



STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za določitev obsega stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve v Občini Duplek
na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o. Žikarce**

Identifikacijska številka v PIS: _____

oktober 2025

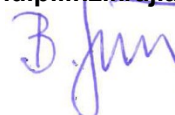
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve
v Občini Duplek na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o. Žikarce

Naročnik: **zasebni**

Pripravljavec: **OBČINA DUPLEK**
Trg slovenske osamosvojitve 1
2241 Spodnji Duplek

Izdelovalec: **STUDIO URBIS d.o.o.**
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Direktorica:
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.



Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN): **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.**
PKA PPN ZAPS 1628

Žig in podpis:



Sodelavci: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

Številka naloge: **2025-10-ELP**

ID LP v evidenci LP:

Kraj in datum: **Rače, oktober 2025**

VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	5
1.1. Uvod	5
1.2. Namen lokacijske preveritve	6
1.3. Območje obdelave	7
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1. 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	9
2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve	9
2.3. Seznam podatkovnih virov	9
2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	10
2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	10
3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	11
3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve	11
3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve	11
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)	24
3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	26
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3	28
4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	34
5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)	35
5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja	35
5.2. Izvorno območje	36
5.3. Izsek parcel	36
6. PRILOGE	37

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

A	površine razpršene poselitve
DOF	digitalni ortofoto posnetek
EUP	enota urejanja prostora
GJI	gospodarska javna infrastruktura
LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PNRP	podrobna namenska raba prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se 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 občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19. 9. 2024). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Duplek, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Spremembe območij posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v OPN.

1.2. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja (lastnika zemljišča). Njen namen je ustvariti primerno pravno podlago za **širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi** glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, tj. gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši za potrebe rešitve stanovanjskega problema mladega prevzemnika. Na tak način se v skladu z usmeritvami iz OPN Duplek ohranja obstoječa dejavnost bivanja in poseljenost območja z domačim prebivalstvom, posledično pa se s tem ohranja tudi podoba kulturne krajine ter zagotavlja redno obdelovanje kmetijskih zemljišč in preprečuje zaraščanje območja.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te.

Naročnik lokacijske preveritve se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo, v lasti ima cca 13,5 ha intenzivnih trajnih nasadov – sadovnjakov (Priloga 1), ki se nahajajo v neposredni bližini kmetijskega gospodarstva, in cca 7,2 ha gozda. Na kmetiji je registrirana tudi dopolnilna dejavnost, in sicer storitev predelave in konzerviranja sadja in zelenjave.



Slika 1: Prikaz zemljišč, ki so v lasti kmetije z označeno lokacijo kmetije in lokacijske preveritve (rdeče) (Vir: www.geoprostor.net).

1.3. Območje obdelave

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži približno 3,4 km severovzhodno od naselja Spodnji Duplek. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v jugozahodnem delu RPE naselja Žikarce.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.

Ohranjanje in zaokroževanje teh avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.



Slika 2: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja vzhodno od javne poti JP582561 Žikarce (Kokol - Medved) in zajema:

- del parcel št. 613/1-del in 1268/3-del, obe k.o. Žikarce, ki je v veljavnem OPN Duplek opredeljen kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1.



Slika 3: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. 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

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1013;
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 3345.

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 690 – Žikarce
Parcelna številka: 613/1-del, 1268/3-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 690 – Žikarce
Parcelne številke: 608/4, 610, 612/2, 612/3 in 619

2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20)
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Prostorski informacijski sistem občin: Občina Duplek, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=duplek>
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

-
- Atlas okolja, https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
 - Atlas voda, <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>
 - Register kulturne dediščine, https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/?showLayers=eVRD_9766;Prostorske_enote_RPE_3588
 - Pregledovalnik podatkov o gozdovih, <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

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

- Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 75-5/2025, datum: 3. 6. 2025) (Priloga 1);
- Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025) (Priloga 2);
- Geodetski načrt (izdelal: GEO SISTEMI, geodezija, informatika, Samo Lenarčič s.p., št. načrta: Geo0120-Gp48/24, datum: 14. 11. 2024) (Priloga 3).

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

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Duplek nahaja na območju gričevnatega predela Slovenskih Goric v EUP SG-1/1.

Izvirno območje posamične poselitve meri 5.570,83 m² in obsega parcele št. 612/1-del, 613/1-del, 613/2 in 1268/3-del, vse k.o. Žikarce. Na območju posamične poselitve se nahajajo obstoječ stanovanjski objekt in gospodarski objekti (skladišče za pridelke, hladilnica, strojna lopa).

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je Aa – površine razpršene poselitve.

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/20) in Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (spremembe št.1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23) (v nadaljevanju: OPN Duplek).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz OPN Duplek, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve oz. na predvideno ureditev.

OPN Duplek – strateški del

II.2. Zasnova prostorskega razvoja 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 zastavitev prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve. V zaselkih in večjih zaselkih Dupleški vrh, Završka vas, Sp. Korena, Ciglence, 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.

(5) V odprtem prostoru občine se ohranja obstoječa razpršena poselitev (izven zaselkov in večjih zaselkov), pri čemer se ta v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe zakonsko dopustnih dejavnosti ali se sanira, v kolikor je vzpostavljena degradacija prostora. Ohranjanje poselitve na območjih avtohtone razpršene poselitve je pomembno predvsem za tiste dele občinskega teritorija, ki so nekoliko bolj oddaljeni od osrednjih cestnih povezav (širša okolica naselja Zimica, gričevnati obrobni deli občine) oziroma so demografsko ogroženi (administrativno naselje Žikarce).

II.5. Okvirna območja razpršene poselitve

28. člen (določitev okvirnih območij razpršene poselitve)

(1) OPN opredeljuje okvirno območje razpršene poselitve na celotnem območju občine.

(2) Razpršena poselitev je najredkejša na vzhodnem delu občine, kjer je velik gozdni kompleks (Boršt), in ob reki Dravi nizvodno od Sp. Dupleka – tu poselitve skorajda ni. Gostejša razpršena poselitev je na gričevnatem območju med Završko vasjo, Zg. Koreno in Sp. Duplekom, v gričevnatem predelu med Dvorjanami in Vurberkom ter v severnem zaledju Zimice. V preostalem delu gričevnatega sveta občine je avtohtona razpršena poselitev po kriteriju gostote redka ali srednje gosta.

(3) Znotraj okvirnega območja razpršene poselitve so opredeljena posamezna območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve, in sicer različnih velikosti in z različno gostoto pojavnosti.

II.6. Usmeritve za prostorski razvoj občine

II.6.1. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo

31. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselij)

(3) Na območjih s pretežno ohranjenim vzorcem razpršene poselitve in v delih naselij z ohranjenim vzorcem avtohtonega stavbarstva se, upoštevajoč druge relevantne dejavnike oblikovanja, novogradnje oblikovno prilagajajo vzorcem avtohtonega stavbarstva.

(6) Urbanistično oblikovanje se na območju usmerjanja poselitve v naselja podreja sub/urbanizaciji. Na pretežnem delu gričevnatega dela občine, tj. na območju usmerjanja poselitve v naselja in ohranjanja razpršene poselitve pa se urbanistično oblikovanje podreja ohranjanju in razvoju podeželja in avtohtonih vzorcev.

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.

(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.

Opis skladnosti s strateškim delom OPN:

V 12. členu OPN Duplek so določena prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti. Predvsem v gričevnatem delu občine je tradicionalno prisoten vzorec avtohtone razpršene poselitve, zato je eden od ciljev prostorskega razvoja občine ohranjanje te poselitve in kulturne krajine.

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v gričevnatem delu Občine Duplek, v administrativnem (RPE) naselju Žikarce. Skladno s petim odstavkom 12. člena OPN je ohranjanje poselitve na območjih avtohtone razpršene poselitve pomembno predvsem v tistih delih občine,

ki so nekoliko bolj oddaljeni od osrednjih cestnih povezav oziroma so demografsko ogroženi, kamor se uvršča območje RPE naselja Žikarce.

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se razširi z namenom izboljšanja pogojev in ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje in kmetijska dejavnost) in obstoječega poselitvenega vzorca razpršene poselitve v gričevnatem delu občine.

Z načrtovanim posegom (gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski hiši v okviru kmetijskega gospodarstva) se bo ohranila prepoznavnost krajinskega območja in njegove posebne značilnosti: arhitekturna krajina, krajinski vzorec, naravna krajina. Načrtovana gradnja ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine, saj predvidena ureditev predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve.

OPN Duplek – izvedbeni del

III.1. Enote urejanja prostora

51. člen (enote urejanja prostora)

(1) Na kartah v grafičnih prikazih izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta so enote urejanja prostora označene z enolično oznako sestavljeno iz oznake enote urejanja prostora in zaporedne številke enote. Podrobna namenska raba je izpisana v naslednji vrstici. V naslednji vrstici je izpisana oznaka načina urejanja z obstoječim ali predvidenim podrobnim prostorskim načrtom. V primerih načina urejanja s predmetnim odlokom se oznaka ne izpisuje.

(2) Območje občine je deljeno v naslednje skupine enot urejanja prostora ('makro enote'), znotraj katerih so opredeljene enote urejanja prostora z enoličnimi oznakami:

<i>Kratice skupine enot urejanja prostora</i>	<i>Ime skupine enot urejanja prostora</i>	<i>Enolične oznake enot urejanja prostora</i>
<i>D</i>	<i>Dvorjane (naselje)</i>	<i>D-1 do D-14</i>
<i>DR</i>	<i>Drava (nižinski predel občine brez naselij)</i>	<i>DR-1 do DR-10</i> <i>znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo zaselkom in večjim zaselkom, označene takole:</i> <i>· DR-JO-8 (zaselek Johe)</i>
<i>R</i>	<i>turistično rekreacijsko območje v Zgornjem Dupleku</i>	<i>R-1 do R-3</i>
<i>SD</i>	<i>Spodnji Duplek (naselje)</i>	<i>SD-1 do SD-24</i>
<i>SG</i>	<i>Slovenske Gorice (gričevnati predel občine brez naselij)</i>	<i>SG-1 do SG-39;</i> <i>znotraj te skupine EUP so posamezne EUP, ki pripadajo posebnim območjem, zaselkom in večjim zaselkom, označene takole:</i> <i>· SG-P-8 (zaselek Pečice)</i> <i>· SG-G-10 (zaselek Gmajna)</i>

		<ul style="list-style-type: none"> · SG-ZV-11 do SG-ZV-12 (zaselek Završka vas) · SG-DV-13 (zaselek Dupleški vrh) · SG-C-20 (zaselek Ciglence) · SG-V-23, SG-V-24, SG-V-31 (posebno območje Vurberk – grad) (opomba: območje z oznako SG-V-31 je poimenovano tudi kot Vurberk – kulturni dom) · SG-V-25 (pokopališče Vurberk) · SG-V-26 (posebno območje Vurberk – pri šoli) · SG-K-28 in SG-K-29 (zaselek Kamenščak) · SG-SK-32 (zaselek Sp. Korena) · SG-Ž-33 (zaselek Žikarce)
VF	Vurberk-Farošak (naselje)	VF-1 do VF-6
Z	Zimica (naselje)	Z-1 do Z-4, Z-7, Z-8
ZD	Zgornji Duplek (naselje)	ZD-1 do ZD-20
ZK	Zgornja Korena (naselje)	ZK-1 do ZK-14

III.2. Namenska raba prostora

52. člen (namenska raba prostora)

(1) Na območju občine se določene osnovne namenske rabe delijo tudi na pretežne podrobnejše namenske rabe kot sledi:

Osnovna namenska raba	Podrobnejša namenska raba	Členitev podrobnejše namenske rabe prostora
<i>I. Območja stavbnih zemljišč</i>		
<i>S – območja stanovanj</i>	<i>SS stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi</i>	
	<i>SK površine podeželskega naselja</i>	
<i>C – območje centralnih dejavnosti</i>	<i>CU osrednja območja centralnih dejavnosti</i>	
	<i>CD druga območja centralnih dejavnosti</i>	
<i>B – posebna območja</i>	<i>BT površine za turizem</i>	
	<i>BC športni centri</i>	
<i>I – območja proizvodnih dejavnosti</i>	<i>IG gospodarske cone</i>	
	<i>IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo</i>	
<i>Z – območja zelenih površin</i>	<i>ZS površine za oddih, rekreacijo in šport</i>	
	<i>ZP parki</i>	
	<i>ZD druge urejene zelene površine</i>	
	<i>ZK pokopališča</i>	
<i>P – območja prometnih površin</i>	<i>PC površine cest</i>	
	<i>PO ostale prometne površine</i>	
<i>T – območja komunikacijske infrastrukture</i>	<i>T območja komunikacijske infrastrukture</i>	
<i>O – območja okoljske infrastrukture</i>	<i>O območja okoljske infrastrukture</i>	
<i>A – površine razpršene poselitve</i>	<i>A površine razpršene poselitve</i>	· <i>Aa – površine razpršene poselitve</i>

		<ul style="list-style-type: none"> · An – površine razpršene poselitve – zaselek ali večji zaselek · Ao – površine razpršene poselitve – ostale (gradnja po l. 1967)
II. Območja kmetijskih zemljišč		
Najboljša kmetijska zemljišča	K1 najboljša kmetijska zemljišča	
Druga kmetijska zemljišča	K2 druga kmetijska zemljišča	
III. Območja gozdnih zemljišč		
Gozdna zemljišča	G gozdna zemljišča	
IV. Območja voda		
Površinske vode	VC celinske vode	
Območja vodne infrastrukture	VI območja vodne infrastrukture	

III.3. Prostorski izvedbeni pogoji

III.3.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji

III.3.1.1. Dopustne gradnje in drugi posegi

55. člen (območja stavbnih zemljišč)

(1) Na celotnem območju občine so na stavbnih zemljiščih v skladu z določili tega odloka ali če drugi predpisi ali veljavni podrobnejši prostorski akti ne določajo drugače, dopustne še naslednje gradnje in posegi:

- gradnja novega objekta;
- dozidava in nadzidava;
- rekonstrukcija objekta;
- sprememba namembnosti objekta.
- odstranitve oz. rušitve obstoječih objektov.

