

**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**

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

Številka elaborata: 25-LP-14

Kraj in datum izdelave: Ptuj, januar 2026, dop. maj 2026



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
PREOBLIKOVANJE 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**

Pripravljavec prostorskega akta:

Občina Videm

Videm pri Ptuj 54, 2284 Videm pri Ptuj
in

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ d.o.o.

Pooblaščenica 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 elaborata lokacijske preveritve
- 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 135. in 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

4. Priloge



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 PREOBLIKOVANJE 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

Povezani prostorski akti: 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**

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 460 Dravci
Parcelna številka: 255/5-del, 255/6-del, 259-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Občina Videm
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=videm>
- Prostorski informacijski sistem RS (PIS): <https://pis.eprstor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprstor: <https://www.e-prstor.gov.si/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Videm
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Videm
- 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 elaborata lokacijske preveritve:

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn – 183/2025, dopolnitev; izdelovalec Janžekovič Božidar s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano: maj 2026 – v nadaljevanju Geotehnično mnenje

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 parcelah št. 255/5-del, 255/6-del in 259-del, obe k.o. 460 Dravci.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP HV02:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 2359 m²

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

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

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

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

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

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

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Videm)



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

Parcele s parc. št. 255/3, 255/5, 255/6 in 259, vse k.o. 460 Dravci so delno površine razpršene poselitve A in delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, vse v EUP HV02.

Parcela s parc. št. 436 k.o. 460 Dravci je delno površina razpršene poselitve A, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, v EUP HV02.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz vzhodne smeri na zemljišče predvidene gradnje (označeno z rumeno), fotografija je iz leta 2024, kjer se še vidi sedaj že odstranjena ruševina



Pogled iz zahodne smeri proti, na sedaj že odstranjeno ruševino, kjer se vidi obstoječ dostop iz javne ceste

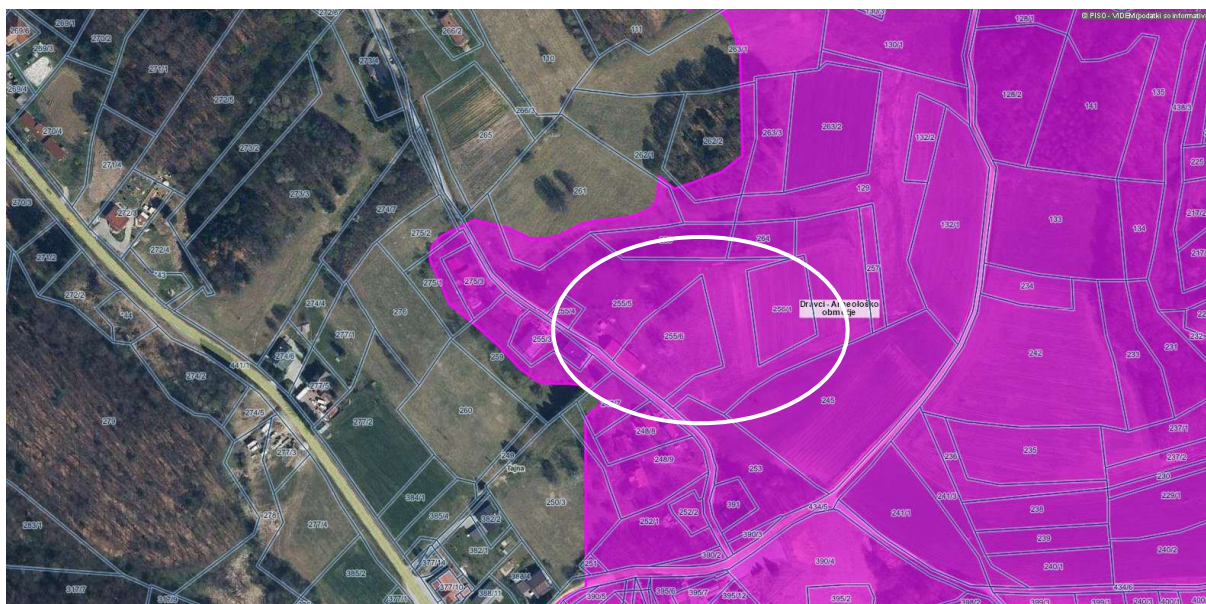
2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja izven varovanih območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembnih območij idr.).

Kulturna dediščina

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).



Prikaz območja varovane kulturne dediščine (vir: PISO Občina Videm)

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

Obravnavano območje spada v območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Podtip območja: izmenjava ožjih izravn in zaplat

Zelo pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, so tista, za katera so značilna uravnana dna oziroma ožje doline večjih rek, gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravninah, reliefno razgibana, gričevnata območja ter območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd. Zelo pomembna območja se delijo na naslednje podtipе:— ožje izravnave,— izmenjava ožjih izravn in zaplat in— večje zaplate.

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

Slovenska Istra, Bloke, dolina Rašice, Bizeljsko, Ponikovska planota, Šmarsko-Rogaško podolje, vzhodni del Haloz, Slovenske gorice, Ljutomersko-Ormoške gorice, Goričko

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

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



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja (Izmenjava ožjih izravnav in zaplat)
(vir: PISO Občina Videm)

Poplavna varnost

Obravnavano območje se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju – **zahtevni zaščitni ukrepi**.



Ogrožena območja

Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1

- Opozorilno območje - strogo varovanje
- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

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

Plazljivost

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



*Karta s prikazom plazljivih območij
(vir: Atlas voda, DRSV)*

Ogrožena območja

Plazljiva območja NUV1

- Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov
- Velika verjetnost pojavljanja plazov
- Srednja verjetnost pojavljanja plazov
- Majhna verjetnost pojavljanja plazov
- Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov

