

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« ZA PARCELE ŠT. 419/3,
419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	26-LP-05
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, marec 2026, dop. april 2026



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »OP1« ZA PARCELE ŠT. 419/3, 419/4
IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI**

Pripravljavec prostorskega akta:

Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah
Vitomarci 71
2255 Vitomarci

Izdelovalec elaborata:

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

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ, d.o.o.

Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

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

Žig:

Podpis





Pri pripravi elaborata so sodelovali:

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.

Luka Čuš, abs. arh.





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 elaborata lokacijske preveritve
- 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 135. in 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del

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

4. Priloge

1. Geološko geomehansko poročilo
2. Obrazložitev utemeljenosti izjemnega posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije



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:

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« ZA PARCELE ŠT. 419/3, 419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI

Povezani prostorski akti:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah (Uradni vestnik Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah, št. 60/15) – **ID 538**

Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah – prve spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah, št. 98/19) – **ID 1057**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah – uradno prečiščeno besedilo 1 (OPN – UPB-1) (Uradni vestnik Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah, št. 101/19) – **ID 1515**

Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora občinskega prostorskega načrta Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah (Uradni vestnik Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah, št. 150/35) – **ID 4774**

Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina:

343 Vitomarci

Parcelna številka:

419/3-del, 419/4-del, 421/11-del

1.2 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah
https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=sveti_andraz_v_slov_goricah
- Prostorski informacijski sistem (PIS): <https://pis.eprstor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprstor: <https://www.e-prostor.gov.si/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN Občine Sveti Andraž v Slovenskih goricah - vir: Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah
- Atlas voda, DRSV
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

1.3 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve:

- Geološko geomehansko poročilo, št. GP - 207/2025, izdelovalec GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325; izdelano december 2025 – v nadaljevanju Geotehnično mnenje
- Obrazložitev utemeljenosti izjemnega posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije, izdelal Kmetijsko gozdarski zavod Ptuj, datum februar 2026 – v nadaljevanju mnenje KSS

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

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 419/3, 419/4, in 421/11; vse k.o. 343 Vitomarci.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP1:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP):
A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja in širitve (PNRP):
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 3.584,79 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 419/3, k.o. 343 Vitomarci:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 274,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 57

Podatki iz OPN za parcelo št. 419/4, k.o. 343 Vitomarci:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 19.470,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 57

Podatki iz OPN za parcelo št. 421/11, k.o. 343 Vitomarci:

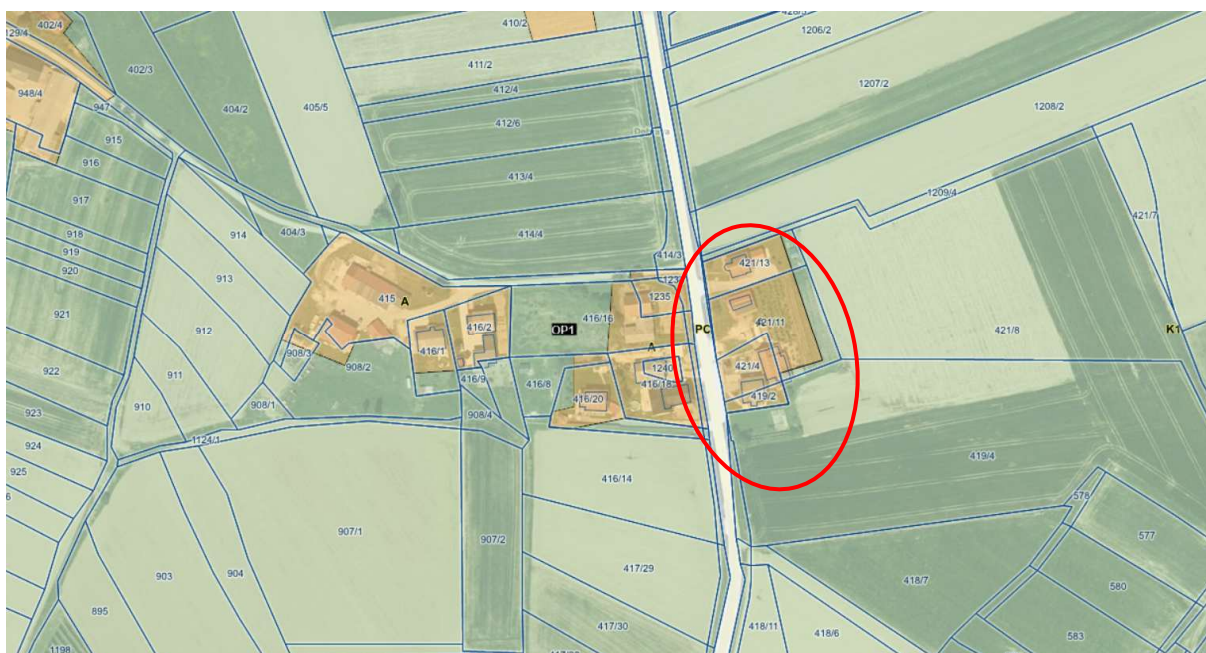
- Enota urejanja prostora (EUP): OP1
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2.398,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 57

Del stavbnega zemljišča sega še na parcele parc. št. 419/2, 421/4, 421/10, 421/11-del, 421/12 in 421/13-del, vse k.o. 343 Vitomarci.

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)



*Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)*

Parcela s parc. št. 421/11 k.o. 343 Vitomarci, je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljše kmetijsko zemljišče z oznako namenske rabe K1 v EUP OP1.

Parceli s parc. št. 419/3 in 419/4, obe k.o. 343 Vitomarci sta v celoti najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1, obe v EUP OP1.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz smeri javne poti na zemljišče predvidene gradnje



Pogled iz zraka na obstoječe objekte ter območje preoblikovanja (rdeča – izvzeto stavbno zemljišče, rumena - dodano in povečano stavbno zemljišče)

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

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

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine.

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

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

Tip območja: **IZJEMNO POMEMBNA OBMOČJA**

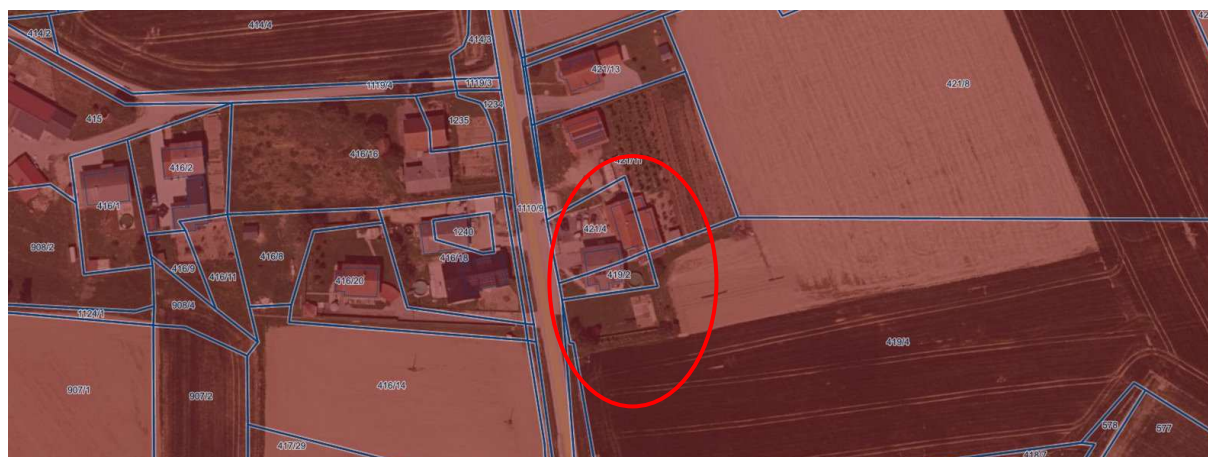
Podtip območja: **veliki ravninski kompleksi A**

Izjemno pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane so tista, za katera so značilna ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin, rahlo valovita ravninska območja na prehodu iz ravnine v gričevnato oziroma hribovito zaledje ter zaokrožena območja kmetijskih površin na rečnih terasah, obrobjih kotlin, podoljih, kraških poljih, uvalah. Zaradi velikih sklenjenih kmetijskih površin v ravnini so območja izjemno primerna za pridelavo poljščin ter omogočajo najširši izbor kmetijskih tehnologij in ekonomsko učinkovito kmetijstvo. Izjemno pomembna območja se delijo na naslednje podtype:– veliki ravninski kompleksi A,– veliki ravninski kompleksi B,– veliki ravninski kompleksi C in– širše izravnave.

Območja velikih ravninskih komplesov A so tista, za katera so značilna izrazito ravninska območja sklenjenih kmetijskih površin velikega obsega, ki so hkrati tudi območja največje zgostitve poselitve, največjih razvojnih pritiskov in omejitev zaradi varovanja vodnih virov. Tradicionalna kulturna krajina je na teh območjih v veliki meri razvrednotena zaradi urbanizacije, linijske infrastrukture in agrarnih operacij.

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 izjemno pomembna območja - veliki ravninski kompleksi A
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)

**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 erozijsko ogroženih območij (zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: Atlas voda)*

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju pojavljanja plazov – zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov.

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.



2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – dejavnost kmetije in bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitor namerava na delih parcel parc. št. 419/3 in 419/4, obe k.o. 343 Vitomarci zgraditi nov stanovanjski objekt – stanovanjsko hišo, ter strojno lopo in garažo za potrebe kmetije in mladega prevzemnika.

Nov stanovanjski objekt bo nepodkleten, klasično zidane gradnje in florisne velikosti cca 10,0 m x 15,0 m. Objekt bo etažnosti P+M. Kmetijski objekt s strojno lopo in garažo bo prav tako nepodkleten, klasično zidane gradnje in florisne velikosti cca 12,00 x 10,00 m.

Obravnavano območje stavbnega zemljišča je za gradnjo predvidenih objektov na parc. št. 419/3 in 419/4, obe k.o. 343 Vitomarci, premajhno in neustrezne oblike, zato se izvirno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča.



