

1. NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP
SG-21, parceli št. 51/1, 52/1 v k. o. 711
Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8,
589/9 v k. o. 710 Dvorjane v OBČINI DUPLEK**

NAROČNIK:

ZASEBNI INVESTITOR

PRIPRAVLJALEC:

OBČINA DUPLEK
Trg slovenske osamosvojitve 1
2241 Spodnji Duplek

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN/ZAPS 0763

Podpis:



SODELAVCI:

Tomaž MAGERL, inž. grad.

DATUM:

**april 2025, dopolnitev 1 junij 2025
dopolnitev 2 avgust 2025**

ŠTEVILKA. NALOGE:

2025-LP-006

ID:

5628

VSEBINA ELABORATA

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

1.2.2 Ožje območje

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča,

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

1.4 Varovana območja in omejitve

1.4.1 Območje varstva vodnih virov in površinskih voda

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

1.4.3 Ohranjanje narave

1.4.4 Kmetijska zemljišča in gozdovi

1.4.5 Ogrožena območja

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

2.1.1 ZUreP-3

2.1.2 Občinski prostorski načrt

2.2 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

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

2.6 Seznam podatkovnih virov

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitve

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

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

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti

- 3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca
- 3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve
- 3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev
- 3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

- 4.1. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja
- 4.2. Izvorno območje
- 4.3. Izsek parcel
- 4.4. Grafične priloge
 - 1. Prikaz celotnega izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:5000
 - 2. Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2000
 - 3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2000
 - 4. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.01.2024) za parcele na območju LP M1:2000
 - 5. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:2000

5. PRILOGA

5.1 Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, dne 24.2.2025)

5.2 Gradbeno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo, številka 351-152/2024-6227-10, datum 11.4.2024

5.3. Geološko geomehansko poročilo, številka GP - 148/2023, datum: november 2023, dopolnitev avgust 2025, izdelal: GEOTEHNIČNE STORITVE Mitja MEŽNAR s.p.

Seznam uporabljenih kratic:

| | |
|---------|----------------------------------|
| LP | lokacijska preveritev |
| OPN | občinski prostorski načrt |
| PIP | prostorski izvedbeni pogoji |
| ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora |
| A, Aa | površine razpršene poselitve |
| K1 | najboljša kmetijska zemljišča |
| EUP | enota urejanja prostora |
| PNRP | podrobna namenska raba prostora |
| ZKN | zemljiškokatastrski načrt |
| GJI | gospodarska javna infrastruktura |
| NUP | nosilec urejanja prostora |

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša, skladno s 135. členom ZUreP-3, na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja posamične poselitve in dejavnosti.

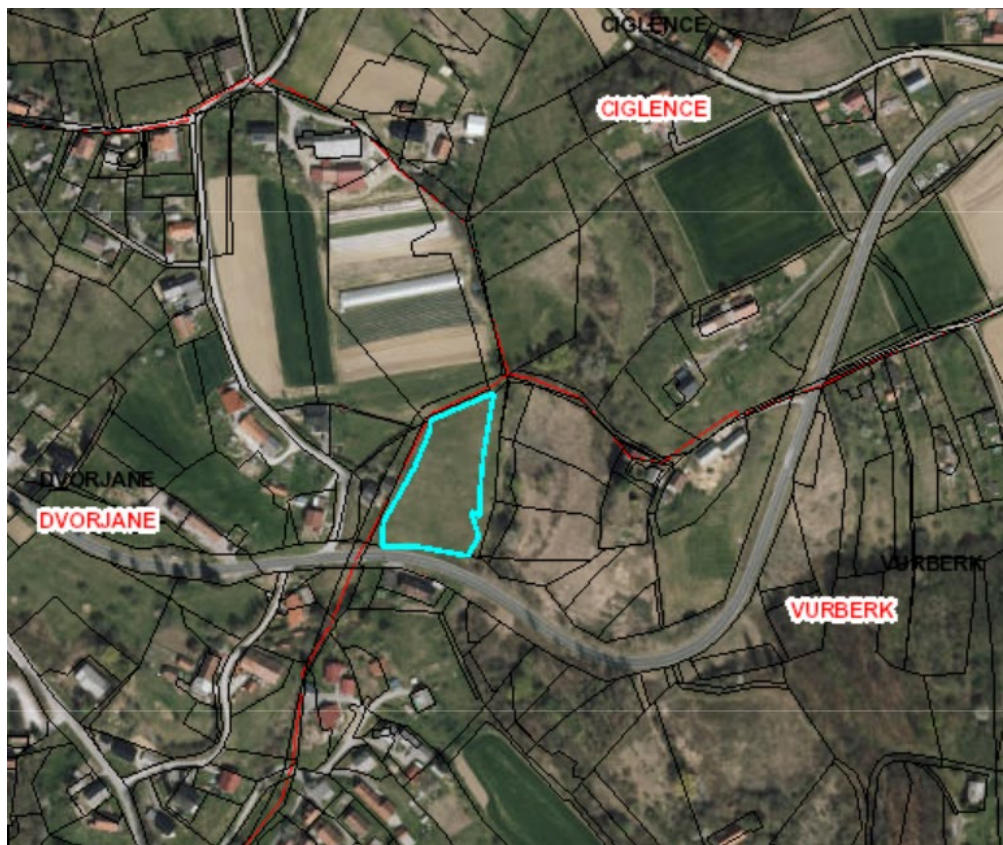
Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje območja posamične poselitve (Aa). Stavbno zemljišče je predvideno za preoblikovanje na stavbnih parcelah številka 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 k.o. 710 Dvorjane in na kmetijskem zemljišču na parcelah št. 51/1, 52/1, k.o. 711 Vurberk. Preoblikovanje je predvideno za gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost na kmetiji.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se zaradi nadaljevanja in širjenja kmetijske dejavnosti omogoči preoblikovanje stavbnega zemljišča za gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost.

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

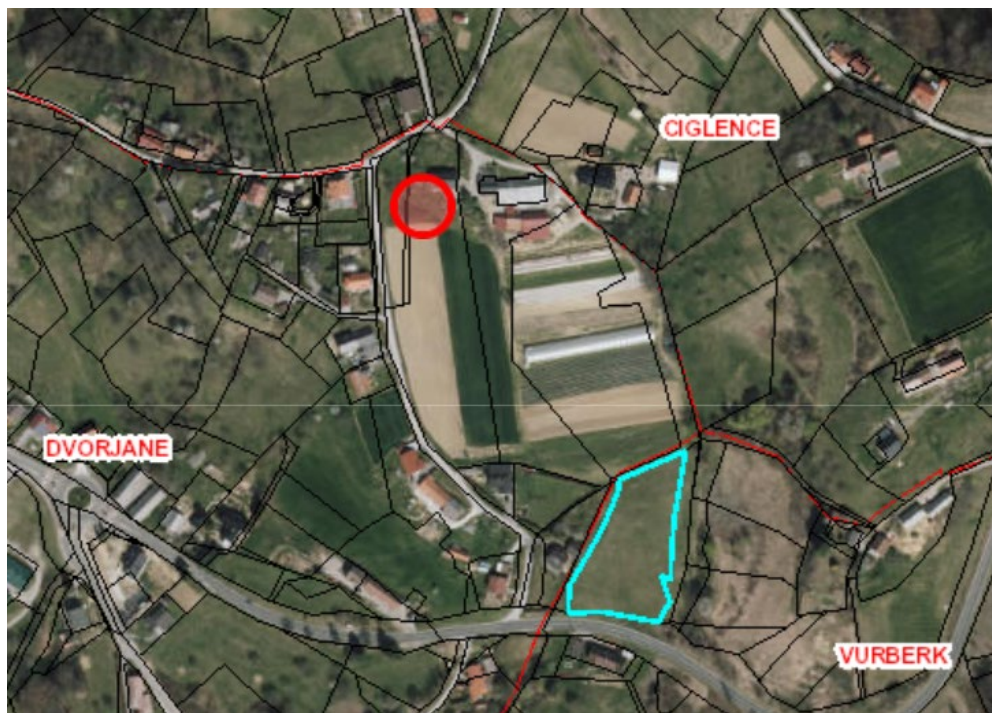
Območje leži severozahodno od naselja Vurberk, ob meji z naseljem Dvorjane, v občini Duplek. Severno od modro označene parcele je območje kmetije, v sklopu katere je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča.



Slika 1: Prikaz širšega območja, parcela 52/1, k.o. 711 Vurberk je označena z modro barvo (vir: Atlas okolja)

1.2.2 Ožje območje

Slika 2 prikazuje območje kmetije. Z rdečo barvo je označen del območja stavbnih zemljišč, ki se izvzame (deli parcel št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane), prenese se na dele parcel št. 51/1 in 52/1 (označena z modro barvo) k.o. 711 Vurberg. Kmetija obsega zemljišča med obema označbama.



Slika 2: Prikaz območja kmetije (vir: Atlas okolja)



Slika 3 in 4: Prikaz območja kmetije s parcelami, ki so povezane z območjem LP (vir: Atlas okolja)

1.3 Opis obstoječega stanja

1.3.1 Fizične lastnosti, dejanska in namenska raba zemljišča

Obravnavano območje se nahaja v gričevnatem delu občine. Geološka sestava tal: spodnji del sestavljajo pesek, peščena glina in glinast prod, zgornji del pa konglomerat in pesek. Teren, kjer je predviden poseg, je v rahlem nagibu, nahaja se izven erozijskega območja. V naravi je to trajni travnik, delno v zaraščanju. Zahodno od obravnavane parcele so obstoječe stanovanjske stavbe. Južno od predvidene prestavitve stavbnega zemljišča je stanovanjska stavba v izgradnji. Južno od stanovanjske stavbe je državna cesta iz katere je obstoječ dovoz. Severno od obravnavane parcele so njihove kmetijske površine, na katerih pridelujejo zelenjavo in sadje. Območje kmetije, v sklopu katere je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča, se zaključuje na severu, oziroma severozahodu s stanovanjsko stavbo, v kateri živijo tri generacije in z gospodarskimi poslopji. Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – predelavo in konzerviranje zelenjave in sadja. Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo. S stanovanjsko stavbo v izgradnji je rešen stanovanjski problem prevzemnika. Prenos stavbnega zemljišča je predviden severno od stanovanjske stavbe za gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost na kmetiji, ki bi jo radi v prihodnosti razširili.



Slika 5: Osnovna geološka karta, (vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 591/1 k.o. 710 Dvorjane, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 591/2 k.o. 710 Dvorjane, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 589/9 k.o. 710 Dvorjane, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča, tloris stavbe;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 589/8 k.o. 710 Dvorjane, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča, tloris stavbe;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 51/1 k.o. 711 Vurberk, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

Dejanska in namenska raba zemljišča parcele številka 52/1 k.o. 711 Vurberk, na kateri je predvidena širitev stavbnega zemljišča:

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov;

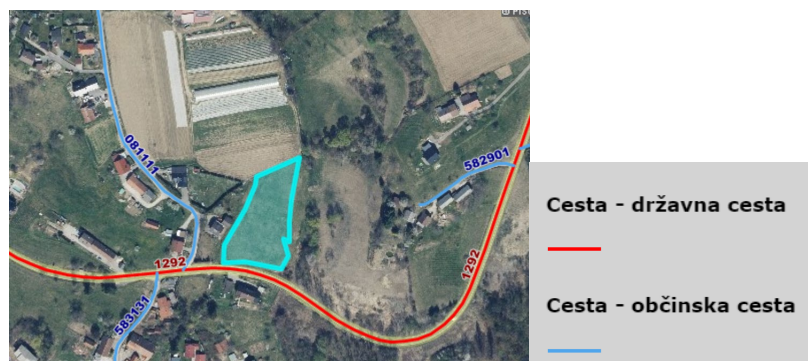
NAMENSKA RABA: površine razpršene poselitve, najboljša kmetijska zemljišča K1 - bonitetne točke 52.

1.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

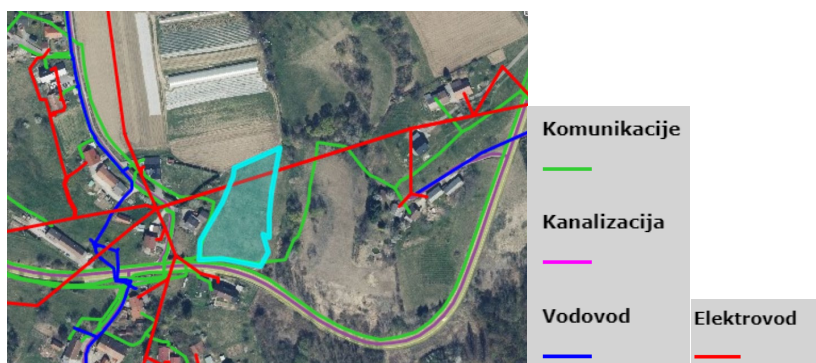
Območje ima obstoječ priključek na državno cesto št. 1292 na južni strani .

Območje je komunalno opremljeno. Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno omrežje.

Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave. od tod se prečiščene komunalne vode odvede do ponikalnice. Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati. Materiali so primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika. Ponikovalnik se izvede na južnem delu obravnavane parcele, kjer je teren izravnani in ne bo vpliva na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča.



Slika 6: Prikaz prometne infrastrukture, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>



Slika 7: Prikaz GJI, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>

1.4 Varovana območja in omejitve (iz javno dostopnih virov)

1.4.1 Območje varstva vodnih virov in površinskih voda

Območje se nahaja izven zavarovanih območij vodnih virov.



Slika 8: Hidrografija vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps>, <http://www.evode.gov.si/>

Na zahodni strani obravnavanega območja LP je v oddaljenosti cca 50,0 m, na parceli 589/10 k.o. Dvorjane izvir, iz katerega teče vodotok ob cesti proti jugu. Vodotok z vodnim zemljiščem je od območja LP oddaljen med 40,0 m in 50,0 m.

Območje LP se nahaja izven območja poplavne nevarnosti.

1.4.2 Varstvo kulturne dediščine

Območje se nahaja izven zavarovanih območij kulturne dediščine.

1.4.3 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

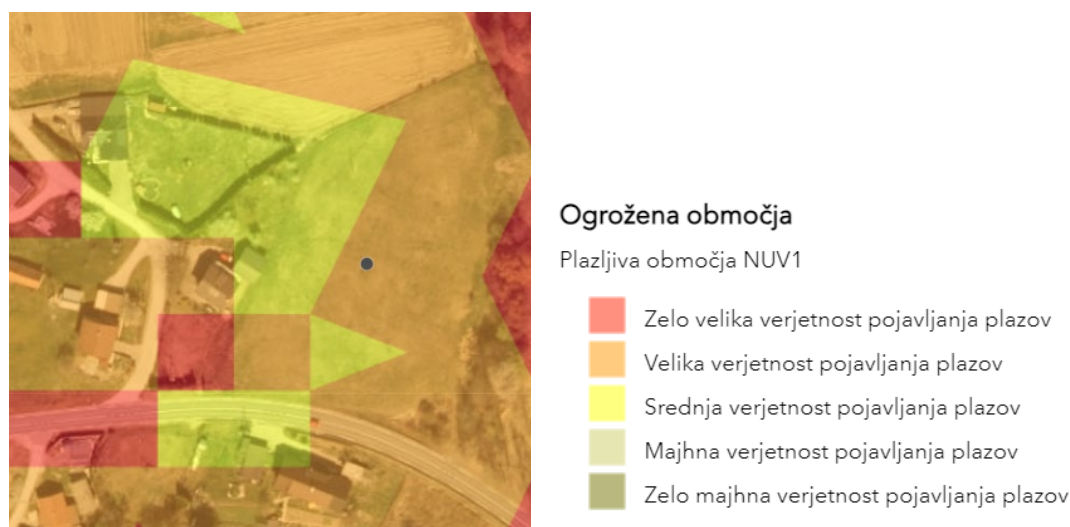
1.4.4 Kmetijska zemljišča in gozdovi

Na območju, kamor se prenese stavbno zemljišče, ni bilo izvedenih agro operacij. Po namenski rabi prostora gre za najboljše kmetijsko zemljišče, po dejanski rabi pa kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov.