Vodovarstveno območje

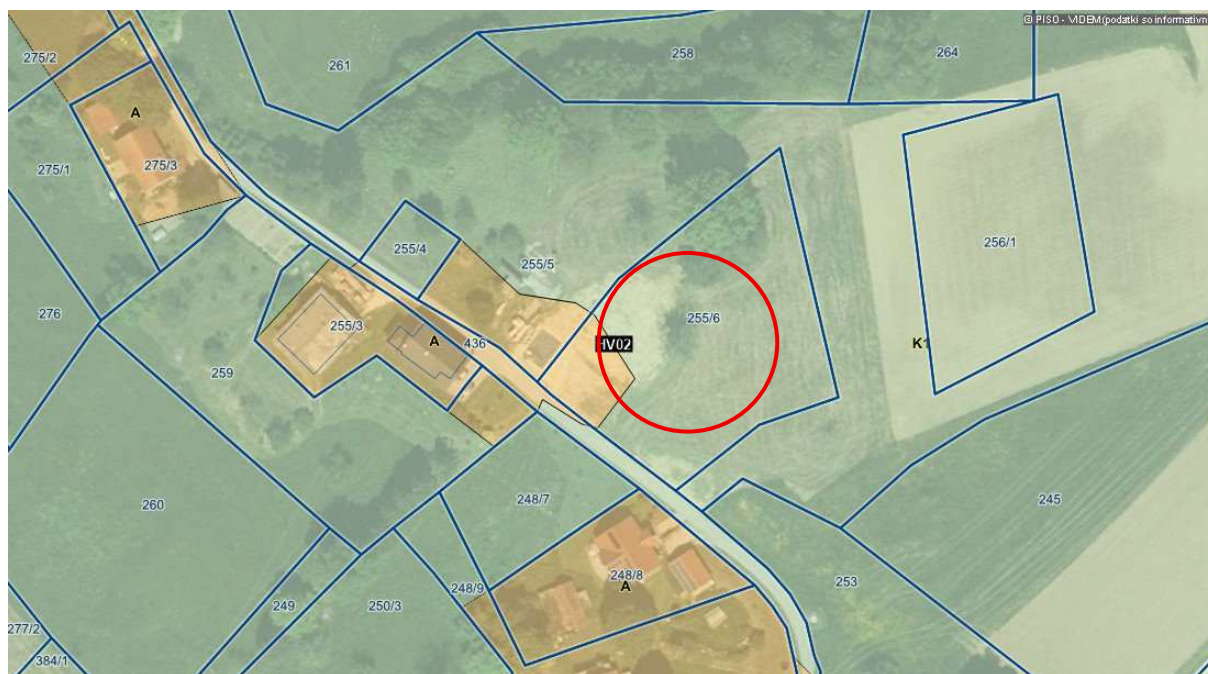
Obravnavano območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

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 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 m x 16,5 m in etažnosti P+1N.

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.



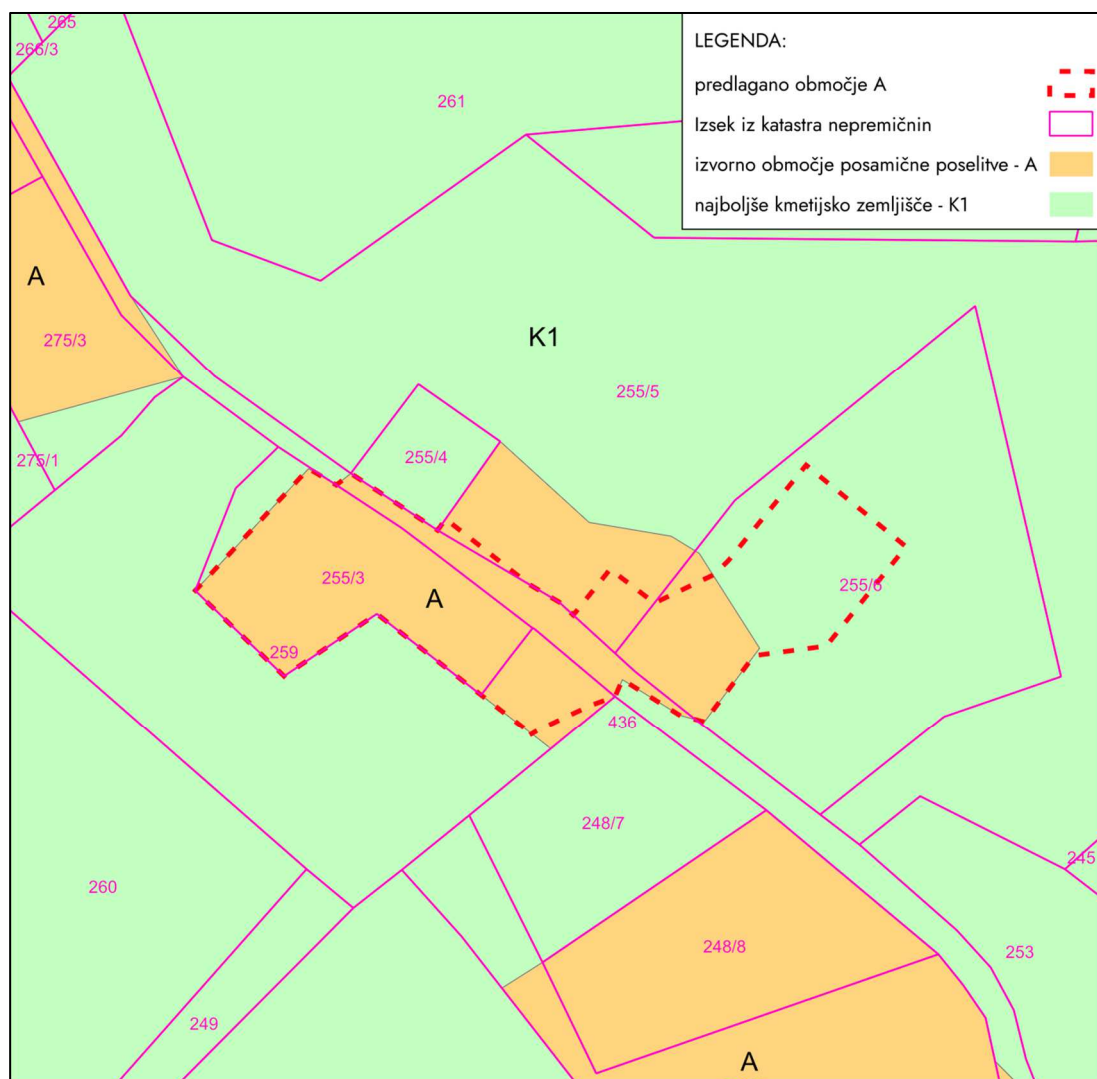
Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Predvideno je preoblikovanje za 533,82 m², izvzem v dveh delih na južni (28,77 m²) in severni strani (505,05 m²) 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 m².

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.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	2359,00 m ²	255/3.del, 255/5-del, 255/6-del, 259-del, 436-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	28,77 m ² + 505,05 m ² = 533,82 m ²	259-del 255/5-del, 255/6-del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	533,82 m ²	255/6-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	2359,00 m ²	255/3.del, 255/5-del, 255/6-del, 259-del, 436-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 neketijske 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 neketijske 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 m², z urejenim dostopom direktno iz obstoječe javne poti na jugu in možnostjo parkiranja pred predvidenim objektom.



