

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN-3« ZA PARCELO ŠT. 1054;
K.O. 451 GORCA**

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

Številka elaborata: 25-LP-03

Kraj in datum izdelave: Ptuj, maj 2025, dopolnitev junij 2025





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »VIN-3« ZA PARCELO ŠT. 1054; K.O.
451 GORCA**

Pripravljaivec prostorskega akta:

Občina Podlehnik

Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

in

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ d.o.o.

Pooblaščenica prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis



Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.

KAZALO VSEBINE**1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

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

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

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

3. Grafični del

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

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN-3« ZA PARCELO ŠT. 1054; K.O. 451 GORCA

Povezani prostorski akti: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/14) – **ID 486** – v nadaljevanju Odlok
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 41/21) – **ID 1058**
Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Podlehnik – **ID 3307**

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 451 Gorca
Parcelna številka: 1054-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Podlehnik
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=podlehnik>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Podlehnik
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Podlehnik
- Atlas voda - DRSV
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- Geotehnično mnenje, št. projekta: geo/mn – 83/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ul. 4, 2250 Ptuj; izdelano maja 2025

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje in sprememba obsega stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na delu parcele št. 1054, k.o. 451 Gorca.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP VIN - 3

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 342 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 1054, k.o. 451 Gorca:

- Enota urejanja prostora (EUP): VIN - 3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1819,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 34

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Podlehnik)



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

Parcela parc. št. 1054, k.o. 451 Gorca je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno kmetijsko zemljišče K2, v EUP VIN – 3.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:

*Pogled iz vzhodne smeri na obstoječ dovoz, stanovanjsko hišo in dvoriščni plato
kjer je predvidena gradnja garaže*

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

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

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine.

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

Obravnavana parcela spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

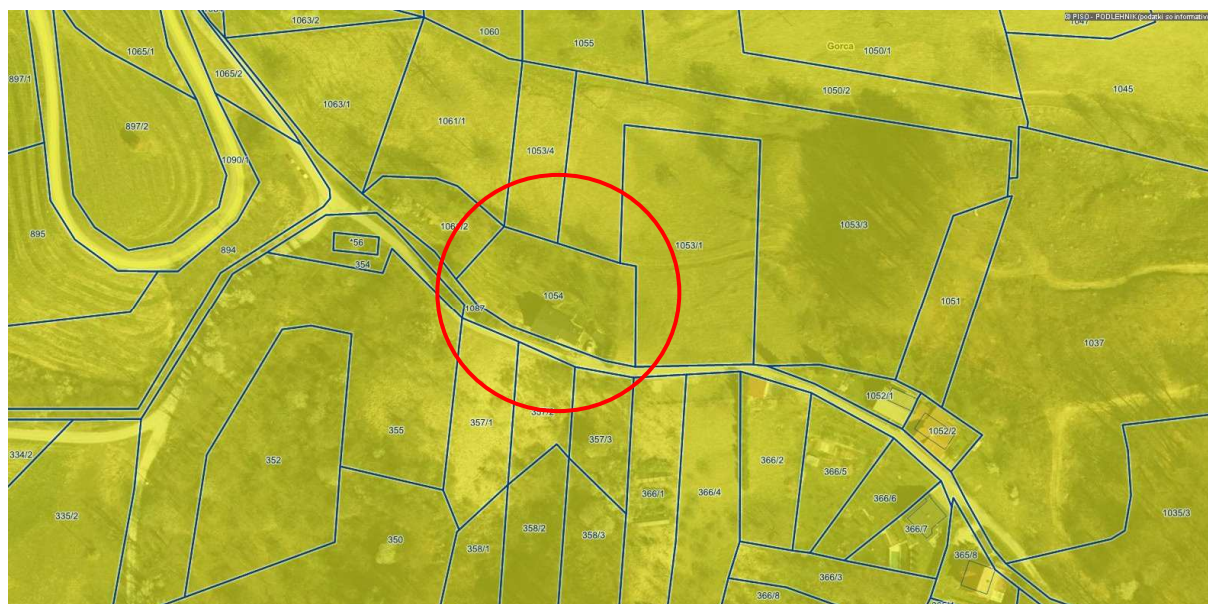
Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

Podtip območja: **izmenjava ožjih izravnjav in zaplat**

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

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

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



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja - izmenjava ožjih izravnjav in zaplat (vir: PISO Mestna območja Podlehnik)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.



