

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3,
7/4 IN 9/2, VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU**

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

Številka elaborata: 25-LP-09

Kraj in datum izdelave: Ptuj, november 2025

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3,
7/4 IN 9/2, VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU**

Pripravljaivec prostorskega akta:

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

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


URŠKA BERLIČ
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1715

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 izvorno 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



1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 Navedba identifikacijskih številok 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 »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2, VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

Povezani prostorski akti:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15)– **ID 570** – v nadaljevanju Odlok
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/16)– **ID 652**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/17)– **ID 710**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – tretje spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/17)– **ID 775**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – pete spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/21)– **ID 2545**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, šeste spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/24)– **ID 3851**

Sklep o tehnični posodobitvi grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/25) – **ID 4106**

Za izvorno 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: 389 Nova vas pri Ptuj
Parcelna številka: 7/2-del, 7/3-del, 7/4-del in 9/2-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Mestna občina Ptuj (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ptuj>)
- Prostorski informacijski sistem RS (PIS): <https://pis.eprostora.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprostora: <https://ipi.eprostora.gov.si/jv/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Mestne občine Ptuj
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN Mestne občine Ptuj – vir: Mestna občina Ptuj
- 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 elaborata lokacijske preveritve:

- Geološko geomehansko poročilo, št. projekta GP – 80/2024, izdelovalec GeoMežnar d.o.o. iz Topolšice 198b, 3325 Šoštanj; izdelano junija 2024

1.5 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. 7/2-del, 7/3-del, 7/4-del in 9/2-del; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP06:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 3160 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 7/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1303,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 53

Podatki iz OPN za parcelo št. 7/3, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 1023,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 51

Podatki iz OPN za parcelo št. 7/4, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1312,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 52

Podatki iz OPN za parcelo št. 9/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2326,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 52

Podatki iz OPN za parcelo št. 14/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP06
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 826,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 53

Parcele s parc. št. 9/2, 14/2 in 14/3; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuju so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljša kmetijska zemljišča K1 v EUP OP06.

Parceli s parc. št. 7/2 in 7/4; obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuju sta najboljši kmetijski zemljišči z oznako namenske rabe K1 v EUP OP06.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz glavne ceste proti zahodu na območje lokacijske preveritve



Pogled iz severne smeri na obstoječe objekte ter območja izvzemov (rdeče) in širitve (rumeno)

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**

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.

Značilna območja v Sloveniji so zlasti Sorško polje, Kranjsko-Šenčursko polje, Bistriška ravnina, Ljubljansko polje, Vipavska dolina, Šentjernejsko polje, vzdolž spodnjega toka Kolpe, Krško-Brežiško polje, vzdolž Obsoteljske ravnice, osrednji del Savinjske doline – Celjska kotlina, Dravsko polje, Ptujsko polje, Apaško polje, Mursko polje, Ravensko, Dolinsko.

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 Mestna območja Ptuj)

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

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij pojavljanja plazov.

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju Uredba).

Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštevane v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 85. člen Odloka, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode, potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.

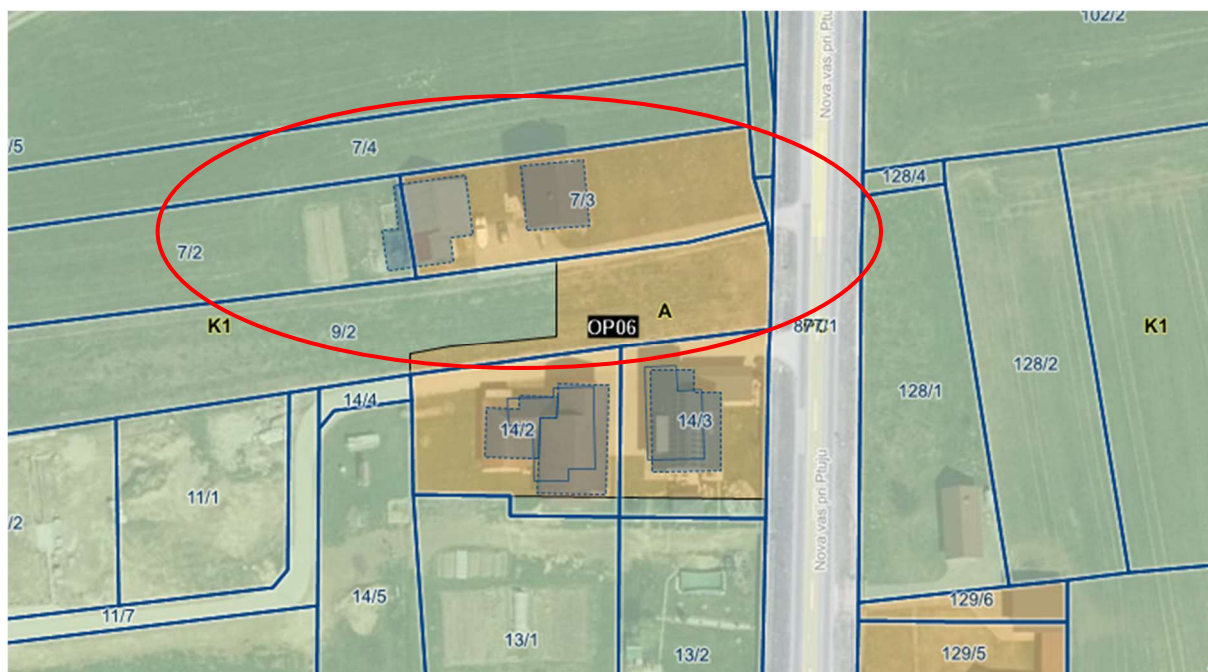


Karta s prikazom vodovarstvenih območij (zeleno – vodovarstveno območje z oznako VVO III)
(vir: Atlas voda, DRSV)

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 poselitve. Investitor namerava na parcelah št. 7/2, 7/3 in 7/4; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, na mestu dotrajane kmetijske stavbe (hlev) zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo.

Obravnavano območje stavbnega zemljišča je za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 7/3 in 9/2, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, saj poteka po sredini dostopna pot do obstoječe stanovanjske hiše, ki preseka stavbno zemljišče na dva dela, ki sta po površini premajhna za oblikovanje dveh gradbenih parcel za stanovanjsko hišo. Zaradi tega razloga se izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje območja stavbnega zemljišča ni možno, ker so bonitete zemljišč na območju lokacijske preveritve previsoke. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede na parcelah z bonitetami med 51 in 53.



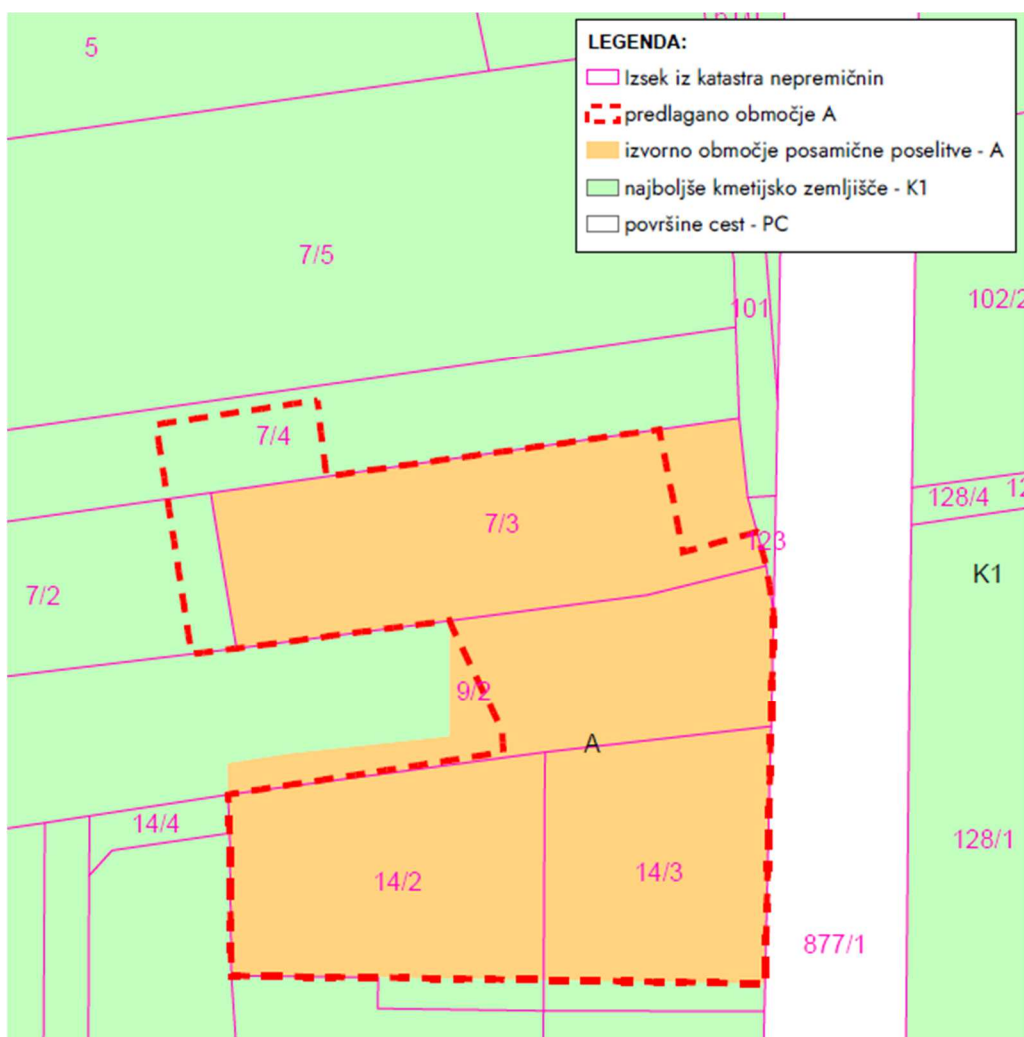
Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 112,37 m² severovzhodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/3, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj in izvzem 123,88 m² zahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 9/2, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj. Enaka površina, to je 236,25 m², se doda na severozahodni del obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuj (glej grafični del, List št. 3 - prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki jo predstavljajo deli parcel št. 9/2, 14/2 in 14/3 in parcela št. 7/3; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj.

