ceste.</p> <p>Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti v območjih stanovanj. (88. člen Odloka)</p> <p>44. člen Odloka določa zahtevane minimalne velikosti parcel, primernih za gradnjo, ki mora biti za družinsko hišo v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti najmanj 700 m². Nova gradbena parcela bo velikosti cca 844 m². (vir: Elaborat LP- tekstualni del, str. 17,18,19)</p>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	■	□	□
<p>opombe: Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno.</p> <p>Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje).</p> <p>Obstoječi objekti imajo urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka v neposredni bližini obravnavanega območja. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo nepretočnih grezničnih sistemov ali drugih malih komunalnih čistilnih naprav. Ko bo nadaljnja izgradnja kanalizacije omogočala, se načrtovani objekt priklopi na kanalizacijsko omrežje.</p> <p>Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Na območju zemljišč se nahaja niskonapetostni nadzemni vod in električni drog.</p>			

Do območja poteka obstoječ priključek na javno pot LC 456221 - HŠ 10 Soviče – šifra odseka 956161, s katere je mogoča ureditev dostopa do predvidene novogradnje.

Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je padavinske vode, ki niso zajete v zbiralnike oziroma v zadrževalnike padavinske vode, potrebno prioriteto ponikati na lastni parceli. Ponikovalnice morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin gradbene parcele. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazovito ogroženi brežini je potrebno predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih odprtih odvodnih kanalih. Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 19, 20, 21)

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

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.

Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

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.

Načrtovan poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom.

Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč.

Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.

Podtalne vode na območju geologi niso zaznali. Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem. 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. (vir: Elaborat LP- tekstualni del, str. 23,24)

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja narave, naravne vrednote) ter poplavno ogroženih območij.

Območje se nahaja zunaj vodovarstvenih območij.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

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

Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) se upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.

Obravnavana lokacija nahaja na območju varovane kulturne dediščine: Dravci – Arheološko območje (režim: arheološko najdišče - na območju so naselbinske ostaline iz neolitika, eneolitika in rimske dobe, odkrite pri terenskem pregledu). (vir: Elaborat – tekstualni del str. 24)

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 24)

Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

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 skoraj izravnani tereni, vzhodno od obstoječih objektov na območju.

Naklon: Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno bolj izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.

Plazljivost: Iz Geotehničnega mnenja št. geo/mn - 183/2025 izhaja: »Ponikanje na obravnavani lokaciji, glede na sestavo tal, ni možno, zato se meteorne vode spelje kontrolirano do zalogovnika padavinskih vod z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod po kanalizacijskih ceveh proti odvodni grapi na severni strani zadevnega zemljišča, kjer se vode razpršeno razliva tako, da ne pride do prekomernega zamakanja vrhnjih plasti tal in morebitnega akumuliranja vod na pobočju.«

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 konfiguracijo terena (položno pobočje) in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti. Zagotovljen je odtok meteornih vod in ponikanje v skladu z navodili geomehanika.

Relief: Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na grebenu griča, na ravninskem platoju ob dovozni cesti – javni poti in ob lokaciji obstoječih objektov. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo na ravninskem platoju.

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300) in njiva (1100). V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, njive, gozd, pozidana in sorodna zemljišča. Na območju izvzete izvorne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in njiva (3000). Na območju dodane izvorne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300).

(vir: Elaborat tekstualni del, str.: 20,21)

Skladnost elaborata LP z določbami OPN**KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VIDEM**

kriterij v	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom	■	□	□
opombe:			
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka, točka 2)			
Na območju dolinske razpršene poselitve s kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem z dopolnilnim kmetijstvom po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih, ter močnejšim pojavom drugih dopolnilnih dejavnosti, bo občina ohranjanje razpršene poselitve med drugim usmerjala tudi v širitev kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive, ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali, v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti spremljajoče predelovalne dejavnosti mleka in mlečnih izdelkov, mesnin, zelenjave in zelišč ter v pridelavo zdrave hrane, zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki. Načrtovani posegi in gradnja objekta 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.			
Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitve. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in obstoječe ceste.			
Skladnost z izvedbenim delom	■	□	□

opombe:

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 obravnavanega območja lokacijske preveritve.

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.

Vrste posegov in gradnje na stavbnih zemljiščih (42. člen Odloka):

Predvideni posegi so skladni, saj so na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve dopustne odstranitve objektov ter gradnje novih objektov vključno s prizidavami in drugimi gradbenimi posegi.