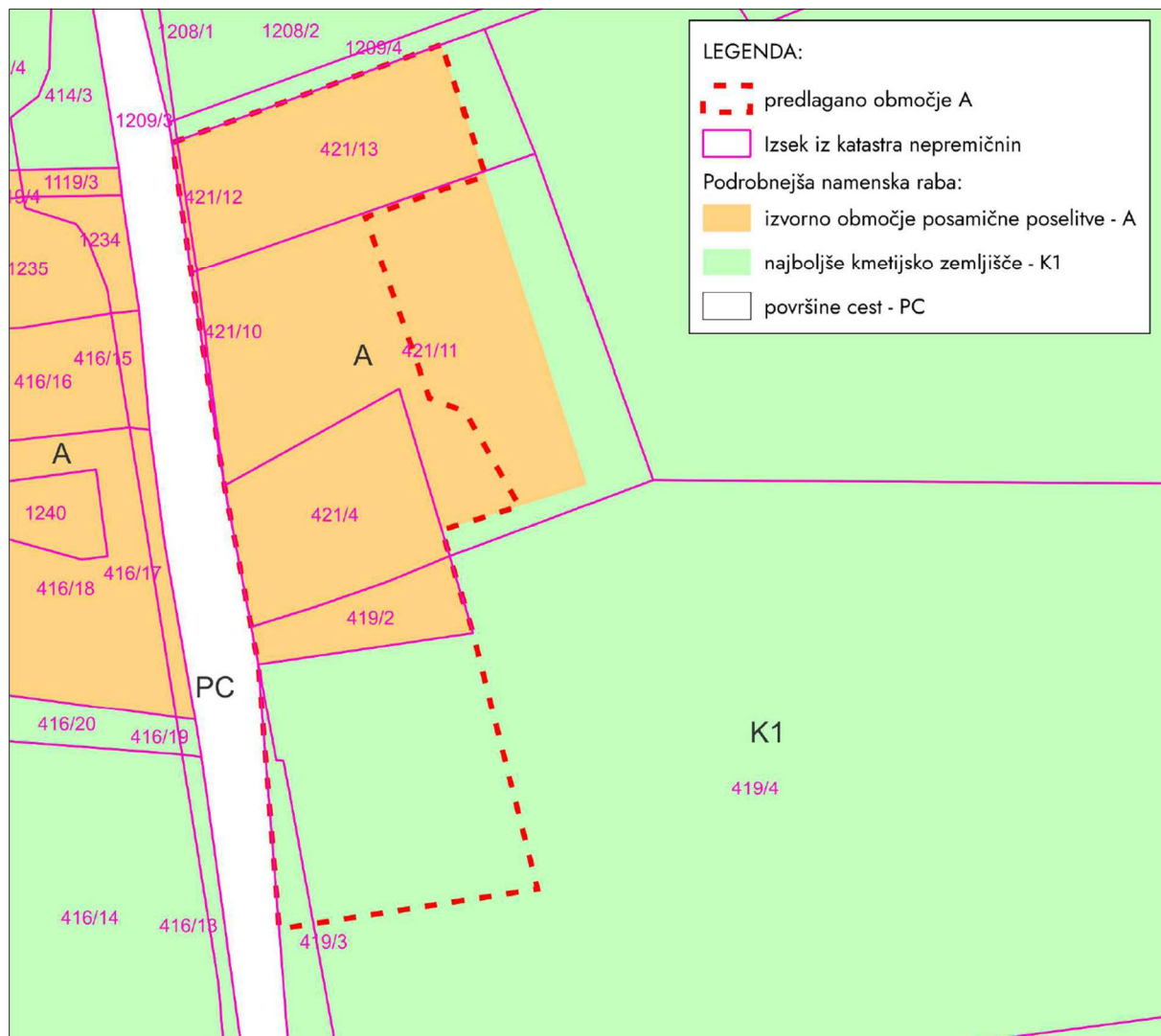
*Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)*

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje in poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 57. Predvideno je povečanje za 600 m², kar je 16,74% izvirne površine stavbnega zemljišča. **Povečanje za 600 m² na zemljiščih z boniteto nad 40 je dopustno v skladu s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, datum: 9.1.2024.**

Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 760,00 m² jugovzhodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 421/11 k.o. Vitomarci. Ta površina (760,00 m²) se doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 419/3 in 419/4, obe k.o. Vitomarci. Širitev v obsegu 600 m² se prav tako doda na južno stran obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 419/4 k.o. Vitomarci (glej grafični del, List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki jo predstavljajo parcele št. 419/2, 421/4, 421/10, 421/11-del, 421/12, 421/13-del; vse k.o. 343 Vitomarci.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 3.585,00 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

Po preoblikovanju in povečanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo parcele št. 419/2, 419/3-del, 419/4-del, 421/4, 421/10, 421/11-del, 421/12, 421/13-del; vse k.o. 343 Vitomarci, njegova površina pa znaša 4.185,00 m².

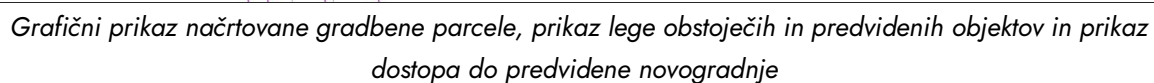
	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	3.585,00 m ²	419/2, 421/4, 421/10, 421/11-del, 421/12, 421/13-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	760,00 m ²	421/11-del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	760,00 m ²	419/3-del, 419/4-del
Povečanje stavbnega zemljišča	600,00 m ²	419/4-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	4.185,00 m ²	419/2, 419/3-del, 419/4-del, 421/4, 421/10, 421/11-del, 421/12, 421/13-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Širitev stavbnega zemljišča in gradnja objektov je predvidena na zemljišču enake bonitete (57), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Nižjih bonitet (do 40) na tem območju ni, zato v neposredni bližini ni možnosti lociranja objektov na slabšem zemljišču.

Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj umeščanje v zaledno območje obstoječega stavbnega zemljišča na parc. št. 421/11 ni racionalno ter ne omogoča neoviranega dostopa kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. S predlaganim preoblikovanjem stavbnega zemljišča se omogoča ureditev nove gradbene parcele v velikosti 1.360,00 m², z zagotovljenim dostopom neposredno iz obstoječe regionalne ceste Vitomarci – Gabrnik, šif. odseka 4121, ki poteka zahodno od obravnavanega območja. Predvideni objekti bodo nadaljevali vzorec obcestne pozidave, ki je značilen za to območje.



Odmiki od obstoječih stanovanjskih in kmetijskih objektov bodo večji od 4 m, kar pomeni da bo še dalje omogočeno njihovo nemoteno vzdrževanje. Prav tako bodo tudi odmiki obstoječih objektov in novih objektov, od meje stavbnega zemljišča večji od 4 m. Linija predvidenega stanovanjskega objekta je v regulacijski liniji z obstoječim stanovanjskim objektom na območju.





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 poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v Odloku opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče se poveča za 16,74%.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 600 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvirnem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: - izven območij varstva površinskih voda, - izven območij kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na ravninsko območje, 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. Območje je direktno dostopno iz obstoječe regionalne ceste Vitomarci–Gabrnik, šifra odseka 4121.
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, območij varstva kulturne dediščine, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in plazljivem območju (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov), 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-3 (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

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

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

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

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava zgraditi nove objekte – stanovanjsko hišo za potrebe bivanja in kmetijski objekt – strojno lopo z garažo za potrebe dejavnosti kmetije, ki bodo umeščeni južno od obstoječega stanovanjskega objekta, ki stoji na parcelah 419/2 in 421/4; obe k.o. 343 Vitomarci.
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Predvideni dejavnosti na območju sta dejavnost kmetije in bivanje. Predvidena je novogradnja stanovanjskega objekta za mladega prevzemnika kmetije, strojne lope in garaže. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP1), kot to določa 111. člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 151; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1996 - Stavba št. 324; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2003 - Stavba št. 330; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1997 - Stavba št. 345; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 2001



Grafični prikaz obstoječih stavb s številkami (vir:GURS)

Predviden objekt	Predvidena je gradnja nove stanovanjske hiše ter kmetijskega objekta – strojne lope z garažo.
------------------	---

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

Naselje po RPE	Vitomarci so razloženo naselje v Občini Sveti Andraž v Slovenskih goricah, ki se razprostira po ravninskem območju Pesniške doline na nadmorski višini okoli 296 metrov. Vitomarci so prav tako občinsko središče občine. Prebivalci se pretežno ukvarjajo s kmetijstvom in dopolnilnimi dejavnostmi na kmetijah.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP OP1 (ravninsko območje Pesniške doline) Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (35. člen Odloka)	»(1) V občini Sveti Andraž v Slovenskih goricah se avtohtona razpršena poselitev pojavlja v vseh naseljih, tako v dolinskem kot tudi v gričevnatem delu občine. (2) Na območjih, 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. (3) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino. (4) Dopolnilna stanovanjska gradnja je na območjih razpršene poselitve dopustna na območjih zaokrožitve obstoječe stanovanjske pozidave. (5) Na robovih naselij se predvidi umestitev prostorskih ureditev, ki jih zaradi njihove funkcije ali drugih posebnosti ni mogoče urejati v naseljih in ob pogoju, da gre za kompleksno urejanje prostora.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranjata obstoječa poselitve in dejavnost kmetije. S preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja in za gradnjo novega kmetijskega objekta za potrebe kmetije, z varnimi dostopi ter ustreznimi odmiki od obstoječih objektov in dovozne ceste.

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

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidenih novogradenj bodo upoštevana določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmkov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekti bodo locirani in orientirani skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljšo izrabo prostora.