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 3.160,00 m². Površina stavbnega zemljišča bo po preoblikovanju ostala nespremenjena.

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel 7/2, 7/3, 7/4, 9/2, 14/2 in 14/3; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptujju.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	3.160,00 m ²	7/3, 9/2-del, 14/2-del, 14/3-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	123,88 m ² + 112,37 m ² = 236,25 m ²	9/2-del 7/3-del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	236,25 m ²	7/2-del, 7/4-del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	3.160,00 m ²	7/2-del, 7/3-del, 7/4-del, 9/2-del, 14/2-del, 14/3-del

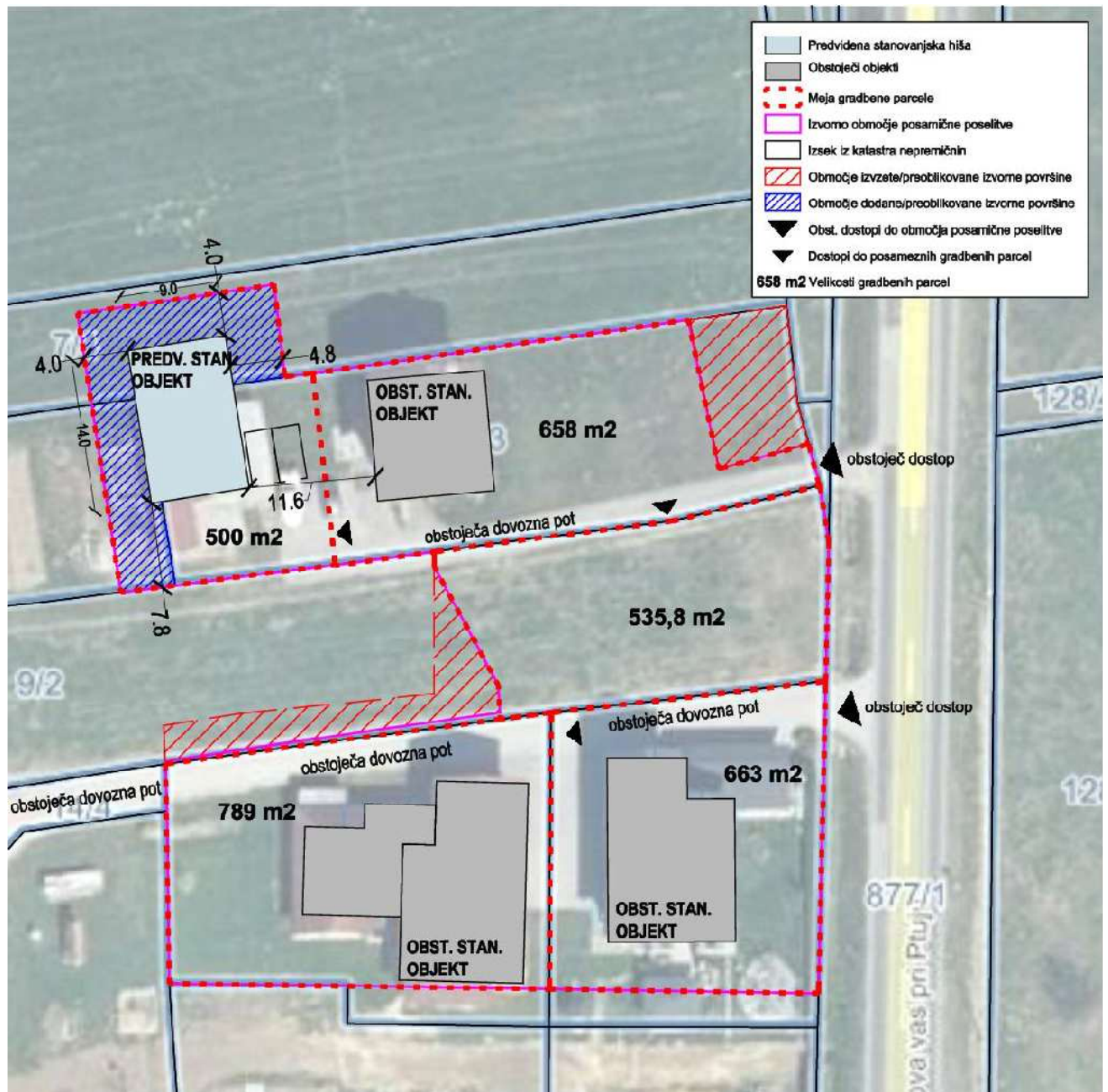
Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

Umeščanje predvidene novogradnje - stanovanjske hiše na zemljišča nižje bonitete ni mogoče, ker na območju lokacijske preveritve kmetijskih zemljišč z nižjo boniteto (do 40) ni.

Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča. Nov objekt se bo namreč umeščal na mesto starega dotrajanega kmetijskega objekta na robu stavbnega zemljišča, ki pa za svojo racionalno umestitev in funkcionalnost potrebuje dodatna stavbna zemljišča, ki se jih predvidi s preoblikovanjem obstoječega območja stavbnih zemljišč. Poleg tega je obstoječe nepozidano stavbno zemljišče na parcelah št. 7/3 in 9/2, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptujju neustrezne oblike za gradnjo stanovanjske hiše, saj poteka po sredini dostopna pot do obstoječe stanovanjske hiše, ki preseka stavbno zemljišče na dva dela, ki pa sta po površini premajhna za oblikovanje dveh gradbenih parcel za stanovanjsko hišo. S predlaganim preoblikovanjem stavbnega zemljišča se tako na parc. št. 7/2, 7/4, 7/3 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptujju omogoči ureditev treh gradbenih parcel z najmanj 500 m², z urejenimi dostopi preko obstoječih dovoznih poti.





