



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02«
ZA PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133;
VSE K.O. 489 MALA VARNICA**

Izvajalec:

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

Številka elaborata:

25-LP-08

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, maj 2025, dopolnitev julij 2026





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »HV02« PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1,
121/2, 122, 132, 133; VSE K.O. 489 MALA
VARNICA**

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.

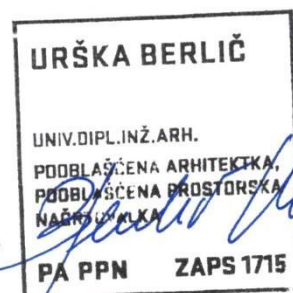
Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.





KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3. Seznam podatkovnih virov
- 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

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

3. Grafični del

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

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 DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02« ZA PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; VSE K.O. 489 MALA VARNICA

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

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 489 Mala Varnica
Parcelna številka: *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Videm
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=VIDEM>
- 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 dokumentacije:

- Geološko geomehansko poročilo, št. projekta GP – 38/2025, izdelovalec GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj; izdelano marca 2025, dopolnjeno junij 2026
- Mnenje Kmetijsko gospodarske zbornice - Kmetijsko svetovalna služba Ptuj – Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije, Ormoška cesta 28, 2250 Ptuj; izdelano maja 2025



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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; vse k.o. 489 Mala Varnica.



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 širitve (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 2563 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. *17, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1167,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 61

Podatki iz OPN za parcelo št. 120, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- VC – celinske vode
- Površina parcele: 11997,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 61

Podatki iz OPN za parcelo št. 121/1, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 6360,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 55

Podatki iz OPN za parcelo št. 121/2, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2085,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 61

Podatki iz OPN za parcelo št. 122, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 9891,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 47

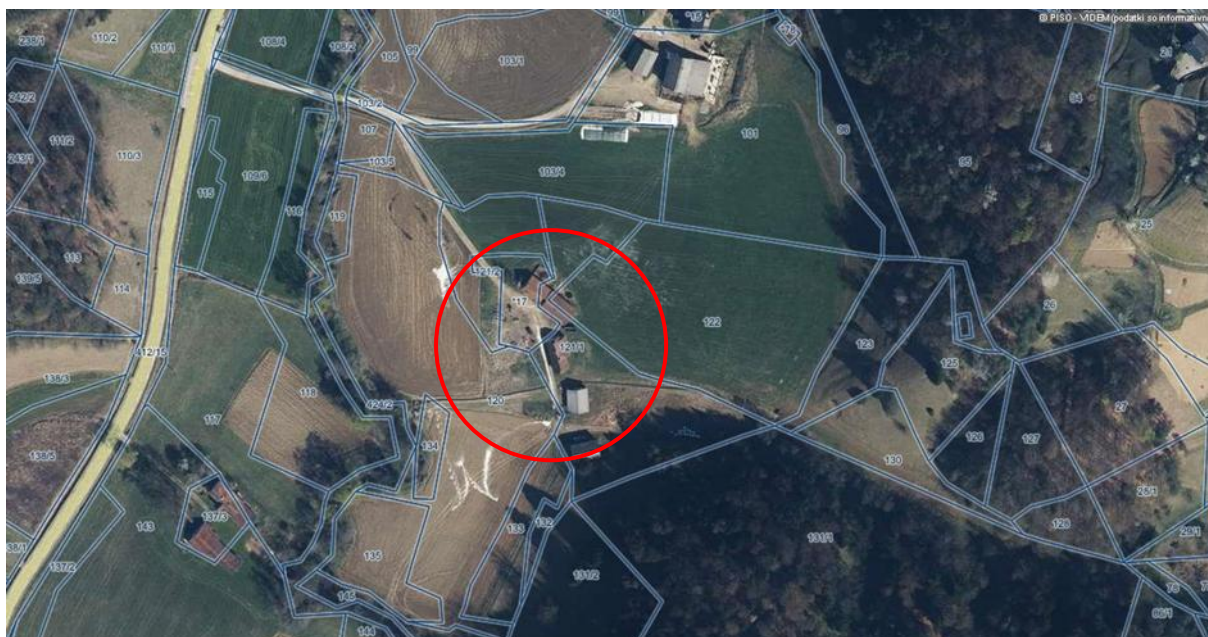
Podatki iz OPN za parcelo št. 132, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 367,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 61

Podatki iz OPN za parcelo št. 133, k.o. 489 Mala Varnica:

- Enota urejanja prostora (EUP): HV02
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1838,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 61

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Videm)



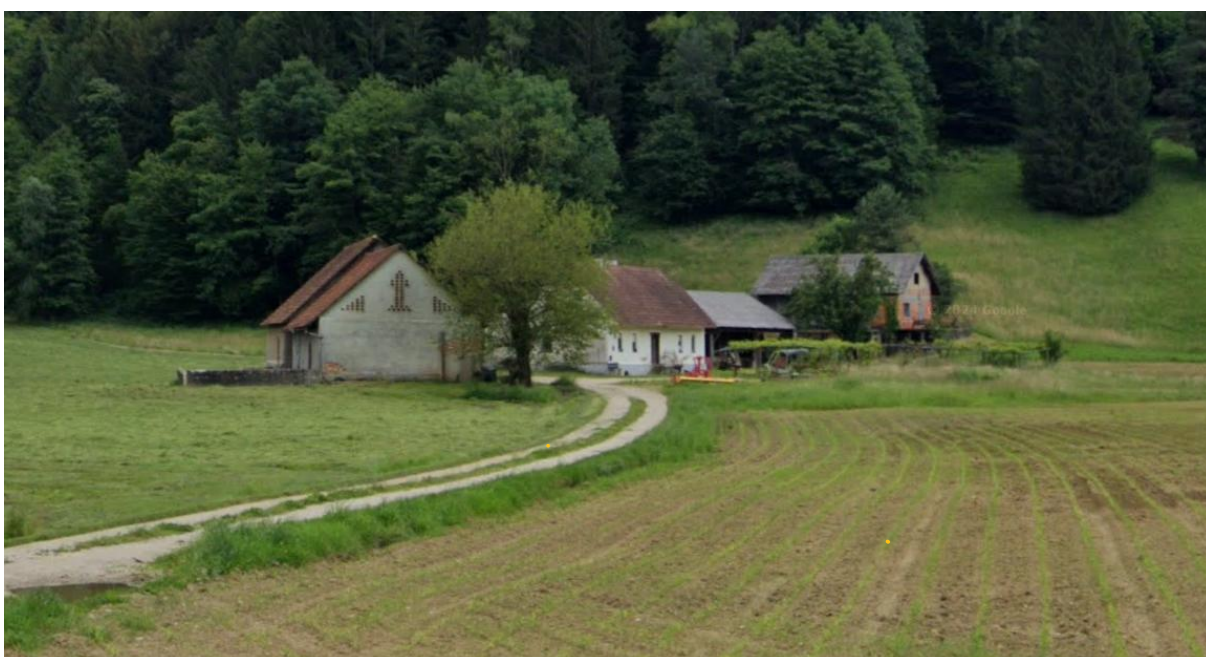
Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Občina Videm)

Parcele št. *17, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; vse k.o. 489 Mala Varnica so delno najboljše kmetijsko zemljišča K1 in delno površina razpršene poselitve A; vse v EUP HV02.

Parcela št. 120, k.o. 489 Mala Varnica je delno najboljše kmetijsko zemljišče K1, delno vodno zemljišče VC in delno površina razpršene poselitve A, v EUP HV02.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz severne smeri na območje lokacijske preveritve



Pogled iz severozahodne smeri na obstoječa dotrajana kmetijska poslopja, ki so predvidena za rušitev

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja na varovanih območjih varstva narave (EPO (Vinorodne Haloze, ID 42400), Natura 2000 (območje: Haloze – vinorodne, ID SI3000117, skupina SAC)).



Karta s prikazom območij varstva narave (vir: PISO Občina Videm)

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

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

Obravnavani parceli spadata v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

Tip območja: ZELO POMEMBNA OBMOČJA

Podtip območja: izmenjava ožjih izravn in zaplat

Območja izmenjav ožjih izravn in zaplat so tista območja, za katera so 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 ba teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v goricah severozahodne Slovenije tudi razpršena.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč. Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



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

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.

Plazljivost

Obravnavana lokacija se delno nahaja na območju zelo majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.



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

Varstvo voda

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Na območju izvirnega območja lokacijske preveritve se nahaja padavinski jarek, ki je del hidrografskega območja Psičine. Preko padavinskega jarka je izvedena obstoječa premostitev za potrebe dostopa do obstoječih objektov kmetije in kmetijskih zemljišč. V neposredni bližini obravnavanega območja se nahaja ribiški varstveni revir Psičina.



2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradenj (širitev obstoječe dejavnosti – dejavnost kmetije) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na območju lokacijske preveritve porušiti vse obstoječe objekte in nato namesto njih zgraditi dva nova gospodarska objekta za potrebe kmetijstva – hlev za krave v dimenzijah cca 40,1 x 27,1 m in nezahteven pomožno kmetijsko-gozdarski objekt – zbiralnik gnojnice ali gnojevke.

Območje stavbnega zemljišča ne omogoča racionalne postavitve novih objektov na območje in ureditve pripadajočih manipulativnih površin, saj je premajhno in neustrezne oblike.



Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF.



Prikaz območja posamične poselitve in načrtovanih objektov na podlagi DOF.

Obstoječa lokacija kmetije (A) se nahaja severno od območja lokacijske preveritve (B), v neposredni bližini, prav tako na namenski rabi prostora razpršene poselitve – A. Na območju stojijo stanovanjska hiša, dva hleva in stavba za spravilo pridelkov. Kmetijo je investitor prevzel od mame in jo želi modernizirati ter povečati proizvodnjo. Za to potrebujejo nov objekt, saj je stari hlev dotrajan in za rejo govedu ter za sam potek dela glede na širitev proizvodnje neprimeren. Zemljišče ni primerno za pašo živine, saj so tla degradirana. Za nov hlev in zbiralnik gnojnice na lokaciji obstoječe kmetije (A) ni dovolj prostora.



Obstoječa kmetija na sosednji lokaciji.