59. člen (dozidave, nadzidave, rekonstrukcije)

(2) Za dozidave, nadzidave in rekonstrukcije veljajo enaki prostorsko izvedbeni pogoji kot so določeni za popolnoma na novo zgrajen objekt, v kolikor niso posamezni pogoji določeni drugače.

62. člen (območja in objekti z varstvenimi režimi)

(1) Na območjih in objektih z varstvenimi režimi ter v varovalnih pasovih se gradnje in drugi posegi, vključno s postavitvijo nezahtevnih in enostavnih objektov določenih v tem odloku, izvajajo v skladu s pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora.

III.3.1.2. Dopustne dejavnosti in objekti

65. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

(1) Dopustne dejavnosti so določene in poimenovane pretežno v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) ali so poimenovane opisno v skladu s 6. členom tega odloka z novim izrazom za posamezno dejavnost ali za skupino dejavnosti. V kolikor so določene v skladu s SKD in če ni določeno drugače v podrobnejših PIP, velja, da so dopustne vse dejavnosti, ki so znotraj posamezne ravni in hierarhično pod njo.

(2) *Dopustni objekti so določeni glede na dopustne dejavnosti na posamezni vrsti PNRP in ONRP. Pretežno so poimenovani v skladu z veljavnim predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov ali so poimenovani z novim izrazom za posamezni objekt ali za skupino objektov, določenim v 6. členu tega odloka. V kolikor so poimenovani glede na namen uporabe v skladu z veljavnim predpisom ali poimenovani z novim izrazom, ki predstavlja različne vrste objektov iz veljavnega predpisa in če ni določeno drugače s podrobnejšim PIP ali drugimi členi odloka velja, da so dopustne vse vrste objektov, ki so po namenu določene znotraj posamezne klasifikacijske ravni in tudi hierarhično pod njo.*

(3) *Gradbeno inženirski objekti, dopustni na vseh območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab prostora ob nadrejenem upoštevanju določil podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in drugih splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, so:*

- ceste;
- mostovi, viadukti, predori in podhodi;
- daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti, napravami ter priključki nanje (npr. vključno tudi z baznimi postajami);
- oporni zidovi;
- škarpe;
- ograje;
- stabilizacijski objekti za zadrževanje plazenja tal (masni premikov zemljine);
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode;
- objekti za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade in pomoli.

(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:*

(7.17)	Aa – površine razpršene poselitve
Dopustne dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> - bivanje; - kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji; - turizem; - zdravstvo in socialno varstvo; - izobraževanje; - malo gospodarstvo za potrebe samozaposlitve; - druge oblike dela na domu;
Dopustni objekti	<ul style="list-style-type: none"> - 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;
Velikosti stavb in gradbenih parcel	<ul style="list-style-type: none"> - 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 odmikov od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel.

66. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

(1) Dopustne tipologije stanovanjskih stavb so za posamezna območja podrobnejše namenske rabe prostora določene v predhodnem členu in dodatno ali drugače v podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih.

(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb različnih tipologij, pripadajočih gradbenih parcel in njihove izrabe na različnih površinah podrobnejših namenskih rab prostora znašajo:

Stanovanjske stavbe					
Tipologija stanovanjskih stavb	Največja dopustna nadzemna višina stavbe glede na območje oblikovanja stavb		Maksimalni faktor zazidanosti (FZ maks)	Minimalni delež zelenih površin v odstotkih (DZP min)	Velikost gradbene parcele v m ²
	Avtohtono oblikovanje stavb (AV)	Različno oblikovanje stavb (RO)			
Enostanovanjska in dvostanovanjska prostostoječa stavba	11 m		0,4	25	300 - 1000

III.3.1.3. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje

67. člen (lega objektov)

(2) V primerih, ko niso določene regulacijske črte in ta odlok v drugih členih ne določa drugače, morajo biti nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi) oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj polovico svoje višine, a ne manj kot 0,5 m.

(3) Ne glede na določila prejšnjega odstavka so na legalno zgrajenih objektih, ki imajo manjši odmik od določenega v tem odloku, dopustne rekonstrukcije v obstoječem odmiku od sosednje meje ob zagotavljanju ostalih pogojev tega odloka.

(5) Odmiki dopustnih objektov, višjih od 10 m, so enaki najmanj polovici njihove višine.

(7) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel, razen če s tem odlokom ni določeno drugače.

(9) Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih nestanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosednja mejaša.

(11) Vsi odmiki, določeni v tem členu, so lahko manjši s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje gradbene ali zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).

68. člen (velikost 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 % 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 metrskem radiju okoli sečišča križanja osi državnih in lokalnih cest na območjih podrobnejše namenske rabe prostora SS, SK, CU in CD.

70. člen (oblikovanje objektov)

(2) Strehe:

- Na območjih, kjer je obvezno oblikovanje stavb po avtohtonih vzorcih (AV):
 - strehe so simetrične dvokapnice z minimalnim naklonom 30°, prilagojene dopustnim tlorisom;
 - z ali brez čopov;
 - kritina je opečne, črne, sive ali druge temne barve;
 - smer glavnega slemenja je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Na terenih v naklonu je vzporedna s plastnicami. V primeru lege med stavbami je enaka, kot jo imajo strehe sosednjih stavb; če so smeri njihovih slemen različne, se določi prevladujoča smer slemen stavb v ulici ali radiju do 100 m;
 - do 30 % površine strehe v pravokotni projekciji je dopustno oblikovati drugače z drugimi oblikami streh, naklonov ali/in različnih odprtih na strehi za okna, vrata ipd.
 - okna v ravnini strehe se ne upoštevajo v dopusten procent odstopanja.
- Na območjih, kjer je dopustno različno oblikovanje stavb (RO):
 - strehe so ravne, enokapnice, z blagim naklonom, polkrožne, večkapne ipd.;
 - pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih prostostojećih stavbah ter enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v nizu so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo;
 - kritina je iz različnih materialov in barv;
 - dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd.

(3) Fasade:

- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade.
- Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo, zelena fasada itd.).

(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.

(7) Ne glede na predhodna določila je na območjih avtohtonega oblikovanja stavb dopustno:

- obstoječe stavbe, ki niso oblikovane v skladu z določili tega odloka po avtohtonih vzorcih, pri dozidavi, delni nadzidavi in rekonstrukciji brez rekonstrukcije strehe, oblikovno prilagoditi njihovem oblikovanju,
- različno oblikovanje stavb v primerih dozidave v horizontalni smeri, delne nadzidave in rekonstrukcije pri obstoječih stavbah, ki niso oblikovani po avtohtonih vzorcih, kot je določeno v tem odloku,
- različno oblikovanje stavb v primerih gradnje nestanovanjske stavbe ali stavbe, v kateri ne prevladuje stanovanjska funkcija,
- različno oblikovanje stavb v primerih, ko gradbena parcela načrtovane novogradnje meji neposredno vsaj na eno stran na gradbeno parcelo, na kateri že stoji stavba, ki ni oblikovana po avtohtonih vzorcih, kot je določeno v tem odloku,
- različno oblikovanje stavb v primerih gradnje stavb z BTP površino večjo kot 300 m² in gradnje kot enostavnih objektov ter postavitve objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti.

71. člen (parcelacija)

(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel se upošteva::

- namembnost in velikost objektov, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- lokacijske pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- z drugimi veljavnimi predpisi določene pogoje za gradnjo in posege v prostor.

(3) Določene velikosti gradbenih parcel v tem odloku lahko odstopajo za +/- 15 %. Večje velikosti so dopustne, če je preostanek deljene zemljiške parcele premajhen za oblikovanje nove parcele za gradnjo po določilih odloka. Delitve gradbenih parcel niso dopustne, v kolikor ostanek oz. del parcele ne tvori nove gradbene parcele.

72. člen (dozidave, nadzidave in rekonstrukcije)

Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

73. člen (nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti se na območju posamezne vrste NRP lahko postavijo na zemljiško oz. gradbeno parcelo v skladu z odlokom ter sorodnimi predpisi, tudi če na njej še ne stoji kakršnakoli stavba. Lahko imajo tudi samostojne priključke na GJI.

(4) Strehe

- Enostavni in nezahtevni objekti izvedeni tik ob obstoječi osnovni stavbi (kot horizontalna dozidava) morajo imeti streho ravno ali z enakim naklonom kot streha osnovne stavbe. Smer slemena (eno ali dvokapne strehe) je lahko različna.
- Prostostoječi objekti na območjih z dopustnim različnim oblikovanjem se lahko oblikujejo različno in iz različnih materialov.
- Prostostoječi objekti na območjih z oblikovanjem po avtohtonih vzorcih se oblikujejo z dvokapnico ali enokapnico z minimalnim naklonom 30° ali z ravno streho z naklonom do 5°.

- Izjeme glede na določila predhodnih alinej tega odstavka so dopustne pri postavitvi objektov, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti.

75. člen (urejanje okolice objektov)

(1) Pri oblikovanju zunanje ureditve gradbene parcele na razgibanem, tj. neravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati ± 1 m. V primeru večjega preseganja je potrebno pridobiti ustrezno dovoljenje za poseg v prostor.

(2) Na gradbenih parcelah na terenu v naklonu se zagotovi oz. izvede ukrepe za preprečevanje odtekanja padavinskih voda na sosednja zemljišča.

III. 3.1.4. Urejanje prometnih površin

80. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

(7) Za vsak objekt mora biti zagotovljen dovoz in dostop z javne ceste ali posredno preko drugih, za promet urejenih zemljišč ob pridobljeni služnosti. Čim več objektov naj se povezuje s skupnim priključkom na javno cesto.

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.

Tabela za določitev minimalnega števila parkirnih mest

VRSTE STAVB OZ. GRADBENIH INŽENIRSKIH OBJEKTOV	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM) ZA MOTorna VOZILA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA KOLESa (PMK)
1. STANOVANJSKE STAVBE		
eno in dvostanovanjske stavbe	1 PM / stanovanjsko enoto + 10 % zraven v primeru sočasne gradnje pet ali več stanovanjskih enot s strani enega investitorja oz. izvajalca na enem območju)	

III.3.1.5. 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 občine.

(4) Vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture morajo zagotavljati priključevanje vseh objektov znotraj posameznega območja urejanja prostora. Priključki posameznih uporabnikov se morajo izvesti v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

88. člen (oskrba z vodo)

(1) Na območjih z zgrajenim omrežjem sistema oskrbe s pitno vodo kjer je tehnično možna priključitev se morajo vsi obstoječi in predvideni objekti priključiti na javno omrežje sistema oskrbe s pitno vodo v skladu s pogoji upravljavca omrežja sistema oskrbe s pitno vodo in veljavnimi predpisi. Novi objekti se lahko gradijo le, v kolikor upravljavec obstoječih sistemov oskrbe s pitno vodo lahko zagotovi potrebne količine pitne in požarne vode. Izjemoma se dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (zajetje, vrtina, vodnjak, kapnica, cisterna) ob pridobitvi dovoljenja s strani pristojnega organa.

89. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(3) Vsi obstoječi in predvideni objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca. Na območjih kjer to ni možno, so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod (male čistilne naprave, rastlinske čistilne naprave, nepretočne greznice, ki jih prazni in vsebino odvaža pooblaščen organizacija). Tehnološke odpadne vode se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da so predhodno ustrezno očiščene in ustrezajo pogojem, določenim s predpisi.

(4) Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin ter zaledne vode se odvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo odvajanje odpadnih voda (vključno padavinskih) v vode in javno kanalizacijo ter emisijo snovi in toplote pri tem odvajanju. Vse prometne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa (npr. parkirišča, avtobusna postajališča in postaje) morajo biti utrjene, odvajanje padavinskih odpadnih voda s teh površin pa mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilnikov olj. Pri odvajanju in čiščenju padavinskih voda je treba ločeno obravnavati rešitve za čiste padavinske vode in za onesnažene odpadne padavinske vode, npr. tiste s parkirišč.

(5) Neonesnaženo padavinsko vodo se odvaja v ponikovalnice, odprte jarke in vodotoke. Kjer ponikanje padavinske vode ni možno, se vodo v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvaja v meteorno kanalizacijo oziroma v obstoječi mešani sistem kanalizacije. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno in padavinskih vod ni mogoče speljati v bližnji vodotok, se vode odvedejo razpršeno po terenu, vendar izven plazljivega in/ali erozijsko ogroženega območja.

(8) Odvajanje padavinskih voda je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki...).

(9) Stremeti je potrebno k zbiranju padavinske vode in njeni ponovni uporabi (sanitarna voda, zalivanje). V primeru javnih objektov je takšna raba obvezna.

III.3.1.7. Varstvo okolja in naravnih dobrin, obramba, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

101. člen (varstvo pred plazanjem 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.

(4) Za posege na stavbnih zemljiščih znotraj območij običajnih in zahtevnih protierozijskih zaščitnih ukrepov, prikazanih na karti strateškega dela OPN "V. Prikaz usmeritev za razvoj v krajini", se upoštevajo določila (1) odstavka tega člena.

III.3.1.8. Varovanje zdravja

106. člen (varovanje kakovosti zunanega zraka)

(1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor se upošteva predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(5) Pri ogrevanju objektov, pripravi tople vode in tehnoloških procesih se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti ali, kjer je to mogoče, zagotovi priključek na skupne kotlovnice.

107. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za posamezna območja osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, so določene na podlagi veljavnih predpisov o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Vrsta PNRP - kratica	Vrsta podrobnejše namenske rabe prostora - opis	Stopnja oz. območje varstva pred hrupom (SVPH)
Območja stavbnih zemljišč		
Aa, An, Ao	površine razpršene poselitve	III.

108. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(4) Pri načrtovanju poselitve v bližini elektroenergetskih in komunikacijskih vodov, objektov in naprav se upoštevajo stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem v skladu z veljavnimi predpisi, nanašajočimi se na elektroenergetsko sevanje, elektroenergetsko omrežje in elektronske komunikacije. Stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem (kratko: EMS) so glede na veljavni predpis o elektroenergetskem sevanju v okolju po posameznih vrstah PNRP opredeljene v tabeli v nadaljevanju.

Stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem	Vrsta podrobnejše namenske rabe prostora (kratica)
I. stopnja varstva – velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	SS, SB, SK, A, An, Ao, CD, CU, BC, BT, ZS, ZP, ZD, ZK
II. stopnja varstva – velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi elektromagnetnega sevanja bolj moteč	IG, IK, PC, PO, T, O, K1, K2, G, VC, VI

109. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Pri osvetljevanju objektov se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje in zagotovi osvetljevanje objektov v skladu predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja okolja.

110. člen (osončenje)

(1) Stanovanjske stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Z novogradnjami se obstoječim stavbam zagotavlja minimalno osončenost vsaj dve uri enega bivalnega prostora na dan 21. 12. Izjema pri tem so lahko stavbe na strmejših pobočjih in v ozkih dolinah.

Opis sladnosti z izvedbenim delom OPN:

Območje Občine Duplek je razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP). Izvorno območje lokacijske preveritve se v skladu z 51. členom in grafičnimi prikazi OPN Duplek nahaja v EUP SG-1/1 (Slovenske Gorice – gričevnati predel občine brez naselij).

V skladu z 52. členom OPN Duplek je za celotno območje občine določena (osnovna in podrobnejša) namenska raba prostora. Izvorno območje lokacijske preveritve ima določeno podrobnejšo namensko rabo Aa – površine razpršene poselitve.

Za podrobno namensko rabo stavbnih zemljišč z oznako Aa je v 65. členu OPN Duplek določeno, da so to površine razpršene poselitve, ki so namenjene tudi bivanju. Med dopustnimi objekti so navedene tudi (eno in dvo) stanovanjske prostostoječe stavbe. Skladno s 55. členom OPN so na stavbnih zemljiščih na celotnem območju občine dopustne gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije objektov, spremembe namembnosti objektov ter rušitve obstoječih objektov.

Predvidena ureditev, prizidava obstoječega stanovanjskega objekta, je glede namena in vrste objektov skladna z določili OPN Duplek. Predvidena ureditev bo načrtovana in izvedena tako, da bodo upoštevani vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ...) iz veljavnega OPN Duplek.

Predvidena je gradnja prizidka v približni velikosti 10 m x 15 m. Načrtovana ureditve bo upoštevala vsa relevantna določila iz OPN Duplek. Natančna velikost gradbene parcele bo določena v postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo, pri tem pa bodo upoštevana določila glede dopustne velikosti parcele, faktorja zazidanosti in zelenih površin iz OPN. Maksimalni faktor zazidanosti (FZ_{maks}) stavbne parcele je v skladu z določili drugega (2) odstavka 66. člena OPN Duplek lahko do vrednosti 0,40, minimalni delež zelenih površin (DZP_{min}) je 25 %, velikost parcele od 300 do 1.000 m².

Zemljišče je komunalno opremljeno. Predvidena ureditev (prizidek k stanovanjski hiši) ne bo imela samostojnih infrastrukturnih priključkov. Potrebni priključki na GJI bodo načrtovani skladno z določili OPN Duplek. Dostop do javne poti je obstoječ.

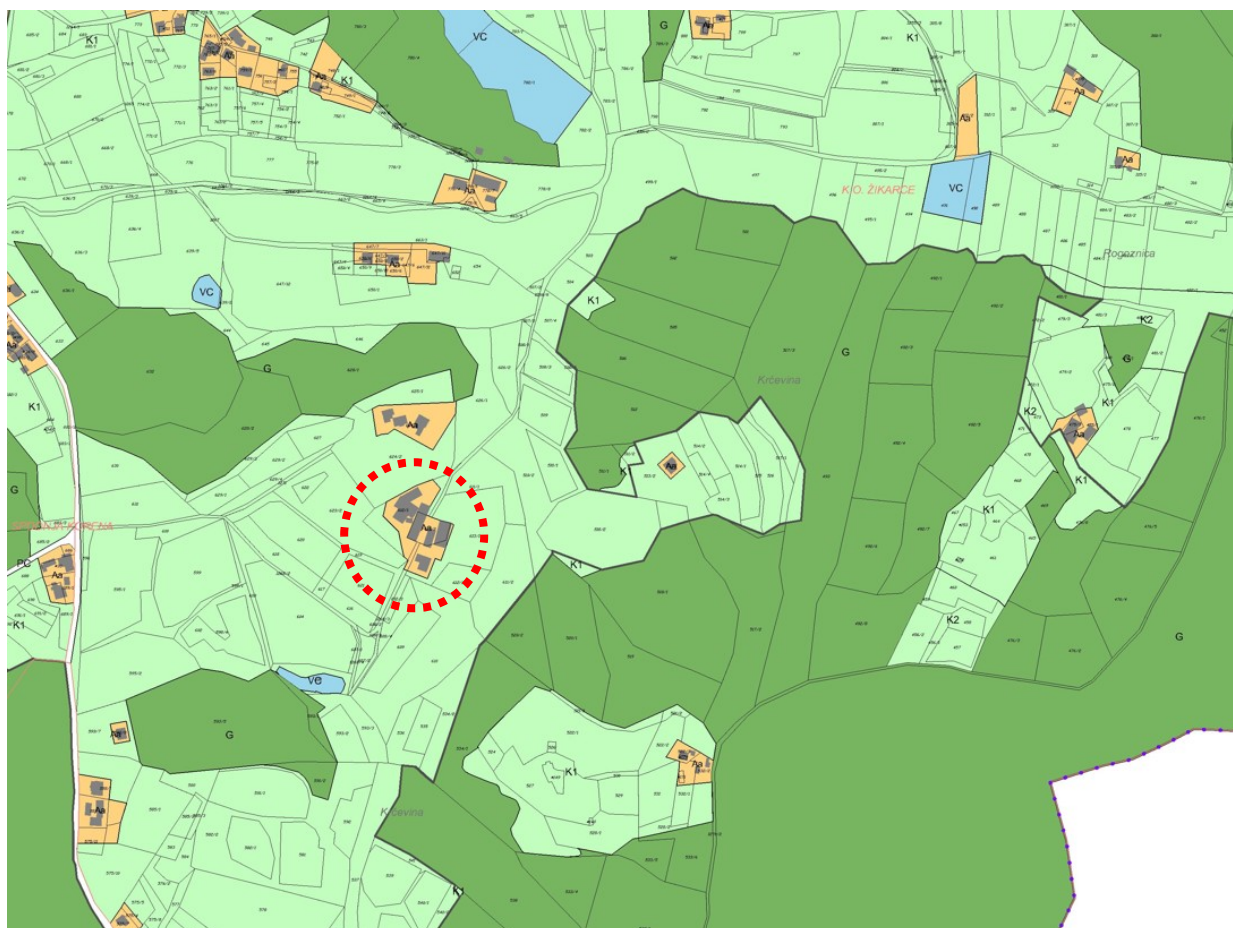
Načrtovana ureditev je skladna z OPN Duplek, ki predstavlja izvedbeni prostorski akt.

3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).

Iz kartografskega dela OPN Duplek je razvidno, da gre za območje posamične poselitve z namensko rabo Aa, ki se nahaja v EUP z oznako SG-1/1.



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

SD-4	meja in oznaka območja enote urejanja prostora (EUP)
SD-1/1	meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP, tj. podenote EUP (PEUP)
DLN, OPPN	PIP določeni z veljavnim samostojnim podrobnejšim prostorskim aktom (DLN – državnim lokacijskim načrtom; OPPN – občinskim podrobnim prostorskim načrtom)
OPPN	PIP določeni kot usmeritve za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

območja stanovanj	
SS	stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi
SK	površine podeželskega naselja
območja centralnih dejavnosti	
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti
CD	druga območja centralnih dejavnosti
območja proizvodnih dejavnosti	
IG	gospodarske cone
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
posebna območja	
BT	površine za turizem
BC	športni centri

območja zelenih površin	
ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP	parki
ZD	druge urejene zelene površine
ZK	pokopališča
območja prometnih površin	
PC	površine cest
PO	ostale prometne površine
T	območja komunikacijske infrastrukture
O	območja okoljske infrastrukture
A površine razpršene poselitve	
Aa	površine razpršene poselitve
An	površine razpršene poselitve – zaselek ali večji zaselek
Ao	površine razpršene poselitve – ostale (gradnja po l. 1967)

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1	najboljše kmetijska zemljišča
K2	druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G	gozdna zemljišča
----------	------------------

IV. OBMOČJA VODA

VC	celinske vode
VI	območja vodne infrastrukture

Slika 4: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Duplek (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Na območju enote posamične poselitve se nahaja obstoječ stanovanjski objekt in več gospodarskih objektov (skladišče za pridelke, hladilnica, strojna lopa). Vsi objekti so v lasti pobudnika lokacijske preveritve. Kmetijsko gospodarstvo je usmerjeno v intenzivno pridelavo sadja (predvsem jabolk), ki ga pridelujejo na cca 13,5 ha kmetijskih površin.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu in manjše širitve ob obstoječem gospodarskem objektu.

V skladu z OPN Duplek je gradnja prizidka dopustna le na stavbnem zemljišču, pri tem pa je na območju z namensko rabo Aa potrebno upoštevati tudi določilo glede faktorja izrabe (do 0,40) in deleža zelenih površin (najmanj 25 %) stavbne parcele. Velikost obstoječega stavbnega zemljišča ne zadošča navedenim pogojem. Zato je predvideno preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje za največ 20 % (vendar ne več kot 600 m²) glede na izvirno določen obseg.

Predvidena ureditev (gradnja prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu) predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na tem območju.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč. Predvidena ureditev bo oblikovana in v prostor umeščena v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Duplek.

Vrsta predlagane spremembe:

Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje in poveča tako, da se:

- na delu parcele št. 613/1, k.o. Žikarce, kjer je predvidena gradnja prizidka (vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta), predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 475,89 m² (sprememba iz K1 v Aa) – širitev 1;
- na delu parcele št. 613/1, k.o. Žikarce (severno od obstoječega gospodarskega objekta zaradi možnosti širitve tega objekta) predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 124,11 m² (sprememba iz K1 v Aa) – širitev 2.

Površina izvirnega območja:

- 5.570,83 m²

Površina spremembe:

- širitev 1:	+ 475,89 m ²
- širitev 2:	+ 124,11 m ²
<hr/>	
- skupaj sprememba stavbnega zemljišča:	+ 600,00 m ²

Delež spremembe / širitve:

- 10,77 % glede na površino izvirnega območja.

Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po preoblikovanju in širitvi znaša 6.170,83 m².



Sliki 5 in 6: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.



Slika 7: Prikaz objektov kmetijskega gospodarstva z označeno lokacijo predvidenega prizidka.

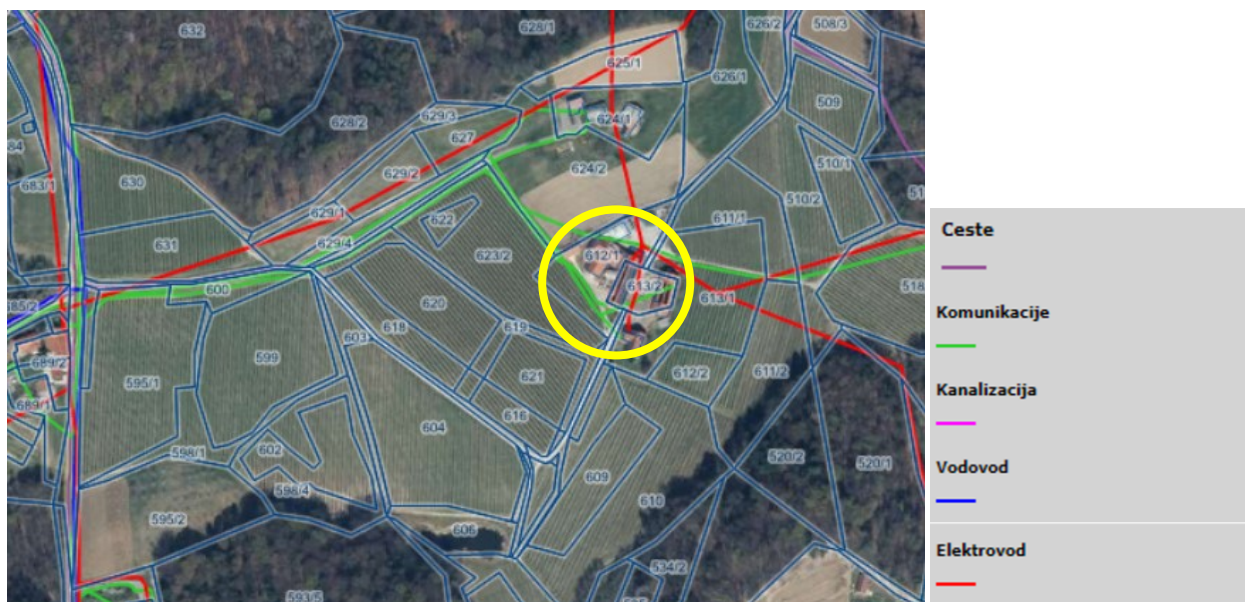
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