Za predvidene novogradnje 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.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektronske komunikacije, elektroenergetsko omrežje). Ker kanalizacijsko omrežje na tem območju ni načrtovano, je obvezna priključitev na individualne sisteme odvajanja in čiščenja odpadne vode (nepretočne greznice, male čistilne naprave). Predviden stanovanjski objekt se bo priključeval na obstoječo GJL, ki ima zadostno kapaciteto za priključitev dodatnega objekta.
----------------------------------	---



	<table><tr><td>Katastrska občina: 343 VITOMARCI</td></tr><tr><td>Številka stavbe: 151</td></tr><tr><td>Status stavbe: Registrski vpis</td></tr><tr><td>Bruto tlorisna površina: /</td></tr><tr><td>Število etaž: 2</td></tr><tr><td>Etaža, ki je pritličje: 2</td></tr><tr><td>Število stanovanj v stavbi: 1</td></tr><tr><td>Število poslovnih prostorov v stavbi: /</td></tr><tr><td>Tip položaja stavbe: samostojna stavba</td></tr><tr><td>Najnižja višinska kota stavbe: /</td></tr><tr><td>Najvišja višinska kota stavbe: 245,1 m</td></tr><tr><td>Karakteristična višina stavbe: 236,7 m</td></tr><tr><td>Leto izgradnje stavbe: 1996</td></tr><tr><td>Material nosilne konstrukcije: opeka</td></tr><tr><td>Leto obnove fasade: /</td></tr><tr><td>Leto obnove strehe: /</td></tr><tr><td>Priključek na električno omrežje: Da</td></tr><tr><td>Priključek na vodovodno omrežje: Da</td></tr><tr><td>Priključek na kanalizacijo: Ne</td></tr></table> Podatki iz katastra nepremičnin za obstoječo stanovanjsko stavbo št. 151 glede komunalne opremljenosti (vir: GURS)	Katastrska občina: 343 VITOMARCI	Številka stavbe: 151	Status stavbe: Registrski vpis	Bruto tlorisna površina: /	Število etaž: 2	Etaža, ki je pritličje: 2	Število stanovanj v stavbi: 1	Število poslovnih prostorov v stavbi: /	Tip položaja stavbe: samostojna stavba	Najnižja višinska kota stavbe: /	Najvišja višinska kota stavbe: 245,1 m	Karakteristična višina stavbe: 236,7 m	Leto izgradnje stavbe: 1996	Material nosilne konstrukcije: opeka	Leto obnove fasade: /	Leto obnove strehe: /	Priključek na električno omrežje: Da	Priključek na vodovodno omrežje: Da	Priključek na kanalizacijo: Ne
Katastrska občina: 343 VITOMARCI																				
Številka stavbe: 151																				
Status stavbe: Registrski vpis																				
Bruto tlorisna površina: /																				
Število etaž: 2																				
Etaža, ki je pritličje: 2																				
Število stanovanj v stavbi: 1																				
Število poslovnih prostorov v stavbi: /																				
Tip položaja stavbe: samostojna stavba																				
Najnižja višinska kota stavbe: /																				
Najvišja višinska kota stavbe: 245,1 m																				
Karakteristična višina stavbe: 236,7 m																				
Leto izgradnje stavbe: 1996																				
Material nosilne konstrukcije: opeka																				
Leto obnove fasade: /																				
Leto obnove strehe: /																				
Priključek na električno omrežje: Da																				
Priključek na vodovodno omrežje: Da																				
Priključek na kanalizacijo: Ne																				
Komunala	Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na vodovodno omrežje v skladu z 83. členom Odloka (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).  <i>Potek vodovoda (modro) mimo obravnavanega območja ob regionalni cesti</i> (vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)																			
Elektroenergetsko omrežje	Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Elektroenergetsko omrežje celotnega zaselka ni evidentirano v katastru GJL.																			

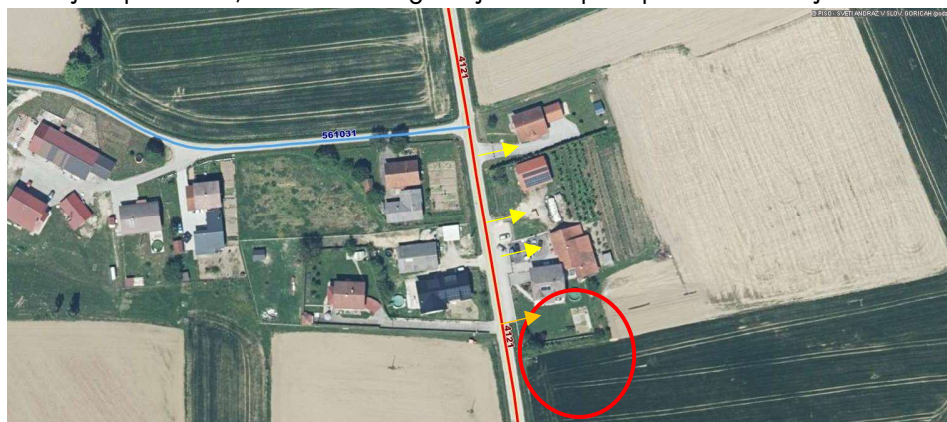




*Prikaz elektroenergetskega omrežja (rdeče) na območju lokacijske preveritve
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)*

Dostop

Zahodno od obravnavanega območja poteka regionalna cesta III. reda Vitomarci–Gabrnik, šifra odseka 4121 (označeno z rdečo črto), s katere so že urejeni trije obstoječi dostopi (priključki) do območja lokacijske preveritve (označeno z rumeno). Za del območja kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča, se predvidi enak dostop (prikluček), kot do ostalih objektov na tem območju (označeno z oranžno) lokacijske preveritve, s katere bo zagotovljen dostop do predvidenih objektov.



*Prikaz obstoječih cest in obstoječih ter predvidenega dostopa na regionalno cesto
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)*

Padavinske vode
(78. člen Odloka)

»(3) Padavinske vode se, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikajo na lastnem zemljišču, pri tem pa morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva voznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno. Kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske vode spelje v bližnji vodotok z zadrževanjem; če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem pa mora biti ureditev odvodnjavanja načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja, ter ne smejo ogroziti sosednjih zemljišč.

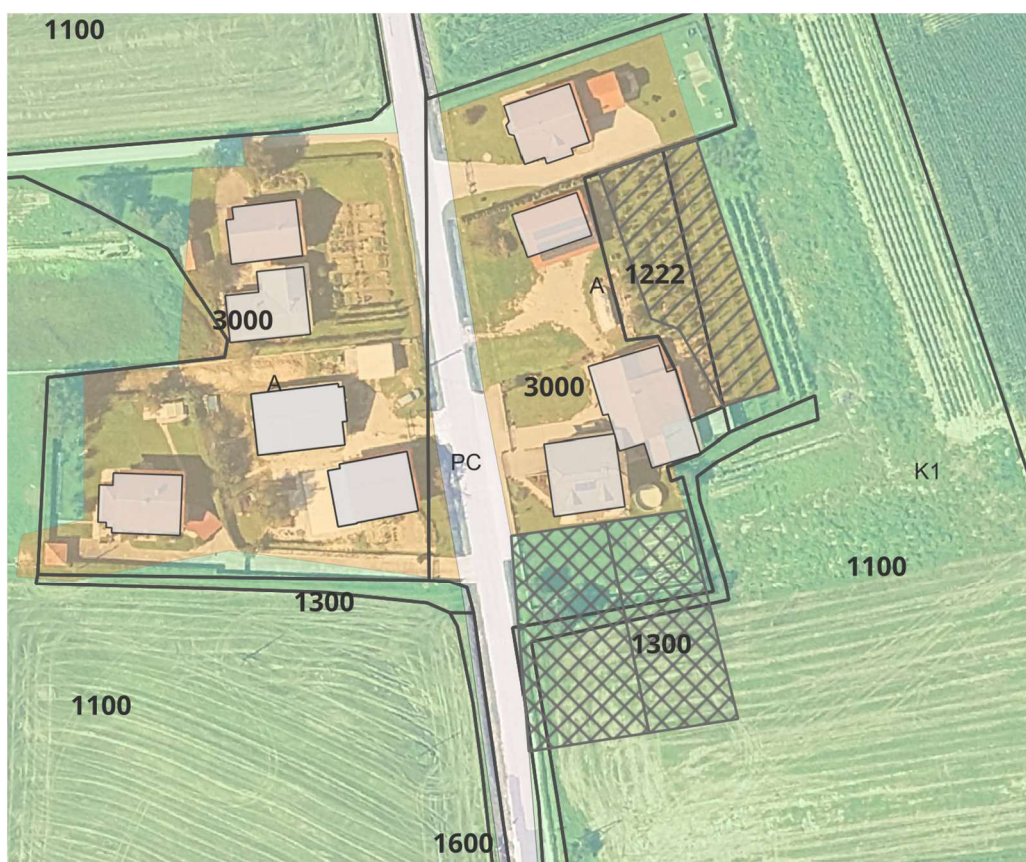
Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.

Obstoječa posamična poselitve je že komunalno opremljena in dopušča priključitev novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidenih objektov vodi regionalna cesta III. reda Vitomarci – Gabrnik, šifra odseka 4121, s katere je zagotovljen dostop do predvidenih objektov.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča	
Naklon	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravninskem delu Pesniške doline, območje lokacijske preveritve se nahaja na ravnini ob regionalni cesti.
Plazljivost	Na območju ni vidnih znakov plazenja, kar izhaja tudi iz Geotehničnega mnenja. V njem geomehanik navaja, da ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila ocenjujejo, da gradnja na obravnavanem območju ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča.
Erozija	Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti po Opozorilni karti erozije v merilu 1:250:00, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju in povečanju bistveno ne spreminjajo. Poleg tega iz Geotehničnega mnenja izhaja, da celotno obravnavano območje ni erozijsko ogroženo in da ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimajo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju. Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati, razen ob daljših deževnih obdobjih, ko se količina vode poveča, le te pa se nato odvajajo po obstoječih meteornih kanalih. Pri izvedbi sondiranja geologi niso zaznali nivoja talne vode.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravnem terenu. Predvidene novogradnje bodo locirane na ravnini ob regionalni cesti.  <i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)</i>
Dejanska raba zemljišč	Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), njiva (1100), travniški sadovnjak (1222) in trajni travnik (1300). V širši okolici je dejanska raba predvsem ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, trajni travniki, njiva, trajne rastline na njivskih površinah in pozidana in sorodna zemljišča.

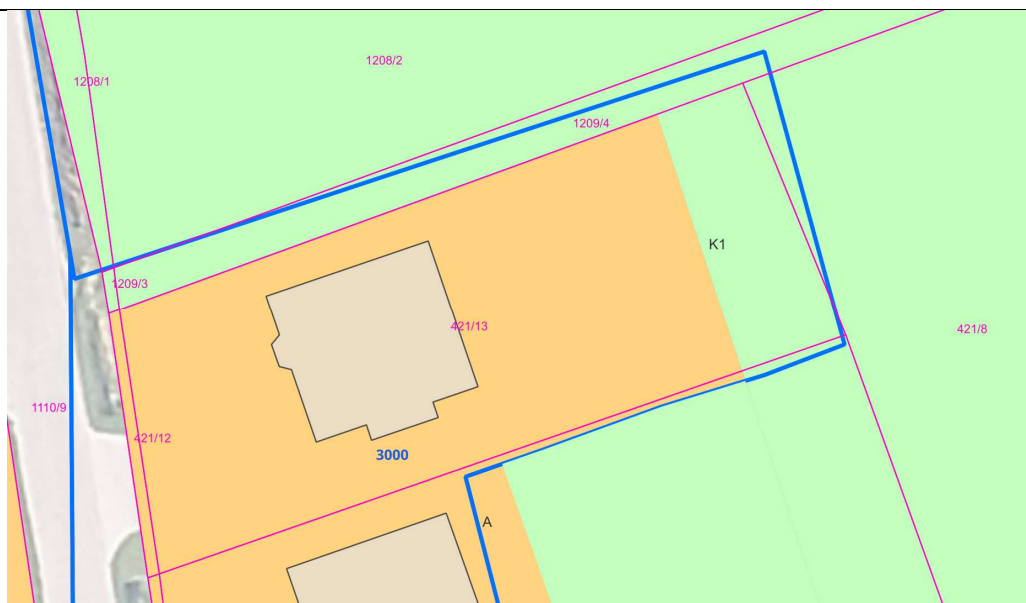


Karta s prikazom dejanske rabe zemljišč
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišč iz prikazanim območjem izvzema ter območjem širitve
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)

Na območju izvzete izvirne površine posamične poselitve (označeno črtasto) je dejanska raba njiva (1100) in ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222). Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve (označeno mrežasto) je dejanska raba njiva (1100), trajni travnik (1300) in pozidano in sorodno zemljišče (3000).