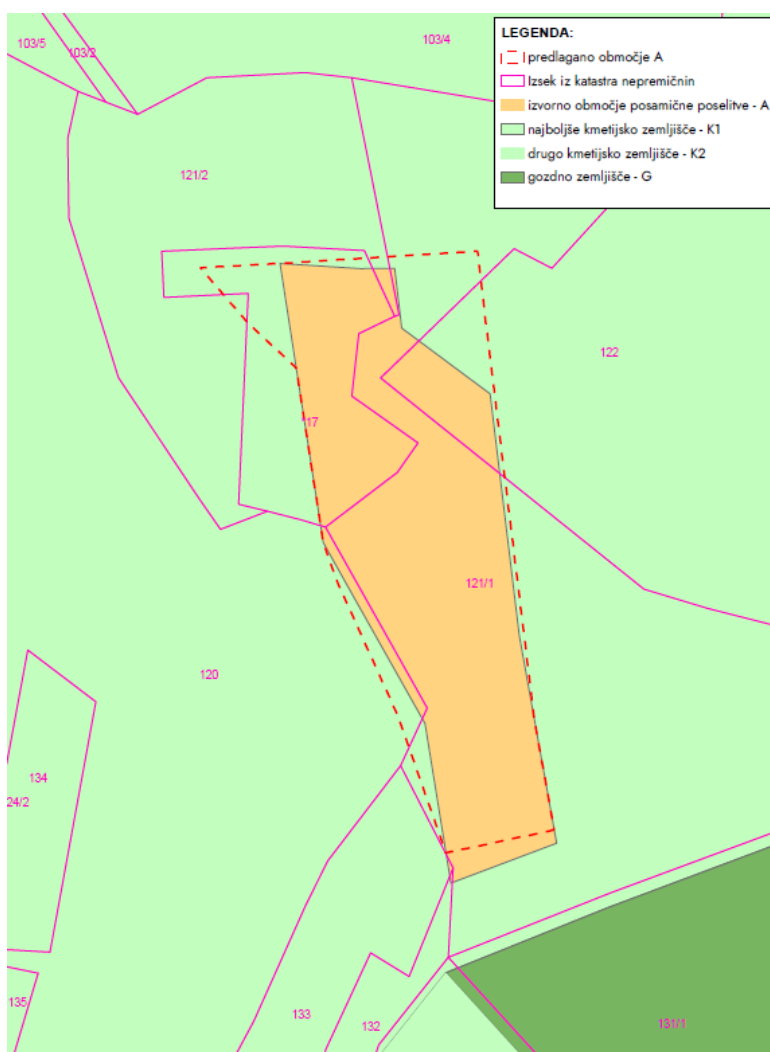
Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcele z boniteto 47-61. Predvideno je skupno povečanje za 512,6 m² v treh delih (45,39 m² (na jugozahodu)+131,82 m² (na severozahodu)+335,39 m² (na severovzhodu), kar je skupaj 20% izvirne površine stavbnega zemljišča.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavljajo deli parcel št. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; vse k.o. 489 Mala Varnica.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 2.563,00 m².

Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 72,35 m² južnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah št. 121/1, 132 in 133; vse k.o. Mala Varnica. Ta površina (72,35 m²) se doda na zahodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 120 in 121/1; obe k.o. Mala Varnica (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel *17, 120, 121/1, 121/2 in 122; vse k.o. 489 Mala Varnica. Novo območje posamične poselitve bo površine 3.075,6 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	2563,00 m ²	*17-del, 120-del, 121/1-del, 121/2-del, 122-del, 132-del, 133-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	72,35 m ²	121/1-del, 132-del, 133-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	72,35 m ²	120-del, 121/1-del
Povečanje stavbnega zemljišča	45,39+131,82+335,39= 512,6m ² (20 %)	- 120-del, 121/1-del - 17*-del, 121/2-del - *17-del, 121/1-del, 121/2-del, 122-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	3.075,6 m ²	*17-del, 120-del, 121/1-del, 121/2-del, 122-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Širitev stavbnega zemljišča in gradnji sta predvideni na zemljiščih enake bonitete (47-61), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. V ožji in širši okolici obravnavanega območja so bonitete enako visoke saj gre za območje najboljših kmetijskih zemljišč K1. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj obstoječih nepozidanih prostih površin posamične poselitve ni. Prostih stavbnih zemljišč ni niti nikjer v bližini obravnavanega območja posamične poselitve. Gre za minimalno preoblikovanje oblike in velikosti stavbnega zemljišča in umeščanje predvidenih ureditev na območje obstoječe kmetije, zato umeščanje na druge lokacije in druga zemljišča niti ni smiselno.

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

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

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitve	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Videm opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 512,6m ² , kar je 20% izvirnega obsega.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Površina stavbnega zemljišča se poveča za 512,6 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvirnem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: - izven območij varstva površinskih voda, - izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na ravninski del, ki meji na vznožje gričevnatega dela, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče (preprečevanje odtekanja gnojevke v vodotoke ali na sosednja zemljišča). Predvidena gradnja ne bo negativno vplivala na stabilnost zemljišča ali povzročila neželenega odtoka odpadnih tekočin. Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se predvidi dostop preko obstoječega dovoza, ki je primeren za kmetijsko mehanizacijo in odvoz gnojevke. Gradnja hleva in zbiralnika za gnojevko bo izvedena v skladu z zakonodajo in upoštevajoč vse predpisane sanitarne in varovalne ukrepe. Objekt bo umeščen tako, da bo upoštevan predpisan odmik od stanovanjskih objektov, s čimer se zagotovi minimalen vpliv na zdravje ljudi in kakovost zraka. Zbiralnik bo izveden kot nepropusten objekt, ki preprečuje iztekanje v tla in s tem morebitno onesnaževanje okolja.

Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovanih gozdov in evidentirane kulturne dediščine. Se pa nahaja na varovanih območij narave (EPO in Narava 2000), vendar to ne vpliva na izvedbo lokacijske preveritve. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. V manjšem delu na jugu se nahaja plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.
--	---

OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

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

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

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

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

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava izvesti novogradnjo za potrebe širitve obstoječe dejavnosti kmetije, ki bosta umeščeni na mestu odstranjenih obstoječih kmetijskih objektov.
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je dejavnost kmetije. Gre torej za gradnjo objektov, ki sta glede na namen dopustna v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP HV02).
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 103; hlev; leto izgradnje 1942 - Stavba št. 13; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1906 - Stavba št. 102; garaža; leto izgradnje 1987 - Stavba št. 101; zidanica; leto izgradnje 1888



Grafični prikaz stavb s števkami in prikazom predvidene lokacije novih gospodarsko kmetijskih objektov (vir: PISO Občina Videm)

Trenutna površina stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve novih objektov na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje in povečanje.

Predviden objekt	Predvidena je gradnja gospodarsko kmetijskih objektov – hlev in depo laguna, kot je dopustno glede na Odlok.
------------------	--

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

Naselje po RPE	Mala Varnica je redko poseljeno naselje, ki spada pod Štajersko pokrajino in podravske statistične regije. Mala Varnica je statistično naselje v Haloškem gričevju v vzhodni Sloveniji. Naselje nima poselitenega jedra. Pojavlja se izključno posamična poselitve, ki se pojavlja predvsem na slemenih haloških gričev. V okolju so večinoma gozd in njive.
EUP na območju lokacijske preveritve	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. Območje se nahaja na območju dolinske razpršene poselitve. 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 ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki. Načrtovani posegi in gradnja objektov po lokacijski preveritvi ne bodo 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.
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
Arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	Gre za obstoječ starejši avtohtoni vzorec razpršene poselitve dolinskega dela občine s pojavom samotnih kmetij, manjših zaselkov ter razdrobljenih in razpršenih naselij, z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij. Vzorec ohranja prvotne lastninske celke in njihovo delitev na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom. Z ohranjanjem te poselitve bo zagotovljeno obdelovanje površin v dolinskem dnu hidrografskega območja Psičine s pritoki in s tem omogočeni pogoji za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in gričevnatih območjih občine.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti kmetije. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, za katero so v ravninskem delu značilne gručaste kmetije s klasično oblikovanimi objekti večjega gabarita.

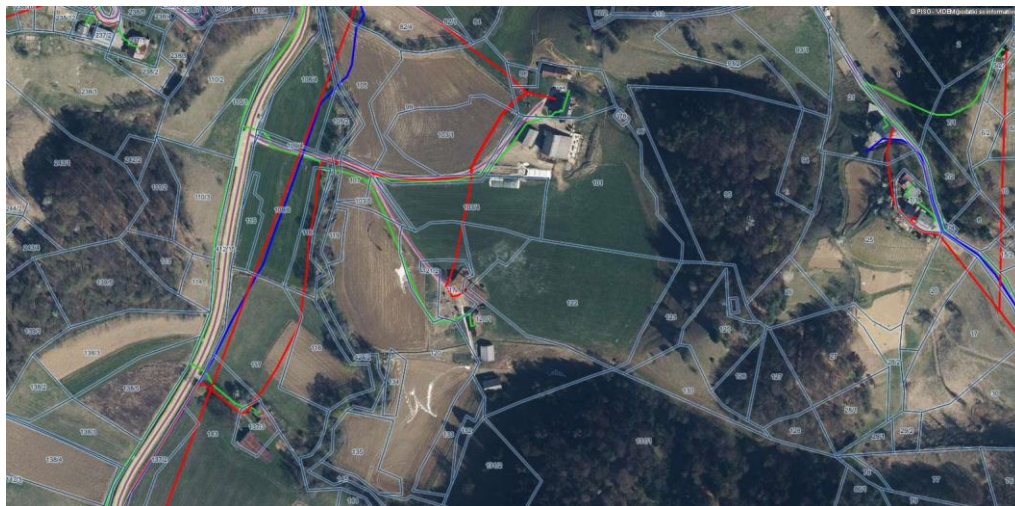
Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenih novogradenj bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Nova objekta bosta locirana in orientirana skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora.

Za predvideni novogradnji 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.

3 Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje).



Komunalna

Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak 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 in kanalizacije ob lokalni cesti

Elektro omrežje

Obravnavano območje ima urejen priključek na elektro omrežje.



Prikaz energetske infrastrukture na območju.

Dostop

Dostop/dovoz je zagotovljen do obstoječe lokalne ceste (odsek 956452).



Prikaz obstoječega priključka na lokalno cesto.

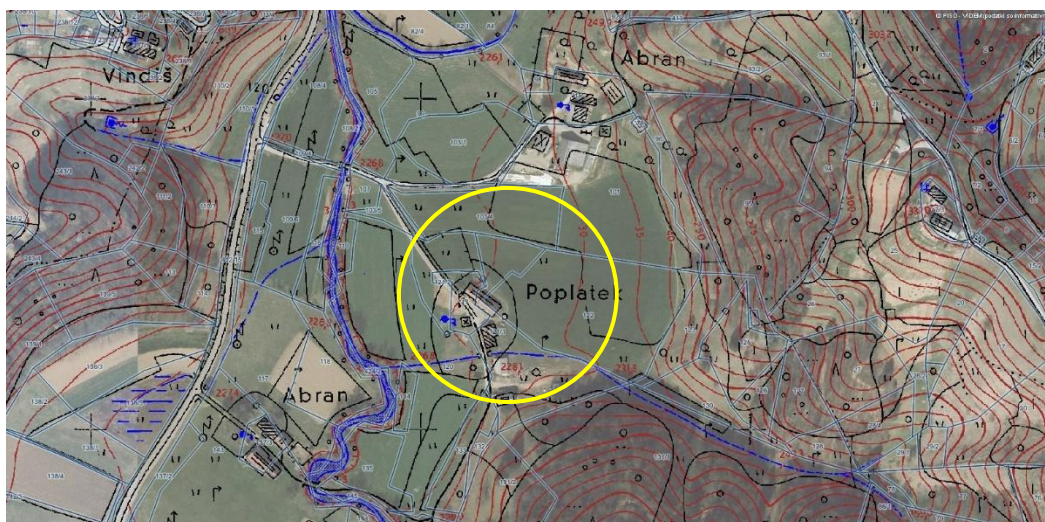
Padavinske
vode
(54. člen
Odloka)

Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekat na sosednje gradbene parcele. Odvod meteornih ter prečiščenih vod se, preko zadrževalnika vod, odvaja do površinskega odvodnika – padavinskega jarka, ki je lociran južno od predvidene gradnje oziroma se voda vodi v vodotok Psičina, kjer se izvede zaščiten izpust voda (v skladu z geomehanskim poročilom)