Karta s prikazom erozijskih območij (zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: Atlas voda, DRSV)

Plazljivost

Območje širitve stavbnega zemljišča se v večjem delu nahaja na območju srednje verjetnosti pojavljanja plazov, v manjšem delu pa sega delno na območje velike in delno na območje zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.

Območje izvzema stavbnega zemljišča sega delno na območje zelo velike in delno na območje zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.



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

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 1054; k.o. 451 Gorca zgraditi nov nezahtevni objekt – garažo.

Območje stavbnega zemljišča ne omogoča postavitve nove garaže na parceli št. 1054, saj so nepozidani deli tega zemljišča premajhni in neustreznih oblik, hkrati pa velik del nepozidanega stavbnega zemljišča sega na strm, neraven in težko dostopen teren, na katerem zaradi konfiguracije tal, naklona ter nestabilnosti ni mogoča varna gradnja.



Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF.

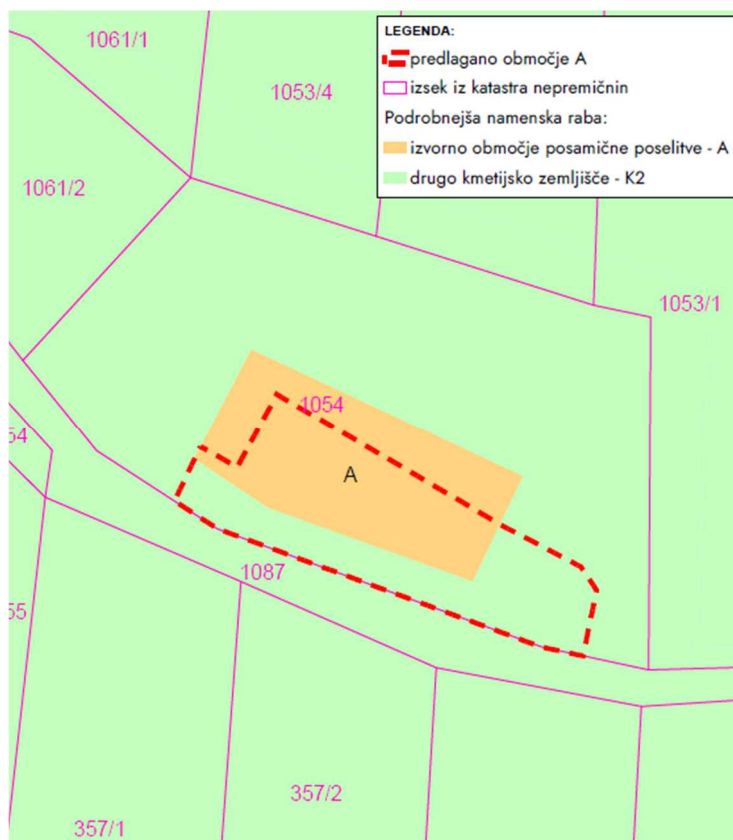
Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelo z boniteto 34. Predvideno je povečanje za 68,4 m², kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča.

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki ga predstavlja del parcele št. 1054; k.o. 451 Gorca.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 342,00 m².

Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 137,77 m² severnega in severozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 1054 k.o. Gorca. Ta površina (137,77 m²) se doda na jugovzhodno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 1054 k.o. Gorca. Širitev v obsegu 68,4 m² se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 1054 k.o. Gorca (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavlja del enake parcele parc. št. 1054; k.o. 451 Gorca. Novo območje posamične poselitve bo površine 410,4 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	342,00 m ²	1054-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	137,77 m ²	1054-del
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	137,77 m ²	1054-del
Povečanje stavbnega zemljišča	68,4 m ² (20 %)	1054-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	410,4 m ²	1054-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Širitev stavbnega zemljišča in gradnja nezahtevnega objekta - garaže je predvidena na zemljišča enake bonitete, kot je na izvornem območju lokacijske preveritve (34).

Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča neekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj so ta neustrezne oblike in velikosti ter hkrati na neprimernem delu parcele za gradnjo garaže.

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

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

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitve	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Podlehnik opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 68,4 m ² , kar je 20,00% izvirnega obsega.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ²	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 68,4 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve	Na obravnavanem izvirnem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: - izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na gričevnato območje – na dvoriščni plato na greben strmega pobočja, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče, - na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi. Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se predvidi dostop preko obstoječega dovoza.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, varovanih območij narave ter poplavnogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.


OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

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

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

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

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

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti		
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava postaviti garažo k obstoječemu stanovanjskemu objektu za potrebe bivanja, ki bo umeščena vzhodno od obstoječih objektov obravnavanega območja.	
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Predvidena je gradnja garaže. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so glede na namen dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A.	
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 237; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1996; 	
Predviden objekt	Gradnja nezahtevnega objekta – garaže.	

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

Naselje po RPE	<p>Gorca je razloženo naselje v občini Podlehnik, ki se nahaja na zahodni strani podravske avtoceste. V dolini naselja Gorca teče na severozahodni strani reka Dravinja in na vzhodni strani potok Rogatnica, ki se kasneje v Majskem Vrhju izliva v reko Dravinjo. Naselje ima 137 prebivalcev, površino 6,1 km² ter povprečno nadmorsko višino 286 m. Je sosednja vas krajev Dolena, Zgornja Pristava, Popovci, Majski Vrh, Podlehnik in Dežno pri Podlehniku. Ima značilno razpršeno poselitev z manjšimi kmetijami in stanovanjskimi objekti, razporejenimi po gričevnatem terenu. Prebivalstvo se večinoma ukvarja s kmetijstvom, predvsem vinogradništvom, poljedelstvom in živinorejo. Ob tem so prisotne tudi manjše storitvene in obrtne dejavnosti, povezane z lokalnim okoljem.</p>
EUP na območju lokacijske preveritve	<p>EUP VIN – 3 (za območje severnega dela odprtega prostora občine) spada v območje odprtega prostora lokalnega pomena, na nadmorski višini okrog 286 m, kjer prevladujeta kmetijska in gozdarska raba prostora. Prevladujoča raba prostora so površine podeželskega naselja z razpršeno stanovanjsko in kmetijsko pozidavo. Predvidena gradnja garaže kot spremljajoč objekt k obstoječemu stanovanjskemu objektu je skladna z namensko rabo ter z značajem prostora in ne poslabšuje prostorskih oziroma krajinskih kvalitet območja.</p> <p>Podenota urejanja prostora ni opredeljena.</p>
Prioritetni cilji prostorskega razvoja občine (11. člen)	<p>(1) Zaradi dosedanjega prostorskega razvoja občine ter strategije razvoja posameznih obstoječih in predvidenih dejavnosti v prostoru, je med cilji prostorskega razvoja občine: da se avtohtona razpršena poselitev v gričevnatem območju občine ohranja kot tipičen krajinski vzorec Haloz in kot pomemben dejavnik preprečevanja zaraščanja v gričevnatem delu občine.</p>
Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti (12. člen)	<p>(2) Na območju občine Podlehnik se ohranja tudi prostorsko prevladujoč avtohton poselitveni vzorec, ki vključuje območja avtohtone razpršene poselitve v gričevnatem delu celotne občine.</p>
Usmeritve za ohranjanje razpršene poselitve (35. in 41. člen Odloka)	<p>Na območju občine, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, se obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremijo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve.</p> <p>Poselitev se ohranja na območjih avtohtone razpršene poselitve na celotnem območju občine, s poudarkom na ohranjanju razpršene poselitve v gričevnatem delu občine.</p> <p>Načrtovani posegi in gradnja objektov po lokacijski preveritvi ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bo ogrozila naravnih vrednot,</p>

	biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ali povzročila vidnega razvrednotenja prostora.
Dopustne dejavnosti in vrste posegov v prostor (115. člen Odloka)	Upošteva se splošna določila, ki veljajo na obravnavani lokaciji z namensko rabo A glede dopustnih dejavnosti in objektov ter glede velikosti stavb in gradbene parcele. <i>Na območju je dovoljena dozidava objekta oz. gradnja nezahtevnega objekta – garaže.</i>
Velikost in organizacija gradbene parcele (74. člen in 115. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi nezahtevni objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše izrabo prostora.

Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN Občine Podlehnik.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se le malo zmanjša.

3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost

Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z 85. členom OPN (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).



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

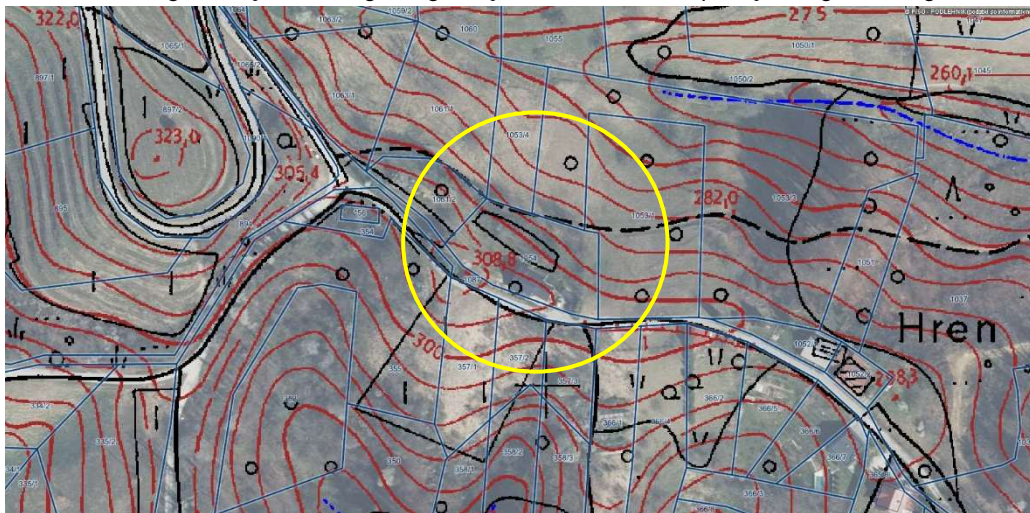
Komunala	<p>Obstoječ objekt ima urejen priključek na vodovod, ki pa ni vrisan v kataster GJL. Vodooskrbna cev poteka v bližini obravnavanega območja ob dostopni poti. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo nepretočnih grezničnih sistemov ali drugih malih komunalnih čistilnih naprav.</p>  <p><i>Potek vodovoda v bližini obravnavanega območja</i></p>
Elektro omrežje	<p>Obravnavano območje ima urejen priključek na elektro omrežje. Ob območju izvzema stavbnih zemljišč poteka niskonapetostni nadzemni vod.</p>  <p><i>Prikaz energetske infrastrukture na območju</i></p>
Dostop	<p>Do območja na jugu poteka obstoječ priključek na lokalno cesto – šifra odseka 957372. Mimo območja poteka na jugu tudi planinska pot Janški Vrh-Zakl.</p>

	 <p><i>Prikaz obstoječega priključka na javno pot</i></p>
Padavinske vode	Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.

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

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na gričevanto območje na dvorišni plato na greben strmega pobočja, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje. Na strmejšem predelu stavbnega zemljišča je predlagan izvzem iz območja stavbnih zemljišč.
Plazljivost	Na območju ni bilo registriranih znakov plazjenja in plitvih zdrsov tal. Materiali niso primerni za ponikanje vode in izdelavo ponikovalnika. Glede ponikanja in razlivanja padavinskih vod se upošteva se navodila iz geomehanskega poročila.
Erozija	Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. Zagotovljen je odtok meteornih vod in ponikanje v skladu z navodili geomehanika.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem delu območja Haloz. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo na dvoriščnem platuju na grebenu griča.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO občina Podlehnik)