Na območju lokacijske preveritve ni gozdov.

1.4.5 Ogrožena območja

Obravnavani parcel št. 51/1 in 52/1, k.o. 711 Vurberg, kamor se prenese stavbno zemljišče, se nahajata izven erozijskih območij. Nahajata se na plazljivem območju, kjer je velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov. Ob cesti se mali del parcele št. 51/1 k.o. 711 Vurberg nahaja v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov - na tem delu ni predvidena gradnja.



Slika 9: Plazljiva območja, vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps>, <http://www.evode.gov.si/>

Predmetna LP s širitvijo stavbnih zemljišč nima direktnega vpliva na infrastrukturno opremljanje. Obravnavana lokacija izgradnje kmetijske stavbe je izven varovanih in varstvenih območij. Nahaja se v plazljivem območju z veliko in srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.

Z gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost na kmetiji želijo zagotoviti nadaljevanje kmetijske dejavnosti. Zaradi preoblikovanja stavbnega zemljišča ni pričakovati dodatnih negativnih vplivov.

2. UTEMELJITEV

2.1 Pravni temelj

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-3 – 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013, Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID 3345.

2.1.1 ZUreP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je ZUreP-3 in sicer 134., 135., 138. 139. in 140. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Ne glede na postopke sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, 135.člen ZUreP – 3 omogoča, da se preveri možnost ohranjanja posamične poselitve z investicijsko namero in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen manjšega širjenja posamične poselitve, če občina nima sprejetega OPN, ali prostorskega akta, ki se po predhodnih določbah šteje za OPN.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša ali preoblikuje. Poseg ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, ki pa nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m², glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, občina ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzame v OPN.

2.1.2 Občinski prostorski načrt

Območje se ureja z naslednjimi odloki:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID 3345.

Izsek iz OPN, ki se nanaša na območje lokacijske preveritve

Opis skladnosti s strateškimi izhodišči občine:

12. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(4) Na obsežnem, predvsem gričevnatem delu občine je tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je ena od zastavitelj prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve. V zaselkih in večjih zaselkih Dupleški vrh, Završka vas, Sp. Korena, Ciglenca, Žikarce, Pečice, Gmajna, Kamenščak in Johe se poselitev v prvi vrsti zgošča na površinah notranjega razvoja. Dodatne potrebne površine se načrtujejo le kot zapolnitve in zaokrožitve obstoječih grajenih struktur. Ohranja se jim prevladujoča bivalna funkcija ob dopolnjevanju z nestanovanjskimi, predvsem kmetijskimi dejavnostmi. Nekateri od naštetih zaselkov (Žikarce) so pomembni predvsem z vidika ohranjanja poseljenosti občinskega prostora in ohranjanja kulturne krajine.

(1) Na območjih razpršene poselitve se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo.

(2) Območja razpršene poselitve, ki kot avtohtoni poselitveni vzorec prispevajo k prepoznavnosti ali ohranjenosti kulturne krajine, se ohranjajo in varujejo z obnovo, prenovo oziroma spremenjeno rabo obstoječih, zakonito zgrajenih objektov; z nadomestno gradnjo zakonito zgrajenih objektov ter z novogradnjami, če gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenih zemljišč.

(3) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje stavbnega zemljišča za potrebe obstoječe kmetije. Predlaga se manjša zaokrožitev obstoječe grajene strukture s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo objekta za dopolnilno dejavnost ob stanovanjski stavbi za družino mladega prevzemnika na kmetiji. S tem se ohranja poselitveni, arhitekturni in tipološki vzorec poselitve, obstoječa dejavnost se ohranja in ima možnost širitve.

33. člen

(ohranjanje poselitve na območju razpršene poselitve)

(1) Avtohtona razpršena poselitev v gričevnatem delu občine se ohranja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in dopolnjuje upoštevajoč varstvene režime na osnovi dopustnih posegov in dejavnosti.

(2) Ohranjajo se tudi druga območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec, npr. lovske in gozdarske koče, gostinski objekti izven strnjenih naselij, posebni objekti kot so cerkve ipd.

(3) Na površinah stavbnih zemljišč razpršene poselitve se poleg bivanja in dejavnosti, vezanih na delovanje kmetijskih gospodarstev ter na turistično ponudbo, dopuščajo kot dopolnilne tudi dejavnosti za zagotavljanje osnovnih potreb prebivalstva in za zagotavljanje lastnih delovnih mest, dejavnosti drugih oblik dela na domu oziroma malega gospodarstva, vse v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v izvedbenem delu OPN.

(4) Na območje velikega gozdnega kompleksa med Zg. Koreno in Vurberkom (Boršt) in v pas ob Dravi se poselitev ne usmerja.

Opremljena avtohtona razpršena poselitev se s tem ohranja, obnavlja ter oblikovno in funkcionalno nadgrajuje in tako prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine. Ohranilo se bo kmetijsko gospodarstvo, ki bo s posegom imelo možnost širitve dopolnilne dejavnosti.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine.

Opis skladnosti z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta:

Skladno z OPN se izvorno območje razpršene poselitve nahaja v enoti urejanja prostora z oznako SG - 21 s podrobno namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve, kjer veljajo naslednji izvedbeni pogoji:

65. člen

(dopustne dejavnosti in objekti)

(7) Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg s tem odlokom že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:

(7.18)

DOPUSTNE DEJAVNOSTI**DOPUSTNI OBJEKTI****Velikosti stavb in gradbenih parcel****Aa – površine razpršene poselitve**

- bivanje;
 - kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji;
 - turizem;
 - zdravstvo in socialno varstvo;
 - izobraževanje;
 - malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve;
 - druge oblike dela na domu;
-
- enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe;
 - nestanovanjske kmetijske stavbe;
 - druge stavbe in objekti potrebni za opravljanje dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji;
 - garažne stavbe;
 - športna igrišča;
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen živalskih vrtov;
-
- nadzemna etažnost stavb znaša največ P+1+M;
 - dopustna je legalizacija obstoječih objektov tudi na gradbenih parcelah, manjših od 300 m², pri čemer se ne upošteva opredeljenega faktorja zazidanosti in opredeljenih odmkov od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel

Predvidena je gradnja nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnilno dejavnost. Stavba bo pritlična. V območju razpršene poselitve Aa je dopustna dejavnost bivanja in kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji.

Predvidena gradnja je skladna s 65. členom odloka OPN.

68. člen
(velikosti objektov)

(1) Tlorisni gabariti:

- Stavbe oblikovane po avtohtonih vzorcih imajo pravokotni tloris, tudi v obliki črke »L« in »T«. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi – odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za stavbe z bruto tlorisno površino nad 300 m² (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m).
- Pri dopustnem različnem oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.

(2) Višinski gabariti

- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30 % podobni elementi na strehi v skupni površini do 30 % površine etaže pod streho.
- Polne neprosojne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb.
- Kleti so razen na poplavnih območjih dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka.
- V primerih etažnosti P+1 in P+1+M za enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe, enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe v nizu, vila bloke ter P+1+M, P+2 ali P+2+M za bloke in stolpiče, je nulta kota pritličja največ 0,40 m nad nivojem terena ob stavbi.
- Vkopane uvozne rampe v kletne prostore v širini do 6 m pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih prostostojećih stavbah, enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu, vila blokih ter 8 m pri blokih in stolpičih se ne upoštevajo pri dopustni višini stavbe.
- Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb.
- Ob upoštevanju drugih pogojev odloka so dopustni višji gabariti (max za 3 m) od določenih za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m²) ter v križiščih oz. v 30 metrskega radiju okoli sečišča križanja osi državnih in lokalnih cest na območjih podrobnejše namenske rabe prostora SS, SK, CU in CD.

Predvidena je gradnja pritlične stavbe pravokotnega tlorisa.

70. člen **(oblikovanje objektov)**

(1) Na območjih in objektih varstva kulturne dediščine se stavbe oblikujejo po avtohtonih vzorcih ne glede na velikost stavb in v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. V skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora se lahko določijo tudi odstopanja ali drugačno oblikovanje.

(6) V grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 so prikazana območja EUP in PEUP, kjer je določeno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih. Gre za naslednje EUP in PEUP: (a) EUP: od vključno SG-2 do vključno SG-7, SG-ZV-11, SG-ZV-12, SG-15, SG-16, SG-17, SG-SK-32, SG-Ž-33, od vključno Z-1 do vključno Z-4, Z-7, Z-8 od vključno ZK-1 do vključno ZK-14; b) PEUP: SG-1/1 in SG-1/2. Na območju ostalih EUP in PEUP je dopustno različno oblikovanje stavb.

Na obravnavanem območju v EUP z oznako SG-21 je dopustno različno oblikovanje stavb. Predvidena stavba bo oblikovno prilagojena ostalim stavbam na območju.

Oblikovanje stavbe je skladno s 70. členom odloka OPN.

81. člen **(ureditve za parkiranje)**

(1) Za potrebe novogradenj, dozidav, nadzidav ali sprememb namembnosti obstoječih stavb se zagotovi parkirna mesta na lastnem zemljišču. Kadar parkirnih mest ni mogoče urediti na lastnem zemljišču, jih je dopustno urediti na javnih parkirnih površinah ob soglasju pristojnega organa občinske uprave. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

(2) Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s spodnjo tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti. Izvleček iz tabela za določitev minimalnega števila parkirnih mest:

Nestanovanjske kmetijske stavbe: 1 PM / 50 m² neto površine

Stavbno zemljišče, skupaj s predvidenim preoblikovanjem bo dovolj veliko za zagotovitev potrebnega števila PM na kmetiji, skladno z 81. členom odloka OPN.

Urejanje in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

87. člen **(splošne določbe)**

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja je dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če komunalna oprema ni potrebna za normalno uporabo objekta ali se ta izvaja sočasno z gradnjo objektov. Predpisana komunalna oprema se lahko zagotovi tudi na način, ki ga določajo drugi predpisi, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglaša strokovna služba

Območje ima obstoječ dostop iz državne ceste št. 1292 na južni strani.

Območje je komunalno opremljeno. Na območju obravnavane posamične poselitve je obstoječe NN omrežje, komunikacije, vodovodno omrežje. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odpadne vode odvajajo v male čistilne naprave.

Varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave

Obravnavano območje leži izven območij zaščite kulturne dediščine in izven zavarovanih območij ohranjanja narave.

101. člen **(varstvo pred plazenjem in erozijo)**

(1) Za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na opozorilnem območju erozije z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno opraviti najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdelati prospekcijsko terena, na osnovi katere se presodi o ne/potrebnosti izdelave geomehanskega mnenja. Slednje se izdelava v primeru, ko je lokacija predvidenega prostorskega posega v območju erozije z zahtevnih protierozijskimi zaščitnimi ukrepi oz. kadar na podlagi strokovne ocene v okviru priprave projektne dokumentacije za zadevni prostorski poseg obstaja sum, da bi zemljišče na tangirani lokaciji utegnilo biti plazljivo ali erozijsko ogroženo. Ne/potrebnost izvedbe geološkega pregleda, izdelave prospekcijske terena ali izdelave geomehanskega mnenja za enostavni oziroma nezahtevni objekt se opredeli na osnovi strokovne ocene v okviru priprave dokumentacije za zadevni objekt.

(2) Za vse posege na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pridobiti vodno soglasje.

(3) Na plazljivih in erozijsko ogroženih zemljiščih je prepovedano:

- izvajanje posegov in dejavnosti, ki lahko povzročijo erozijske procese, sproščanje hribin ali kako drugače ogrozijo stabilnost zemljišča,
- zadrževanje voda s posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč;
- zasipavanje izvirov;
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda;
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer;
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča;
- krčenje gozda in grmovne vegetacije ter obnova večjih površin gozdnih sestojev, ki pospešuje erozijo in plazenje zemljišč;
- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

Obravnavano območje, kjer je predvidena gradnja, se nahaja na plazljivem območju, kjer je velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov. Potrebno je upoštevati določila 101. člena odloka in zakonodajo.

Novogradnja bo izvedena v okviru dovoljene tipologije, dovoljenih velikosti stavb in gradbenih parcel, upoštevana bodo določila iz OPN.

Predviden poseg je skladen z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta.

2.2 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

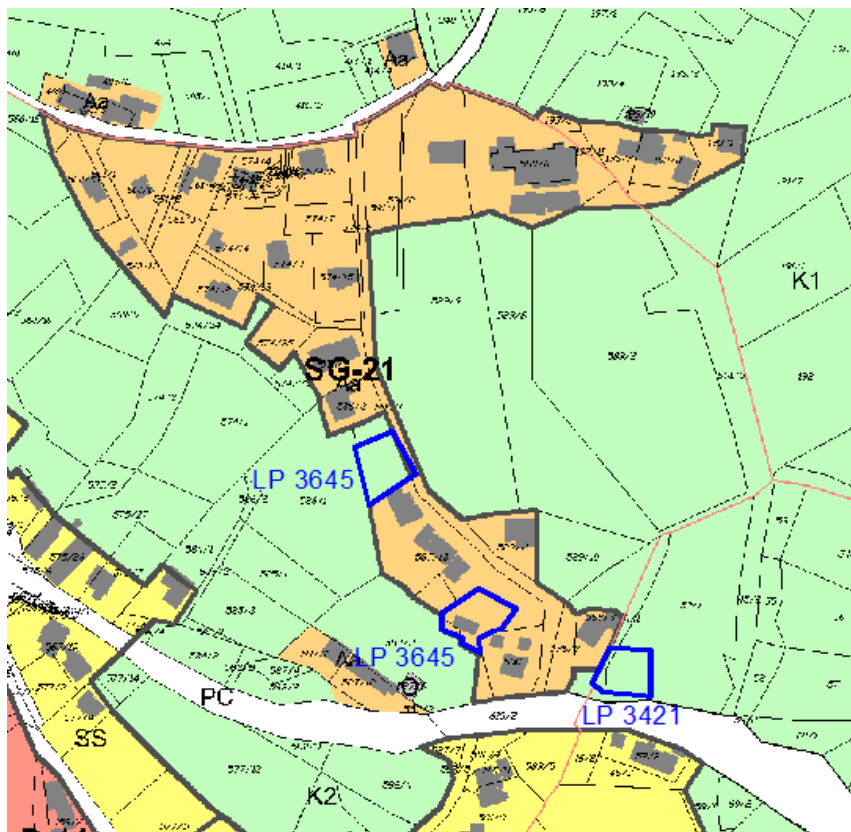
Veljavni prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID 3345,

Potrjene lokacijske preveritve za izvorno območje:

- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v k.o. Vurberk V Občini Duplek (številka elaborata 2023-LP-004, februar 2023, dopolnitev marec 2023), ID akta 3421.
Elaborat obravnava širitev stavbnega zemljišča, izvorno območje se je povečalo za 600 m².
- Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na območju EUP SG-21 v k.o. 710 Dvorjane v Občini Duplek, ID akta 3645.
Elaborat obravnava preoblikovanje stavbnega zemljišča, velikost izvirnega območja se ne spreminja.