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

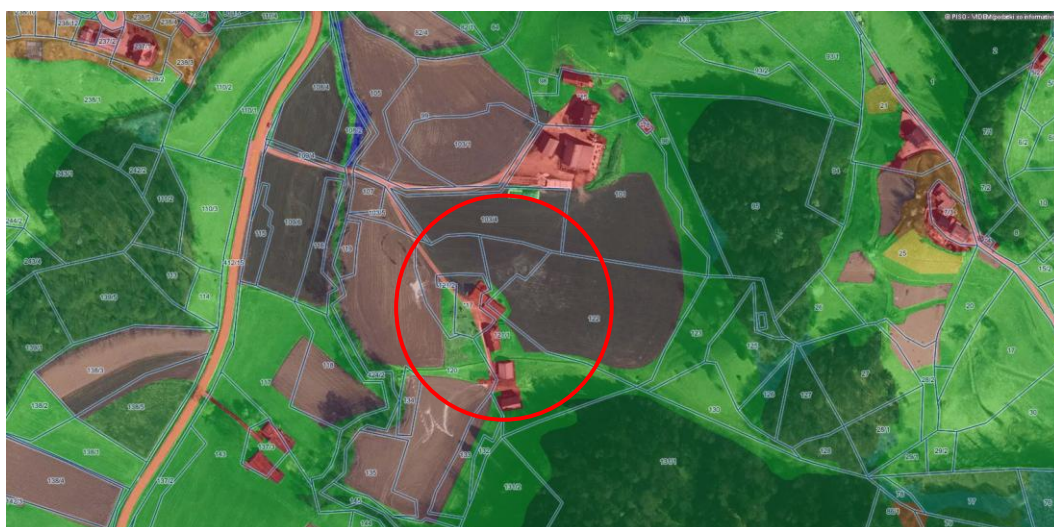
4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidenih gradenj.
Plazljivost	Na območju ni bilo registriranih znakov plazenja in plitvih zdrsov tal. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikalnika.
Erozija	Ker se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja izven območij erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna. Razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravninskem delu, ki meji na vznožje gričevnatega območja. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo, ki ne zahteva preoblikovanja terena.



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

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

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja novih objektov na mesto odstranjenih dotrajanih objektov, na izravnani teren, vzporedno s plastnicami, ob obstoječem dostopu do predvidenih ureditev.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za zdravje ljudi, varstva okolja in naravnih virov, saj bosta objekta umeščena z upoštevanjem fizičnih lastnosti zemljišča, predpisanih odmikov od vodnih virov in bivalnih območij, ter z izvedbo ustreznih zaščitnih ukrepov, ki preprečujejo onesnaževanje tal, vode in zraka. Predvideni objekti so oddaljeni več kot 100 m od osnovne kmetije in več kot 250 m od drugih stanovanjskih objektov, zato ni pričakovano poslabšanje bivalnih razmer na širšem območju lokacijske preveritve zaradi smrada. Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven vodovarstvenih območij, varstva kulturne, dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Nahaja pa se znotraj območij ohranjanja narave (EPO in Natura 2000) in v bližini ribiškega varstvenega revirja Psičina. Zaradi možnosti razlitja gnojneke v padavinski jarek in posledičnim možnim onesnaženjem ribiškega varstvenega revirja, je treba pri gradnji in uporabi objekta upoštevati vse ukrepe za preprečitev morebitnega razlitja.
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	S preoblikovanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

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

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

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine.
Erozijska in plazljiva območja	Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela ne spada pod območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje spada pod zanemarljivo, majhno in srednjo verjetnost pojavljanja plazov. Za potrebe lokacijske preveritve je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo, št. GP - 38/2025, iz katerega izhaja, da stabilnostna analiza zaradi ravninskega območja in geomehanskih parametrov slojev ni potrebna. Celotno obravnavano območje leži na območju z blagim naklonom terena, ki ni erozijsko ogrožen. Odvajanje padavinskih vod se po zadrževanju izvede v površinski odvodnik.
Varstvo voda	Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij. Na območju izvirnega območja lokacijske preveritve se nahaja padavinski jarek, ki je del hidrografskega območja Psičine, ki je v primeru razlitja gnojevke lahko ogrožen. Pri gradnji in uporabi objekta je treba upoštevati vse ukrepe za preprečitev morebitnega razlitja. Preko padavinskega jarka je izvedena obstoječa premostitev za potrebe dostopa do obstoječih objektov kmetije in kmetijskih zemljišč, ki se bo uporabila tudi za predvidene posege. Umestitev objektov je predvidena izven območja priobalnega zemljišča celinskih voda.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

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

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

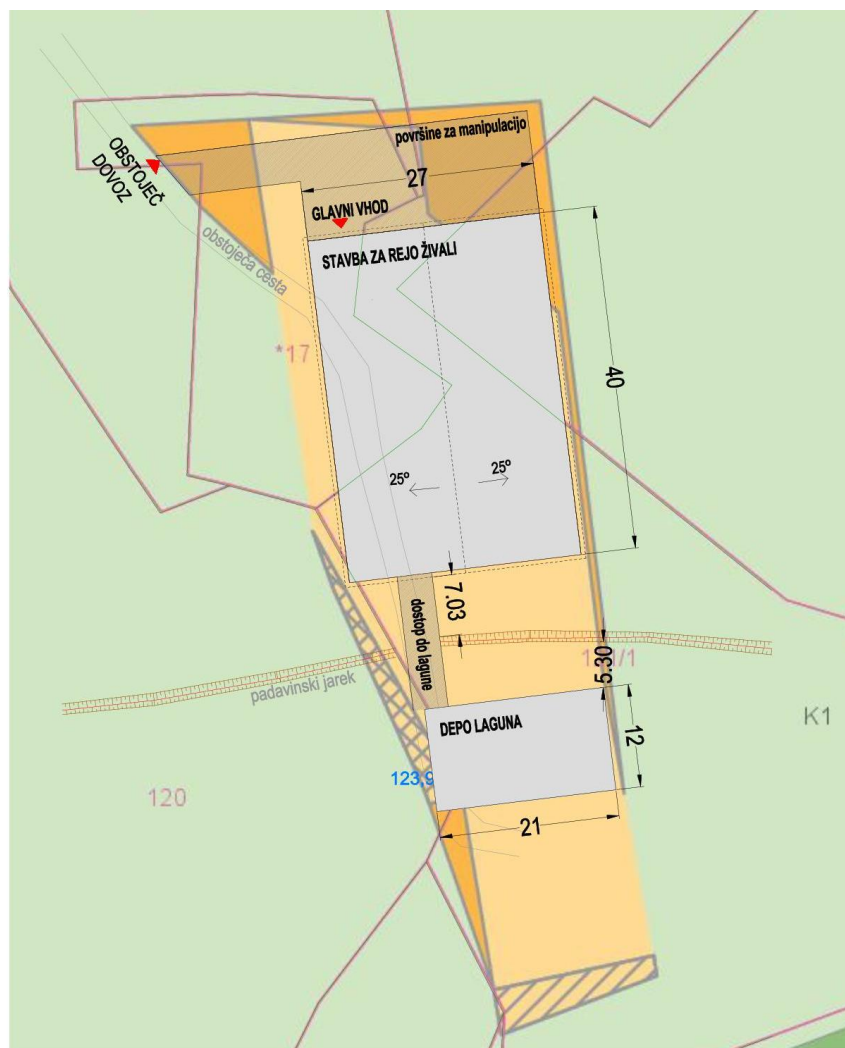
OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE VIDEM

Prednostna območja za razvoj drugih dejavnosti (10. člen)	Dejavnost kmetijstva z intenzivnejšim kmetovanjem na ravninskih območjih kmetijskih zemljišč z možnostjo izboljšanja kmetijske proizvodnje z agrarnimi operacijami kot so zložbe zemljišč, osuševanje, namakanje in druge agrarne operacije, ob upoštevanju varovalnih ukrepov, ki izvirajo iz posameznih omejitev na teh območjih.
Območja razpršene poselitve (24. člen)	Obravnavano območje je del starejšega avtohtonega vzorca dolinske razpršene poselitve, s pojavom samotnih kmetij, manjših zaselkov ter razdrobljenih in razpršenih naselij, z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij, ki ohranja prvotne lastninske celke in njihovo delitev na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje površin v dolinskem dnu Dravinje, Psičine in Peklače s pritoki in s tem omogočala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in gričevnatih območjih občine.
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 (42. člen, 88. člen)	Predvidena dejavnost je kmetijstvo, kar je dopustna dejavnost na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Dopustni objekti (42. člen, 88. člen, Priloga 1 OPN)	Predvideni objekti so kmetijski objekti, ki so dopustni na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Lega objektov na gradbeni parceli in odmiki (43. člen)	Gre za umestitev predvidenih objektov znotraj večjega kompleksa investitorjevih zemljišč, ki upošteva obstoječo razporeditve v prostoru. Investitor je namreč lastnik celotnega izvornega območja LP in vseh sosednjih zemljišč. Predvideni objekti ne bodo mejili na tuja zemljišča, oz. bodo odmiki od zemljišč v tuji lasti večji od 4 m. V prostoru niso razvidne regulacijske linije, gre za gručasto umestitev objektov na dolinskem delu občine.
Parcelacija stavbnih zemljišč, izkoriščenost zemljišč (44. člen, 88. člen)	44. člen Odloka ne določa zahtevane minimalne velikosti parcel za kmetijske objekte. Predvidena gradbena parcela je primerna za gradnjo in je dovolj velika, da zagotavlja zadostne odmike od sosednjih zemljišč in zadostne odmike med objekti, intervencijske dostope in površine za vzdrževanje objektov. Pri kmetijah je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem. Gre za območje kmetije z večjo zazidanostjo, ki je kot celota umeščena na samostojno zaključeno območje, zato je faktor zazidanosti lahko največ 0,8. Kljub večjemu faktorju je zadoščeno pogojem glede odmikov, lege in dostopov.
Velikost objektov (45. člen)	Velikost kmetijskih stavb 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. Predvidena je gradnja kmetijskih objektov prilične etažnosti.
Oblikovanje objektov (46. člen)	Vsi predvideni objekti 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. Strehe objektov bodo simetrične dvokapnice, pri večjih objektih v naklonu od 25° do 35°, sleme vzporedno daljši stranici, etažnost objektov bo pritlična.
Urejanje okolice objektov (47. člen)	Ureditev okolice objektov bo usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice. Gradnja škarp in podpornih zidov ni predvidena.
Nezahtevni in enostavni objekti (48. člen, 88. člen, Priloga 2 OPN)	Nezahtevni in enostavni objekti se bodo umeščali v prostor v skladu z namensko rabo prostora in bodo izpolnjevali pogoje 48. člena OPN glede velikosti in oblikovanja .
Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž (52. člen)	Za kmetijske objekte ni določeno minimalno št. parkirnih mest.
Minimalna komunalna oprema in priključevanje na GJl (59. člen)	Območje ima že urejeno priključitev na elektroenergetsko omrežje, vodovod in ima urejen dostop do območja. Odpadne komunalne vode ne bodo nastajale. Predvidena objekta bosta v skladu s pogoji upravljavcev priključena na javno infrastrukturo: cestno prometno omrežje, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.
Ohranjanje narave (65. člen)	Pri načrtovanju novih gradenj se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij ter za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Predvidena ureditev območje lokacijske preveritev (okvirna ureditvena situacija):



Prikaz umestitve načrtovane ureditve na območju lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo hleva za krave in nezahtevnega pomožnega kmetijsko-gozdarskega objekta – zbiralnika gnojnice ali gnojevke, uporabo in vzdrževanje objektov, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Vsi predvideni objekti bodo locirani izven vodnega zemljišča in priobalnega pasu jarka, odmaknjeni od zgornjega roba brežine jarka več kot 5 m. Zbiranje gnojevke bo urejeno kot zaprt sistem, ki bo vodotesne izvedbe. Gnojevka se bo shranjevala in uporabljala v skladu z Uredbo o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in 44/22 – ZVO-2), ki med drugim določa minimalno zmogljivost skladiščenja gnojevke, vodotesnost izvedbe objekta za skladiščenje gnojevke in uporabo gnojevke.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna umestitev novih kmetijsko-gospodarskih objektov za potrebe dejavnosti kmetije ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Navodila za gradnjo, povzeta iz geološko geomehanskega poročila:Izvajanje zemeljskih del:

Izkope je mogoče opraviti strojno v zemljini III. kategorije (melj, glina, pesek). Izkope je potrebno v zemljinah izvajati v razmerju največ 1:1.5 oziroma pod kotom 34 in jih zaščititi pred erozijskimi procesi.