Dejanska
raba
zemljišč

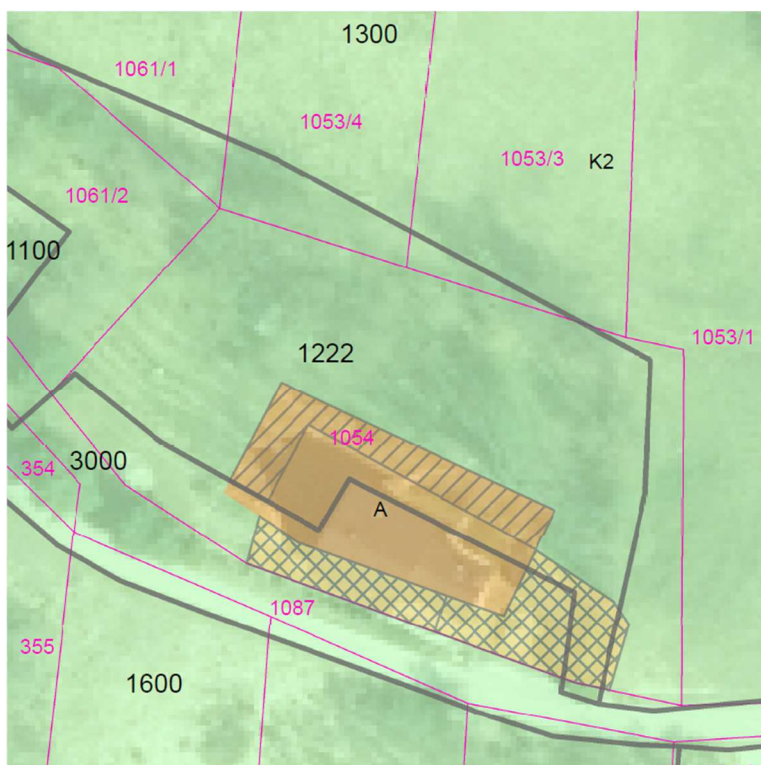
Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), travniški sadovnjak (1222) ter v manjšem delu trajni travnik (1300).

V širši okolici je dejanska raba predvsem travniški sadovnjak, trajni travniki, pozidana in sorodna zemljišča ter neobdelano kmetijsko zemljišče.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO občina Podlehnik)

Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve je dejanska raba ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska pozidano in sorodno zemljišče (3000), v manjšem delu pa travniški sadovnjak (1222) in trajni travnik (1300).



Prikaz dejanske rabe na območju izvzema in širitve stavbnih zemljišč

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

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja garaže ob obstoječi stanovanjski hiši, na dvoriščni plato na greben strmega pobočja, ob obstoječem dostopu do predvidenih ureditev.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje,
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, varstva kulturne, dediščine, varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom,
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju,
Podtalnica	Ob upoštevanju predpisov s področja varovanja voda ne bo imel bistvenih vplivov na kvaliteto podzemne vode.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	S preoblikovanjem in manjšim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

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

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

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike in zelo velike nevarnosti plazov se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.

Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.
-------------	--

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

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

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE PODLEHNIK	
Vrste posegov v prostor (115.člen)	Vrste posegov, kot so opredeljene s predpisi o graditvi objektov: - gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, dozidava oziroma nadzidava objekta, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti objekta, odstranitev objekta. <i>Predviden poseg je skladen, saj je na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja novega objekta vključno z dozidavami in drugimi gradbenimi posegi.</i>
Vrste dopustnih gradenj na stavbnih zemljiščih (115. člen)	Na PNRP A je dopustno graditi vrste pomožnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 1 a, k Odloku o OPN Podlehnik. <i>Dopustna je gradnja garaže.</i>
Dopustne dejavnosti (115. člen)	Dopustno je bivanje in obstoječe dejavnosti v prostoru.
Dopustni objekti (115. člen)	Predviden objekt je garaža – nezahteven objekt, ki je dopusten na zemljišču z namensko rabo A – površine razpršene poselitve.
Dopustna izraba prostora (115. člen)	Stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega za gradnjo – faktor izrabe: 0,8 – faktor zazidanosti: 0,4
Oblikovanje objektov (68. člen)	Objekti in prostorske ureditve se prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremljenosti in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.
Splošni PIP glede gradnje, postavitve in oblikovanja pomožnih objektov (72. člen)	(1) Pri gradnji pomožnih objektov kot manj zahtevnih objektov se upošteva pravilo, da je pomožni objekt po gabaritih podrejen osnovnemu objektu in ga ne sme presegati. (2) Pomožni objekti kot so nadstrešek, garaža, drvarnica in lopa se postavljajo praviloma v neposredni bližini stanovanjskega objekta oziroma objekta, ki je zadnji v nizu objektov. <i>Načrtovana garaža bo umeščena v neposredni bližini obstoječe hiše.</i>