Območja potrjenih lokacijskih preveritev občina še ni vnesla v grafični del OPN.



Slika 10: Prikaz območij potrjenih lokacijskih preveritev na izseku iz OPN

2.3 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na preoblikovanje območja posamične poselitve (Aa) v EUP SG-21, ki je kot izvirno območje prikazano v grafičnem delu LP.

Številke parcel, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve, so:

- 51/1, 52/1, k.o. 711 Vurberk,
- 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane.

2.4 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je, da se za izvajanje gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi v skladu s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3.

2.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020), ID 1013,
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ID 3345,
- RS Ministrstvo za okolje in prostor – Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve;
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

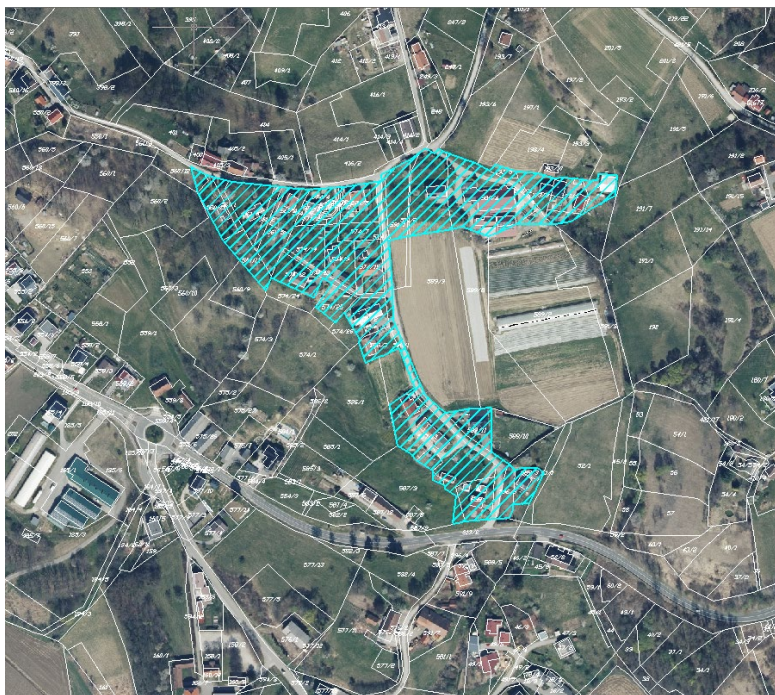
2.6 Seznam podatkovnih virov

- <https://pis.eprostor.gov.si/>
- <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>
- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/>,
- <http://www.evode.gov.si/>
- <https://www.lex-localis.info/>
- <https://e-uprava.gov.si/>
- <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

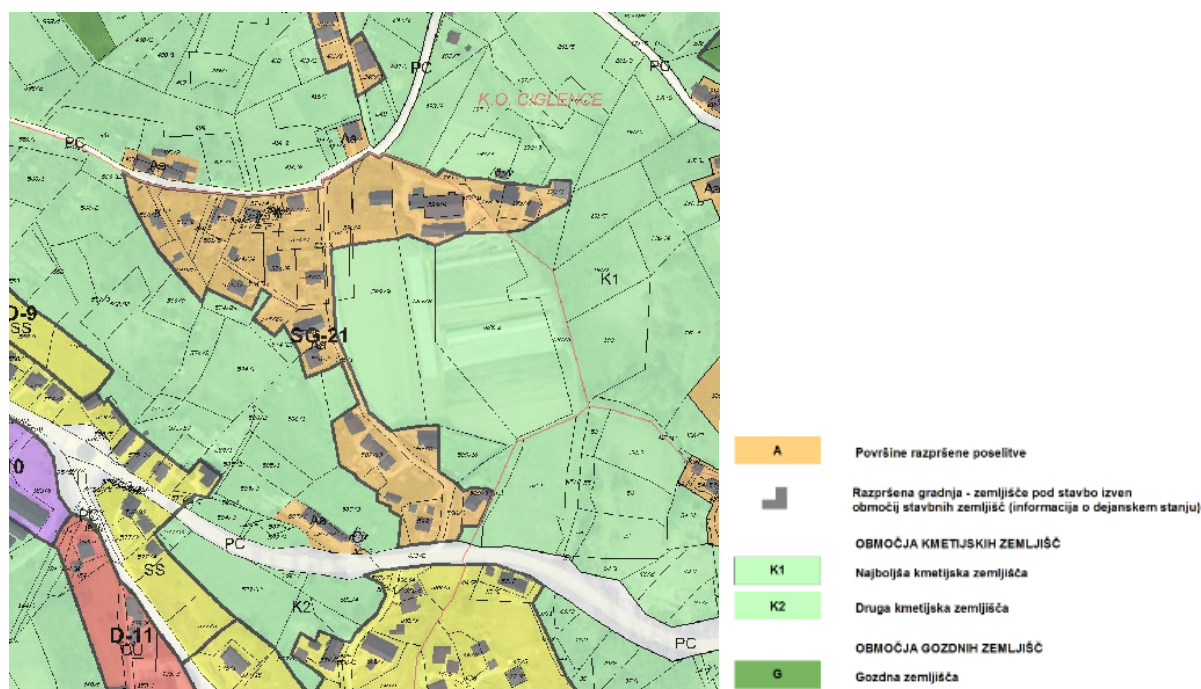
Obravnavano območje posamične poselitve (izvorno območje lokacijske preveritve) predstavlja, skladno z OPN, stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako SG - 21, podrobne namenske rabe Aa, površine 31 437,18 m².



Slika 11: Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na zemljiškokatastrskem prikazu in DOF-u

3.2 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitve

Iz kartografskega dela OPN je razvidno, da gre za posamično poselitve z oznako SG - 21 (PNRP je Aa).



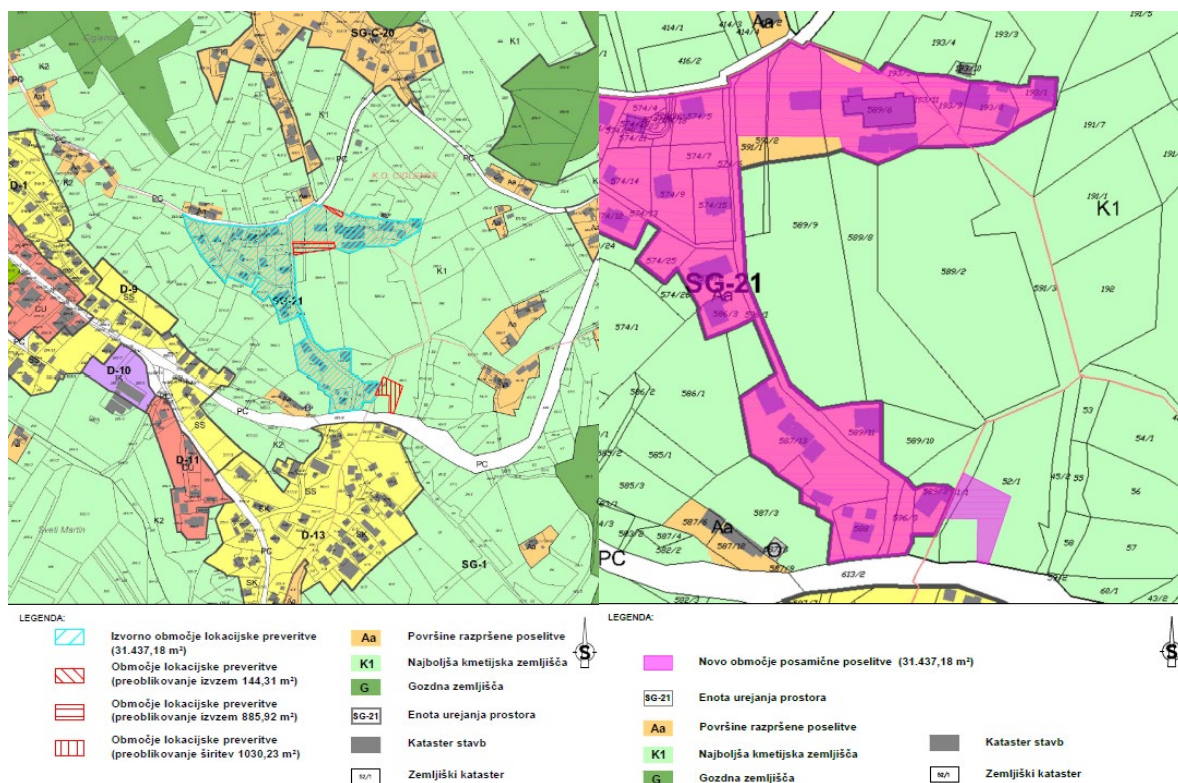
Slika 12: Izsek iz kartografskega dela OPN-namenska raba (Vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>)

3.3 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Obravnavana kmetija se s svojimi parcelami razteza od severa proti jugu, priključena je na omrežje GJI. Obstoječe stavbe kmetije so locirane na stavbnem zemljišču na severu, proti jugu se razprostirajo kmetijska zemljišča. Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – predelavo in konzerviranje zelenjave in sadja. Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo. Na južnem delu parcele št 52/1 k.o. Vurberg je v izgradnji stanovanjska stavba za mladega prevzemnika kmetije, gradbeno dovoljenje št. 351-152/2024-6227-10 je v prilogi. Stavbno zemljišče za njeno gradnjo se je razširilo v postopku potrjene lokacijske preveritve. Želja je, da se razširi dopolnilna dejavnost na predelavo testenin. V ta namen bi severno od stanovanjske stavbe, ki je v izgradnji, zgradili nestanovanjsko kmetijsko stavbo.

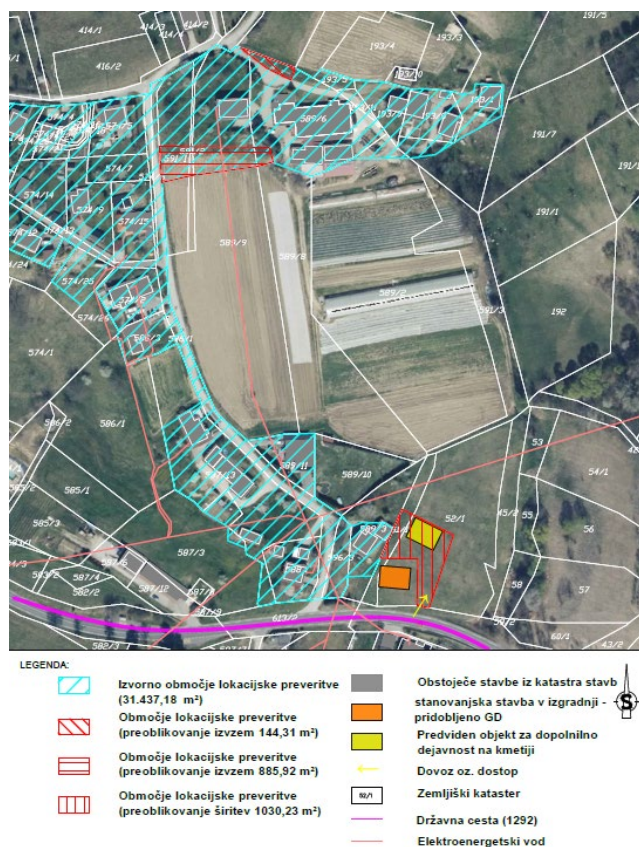
Na severni strani kmetije sega del stavbnega zemljišča na njivo (deli parcel št. -591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane). Ta del stavbnega zemljišča v površini 885,92 m² in del ob cesti v površini 144,31, se prenese na južno stran kmetije ob stanovanjsko stavbo, na parceli št. 51/1 in 52/1, k.o. 711 Vurberg.

Deli stavbnega zemljišča, na parcelah št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9, k.o. 710 Dvorjane, se vrnejo v kmetijska zemljišča K1. Površina izvirnega območja se ne spremeni.



Slika 13, 14: Prikaz izvornega območja s preoblikovanjem območja posamične poselitve ter novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN

Načrtovana ureditev je prikazana na sliki 15. Gradnja upošteva določila PIP Občinskega prostorskega načrta.

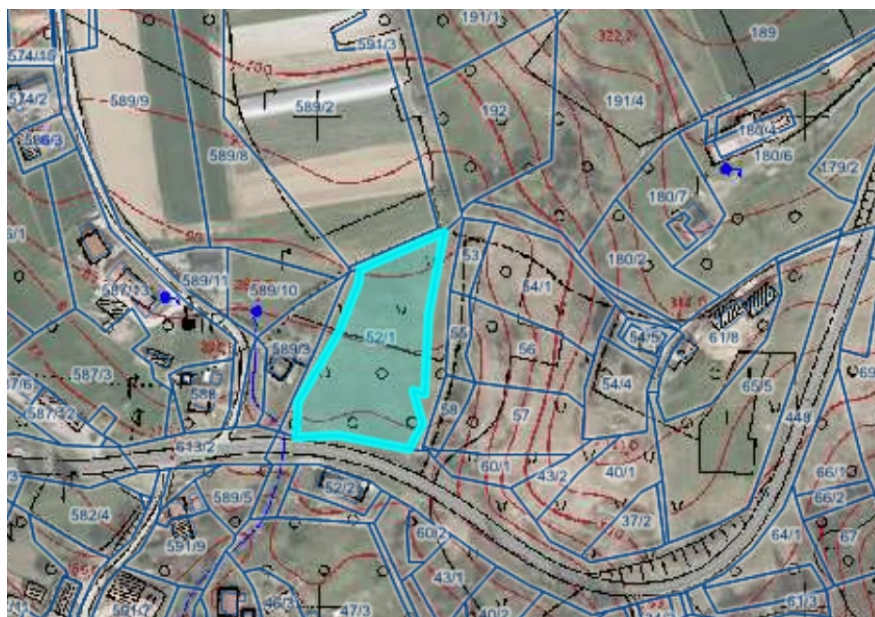


Slika 15: Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru. S puščico je označen obstoječ dovoz oziroma dostop iz obstoječe državne ceste.

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

Obravnavana kmetija se s svojimi parcelami razteza od severa proti jugu, priključena je na omrežje GJL. Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – predelavo in konzerviranje zelenjave in sadja. Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo, stanovanjska stavba prevzemnika je v izgradnji. Z načrtovano gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe želijo razširiti dopolnilno dejavnost na predelavo testenin.

3.4.1 Fizične lastnosti zemljišča:



Slika 16: Prikaz terena s plastnicami, modro je označena parcela št. 52/1 k.o. 711 Vurberk (vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/)

Obravnavano območje se nahaja v gričevnatem delu občine. Geološka sestava tal: pesek in prod, konglomerat, vložki gline. Teren, kjer je predviden poseg, je v rahlem nagibu. V naravi je to trajni travnik, delno v zaraščanju. Zahodno od obravnavane parcele so obstoječe stanovanjske stavbe. Ob južnem robu parcele je državna cesta.

Severno od obravnavanih parcel so njihove kmetijske površine, na katerih pridelujejo zelenjavo in sadje. Območje kmetije, v sklopu katere je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča, se zaključuje na severu s stanovanjsko stavbo, v kateri živijo tri generacije in z gospodarskimi poslopji.

Gradnja je predvidena na jugu območja kmetije, severno od stanovanjske stavbe v izgradnji in vzhodno od obstoječih stavb, za katere so veljali enaki ukrepi in pogoji za gradnjo.