Temeljenje:

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

- Dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 75 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.
- Dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.

Priporočeno je temeljenje s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip.

Zunanja ureditev:

Za potrebe zunanje ureditve je bil ovrednoten količnik CBR. Pri dimenzioniranju voziščne konstrukcije in zunanje ureditve naj se upoštevajo naslednje vrednosti CBR:

peščena glina: $CBR \approx 3.5 \%$

Pri izvedbi zunanje ureditve (dovozi, parkirne površine) je potrebno zmrzlinško odporni material izvesti do globine zmrzovanja, v primeru pojavljanja vode v izkopih pa predlagamo izdelavo ločilne plasti z geotekstilom.

Odvajanje padavinskih voda:

Odvod meteornih ter prečiščenih vod se, preko zadrževalnika vod, odvaja do površinskega odvodnika – padavinskega jarka, ki je lociran južno od predvidene gradnje oziroma se voda vodi v vodotok Psičina, kjer se izvede zaščiten izpust voda.

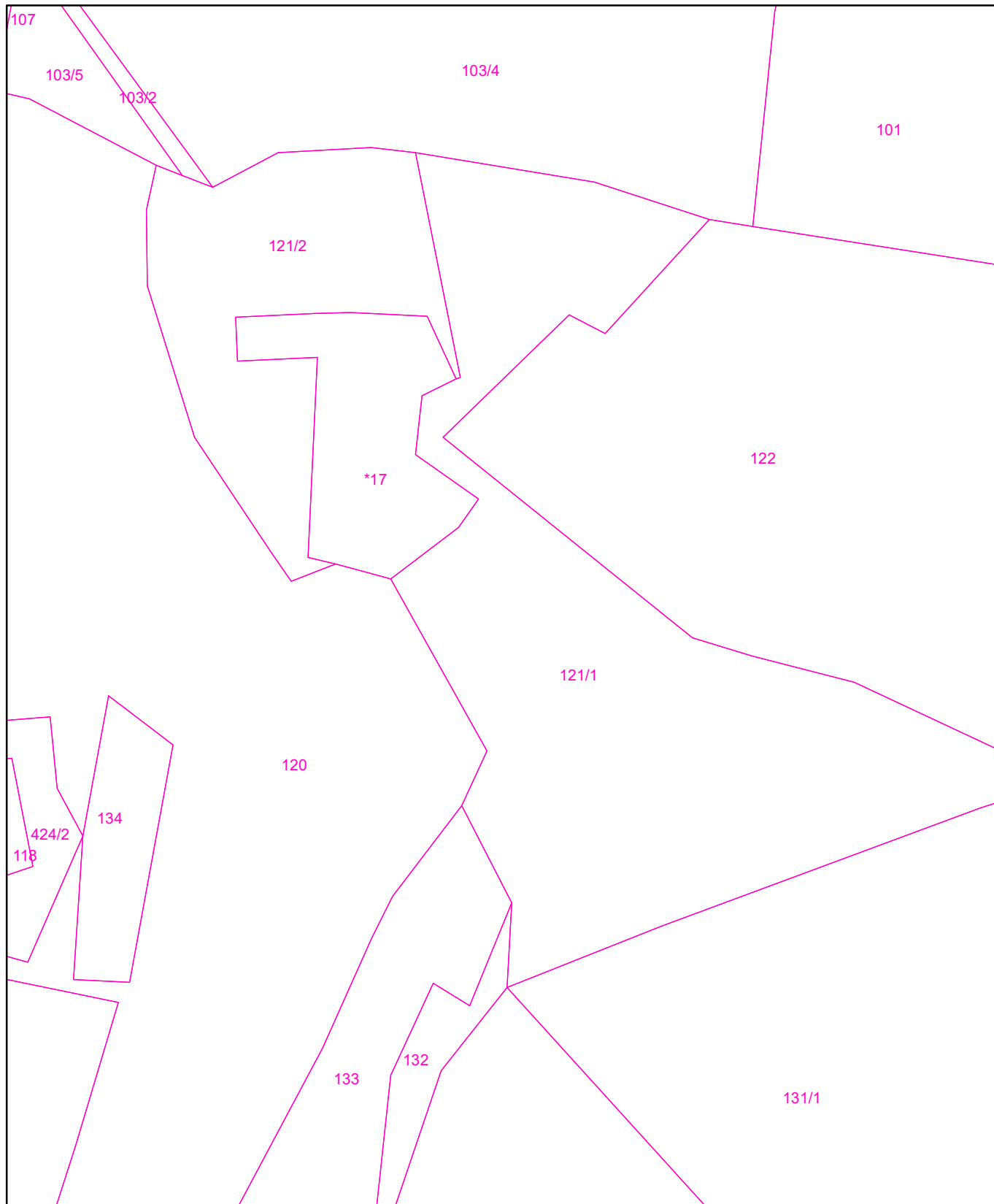
Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter odrediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti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



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. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; K.O. 489 MALA VARNICA

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:

25-LP-08

datum:

maj 2025

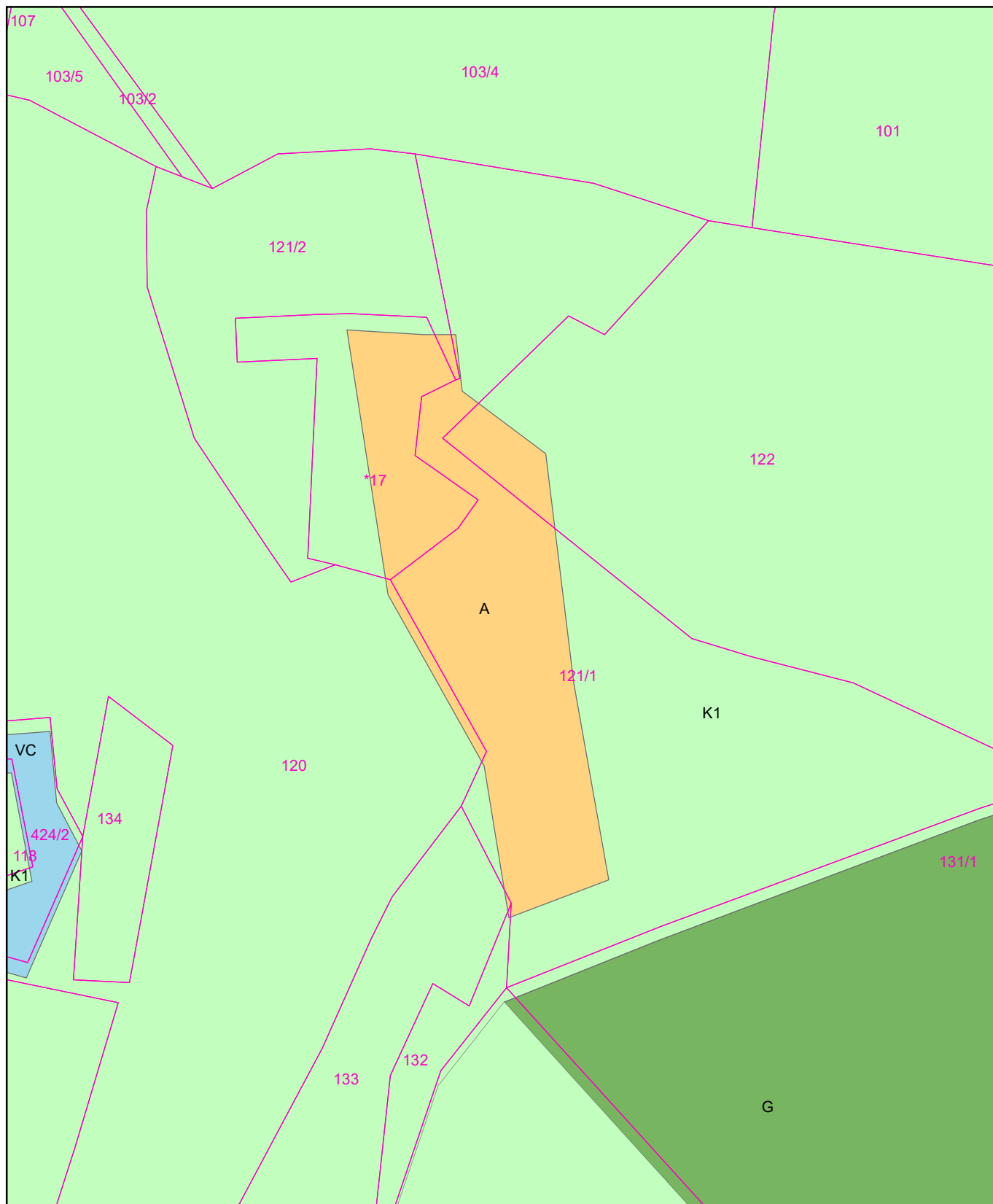
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

celinske vode - VC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02« ZA PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; K.O. 489 MALA VARNICA

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-08

datum:

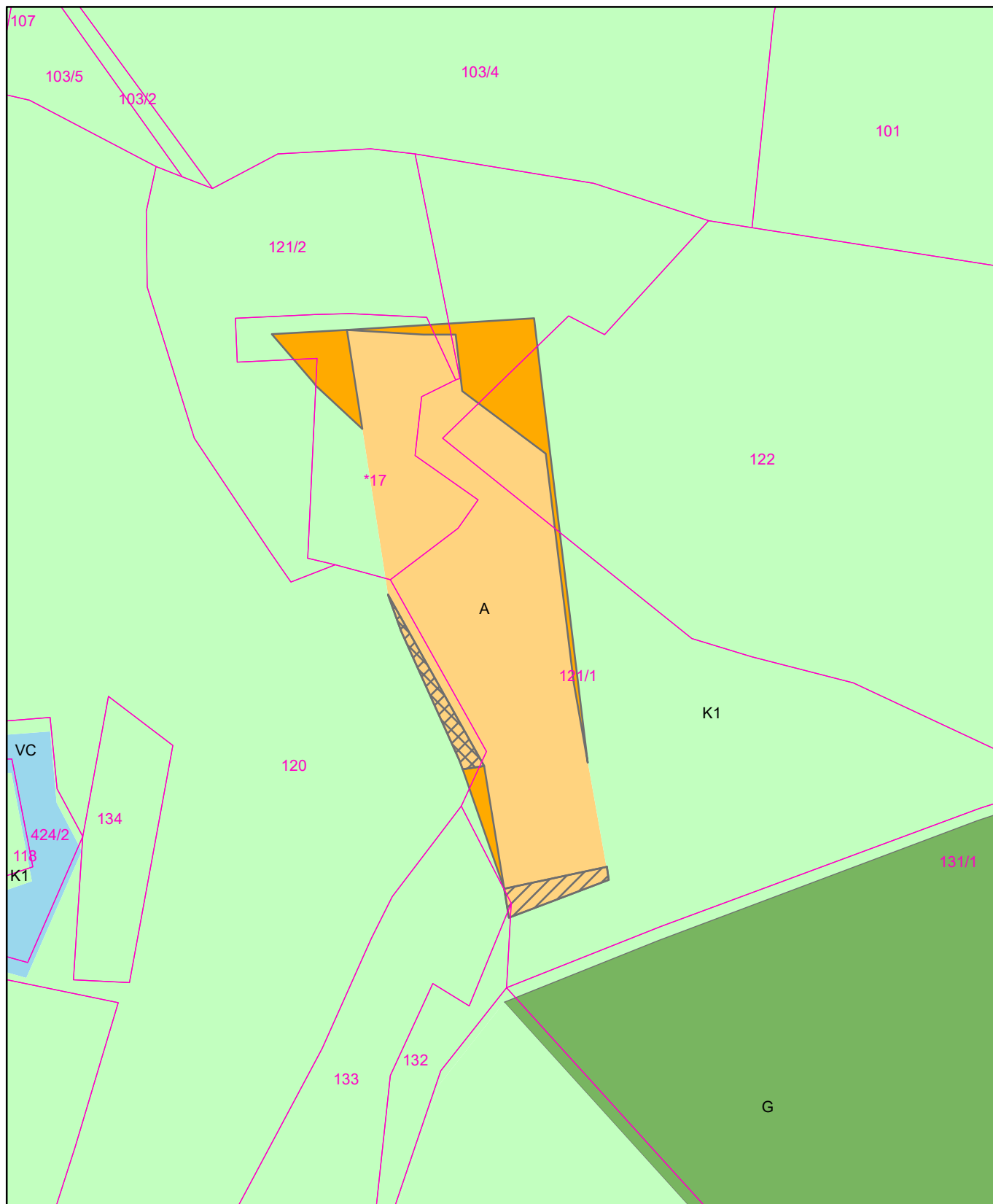
maj 2025

merilo:

1:1000

list:

2



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

območje izvzete/preoblikovane izvirne površine

območje dodane/preoblikovane izvirne površine

območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

celinske vode - VC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02« ZA PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; K.O. 489 MALA VARNICA

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-08

datum:

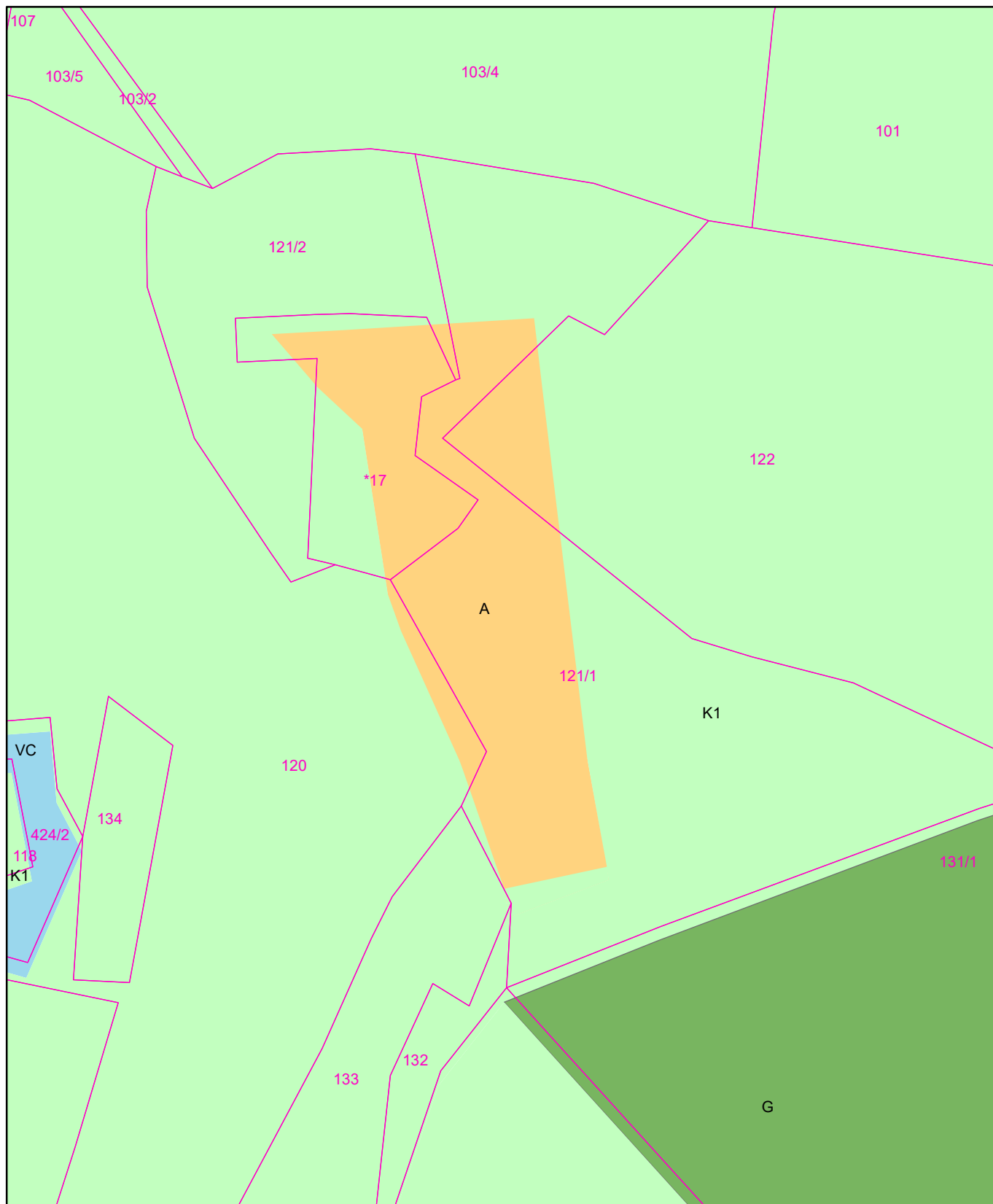
maj 2025

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G

celinske vode - VC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HV02« ZA PARCELE ŠT. *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132, 133; K.O. 489 MALA VARNICA

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-08

datum:

maj 2025

merilo:

1:1000

list:

4



4. PRILOGE

- Geološko geomehansko poročilo, št. projekta GP – 38/2025, izdelovalec GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj; izdelano marca 2025, dopolnjeno junij 2026
- Mnenje Kmetijsko gospodarske zbornice - Kmetijsko svetovalna služba Ptuj – Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije, Ormoška cesta 28, 2250 Ptuj; izdelano maja 2025



NASLOVNA STRAN Z OSNOVNIMI PODATKI O ELABORATU

ELABORAT IN ŠTEVILČNA OZNAKA:

Geološko geomehansko poročilo, GP - 38/2025

NAROČNIK:

[REDACTED]

OBJEKT:

Kmetijski objekt – hlev za krave

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

Lokacijska preveritev, DGD in PZI

ZA GRADNJO:

Gradnja kmetijskega objekta

ŠTEVILKA PARCELE in KATASTRSKA OBČINA:

Št. parcele *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132 in 133 k.o. 489 – Mala Varnica

IZDELOVALEC ELABORATA:

GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj

GeoMežnar d.o.o.
Topolšica 198b
3325 Šoštanj

MITJA MEŽNAR
univ.dipl.inž.rud.in geotehnol.
IZS RG0181

POOBlašČENI INŽENIR:

Mitja MEŽNAR, univ. dipl. inž. rud. in geotehnol., RG-0181

KRAJ IN DATUM IZDELAVE ELABORATA:

Topolšica / Šoštanj, marec 2025 / dopolnitev junij 2026

S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA

S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA	2
S.2 KAZALO SLIK	2
S.3 KAZALO RISB	3
T.1 SPLOŠNO.....	4
T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE	5
T.2.1 Geološke in hidrogeološke osnove	5
T.2.2 Podzemna in meteorna voda	7
T.2.3 Seizmičnost terena	8
T.3 TERENSKÉ PREISKAVE	8
T.4 ANALIZA STABILNOSTI.....	9
T.5 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO	9
T.5.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del.....	9
T.5.2 Karakteristike zemeljskih slojev	10
T.5.3 Smernice za temeljenje	10
T.5.4 Pogoji za izvedbo zunanje ureditve	12
T.6 ZAKLJUČEK	12
T.7 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - Pagani DPM 30-50	13
T.7.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPM 1	13
G. RISBE.....	14

S.2 KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija parcele – območje gradnje	4
Slika 2: Geološka karta območja (vir: osnovna geološka karta in tolmač listov)	5
Slika 3: Karta verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Atlas voda)	6
Slika 4: Karta erozijskega območja (vir: Atlas voda)	6
Slika 5: Lokacija odvodne meteorne in prečiščene komunalne vode	7
Slika 6: Karta projektnih pospeškov tal	8
Slika 7: Dinamični DPM 30-50.....	9

Slika 8: Tabela kategorij izkopov.....	10
Slika 9: Karta informativnih globin prodiranja mraza	11

S.3 KAZALO RISB

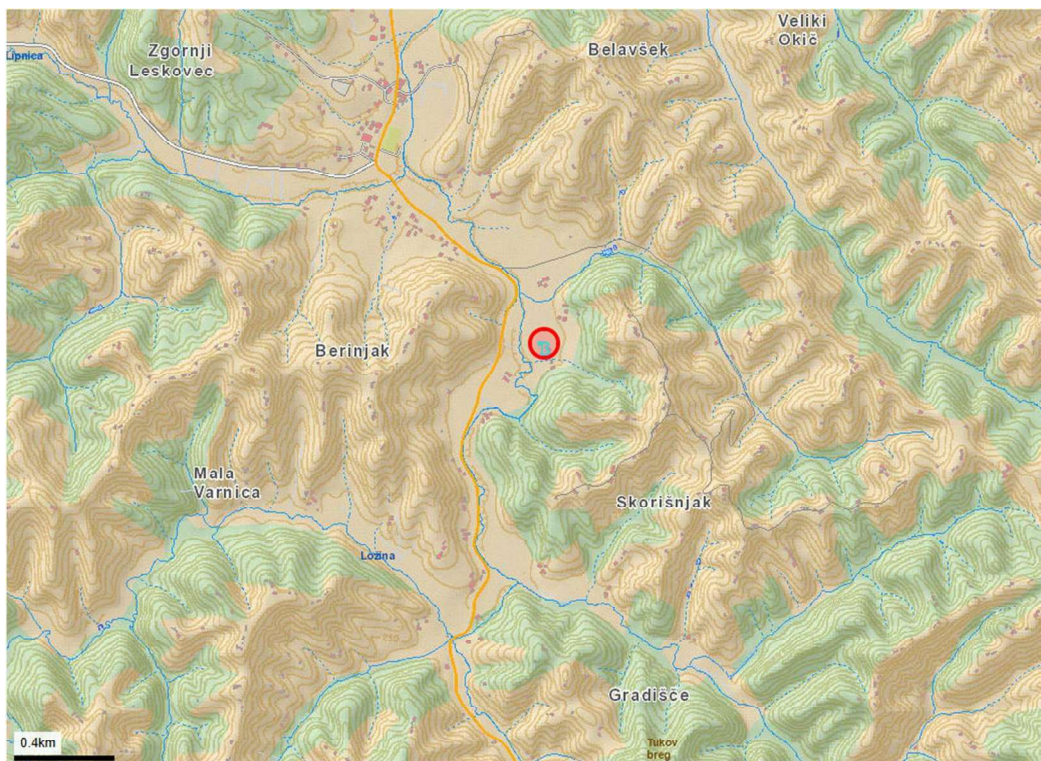
Risba G.1: Pregledna situacija meritev

T.1 SPLOŠNO

Naročnik geološko geomehanskega poročila želi na parceli s parcelno številko *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132 in 133 k.o. 489 – Mala Varnica, pridobiti osnovne informacije o materialih v temeljnih tleh, njihovih mehanskih karakteristikah ter pogojih projektiranja in same gradnje, za novogradnjo kmetijskega objekta.