Grafični prikaz načrtovane gradbene parcele, prikaz lege obstoječih in predvidenega objekta in prikaz dostopa (rdeča puščica) do predvidene novogradnje

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

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

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v Odloku opredeljena kot A – Površina 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 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba obsega velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	/
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
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, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na gričevnato območje – na ravninski plato ob dovozni cesti, 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 se predvidi direkten dostop iz obstoječe javne poti, šifra odseka 956161 LC 456221 - HŠ 10 Soviče.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij narave, vodovarstvenega območja ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. 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.

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 alinejah.

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava zgraditi nov objekt - stanovanjsko hišo za potrebe bivanja, ki bo umeščena vzhodno od obstoječih objektov obravnavanega območja, na parcelo 255/6, k.o. 460 Dravci.
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 (EUP HV02), kot to določa 88. člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 31; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1956 - Stavba št. 119; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1985  Grafični prikaz stavb s številkami in prikazom predvidene lokacije nove stanovanjske stavbe (vir: PISO Občina Videm)
Predviden objekt	Predvidena je gradnja nove stanovanjske hiše.

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

Naselje po RPE	Dravci so majhno naselje v Občini Videm, ki leži v Podravske 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.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP HVO2 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. Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka)	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 ohraniti 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. <i>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.</i>
Dopustne dejavnosti na območju razpršene poselitve (88. člen Odloka)	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

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.

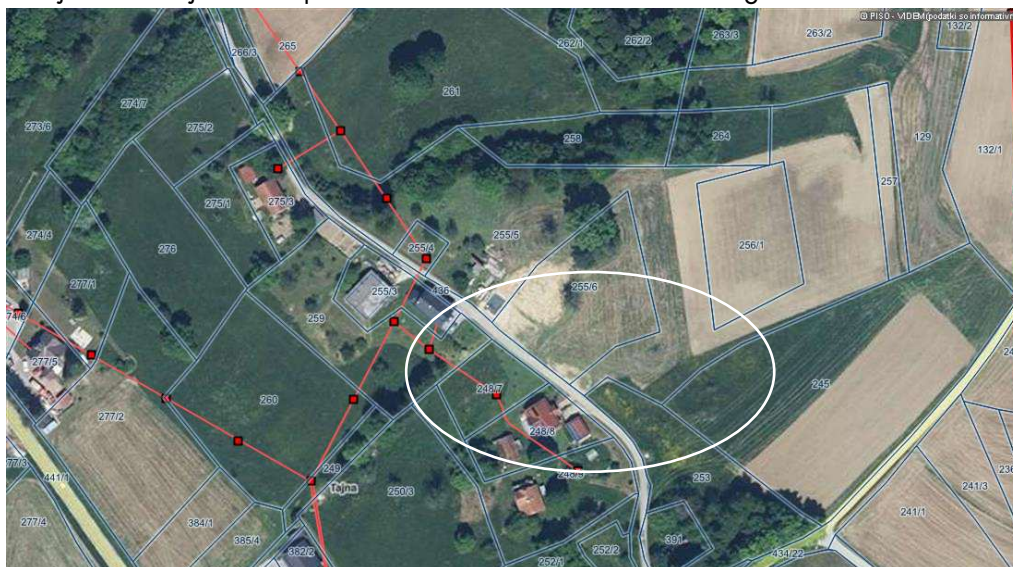
Obstoječi objekti imajo urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka v neposredni bližini obravnavanega območja. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo nepretočnih grezničnih sistemov ali drugih malih komunalnih čistilnih naprav. Ko bo nadaljnja izgradnja kanalizacije omogočala, se načrtovani objekt priklopi na kanalizacijsko omrežje.



Potek vodovoda do obravnavanega območja
(vir: PISO Občina Videm)

Elektroenergetsko
omrežje

Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Na območju zemljišč se nahaja nizkonapetostni nadzemni vod in električni drog.



Prikaz elektroenergetske infrastrukture na območju.
(vir: PISO Občina Videm)

Dostop

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.

	 Prikaz obstoječega dostopa (rumena črta) na javno pot (vir: PISO Občina Videm)
Padavinske vode (54. člen Odloka)	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. <i>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</i>

Obstoječa posamična poselitve že komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa javna pot LC 456221 - HŠ 10 Soviče (šifra odseka 956161), s katere je mogoč direkten dostop do novega objekta.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

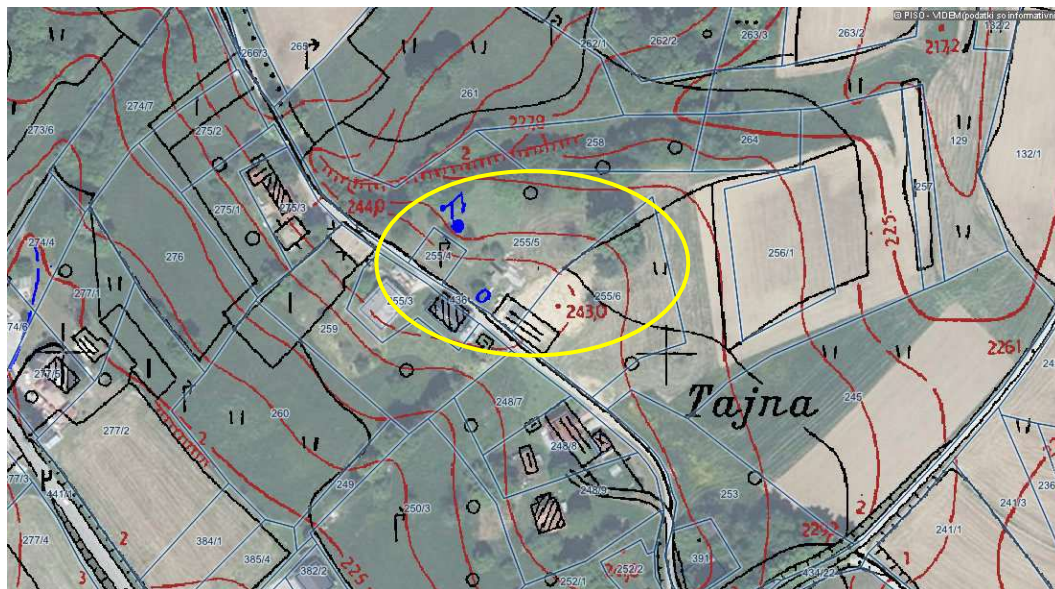
Naklon	Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno bolj izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Iz Geotehničnega mnenja št. geo/mn - 183/2025 izhaja: »Ponikanje na obravnavani lokaciji, glede na sestavo tal, ni možno, zato se meteorne vode spelje kontrolirano do zalogovnika padavinskih vod z omogočenim prelivom 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 z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. Geomehanik navaja: »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.»