Karta s prikazom detajla ostanka namenske rabe A na parceli št. 421/11
(vir: PISO Občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah)

Zaradi meje dejanske rabe pozidano in sorodno zemljišče (3000) (označeno z modro), območje izvzema stavbnega zemljišča ne sovпада povsem s parcelno mejo. Posledično bo ostal na parceli št. 421/11 k.o. Vitomarci, ozek trak namenske rabe A.

Preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti stavbnega zemljišča mora v skladu z 32. in 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. na zemljiščih, ki so neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...).

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti nove objekte umešča na raven teren, neposredno ob regionalni cesti z zagotovljenim dostopom.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za zdravje ljudi, 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 varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov, izven poplavno ogroženih območij in izven območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja, naravne vrednote).

	Nahaja se znotraj na območju večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom: veliki ravninski kompleksi A - izjemno pomembna območja, plazljivem (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov) in erozijskem območju (zahtevni zaščitni ukrepi).
Dejanska raba	Poseg bo v manjši meri vplival na spremembo dejanske rabe zemljišč. Izvzem iz območja stavbnih zemljišč ne zajema pozidanih zemljišč ampak kmetijska zemljišča (trajni travnik in njiva).
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Obravnavana lokacija leži na območju, ki ni vodonosno in ne predstavlja samostojne hidrogeološke enote, kar pomeni, da predviden poseg ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podzemnih voda ne bo bistveno vplival 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 povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim preoblikovanjem in povečanjem 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, zunaj območij varstva kulturne dediščine, varovanih območij narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja narave, naravne vrednote) ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, se pri načrtovanju posegov upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz Geotehničnega mnenja.
Vodovarstveno območje	Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
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, turizem), 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 pri posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju lokacijske preveritve.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH

Površine razpršene poselitve A in dopustni objekti (111. člen)	Dopustna je gradnja prostostojećih objektov, razvitih tlorisov, redkeje objektov v nizu. Tradicionalnih stanovanjskih stavb, podeželskih stanovanjskih stavb, suburbanih stanovanjskih stavb, če so obstoječe v prostoru, gospodarskih stavb, skladišč, hlevov, objektov za obrt (predvsem objekti, namenjeni dopolnilni dejavnosti na kmetiji), pomožnih objektov in objektov družbene infrastrukture, kot so gasilski (vaški) dom, lovski dom in kapela, skladno s Prilogo 1b. Dovoljeni so pomožni objekti ter nezahtevni in enostavni objekti iz Priloge 1a. Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju, skladno s Prilogo 1b. Predvidena je novogradnja stanovanjske hiše, garaže in strojne lope, ki so glede na določila 111. člena ter Prilog 1a in 1b Odloka dopustne.
Vrste dopustnih dejavnosti (111. člen)	Površine razpršene poselitve A so namenjene bivanju in kmetijstvu ter z njima združljivimi dejavnostmi.
Lega objektov in odmiki (65. člen)	Lega novega stanovanjskega objekta bo upoštevala obstoječo razporeditev v prostoru oz. obstoječo lego objektov v prostoru. Zagotovljeni bodo tudi svetlobno tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, ki ji objekt pripada. ustreznimi odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč. Odmik obstoječih objektov od nove parcelne meje bo večji od 4 m. Tudi odmiki obstoječih objektov in novih objektov, od meje stavbnega zemljišča so večji od 4 m.
Velikost objektov (108. člen)	Predvidena velikost objekta bo sledila velikosti objektov v okolici, predvidena je gradnja stanovanjske hiše v skupni velikosti 150 m², ki je običajna za tovrstne stavbe.
Oblikovanje objektov (66. člen)	Oblikovanje stavb in drugih objektov bo sledilo sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom. 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. Predvidena je gradnja v skladu z določili Odloka za tradicionalno oblikovane stavbe (dvokapna streha, ustrezno razmerje tlorisnih stranic, ustrezna višina objekta...).
Parcelacija in določevanje gradbenih parcel (72. člen)	Parcelacija bo skladna z določili 72. člena Odloka, minimalna velikost zemljišča, namenjenega za gradnjo stanovanjskega objekta je 400 m². Za parkiranje bosta zagotovljeni 2 parkirni mesti (76. člen OPN). Pri urejanju okolice bodo upoštevana določila 69. člena Odloka. Gradbena parcela bo velikosti 1.360,00 m², kar ustreza določeni minimalni velikosti gradbene parcele (400 m²) za stanovanjsko hišo.

Izraba parcele (111. člen)	Faktor izrabe gradbene parcele (FI) in faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) za površine razpršene poselitve A sta določena v 111. členu Odloka. <i>Na območju površin razpršene poselitve je dopusten FI do 0,60 in FZ do 0,40, ki s predlagano ureditvijo ne bosta presežena.</i>
Priključevanje objektov na GJl (83. člen)	Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo. <i>Predviden stanovanjski objekt se bo priključeval na obstoječa infrastrukturna omrežja. Obravnavano območje ima skladno s 75. členom Odloka zagotovljen dostop do regionalne ceste Vitomarci– Gabrnik, šifra odseka 4121.</i>

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo novih objektov za potrebe mladega prevzemnika kmetije, uporabo in vzdrževanje objektov, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter dostopa do obravnavanega območja lokacijske preveritve.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geološko geomehanskega poročila, GP – 207/2025, GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj, december 2025:

Temeljenje:

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

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

Stabilnost:

Celotno obravnavano območje leži na območju z naklonom terena, ki ni erozijsko ogrožen. Območje gradnje je ravno, zato analiza stabilnosti ni potrebna.

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

Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod:

Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati, razen ob daljših deževnih obdobjih, ko se količina vode poveča, le te pa se nato odvajajo po obstoječih meteornih kanalih.

Zaključek:

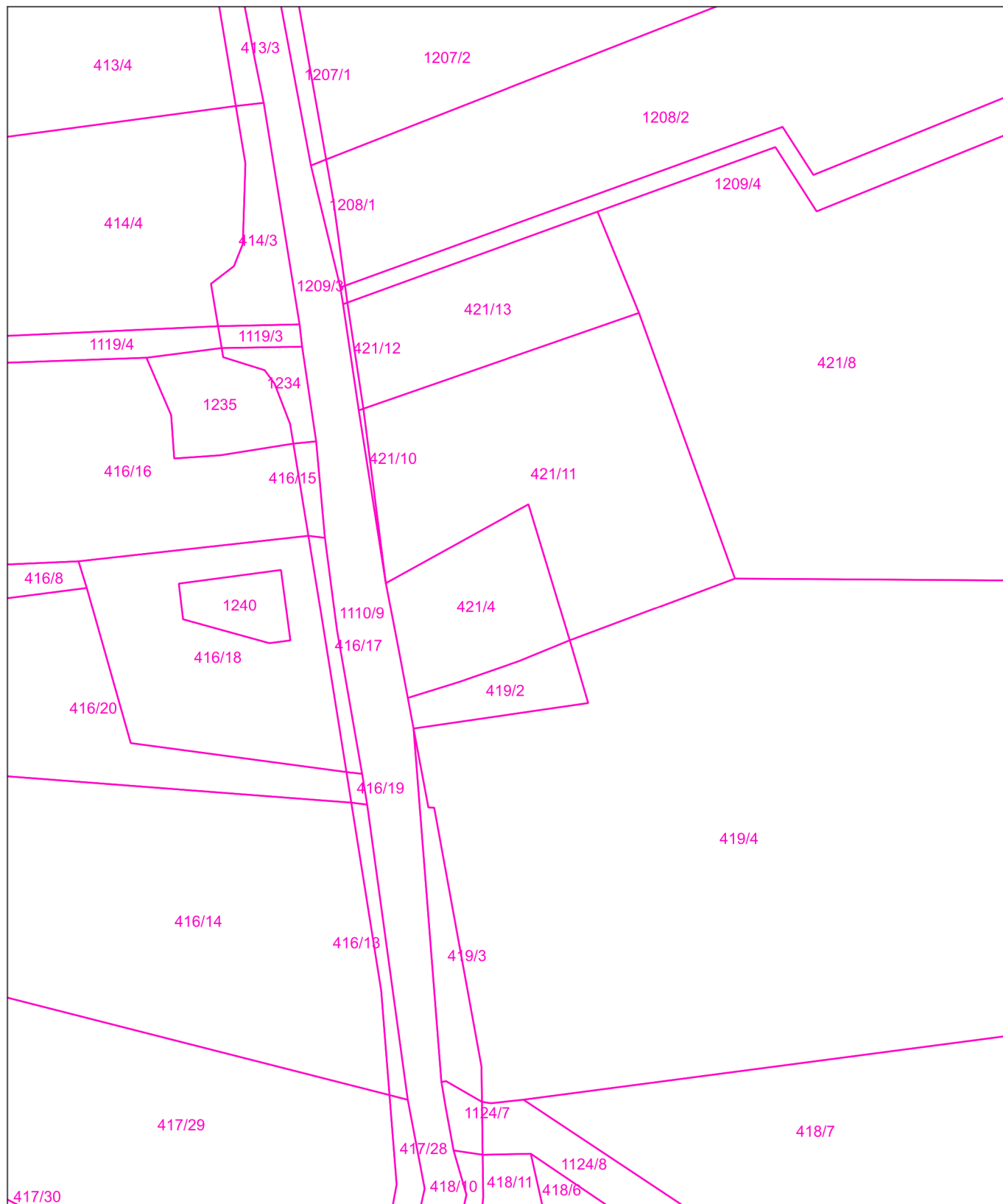
Ob upoštevanju vseh smernic geološkega poročila ocenjujemo, da gradnja na obravnavanem območju ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti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