Parcela se nahaja na koncu javne poti JP 956 452 v naselju Mala Varnica v občini Videm, oziroma se predvidena gradnja kmetijskega objekta nahaja na območju stanovanjskega naslova Mala Varnica 8, kjer je sedaj lociran stanovanjski objekt in več pomožnih objektov, ki se za namen novogradnje kmetijskega objekta odstranijo. Pobočje gradnje je izravnano, generalno pa v rahlo vzpenjajočem se terenu, ki se vzpenja v smeri juga in vzhoda. Pod površino sledimo sloj peščene glinene zemljine mestoma z vložki peska, ki z globino pridobiva na gostotnem stanju, ta z globino lahko preide v sloje peskov in prodov, kasneje peščene laporje. Na parceli ni vidnih znakov plazenja.

Osnova za izdelavo tega poročila je terenska prospekcija območja, izvedene terenske meritve, geodetski posnetek terena ter interpretacija pridobljenih podatkov.



Slika 1: Lokacija parcele – območje gradnje

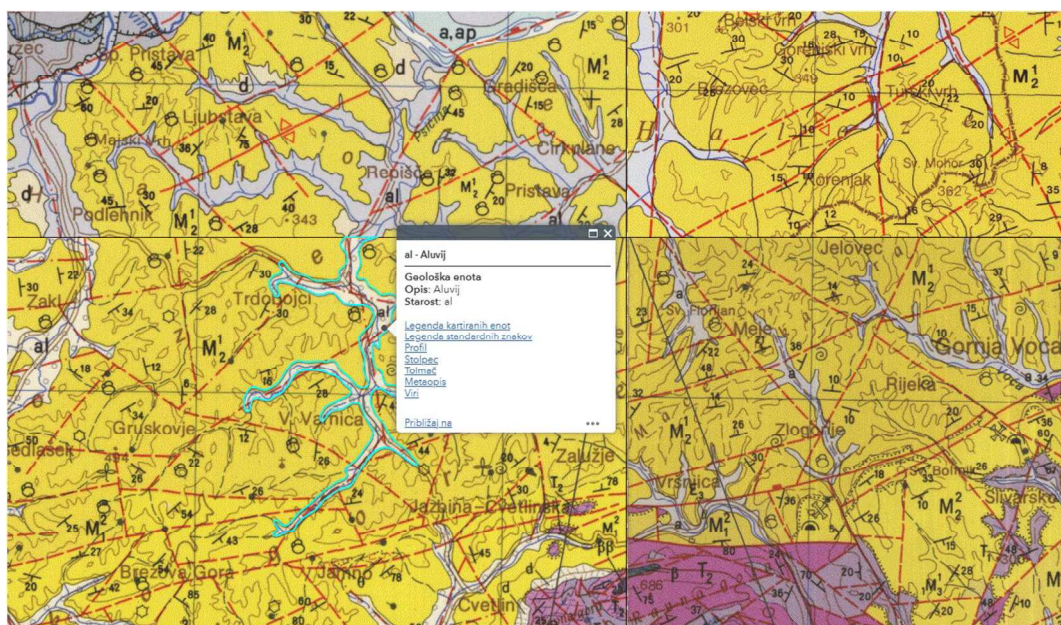
T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE

T.2.1 Geološke in hidrogeološke osnove

Obravnavano ozemlje pripada geotektonski enoti imenovani Panonski bazena. Severno od Ptuja, vse do Avstrijske meje se nahajajo plasti peščenega laporja, peščenjaka, peska in konglomerata. V bližini reke Drave so se ohranile rečne terase. Terasni material sestavlja prod, peščen prod, pesek, melj in peščena glina. Na območjih južno od Drave, med Rušami in Mariborom se nahajajo plasti konglomerata s podrejenimi plastmi peščenjak in laporja. Na širšem obravnavanem območju najdemo tudi soliflukcijski in deluvialno proluvialni material. Zgoraj omenjeni material je prisoten na več mestih v severnem in vzhodnem delu Slovenskih goric in na severni strani Dravinjskih goric. Najdemo ga ob vznožjih posameznih grebenov od koder je bil hudourniško, delno pa tudi soliflukcijsko transportiran. Na to nakazujejo tudi terase, čeprav zelo redke, ki so stopničasto razporejene ob pobočju navzdol. Material je sestavljen iz kamnin bližnje okolice in je predstavljen v glinasto-peščeni obliki.

Na ožjem obravnavanem območju se nahajajo aluvialni sedimenti, ki jih sestavljajo peščene in zameljene gline s prodom. Višje ležeče območje na jugu je sestavljeno iz peščenega laporja.

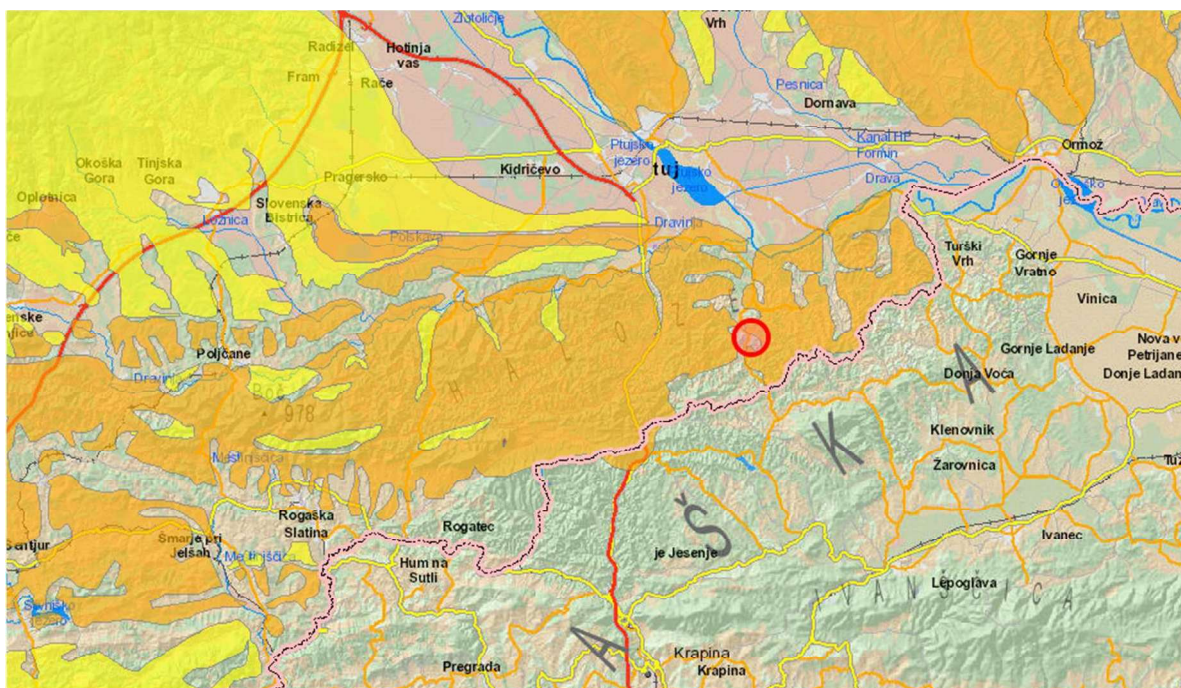
V hidrogeološkem smislu je mogoče obravnavati prode in peske kot dobro prepustne, gline kot slabo prepustne, laporje pa kot praktično neprepustne ali zelo omejeno prepustne kamnine.



Slika 2: Geološka karta območja (vir: osnovna geološka karta in tolmač listov)



Slika 3: Karta verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Atlas voda)



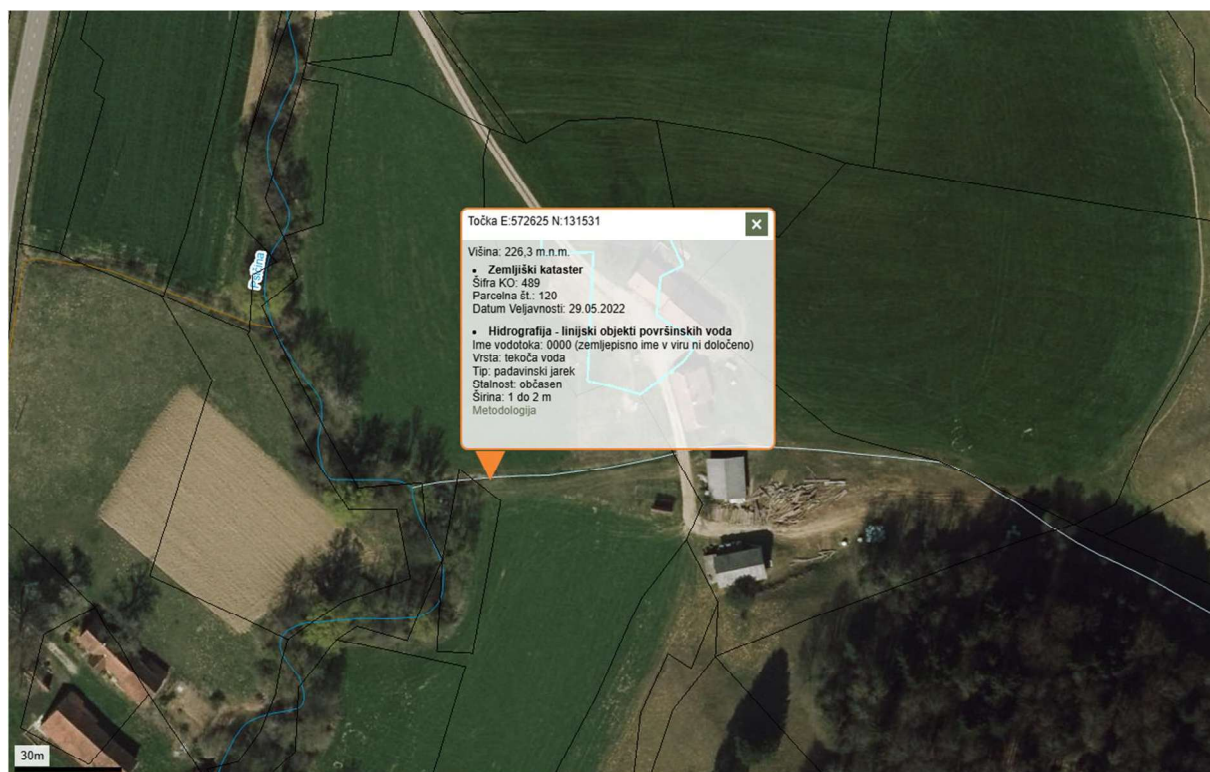
Slika 4: Karta erozijskega območja (vir: Atlas voda)

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela ne spada pod območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje spada pod zanemarljiva oziroma majhno verjetnost pojavljanja plazov.