- Dopustne dejavnosti (88. člen): Predvidena dejavnost je bivanje, kar je dopustna dejavnost na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve. Predviden objekt je enostanovanjska hiša, ki je dopustna na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
- Lega novega stanovanjskega objekta bo upoštevala obstoječo razporeditev v prostoru oz. obstoječo lego objektov v prostoru. Predviden objekt ne bo mejil na tuja zemljišča, oz. bodo odmiki od zemljišč v tuji lasti večji od 4 m.
- Parcelacija stavbnih zemljišč, izkoriščenost zemljišč (44. člen, 88. člen Odloka): 44. člen Odloka za družinsko hišo v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti, določa najmanj 700 m² minimalne velikosti parcel. Pri stanovanjskih in drugih objektih je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.
- Velikost objektov (45. člen Odloka): Velikost novih stanovanjskih in ostalih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, v kolikor to dopuščajo danosti terena (nagib, stabilnost terena, višina podtalnice), in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti (K) + P + (M), s kolenčnim zidom do višine 1 m. Na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 0,2 m in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; objekti so lahko višji od sosednjih objektov za največ 10% višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja. Predvidena novogradnja bo tlorisne velikosti 13,5 m x 16,5 m in etažnosti P+M (s kolenčnim zidom do višine 1 m), podolgovatega tlorisa in upošteva krajevne značilnosti.
- Oblikovanje objektov (46. člen Odloka): Predviden objekt in prostorske ureditve se prilagajajo tradicionalnim objektom in ureditvam v okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad in načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovalskih značilnostih prostora. Tlorisna razmerja ohranjajo razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3. Streha stanovanjskega objekta bo simetrična dvokapnica, sleme vzporedno daljši stranici, z nagibom je od 35° do 45°, etažnost stanovanjskega objekta bo P+M. Razmerje tlorisnih stranic bo 1:1,2, kar je značilno za tradicionalne objekte v okolici.
- Urejanje okolice objektov (47. člen Odloka) - Ureditve okolice objektov bo usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice. Gradnja škarp in podpornih zidov ni predvidena.
- Nezahtevni in enostavni objekti (48. člen Odloka) - Nezahteven objekt – npr. nadstrešnica za avtomobile se lahko umešča v prostor v skladu z namensko rabo prostora in tako, da izpolnjuje pogoje 48. člena OPN glede velikosti in oblikovanja.
- Minimalna komunalna oprema in priključevanje na GJI (59. člen) - Območje ima že urejeno priključitev na elektroenergetsko omrežje, komunikacije, vodovod in ima urejen dostop do območja. Odpadne komunalne vode ne bodo nastajale. Predviden stanovanjski objekt bo v skladu s pogoji upravljavec priključen na javno infrastrukturo: cestno prometno omrežje, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in bo imel urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov. (vir: elaborat str.: 25,26)

4. Preverja se ustreznost grafičnega dela elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP	
Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena ustreznosti
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni vektorski obliki	+ priloženi so podatki v (shp) vektorski obliki

grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni rastrski obliki	+	priloženi so podatki v pdf in tiff + twf rastrski obliki
grafični del vsebuje območje LP v vektorski obliki	+	priloženi so podatki obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje izvorno območje za LP	+	priloženi so podatki v vektorski obliki izvorno_obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje grafični prikaz območja LP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki
vektorska oblika območja LP je ustrezna	+	
vektorska oblika izvornega območja LP je ustrezna	+	
vsebina grafičnega prikaza območja LP je ustrezna: - prikaz območja LP na OPN - prikaz območja LP s pravnimi režimi - prikaz območja LP na zemljiškem katastru - prikaz razlik zemljiškega katastra - prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev - prikaz območja LP na OPN v D96/TM - predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja PEUP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki,

Predlaga se, da o vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenj iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

IV. Zaključek:

1. Občina lahko nadaljuje s postopkom LP in sicer tako, da pobudo in elaborat objavi na spletu in pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje iz njihove pristojnosti o ustreznosti elaborata LP.
2. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da za to LP izda identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
3. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata LP.
4. Nabor nosilcev iz prve točke naj obsega najmanj nosilce za področje:
 - varovanja kmetijskih zemljišč
 - prostorskega razvoja
 - ohranjanja kulture
 - voda
5. K Elaboratu lokacijske preveritve je priloženo Geotehnično mnenje, ki ga je izdelal Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ul. 4, 2250 Ptuj, št.: geo/mn-183/2025, z datumom december 2025.
6. K elaboratu lokacijske preveritve je priloženo overjeno soglasje lastnice parc. št. 255/5 in 259, obe k.o. Dravci, da soglaša z delnim izvzemom iz stavbnih zemljišč na navedenih parcelah in se strinja z izvedbo predmetnega Elaborata.

Dejan Zorec
občinski urbanist