3. GRAFIČNI DEL

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





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT.
419/3, 419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

26-LP-05

datum:

MAREC 2026

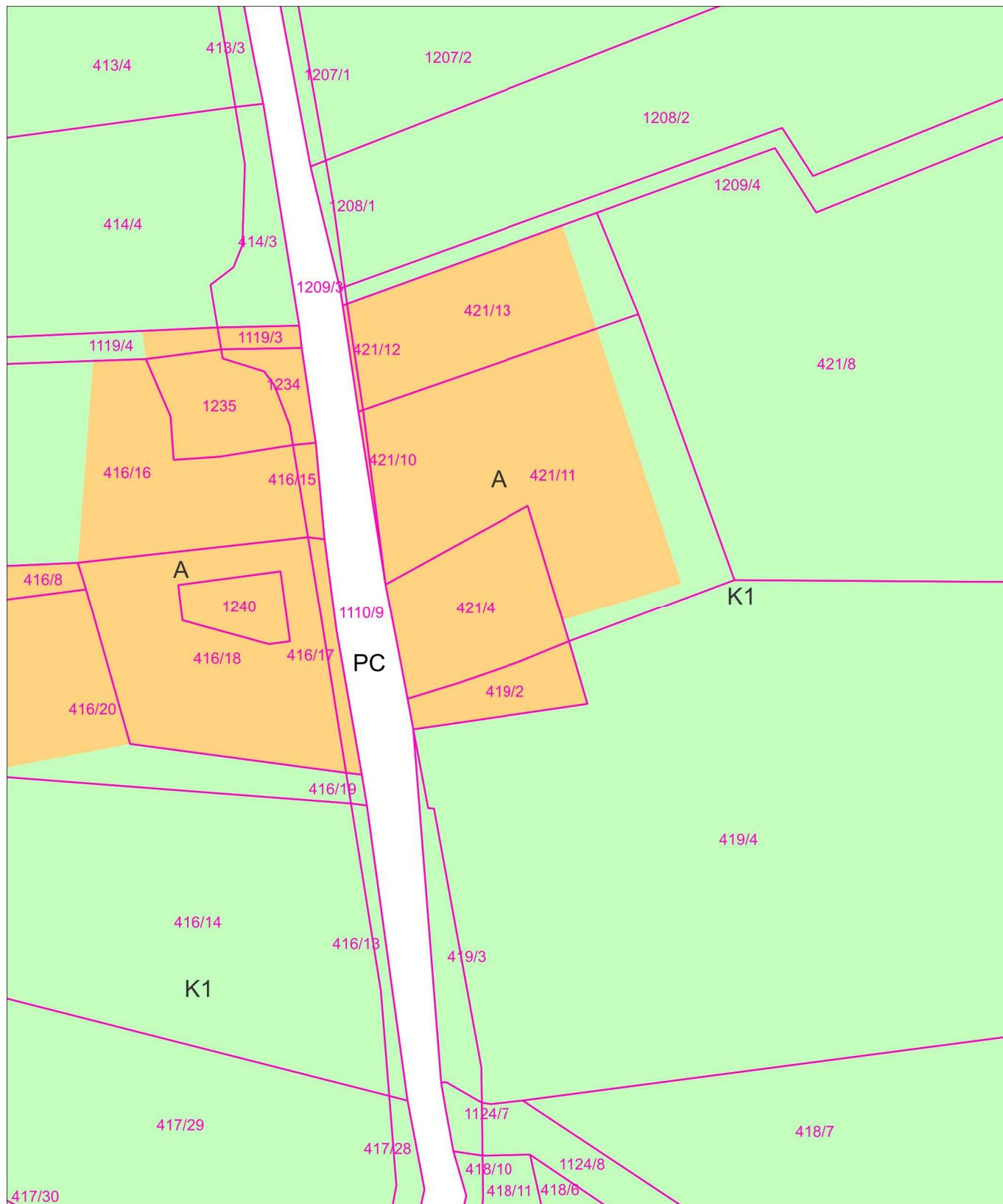
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

 izvorno območje posamične poselitve - A

 najboljše kmetijsko zemljišče - K1

 površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT.
419/3, 419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI

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:

26-LP-05

datum:

MAREC 2026

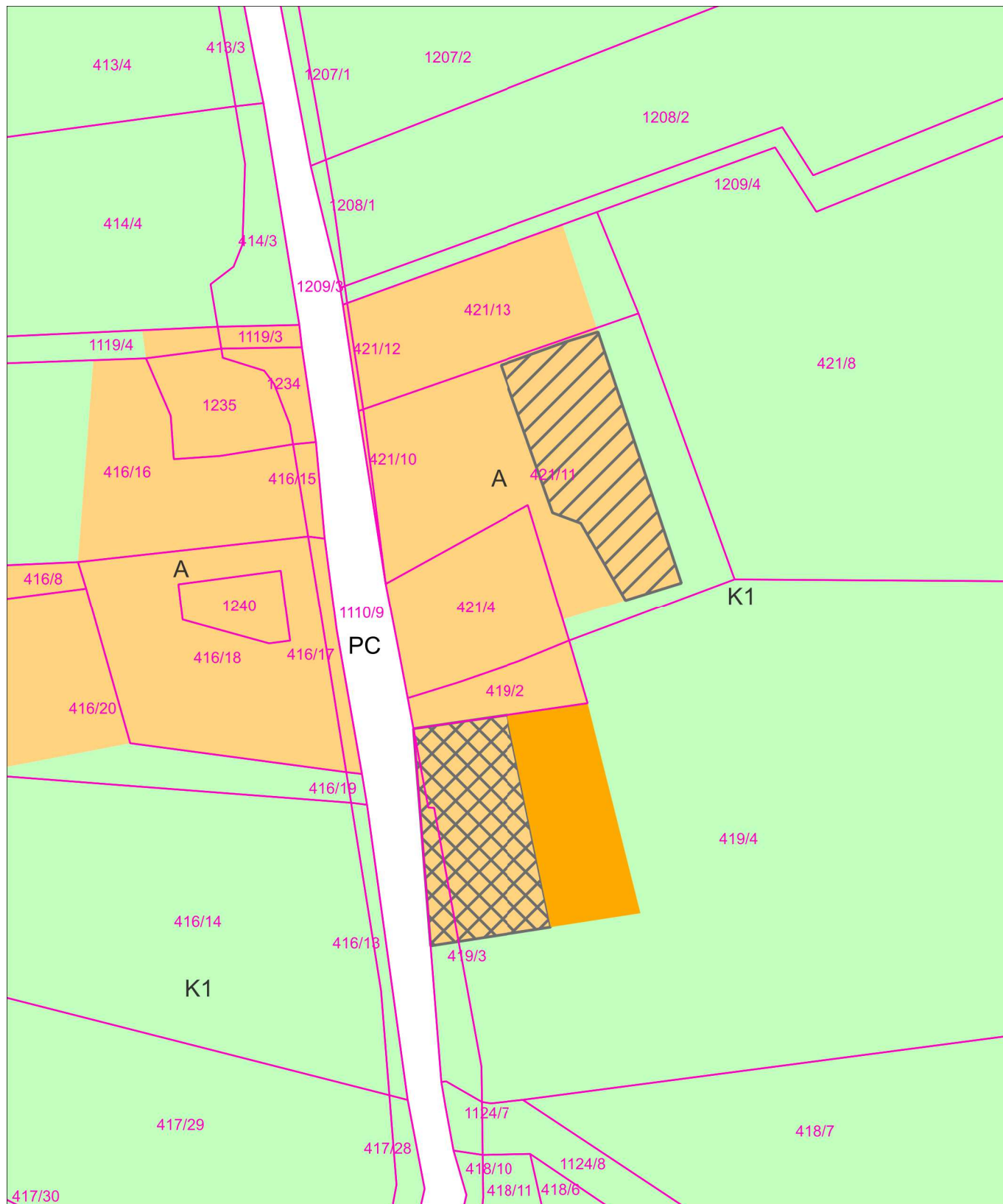
merilo:

1:1000

list:

2





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

območje izvzete/preoblikovane izvirne površine

območje dodane/preoblikovane izvirne površine

območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT.
419/3, 419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI

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:

26-LP-05

datum:

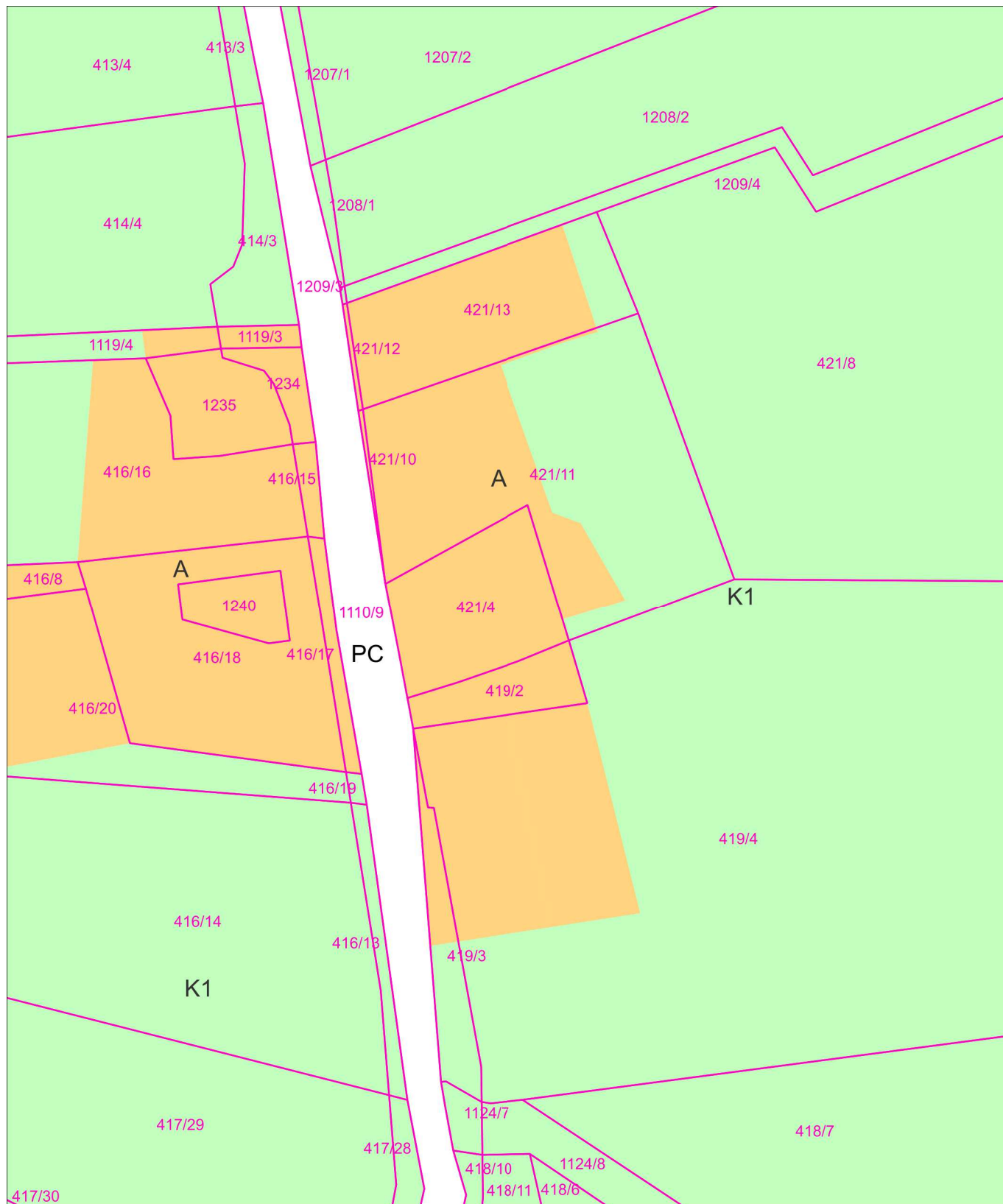
MAREC 2026

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT. 419/3, 419/4 IN 421/11; VSE K.O. 343 VITOMARCI

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

26-LP-05

datum:

MAREC 2026

merilo:

1:1000

list:

4





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

4. PRILOGE



NASLOVNA STRAN NAČRTA**7. GEOLOŠKO GEOMEHANSKO POROČILO****PODATKI O GRADNJI**

naziv gradnje **Novogradnja stanovanjskega objekta investitorja:**
[REDACTED]

kratek opis gradnje **Izvedba stanovanjskega objekta na parceli št.: 419/2, 419/4, 421/4 in 421/11 k. o. 343 – Vitomarci**

VRSTE GRADNJE*označiti vse ustrezne vrste gradnje***NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT****NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA****REKONSTRUKCIJA****SPREMEMBA NAMEMBOSTI****ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA****LEGALIZACIJA****MANJŠA REKONSTRUKCIJA****PODATKI O PROJEKTNIM DOKUMENTACIJAM**

vrsta dokumentacije **Lokacijska preveritev, DGD / PZI**

številka projekta **/**

PODATKI O NAČRTU

strokovno področje načrta **7. Načrt s področja geotehnologije in rudarstva**

naziv načrta **Geološko geomehansko poročilo**

številka načrta **GP – 207/2025**

datum izdelave **DECEMBER 2025**

datum spremembe **/**

PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA

projektant načrta (naziv družbe) **GeoMežnar d.o.o.**

naslov **Topolšica 198b, 3325 Šoštanj**

odgovorna oseba projektanta načrta **Mitja MEŽNAR, univ. dipl. inž. rud. in geotehnol.**

podpis odgovorne osebe
projektanta načrta

GeoMežnar d.o.o.
Topolšica 198b
3325 Šoštanj**PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA**

ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja **Mitja MEŽNAR, univ. dipl. inž. rud. in geotehnol.**

identifikacijska številka **RG-0181**

podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja

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

S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA

S.1 KAZALO VSEBINE POROČILA	2
S.2 KAZALO SLIK	2
S.3 KAZALO RISB	3
T.1 SPLOŠNO.....	4
T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE	5
T.2.1 Geološke in hidrogeološke osnove	5
T.2.2 Podzemna in meteorna voda	7
T.2.3 Seizmičnost terena	8
T.3 TERENSKE PREISKAVE	8
T.4 ANALIZA STABILNOSTI.....	9
T.5 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO	9
T.5.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del.....	9
T.5.2 Karakteristike zemeljskih slojev	10
T.5.3 Smernice za temeljenje	10
T.5.4 Pogoji za izvedbo zunanje ureditve	12
T.6 ZAKLJUČEK	12
T.7 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - DPL 10-50	14
T.7.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPL 1	14
G. RISBE.....	15

S.2 KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija parcele – območje gradnje	4
Slika 2: Geološka karta območja (vir: osnovna geološka karta in tolmač listov)	6
Slika 3: Karta verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Atlas voda)	6
Slika 4: Karta erozijskega območja (vir: Atlas voda)	6
Slika 5: Karta projektnih pospeškov tal	8
Slika 6: Dinamični DPM 10-50.....	9
Slika 7: Tabela kategorij izkopov.....	10
Slika 8: Karta informativnih globin prodiranja mraza	11

S.3 KAZALO RISB

Risba G.1: Pregledna situacija meritev

T.1 SPLOŠNO

Naročnik geološko geomehanskega poročila želi na parceli s parcelno številko 419/2, 419/4, 421/4 in 421/11 k. o. 343 – Vitomarci k. o. 343, pridobiti osnovne informacije o materialih v temeljnih tleh, njihovih mehanskih karakteristikah ter pogojih projektiranja in same gradnje, za novogradnjo stanovanjskega objekta.

Parceli se nahaja ob državni cesti z oznako 4121 Vitomarci - Gabrnik v naselju Vitomarci v občini Sv. Andraž v Slovenskih goricah, oziroma se predvidena gradnja nahaja južno od obstoječega stanovanjskega objekta Vitomarci 3a. Pobočje gradnje je izravnano. Pod površino sledimo sloj peščene gline zemljine, ki z globino pridobiva na gostotnem stanju, ta z globino preide v glinene in zameljene prode in peske. Na parceli ni vidnih znakov plazenja.

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



Slika 1: Lokacija parcele – območje gradnje

T.2 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE OSNOVE

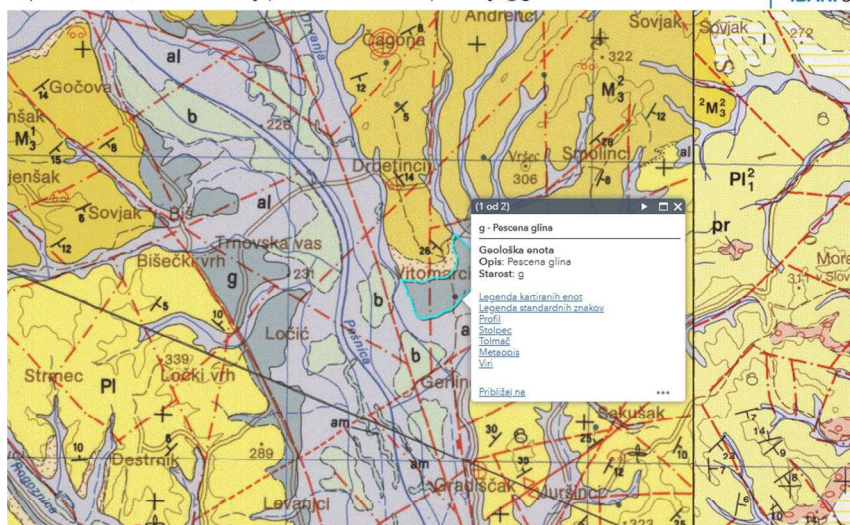
T.2.1 Geološke in hidrogeološke osnove

Raziskano ozemlje širšega območja pripada v geotektonskem smislu dvema geotektonskima enotama. Manj obsežen zahodni del lista pripada Vzhodnim Alpam, ostali del pa Panonskemu bazenu. Vzhodnim Alpam prištevamo Pohorje in Kozjak, Panonskemu bazenu pa pripadajo Slovenske gorice, Haloze, Dravinjske gorice in nižinski del ozemlja ob reki Muri in Dravi.

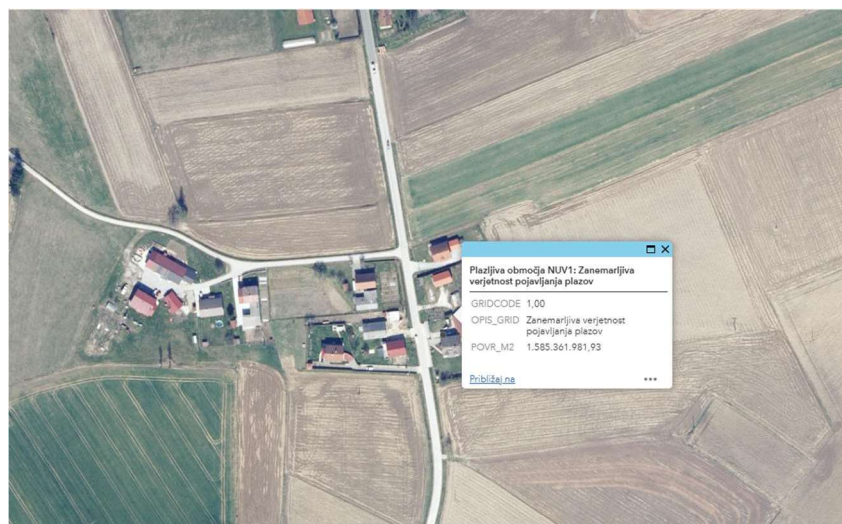
Vzhodne Alpe so zgrajene iz metamorfnega kompleksa, skozi katerega predirajo mestoma magmatske kamnine. Prek teh kamnin so bili odloženi terciarni sedimenti. Na obrobju Vzhodnih Alp s Panonskim bazenom, izdanjajo ponekod posamezne krpe permotriasnih, zgornjetriasnih in zgornjekrednih sedimentov.

Del ozemlja, ki pripada Panonskemu bazenu; to so Slovenske gorice, Dravinjske gorice in Haloze, je sestavljen iz neogenih sedimentov, Dravsko-ptujsko polje pa prekrivajo kvartarni sedimenti. V splošnem lahko rečemo, da je omenjena geotektonska enota zgrajena iz predneogene podlage, prej omenjenih neogenih sedimentov in kvartarnega pokrova. Predneogeno podlago predstavljajo kamnine Vzhodnih Alp, ki izdanjajo na zahodnem obrobju te geotektonske enote. Neogeni skladi so zastopani z miocenskimi in pliocenskimi sedimenti in kamninami.