Pogoji iz 32. člena ZUreP-3	Utemeljitev upoštevanja
Ohranjanje/širitev obstoječih dejavnosti	<p>Površine razpršene poselitve (Aa) predstavljajo v gričevnatem delu občine (na območju Slovenskih goric) avtohtoni poselitveni vzorec v krajini. To so območja z nizko gostoto pozidave, namenjena predvsem bivanju in kmetijskim dejavnostim. Ohranjanje obstoječe razpršene poselitve je skladno z 12. členom OPN, pri čemer se ta v manjši meri zaokrožuje in dopolnjuje za potrebe dopustnih dejavnosti.</p> <p>Izvirno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP SG-1/1, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja. Na izvirnem območju LP se nahaja obstoječ stanovanjski objekt in več gospodarskih objektov (skladišče za pridelke, hladilnica, strojna lopa). Torej je bivanje že obstoječa, izvirna dejavnost.</p> <p>Lastnik obstoječega stanovanjskega objekta, ki je hkrati nosilec kmetijskega gospodarstva, namerava k obstoječemu objektu izvesti prizidavo. Namen predvidene prizidave je zagotovitev dodatnih bivalnih površin, ki so potrebne zaradi povečanih prostorskih potreb gospodinjstva. Obstoječi objekt namreč ne omogoča ustrezne razporeditve prostorov za vse člane gospodinjstva, zato je načrtovana prizidava namenjena izboljšanju bivalnih pogojev in zagotavljanju funkcionalne celovitosti stanovanjskega objekta. Gre za ureditev oz. gradnjo, ki je glede na namen dopustna v območju namenske rabe Aa, kot je to določeno v 65. in 66. členu OPN Duplek.</p> <p><i>S širitvijo območja stavbnih zemljišč, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve za namen gradnje prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje).</i></p>
Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	<p>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v jugozahodnem delu RPE naselja Žikarce. Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.</p> <p>V 70. členu OPN Duplek je določeno, da se na območju pEUP SG-1/1 stavbe oblikujejo po avtohtonih vzorcih (AV). Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju in umestitvi predvidene ureditve zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede umestitve v prostor, tipologije, velikosti in oblikovanja objektov, ki so določeni v 66., 67., 68., 70., 72. in 73. členu OPN Duplek.</p>

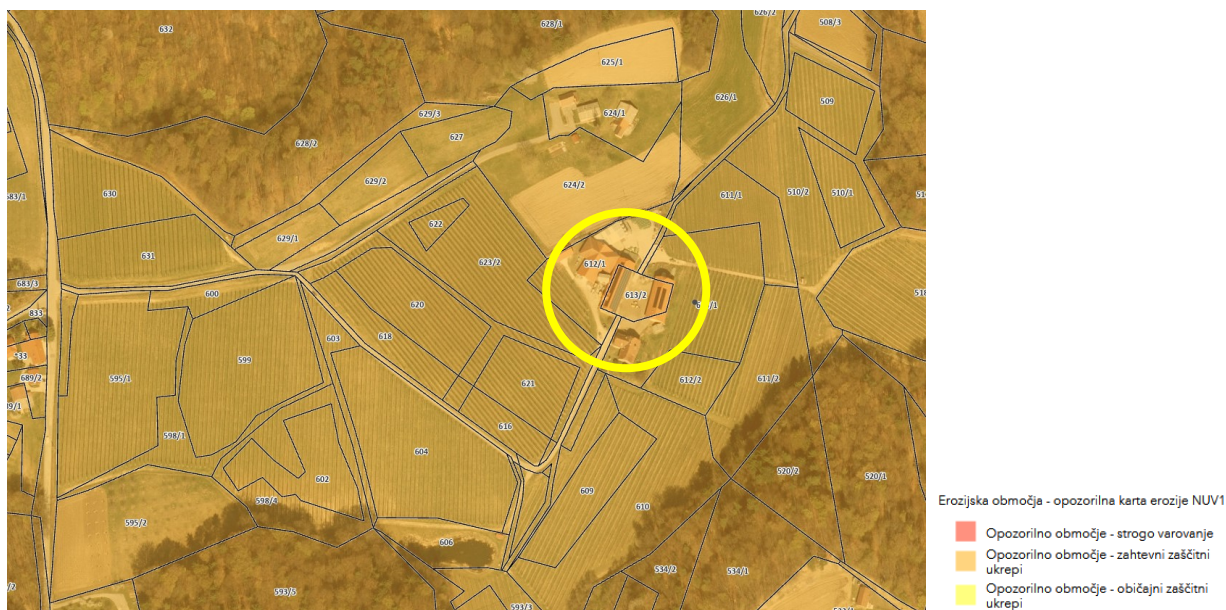
	<p><i>S predlaganim preoblikovanjem in širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</i></p>
Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve	<p>Območje obstoječe posamične poselitve je komunalno opremljeno (slika 8). Obstoječi stanovanjski objekt je priključen na omrežja GJI (elektro omrežje, komunikacijsko omrežje, vodovod).</p> <p>Odvajanje odpadnih vod je urejeno individualno, saj na območju ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja.</p> <p>Obstoječi stanovanjski objekt ima urejen dostop do javne poti JP582561 Žikarce (Kokol - Medved).</p> <p>Predvidena ureditev ne bo imela samostojnih priključkov na GJI.</p> <p><i>Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno, obstoječi stanovanjski objekt je priključen na vso potrebno GJI. Priključki na GJI, ki bodo potrebni za predvideno ureditev (prizidek k stanovanjskemu objektu), bodo izvedeni iz obstoječega stanovanjskega objekta.</i></p>
Fizične lastnosti zemljišča	<p>Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja v gričevnatem delu občine. Obstoječe stavbno zemljišče je umeščeno na izravnem terenu, na nadmorski višini približno 320 m.</p> <p>Območje posamične poselitve ima urejen dostop do javne poti JP582561 Žikarce (Kokol - Medved). Zaradi tega je zemljišče dobro dostopno.</p> <p>Na parceli št. 613/1 k.o. Žikarce je vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta predvidena gradnja prizidka. Lokacija prizidka je predvidena vzhodno na vzhodni strani obstoječega objekta, kjer teren rahlo pada.</p> <p>S predmetno LP se predlaga povečanje stavbnega zemljišča na način, da bo možna umestitev predvidene ureditve, ki bo upoštevala fizične lastnosti zemljišča, dostopnost in konfiguracijo terena.</p> <p><i>Pri širitvi stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštewane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</i></p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	<p>Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Duplek.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanih objektov ni pričakovati povečanega vpliva na kakovost zraka.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnega oziroma prekomernega hrupa.</p>

	<p>Vode: Poseg se načrtuje izven poplavnega in vodovarstvenega območja.</p> <p><i>Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.</i></p>
<p>Pravni režimi in varstvene usmeritve</p>	<p>Pravni varstveni režimi so bili upoštevani že pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve, prav tako pa bodo upoštevani tudi pri pripravi projektne dokumentacije.</p> <p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov, gozdnih rezervatov, območij varstva narave (EPO, Natura 2000, zavarovana območja, naravne vrednote).</p> <p>Območje LP se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (slika 9) ter na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (slika 10).</p> <p>Zaradi navedenega je bila v skladu s 101. členom OPN izdelana strokovna podlaga – Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025) (Priloga 2).</p> <p>V poročilu so navedeni pogoji temeljenja, in sicer, da bo objekt temeljen na temeljni plošči, ki nalega na izboljšano tamponsko blazino iz zmrzlinso odpornega materiala. Del prizidka je predviden na brežini, zato bo potrebno stopničasto prilagajanje višini terena. Naklon brežine naj ne presega razmerja 1:1,5, če ni predvidena dodatna oporna konstrukcija. Priporočena je izvedba bočnega opornega zidu ali oblikovanje terena v terasah, zaščiteneh z vegetacijo. Pri izkopu je potrebno zagotoviti enotno sestavo tal po celotnem planumu, da se preprečijo diferenčni posedki. Če bodo pri izkopu zaznane razlike v sestavi materiala, je potrebno izvesti dodatna poglobitev (stopničenje), ki se zapolni s peščeno-prodnato blazino. Po potrebi se lahko izvede tudi sanacija s pustim betonom. Na stiku med raščeni tlemi in tamponskim nasutjem naj se predvidi izvedba drenaže.</p> <p>V geološkem poročilu so podana tudi navodila za zemeljska dela in pripravo tamponskega nasutja.</p> <p>Meteornih, drenažnih in odpadnih vod se ne sme spuščati nekontrolirano po pobočju navzdol. Predvideti je potrebno zadrževalnik meteornih vod, saj so tla na lokaciji slabo prepustna. Preliv iz zadrževalnika naj se spelje v vodotok/gozd. Odpadne vode iz male čistilne naprave se lahko odvajajo v vodotok ali ponikajo s plitvo podzemno irigacijo.</p> <p>Geološko poročilo ugotavlja, da ob upoštevanju vse predlaganih omilitvenih ukrepov in priporočil ter v odsotnosti nenadzorovanih in</p>

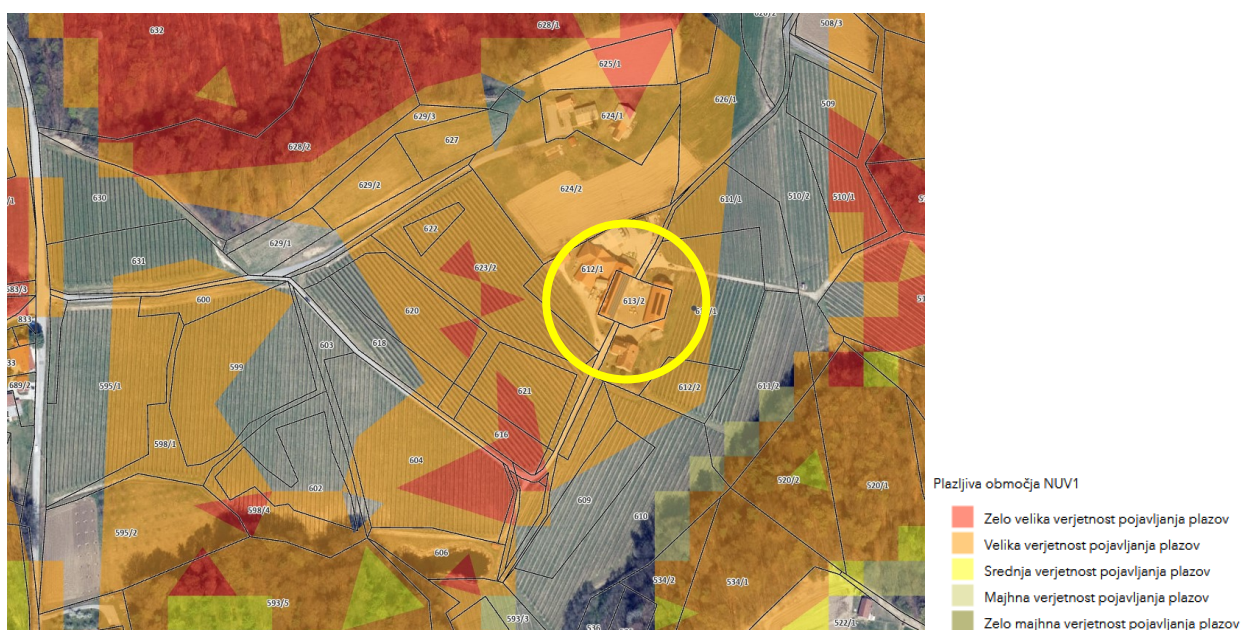
	<p>nepredvidenih posegov novogradnja prizidka ne bo negativno vplivala na stabilnost zemljišča, erozijsko ogroženost bližnje okolice ter obstoječe objekte in okoliški teren.</p> <p>V skladu z geološkim poročilom je potrebno, ko bo znana dokončna zasnova in projektne obremenitve objekta na temeljna tla, izdelati geotehnični načrt temeljenja, ki bo vključeval:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izbrano vrsto temeljenja (plitvo ali globoko temeljenje), - stabilnostno analizo in preveritev mejnih stanj nosilnosti in uporabnosti. <p>V fazi DGD/PZI je potrebno vse ugotovitve uskladiti s projektantom/statikom ter preveriti mejno stanje nosilnosti in uporabnosti glede na dejanske obtežbe in prostorsko umestitev objekta. Med gradnjo je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor.</p> <p>Boniteta zemljišča na območju lokacijske preveritve je 49 (slika 11). Priloženo je mnenje o utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (Priloga 1).</p> <p><i>Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Duplek ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</i></p>
--	--



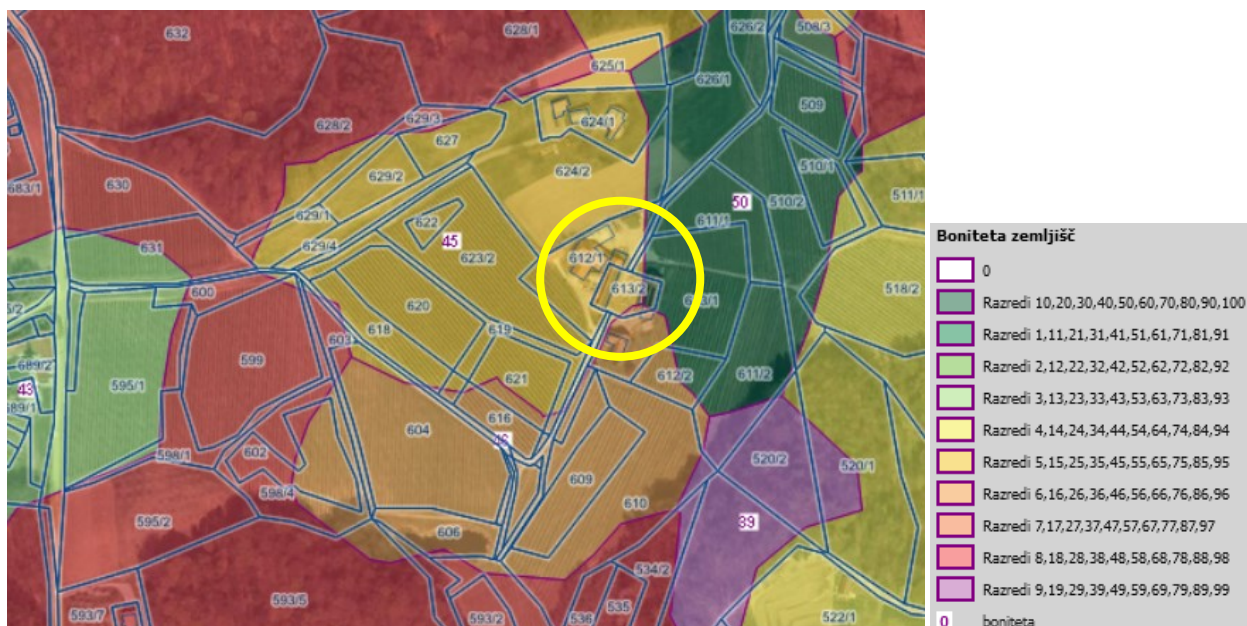
Slika 8: Prikaz komunalne opremljenosti območja obdelave (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 9: Prikaz erozijskih območij (Vir: www.evode.gov.si).