Grafični prikaz načrtovanih in obstoječih gradbenih parcel po preoblikovanju stavbnega zemljišča, prikaz lege obstoječih objektov in predvidenega objekta in prikaz dostopov do predvidenih gradbenih parcel

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 izvorno 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 poselitev.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	/
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: <ul style="list-style-type: none"> - 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 ravninsko območje, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi. Upošteva se dostopnost do območja lokacijske preveritve, saj se predvidi dostop preko obstoječe dostopne poti, ki se naveže na regionalno cesto, šifra odseka 1286 Rogoznica - Senarska.
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 ter poplavno ogroženih območij. Nahaja pa se na 3. vodovarstvenem območju (z oznako VVO III). Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem 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-3 (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

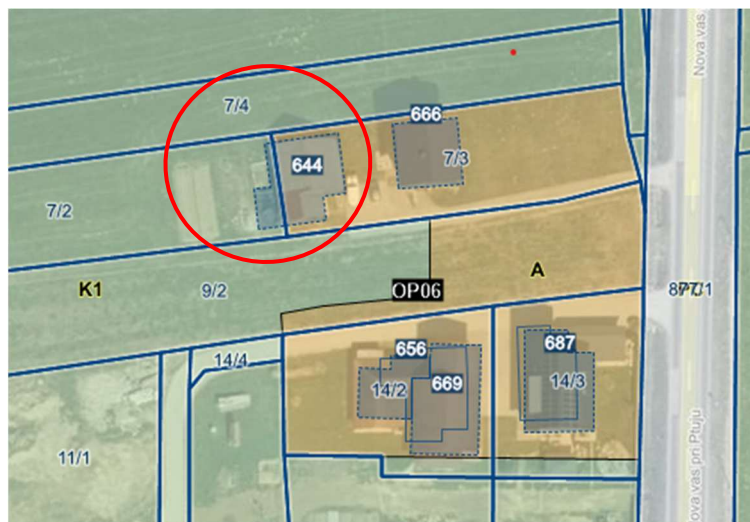
Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- 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 nov objekt - stanovanjsko hišo za potrebe bivanja, ki bo umeščena zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na mestu dotrajanega kmetijskega objekta na parcelah št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptujju.
Predvidena gradnja je v Odloku dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Predvidena je novogradnja stanovanjskega objekta. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A (EUP OP06), kot to določa 116.člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 644; hlev; leto izgradnje 1985 - Stavba št. 656; hlev; leto izgradnje 1999 - Stavba št. 666; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1973 - Stavba št. 669; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1987 - Stavba št. 687; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1975





Grafični prikaz stavb s števkami in prikazom predvidene lokacije nove stanovanjske stavbe (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Trenutna oblika stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve novega objekta na obravnavano območje, zato je predvideno njegovo preoblikovanje.

Predviden objekt	Predvidena je gradnja nove stanovanjske hiše.
------------------	---

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

Naselje po RPE	Nova vas pri Ptuj je katastrska občina v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, v kateri se poleg strnjenege severovzhodnega dela mesta Ptuj nahaja več zaselkov in manjših podeželskih naselij. Območje lokacijske preveritve predstavlja takšen manjši zaselek ob regionalni cesti I. reda, odsek 1286 (Rogoznica - Senarska) v okviru širšega območja naselja Ptuj iz RPE. V okolici so večinoma njive, trajni travniki in gozd. Gradnja in pozidava so skoncentrirane ob cesti z jasnimi funkcionalnimi povezavami na Ptuj. Zaselek ima razvito osnovno gospodarsko javno infrastrukturo. V zaselku prevladujejo stanovanjske in kmetijske dejavnosti z dopolnilnimi funkcijami zaradi bližine urbanega središča Ptuj.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP OPO6 (Ptuj - odprti del Nove vasi) Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (30. člen Odloka)	»Poselitev na območjih razpršene poselitve bo občina usmerjala v: 1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov, 2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive, 3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali za potrebe mesta,



4. spremembo namembnosti opuščenih kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti spremljajoče predelovalne dejavnosti mleka in mlečnih izdelkov, mesnin, zelenjave in zelišč ter v pridelavo zdrave hrane,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki.«

Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja, za katerega so zagotovljeni varen dostop in ustrezní odmiki od obstoječega stanovanjskega objekta, sosednjih zemljiških parcel ter od dostopne poti.

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

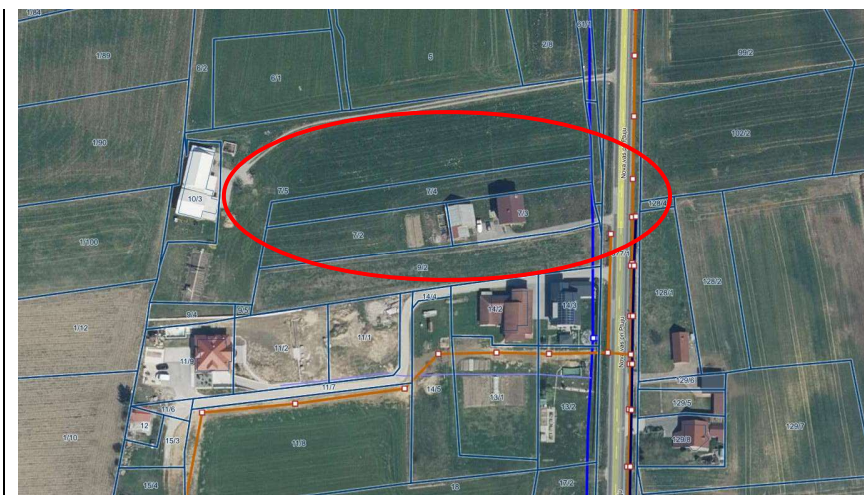
Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim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

3 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). Kanalizacija poteka ob obstoječi regionalni cesti Rogoznica-Senarska (šifra odseka 1286). Predvideni stanovanjski objekt se bo priključeval na obstoječo GJI, ki ima zadostno kapaciteto za priključitev dodatnega objekta.
Komunala	Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na vodovodno in kanalizacijsko omrežje v skladu z 62. členom Odloka (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).





Potek vodovoda (modro) do obravnavanega območja in kanalizacije (rjavo) ob regionalni cesti (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Elektroenergetsko omrežje

Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje.



Prikaz elektroenergetskega omrežja na območju lokacijske preveritve (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Dostop

Vzhodno od obravnavanega območja poteka regionalna cesta I. reda, odsek 1286 Rogoznica - Senarska, s katere je že urejena dostopna pot (priključek) do območja lokacijske preveritve.



Prikaz obstoječega priključka (rumena puščica) na regionalno cesto (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

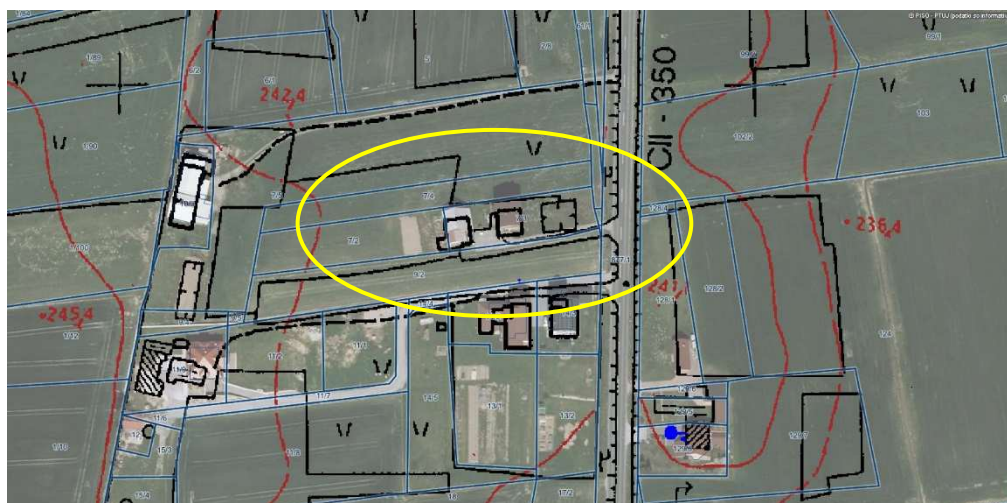
Padavinske vode (19. člen Odloka)	Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih. <i>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</i>
--------------------------------------	--

Obstoječa posamična poselitve je že komunalno opremljena in dopušča priključitev novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječa dovozna pot, ki se na vzhodu navezuje na obstoječo regionalno cesto 1. reda, odsek 1286 Rogoznica - Senarska.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravnini v dolini Rogoznice. Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišča umešča na raven teren zahodno in severozahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na parc. št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje.
Plazljivost	Na območju ni vidnih znakov plazenja.
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 bistveno ne spreminjajo. Poleg tega iz Geološko geomehanskega poročila št. GP-80/2024, junij 2024 izhaja, da obravnavano območje erozijsko ni ogroženo. Zagotovljen je odtok padavinskih vod in ponikanje v skladu z navodili geomehanika: Glede na količine ponikalnih vod in sestavo tal na obravnavanem območju ni posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja. Primerni so vsi t.i. klasični načini ponikanja. Odvod padavinskih vod se spelje v ponikanje izven vplivnega območja gradnja, omogoči se prelivanje morebitnega viška vod, ki se razlivajo razpršeno po terenu.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na ravnem terenu. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta je locirana na ravni parceli.





Topografska karta za obravnavano območje

(vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Dejanska raba zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300) in njiva (1100). V širši okolici je dejanska raba predvsem njive, trajni travniki in pozidana in sorodna zemljišča.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča

(vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Na območju izvzete izvorne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in njiva (1100). Na območju dodane izvorne površine posamične poselitve je dejanska raba trajni travnik (1300) in pozidano in sorodno zemljišče (3000).



Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju izvema in dodane površine stavbnih zemljišč

Preoblikovanje 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 omogoči gradnja nove stanovanjske hiše na raven teren, zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta.

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 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 3. vodovarstvenega območja (VVOIII), na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na območju večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom: velikem ravninskem kompleksu A - izjemno pomembno območje.
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	Na obravnavanem območju na podlagi ocene geologa podzemne vode v motečih količinah ni pričakovati, 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 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, 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 erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz Geološko geomehanskega poročila, št. GP-80/2024, izdelano junij 2024, ki ugotavlja, da na obravnavanem območju ni vidnih znakov plazjenja in da ni erozijsko ogroženo. Prav tako ugotavlja, da je odtok padavinske vode delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar je precejanje odvisno od količine padavinske vode. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok padavinskih vod. Ponikanje je zagotovljeno na globini zameljenega/peščenelega proda, ki se nahaja neposredno pod plastjo humusne preperine ter slojem glinenega melja. V predmetnem geološkem poročilu ni podanih posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja.
Vodovarstveno območje	Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja (z oznako VVO III), ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 – v nadaljevanju Uredba). Omejitve iz navedenega predpisa so že upoštewane v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati 85. člen Odloka, ki v 4. točki navaja, da je, če gre za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode, potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.
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 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 (npr. VVOIII).

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN MESTNE OBČINE PTUJ	
Površine razpršene poselitve A (116. člen)	Na PNRP A v EUP OP06 (Ptuj—odprti del Nove vasi) je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen določeni v PRILOGI 1 k Odloku o OPN, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 k Odloku o OPN. Morajo pa biti predvideni objekti namenjeni dopustnim dejavnostim na PNRP A. Bivanje je poleg dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi dopustna dejavnost na PNRP A. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb, ki pa se lahko gradijo le kot enodružinska samostojna hiša.
Vrste dopustnih dejavnosti (43. člen)	Dopustne dejavnosti so pogojene z namensko rabo površin in dopustnimi objekti po namenu v posamezni EUP, ki so podrobno opredeljeni v Prilogi 1 in Prilogi 2 Odloka. <i>Bivanje je poleg dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi dopustna dejavnost na PNRP A - površine razpršene poselitve.</i>
Namembnost in vrste objektov (44. člen, Priloga 1,2)	Predvidena je novogradnja stanovanjske hiše, ki je glede na določila 44. člena Odloka ter Prilog 1 in 2 Odloka dopustna.
Vrste posegov v prostor (45. člen)	V EUP OP06 je v skladu z namensko rabo prostora dopustna gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta).
Lega objektov in odmiki (46. člen)	Lega novega stanovanjskega objekta bo upoštevala obstoječo razporeditev v prostoru oz. obstoječo lego objektov v prostoru. Odmik od sosednjega objekta bo 11,6 m. Zagotovljeni bodo tudi ustrezni odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč in od mej na novo določenih stavbnih zemljišč.
Velikost objektov (47. člen)	Predvidena velikost objekta bo sledila velikosti objektov v okolici, predvidena je gradnja stanovanjske hiše v skupni velikosti, ki je običajna za tovrstne stavbe.
Oblikovanje objektov (48. člen in 49. člen)	Predvideno je oblikovanje stavb in drugih objektov, ki izhajajo iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Panonske arhitekturne regije in iz značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj. Predvidena je gradnja v skladu z določili Odloka za tradicionalno oblikovane stavbe (dvokapna streha, florisno razmerje stranic, ustrezna višina objekta...).
Dopustni objekti – Priloga 1, Priloga 2 in 116. člen, 3. in 6. točka	Enostanovanjske stavbe: so dopustne Dvostanovanjske stavbe: so dopustne, a le kot enodružinske samostojne hiše.



	<p>Navedene stanovanjske stavbe so dopustne ob upoštevanju tipologije zazidave objektov in tipologije namembnosti in oblikovanja, ki sta določeni v Odloku za PNRP A. Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu (kot objekti iztegnjenega doma v ravninskih naseljih), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S1, S2, S8. Dopustni so pomožni objekti ter nezahtevni in enostavni objekti iz Priloge 2.</p>
Parcelacija stavbnih zemljišč (60. člen)	<p>Za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti na površinah razpršene poselitve Odlok ne določa minimalne velikosti gradbene parcele, a se smiselno uporablja minimalna velikost, ki je določena za družinsko hišo v urbanih naseljih, to je 500 m² (60.člen). Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati: tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov, krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere in značilnosti grajene strukture, omejitve uporabe zemljišča, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, možnost zagotavljanja dostopa do parcele in možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.</p> <p><i>Po preoblikovanju stavbnega zemljišča bodo na obravnavanem območju 3 gradbene parcele; ena za obstoječi stanovanjski objekt, ena za predviden novi stanovanjski objekt in ena za možnost gradnje novega stanovanjskega objekta v prihodnosti.</i></p> <p>Vsaka gradbena parcela bo velikosti vsaj 500 m², kar ustreza določeni minimalni velikosti gradbene parcele (500 m²) za družinsko hišo.</p>
Izraba parcele (116. člen)	<p>Pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki ga je dopustno povečati na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem, faktor izrabe pa 0,8 z možnostjo povečanja na 1,6 v odvisnosti od povečanja faktorja zazidanosti.</p>
Priključevanje objektov na GJl (62. člen)	<p>Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo.</p>

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



Navodila za gradnjo, povzeta iz geološko geomehanskega poročila, GP – 80/2024, GeoMežnar d.o.o., Topolšica 198b, 3325 Šoštanj, junij 2024: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: To je svetlo rjavi do sivi melj ter glina. Z globino se manjša vsebnost glinene komponente, tako da sloj preide v peske in prode. Pričakovana kategorija izkopa: III. (vezljiva in nevezljiva zrnata zemljina).
Zameljen 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).

Temeljenje:*Globina temeljenja*

Pri globini temeljenja sta merodajna 2 pogoja:

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

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

Izvedba temeljenja

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 v debelini cca 0.60 m. Dno izkopa se statično utrdi, nato se kot ločilna plast med temeljnimi tlemi in kamnitim nasipom vgradi geotekstil. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.60 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 kamnitega nasutja $E_{vd} \geq 40$ 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 (8.2m x 13.0 m) je izveden izračun nosilnosti pod plitvimi temelji za drenirano ter nepotopljeno stanje (temeljeno na peščeni glini), kjer je projektna odpornost tal: $R/A' = 350$ kPa.

Zunanja ureditev:

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

Peščena glina: CBR ≈ 3.5 %



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

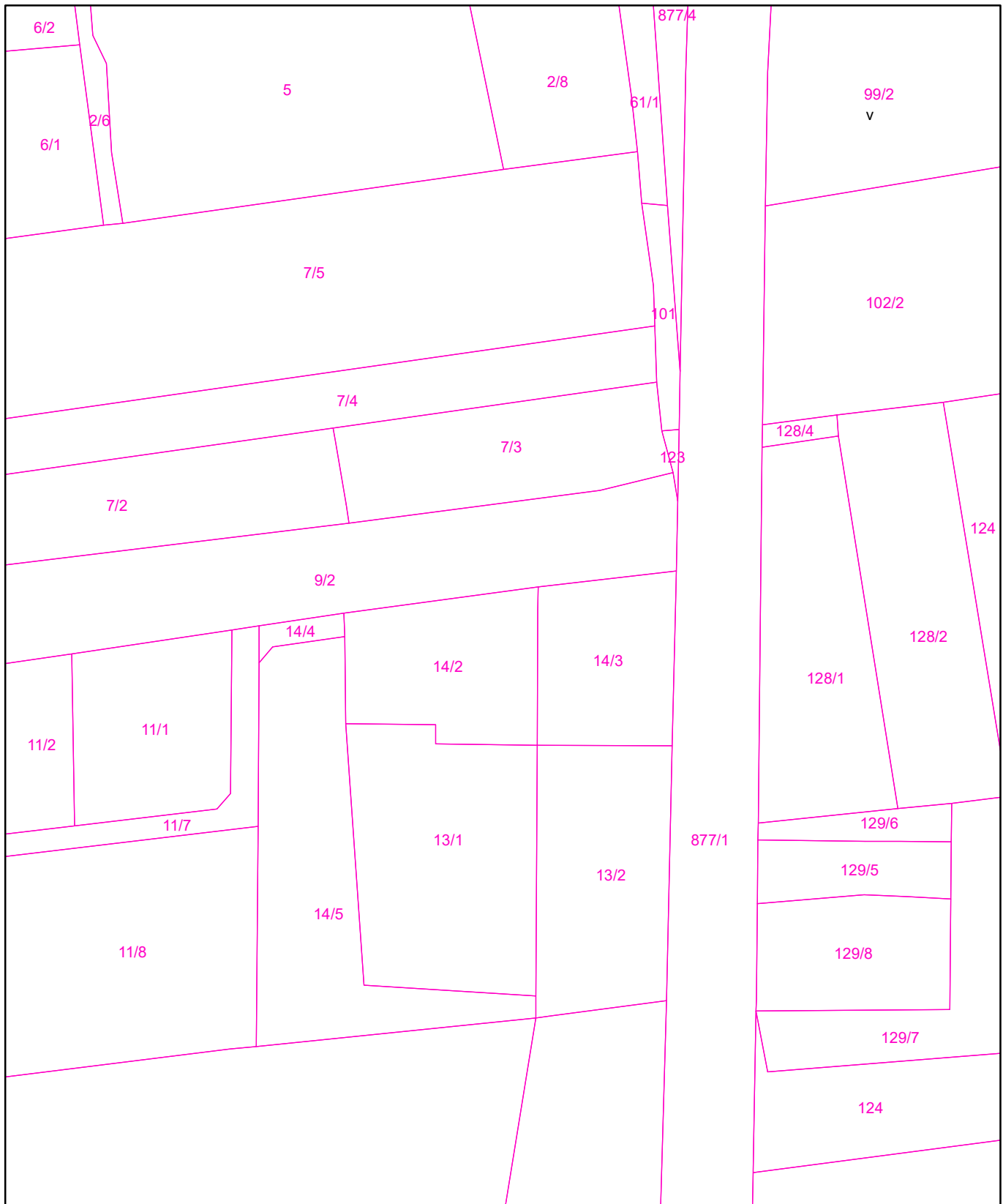
Opozorila:

Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter odrediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim. V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma o preračunu armature temeljev.

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 »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2; VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

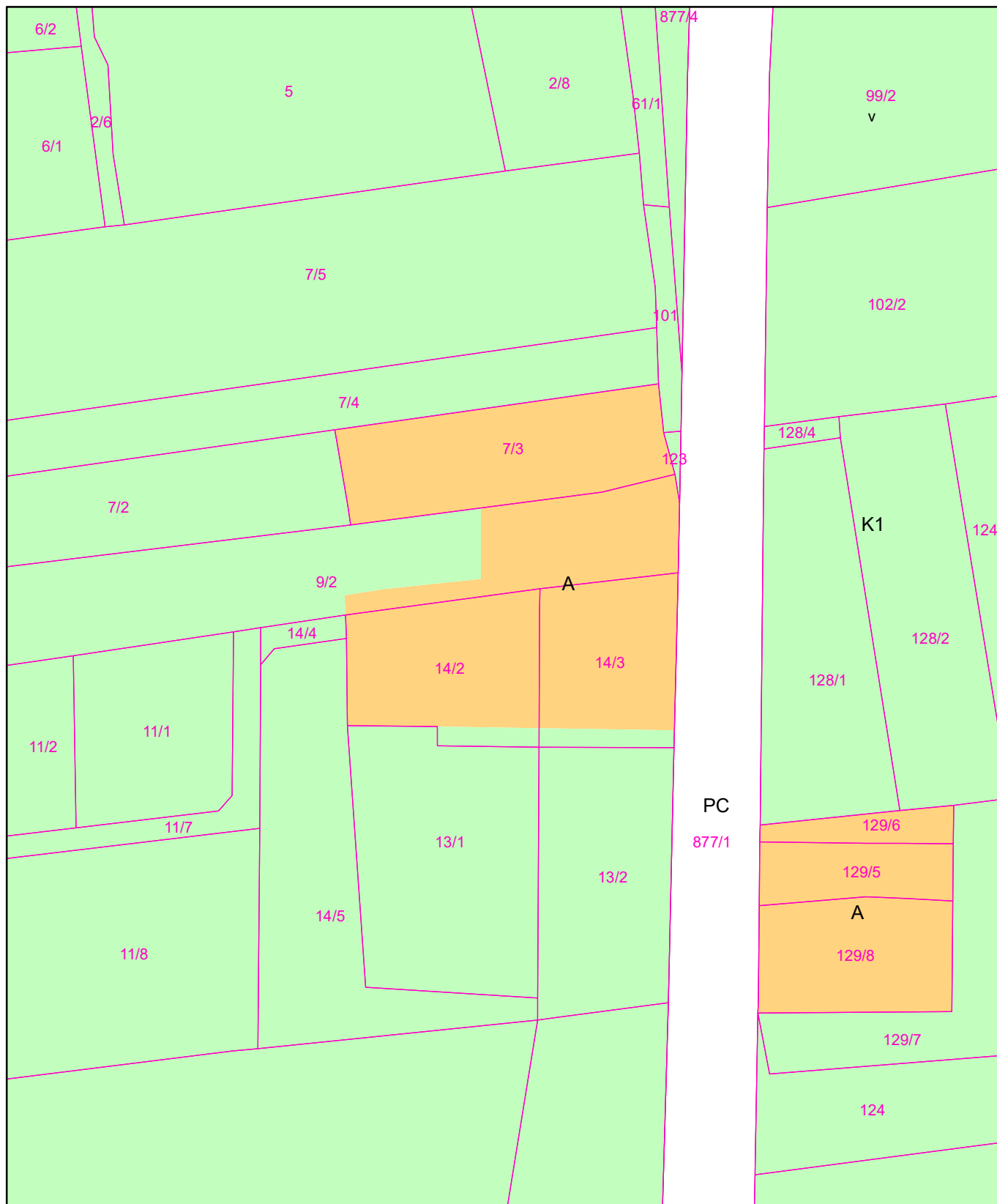
projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

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

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
25-LP-09	NOVEMBER 2025	1:1000	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 »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2; VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

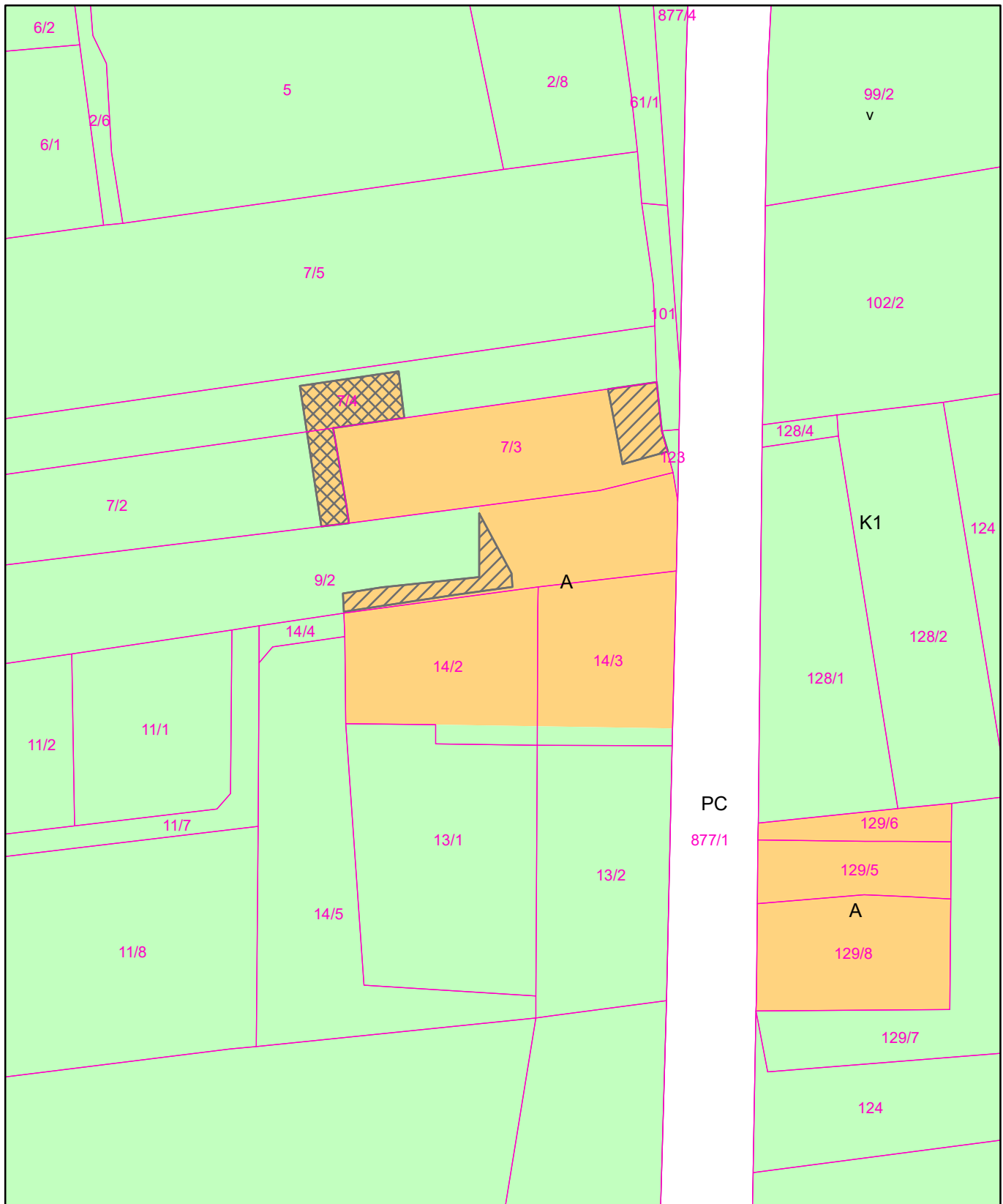
projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