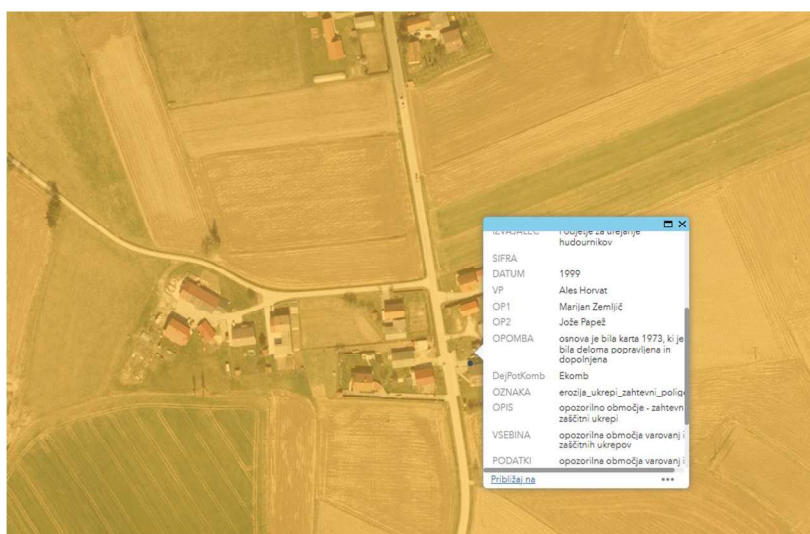
Obravnavano območje se nahaja v Slovenskih goricah. Slovenske gorice so terciarno gričevje, ki se razprostira na vzhodnem robu Alp in na zahodnem robu Panonskega nižavja. Razprostirajo se med Mursko ravnino in Dravskim poljem. V splošnem so Slovenske gorice zgrajene iz laporjev, glin, peskov, klastičnih usedlin. Vse kamnine so zaradi mladosti slabo sprijete. Na ožjem obravnavanem območju se nahajajo prodi, peski in peščen lapor miocenske starosti. V hidrogeološkem smislu je mogoče obravnavati prode in peske kot dobro prepustne, gline kot slabo prepustne, laporje pa kot praktično neprepustne ali zelo omejeno prepustne kamnine.



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



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



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

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

Glede na izvedene meritve in reliefno značilnost obravnavanega terena, se od zaščitnih ukrepov izvede dreniranje območja na območju izvedbe objekta. Sam objekt se zaradi debelejšega sloja peščene glinene zemljine, temelji na utrjenem kamnitem nasutju s temeljno ploščo.

Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimamo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.

T.2.2 Podzemna in meteorna voda

Konkretni podatki o gibanju nivoja podzemnih vod na tem območju nam niso na voljo, ker ni na voljo opazovalnih objektov. Pri izvedbi sondiranja nismo zaznali nivoja talne vode. Na obravnavani lokaciji lahko na stiku med prepustno in neprepustno podlago prihaja do pretakanja meteorne vode, odtok je delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar pa je precejanje odvisno od količine meteorne vode.

Glede na lego pobočja je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati, razen ob daljših deževnih obdobjih, ko se količina vode poveča, le te pa se nato odvajajo po obstoječih meteornih kanalih. V plasteh nad neprepustno podlago so plasti peščeno glinene zemljine tako, da je lokalno dreniranje zagotovljeno, vendar omejeno zaradi slabše vodoprepustnosti glinenih zemljin.

Ponikanje je zagotovljeno na globini zameljenega / peščenega proda, ki se nahaja neposredno pod plastjo humusne preperine ter slojem peščene gline. Pri dimenzioniranju ponikovalnika naj se upošteva vodoprepustnost $k=10^{-5}$ m/s.

Glede na količine ponikalnih vod in sestavo tal na območju parcele, ni posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja.

Primerni so vsi t.i. klasični načini ponikovalnikov. Priporočamo, da se ponikovalnik izvede: - izven vplivnega območja ponikovalnika oz. objekta, katerih medsebojna razdalja naj znaša cca. 1.5 x globina izkopa.

T.2.3 Seizmičnost terena

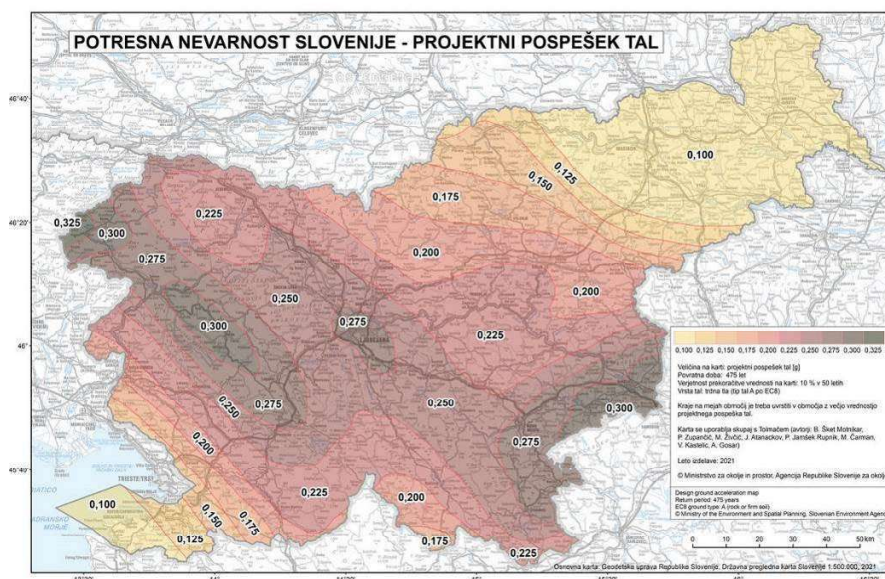
Tip tal je določen po standardu Evrokod 8 (SIST EN 1998-1) – preglednica 3.1: Tipi tal.

Tip tal	Opis stratigrafskega profila
B	Zelo gost pesek, prod ali toge gline, debeline vsaj nekaj 10 m, katerih mehanske znač. z globino naraščajo

Projektni pospešek tal je določen na podlagi karte potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2021) za povratno dobo potresov 475 let, ki je izdelana v skladu evropskega standarda Eurocode 8 (EC 8):

Projektni pospešek tal PGA:	0.100g
-----------------------------	--------

Obravnavano področje se uvršča v 1. stopnjo seizmične intenzitete po Evrokod 8: Projektiranje potresno odpornih konstrukcij – 1. del: Splošna pravila, potresni vplivi in pravila za stavbe – Nacionalni dodatek.

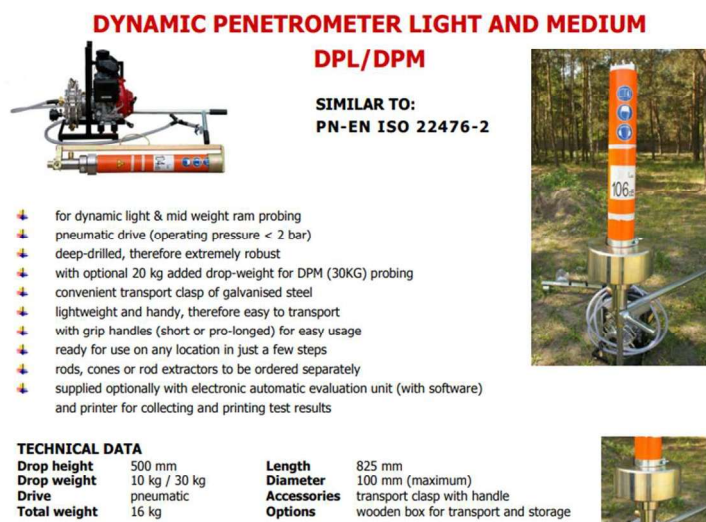


Slika 5: Karta projektnih pospeškov tal

T.3 TERENSKE PREISKAVE

Geološko sestavo in mehanske lastnosti smo ugotavljali z meritvami z dinamičnim penetrometrom DPL 10-50. Izvedba penetracijskega sondiranja terena nam omogoča pridobiti

informacije o odpornostnih karakteristikah materialov, določitvi slojev glede na odpornost in določitvi kompaktnije podlage oziroma globine trdne podlage. Penetracijsko sondiranje smo tako na izbranih lokacijah ponavljali do globine trdne oziroma kompaktnije podlage.



Slika 6: Dinamični DPM 10-50

T.4 ANALIZA STABILNOSTI

Celotno obravnavano območje leži na območju z naklonom terena, ki ni erozijsko ogrožen. Območje gradnje je ravno, zato analiza stabilnosti ni potrebna.

T.5 OPIS POGOJEV ZA GRADNJO

T.5.1 Pogoji za izvajanje zemeljskih del

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

Peščena glina, glina (siCl, Cl): Melj in glina sta zemljini sestavljeni predvsem iz drobnozrnatih mineralov, pri tem so frakcije gline manjše kot pri melju. Melj načeloma ne nabreka, je slabo lepljiv in ni plastičen, medtem ko glina nabreka, je lepljiva, plastična ter dobro zadržuje vodo. V tem primeru sta rjave do sive barve z vložki proda in peska, katerih vsebnost se lokalno lahko spreminja. Pričakovana kategorija izkopa: III. (vezljiva zrnata zemljina).

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

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

Slika 7: Tabela kategorij izkopov

T.5.2 Karakteristike zemeljskih slojev

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

Sloj	Kohezija (kPa)	Strižni kot (°)	Prostorni. teža (kN/m ³)
Peščena glina	3	24	19
Zameljen / glinen prod	0 - 1	32 - 34	19

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

T.5.3 Smernice za temeljenje

Globina temeljenja

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

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

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



Slika 8: Karta informativnih globin prodiranja mraza

Izvedba temeljenja

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

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

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

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

Informativni izračun nosilnosti Za temeljenje stanovanjskega objekta na temeljni plošči (10.0 m x 10.0 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini), kjer je projektna odpornost tal: **$R/A' \approx 350 \text{ kPa}$**

T.5.4 Pogoji za izvedbo zunanje ureditve

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

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

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

T.6 ZAKLJUČEK

Namen izvedbe poročila na parceli s parcelno številko 419/2, 419/4, 421/4 in 421/11 k. o. 343 – Vitomarci k. o. 343, je pridobiti osnovne informacije za novogradnjo stanovanjskega objekta ter hkrati za lokacijsko preveritev stavbnega zemljišča.