Posega se izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč na katerih bi bile izvedene agrarne operacije. Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij in izven erozijskega območja. Nahaja se na plazljivem območju, kjer je velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov. Izdelano je geološko geomehansko poročilo za obravnavano območje, ki je priloženo in ga je potrebno upoštevati, kot tudi 101. člen OPN in zakonodajo.

Območje je dostopno iz obstoječe državne ceste št. 1292 na južni strani.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva fizične lastnosti zemljišča.

3.4.2 Širitev obstoječe dejavnosti:

Obravnavana kmetija se, skladno z OPN, uvršča v območje razpršene poselitve. Kmetijo sestavljajo stanovanjska stavba in gospodarska poslopja, ki so locirana na severu, proti jugu se razprostirajo kmetijska zemljišča, na katerih pridelujejo zelenjavo in sadje. Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – predelavo in konzerviranje zelenjave in sadja. Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo. Stanovanjska stavba za mladega prevzemnika je v izgradnji na južnem delu kmetije. Z načrtovano gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe želijo razširiti dopolnilno dejavnost na predelavo testenin.

S predvidenim posegom bo omogočeno mladi družini nadaljevanje ter razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča ohranja in v prihodnosti širi obstoječo dejavnost.

3.4.3 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca:

Območje posamične poselitve je razmeroma veliko. Sestavljeno je iz kmetij in posamičnih stanovanjskih stavb. Nova nestanovanjska kmetijska stavba bo locirana v južnem delu posamične poselitve, ob stanovanjski stavbi v izgradnji in v bližini obstoječih stavb, ki jim bo sledila v načinu postavitve, velikosti in oblikovanju. Na ta način se obstoječ poselitveni vzorec ne bo spremenil. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča, se površina stavbnega zemljišča ne spreminja.

Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju objekta zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede oblikovanja objektov v odloku o OPN.

S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.

3.4.4 Ustrezna komunalna opremljenost posamične poselitve:

Območje je komunalno opremljeno. Obstoječi sosednji objekti so priključeni na omrežja GJI, enako je možno urediti za predvideno stavbo.

Dostop je obstoječ iz državne ceste št. 1292 na južni strani.

Območje je ustrezno komunalno opremljeno.

3.4.5 Vpliv na okolje na obstoječo posamično poselitev:

S predvidenim posegom bo omogočeno mladi družini na kmetiji nadaljevanje ter razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti.

Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi prostorski izvedbeni pogoji iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek in pravni režimi, ki so bili upoštevani pri njegovi izdelavi.

Zrak:

Pri izdelavi dokumentacije bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje stavbe za dopolnilno dejavnost ne bo povečanega vpliva na kakovost zraka.

Hrup:

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Gradnja ne bo povzročala dodatnega, oziroma prekomernega hrupa v okolju.

Načrtuje se izven vodovarstvenega območja.

S predvidenim preoblikovanjem stavbnega zemljišča in gradnjo nestanovanjske kmetijske stavbe, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

3.4.6 Skladnost investicijske namere s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami:

Predvidena gradnja se načrtuje izven zavarovanih območij kulturne dediščine, izven območij kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije. Nahaja se izven zavarovanih območij ohranjanja narave in izven vodovarstvenih območij. Nahaja se izven erozijskega območij. Nahaja se na plazljivem območju, kjer je velika in srednja verjetnost pojavljanja plazov, za kar je izdelano geološko geomehansko poročilo, ki je priloženo.

Izvleček iz geološkega geomehanskega poročila:

ZAKLJUČEK

»Namen izvedbe poročila na parceli s parcelno številko 51/1 in 52/1 k. o. 711 – Vurberk, je pridobiti osnovne informacije za novogradnjo objekta in oporne konstrukcije ter hkrati za lokacijsko preveritev stavbnega zemljišča. Parcela se nahaja ob regionalni cesti 1292 Maribor – Vurberk - Ptuj v naselju Dvorjane v občini Duplek. Natančneje je območje gradnje locirano vzhodno od stanovanjskega objekta Dvorjane 73a. Območje gradnje je blagem naklonu, ki se vzpenja v smeri severa. Pod površino sledimo sloj peščene gline s peskom, ki z globino preide v sloj zbitega proda, ki z globino konglomerira.

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela ne spada v območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje gradnje v večji meri spada pod srednje in velike verjetnost pojavljanja plazov.

Glede na izvedene meritve in reliefno značilnost obravnavanega terena, se od zaščitnih ukrepov izvede dreniranje območja na območju izvedbe objekta. 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.«

Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

4. GRAFIČNI DEL ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE – PRILOGA NA CD (Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve)

4.1 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

| OBVEZNI ATRIBUT | FORMAT | FORMAT | FORMAT | OPIS |
|-----------------|--------|--------|----------|---|
| IDO | 1 | 2 | 3 | Enolični identifikator |
| NAMEN | 1 | 1 | 1 | Identifikacija številka namena lokacijske preveritve iz šifrant namenov lokacijske preveritve |
| TIP | 1 | 1 | 2 | Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrant tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0. |
| POV | 144,31 | 885,92 | 1.030,23 | Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100,12) |

ŠIFRANT NAMENOV LOKACIJSKE PREVERITVE

| NAMEN | OPIS |
|-------|--|
| 1 | Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi |
| 2 | Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev |
| 3 | Omogočanje začasne rabe prostora |

ŠIFRANT TIPOV PREOBLIKOVANJA

| TIP | OPIS |
|-----|--|
| 0 | Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora |
| 1 | Preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča |
| 2 | Preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča |
| 3 | Širitev stavbnega zemljišča |

4.2 Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavne tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Duplek objavljenega na spletnem portalu (leta 2023):
https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=256794
 (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

| OBVEZNI ATRIBUT | FORMAT | OPIS |
|-----------------|-----------|---|
| IDO | 1 | Enolični identifikator |
| NRP_ID | 1110 | Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifranta vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2) |
| EUP_OZN | SG-21 | Oznaka enote urejanja prostora |
| PEUP_OZN | / | Oznaka podenote urejanja prostora |
| POV | 31.437,18 | Površina območja v m ² |

4.3 Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), januar 2024, in se ga ni spreminjalo.

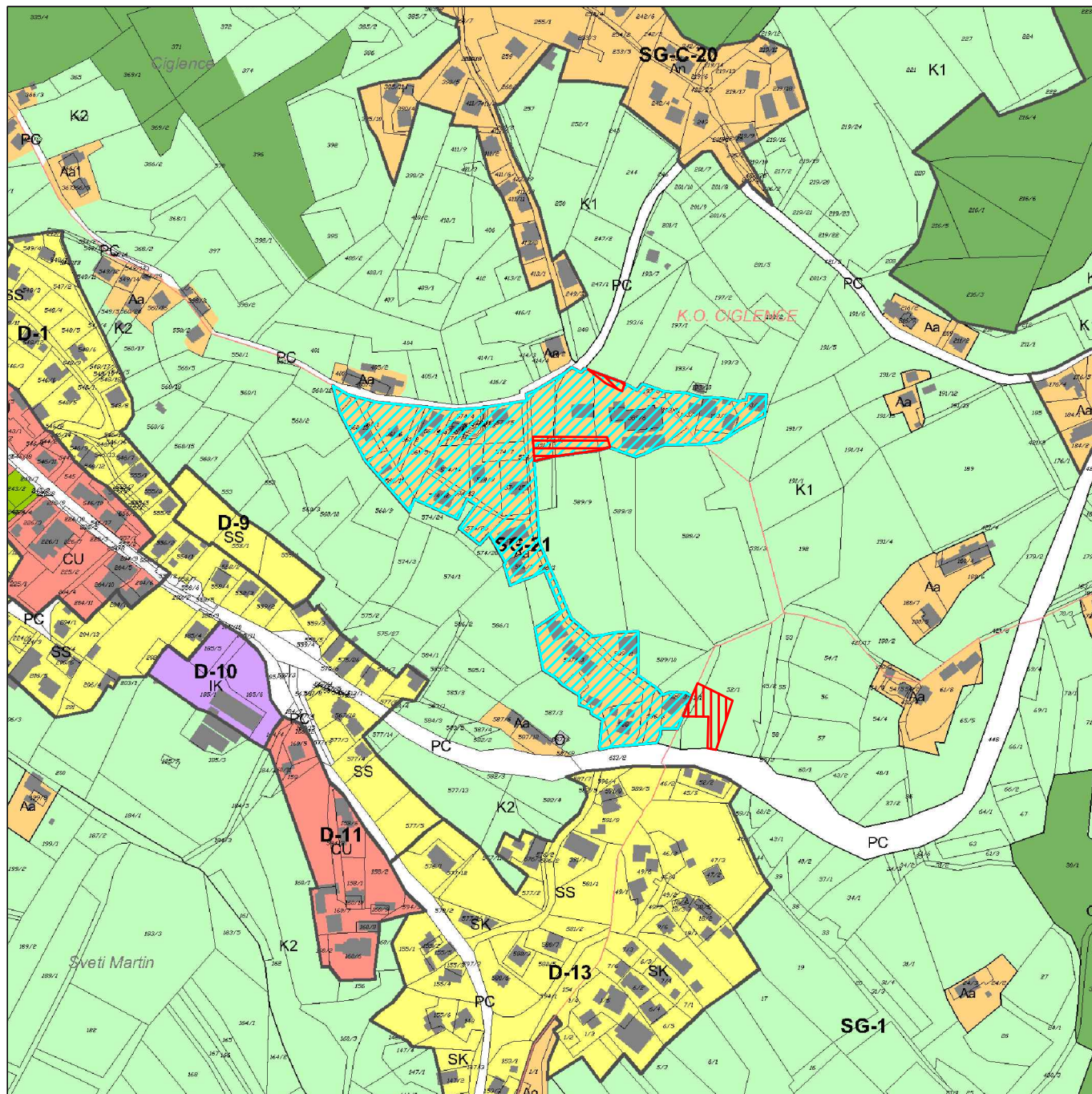
Zemljiškokatastrski načrt:

Zemljiškokatastrski načrt, ki je bil uporabljen pri izdelavi Elaborata lokacijske preveritve, je bil privzet od Geodetske uprave RS s stanjem podatka na dan 25.1.2024. Na izvornem območju in na območju lokacijske preveritve natančnost posameznih parcelnih mej s strani Geodetske uprave RS ni določena, določen je rang natančnosti zemljiškokatastrskega načrta 70.

V fazi izdelave geodetskega načrta za izdelavo projektne dokumentacije DGD se bo ugotovil točen položaj mej z ureditvijo mej.

4.4 Grafične priloge

1. Prikaz celotnega izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:5000
2. Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta M1:2000
4. Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.01.2024) za parcele na območju LP M1:2000
5. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru M1:2000



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve
(31.437,18 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 144,31 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 885,92 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitve 1030,23 m²)



Aa Površine razpršene poselitve



K1 Najboljša kmetijska zemljišča



G Gozdna zemljišča



SG-21 Enota urejanja prostora



Kataster stavb



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2025_LP_006

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

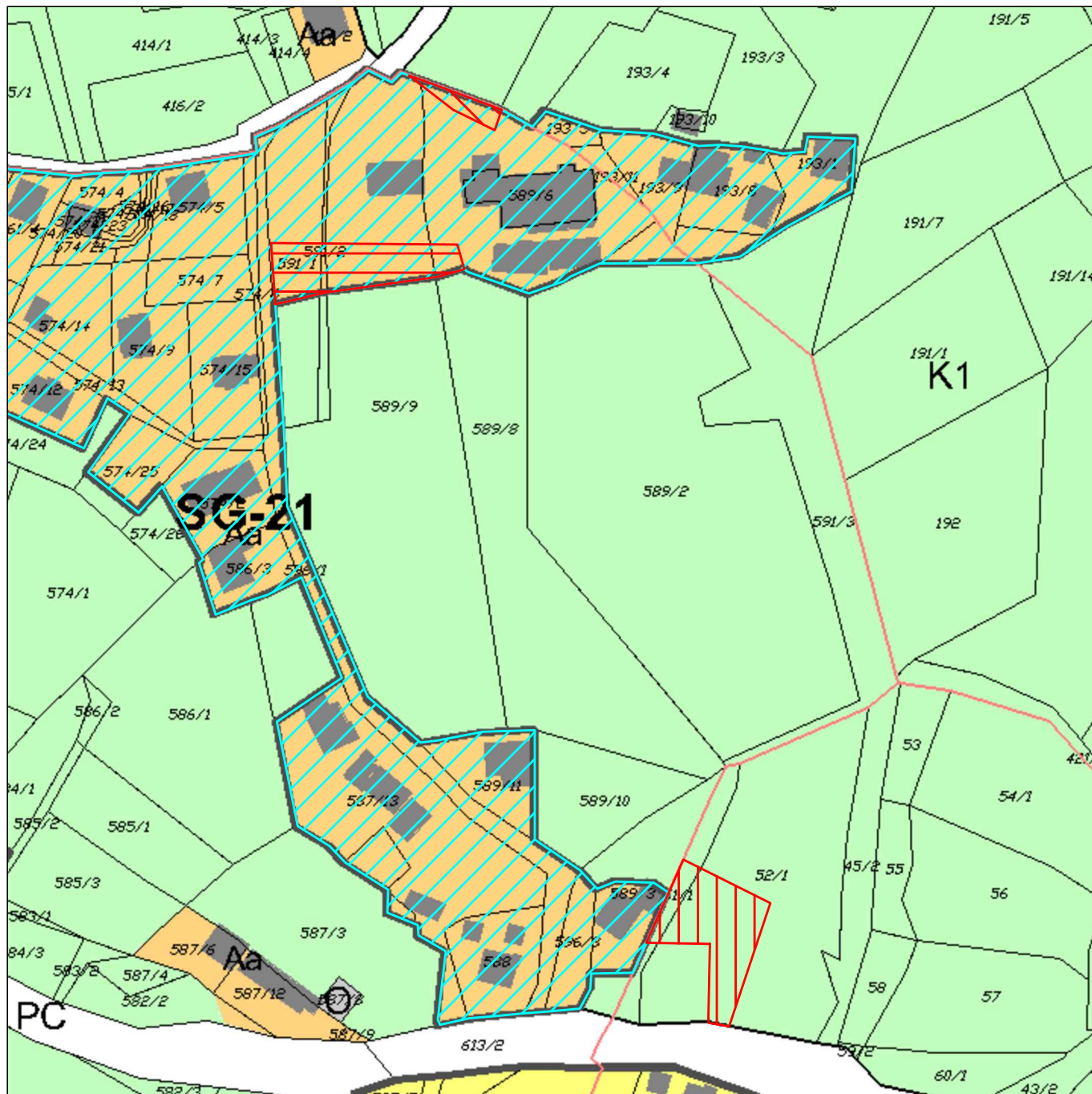
merilo:
1:5000

številka lista:
1

vsebina/haslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št.
51/1, 52/1 v k. o. 711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o.
710 Dvorjane v OBČINI DUPEK

Prikaz celotnega izvornega območja LP in povečanja območja posamične
poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Izvorno območje lokacijske preveritve
(31.437,18 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 144,31 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 885,92 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitve 1030,23 m²)