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-09	NOVEMBER 2025	1:1000	2





LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
 - območje izvzete/preoblikovane izvorne površine
 - območje dodane/preoblikovane izvorne površine
- Podrobnejša namenska raba:
- izvorno območje posamične poselitve - A
 - najboljše kmetijsko zemljišče - K1
 - površine cest - PC



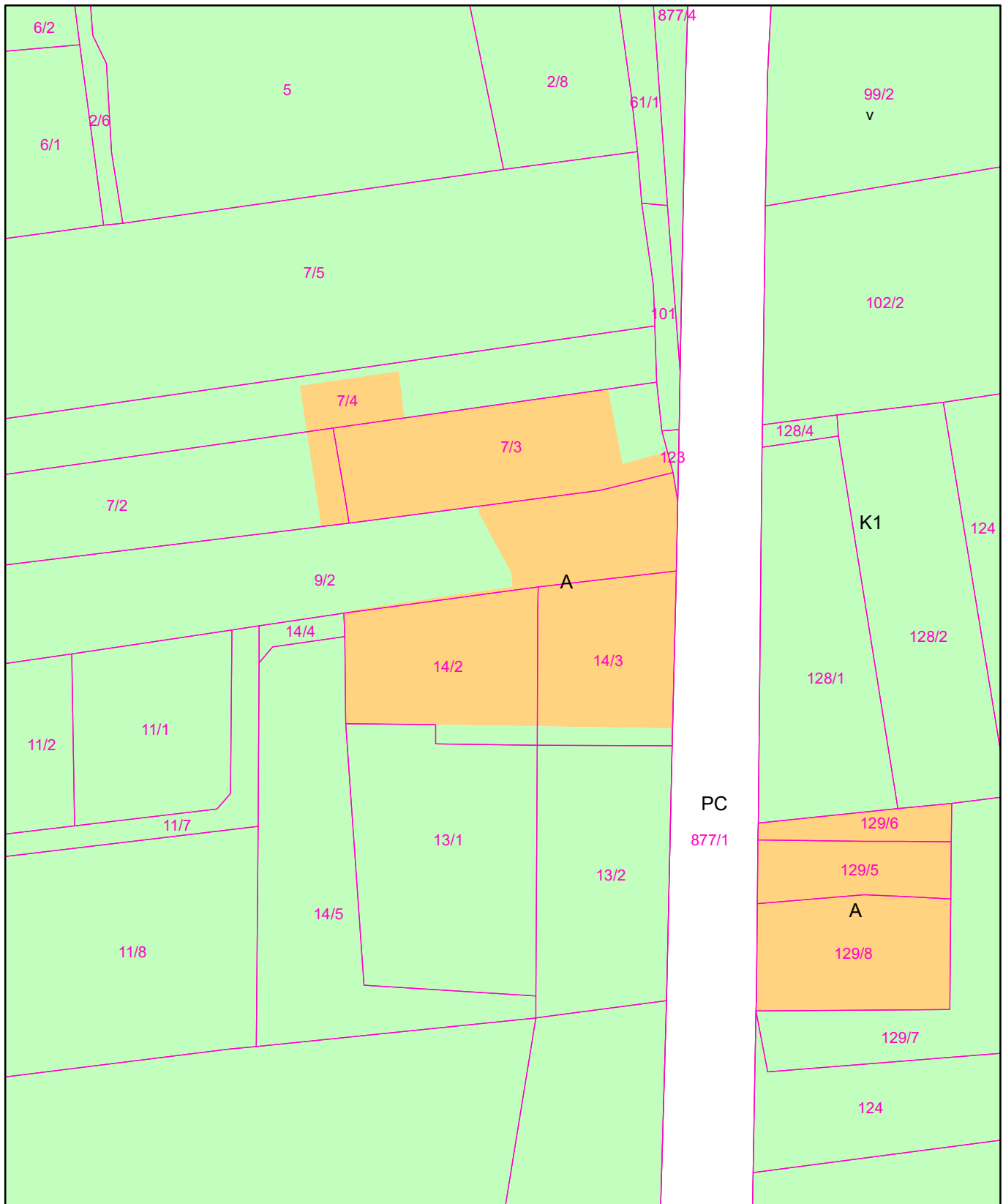
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2; VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

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-09	datum: NOVEMBER 2025	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 »OP06« ZA PARCELE ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2; VSE K.O. 389 NOVA VAS PRI PTUJU

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:

25-LP-09

datum:

NOVEMBER 2025

merilo:

1:1000

list:

4





REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Mestna občina Ptuj

Mestni trg 1

2250 Ptuj

obcina.ptuj@ptuj.si

Številka 35038-240/2025-2560-4

Datum: 22. 12. 2025

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 6740)

Zveza: Dopis Mestne občine Ptuj št. 3503-15/2025-12 z dne 27. 11. 2025 (prejeto 02. 12. 2025)

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da **je digitalno gradivo pripravljeno v skladu** s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Mestna občina Ptuj je dne 27. 11. 2025 (prejeto 02. 12. 2025), z dopisom št. 3503-15/2025-12, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja

prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptujju (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., ID št. PA PPN ZAPS 1715. Številka elaborata je 25-LP-09, kraj in datum izdelave Ptuj, november 2025.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptujju
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	6740

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi obstoječega stavbnega zemljišča za EUP OP06 (parc. št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, 14/2, 14/3, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptujju), na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15); (v nadaljnjem besedilu: OPN) v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 3.160,00 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na posamični poselitvi na način, da se izvornemu območju na severovzhodnem in zahodnem delu izvzame 236,25 m², ki se jih prenese na severozahodni del. Povečanje stavbnega zemljišča pa v tem postopku ni predvideno. S tem se izvorno stavbno zemljišče EUP OP06 preoblikuje vendar se njegova velikost ne spremeni.

Predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča ne spreminja velikosti zemljišča ter ne presega maksimalno dovoljene širitve stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.

Ne glede na navedeno, pa mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti iz tega vidika. Občina je v elaboratu lokacijske preveritve pojasnila, da bo predviden novozgrajen objekt umeščen na ravninsko območje, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče, da bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti in dostopnosti do območja lokacijske preveritve preko obstoječe dostopne poti. Investitor namerava zgraditi nov objekt - stanovanjsko hišo za potrebe bivanja, ki bo umeščena zahodno od obstoječega stanovanjskega objekta na mestu dotrajanega kmetijskega objekta na parcelah št. 7/2 in 7/4, obe k.o. 389 Nova vas pri Ptuju.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu so navedeni relevantni PIP, prav tako je zavedeno da bo predvidena novogradnja skladna s PIP veljavnega OPN.

Območje obravnave pa se nahaja območju erozijske ogroženosti po opozorilni karti erozije v merilu 1:250:00. Občina razlaga, da je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. Priloženo je Geološko geomehanskega poročila št. GP-80/2024, junij 2024 ki razlaga, da obravnavano območje erozijsko ni ogroženo. Navedeno je, da je zagotovljen odtok padavinskih vod in ponikanje v skladu z navodili geomehanika, glede na količine ponikalnih vod in sestavo tal na obravnavanem območju ni posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja, da so primerni so vsi t.i. klasični načini ponikanja. Razloženo je, da se odvod padavinskih vod spelje v ponikanje izven vplivnega območja gradnja, omogoči se prelivanje morebitnega viška vod, ki se razlivajo razpršeno po terenu na plazljivo ogroženem območju, kjer velja velika verjetnost pojavljanja plazov. Za posege v prostor je treba upoštevati pogoje iz geološko-geomehanskega poročila številka GP - 80/2024 ki je priloga elaborata lokacijske preveritve.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitev ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, v poglavju 2.5 »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3« je občina pojasnila upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in ostalih določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Ministrstvo ugotavlja, da elaboratu LP ni priloženo mnenje občinskega urbanista in svetuje, da se do posredovanja gradiva sprejete lokacijske preveritve gradivo v tem delu dopolni.