Parceli se nahaja ob državni cesti z oznako 4121 Vitomarci - Gabrnik v naselju Vitomarci v občini Sv. Andraž v Slovenskih goricah, oziroma se predvidena gradnja nahaja južno od obstoječega stanovanjskega objekta Vitomarci 3a. Pobočje gradnje je izravnavano. Pod površino sledimo sloj peščene gline zemljine, ki z globino pridobiva na gostotnem stanju, ta z globino preide v glinene in zameljene prode in peske. Na parceli ni vidnih znakov plazenja.

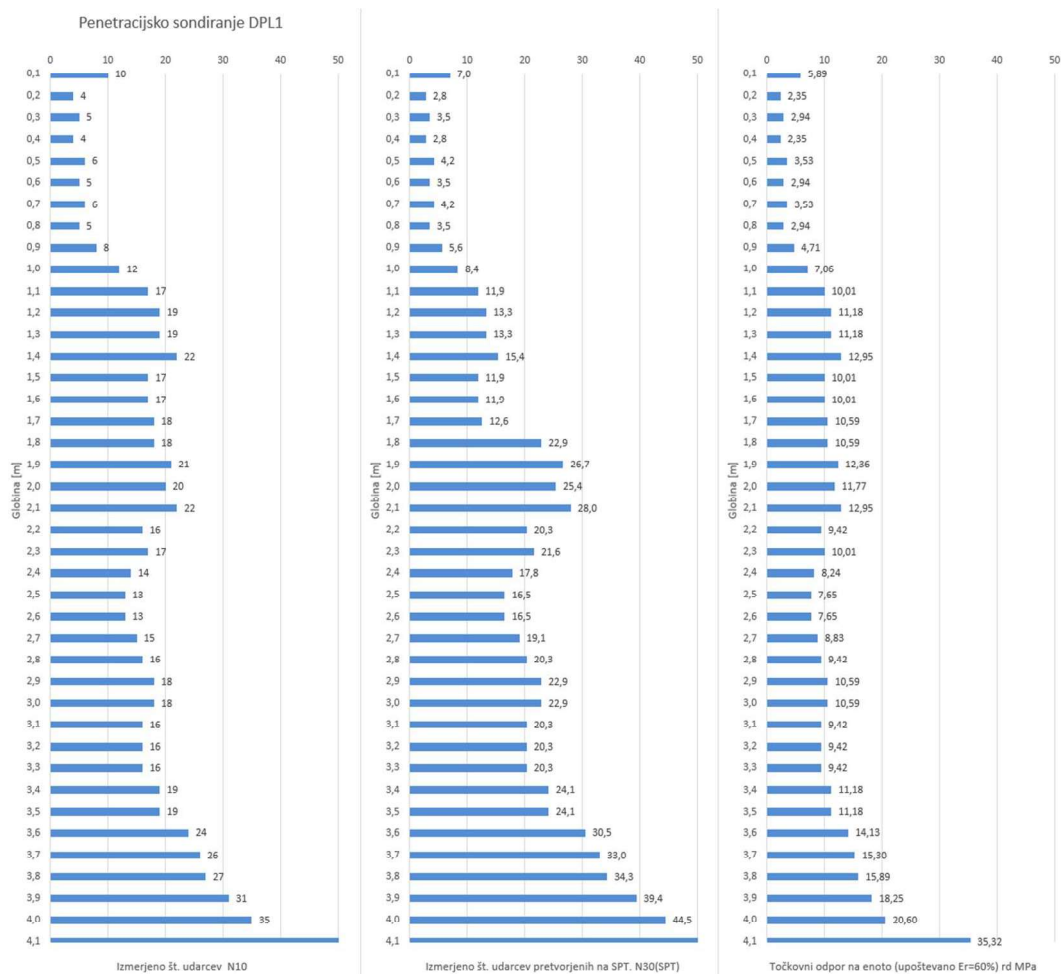
Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela spada pod območja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Glede na karto verjetnost pojavljanja plazov območje spada pod zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov.

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

T.7 REZULTATI MERITEV Z DINAMIČNIM PENETROMETROM - DPL 10-50

T.7.1 Sondiranje z dinamičnim penetrometrom – DPL 1

Meritev: DPL 1 – globina meritve 4.10 m



Geološko-geotehnični opis

Peščena glina

Zameljen /
glinen prod

Klasifikacija SIST EN ISO 14688-2:2004

siCl

siclGr

Sloj (m)

0.00 – 3.7

> 3.7

Povprečno število udarcev – pretvorba na
SPT (N)

6

> 20

G. RISBE

Risba G.1: Pregledna situacija meritev



OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI IZJEMNEGA POSEGA NA NAJBOLJŠE
KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

**KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
PTUJ**

Kmetijsko gozdarski zavod PTUJ
Kmetijska svetovalna služba Ptuj
Ormoška cesta 28, 2250 Ptuj
tel.: (02) 749 36 10, fax: (02) 749 36 20
E-pošta: kgz@kgz-ptuj.si



KMETIJSKA
SVETOVALNA
SLUŽBA
SLOVENIJE

OBČINA SVETI ANDRAŽV SLOVENSKIH GORICAH

VSEBINA	PODATKI
<u>ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE</u>	Poseg št. 1DA/2026 Naselje: Vitomarci
<u>LASTNIK KMETIJE</u>	[REDACTED]
<u>PODATKI O KMETIJI</u> <u>POVRŠINA ZEMLJIŠČ</u>	Obdelujejo 7,44 ha kmetijskih površin od katerih je 6,9 ha v lasti ostalo pa v zakupu. Večina so njive 4,13 ha , 1,21 ha je intenzivnega nasada orehov 0,21 ha ekstenzivnega nasada , 0,85 ha trsnicain 1,11 ha vinograda . Gozda posedujeta okoli 5,5 ha. Investicija K. O. Vitomarci , del parc.št. 419/4. Velikost zemljišča, kjer bi se izvajal poseg se predlaga 0,15 ha.
STALEŽ ŽIVINE	Na kmetiji redijo prašiča in kokoši za lastno porabo.
OBJEKTI NA KMETIJI STROJNA OPREMLJENOST	Gospodarsko poslopje v katerem so živali 12 m ² , strojna lopa (50 m ²), skladišče za trsne cepljenke 30 m ² . Prav tako imajo vinsko klet s skladiščem za pridelke 40 m ² . 2 X traktor, škropilnica, trosilec mineralnih gnojil, transportne prikolice. Priključke za obdelavo tal in trsnice.
NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji imajo naslednika . Rojen je leta 1996. Ves čas dela na kmetiji in pomaga pri vseh opravilih .

OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI IZJEMNEGA POSEGA NA NAJBOLJŠE
KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE

DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Na kmetiji je dopolnilna dejavnost – trsničarstvo.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA	Gradnja strojne lope v velikosti 70 m ² Gradnja garaže v velikosti 50 m ² Gradnja stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetije, v velikosti 150 m ² . Ureditev dvorišča , infrastrukture in gospodarskega – garaže .
UTEMELJENOST NALOŽBE	Kmetijsko zemljišče se trenutno uporablja kot travnik, del pa kot njiva . To travinje je slabše kakovosti in ne daje pomembnega kmetijskega prihodka , njiva leži cesti in je ne na trm delu slabše kakovosti . Del te površine tako služi tudi kot prostor, kjer občasno skladiščijo drva . Objekti , ki jih želijo zgraditi na omenjenih parcelnih številkah je za lastnika potreben saj bi se tako lahko naslednik z družino naselil na kmetiji , ter jo prevzel.
STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA	Zemljišče na katerem bodo postavili objekt je v kmetijski rabi travnik del niva. Vendar je slabe kategorije in je za intenzivni kmetijsko proizvodnjo neprimeren in ne daje dohodka iz kmetijstva.
LOKACIJA OBJEKTA MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU	Ni druge možnosti kamor bi lahko postavili takšen objekt saj , le tega ne dopušča teren. Prav tako pa je le na predlaganih površinah ustrezna infrastruktura.
POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO / KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	Ne. Gre za parcelno številko, ki se nahaja ob cesti , ker je v bližini že več objektov, Ne prihaja do posega meliorirano/komasirano zemljišče.

OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI IZJEMNEGA POSEGA NA NAJBOLJŠE
KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE

DRUGE UTEMELJITVE POSEGA Z
VIDIKA RAZVOJA KMETIJE

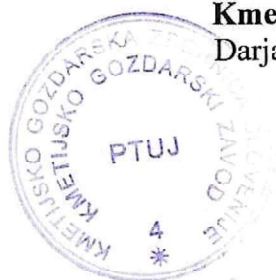
Da bo naslednik lahko nadaljeval kmetovanje na kmetiji, ki leži na OMD na območju v Vitomarcih in si ustvaril družino je potrebno urediti stranske potrebe naslednika. Trenutno na kmetiji živi lastnik s svojo družino. Kmetija je vitalna, evropsko primerljiva. Nosilec kmetije (54), ter njuni otroci na KMG ustvarjajo zadosten obseg delovne sile (1,2 PDM). Urejeni so tudi tržni odnosi za prodajo njihovih pridelkov. Prvi paket EU standardov (ND, FFS, ZVD) je v izvajanju, načelom Navzkrižne skladnosti bodo tudi lahko zadostili v najvišji možni meri. Prav tako so že vrsto let vključeni v okolijske programe za kmetijsko pridelavo. Družina je delovna in napredna, gospodar razgledan in zdrav. Evidence na kmetiji so ažurne.

V epillog vsem ugotovitvam lahko navedem, da si takih kmetijskih gospodarstev na tem območju lahko želimo še več.

Gre torej za nadaljevanje kmetovanja mladih naslednikov in ohranjanja kulturne krajine in življenja na tem, za življenje težkih pogojev Zemljišče na katerem bodo postavili objekt je v kmetijski rabi travnik. Zemljišče je slabe kategorije in je za intenzivno kmetijsko proizvodnjo neprimerno in ne daje dohodka iz kmetijstva.

Objekti, ki jih želijo zgraditi na omenjenih parcelnih številkah je potreben če želimo, da bo nekdo obdeloval te kmetijske površine saj je velika nevarnost zaraščanja. Zato sem mnenja, da je takšno investicijo potrebno podpreti in dajem pozitivno mnenje za pozidavo tega zemljišča. Ker nima velikega pomena za kmetijstvo je gradnja takšnega objekta na tej lokaciji primerna.

Ptuj, 17.2.2026



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Zavod Ptuj
Darja Artenjak, ing. kmet. Kmetijska svetovalna služba Ptuj

OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI IZJEMNEGA POSEGA NA NAJBOLJŠE
KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE