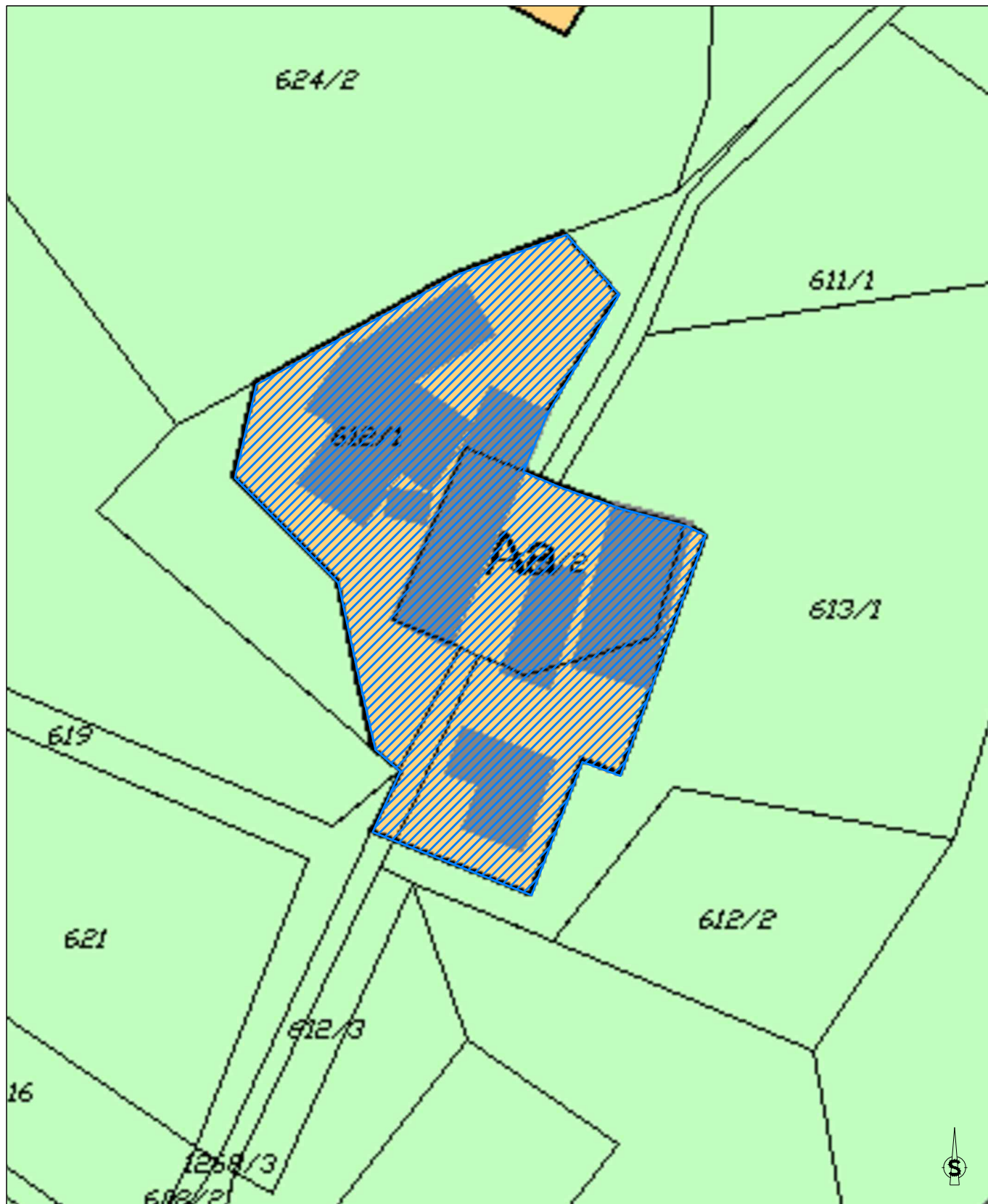
Slika 10: Prikaz plazljivih območij (Vir: www.evode.gov.si).



Slika 11: Prikaz bonitete zemljišč (Vir: www.geoprostor.net).

4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

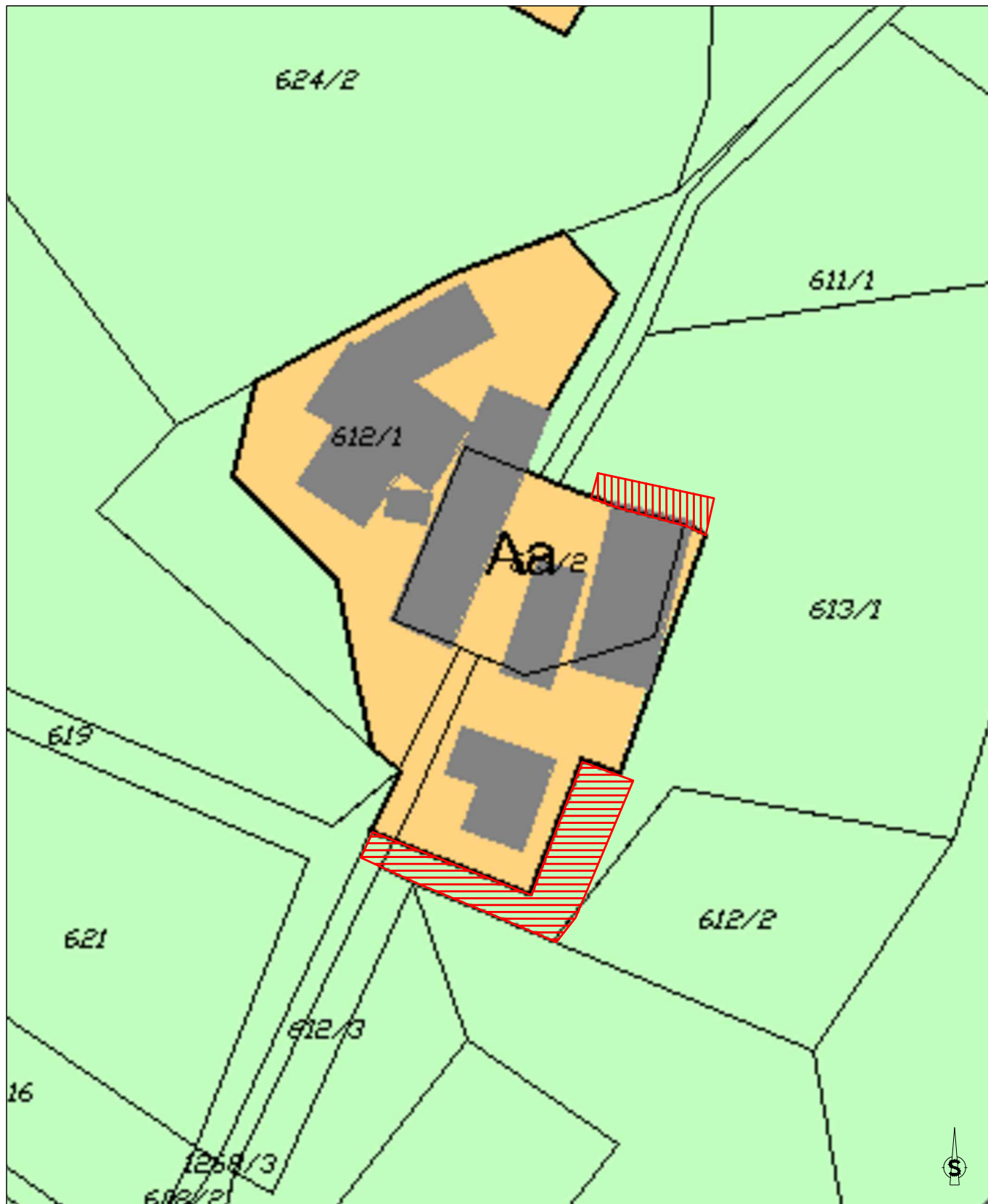
- Karta 1: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 2: Prikaz širitve izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 4: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve in širitve območja posamične poselitve na izseku iz geodetskega načrta št. Geo0120-Gp48/24 z dne 14. 11. 2024, GEO SISTEMI, geodezija, informatika, Samo Lenarčič s.p.
- Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:1.000



LEGENDA:


	zemljiški kataster
	kataster stavb
	enota urejanja prostora
	Aa površine razpršene poselitve
	K1 najboljša kmetijska zemljišča
	K2 druga kmetijska zemljišča
	G gozdna zemljišča
	izvorno območje lokacijske preveritve (5.570,83 m ²)

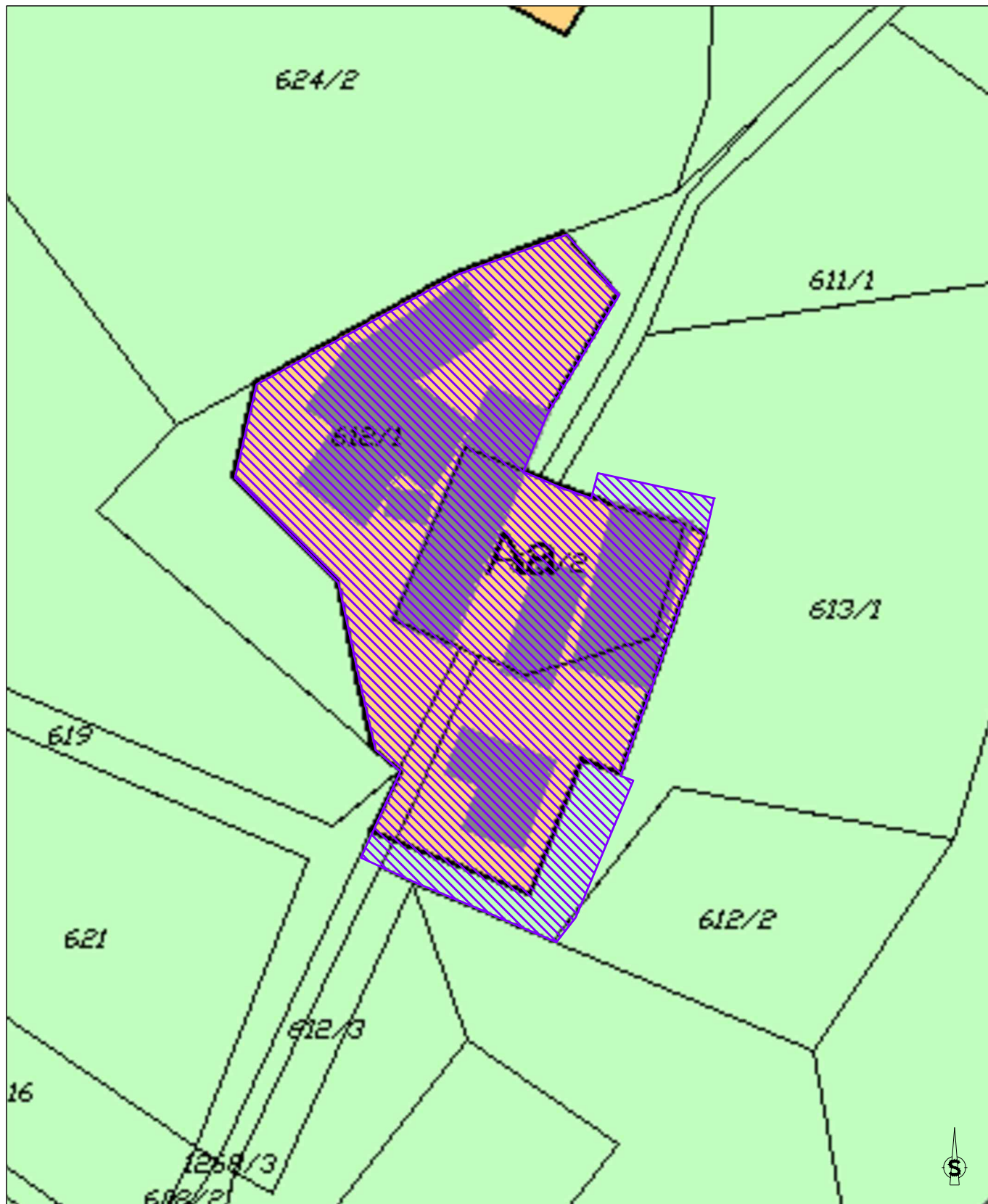
IZDELOVALEC:	STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o.Žikarce
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK , univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2025-10-ELP
DATUM:	oktober 2025
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	1



LEGENDA:


613/1	zemljiški kataster
	kataster stavb
SG-1/1	enota urejanja prostora
Aa	površine razpršene poselitve
K1	najboljša kmetijska zemljišča
K2	druga kmetijska zemljišča
G	gozdna zemljišča
	širitev območja stavbnega zemljišča (475,89 m ²)
	širitev območja stavbnega zemljišča (124,11 m ²)

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o.Žikarce
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ ŠIRITVE IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2025-10-ELP
DATUM:	oktober 2025
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	2



LEGENDA:


613/1	zemljiški kataster
	kataster stavb
SG-1/1	enota urejanja prostora
Aa	površine razpršene poselitve
K1	najboljša kmetijska zemljišča
K2	druga kmetijska zemljišča
G	gozdna zemljišča
	preoblikovana in spremenjena oblika območja stavbnega zemljišča 6.170,83 m ²

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplex na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o.Žikarce
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2025-10-ELP
DATUM:	oktober 2025
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	3



LEGENDA:


- 613/1 zemljiški kataster
kataster stavb
izvorno območje lokacijske preveritve (5.570,83 m²)
širitev območja stavbnega zemljišča (475,89 m²)
širitev območja stavbnega zemljišča (124,11 m²)

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o.Žikarce
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN ŠIRITVE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ GEODETSKEGA NAČRTA ŠT. Geo0120-Gp48/24 Z DNE 14.11.2024, GEOSISTEMI
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2025-10-ELP
DATUM:	oktober 2025
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4



LEGENDA:

- 613/1 zemljiški kataster
- kataster stavb
- izvorno območje lokacijske preveritve (5.570,83 m²)
- širitev območja stavbnega zemljišča (475,89 m²)
- širitev območja stavbnega zemljišča (124,11 m²)
- ← dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste
- elektroenergetski vodi
- prizidek k obstoječi hiši

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Duplek na parcelah št. 613/1 in 1268/3, obe k.o.Žikarce
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2025-10-ELP
DATUM:	oktober 2025
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	5

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve*
TIP	3	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja** <i>Določa se samo za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (NAMEN=1; pri ostalih namenih je vrednost 0).</i>
POV	475,89	124,11	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico)

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
4	Načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč na podlagi prve alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS
5	Načrtovanje vodne infrastrukture na podlagi druge alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS

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	Manjša širitev območja stavbnih zemljišč oz. manjša sprememba podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev
5	Določitev nove izvedbene regulacije prostora na območju objektov za odstranitev za tiste objekte, za katere se določa nadomestitev s to lokacijsko preveritvijo
6	Določitev namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev za območja vodne infrastrukture

5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/23), ki je objavljena na spletnem portalu:

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=256794

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantov vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	SG-1	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	SG-1/1	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	5.570,83	Površina območja v m ²

5.3. 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.