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.



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

Dejanska raba zemljišč

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.



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

Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in njiva (3000). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300).



Prikaz dejanske rabe na območju izvzema (črtkano) in širitev stavbnih zemljišč (mrežasto)

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.

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 območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, 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 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 (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja narave, naravne vrednote) ter poplavno ogroženih območij.
Območja varstva kulturne dediščine	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). <i>Na območju LP se bodo upoštevali predpisi in navodila iz 63. člena Odloka.</i>
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) se upošteva se predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
Vodovarstveno območje	Območje se nahaja zunaj vodovarstvenih območij.
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, turizem), 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, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE VIDEM

Vrste posegov in gradnje na stavbnih zemljiščih (42. člen)	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.
Dopustni objekti (Priloga 1 in Priloga 2 Odloka)	Predviden objekt je stanovanjska hiša, ki je dopustna na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Lega objektov na gradbeni parceli in odmiki (43. člen)	Lega novega stanovanjskega objekta bo upoštevala obstoječo razporeditev v prostoru oz. obstoječo lego objektov v prostoru. <i>Predviden objekt ne bo mejil na tuja zemljišča, oz. bodo odmiki od zemljišč v tuji lasti večji od 4 m.</i>
Parcelacija stavbnih zemljišč, izkoriščenost zemljišč (44. člen, 88. člen)	44. člen Odloka za družinsko hišo v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostojna ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti, določa najmanj 700 m ² 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)	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. <i>Predvidena novogradnja bo tlorisne velikosti 13,5 m x 16,5 m in etažnosti P+1N (s kolenčnim zidom do višine 1 m), podolgovatega tlorisa in upošteva tradicionalne krajevne značilnosti.</i>
Oblikovanje objektov (46. člen)	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. Na slemenih so dopustne samo strehe, ki so simetrične dvokapnice. <i>Streha stanovanjskega objekta bo simetrična dvokapnica, sleme vzporedno daljši stranici, z nagibom je od 25° do 35°, etažnost stanovanjskega objekta bo P+1N. Razmerje tlorisnih stranic bo 1:1,2, kar je značilno za tradicionalne objekte v okolici.</i>
Urejanje okolice objektov (47. člen)	Ureditve okolice objektov bo usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice. Gradnja škarp in podpornih zidov ni predvidena.
Nezahtevni in enostavni objekti (48. člen)	Nezahteven objekt – npr. nadstrešnica za avtomobile se lahko umešča v prostor v skladu z namensko rabo prostora in tako, da izpolnjuje pogoje 48. člena Odloka glede velikosti in oblikovanja.

Gradnja in urejanje
kanalizacijskega omrežja (54.
člen)

Kanalizacija mora biti urejena ločeno za meteorno in za odpadno vodo. Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno odvajati v male čistilne naprave ali nepretočne greznice. Male čistilne naprave in greznice morajo biti redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe za odvajanje in čiščenje odpadne vode. Blato iz malih čistilnih naprav in odpadno vodo iz greznic je potrebno odvažati na centralno čistilno napravo.

Po navodilu iz Geotehničnega mnenja se bo prečiščeno vodo iz MKČN speljalo severno na investitorjevo parcelo, kjer bo urejeno razpršeno razlivanje oziroma se izvede ponikanje z infiltracijskimi jarki s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom., ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. 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 na dnu odvodne grape tako, da ne pride do prekomernega zamakanja vrhnjih plasti tal in morebitnega akumuliranja vod na pobočju.

Minimalna komunalna oprema in
priključevanje na GJl
(59. člen)

Območje ima že urejeno priključitev na elektroenergetsko omrežje, komunikacije, vodovod in ima urejen dostop do območja. Predviden stanovanjski objekt bo v skladu s pogoji upravljavcev 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.

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.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, št. geo/mn - 183/2025, dopolnitev; izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ul. 4, 2250 Ptuj; izdelano: maj 2026:Temeljenje:

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 tlorisne velikosti 13,5 m x 16,5 m in etažnosti P+1N. 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 $M_e > 50 \text{ MPa}$ ($E_{vd} > 40 \text{ MPa}$).

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.

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 zalgovnika padavinskih vod z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod po kanalizacijskih ceveh proti odvodni grapi na severni strani zadevnega zemljišča, kjer se vode razpršeno razliva na dnu odvodne grape tako, da ne pride do prekomernega zamakanja vrhnjih plasti tal in morebitnega akumuliranja vod na pobočju. Na območju izpusta vod se dno grape utrdi z lomljencem ali betonsko oblogo zaradi preprečitve erozije.

Količina letne komunalne odpadne vode, ki bo nastajala bo $5 \times 150 \text{ l} = 750 \text{ l/dan} = 273,75 \text{ m}^3/\text{leto}$. Prečiščeno vodo iz MKČN se spelje severno na investitorjevo parcelo, kjer bo urejeno razpršeno razlivanje oziroma se izvede ponikanje z infiltracijskimi jarki s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom., ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Pred dotokom vode v perforirane drenažne cevi je potrebno postaviti jašek (usedalnik), ki vodo zadrži in umiri z namenom, da se zadržijo delci, ki bi lahko mašili drenažne cevi.

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 sprotnimi meritvami. Tlorisno je izkope za izvedbo sanacijskega sloja potrebno razširiti minimalno za 1/2 višine sanacijskega sloja v vseh smereh.