Aa Površine razpršene poselitve



K1 Najboljša kmetijska zemljišča



G Gozdna zemljišča



SG-21 Enota urejanja prostora



Kataster stavb



52/1 Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2025_LP_006

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

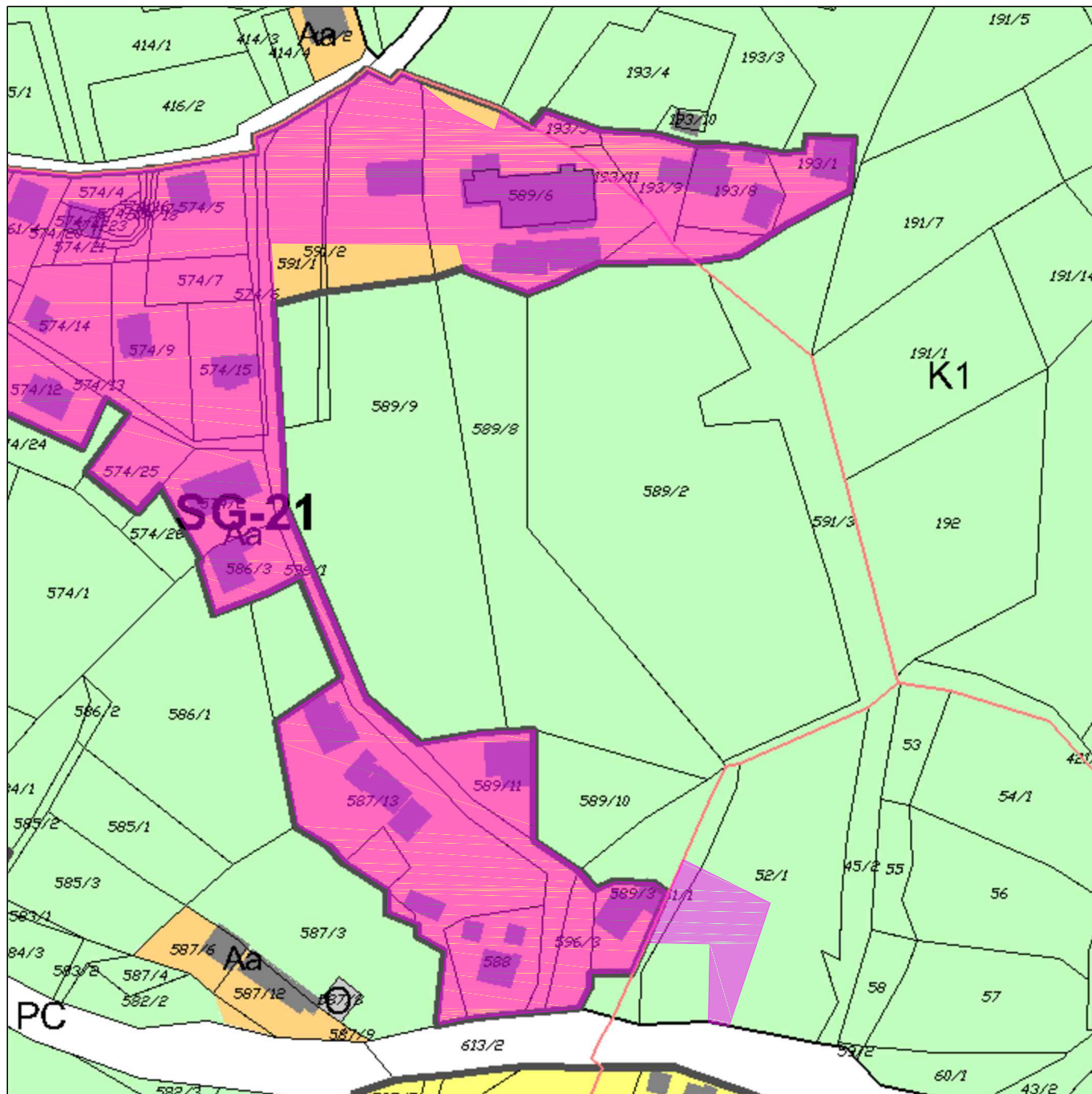
merilo:
1:2000

številka lista:
2

vsebina/haslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št.
51/1, 52/1 v k. o. 711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o.
710 Dvorjane v OBČINI DUPELEK

Prikaz izvornega območja LP in povečanja območja posamične poselitve na
izseku iz občinskega prostorskega načrta



LEGENDA:



Novo območje posamične poselitve (31.437,18 m²)



Enota urejanja prostora



Površine razpršene poselitve



Najboljša kmetijska zemljišča



Gozdna zemljišča



Kataster stavb



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2025_LP_006

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

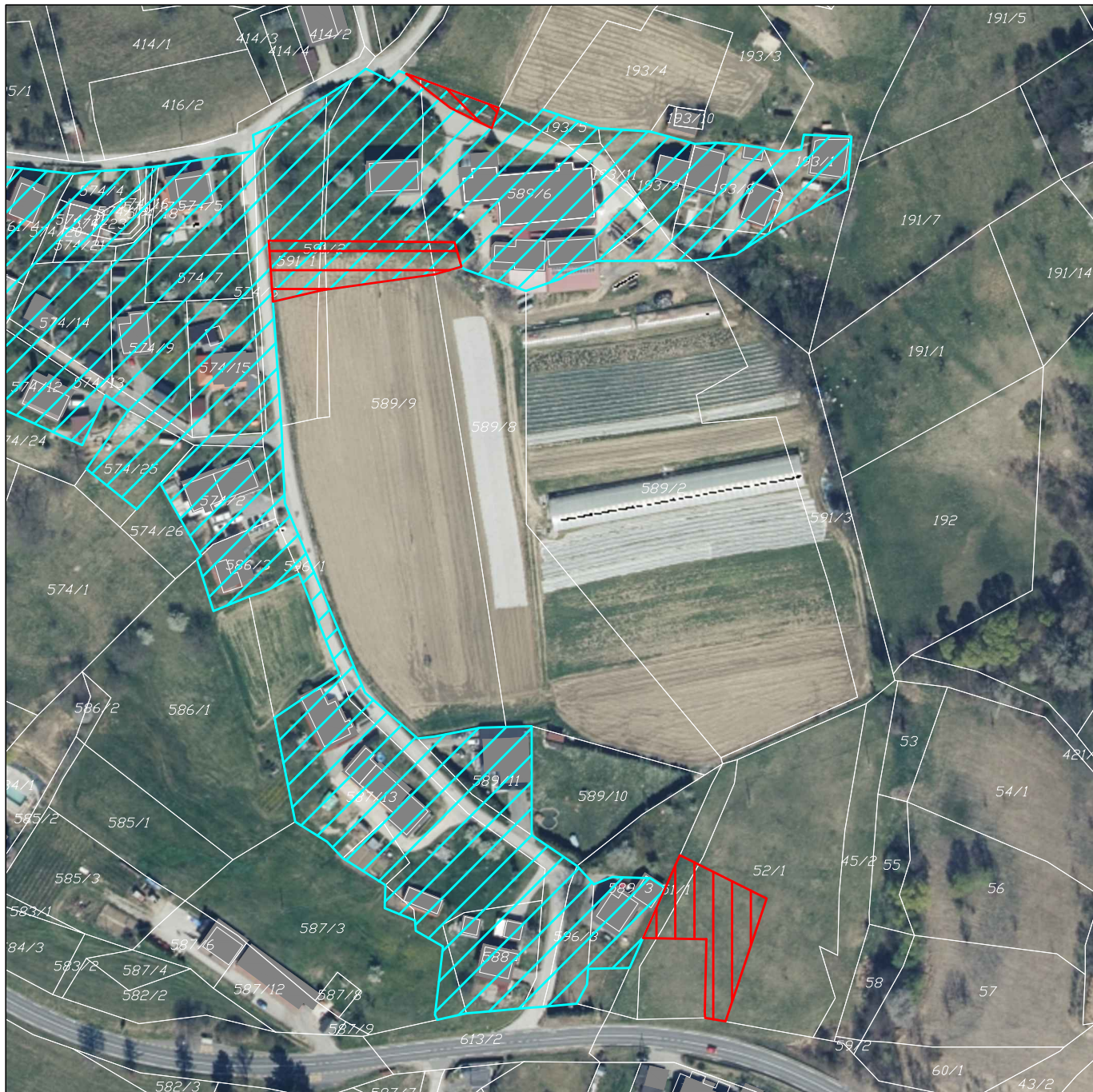
merilo:
1:2000

številka lista:
3

vsebina/haslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št. 51/1, 52/1 v k. o.
711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o. 710 Dvorjane v OBČINI
DUPEK

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega
načrta



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve
(31.437,18 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 144,31 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 885,92 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitve 1030,23 m²)



Kataster stavb



Zemljiški kataster



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:
2025_LP_006

vrsta projektne dokumentacije:
LOKACIJSKA PREVERITEV

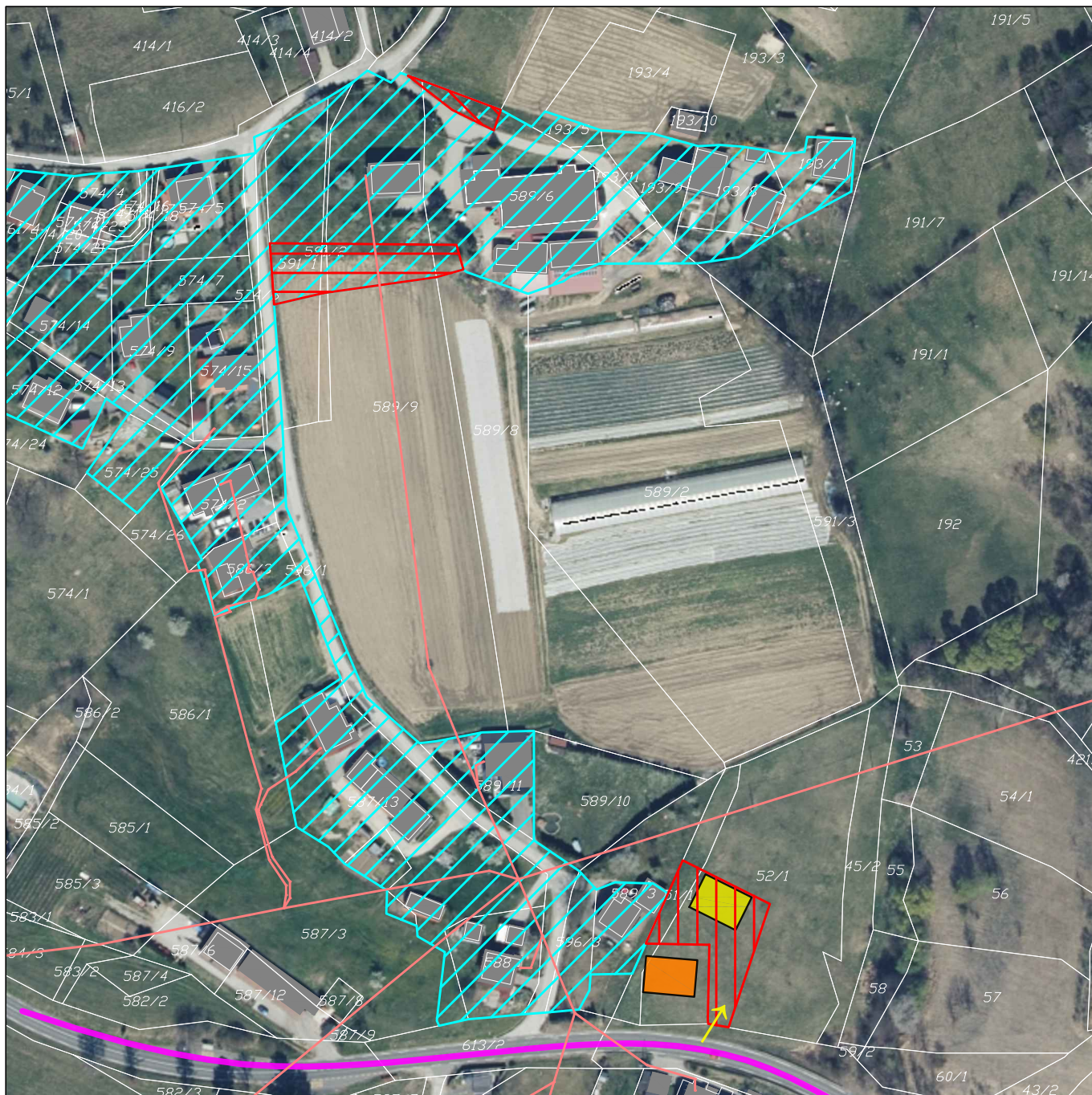
merilo:
1:2000

številka lista:
4

vsebina/haslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št. 51/1, 52/1 v k. o.
711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o. 710 Dvorjane v OBČINI
DUPEK

Izsek iz zemljiškokatastrskega načrta (GURS, 25.01.2024) za parcele na območju LP



LEGENDA:



Izvirno območje lokacijske preveritve
(31.437,18 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 144,31 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje izvzem 885,92 m²)



Območje lokacijske preveritve
(preoblikovanje širitve 1030,23 m²)



Obstoječe stavbe iz katastra stavb
stanovanjska stavba v izgradnji -
pridobljeno GD



Predviden objekt za dopolnilno
dejavnost na kmetiji



Dovoz oz. dostop



Zemljiški kataster



Državna cesta (1292)



Elektroenergetski vod



grafični prikaz izdelal:

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR



ime in priimek:

Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

id. številka:

PA PPN ZAPS 0763

Tomaž MAGERL, inž. grad.

številka projekta:

2025_LP_006

vrsta projektne dokumentacije:

LOKACIJSKA PREVERITEV

merilo:

1:2000

številka lista:

5

vsebina/naslov risbe:

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI NA OBMOČJU EUP SG-21, parceli št. 51/1, 52/1 v k. o.
711 Vurberk in parcele št. 591/1, 591/2, 589/8, 589/9 v k. o. 710 Dvorjane v OBČINI
DUPEK

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

5. PRILOGA

5.1 Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, dne 24.2.2025)