6. PRILOGE

- Priloga 1: Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 75-5/2025, datum: 3. 6. 2025)
- Priloga 2: Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025)
- Priloga 3: Geodetski načrt (izdelal: GEO SISTEMI, geodezija, informatika, Samo Lenarčič s.p., št. načrta: Geo0120-Gp48/24, datum: 14. 11. 2024)

Priloga 1: Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva (izdelal: Kmetijsko gozdarski zavod Maribor, št. dokumenta: 75-5/2025, datum: 3. 6. 2025)

OBRAZEC UTEMELJENOSTI POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka dokumenta	75-5/2025
2. KMG- MID	100286350
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) Površina zemljišča	Skupna površina GERK-ov, ki jih obdeluje kmetijsko gospodarstvo, znaša 14,35 ha. Od tega je 0,62 ha njiv, 13,54 ha intenzivnega sadovnjaka in 0,18 ha trajnega travnika. (Vir: RKG, vpogled 2. 6. 2025)
b) Stalež živine, pridelek	Kmetija nima živine in je usmerjena v intenzivno sadjarsko pridelavo. Glavni pridelek predstavlja jabolko, pridelano na skupni površini 13,54 ha intenzivnega sadovnjaka. (Vir: Zbirna vloga 2024)
c) Objekti na kmetijskem gospodarstvu, strojna opremljenost	Na kmetijskem gospodarstvu se nahaja več gospodarskih objektov, med njimi skladišča za pridelke, hladilnica ter strojna lopa. Kmetija razpolaga z ustrezno in popolno mehanizacijo, potrebno za intenzivno obdelavo sadovnjakov, vključno z vsemi osnovnimi stroji za obrezovanje, škropljenje, košnjo, obdelavo medvrstnega prostora in spravilo pridelka.
d) Naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	Gre za intenzivno sadjarsko kmetijo, ki se aktivno pripravlja na medgeneracijski prenos. Kmetijo bo v prihodnjem obdobju oče predal sinu, ki se že vključuje v delo na kmetiji in kaže interes za nadaljnji razvoj ter posodobitev kmetijskega gospodarstva.
e) Dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Na kmetiji je registrirana dopolnilna dejavnost, in sicer storitev predelave in konzerviranja sadja in zelenjave. (Vir: izpis iz Registra dopolnilnih dejavnosti)
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) Namen, velikost in kapaciteta objekta	Predlagani poseg zajema povečanje obstoječega stanovanjskega objekta z izgradnjo prizidka. Večina prizidka bo umeščena na stavbno zemljišče, deloma pa se bo objekt razširil tudi na kmetijsko zemljišče, in sicer na parc. št. 613/1, k.o. Žikarce (690). Namen prizidka je zagotoviti dodatne bivalne prostore zaradi povečanja potreb gospodinjstva.
b) Utemeljenost naložbe	Zaradi pomanjkanja bivalnih prostorov za mladega prevzemnika na kmetiji je

	<p>predvidena razširitev stanovanjskega objekta, pri čemer bo manjši del prizidka posegal na kmetijsko zemljišče. Utemeljenost naložbe temelji na potrebi po zagotavljanju ustreznih bivalnih pogojev za mladega prevzemnika, ki bo nadaljeval kmetijsko dejavnost. Prizidek bo umeščen na parcelo št. 613/1, k.o. Žikarce (690). Parcela v celoti meri 8.256 m² in je po namenski rabi razvrščena kot:</p> <ul style="list-style-type: none">- 15,1 % površine razpršene poselitve,- 84,9 % najboljša kmetijska zemljišča, z bonitetno oceno 49. <p>Poseg na kmetijsko zemljišče bo izveden v neposredni bližini obstoječega objekta, v manjšem obsegu in izključno za potrebe bivalnega prostora za mladega prevzemnika.</p>
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	<p>Kmetija si prizadeva rešiti stanovanjsko problematiko z zagotovitvijo ustreznih bivalnih pogojev za mladega prevzemnika, ki se bo aktivno vključil v nadaljnji razvoj in upravljanje kmetijskega gospodarstva. KGZS – Zavod Maribor, na podlagi vloge vlagatelja, podatkov iz uradnih evidenc ter izjave vlagatelja o razvojnih ciljih kmetije, podaja mnenje k pobudi za razširitev obstoječega stanovanjskega objekta z izgradnjo prizidka na delu parcele št. 613/1, k.o. Žikarce (690). Obrazec se izdaja izključno za potrebe trajnega poslovanja kmetije, da se omogoči kmetovanje na območju.</p>

Kraj in datum: Maribor, 3. 6. 2025

Gregor Kramberger, mag.
kmet.

Žig:



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

Priloga 2: Geološko poročilo o preiskavah tal (izdelal: GEOMET d.o.o., št. načrta: 233-6/2025, datum: junij 2025)

GEOLOŠKO POROČILO O PREISKAVAH TAL

INVESTITOR

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OBJEKT

Stanovanjski objekt

ŠT. NAČRTA

233-6/2025

DATUM

junij 2025

PROJEKTANT GEOTEHNIČNEGA NAČRTA

GEOMET, d. o. o.

Goručanova ulica 10, 3000 Celje

Tel: 031 412 046

e-mail: info@geomet.si



POOBlašČENI INŽENIR NAČRTA

Janja Marolt, univ. dipl. inž. geol.

RG - 0128

JANJA MAROLT univ. dipl. inž. geol. IZS RG0128
--



PRILOGA 1C

S.1 NASLOVNA STRAN NAČRTA

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Stanovanjski objekt
kratek opis gradnje	Prizidava enostanovanjske stavbe
vrsta gradnje	<input type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT <input checked="" type="checkbox"/> NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA <input type="checkbox"/> REKONSTRUKCIJA <input type="checkbox"/> SPREMEMBA NAMEMBOSTI <input type="checkbox"/> ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA <input type="checkbox"/> LEGALIZACIJA <input type="checkbox"/> MANJŠA REKONSTRUKCIJA

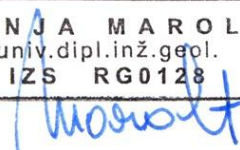
PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije	DGD
številka projekta	2695-057/2024

PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta	7 Načrt s področja geotehnike in geotehnologije
naziv načrta	Geološko poročilo o preiskavah tal Erozijsko poročilo in mnenje o plazovitosti terena
številka načrta	233-6/2025
datum izdelave	junij 2025
datum spremembe	

PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

ime in priimek pooblaščenega inženirja	Janja Marolt, univ. dipl. inž. geol.
identifikacijska številka	RG - 0128
podpis pooblaščenega inženirja	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> JANJA MAROLT univ. dipl. inž. geol. IZS RG0128 </div> 

KAZALO

1	UVOD	1
2	PROSTORSKI PODATKI	1
3	GEOLOŠKE ZNAČILNOSTI	1
4	GLOBINA PRODIRANJA MRAZA	2
5	HIDROGEOLOŠKO OZADJE.....	3
5.1	POVRŠINSKE VODE.....	3
5.2	PODTALNE VODE.....	3
5.3	HIDROGEOLOŠKE ENOTE	3
6	SEIZMIČNOST TAL.....	3
7	VODOVARSTVENA OBMOČJA.....	3
8	POPLAVNO OBMOČJE.....	3
9	EROZIJSKA OGROŽENOST	4
10	STABILNOST OBMOČJA	4
11	TERENSKÉ PREISKAVE.....	5
11.1	PROSPEKCIJA TERENA Z INŽENIRSKO – GEOLOŠKIM OGLEDOM	5
11.2	SONDAŽNI RAZKOPI	5
11.2.1	OPIS SESTAVE TAL	5
12	VREDNOTENJE GEOTEHNIČNIH PODATKOV.....	6
13	GEOTEHNIČNI POGOJI TEMELJENJA OBJEKTA.....	6
14	NAVODILA ZA ZEMELJSKA DELA IN PRIPRAVA TAMPONSKEGA NASUTJA	7
15	PROJEKTNÁ NOSILNOST TEMELJNIH TAL	7
16	POSEDKI OBJEKTA.....	8
17	ODVAJANJE ODPADNIH, METEORNIH IN DRENAŽNIH VOD	8
18	ZAKLJUČEK.....	9

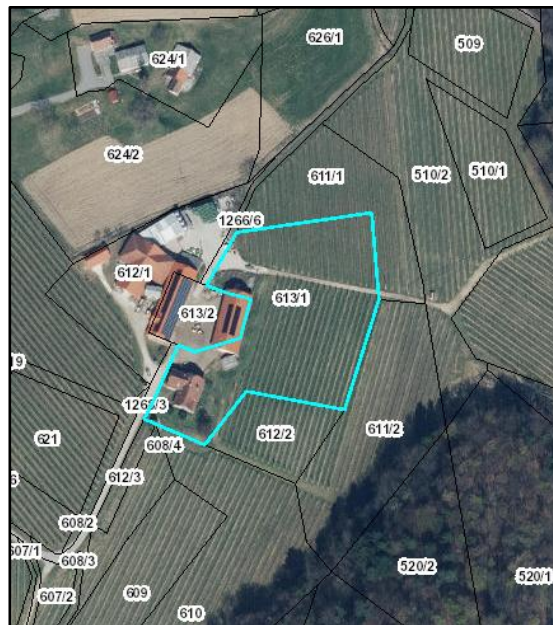
PRILOGE

G.1. Inženirsko-geološki prerez

FOTODOKUMENTACIJA

1 UVOD

Junija 2025 smo si ogledali zemljišče s par. št. **613/1** k. o. 690-**Žikarce** (Duplek), najbližji naslov je objekt s HŠ Žikarce 75, 2242 Zgornja Korena. Investitor načrtuje prizidavo enostanovanjske stavbe na obstoječi lokaciji.



Sliki 1 in 2: Topografska karta in ortofoto posnetek

Poročilo je izdelano na osnovi:

- podrobnega terenskega ogleda lokacije,
- DGD: Prizidava enostanovanjske stavbe, št. pr.: 2695-057/2024, januar 2025, projektant: Arhitekturni Biro Marinič d.o.o., odgovorni projektant: Božidar Marinič PA UDIA ZAPS A-0474, izvajalec: SPIGRAD Simon Spindler s.p., Vinarje 5, 2000 Maribor
- podatkov pridobljenih iz osnovne geološke karte Slovenije (OGK - list Maribor in Leibnitz).

2 PROSTORSKI PODATKI

Predvideni objekt se nahaja na ravninskem terenu v naselju Žikarce, občina Duplek, na povprečni nadmorski višini 319.8 m. Lokacija je dostopna po javnih dovoznih poteh, z urbanistično urejenostjo območja, ki vključuje bližino cestne infrastrukture, komunalnih priključkov itd.

3 GEOLOŠKE ZNAČILNOSTI

Na podlagi ogleda območja, ogleda izdelanih razkopov in pregleda geološke karte širšega območja (geološka karta Slovenije, list Ljubljana) ocenjujemo, da je širše obravnavano območje v osnovi zgrajeno iz peščenega laporja, peska in proda miocenske starosti (M3/1), ki predstavlja pretežno klastične sedimente, značilne za miocensko obdobje. Gre za ohlapno do srednje sprijete plasti, ki vključujejo menjavanje bolj finih lapornih in grobih prodnatih slojev. Takšne plasti imajo pogosto zmanjšano nosilnost

in povečano stisljivost, zato lahko lokalno predstavljajo geotehnične izzive, kot so posedanje in zmanjšana stabilnost temeljnih tleh.

Jugovzhodno, na območju Predni vrh (406 m n. v.) in Grmada (460 m n. v.), se nahaja enota, opisana kot pesek, prod, konglomerat z vložki gline pliocenske starosti (PI). To zaporedje sedimentov je rezultat pretekle rečne dejavnosti in je značilno po neenakomerni sestavi, kjer se grobi materiali (pesek, prod, konglomerat) izmenjujejo s finimi glinenimi vložki.

Severovzhodno, v strugah reke Rogoznica, se nahajajo sedimenti, ki jih opredeljujemo kot aluvij holocenske starosti (al). Ti sedimenti so sestavljeni iz različnih frakcij peska, melja in gline ter so večinoma slabo konsolidirani.