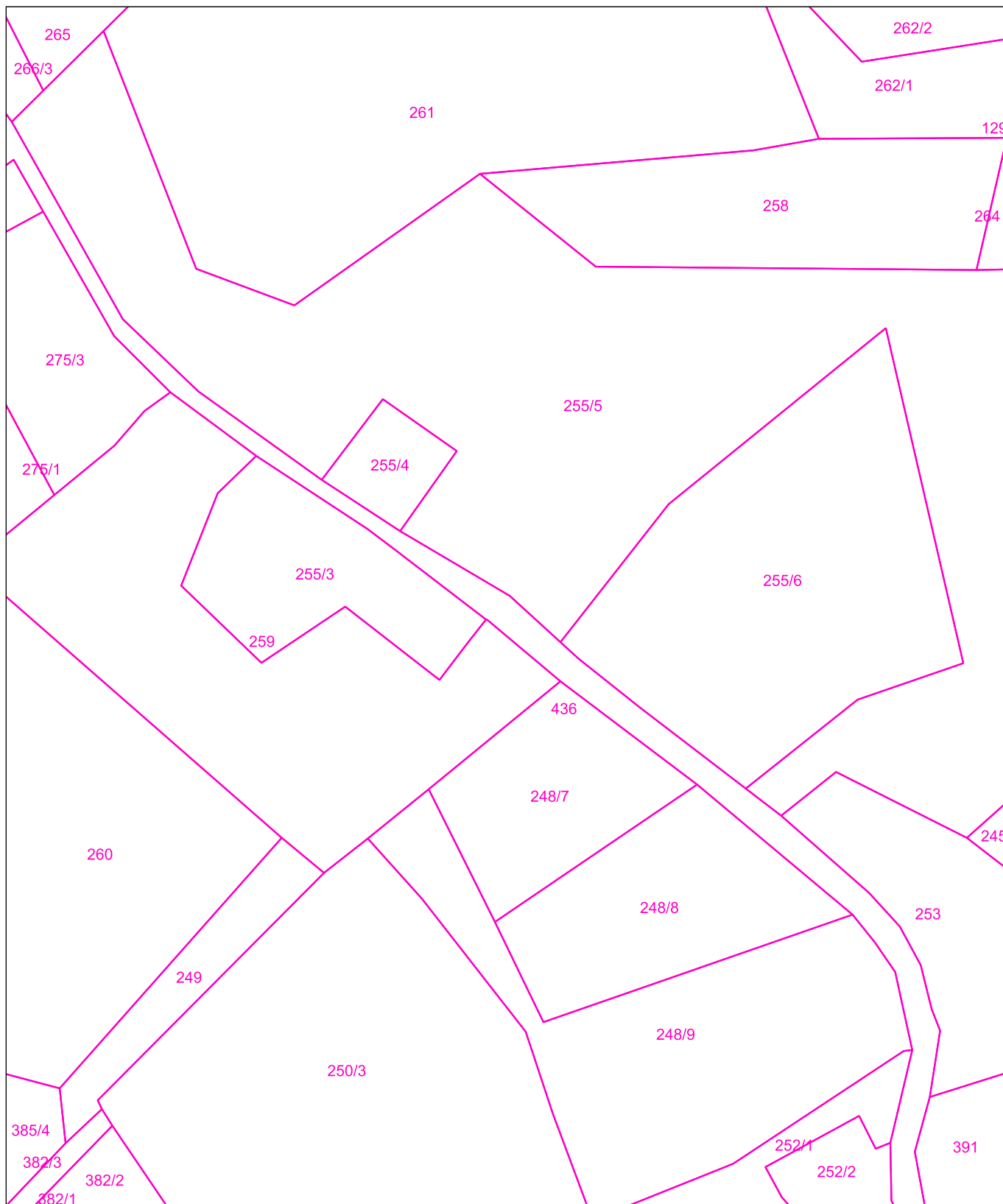
V času zemeljskih del naj se obvezno vrši stalni geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.



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



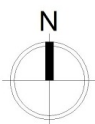
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02« ZA PARCELE ŠT. 255/5, 255/6 IN 259, VSE K.O. 460 DRAVCI

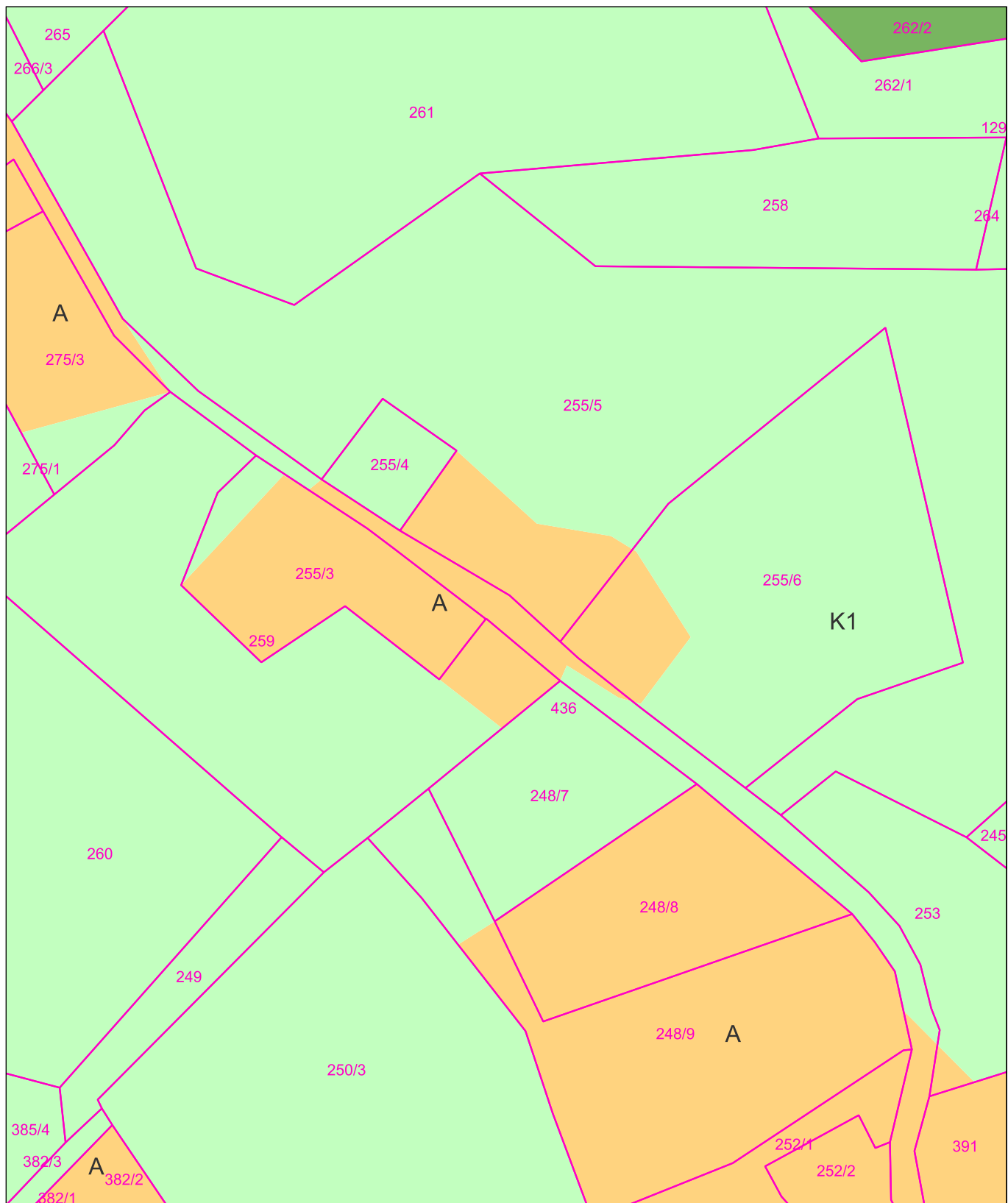
projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