Merila za parcelacijo in določevanje gradbenih parcel (74. člen)	(1) Parcelacija zemljišč mora, če je le mogoče, izhajati iz tradicionalnega parcelnega vzorca. Pestrost kulturne izrabe v nepravilnem rastru polj in gradbenih parcel se praviloma ohranja pod pogojem, da razdrobljenost ni prevelika.
Priključevanje na GJI (85. člen)	<p>(1) V enotah urejanja prostora je obveznost priključevanja že zgrajenih objektov na komunalno opremo naslednja:</p> <ul style="list-style-type: none"> · obvezna je priključitev na elektroenergetsko omrežje, kjer je elektroenergetsko omrežje že zgrajeno, · obvezna je priključitev na elektroenergetsko omrežje, takoj ko bo elektroenergetsko omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena, · obvezna je priključitev na vodovodno omrežje, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno, · obvezna je priključitev na vodovodno omrežje, takoj ko bo vodovodno omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena, · obvezna je priključitev na kanalizacijsko omrežje, kjer je kanalizacijsko omrežje že zgrajeno, · obvezna je priključitev na kanalizacijsko omrežje, takoj ko bo kanalizacijsko omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena <p>ter</p> <ul style="list-style-type: none"> · obvezna je priključitev na individualne sisteme odvajanja in čiščenja odpadne vode (nepretočne greznice, male komunalne čistilne naprave), kjer kanalizacijsko omrežje ne bo zgrajeno. <p>(2) Pri priključevanju na komunalno opremo je potrebno upoštevati določila občinskega operativnega programa odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda.</p>
Erozijska območja (101. člen)	Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitve iz Odloka in navodila geomehanika.
Plazljiva območja (102. člen)	Pri izvajanju zemeljskih del, zasaditvah in ureditvi terena okrog objekta se upošteva omejitve iz Odloka in navodila geomehanika.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo nove garaže, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna umestitev garaže za potrebe bivanja ter ureditev ustreznih pripadajočih površin, s čimer pa se bo površina stavbnega kakor tudi kmetijskega zemljišča spremenila v manjši meri (68,4 m²).

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn – 83/2025, Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ul. 4, 2250 Ptuj, maj 2025:Temeljenje:

Temeljenje se predvidi na AB temeljni plošči v raščeni laporni osnovi. Nova garaža bo klasično zidana, etažnosti P in tlorisne velikosti cca 6,0 m x 8,0 m. Vkop v kompaktno osnovno hribino bo izveden globine $h > 0,40$ m.

Erozija:

Glede na globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena ter konfiguracijo terena, se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja erozijska ogroženost terena. V času ogleda nismo opazili večjih erozijskih žarišč. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenih posegov v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Površinski sloj tal je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo in je za vodo slabo prepusten. Ponikanje na obravnavani lokaciji, glede na sestavo tal ni možno, zato se meteorne vode spelje kontrolirano preko zalogovnika po kanalizacijskih ceveh in po odprtem odvodnem jarku izvedenem v laporno osnovo proti odvodni grapi. Razlivanje padavinskih vod se izvede na zemljišču investitorke tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal na pobočju in morebitno akumuliranje vod.