T.2.2 Podzemna in meteorna voda

Konkretni podatki o gibanju nivoja podzemnih vod na tem območju nam niso na voljo, ker ni na voljo opazovalnih objektov – glede na lego vodotoka se nivo vode pričakuje na globini 4.0 – 4.5 m pod obstoječim terenom. Na obravnavani lokaciji lahko na stiku med prepustno in neprepustno podlago prihaja do pretakanja meteorne vode, odtok je delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar pa je precejanje odvisno od količine meteorne vode. Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati, razen ob daljših deževnih obdobjih, ko se vode pretakajo iz višje ležečih predelov. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti peščene gline in prod in peska tako, da je lokalno dreniranje zagotovljeno.

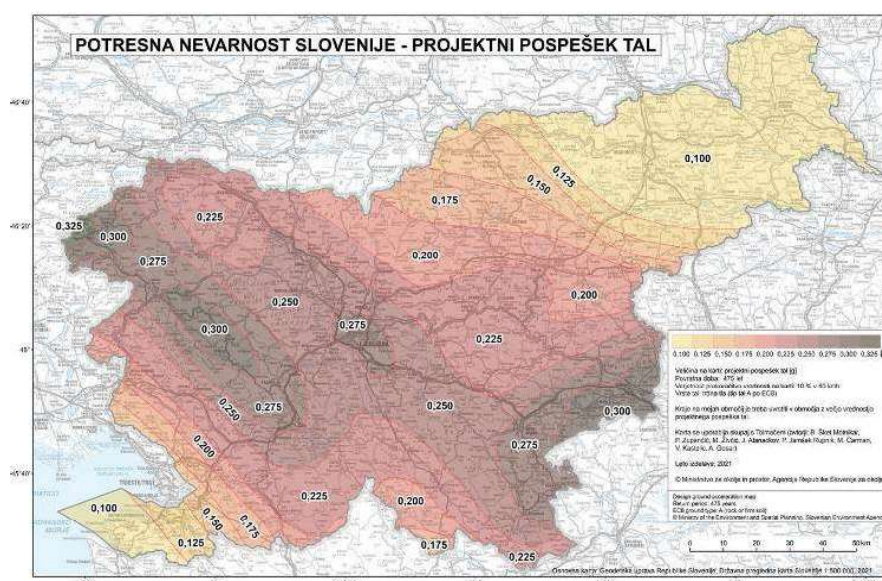
Odvod meteornih vod se, preko zadrževalnika / zalogovnika vod, odvaja do površinskega odvodnika – padavinskega jarka, ki je lociran južno od predvidene gradnje oziroma se voda vodi v vodotok Psičina, kjer se izvede zaščiten izpust voda. Gre za kmetijski objekt, ki ne bo proizvajal fekalnih oziroma odpadlih komunalnih vod.



Slika 5: Lokacija odvodne meteorne in prečiščene komunalne vode

T.2.3 Seizmičnost terena

Obravnavano področje se uvršča v 2. stopnjo seizmične intenzitete po Evrokod 8: Projektiranje potresno odpornih konstrukcij – 1. del: Splošna pravila, potresni vplivi in pravila za stavbe – Nacionalni dodatek. V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0.125g za tip tal B. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2021) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu evropskega standarda Eurocode 8 (EC 8).



Slika 6: Karta projektnih pospeškov tal

Tip tal	Opis stratigrafskega profila
B	Zelo gost pesek, prod ali zelo toga glina, debeline vsaj nekaj deset metrov pri katerih mehanske značilnosti z globino postopoma naraščajo.

T.3 TERENSKA PREISKAVE

Geološko sestavo in mehanske lastnosti smo ugotavljali z meritvami z dinamičnim penetrometrom DPM 30-50. Izvedba penetracijskega sondiranja terena nam omogoča pridobiti informacije o odpornostnih karakteristikah materialov, določitvi slojev glede na odpornost in določitvi kompaktnejše podlage oziroma globine trdne podlage. Penetracijsko sondiranje smo tako na izbranih lokacijah ponavljali do globine trdne oziroma kompaktnejše podlage.



Slika 7: Dinamični DPM 30-50

T.4 ANALIZA STABILNOSTI

Stabilnostna analiza zaradi ravninskega območja in geomehanskih parametrov slojev ni potrebna. Celotno obravnavano območje leži na območju z blagim naklonom terena, ki ni erozijsko ali plazljivo ogrožen.

T.5 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO

T.5.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del

Izkope je mogoče opraviti strojno v zemljini III. kategorije (melj, glina, pesek). Izkope je potrebno v zemljinah izvajati v razmerju največ 1:1.5 oziroma pod kotom 34° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi.

Peščeno glinena zemljina: To je svetlo rjavi do sivi glinen melj in glina. Z globino se lahko manjša ali večja vsebnost glinene komponente, tako da lahko sloj preide tudi v melj mestoma glinen pesek. Pričakovana kategorija izkopa: II. (vezljiva in nevezljiva zrnata zemljina)

Zameljen prod in pesek: To so večji in manjši prodniki z vezivom ter peskom. Vezivo sestavlja pretežno peščeno meljna zemljina, ki je slabo gnetna. Pričakovana kategorija izkopa: III. (vezljiva in nevezljiva zrnata zemljina)

Št.	Naziv kategorije	Opis materiala	Ozna- ka	$I_{p(SQ)}$ (MPa)	Podrobnejši opis materiala	Predlagana mehanizacija za učinkovit izkop	Ocena uporabnosti
1	Plodna zemljina – lahak izkop	Površinska plast tal z znatnim deležem organske snovi.	Plodna zemljina		Površinska plast tal z znatnim deležem organske snovi, vključno s travno raso, lahko tudi s predhodno mletimi drevesnimi ranili.	bager, buldozer	Humiziranje brežin, za ureditev in izboljšavo kmetijskih površin skladno s pogoji pedološke stroke.
2	Zemljine predvidene za trajno deponiranje – lahek izkop	Vse izkopske zemljine, ki bodo trajno deponirane.			Glina, melj, pesek in gramoz, šota (ter vse kombinacije naštetih zemljin), s posameznimi kosi kamnine velikosti zm < 630 mm, oziroma volumen < 0,3 m ³ .	bager, buldozer	Trajno deponiranje.
3	Zemljine predvidene za vgradnjo ali predelavo – lahek izkop	Vse izkopske zemljine, ki se bodo vgradile v nasipe ali zasipe.	Ostale zemljine		Glina, melj, pesek in gramoz (ter vse kombinacije naštetih zemljin), s posameznimi zmi kamnine velikosti < 630 mm, oziroma volumen < 0,3 m ³ .	bager, buldozer	Primerno za nasipe in zasipe, v projektu definirati pogoje vgradnje ter predvideti morebitne ukrepe za zagotovitev ustrezne zrnivosti in vgradljivosti.
4	Kamnine - srednje zahteven izkop	Mehke kamnine. Kamnine tektonsko poškodovane ali razpadle ali strižno deformirane, zelo slaba do zmerne kakovosti površine ploskev razpok.	REW- RW RS- RS RES	0,05 - 0,4 0,4-3 >3	Laporovec, glinavec, skrilavec, tuf, slabo vezan konglomerat in breča, flis. Priloga 2 Priloga 3	bager, buldozer	Primerno za nasipe in zasipe, v projektu definirati pogoje vgradnje ter predvideti morebitne ukrepe za zagotovitev ustrezne zrnivosti in vgradljivosti.
5A	Kamnine - zahteven izkop	Kamnine razpokane v bloke ali tektonsko poškodovane ali razpadle, zelo slabe do zelo dobre kakovosti površine ploskev razpok.	RW- RS RS- RES	0,4-3 >3	Priloga 2 Priloga 3	lažje hidravlično kladivo do 1800 kg, rjačrper	Primerno za nasipe in zasipe. Predvideti je treba morebitne ukrepe za zagotovitev ustrezne zrnivosti in vgradljivosti. Praviloma primerno tudi za predelavo v gradbene proizvode, če so izpolnjeni pogoji za rabo.
5B	Kamnine - zelo zahteven izkop	Kamnine razpokane v bloke ali tektonsko poškodovane ali razpadle, zmerne do zelo dobre kakovosti površine ploskev razpok.	RW- RS RS- RES	0,4-3 >3	Priloga 2 Priloga 3	težko hidravlično kladivo nad 1800 kg	
6	Kamnine - izjemno zahteven izkop	Intaktne ali kamnine razpokane v bloke, zmerne do zelo dobre kakovosti površine ploskev razpok.	RW- RS RS- RES	0,4-3 >3	Priloga 2 Priloga 3	težko hidravlično kladivo nad 1800 kg, miniranje	

Slika 8: Tabela kategorij izkopov

T.5.2 Karakteristike zemeljskih slojev

Pri projektiranju naj se upošteva karakteristike zemeljskih slojev podane v spodnji tabeli. Karakteristike zemeljskih materialov so vrednotene po Skempton-u iz meritev SPT ali pa so izkustveno ocenjene.

Sloj	Kohezija (kPa)	Strižni kot (°)	Prostorni. teža (kN/m ³)
Peščena glina	3	23	19
Zameljen prod in pesek	0	32	20

* Vrednosti so pridobljene iz SPT. Strižni kot definiran iz SPT – meritev, izkustveno smo dodali še kohezijo materiala.

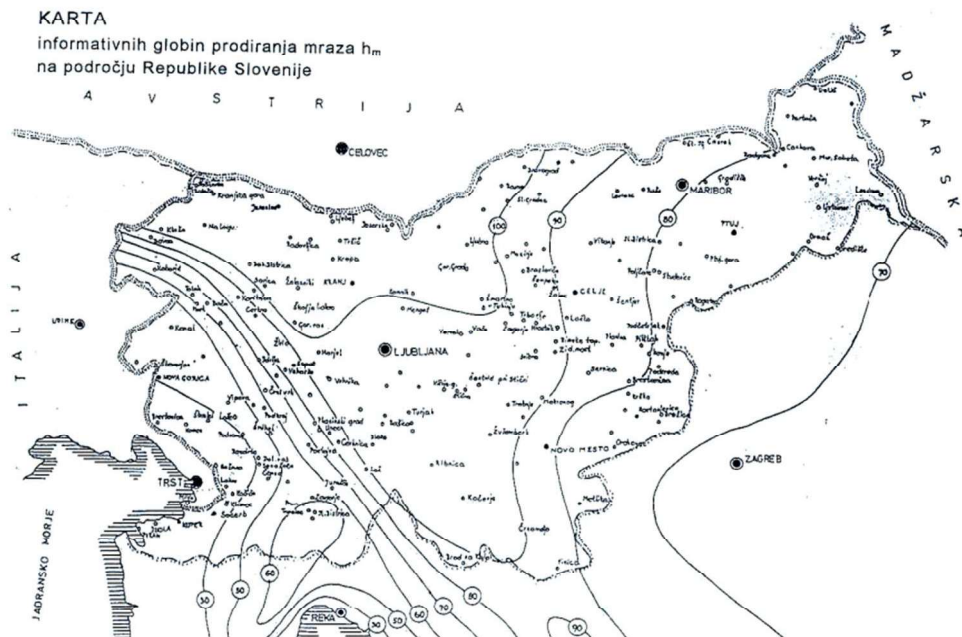
T.5.3 Smernice za temeljenje

Globina temeljenja

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

1: Dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 75 cm, merjeno z nivoja terena, kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.

2: Dno temeljev je potrebno izvesti na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta.