Glede na zgoraj navedene ugotovitve, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:
Anamarija Rus Fink
Višja svetovalka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski
prostorski razvoj

Poslati elektronsko:

- obcina.ptuj@ptuj.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si

Mestna občina Ptuj
Mestni Trg 1
2250 PTUJ
obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 3505-176/2025/2
Datum: 9. 12. 2025

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v Mestni občini Ptuj – (EUP OP06, Nova vas pri Ptuj)**

Zveza: prejeta vloga dne 2. 12. 2025 - št. 3503-15/2025–12, z dne 27. 11. 2025

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je s strani Mestne občine Ptuj prejelo vlogo za izdajo mnenja iz petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora OP06 katastrske občine 389 Nova vas pri Ptuj (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo (Elaborat lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v EUP OP06 v Mestni občini Ptuj, številka: 25-LP-09, Ptuj, november 2025), ki ga je izdelalo podjetje UMARH d. o. o., Zelenikova 1, 2250 Ptuj, je bilo pregledano z vidika varovanja kmetijskih zemljišč, po pregledu gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) je ugotavljanje možnosti preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča za namen gradnje stanovanjskega objekta. Predmet preveritve so zemljišča katastrske občine 389 Nova vas pri Ptuj - na delih parcel št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2 v Mestni občini Ptuj.
2. Predlaga se preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča. Zemljišče je izven območij strnjениh kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alinejo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje LP je z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ptuj (v nadaljnjem besedilu: OPN) v enoti urejanja prostora OP06 opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (A), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar povečanje ne sme preseči 600 m².

5. Predlaga se povečanje stavbnega zemljišča na delih parcel št. 7/2 in del 7/4 ki sta po namenski rabi v območju kmetijskih zemljišč (K1) ter izvzem na delih parcel št. 7/3 in 9/2 katastrske občine 389 Nova vas pri Ptuju v Mestni občini Ptuj, ki spadajo po evidenci dejanske rabe v območje kmetijskih zemljišč (RABA 1300) in katerih boniteta znaša od 51 do 53 bonitetnih točk. Sprememba izvorno določenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve znaša 236,25 m² (širitev) in prav toliko znaša izvzem iz območja stavbnih zemljišč (236,25 m²). Površina izvornega območja, ki znaša 3.160,00 m² se po preoblikovanju, ne spreminja.
6. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in ni v neskladju z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč ter ne bo povzročala škode ali znatnih vplivov na okolje.

Glede na zgoraj zapisano ministrstvo podaja mnenje, da so iz vidika varstva kmetijskih zemljišč v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine, ki se nanašajo na preoblikovanje izvornega območja.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Terezija Japelj
višja svetovalka

mag. Ervin Kosi
državni sekretar

Poslano:

- Naslovníku: po elektronski pošti: obcina.ptuj@ptuj.si,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor - po elektronski pošti: gp.mnvp@gov.si.



Številka: 35028-0248/2025-2

Datum: 22.12.2025

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

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami

o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP 06, za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 - Nova vas pri Ptuj v Mestni občini Ptuj

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP 06, za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 - Nova vas pri Ptuj v Mestni občini Ptuj, z datumom november 2025, ki ga je pod št. 25-LP-09, izdelal UMARH, d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami pod naslednjimi pogoji:

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

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj je z dopisom št. 3503-15/2025-12 z dne 27.11.2025, naslovni organ pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz prve alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3, za namen izvajanja gradnje s prilagoditvijo in določitvijo natančne oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Posredovano gradivo vsebuje:

- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora OP 06, za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 - Nova vas pri Ptuj v Mestni občini Ptuj, ki ga je pod št. 25-LP-09, izdelal UMARH, d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, datum november 2025,
- Geološko geomehansko poročilo, ki ga je pod št. GP-80/2024, izdelal GeoMežnar, d.o.o., Topolšica 198B, 3325 Špštanj, datum junij 2024.

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

Predmet lokacijske preveritve je sprememba območja posamične poselitve. Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče površine 3.160,00 m² v enoti urejanja prostora »OP 06« preoblikuje tako, da se na zahodnem delu izvirnega območja na zemljišču s parcelno št. 9/2, k.o. 389 – Nova vas pri Ptujju izvzame del v površini 123,88 m² (sprememba iz A – površine razpršene poselitve v K1 – najboljša kmetijska zemljišča) na severovzhodnem delu izvirnega območja na zemljišču s parcelno št. 7/3, k.o. 389 – Nova vas pri Ptujju izvzame del v površini 112,37 m² (sprememba iz A – površine razpršene poselitve v K1 – najboljša kmetijska zemljišča), skupno izvzeti del znaša 236,25 m² in se ga nadomesti na severozahodnem delu ob izvornem območju v površini 236,25 m² (sprememba iz K1 – najboljša kmetijska zemljišča A – površine razpršene poselitve v A – površine razpršene poselitve), na zemljiščih s parcelno št. 7/2, 7/4, k.o. 389 – Nova vas pri Ptujju. Po taki spremembi površina stavbnega zemljišča ostane nespremenjena.

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

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot območja kmetijskih zemljišč (K2) spremeniti v območje stavbnih zemljišč (A) in sicer tako, da bo možno na mestu dotrajane kmetijske stavbe (hlev) zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo.

V elaboratu lokacijske preveritve so bila ugotovljena dejstva, ki izhajajo iz okolja in so v pristojnosti naslovnega organa. Zapisano je, da je območje komunalno opremljeno in je za objekt možno zagotoviti samostojne priključke na obstoječe vodovodno, elektro energetske omrežje in kanalizacijsko omrežje (odpadne komunalne vode). Padavinske vode s strehe in utrjenih površin, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.

Iz uradnih evidenc je razvidno, da predmetna sprememba leži na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na vodovarstvenem območju – VVO III (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujjskega polja, Uradni list RS št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15). Sicer ne leži na plazljivem ogroženem območju in niti na evidentiranem območju, ogroženem zaradi poplav. V neposredni bližini ni vodnih in priobalnih zemljišč.

Iz geomehanskega poročila izhaja:

- Pri izvedbi raziskav ni bilo zaznane talne vode. Odtok meteorne vode je delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar pa je precej odvisno od količine meteorne vode. Gladina podzemne vode niha in je odvisna od količine padavin, tako v sušnem obdobju presahne oziroma se zniža na minimum, v deževnem obdobju pa se kaže v talni vodi ali večji omočenosti/vlažnosti zemljine. Talna voda je vezana tudi na nivo vode v bližnjih potokih (predvsem v primeru obilnih padavin), saj dobro prepustni prod omogoča hitrejša nihanja talne vode. Glede na relief in sestavo temeljnih tal je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni pričakovati. Ponikanje je zagotovljeno na globini zameljenega / peščenega proda, ki se nahaja neposredno pod plastjo humusne preperine ter slojem glinenega melja. Pri dimenzioniranju ponikovalnika naj se upošteva vodoprepustnost $k=10^{-4}$ m/s.

- Glede na količine ponikalnih vod in sestavo tal na območju parcele, ni posebnih zahtev za dimenzioniranje in načine ponikanja.
- Primerni so vsi t.i. klasični načini ponikovalnikov. Priporočamo, da se ponikovalnik izvede: izven vplivnega območja ponikovalnika oz. objekta, katerih medsebojna razdalja naj znaša cca. 1.5 x globina izkopa.
- 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.
- 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 v debelini cca 0,60 m. Dno izkopa se statično utrdi nato se kot ločilna plast med temeljnimi tlemi in kamnitim nasipom vgradi geotekstil. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.60 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 kamnitega nasutja $E_{vd} \geq 40$ 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.

Hkrati pa so v geomehanskem poročilu naslednja opozorila:

- Drugačne razmere pri izvedbi gradbenih izkopov, ki opisu v tem poročilu ne bi bile podobne, je potrebno ponovno pregledati, ugotoviti stanje in nosilnost temeljnih tal v delu, kjer jih predstavlja drugačen material od prognoziranega ter odrediti način temeljenja in ustrezno poglobiti temelje ali pa nadomestiti material s primernejšim.
- V primeru globljih in nenosilnih con pa je potreben ponoven ogled in odločitev o pripravi temeljnih tal, oziroma o preračunu armature temeljev.