Zaključek:

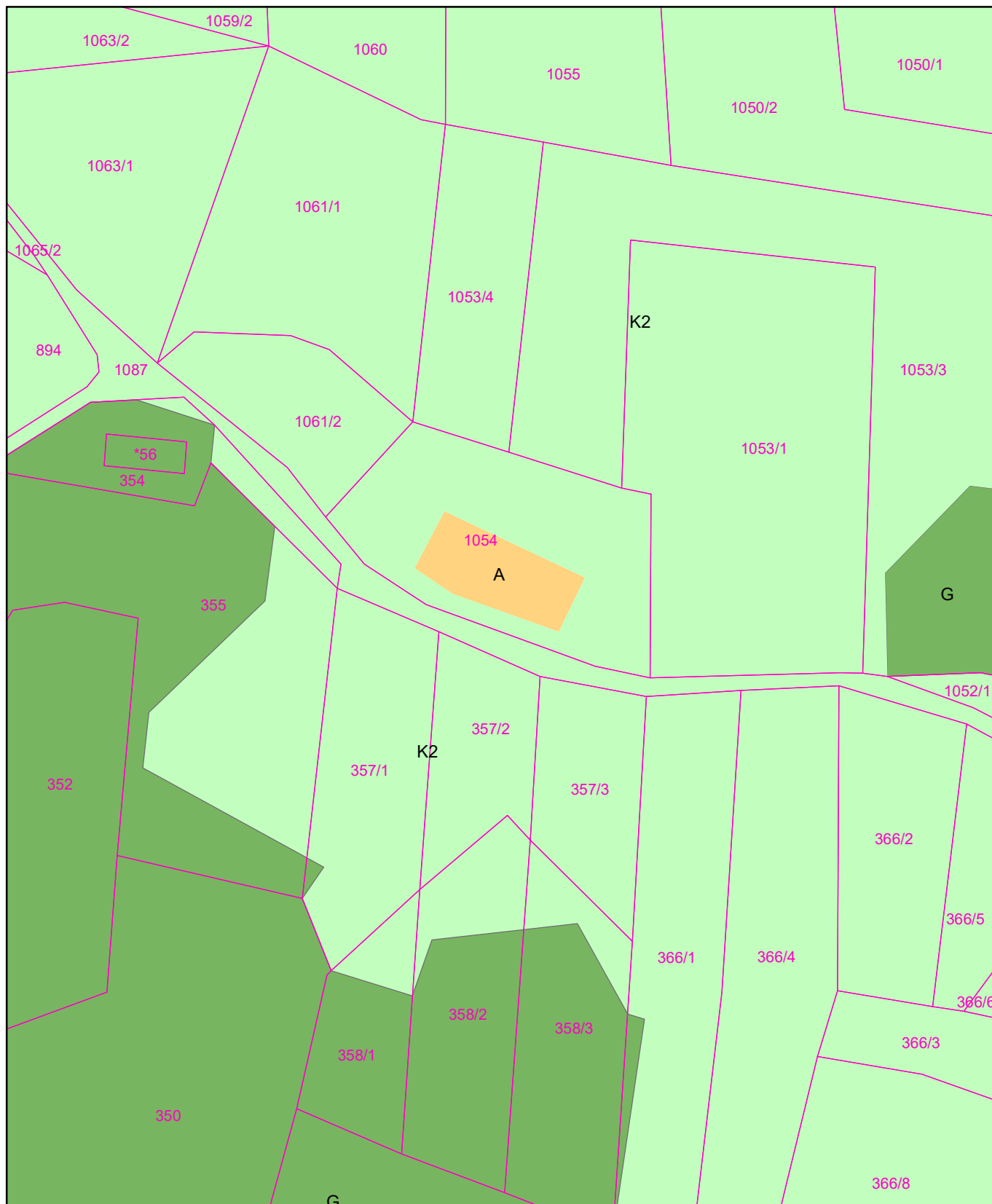
V času zemeljskih del oziroma v času posegov v pobočje naj se vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja z gradbenimi normativi, obenem pa bo podajal navodila glede izvedbe zemeljskih del z ozirom na strukturo temeljnih tal.



