



Številka: 35028-0249/2025-3

Datum: 24.12.2025

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE in 52/24 - odl. US; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami

o ustreznosti elaborata 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. 690 – Žikarce

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. 690 – Žikarce, z datumom oktober 2025, ki ga je pot št. 2025-10-ELP, izdelal STUDIO URBIS, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

1. Območje preveritve leži na erozijskem in plazljivo ogroženem območju. Pri poseganju je treba upoštevati izdelano strokovno podlago in njene usmeritve, ki so podlaga te preveritve.
2. Za predmetni poseg v prostor je v skladu s 150. členom ZV-1 treba pridobiti vodno soglasje/mnenje Direkcije RS za vode.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Duplek, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek je dne 02.12.2025, naslovni organ pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za namen izvajanja gradnje s prilagoditvijo in določitvijo natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Posredovano gradivo vsebuje:

- 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. 690 – Žikarce, ki ga je pod št. 2025-10-ELP, izdelal STUDIO URBIS, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, datum oktober 2025,
- Geološko poročilo o preiskavah tal, ki ga je izdelal GEOMET, d.o.o., Goručanova ulica 10, 3000 Celje, št. poročila 233-6/2025, datum junij 2025,
- Geodetski načrt, ki ga je izdelal GEO SISTEMI, d.o.o., Koseskega ulica 24, 2000 Maribor, št. načrta Geo0120-Gp48/24, datum november 2024,

- Obrazec utemeljenosti posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva, ki ga je izdalo Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Vinarska ulica 14, 2000 Maribor, št. 75-5/2025 z dne junij 2025.

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih, po določbah tega zakona.

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje in povečanje območja posamične poselitve. Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče površine 5.570,83 m² v enoti urejanja prostora »SG 1/1« preoblikuje preoblikuje in poveča tako, da se:

- na delu parcele št. 613/1, k.o. 690 - Žikarce, kjer je predvidena gradnja prizidka (vzhodno od obstoječega stanovanjskega objekta), predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 475,89 m² (sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v Aa – površine razpršene poselitve) – širitev 1,
- na delu parcele št. 613/1, k.o. 690 - Žikarce (severno od obstoječega gospodarskega objekta zaradi možnosti širitve tega objekta) predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 124,11 m² (sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča v Aa – površine razpršene poselitve) – širitev 2.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembi ostane znaša 6.170,83 m², kar znaša povečanje izvirnega območja stavbnega zemljišča za 10,77 %.

LP se izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 135. členom ZUreP-3. S to LP se zaradi ohranjanja posamične poselitve skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 preoblikuje obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, ter določi prostorske izvedbene pogoje.

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 elaboratu lokacijske preveritve so bila ugotovljena dejstva, ki izhajajo iz okolja in so v pristojnosti naslovnega organa. Zapisano je, da je območje komunalno opremljeno in je za objekt možno zagotoviti samostojne priključke na obstoječe vodovodno, elektro energetsko omrežje in komunikacije. Javni kanalizacijski vod na območju posamične poselitve ne obstaja. Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Meteorne vode utrjenih površin se odvaja preko zadrževalnikov meteornih vod, saj so tla na lokaciji slabo propusta. 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.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da predmetna sprememba leži na erozijskem ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi in plazljivo ogroženem območju (velika verjetnost pojavljanja plazov). Sicer ne leži na vodovarstvenem območju in niti na evidentiranem območju, ogroženem zaradi poplav. V neposredni bližini ni vodnih in priobalnih zemljišč.

V geološkem poročilo o preiskavah tal je določeno:

- 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).
- Tla na lokaciji so slabo prepustna. Predvidi naj se zadrževalnik meteornih vod. Preliv iz zadrževalnika naj se spelje v vodotok/gozd.
- 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, obdana z drenažnim peskom. Ocenjeni koeficient prepustnosti ($k = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) 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.
- Med gradnjo je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor, ki bo podajal dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena določilo med drugim velja tudi za posege na varstvenih in ogroženih območjih.

V povezavi s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 preoblikovanje ali sprememba obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve ni v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami in ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravil:
Robert Gregorič, univ. dipl. inž. grad.
Podsekretar

Rok Velišček, univ. dipl. inž. vki.
p.p. direktor Urada za mnenja, soglasja
in vodne pravice

Vročiti:

1. Občina Duplek, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek, po e-mailu: marjan.topic@duplek.si, obcina.duplek@duplek.si;
2. DRSV, Sektor območja Drave, po e-mailu gp.drsv-mb@gov.si;
3. Spis, tu