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-14	MAJ 2026	1:1000	1





LEGENDA:

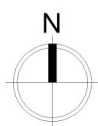
 Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 izvorno območje posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 gozdno zemljišče - G



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

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-14

datum:

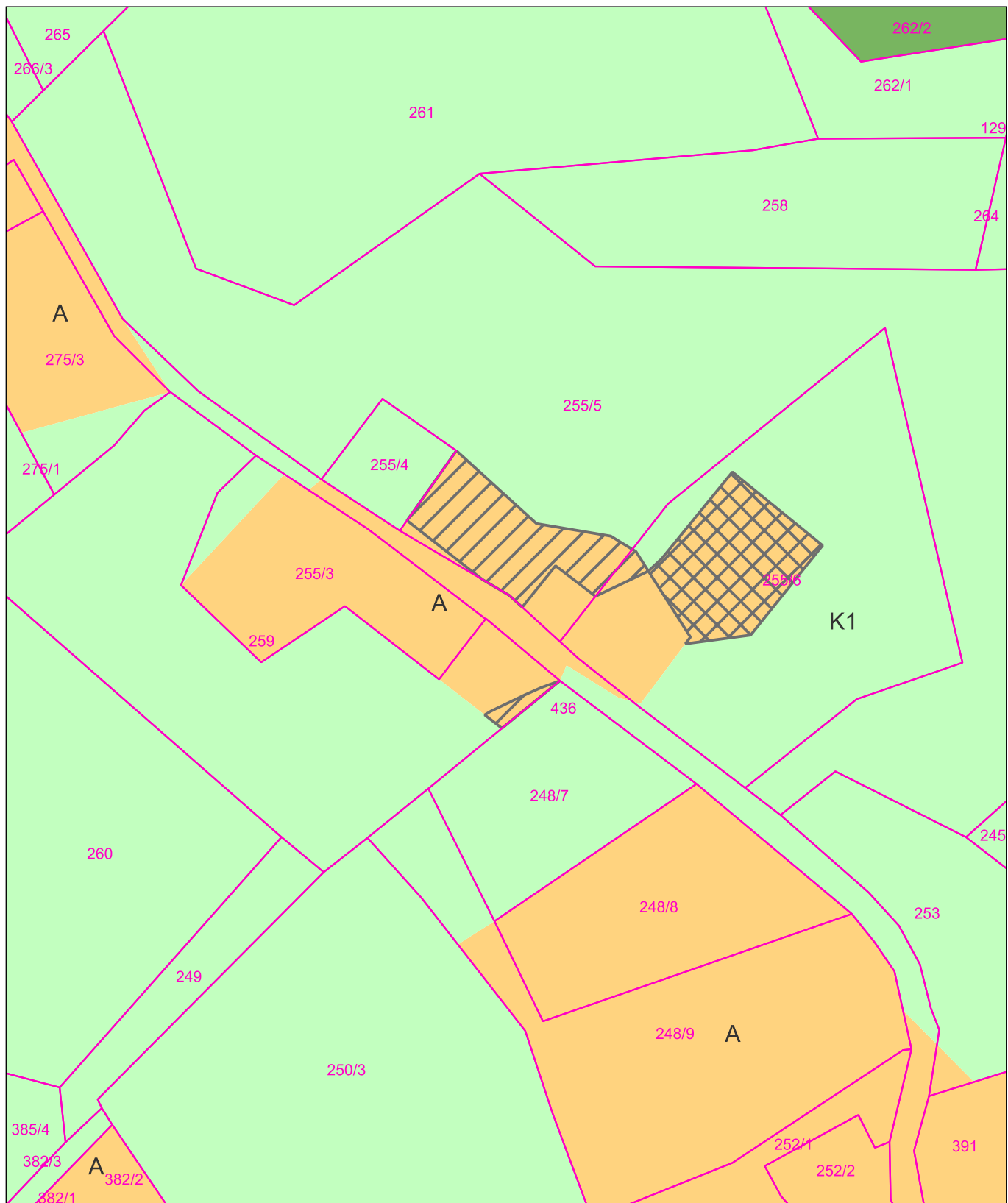
MAJ 2026

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

gozdno zemljišče - G



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

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-14

datum:

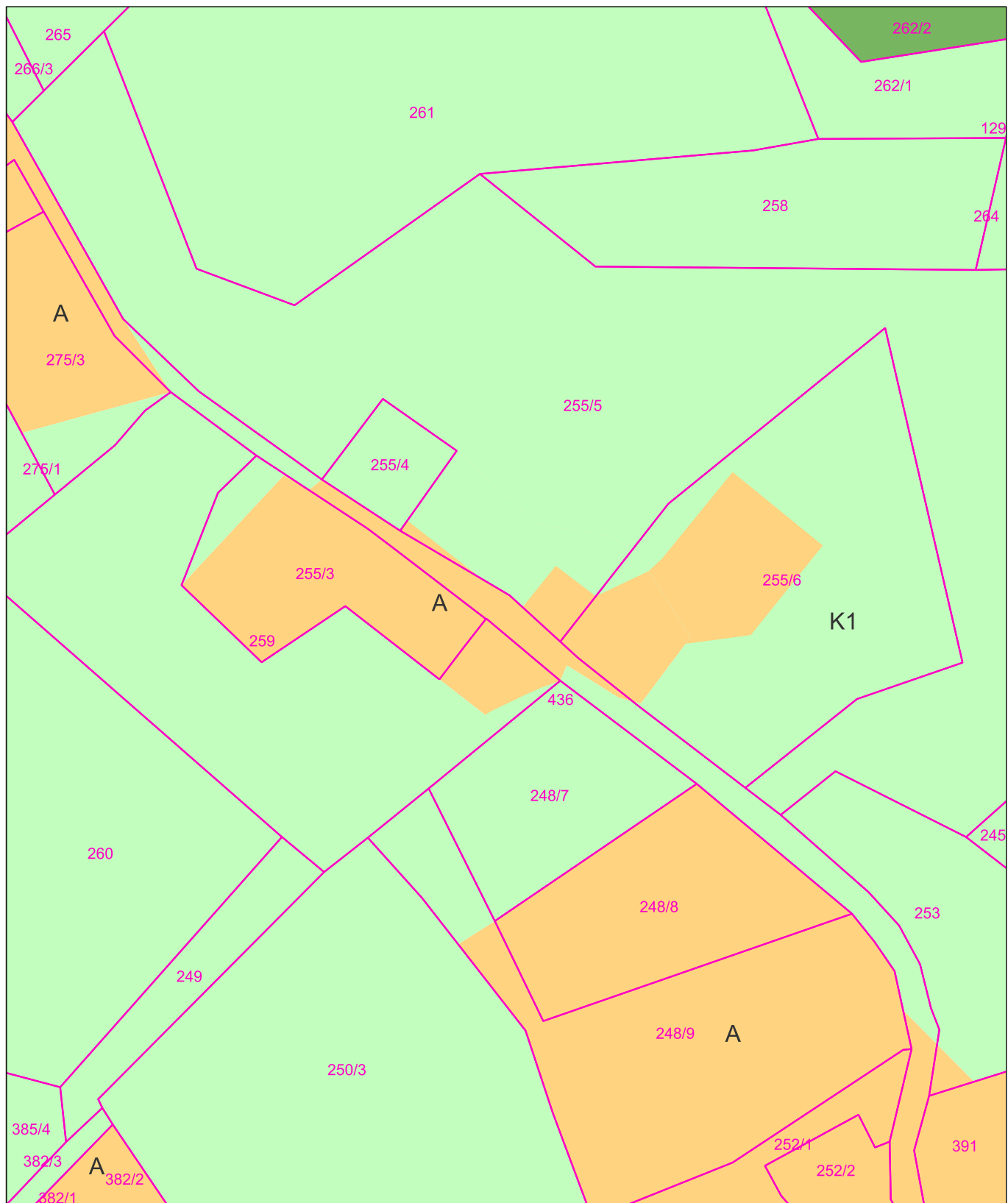
MAJ 2026

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 nova površina posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 gozdno zemljišče - G



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

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:

25-LP-14

datum:

MAJ 2026

merilo:

1:1000

list:

4



4. PRILOGE

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn - 183/2025, dopolnitev; izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano maj 2026



GEOTEHNIČNO MNENJE

Naročnik: UMARH d.o.o.
Zelenikova ulica 1
2250 Ptuj

Investitor:



Objekt: STANOVANJSKA GRADNJA – sprememba namenske rabe zemljišča
z dela parc. št. 255/5 in 259 na del parc. št. 255/6, vse k.o. Dravci - 460

Številka: geo/mn – 183/2025, dopolnitev

Datum: maj 2026

Božidar Janžekovič, s.p.
PTUJ, Kersnikova ulica 4
Geomehanika, projektiranje,
gradbeni inženiring

VSEBINA

1. Uvod
2. Geološko geotehnične razmere
 - 2.1 Litostratigrafske razmere
 - 2.2 Seizmičnost
 - 2.3 Hidrogeološke razmere
3. Terenske preiskave
4. Sprememba namenske rabe zemljišča
5. Pogoji izvedbe temeljenja
 - 5.1 Povzetek predvidene ureditve
 - 5.2 Sestav tal
 - 5.3 Sistem in globina temeljenja
 - 5.4 Projektna nosilnost tal
6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje
7. Zaključek

GEOTEHNIČNO MNENJE

o sestavi tal in sprememba namenske rabe zemljišča na območju
predvidene stanovanjske novogradnje

1. Uvod

Po naročilu družbe UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, smo izvedli geotehnično preverbo sestava temeljnih tal zaradi predvidene spremembe namenske rabe zemljišča in ugotovitve pogojev temeljenja novega stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 255/6, k.o. Dravci - 460, v občini Videm, ter izvedli ogled terena ob obravnavani lokaciji zaradi preverbe erozijske ogroženosti, za investitorja [REDACTED]

Geotehnično mnenje je izdelano na osnovi ogleda terena z geomehanskimi raziskavami na kraju samem, ter obdelave obstoječih podatkov o strukturi in mehansko fizikalnih lastnostih temeljnih tal, določenih s predhodnimi raziskavami tal na območju obravnavane lokacije.

2. Geološko geotehnične razmere

2.1 Litostratigrafske razmere

Pri določitvi geološkega opisa območja so upoštevani in uporabljeni podatki iz:

- osnovne geološke karte, list Maribor in Leibnitz, v merilu 1 : 100.000
- tolmač za list Maribor in Leibnitz, L. 33-56.

Obravnavano zemljišče leži na območju Halož, ki jih gradijo miocenski sedimenti (M_2^1) helvetijski stopnje. Helvetijske plasti so razvite pretežno kot peščen lapor, glinovec in peščenjak. V geotektonskem smislu leži obravnavana lokacija na območju haloške antiklinale, ki je deformirana s številnimi prelomi. V splošnem so helvetijski sedimenti dobro nosilni in stabilni. Na stiku z atmosfero pa hitro razpadejo in preidejo v frakcije zemljin slabših geofizikalnih karakteristik. Pokrov, ki prekriva omenjene sedimente, sestavljajo v glavnem peščeno glinaste zemljine.

Mikrolokacija predvidenega objekta leži na območju, ki ga gradijo kvartarni sedimenti - deluvij (d). Deluvialne nanose sestavljajo nesortirani ostrorobi ali slabo zaobljeni kosi in bloki hribine, ki tvorijo zaledje in so zapolnjeni z glinasto peščenimi zemljinami. Ti sedimenti so nastali z drsenjem po pobočjih zaradi preperevanja matičnih kamnin.

Petrografska sestava je direktno odvisna od matične hribine, katera gradi neposredno zaledje. Sortiranost materiala je slaba. Deluvij predstavlja delno transportiran material že preperele laporne podlage.