Jugozahodno, kjer poteka reka Drava, se pojavljajo rečne terase in dodatni aluvialni sedimenti (t, al). Terasni sedimenti so nekoliko bolj konsolidirani kot svež aluvij, vendar je njihova sestava prav tako heterogena, z menjavanjem proda, peska, glin in organskih vključkov.



Legenda:

al	Aluvij
t	Rečne terase
PI	Pesek, prod, konglomerat, vložki gline
M ₃	Peščen lapor, pesek in prod

Slika 3: Izsek iz geološke karte Slovenije (List Maribor in Leibnitz)

4 GLOBINA PRODİRANJA MRAZA

Glede na karto informativnih globin prodiranja mraza RS (vir: TSC 06.512:2003) znaša globina prodiranja mraza na obravnavanem območju okoli 75 cm.

5 HIDROGEOLOŠKO OZADJE

5.1 POVRŠINSKE VODE

V neposredni okolici objekta ni površinskih vodnih tokov, izvirov ali močil. Najbližji vodotok se nahaja približno 110 m vzhodno od obravnavanega območja, v smeri jug–sever, vzhodno od predvidene lokacije gradnje.

5.2 PODTALNE VODE

- S konkretnimi podatki o gibanju nivoja podzemne vode ne razpolagamo, saj v bližini ni opazovalnih objektov.
- Viseča podtalnica lahko občasno nastane zaradi infiltracije meteorne vode skozi površje.

Priporočila za gradnjo

- Naravna konfiguracija terena omogoča iztekanje površinskim in podzemnim vodam.
- Lokalni vodonosniki se lahko pojavijo v zemljini z razpokami ali poroznostjo, kar zahteva zajetje in kontrolirano odvajanje.
- Dotoke precejnih talnih vod je med gradnjo potrebno zajeti in kontrolirano odvesti.

5.3 HIDROGEOLOŠKE ENOTE

Na obravnavanem območju ločimo hidrogeološke enote glede na njihovo vodoprepustnost:

Glinast pesek: Medzrnska poroznost; srednja do zelo visoka vodoprepustnost.

6 SEIZMIČNOST TAL

Obravnavano področje je po EMS-98 lestvici (European Macroseismic Scale) uvrščeno v **7. stopnjo** seizmične intenzitete, kjer lahko pričakujemo seizmične pospeške do **0.200 g**.

Podatki temeljijo na kartah ARSO 2021, ki so izdelane v skladu z evropskim standardom Eurocode 8 (EC8). Karta je prilagojena trdnim tlom (A kategorija po EC8).

Po seizmični mikrorajonizaciji je obravnavano območje razvrščeno v **C tip tal**.

7 VODOVARSTVENA OBMOČJA

Obravnavana lokacija se ne nahaja znotraj nobenega vodovarstvenega območja, določenega s predpisi Vlade RS.

V okolici obravnavanega območja ni evidentiranih vodnih zajetij.

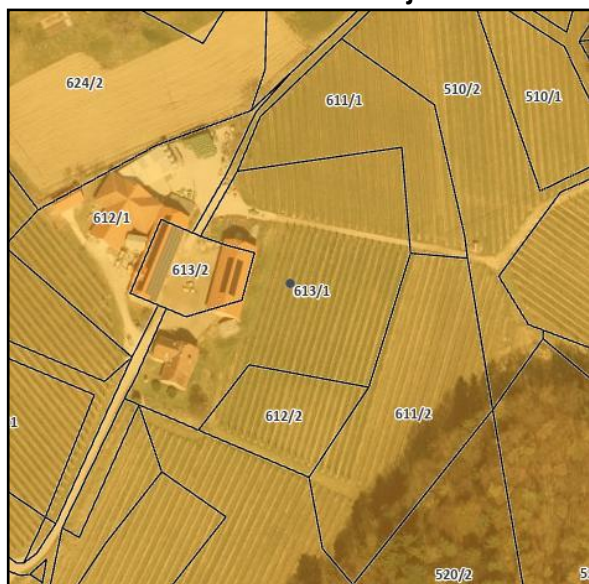
8 POPLAVNO OBMOČJE

Obravnavano zemljišče nameravane gradnje **se ne nahaja** na poplavno ogroženem območju.

9 EROZIJSKA OGROŽENOST

Na podlagi opozorilne karte erozije NUV1 je obravnavano zemljišče opredeljeno kot:

- **Zahtevno zaščiteno območje:** Zahteva zahtevne zaščitne ukrepe.



Slika 4: Karta erozijske ogroženosti

Legenda:

Ogrožena območja

Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1

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

10 STABILNOST OBMOČJA

Glede na opozorilno karto plazovitosti NUV1 je na obravnavanem območju **velika verjetnost pojavljanja plazov**.



Slika 5: Opozorilna karta pojavljanja plazov

Legenda:

Plazljiva območja NUV1

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

11 TERENSKÉ PREISKÁVE

11.1 PROSPEKCIJA TERENA Z INŽENIRSKO – GEOLOŠKIM OGLEDOM

Obravnavana lokacija je pozicionirana na že obstoječem nasutju, kar lahko vpliva na stabilnost terena. Med terenskim ogledom nismo zaznali vidnih znakov globalne nestabilnosti, kot so odlomni robovi, razmočenost terena, nagubano površje ali zastajanje vode.

Širše površje na območju predvidene gradnje je v celoti pokrito s travo, kar zmanjšuje erozijsko ogroženost.

11.2 SONDAŽNI RAZKOPI

Na mestu predvidene izgradnje objekta je bil izdelan sondažni razkop S-1 do globine 2.0 m. Razkop smo geološko pregledali, fotografirali in izvedli geotehnični vizualni popis zemljin.


Prisotnost podzemne vode

- Med izvedbo sondažnega razkopa ni bil zaznan dotok proste gladine podtalne vode.

11.2.1 OPIS SESTAVE TAL

V razkopih se pod zgornjo plastjo humusa nahaja svetlo rjava plast glinastega peska (SC), ki na cca 1.5 preide v plast peščenega laporja.

Preglednica 1: Popis sondažnega razkopa S-1

Globina (m)		Klasifikacija ASTM	Litološka sestava	
0.0	0.1	h	Humus	
0.1	1.5	SC	Svetlo rjav glinast pesek-sivica	
1.5	2.0	lapor	Peščen lapor	

12 VREDNOTENJE GEOTEHNIČNIH PODATKOV

Za zemljine in hribine, ki se pojavljajo na območju gradnje podajamo razpon vrednosti geomehanskih parametrov. Pri oceni parametrov smo si pomagali tudi s podatki meritev izvedenih v podobnih geoloških enotah.

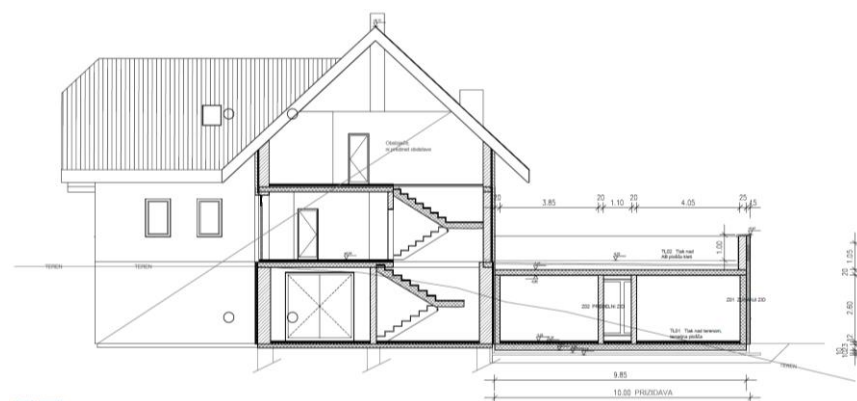
Preglednica 2: Razpon vrednosti geomehanskih parametrov

Opis plasti	Globina plasti [m]	Prostorninska teža γ [kN/m ³]	Kohezija c [kPa]	Strižni kot ϕ [°]	Nedr. strižna trdnost c_u [kPa]	Enosna tlačna trdnost q_u [kPa]	Modul stisljivosti E_{oed} [MPa]	Koeficient prepustnosti k [m/s]
Meljast/Glinast pesek SM, SC (sr. gos.)	0.1-1.5	19	5	24-28	-		3-6	$1 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-7}$
Lapornat peščenjak Ms/Ss	1.5-2.0	22	20	35	-		40	$1 \times 10^{-6} - 1 \times 10^{-8}$

13 GEOTEHNIČNI POGOJI TEMELJENJA OBJEKTA

POVZETEK NAČRTOVANE GRADNJE: Gre za gradnjo prizidka tlorisnih dimenzij 10.0 m x 15.24 m. Območje že obstoječega objekta in predvidenega objekta je nasuto, teren je pod naklonom.

Kota pritličja znaša $\pm 0.00 = 322.97$ m n. v.



Slika 4: Prečni prerez A-A, (vir: DGD: Prizidava enostanovanjske stavbe, št. pr.: 2695-057/2024, januar 2025, projektant: Arhitekturni Biro Marinič d.o.o.)

POGOJI TEMELJENJA OBJEKTOV:

Objekt bo temeljen na temeljni plošči, ki nalega na izboljšano tamponsko blazino iz zmrzlinso odpornega materiala. Vzhodni del prizidka se nahaja na strmejši brežini, zato bo zaradi naklona potrebno stopničasto prilagajanje višini terena.

Pred izvedbo temeljev je treba posebno pozornost nameniti kakovostni izvedbi tamponskih plasti. Tamponski material naj bo drobljenec frakcije 0/125 mm do 0/32 mm, vgrajen po slojih debeline do 30 cm. Na stik raščanih tal in tamponske plasti se položi filtrirni geotekstil z natezno trdnostjo najmanj 14 kN/m, ki bo preprečeval mešanje materialov ter zmanjšal tveganje za posedanje.

V delu prizidka, ki se nahaja na brežini, naj bo nasip izveden stopničasto, sloj za slojem, ter ustrezno zaklinjen v lapornata tla. Naklon brežine naj ne presega razmerja 1:1,5, če ni predvidena dodatna oporna

konstrukcija. Priporočamo izvedbo bočnega opornega zidu (npr. AB zid višine cca 1,5 m z drenažnim pasom) ali oblikovanje terena v terasah, zaščiteneh z vegetacijo.

Zbitost tamponskih slojev naj se preverja z meritvami z dinamično ploščo; zahtevan dinamični deformacijski modul E_{vd} je najmanj 35 MPa.

Pri izkopu je treba zagotoviti enotno sestavo tal po celotnem planumu, da se preprečijo diferenčni posedki. Če se pri izkopu zaznajo razlike v sestavi materiala, naj se izvede dodatna poglobitev (stopničenje), ki se zapolni s peščeno-prodnato blazino. Po potrebi se lahko izvede tudi sanacija s pustim betonom.

Na stiku med raščenimi tlemi in tamponskim nasutjem naj se predvidi izvedba drenaže.

14 NAVODILA ZA ZEMELJSKA DELA IN PRIPRAVA TAMPONSKEGA NASUTJA

- Pred začetkom del odstraniti humus v celoti do čistega raščenega terena.
- Položiti geotekstil z natezno trdnostjo min. 14 kN/m, preklop min. 50 cm, brez poškodb.
- Vgradnja tamponskega materiala (frakcija od 0/125 do 0/32 mm), po plasteh max. 30 cm, vsaka plast mora biti zgoščena do E_{vd} ≥ 35 MPa. Meritve z dinamično ploščo naj se izvajajo na 10 m² vsakega planuma ali vsaj 2x na objekt.
- Na brežinah izdelati stopničaste nasipe z zaklinjanjem, dodatno zaščititi z juto/kokosovo mrežo in ozeleniti.
- Po izvedbi tamponske plasti mora biti površina izravnana, ravna, brez ločnih poglobitev, z minimalnim naklonom navzven (za zbiranje meteornih vod).

15 PROJEKTNA NOSILNOST TEMELJNIH TAL

Projektna nosilnost tal:

Nosilnost temeljnih tal smo izračunali po analitični metodi podani v standardu SIST EN 1997-1 v dodatku D (PP2) ob predpostavljenih obtežbah.

Izračunane projektne nosilnosti - projektni odpor temeljnih tal karakterističnih temeljev, so podane v spodnji preglednici. Projektna nosilnost tal je zadostna in ne bo dosežena.

Preglednica 3: Projektna nosilnost tal

Temeljna plošča		Širina temelja	Dolžina temelja	Globina temelja	Projektna nosilnost temelja	Projektna nosilnost temeljnih tal
H _B	V _d [kN]	B [m]	L [m]	D [m]	R _d	R _d /A'
1296kN	6482kN	10.0m	15.2m	1.0m	35440kN	234kPa

Izračunana projektna nosilnost temeljih tal ob podanih karakteristikah je

$$R_d/A' = 233.97 \text{ kPa}$$

16 POSEDKI OBJEKTA

Objekt bo temeljen v stisljivih glinastih peskih, kjer so ocenjeni posedki do 3 cm (ob obtežbi 50 kPa) in se bodo vršili v daljšem časovnem obdobju (do 5 let).