OBRAZEC UTEMELJENOSTI POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA

| VSEBINA | PODATKI |
|---|---|
| 1. Zaporedna številka dokumenta | 40/2 - 2025 |
| 2. KMG- MID | 100284128 |
| 3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu | |
| a) Površina zemljišč | <p>Obdelovalna zemlja: 12,34 ha (vir zbirna vloga 2024). Gozd: 4,5 ha (po navedbi lastnika). Druge površine: gospodarska poslopja, stanovanjski objekt, dvorišče.</p> <p>Raba GERK-ov je njiva (1100) na 8,35 ha, trajni travnik (1300) na 2,91 arih, ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222) na 0,63 ha, rastlinjak na 0,15 ha, jagode na njivi na 0,25 ha ter začasni travnik na 4 arih.</p> <p>Obstoječi objekti na kmetiji: Družinski stanovanjski objekt, bivši goveji hlev preurejen v skladišče in hlev za kokoši nesnice, ostali gospodarski objekti za skladiščenje mehanizacije in opreme, dvorišče.</p> |
| b) Stalež živine, pridelek | <p>Na kmetiji se ukvarjajo z pridelavo zelenjave, sadja ter poljščin čemur je prilagojen tudi kolobar. Za samooskrbo redijo še prašiče in kokoši. Na kmetiji pridelujejo radič, kumare, papriko, paradižnik, zelje, čebulo, fižol, solato, jagode, oljne buče, žitarice...</p> |
| c) Objekti na kmetijskem gospodarstvu, strojna opremljenost | <p>KMG je opremljeno z mehanizacijo potrebno za zelenjadarsko, sadjarsko in poljedelsko pridelavo; traktorji, prikolice, škropilnica, mulčer in ostala potrebna strojna oprema. Strojna opremljenost je primerna za obseg pridelave na kmetiji.</p> |
| d) Dopolnilne dejavnosti na kmetiji | <p>Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost – predelavo in konzerviranje sadja</p> |

| | |
|---|---|
| | in zelenjave ter proizvodnja rastlinskega olja in predelava semen oljnih rastlin. |
| e) Naslednik, razvojna sposobnost kmetije | Na kmetiji skupaj živijo tri generacije. Trenutna namestnica kmetije je hčerka . Skupaj z partnerjem imata tri sinove (vir: RKG in izjava lastnika). Kmetija je v procesu prenosa na mlajšo generacijo. Prenos načrtujejo v naslednjih letih. |
| 4. Podatki o predlaganem objektu: | |
| a) Namen, velikost in kapaciteta objekta | <p>Na kmetiji želijo z načrtovano gradnjo objekta za dopolnilno dejavnosti širiti obseg predelave na kmetiji</p> <p>Objekt bo pritličen, v predvideni izmeri 12x12 m.</p> <p>Predviden objekt bo priključen na komunalno infrastrukturo.</p> <p>Gradnja objekta se nanaša na parcelne št. 52/1, K.O.711 Vurberk, vse v lasti namestnice nosilke gospodarstva.</p> <p>Parcelna številka 52/1: Izmera: 5024 kvadratov. Namenska raba: Najboljša kmetijska zemljišča 100 % Dejanska raba: Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100 %. Opis območja po OPN (zbirka prostorskih aktov 2020) – najboljše kmetijska zemljišča – K1 100%. Bonitetna ocena 42.</p> <p>Zgoraj navedene parcelne številke trenutno ne obsegajo GERKOV.</p> <p>Objekt se bo nahajal na zgoraj navedeni parcelni številki zraven novogradnje - dvoetažne stanovanjske hiše. Naložba oz. poseg se utemeljuje z željo po</p> |
| b) Utemeljenost naložbe | <p>širitvi dopolnilne dejavnosti in predelave na kmetiji – željena širitev na predelavo testenin. Objekt bo zgrajen zraven stanovanjskega objekta.</p> <p>Po pedološki karti na zgoraj omenjenih parcelah prevladujejo distrična rjava tla na ilovicah in glinah.</p> <p>Predvidena lokacija v naravi predstavlja del gradbišča novega objekta in je kot taka degradirana – glej priložene slike. Dne 24.2 je bil opravljen tudi pregled stanja v naravi.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva</p> | <p>Objekt bo v neposredni bližini obstoječih objektov.</p> <p>Kmetijsko svetovalna služba izdaja pozitivno mnenje izključno za namen gradnje stanovanjskega objekta za bodočega prevzemnika kmetije.</p> |
|--|--|

Kraj in datum: Maribor, 24. 02. 2025

Pripravil:
Žan Voglar, mag. kmet.

Direktorica:
Irena Leonida Kropf, mag.var.preh.

**ŽAN
VOGLAR**

Digitalno podpisal
ŽAN VOGLAR
Datum: 2025.02.26
09:40:46 +01'00'

Žig

IRENA LEONIDA KROPF
IRENA LEONIDA KROPF
2025.02.26 12:58:56
+01'00'



PRILOGE:



FOTOGRAFIJE ZEMLJIŠČA V NARAVI:





5.2 Gradbeno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo, številka 351-152/2024-6227-10,
datum 11.4.2024



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor

T: 02 2208 350

F: 02 2208 340

E: ue.maribor@gov.si

www.upravneenote.gov.si/maribor/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Irena Uršič
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 662A4ACD00000005753
Potek veljavnosti: 03. 03. 2027
Čas podpisa: 12. 04. 2024 10:51
Št. dokumenta: 351-152/2024-6227-10

Številka: 351-152/2024-6227-10
Datum: 11. 04. 2024

Upravna enota Maribor, izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23 - v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, uvedeni na zahtevo investitorke , ki jo po pooblastilu zastopa Nenad Plantak s.p., Zecnerjeva ulica 25, Ptuj, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorke se izda gradbeno dovoljenje za
gradnjo enostanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk.

Zahtevnost objekta:
Manj zahtevni objekt

Klasifikacija objekta:
CC-SI 11100 – Enostanovanjske stavbe
Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/22 – v nadaljevanju Uredba)

Opis gradnje:
Predvidena je novogradnja prostostoječe enostanovanjske stavbe tlorisne zasnove v obliki črke T.
Etažnost: P+M.
Streha: Simetrična dvokapnica z naklonom 40°.
Fasada: V oplesku bele barve.
Tlorisna velikost (bruto) na stiku z zemljiščem: 22,90 m x 14,40 m.
Kota ± 0.00 (talna kota pritličja) bo na višinski koti 279,90 m.
Višina slemena bo 7,60 m nad talno koto pritličja.
Parkirna mesta: 2PM

- Odmik najbolj izpostavljenega dela stavbe bo:
- 2,70 m od zemljišča s parc. št. 51/1 k.o. 711 Vurberk;
 - 7,20 m od zemljišča s parc. št. 589/3 k.o. 710 Dvorjane;
 - 5,00 m od zemljišča s parc. št. 448 k.o. 711 Vurberk.

Mikrolokacija lege objekta je razvidna iz gradbene in ureditvene situacije spodaj navedene projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Komunalna oskrba enostanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje fekalnih in meteornih voda ter dostop do javne ceste.

Potek priključkov na GJL:

- vodovod: točka priključitve na obstoječ vodovodni priključek bo izvedena na zemljišču s parc. št. 613/2 k.o. 710 Dvorjane - javno dobro, preko zemljišča s parc. št. 448 k.o. 711 Vurberk - javno dobro, do investitorjevega zemljišča s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk;
- elektrika: točka priključitve na obstoječ elektro priključek bo izvedena na zemljišču s parc. št. 613/2 k.o. 710 Dvorjane - javno dobro, preko zemljišča s parc. št. 448 k.o. 711 Vurberk - javno dobro, do investitorjevega zemljišča s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk, kjer se postavi nova PMO, iz katere se izvede nov hišni priključek do stavbe;
- fekalna kanalizacija: fekalne vode se speljejo preko revizijskega jaška v malo čistilno napravo na investitorjevem zemljišču s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk;
- odvajanje meteornih vod: v ponikanje na investitorjevem zemljišču s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk;
- dostop do javne poti ali ceste: obstoječ dovoz z javne državne ceste, zemljišča s parc. št. 448 k.o. 711 Vurberk - javno dobro, do investitorjevega zemljišča s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk.

Gradbena parcela:

Zemljišče s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk v izmeri 600,00 m².

Projektna dokumentacija:

Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 28/2023, z datumom izdelave september 2023, ki jo je izdelala družba Vedra d.o.o., Cankarjeva 8, Gornja Radgona

Mnenja in soglasja h gradnji:

- mnenje Skupne občinske uprave Maribor, Skupna služba za urejanje prostora, št. 3512-127/2023-2 z dne 19.10.2023;
- soglasje Občine Duplek, št. 354-0153/2023-4 z dne 3.4.2024;
- mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, št. 35508-6448/2023-4 z dne 18.1.2024;
- mnenje Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo, Območje Maribor, št. 37167-2656/2023/5 (1506) z dne 31.1.2024;
- predhodno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije, št. 351-46/2024/2-0504 z dne 31.1.2024;
- soglasje družbe Elektro Maribor d.d., št. 1455831 (3801-3825/2023-2) z dne 4.12.2023;
- mnenje družbe Nigrad d.o.o., št. 2023-MNPD-K-371 z dne 17.10.2023;
- mnenje družbe Mariborski vodovod d.o.o., št. IV/441 z dne 12.10.2023.

Pri gradnji objekta je potrebno upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta ter mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki so bila izdana v zvezi s to gradnjo.

- II. Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. Ne glede na navedeno, lahko investitor na lastno odgovornost

prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave. Gradnja se začne 8 dni po prijavi začetka gradnje.

- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
- V. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v:

Nenad Plantak s.p., Zechnerjeva ulica 25, Ptuj, je po pooblastilu investitorke, dne 31.1.2024 pri tukajšnjem upravnem organu vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk.

K zahtevi in med postopkom je bilo priloženo:

- pooblastilo, ki ga je investitorka podala pooblaščenцу Nenad Plantak s.p., Zechnerjeva ulica 25, Ptuj;
- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 28/2023, z datumom izdelave september 2023, ki jo je izdelala družba Vedra d.o.o., Cankarjeva 8, Gornja Radgona;
- mnenja in soglasja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v izreku te odločbe;
- pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z ureditvijo cestnega priključka na državno cesto R3-710, odsek 1292 Maribor-Vurberk-Ptuj v km 12,090 in ustanovitvi služnostne pravice za izgradnjo priključka na javni vodovod in električno omrežje, sklenjene med Republiko Slovenijo, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana
- potrdilo o plačilu komunalnega prispevka, št. 354-0153/2023-3 z dne 3.4.2024, ki ga je izdala Občina Duplek.

Upravni organ izda gradbeno dovoljenje na podlagi 1. odstavka 54. člena GZ-1, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt;
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj;
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor;
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona;
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Do vzpostavitve sistema eGraditev se ne glede na prvi odstavek 54. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena GZ-1 in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor (138. člen GZ-1).

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 1. odstavka 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:

1. Predložena je bila projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice;
2. K nameravani gradnji so bila pridobljena v izreku navedena menja v skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1. Zemljišče z obravnavano gradnjo se ureja na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2020) - v nadaljevanju Odlok in Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP SG-21 v OPN Občine Duplek, na območju zemljišč s parc. št. 51/1, 52/1, vse k.o. Vurberk; ID št.: 3421 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/2023) – v nadaljevanju Sklep. S sklepom se omogoči razširitev obstoječega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, v velikosti 600,00 m², za namen gradnje stanovanjske stavbe za mlado družino na kmetiji. Iz mnenja Skupne občinske uprave Maribor, št. 3512-127/2023-2 z dne 19.10.2023 izhaja, da so v skladu s 55. členom Odloka na tem območju dopustne gradnje novih objektov. Po 65. členu Odloka je na obravnavanem območju med drugimi dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske prostostoječe stavbe. Odmiki so skladni s 67. členom Odloka, parkirna mesta so zagotovljena skladno z 81. členom Odloka;
3. Iz dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je razvidno, da bo za obravnavano stavbo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste;
4. Za obravnavan objekt ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da investitorica izkazuje pravico graditi na zemljišču s parc. št. 52/1 k.o. 711 Vurberk, saj je lastnica navedenega zemljišča;
6. Postopek za izdajo odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora ni bil uveden, uveden pa je bil postopek za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Odškodnina je bila v skladu z odločbo št. 351-549/2024-6227-3 z dne 4.4.2024, poravnana dne 4.4.2024.

Obveznosti iz naslova komunalnega prispevka so poravnane, kar je razvidno iz zgoraj navedenega potrdila občine. S tem je izpolnjen pogoj 138. člena GZ-1.

Na podlagi prvega odstavka 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku na podlagi drugega odstavka 48. člena GZ-1 pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;

- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da je stranka v postopku:

- lastnica zemljišča s parc. št. 448 k.o. 711 Vurberk in 613/2 k.o. 710 Dvorjane, Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana.

Na podlagi 2. odstavka 51. člena GZ-1 se šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. Po 4. odstavku 51. člena GZ-1, ki določa da se v primeru iz 2. odstavka tega člena stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči, se gradbeno dovoljenje vroči Republiki Sloveniji, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana.

Zaradi odmika obravnavanega objekta več kot 7,00 m od najbližje sosednje parcelne meje (zemljišča s parc. št. 589/3 k.o. 710 Dvorjane) tukajšnji upravni organ ni vabil k priglasitvi udeležbe v postopek lastnika tega zemljišča, ker po mnenju upravnega organa gradnja na to zemljišče ne vpliva.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi predložene dokumentacije in listin ugotavlja, da so izpolnjene vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se investitorju izda gradbeno dovoljenje pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 2. odstavka 56. člena GZ-1, ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 5. člena GZ-1, ki določa, da sta pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. Ne glede na navedeno, lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave. Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje na podlagi 6. odstavka 76. člena GZ-1.

Odločitev iz IV. točke izreka je utemeljena z določbami 59. člena GZ-1, ki določa, da gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) je treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pri Upravni enoti Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, pisno neposredno, ali se pošlje priporočeno po pošti, lahko pa se poda tudi ustno na zapisnik pri organu, ki je to odločbo izdal. Pritožba se vloži v 8 dneh od vročitve te odločbe. Do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1% investicijske vrednosti objektov, vendar največ 1000 eurov in ne manj kot 100 eurov, kar znese 280 eurov (sedmi odstavek 141. člena GZ-1). Taksa za pritožbo se lahko plača pri Upravni enoti Maribor ali se nakaže na podračun Upravne enote Maribor, št. 01100 – 8450026023, sklic 11 62278 – 7111002 – 00002024. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:

Luka Mezek
Svetovalec

Irena Uršič
Vodja oddelka

Vročiti – osebno:

1. Nenad Plantak s.p., Zecnerjeva ulica 25, 2250 Ptuj
2. Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana.

Vročiti – navadno elektronsko:

3. Občina Duplek, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek, obcina.duplek@duplek.si
4. Skupna občinska uprava Maribor, Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor, ssup@maribor.si
5. Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Partizanska cesta 47, 2000 Maribor, oe-mb.irsnp@gov.si
6. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si
7. Nigrad, d.o.o., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor, gradbena.dovoljenja@nigrad.si
8. Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor, gp.drsv-mb@gov.si
9. Mariborski vodovod d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor, info@mb-vodovod.si
10. Javna agencija za civilno letalstvo RS, Kotnikova ulica 19a, 1000 Ljubljana, info@caa.si
11. Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor, gp.drsi@gov.si

5.3. Geološko geomehansko poročilo, številka GP - 148/2023, datum: november 2023, dopolnitev avgust 2025, izdelal: GEOTEHNIČNE STORITVE Mitja MEŽNAR s.p.