Slika 9: Karta informativnih globin prodiranja mraza

Izvedba temeljenja

Glede na izvedene meritve priporočam, da se le ta temelji s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip. Pred izvedbo nasipa se izvede izkop humusne preperine ter odstranitev zgornjega dela slabo nosilne zemljine vse do nivoja kompaktne podlage. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.80 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče. Na planumu za temelje oziroma temeljno ploščo je potrebno doseči zbitost $E_{vd} \geq 40$ MPa.

Izvedba temeljev oziroma temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna temeljev oziroma dna kamnitega nasutja). Na vkopanih delih objekta je potrebno do nivoja terena izvesti AB oziroma ojačano steno.

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

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

Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje kmetijskega objekta na temeljni plošči (27.0 m x 40.0 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini), kjer je projektna odpornost tal: **$R/A' \approx 450 \text{ kPa}$**

T.5.4 Pogoji za izvedbo zunanje ureditve

Za potrebe zunanje ureditve je bil ovrednoten količnik CBR. Pri dimenzioniranju voziščne konstrukcije in zunanje ureditve naj se upoštevajo naslednje vrednosti CBR:

Peščena glina: $\text{CBR} \approx 3.5 \%$

Pri izvedbi zunanje ureditve (dovozi, parkirne površine) je potrebno zmrzlinško odporni material izvesti do globine zmrzovanja, v primeru pojavljanja vode v izkopih pa predlagamo izdelavo ločilne plasti z geotekstilom.

T.6 ZAKLJUČEK

Namen izvedbe poročila na parceli s parcelno številko *17, 120, 121/1, 121/2, 122, 132 in 133 k.o. 489 – Mala Varnica, je pridobiti osnovne informacije za novogradnjo kmetijskega objekta ter hkrati za lokacijsko preveritev stavbnega zemljišča.

Pobočje gradnje je izravnano, generalno pa v rahlo vzpenjajočem se terenu, ki se vzpenja v smeri juga in vzhoda. Pod površino sledimo sloj peščene glinene zemljine mestoma z vložki peska, ki z globino pridobiva na gostotnem stanju, ta z globino lahko preide v sloje peskov in prodov, kasneje peščene laporje. Na parceli ni vidnih znakov plazenja.

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela ne spada pod območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje spada pod zanemarljiva oziroma majhno verjetnost pojavljanja plazov.

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

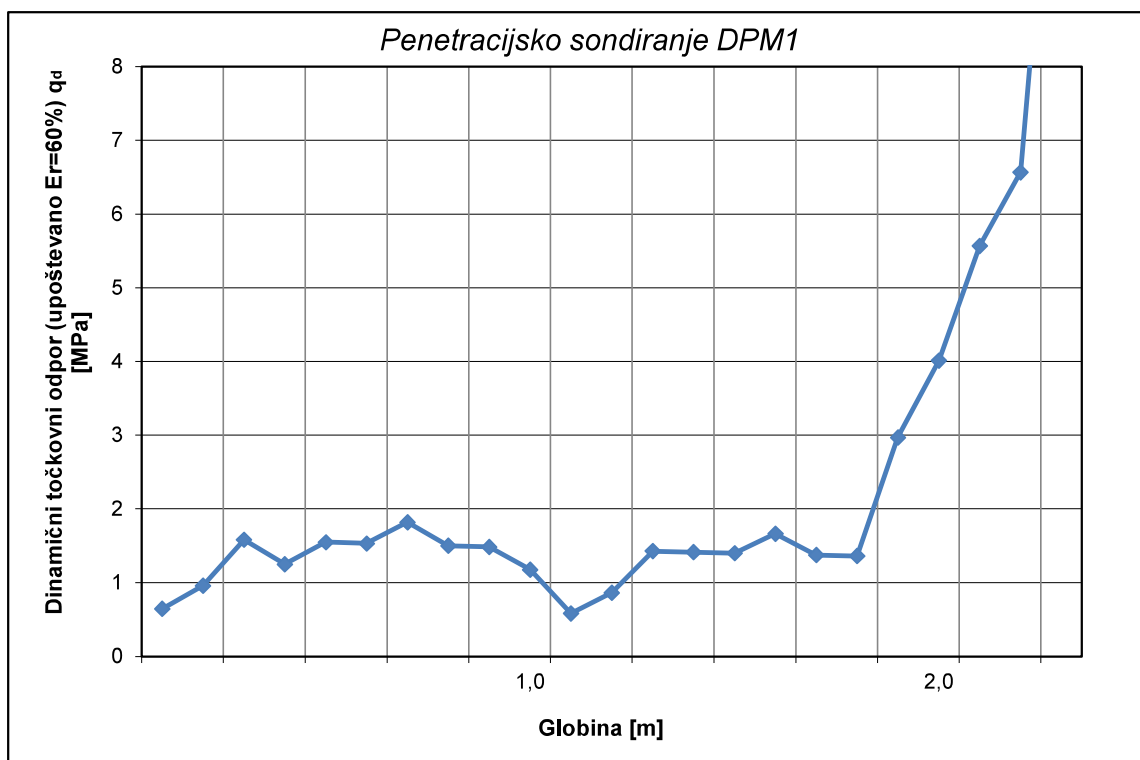
T.7 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - Pagani DPM 30-50

T.7.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPM 1

Meritev: DPM 1

Globina meritve: 2.30 m

Število udarcev glede na globino raziskave:



Geološko-geotehnični opis

Peščena glina

Zameljen prod
in pesek

Klasifikacija SIST EN ISO 14688-2:2004

siCl

sisGr

Sloj (m)

0.00 – 2.0

> 2.0

Povprečno število udarcev – pretvorba na
SPT (N)

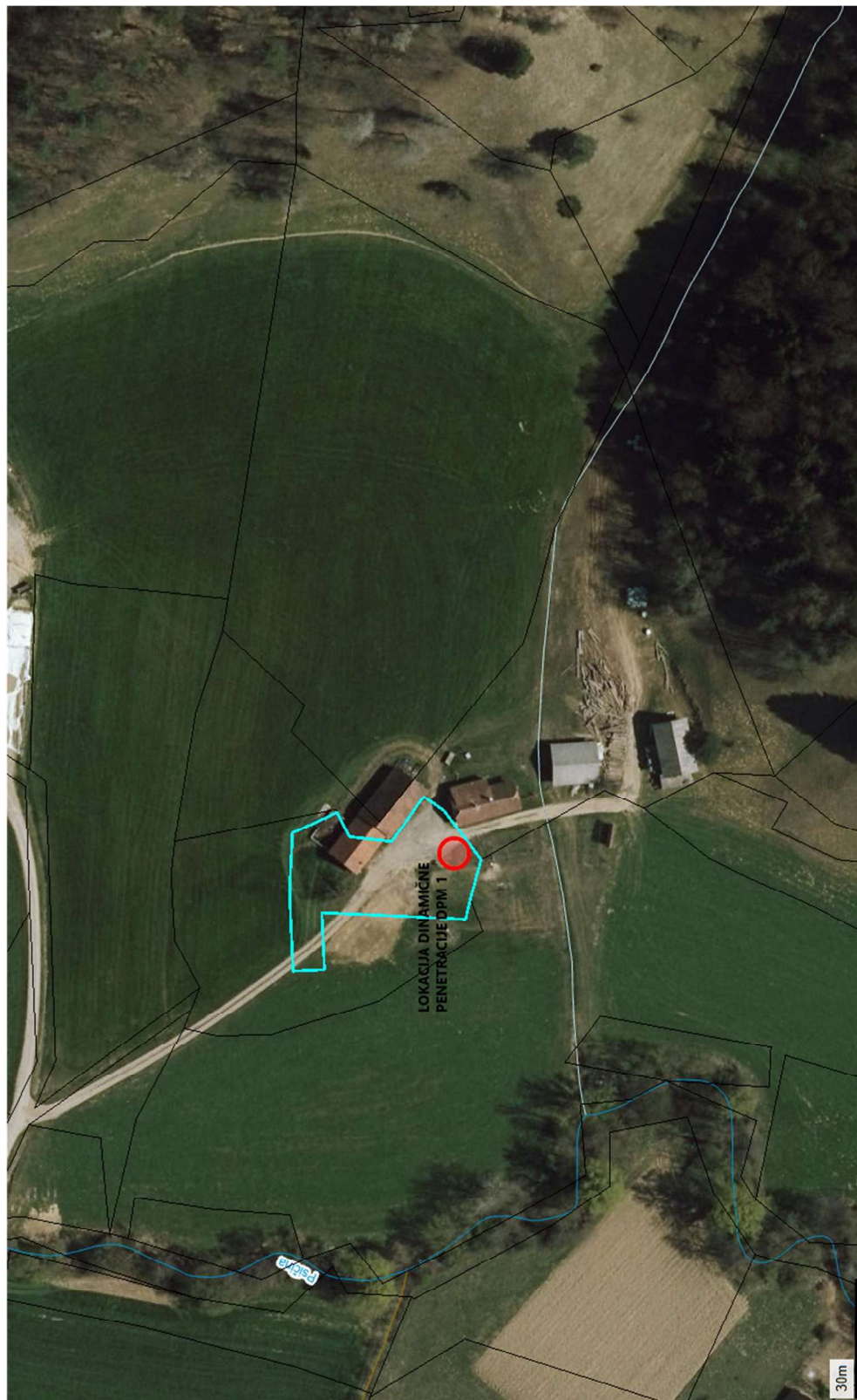
6

> 15

Podzemna voda pri izvedbi penetracije ni bila zaznana.

G. RISBE

Risba G.1: Pregledna situacija meritev



**UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
ZA POTREBE KMETIJE**

OBČINA: Videm pri Ptuj

VSEBINA	PODATKI
ZAPOREDNA ŠTEVILKA POSEGA	1/2025
KMG-MID	100248719
IME IN PRIIMEK, NASLOV	
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	OBDEL. ZEMLJA: 33 ha 73 ar
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Teleta do 6 mesecev 12 kom Mlado govedo od 6 mesecev do 1 leta 12 kom Mlado govedo od 1 do 2 let 12 kom Govedo nad 2 leti 30 kom
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Hlev za krave molznice in plemensko živino. Kosilnica, balirka, plug, ovijalka, trosilec za min. gnojila in hlevskega gnoja, traktor, nakladač, cisterna za razvoz gnojevke, zgrabljalnik, obračalnik...
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji želijo pridobiti spremembo kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče, saj bodo postavili hlev za rejo govedi. Objekt bo postavljen na parcelnih številkah 121/1, 121/2, 122, 17 in 120 KO 489 Mala Varnica . Kmetijo je prevzel od mame ter kandidiral na razpisu za mladega prevzemnika.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Kmetija trenutno nima dopolnilne dejavnosti.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Hlev za rejo govedi v velikosti 45 x 27m, tla bodo polna, ležišča na nastilj.
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Naložba je utemeljena, saj potrebujejo objekt za širitev proizvodnje, stari hlev je dotrajan in za sam potek dela glede na širitev proizvodnje neprimeren.
MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA	Zemljišče ni primerno za pašo živine, saj so tla degradirana. Zemljišče je primerno za postavitev objekta za namene kmetije.
MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNJEGA RAZVOJA KMETIJE	S postavitvijo objekta je kmetiji omogočen nadaljnji razvoj, saj v trenutnem stanju na kmetiji ni primerne prostora za širitev hleva ter povečanje proizvodnje.



KMETIJSKA SVETOVALNA SLUŽBA PTUJ

DATUM: 9.5.2025

(podpis svetovalca, lig. KSS):
Barbara Brodnjak, mag. var. preh.