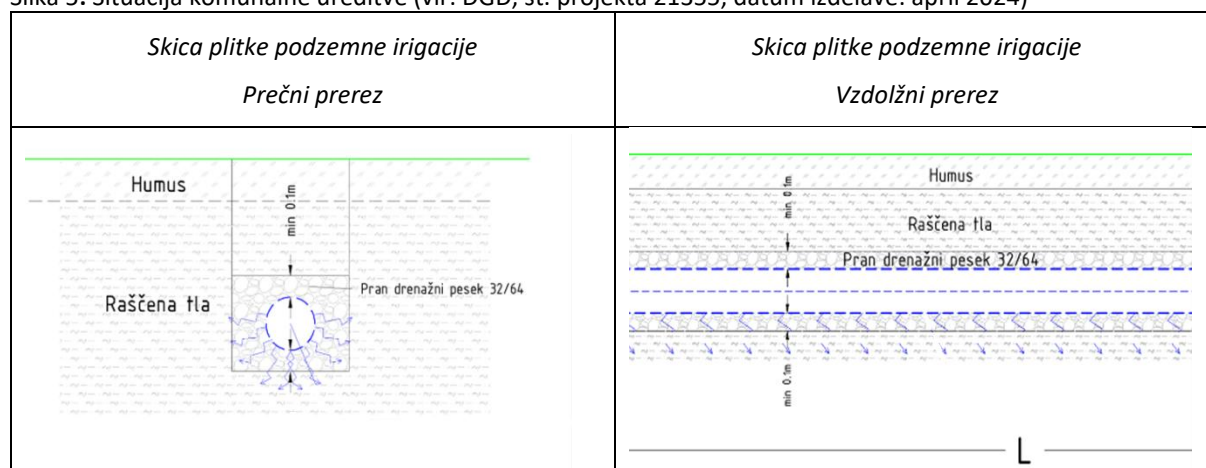
17 ODVAJANJE ODPADNIH, METEORNIH IN DRENAŽNIH VOD

METEORNE VODE: Tla na lokaciji so slabo prepustna. Predvidi naj se zadrževalnik meteornih vod. Preliv iz zadrževalnika naj se spelje v vodotok/gozd.

FEKALNE VODE: Fekalne vode se lahko odvajajo v vodotok ali ponikajo s plitvo podzemno irigacijo.

Za odpadne vode iz male čistilne naprave je predlagana plitva podzemna irigacija s perforirano cevjo, obdano z drenažnim peskom. Ocenjeni koeficient prepustnosti ($k = 1 \times 10^{-5}$ m/s) narekuje uporabo cevi premera D250 mm. Cev se položi v izkop globine 1 m in dolžine 3 m ter obsuje z drenažnim nasutjem. Dimenzije irigacije se lahko prilagodijo glede na projektiranje.

Slika 5: Situacija komunalne ureditve (vir: DGD, št. projekta 21355, datum izdelave: april 2024)



Slika 6: Predlog plitve podzemne irigacije.



Slika 7: Odvodnjavanje vod v bližnji vodotok.

V nobenem primeru se ne sme meteornih, drenažnih in odpadnih vod spuščati nekontrolirano po pobočju navzdol!

18 ZAKLJUČEK

Stabilnost in vpliv novogradnje

- Ob upoštevanju vseh omilitvenih ukrepov in priporočil ter v odsotnosti nenadzorovanih in nepredvidenih posegov novogradnja ne bo negativno vplivala na:
 - Stabilnost obravnavanega zemljišča,
 - Erozijsko ogroženost bližnje okolice,
 - Obstoječe objekte in okoliški teren.

Geotehnični načrt temeljenja

- Ko bodo znane dokončna zasnova in projektne obremenitve objekta na temeljna tla, je treba izdelati **Geotehnični načrt temeljenja**, ki bo vključeval:
 - Izbrano vrsto temeljenja (plitvo ali globoko temeljenje),

- Stabilnostno analizo in preveritev mejnih stanj nosilnosti in uporabnosti.

Usklajevanje in nadzor

- **V fazi DGD/PZI:**
 - Vse ugotovitve je potrebno uskladiti s projektantom/statikom,
 - Preveriti mejno stanje nosilnosti in uporabnosti glede na dejanske obtežbe in prostorsko umestitev objekta.
- **Med gradnjo:**
 - Zagotoviti geomehanski nadzor, ki bo podajal dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

Obdelali:

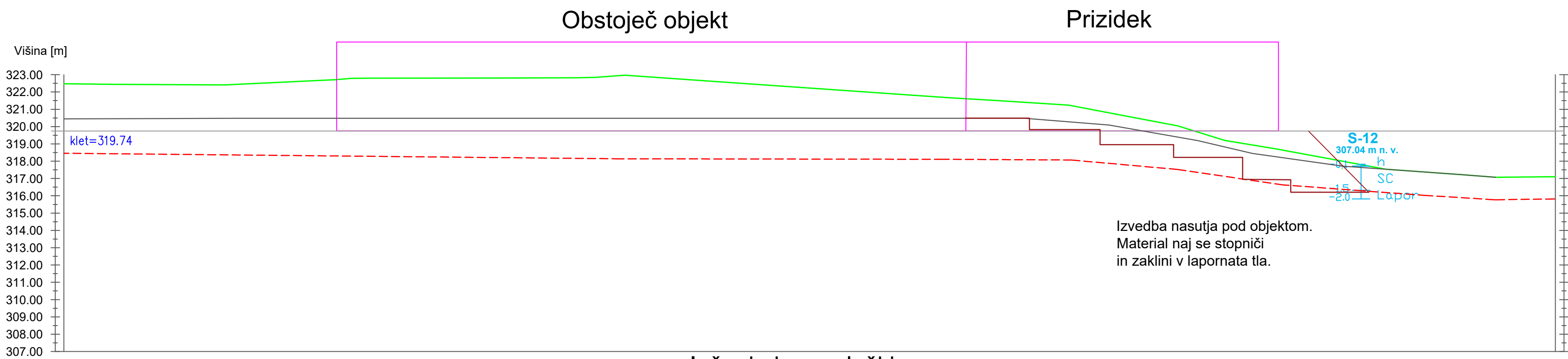
Janja Marolt, univ. dipl. inž. geol.

Ana Tiana Bauman, dipl.inž.geol.

FOTODKUMENTACIJA:







Inženirsko geološki prerez

<div><div>GEOMET</div><div><div>Goručanova 10, 3000 Celje</div><div><div>031 412 046</div><div>info@geomet.si</div><div>www.geomet.si</div></div></div></div>		Vod. projekta:	
		Pooblaščen inženir:	Janja Marolt, uni. dipl. inž. geol. (RG0128)
		Sodelavec:	Ana Tiana Bauman, dipl. inž. geol.
		Investitor:	<div></div>
Vrsta gradnje:	NOVOGRADNJA	Objekt:	Prizidek
Proj. dokumentacija:	DGD		
Številka projekta:			
Številka načrta:	233-07/2025	Vrsta načrta:	GEOLOŠKO POROČILO
Merilo:			
Datum:	JULIJ 2025	Vsebina risbe:	INŽENIRSKO-GEOLOŠKI PREREZ
Št. risbe:	G.1		

Priloga 3: Geodetski načrt (izdelal: GEO SISTEMI, geodezija, informatika, Samo
Lenarčič s.p., št. načrta: Geo0120-Gp48/24, datum: 14. 11. 2024

tel: +386-2-320-28-17, fax: +386-2-320-28-16,
mobil: +386-41-712-184, **SWIFT: KBMASI2X**;
IBAN: SI56041010110011713 (Nova KBM d.d.);
ID za DDV: **S136467871**; info@geo-sistemi.si;
http://www.geo-sistemi.si/

geoSISTEMI

geodetske storitve

Samo Lenarčič s.p.

Koseskega 24, SI-2000 Maribor

www.geo-sistemi.si

GEODETSKI NAČRT

Številka postopka:

Geo0120-Gp48/24

Naročnik:

[REDACTED]
[REDACTED]

Zadeva:

Geodetski načrt

Katastrska občina:

690-Žikarce

Parcelna številka:

613/1

Datum:

14.11.2024

Geodetsko podjetje:

GEO SISTEMI, geodezija, informatika
Samo Lenarčič univ.dipl.ing.geod., S.P.
Koseskega ulica 24, 2000 Maribor

geoSISTEMI

Geodezija, Informatika

Samo LENARČIČ univ.dipl.ing.geod. S.P.

Koseskega 24, 2000 Maribor

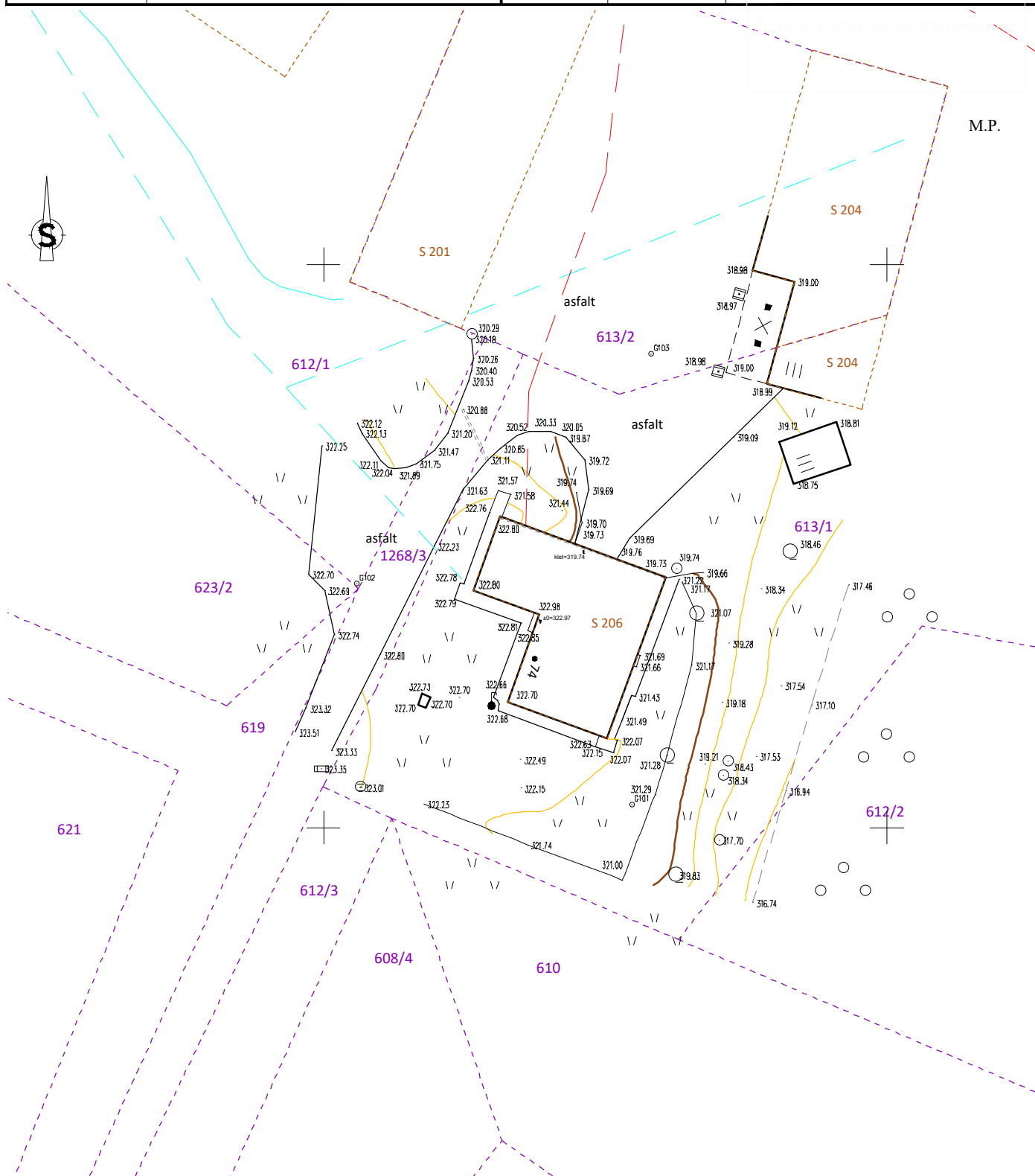
Pooblaščen geodet:

Samo Lenarčič univ.dipl.ing.geod.

SAMO LENARČIČ
univ. dipl. inž. geod.
12S Geo0120

GEODETSKI NAČRT

KATASTRSKA OBČINA	690-Žikarce	Naročnik	Dne	Ime in priimek
PARCELA	613/1		24.10.2024	
ŠT. POSTOPKA	Geo0120-Gp48/24	Meritve izvedel	05.11.2024	S. Lenarčič univ.dipl.ing.geod.
MERILO	1 : 500	Potrdil	14.11.2024	



Legenda

- Elektronske komunikacije
- Električni vod NN

Parcelne meje niso urejene. Katastrski prikaz je zgolj informativen.

CERTIFIKAT GEODETSKEGA NAČRTA**1. Naročnik geod. načrta:**

(ime in priimek fizične osebe oz. firma družbe)

2. Pooblaščen geodet:

Samo Lenarčič, IZS Geo 0120

(ime in priimek pooblaščenega geodeta, ident. št. pooblaščenega geodeta)

potrjujem,

da je geodetski načrt številka:

Geo0120 – Gp48/24

(številka geodetskega načrta)

izdelan skladno s predpisi in z namenom uporabe, opredeljenim v točki 3. tega certifikata.

3. Namen uporabe geodetskega načrta: (ustrezno označi)

- ☐ za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta
- ☐ za pripravo lokacijskega načrta
- ☐ geodetski načrt novega stanja zemljišča
- ☐ drug namen: _____

4. Podatki o vsebini geodetskega načrta:

Katastrska občina: 690-Žikarce

Številka parcele 613/1

Podatki	Vir podatkov	Institucija	Datum	Natančnost
Geodetski načrt	Geodetska izmera	Geo Sistemi, Samo Lenarčič univ.dipl.ing. geod.,s.p.	06.11.2024	10 cm
Zemljiški kataster	Kataster nepremičnin	Geodetska uprava Republike Slovenije	06.11.2024	20 cm do 1 m
Gospodarska javna infrastruktura	GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije	2.11.2024	~ do nekaj metrov

Geodetski načrt je izdelan v državnem D96/TM koordinatnem sistemu.

Višinski koordinatni sistem je »SVS2010 / datum Koper«.

5. Pogoji za uporabo geodetskega načrta:

Geodetski načrt se lahko uporabi za namen, za katerega je bil izdelan. Uporaba v druge namene je dovoljena samo s posvetom s pooblaščenim geodetom, ki je geodetski načrt izdelal.

Natančnejši podatki o poteku izmere so na razpolago pri geodetskemu podjetju.

Maribor, 14.11.2024

(kraj, datum)



(osebni žig in podpis pooblaščenega geodeta)