3. GRAFIČNI DEL

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





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



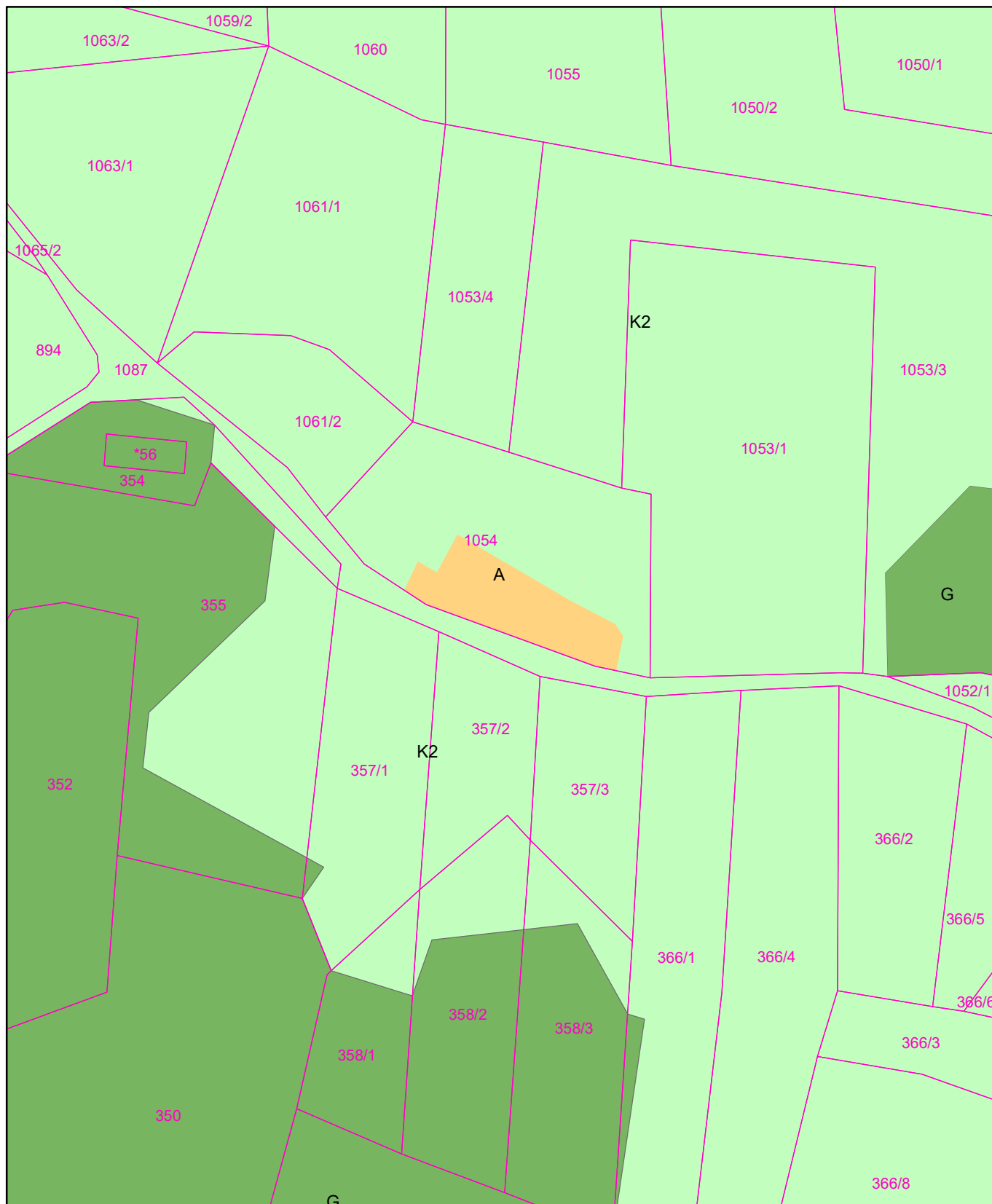
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN-3« ZA PARCELO ŠT. 1054; K.O. 451 GORCA

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

risba:
PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
25-LP-03	MAJ 2025, dop. JUNIJ 2025	1:1000	2



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »VIN-3« ZA PARCELO ŠT. 1054; K.O. 451 GORCA

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-03

datum:

MAJ 2025, dop. JUNIJ 2025

merilo:

1:1000

list:

4