Površinski del tako oblikovanega polprostora je pogosto stabilnostno problematičen in občutljiv na raznovrstne vplive.

2.2 Seizmičnost

Na osnovi seizmološke karte Jugoslavije (1987) je obravnavana lokacija v območju s 7. potresno stopnjo – potresna intenziteta za povratno dobo 500 let. Uprava RS za geofiziko je izdala novo karto projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let (Eurocode 8). Po tej karti je projektni pospešek tal na obravnavanem območju 0.100 g. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal »C«, po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006.

2.3 Hidrogeološke razmere

Širše območje obravnavane lokacije se napaja z meteornimi vodami. Vrhnje sloje tal gradijo laporni grušč, glin in glinasti melji kvartarne in terciarne starosti. Pod temi plastmi tvori tla laporna osnova. Glede na konfiguracijo terena in sestav tal sklepamo, da se na lokaciji predvidene gradnje pojavljajo v glavnem površinske vode. Precejne vode se pojavljajo na stiku z matično hribino, predvsem v času dolgotrajnega deževja.

Prepustnost vrhnjih plasti in laporne osnove je slaba, koeficient prepustnosti ocenjujemo na vrednost $k \approx 5,0 \times 10^{-9} - 1,0 \times 10^{-8}$ m/sek.

3. Terenske preiskave

Sestav tal je na terenu določen na osnovi vizualne identifikacije in klasifikacije, s standardnimi preizkusi po AC klasifikaciji zemljin, oziroma po SIST EN ISO 14688-2:2004 in SIST EN ISO 14688-1:2018.

4. Sprememba namenske rabe zemljišča

Sprememba namenske rabe zemljišča je predvidena na območju razpršene poselitve v enoti urejanja prostora HV02 v občini Videm.

Predvideno je preoblikovanje za 533,82 m², izvzem v dveh delih na južni (28,77 m²) in severni strani (505,05 m²) ter širitev na severovzhodnem delu območja na parcelo št. 255/6 k.o. Draveč. 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 Draveč.

Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča ohranja funkcionalno lego in se nahaja na grebenu pobočja ob obstoječi pozidavi.

5. Pogoji izvedbe temeljenja

5.1 Povzetek predvidene ureditve

Novogradnja je predvidena na grebenu griča, na ravninskem platoju ob dovozni cesti – javni poti in ob lokaciji obstoječih objektov. Predvidena klasično zidana enostanovanjska stavba bo tlorisne velikosti 13,5m x 16,5m in etažnosti P+1N. Temeljenje je predvideno na AB temeljni plošči na saniranih temeljnih tleh - na prodno peščenih blazini debeline cca 80 cm.

5.2 Sestav tal

Pod vrhnjim slojem humusa oziroma umetnega nasutja gradijo tla koherentne zemljine: peščene gline (sasiCl) težko gnetnega do poltrdega konsistentnega stanja. V globljih plasteh se med glinastimi zemljinami pojavljajo plasti in leče slabo granuliranih laporastih peščenih glin težko gnetnih do poltrdih konsistenc (laporna preperina). V globini cca 2,0 m – 2,5 m pod koto obstoječega terena se pojavi peščen lapor.

5.3 Sistem in globina temeljenja

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 $M_e > 50 \text{ MPa}$ ($E_{vd} \geq 40 \text{ MPa}$).

5.4 Projektna nosilnost tal

Za zagotavljanje nosilnosti temeljnih tal mora biti izpolnjen pogoj:

$$V_d < R_d, \text{ kjer je: } V_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost obremenitve} \\ R_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost odpornosti.}$$

Geomehanske karakteristike PPB:

$$\phi = 35^\circ$$

$$c = 0 \text{ kN/m}^2,$$

$$\gamma = 19,5 \text{ kN/m}^3$$

in varnostni faktorji po EC 7:

$$\gamma_{\phi} = 1,25$$

$$\gamma_c = 1,25$$

modelni faktor (DA2) $\gamma_M = 2$

Projektno nosilnost smo iz vrednotili po kriteriju loma tal pod temeljem po prirejenem obrazcu po Brinch - Hansenu (SIST EN 1997-č1:2005, dodatek D) ob upoštevanju izbranega temeljenja na temeljni plošči:

$$R = A' \cdot c' \cdot N_c \cdot b_c \cdot s_c \cdot i_c + q' \cdot N_q \cdot b_q \cdot s_q \cdot i_q + 0,5 \cdot \gamma' \cdot B' \cdot N_{\gamma} \cdot b_{\gamma} \cdot s_{\gamma} \cdot i_{\gamma}$$

- temeljna plošča $b' = 17,0 \text{ m}$, $l' = 19,0 \text{ m}$

$$q_r = 1.150 \text{ kN/m}^2 \quad \text{za } D \geq 0,3 \text{ m}$$

6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje

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.

Predmetno območje sega glede na dostopne podatke (ARSO – atlas voda) na plazljivo območje, kjer obstaja srednja verjetnost pojavljanja plazov, ter na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Na plazljivih in erozivnih območjih je med drugim prepovedano nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda in/ali izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenila zemljišče ali razbremenila podnožje zemljišča.

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: $k \approx 1,0 \times 10^{-6} \text{ cm/sek}$. 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 na dnu odvodne grape tako, da ne pride do prekomernega zamakanja vrhnjih plasti tal in morebitnega akumuliranja vod na pobočju. Na območju izpusta vod se dno grape utrdi z lomljencem ali betonsko oblogo zaradi preprečitve erozije.

Količina letne komunalne odpadne vode, ki bo nastajala bo $5 \times 150 \text{ l} = 750 \text{ l/dan} = 273,75 \text{ m}^3/\text{leto}$. Prečiščeno vodo iz MKČN se spelje severno na investitorjevo parcelo, kjer bo urejeno razpršeno razlivanje oziroma se izvede ponikanje z infiltracijskimi jarki s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom, ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Pred dotokom vode v perforirane drenažne cevi je potrebno postaviti jašek (usedalnik), ki vodo zadrži in umiri z namenom, da se zadržijo delci, ki bi lahko mašili drenažne cevi.

7. 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 sprotnimi meritvami. Tlorisno je izkope za izvedbo sanacijskega sloja razširiti minimalno za 1/2 višine sanacijskega sloja v vseh smereh.

V 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.

Ptuj, maj 2026

Obdelal:

Božo Janžekovič, univ.dipl.inž.gradb.