E1

NASLOVNA STRAN Z OSNOVNIMI PODATKI O ELABORATU

ELABORAT IN ŠTEVILČNA OZNAKA:

Geološko geomehansko poročilo, GP - 148/2023

OBJEKT:

Gospodarski objekt in oporna konstrukcija

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

DGD, PZI / Lokacijska preveritev za določitev stavbnega zemljišča

ZA GRADNJO:

Novogradnja gospodarskega objekta in opornega zidu

ŠTEVILKA PARCELE in KATASTRSKA OBČINA:

Št. parcele 51/1 in 52/1 k. o. 711 – Vurberk

IZDELOVALEC ELABORATA:

GEOTEHNIČNE STORITVE

Mitja MEŽNAR

Florjan 35, 3325 Šoštanj

gsm.: 031/683-950

GEOTEHNIČNE STORITVE Mitja MEŽNAR s.p.,

Florjan 35, 3325 Šoštanj

POOBlašČENI INŽENIR:

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

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

KRAJ IN DATUM IZDELAVE ELABORATA:

Florjan / Šoštanj, november 2023 / dopolnitev avgust 2025

S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA

| | |
|---|----|
| S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA | 2 |
| S.2 KAZALO SLIK | 2 |
| S.3 KAZALO RISB | 2 |
| T.1 SPLOŠNO..... | 3 |
| T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE | 3 |
| T.3 PODZEMNA IN METEORNA VODA | 6 |
| T.4 SEIZMIČNOST TERENA | 6 |
| T.5 TERENSKÉ PREISKAVE | 7 |
| T.6 ANALIZA STABILNOSTI..... | 8 |
| T.7 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO | 9 |
| T.7.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del..... | 9 |
| T.7.2 Karakteristike zemeljskih slojev | 9 |
| T.7.3 Smernice za temeljenje | 10 |
| T.7.4 Pogoji za izvedbo zunanje ureditve | 11 |
| T.8 ZAKLJUČEK | 12 |
| T.9 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - Pagani DPM 30-20 | 13 |
| T.9.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPM 1 | 13 |
| G. RISBE..... | 14 |

S.2 KAZALO SLIK

| | |
|--|---|
| Slika 1: Lokacija parcele | 3 |
| Slika 2: Geološka karta območja..... | 4 |
| Slika 3: Karta verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Atlas voda)..... | 5 |
| Slika 4: Karta erozijskega območja (vir: Atlas voda) | 5 |
| Slika 5: Karta projektnih pospeškov tal | 7 |
| Slika 6: Dinamični penetrometer DPM 30-20..... | 8 |
| Slika 7: Stabilnostna analiza obstoječega stanja | 8 |

S.3 KAZALO RISB

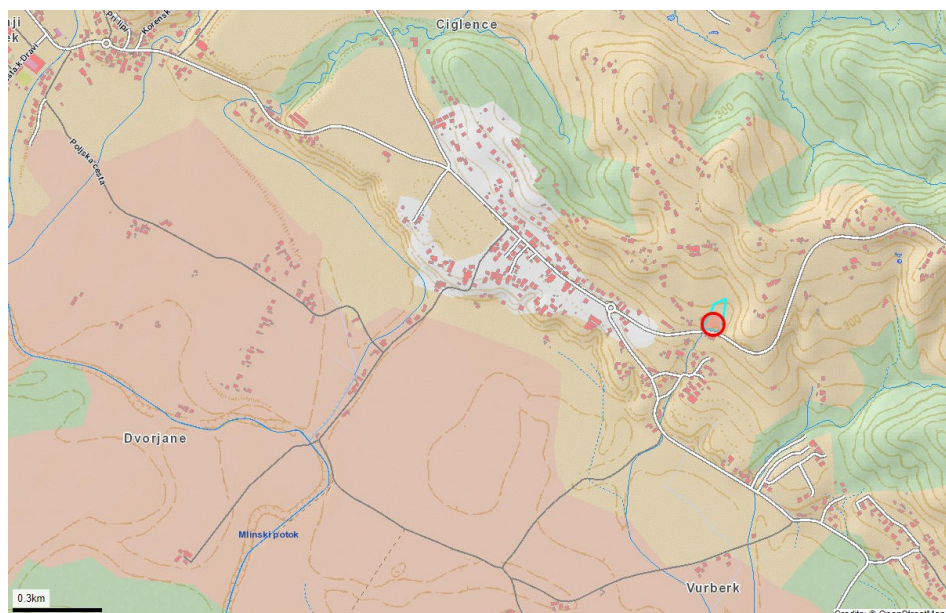
| | |
|--|--|
| Risba G.1: Pregledna situacija meritev | |
| Risba G.2: Prečni prerez | |

T.1 SPLOŠNO

Naročnik geološko geomehanskega poročila želi na parceli s parcelno številko 51/1 in 52/1 k. o. 711 – Vurberk, pridobiti osnovne informacije o materialih v temeljnih tleh, njihovih mehanskih karakteristikah ter pogojih projektiranja in same gradnje, za novogradnjo gospodarskega objekta.

Parcela se nahaja ob regionalni cesti 1292 Maribor – Vurberk - Ptuj v naselju Dvorjane v občini Duplek. Natančneje je območje gradnje locirano vzhodno od stanovanjskega objekta Dvorjane 73a. Območje gradnje je blagem naklonu, ki se vzpenja v smeri severa. Pod površino sledimo sloj peščene glin s peskom, ki z globino preide v sloj zbitega proda, ki z globino konglomerira. Na območju gradnje ni vidnih znakov plazenja – območje gradnje je v blagem naklonu in ni erozijsko ogrožena.

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



Slika 1: Lokacija parcele

T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE

Obravnavano ozemlje pripada geotektonski enoti imenovani Panonski bazena.

Na zahodnem, jugozahodnem in južnem delu obravnavanega ozemlja se nahajajo pliokvartarne plasti. Glede na litološko sestavo smo jih razdelili na spodnji in zgornji del.

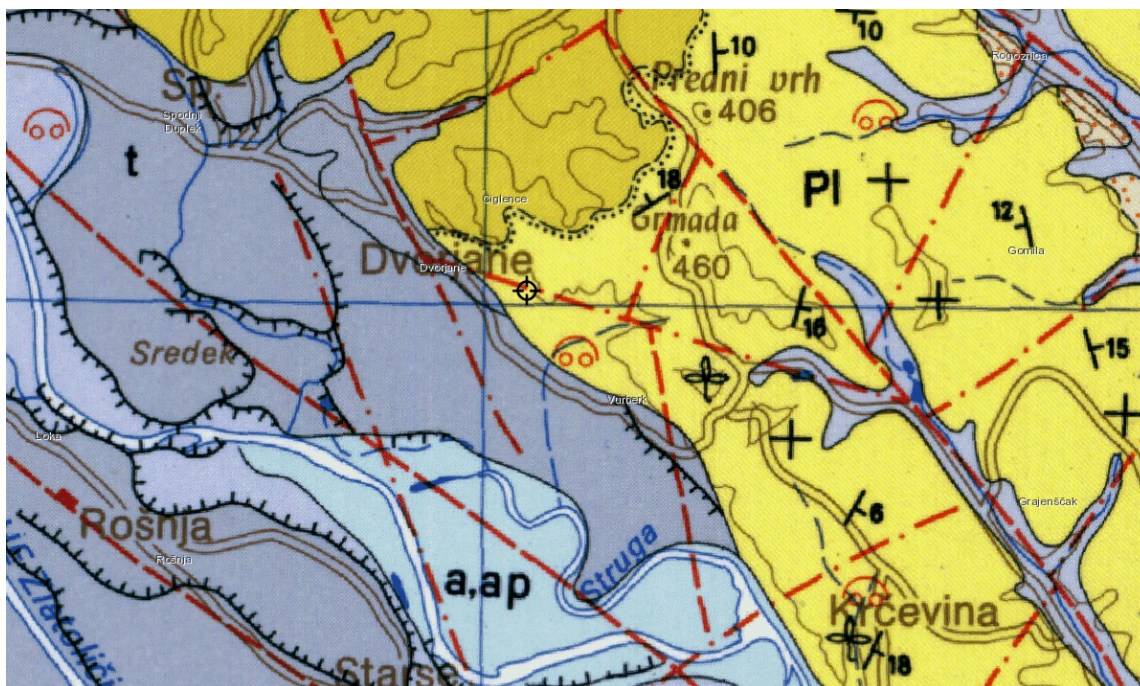
Spodnji del sestavljajo pesek, peščena glina in glinast prod, zgornji del pa konglomerat in pesek.

Severno od Ptuja, vse do Avstrijske meje se nahajajo plasti peščenega laporja, peščenjaka, peska in konglomerata.

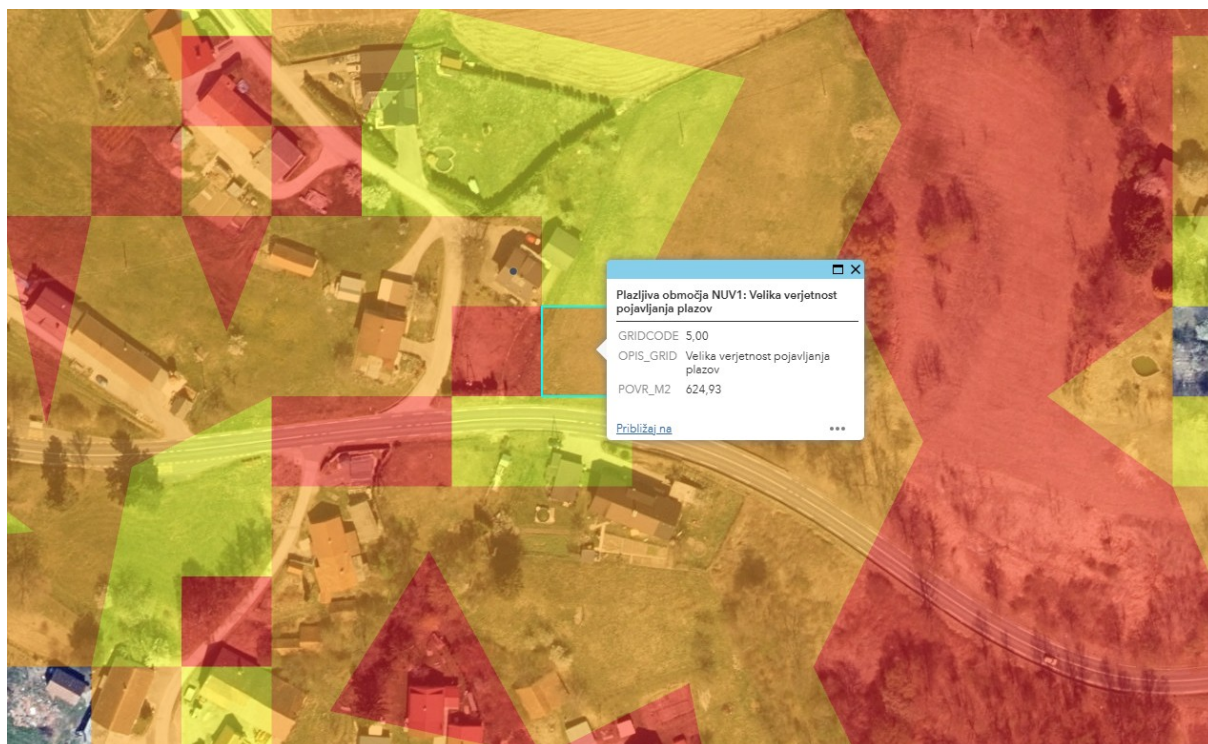
V bližini reke Drave so se ohranile rečne terase. Terasni material sestavlja prod, peščen prod, pesek, melj in peščena glina. Na območjih južno od Drave, med Rušami in Mariborom se nahajajo plasti konglomerata s podrejenimi plastmi peščenjak in laporja.

Na 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.

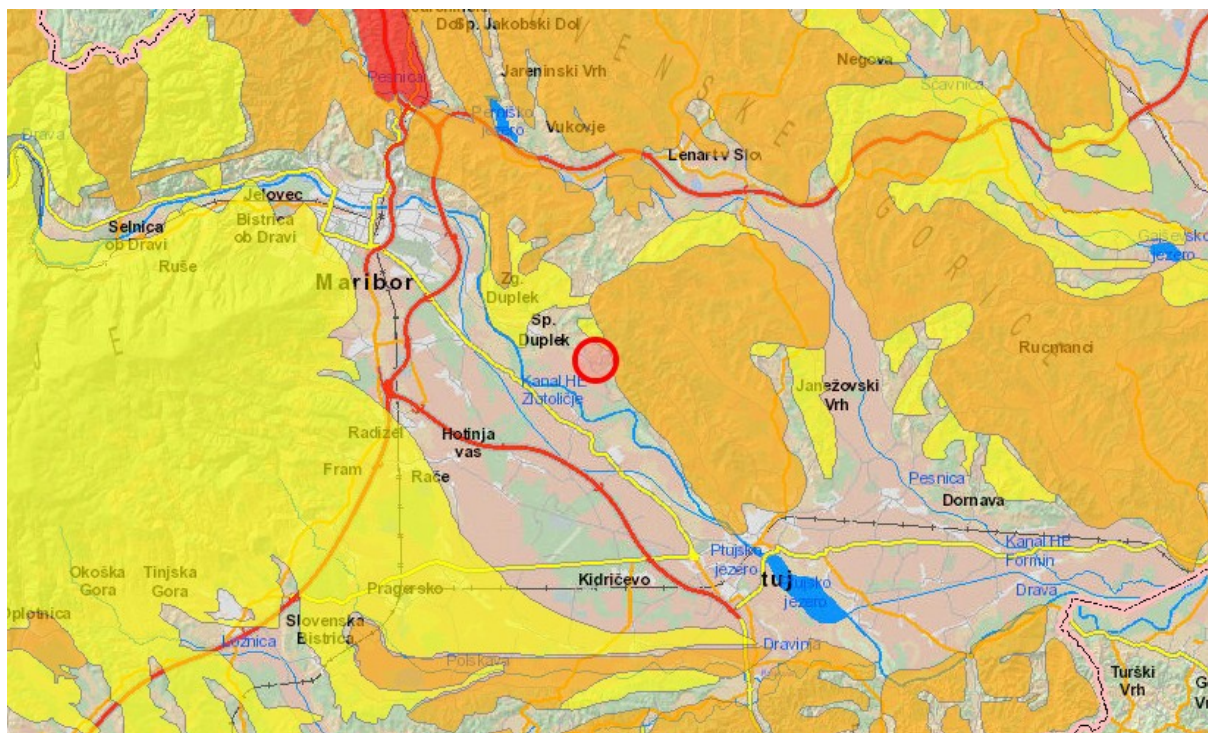
V hidrogeološkem smislu je mogoče obravnavati prode in peske kot dobro prepustne, gline kot slabo prepustne, laporje pa kot praktično neprepustne ali zelo omejeno prepustne kamnine.



Slika 2: Geološka karta območja



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 območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje gradnje v večji meri spada pod srednje in velike verjetnost pojavljanja plazov.

Glede na izvedene meritve in reliefno značilnost obravnavanega terena, se od zaščitnih ukrepov izvede dreniranje območja na območju izvedbe objekta. Glede na izvedene raziskave – temeljenje objekta na kompaktno raščeno podlago in relief terena ocenjujem, da je območje gradnje stabilno in ne bo erozijsko ali plazovito ogroženo.

T.3 PODZEMNA IN METEORNA VODA

Pri izvedbi sondiranja nismo zaznali nivoja vode. Na obravnavani lokaciji 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. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti peščene gline s peskom ter sloji peska tako, da je lokalno dreniranje zagotovljeno. Materiali **so** primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikalnika. Ponikanje je zagotovljeno na globini peščene gline s peskom ter slojem zbitega proda, ki se nahaja neposredno pod plastjo humusne preperine.

Pri morebitni izvedbi ponikalnika se za sloj zameljenega proda upošteva koeficient vodoprepustnost $k=1 \times 10^{-4}$ m/s.

Glede na količine ponikalnih vod in sestavo tal na območju parcele, ni posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja. Primerni so vsi t.i. klasični načini ponikovalnikov. Priporočamo, da se ponikovalnik izvede: - izven vplivnega območja ponikovalnika oz. objekta, katerih medsebojna razdalja naj znaša cca. 1.5 x globina izkopa.

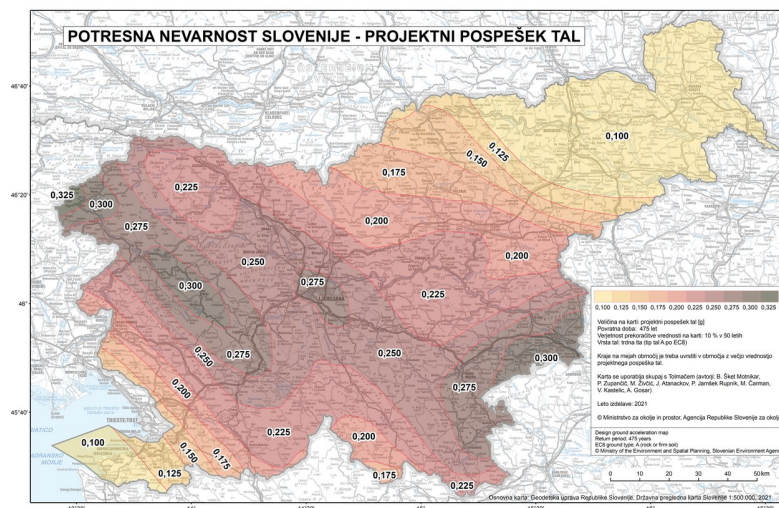
Fekalne vode se sprva odvajajo v malo čistilno napravo – MČN, od tod se prečiščene komunalne vode odvede do ponikalnice.

Ponikovalnik se izvede na južnem delu obravnavane parcele, kjer je teren izravnani in ne bo vpliva na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča.

T.4 SEIZMIČNOST TERENA

Obravnavano področje se uvršča v 1. 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 0.100 g za tip tal A. 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).

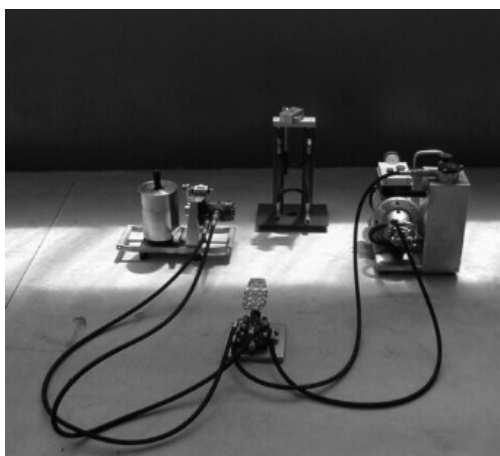


Slika 5: Karta projektnih pospeškov tal

| Tip tal | Opis stratigrafskega profila |
|---------|--|
| A | Skala ali druga skali podobna geološka formacija, na kateri je največ 5 m slabšega površinskega materiala. |

T.5 TERENSKE PREISKAVE

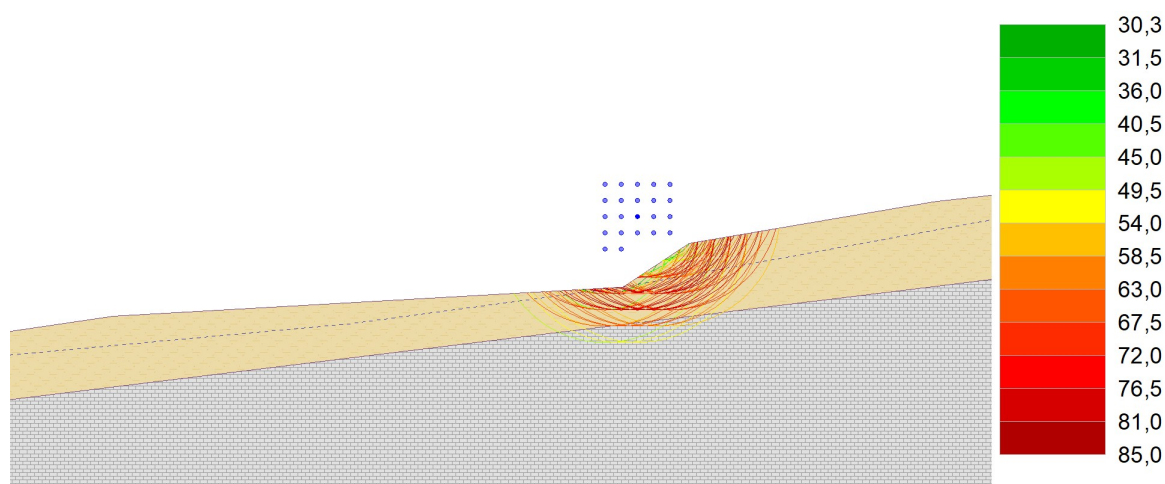
Geološko sestavo in mehanske lastnosti smo ugotavljali z meritvami z dinamičnim penetrometrom Pagani DPM 30-20. Izvedba penetracijskega sondiranja terena nam omogoča pridobiti informacije o odpornostnih karakteristikah materialov, določitvi slojev glede na odpornost in določitvi kompaktnejše podlage oziroma globine trdne podlage. Penetracijsko sondiranje smo tako na izbranih lokacijah ponavljali do globine trdne oziroma kompaktnejše podlage.



Slika 6: Dinamični penetrometer DPM 30-20

T.6 ANALIZA STABILNOSTI

Celotno obravnavano območje leži na območju z naklonom terena, ki ni erozijsko ogrožen. Območje gradnje je v blagem naklonu terena. Analiza stabilnosti izkazuje stabilno stanje. Za izdelavo analize stabilnosti je bil uporabljen Mohr-Coulomb-ov kriterij za porušitev materialov ter Bishop metoda za izračun drsin. Izračun stabilnosti je izveden s programom GEO5.



Slope stability verification (Bishop)

Sum of active forces : $F_a = 58,08 \text{ kN/m}$

Sum of passive forces : $F_p = 68,33 \text{ kN/m}$

Sliding moment : $M_a = 275,86 \text{ kNm/m}$

Resisting moment : $M_p = 324,59 \text{ kNm/m}$

Utilization : 85,0 %

Slope stability ACCEPTABLE

Slika 7: Stabilnostna analiza obstoječega stanja

Pri preverjanju stabilnosti so upoštevane geotehnične lastnosti materiala, geometrija terena predviden nivo podzemne vode.

Pri analizi stabilnosti obstoječega stanja je dosežen 85 % izkoriščen projektni profil, ki dosega predpisane vrednosti ≤ 100 % ($F_{min}=1.00$).

T.7 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO

T.7.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del

Izkope je mogoče opraviti strojno v zemljini III. kategorije (melj, glina, prod). Plitve izkope je potrebno v zemljinah izvajati v razmerju največ 1:1.5 oziroma pod kotom 35° in jih zaščititi pred erozijskimi procesi, v nasprotnem primeru je potrebno bolj strme izkope varovati oziroma preračunati stabilnost le-teh.

Prevladujoče zemljine pri izvajanju zemeljskih del:

Peščena glina s peskom: To je svetlo rjavi do sivi melj ter glina z vložki peska. Z globino se lahko večja vsebnost peska, tako da sloj preide v zbit pesek. Pričakovana kategorija izkopa: III. (vezljiva in nevezljiva zrnata zemljina)

Pesek in prod: To so večji in manši prodniki z vezivom. Vezivo sestavlja pretežno peščeno glina, ki je slabo gnetna, lahko pa tudi melj in pesek. Z globino prod in pesek pridobivata na zgoščenosti, tako da sloj preide v konglomerat. Pričakovana kategorija izkopa: III. (vezljiva in nevezljiva zrnata zemljina, slabo vezan konglomerat)

T.7.2 Karakteristike zemeljskih slojev

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

| Sloj | Kohezija (kPa) | Strižni kot (°) | Prostorni. teža (kN/m ³) |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---|
| Peščena glina s peskom | 4 | 24 | 19 |
| Zbit prod / slabo vezan konglomerat | 0 - 1 | 35 | 21 |

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

T.7.3 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.

Izvedba temeljenja

Temeljenje objekta naj se izvede na temeljni plošči. Objekt bo temeljen na izvedeni kamniti nasip. Po izvedenem izkopu se temeljna podlaga pripravi s kamnitim nasutjem debeline 0.60 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče.

Zaradi višjega nasipa v sprednjem delu, je potrebno nasipu izvesti močnejšo kamnito peto – kamniti drobljenec D125 ali D300. Na planumu za temelje oziroma temeljno ploščo je potrebno doseči zbitost $E_{vd} \geq 40$ MPa.

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

Na vkopanih delih objekta (v primeru kleti) je potrebno do nivoja terena izvesti AB oziroma ojačano steno.

Pod voznimi površinami ter pod temelji 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.

Izvedba podporne konstrukcije

Potreba po podpornih konstrukcijah bo določena po končanih zemeljskih delih, ko bodo znane točne globine trdne podlage ter lokacija objekta in zunanje ureditve. Nasipne in vkopne brežine se izvedejo v naklonu 1:2. V primeru večjega vkopa se priporoča izvedba oporne konstrukcije za objektom.

Morebitne nove oporne / podporne konstrukcije (podporni AB zid, kamnita zložba...) je potrebno temeljiti v takšni globini, da bo zagotovljena stabilnost objekta. Primerna osnova za temeljenje podpornih / opornih konstrukcij na obravnavanem območju je sloj proda / konglomerata. Za podporno konstrukcijo pričakujemo peščeno glino, zato je potrebno na zaledni strani izdelati drenažni zasip do vrha podporne konstrukcije. Od tod se talna voda izteka v vzporedno drenažno cev, ki naj bo na dnu notranje strani podporne konstrukcije. Nad drenažnim zasipom naj se izdelata kanal ali mulda za odvajanje površinskih vod.

Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje objekta na temeljni plošči (23 m x 8 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini s pekom), kjer je projektna odpornost tal: **$R/A' = 290.7 \text{ kPa}$**

| Podatki: | | Rezultati: | |
|--|--------|--|--------------|
| Strižni kot ϕ' (°) | 24 | Projektni strižni kot $\phi'd$ (°) | 24,00 |
| Kohezija c' (kPa) | 4 | Projektna vrednost kohezije $c'd$ (kPa) | 4,00 |
| Prostorninska teža γ (kN/m ³) | 19 | Teža tal ob temelju $q = \gamma \cdot D$ (kPa) | 0,00 |
| Širina temelja B (m) | 23,00 | Koeficient $N_q =$ | 9,60 |
| Dolžina temelja L (m) | 8,00 | Koeficient $b_q =$ | 1,00 |
| Globina temeljenja D (m) | 0,00 | Koeficient $s_q =$ | 2,17 |
| Nagnjenost temeljne ploskve α (°) | 0 | Koeficient $i_q =$ | 1,00 |
| Vertikalna sila Vd (kN) | 6000 | Koeficient $N_c =$ | 19,32 |
| Escentričnost v smeri B: eB (m) | 0,00 | <B/6 Koeficient $b_c =$ | 1,00 |
| Escentričnost v smeri L: eL (m) | 0,00 | <L/6 Koeficient $s_c =$ | 2,31 |
| | | Koeficient $i_c =$ | 0,99 |
| Faktor varnosti $\gamma_{c'}$ | 1,00 | | |
| Faktor varnosti $\gamma_{\phi'}$ | 1,00 | Koeficient $N_{\gamma} =$ | 7,66 |
| Faktor varnosti γ_{γ} | 1,00 | Koeficient $b_{\gamma} =$ | 1,00 |
| Faktor varnosti $\gamma_{R,v}$ | 1,40 | Koeficient $s_{\gamma} =$ | 0,14 |
| | | Koeficient $i_{\gamma} =$ | 1,00 |
| Horizontalna sila H (kN) | 20,0 | | |
| Širina cent. obrem. tem B' (m)= | 23,00 | $\theta =$ | 0,00 |
| Dolžina cent. obrem. tem L' (m)= | 8,00 | $m_B =$ | 1,26 |
| Ploščina A'=B'xL' (m ²)= | 184,00 | $m_L =$ | 1,74 |
| | | $m =$ | 1,74 |
| | | | |
| | | R/A' oz. σ_d (kPa) | 290,7 |

T.7.4 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 s peskom: CBR \approx 4.0 %

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.8 ZAKLJUČEK

Namen izvedbe poročila na parceli s parcelno številko 51/1 in 52/1 k. o. 711 – Vurberk, je pridobiti osnovne informacije za novogradnjo gospodarskega objekta in oporne konstrukcije ter hkrati za lokacijsko preveritev stavbnega zemljišča.

Parcela se nahaja ob regionalni cesti 1292 Maribor – Vurberk - Ptuj v naselju Dvorjane v občini Duplek. Natančneje je območje gradnje locirano vzhodno od stanovanjskega objekta Dvorjane 73a. Območje gradnje je blagem naklonu, ki se vzpenja v smeri severa. Pod površino sledimo sloj peščene gline s peskom, ki z globino preide v sloj zbitega proda, ki z globino konglomerira.

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela ne spada območja zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje gradnje v večji meri spada pod srednje in velike verjetnost pojavljanja plazov.

Glede na izvedene meritve in reliefno značilnost obravnavanega terena, se od zaščitnih ukrepov izvede dreniranje območja na območju izvedbe objekta. 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.

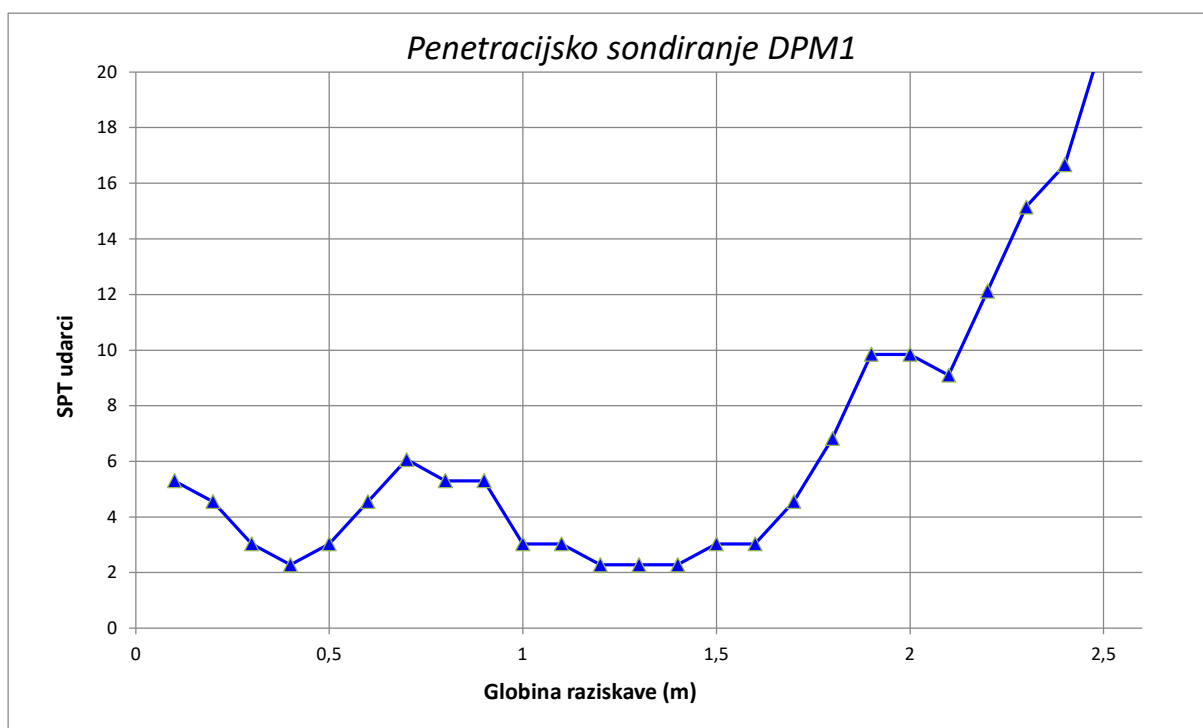
T.9 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - Pagani DPM 30-20

T.9.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPM 1

Meritev: DPM 1

Globina meritve: 2.60 m

Število udarcev glede na globino raziskave:



Geološko-geotehnični opis

Peščena glina s
peskom

Zbit prod

Klasifikacija SIST EN ISO 14688-2:2004

siCl

Gr

Sloj (m)

0.00 – 2.60

> 2.60

**Povprečno število udarcev – pretvorba
na SPT (N)**

5

> 25

Podzemna voda ni bila zaznana.

GEOTEHNIČNE STORITVE

MITJA MEŽNAR s.p

Gsm: 031 683 950

mmeznar@gmail.com

G. RISBE

[illegible]

Risba G.2: Prečni prerez