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

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

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

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

Vročiti:

1. Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, po e-mailu: obcina.ptuj@ptuj.si;
2. DRSV, Sektor območja Drave, po e-mailu gp.drsv-mb@gov.si;
3. Spis, tu



MOP25068608



MESTNA OBČINA PTUJ
15. 07. 2026

Prejeto.			
Sig. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge

 **Elektro Maribor**

Elektro Maribor d.d., za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člen Energetski zakon (EZ-2) Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A in 138. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US in 75/25 ter na podlagi vloge št. **V01712621**, z dne **2. 12. 2025** izdaja

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE S POGOJI št.: 3902-85/2025-2

I. UVODNE UGOTOVITVE

Mnenje s pogoji se izdaja:

- K dokumentaciji: Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP06« za parcele št. 7/2, 7/3, 7/4 in 9/2, vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj, št. projekta 25-LP-09, november 2025.
- Pripravljalca akta: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.
- Kraj in občina posega: Nova vas pri Ptuj v Mestni občini Ptuj.
- Parcelna številka in k.o.: Parc. št. 7/2-del, 7/3-del, 7/4-del in 9/2-del, k.o. 389 Nova vas pri Ptuj.
- Ostalo: Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 7/2-del, 7/3-del, 7/4-del in 9/2-del; vse k.o. 389 Nova vas pri Ptuj.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

- Na obravnavanem območju oz neposredni bližini predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 kV niskonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-427 ŽABJAK 2-GERNICE (T0427 / I-01 SMER PTUJ).

III. TEHNIČNI POGOJI

- Elektroenergetske vode, pod ali nad katerimi je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, je potrebno prestaviti na novo lokacijo, za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov.
- Pred projektiranjem predvidenih objektov mora investitor oziroma projektant naročiti zakoličbo obstoječega NN elektroenergetskega podzemnega voda in geodetski posnetek njegove trase. Zakoličbo podzemnega NN voda mora naročiti na OE Ptuj.
- Pred pričetkom gradbenih del mora po potrebi investitor naročiti prestavitev obstoječega NN podzemnega kabskega voda iz območja izvajanja gradbenih del in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini nadzemnih elektroenergetskih vodov.
- Pri načrtovanju in gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in objektov je potrebno upoštevati naslednje zakone, pravilnike, normative in tipizacijo:
 - Energetski zakon (EZ-2) Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A
 - Gradbeni zakon (GZ-1) (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10 in 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
 - SIST EN 50341-1:2013 "Nadzemni električni vodi za izmenične napetosti nad 1 kV - 1. del: Splošne zahteve - Skupna določila,





K:8-2/4



Situacija za OP06





KOMUNALNO PODJETJE PTUJ D.D.
Puhova ulica 10, SI - 2250 Ptuj, Slovenija

Telefon: 02 787 51 11
Telefax: 02 771 36 01

ID: SI65735676
Matična številka: 5321387000
TRR OTP banka d.d.: 04202-0000289870



Platinasta odličnost

www.komunala-ptuj.si



MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 04-12-2025			
Št. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge
			818-JV/2025

01.12.2025

Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**
Naslov: **Mestni trg 1, 2250 PTUJ**

V zvezi z vlogo MESTNA OBČINA PTUJ št. 3503-15/2025-12 z dne 1.12.2025 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 25-LP-09 z dne november 2025, ki ga je izdelal UMARH d.o.o. ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

MNENJE

Objekt: **ELABORAT LOK.PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STA.ZEM.PRI POSA.POSE.ZA DEL ENOTE UREJANJA PROS.OP06 ZA PAR.ŠT. 7/2, 7/3, 7/4 IN 9/2 VSE K.O.NOVA VAS PRI PTUJU**

Lokacija objekta: **NOVA VAS PRI PTUJU**

Parc.števila: **7/2, 7/3, 7/4, 9/2**

Katastrska občina: **NOVA VAS PRI PTUJU**

VODOVOD

Na osnovi odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004), je potrebno upoštevati sledeče:

1.Za parcele številka 7/2, 7/4 in 9/2 vse k.o. Nova vas pri Ptujju je možnost priključitve na javno vodovodno omrežje iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE 160. Na parceli številka 7/3 k.o. Nova vas pri Ptujju pa je že obstoječi vodovodni priključek.

2.Obvezno je upoštevanje določil Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/2009, 11/2013) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. Vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/2004).

KANALIZACIJA

Na osnovi odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/2024 iz 21.11.2024) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31.12.2014, je potrebno upoštevati sledeče:

Investitor: **MESTNA OBČINA PTUJ**

T: 02 78 751 11, F: 02 771 36 01 • ID: SI65735676 • Matična št.: 5321387000 • TRR OTP banka d.d.: 04202-0000289870

1. Izvajanje dejavnosti odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod iz navedenih parcel je možno zagotoviti z priklopom na javno kanalizacijsko omrežje.

2. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/2024 iz 21. 11. 2024) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št. 014-4/2014 iz 31. 12. 2014.

Postopek vodila: Jelena Vučković

Vučković

KOMUNALNO PODJETJE
PTUJ, d.d. 10
Puhova ulica 10

Direktor:

mag. Janko Širec

Sestavili:

Rado Vek, mag.inž.grad. l.r.

Aljaž Šegula dipl. ekol. Naravov

Omrežje in infrastruktura
Operativa dostopovnih omrežij
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje
TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor



Telekom Slovenije

MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 17. 12. 2025			
Št. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



09292025120900181

MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI TRG 1

Številka: 152205-MB-15200-IV

Datum: 10.12.2025

2250 PTUJ

Zadeva: Lokacijska preveritev KO nova vas, parc št. 7/2, 7/3, 7/4, 9/2

Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v upravljanju Telekom Slovenije.

Gradnja objektov je ob izvedbi ustreznih zaščitnih ukrepov za elektronsko komunikacijsko omrežje možna. Investitor si mora za vse predvidene posege na področju, ki ga obravnava elaborat lokacijske preveritve pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektnim rešitvam.

Pripravil:
Igor Vincetič





Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija
Danijel Štumberger

V vednost: naslov, arhiv

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

Umarh d.o.o.
Zelenikova ulica 1

2250 Ptuj

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	United Fiber d.o.o.
naslov	Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče
št. mnenja	TM-TG-2026-10
datum	27.1.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) in 10., 11., 12., 14., 13., 16., in 17. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-2 (Uradni list RS, št. 130/22) ter prejete vloge in priložene tehnične dokumentacije
postopek vodil	Tadej Gorjup
podpis	 
odgovorna oseba mnenjedajalca	Vodja projekcije Uroš Jagodic, d.i.e.
podpis	 

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe **Mom Ptuj**
naslov ali poslovni naslov družbe **Mestni trg 1, 2250 Ptuj**

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe **Umarh d.o.o.**
naslov ali poslovni naslov družbe **Mestni trg 1, 2250 Ptuj**

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje **Elaborat lokacijske preveritve**

kratak opis gradnje

UNITED FIBER D.O.O.

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	Elaborat 25-lp-09
datum izdelave	November 2025
projektant (naziv družbe)	Umarh d.o.o.

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
<input checked="" type="checkbox"/>	JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
<input type="checkbox"/>	NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

Mnenje je izdano na podlagi vloge za izdajo mnenja, prejete: 13.1.2026
Za poseg na lokaciji: po prilogi

SPLOŠNI POGOJI:

1. V območju, ki je prikazano v situacijskem načrtu vlagatelja je v prostor umeščeno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o.
2. Investitor oz. izvajalec je pri gradbenih posegih dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti United Fiber d.o.o.
3. Najmanj 20 dni pred pričetkom del je za ogled, definiranje tehničnih rešitev in točen dogovor glede morebitne zakoličbe, zaščite in prestavitve KKS omrežja, terminske uskladitve ter nadzora nad izvajanjem del potrebno obvestiti skrbniško službo Unitedfiber d.o.o. (info@unitedfiber.si).
4. Pred pričetkom del je potrebno telekomunikacijsko omrežje KKS na terenu zakoličiti, po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti. Točna lega KKS omrežja se določi na kraju samem z mikrozakoličbo na poziv projektanta, izvajalca ali investitorja. V primeru, da izvajalec del pri gradnji opazi KKS kabel, ki ni zaveden v dokumentaciji mora o tem nemudoma obvestiti operaterja.
5. Zakoličbo (odkaz) trase in kabla izvede predstavnik Unitedfiber d.o.o. najmanj 10 dni pred nameranim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na Unitedfiber d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec (kontakt: info@unitedfiber.si).
6. Morebitno priključitev, premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Unitedfiber d.o.o. izvrši Unitedfiber d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Unitedfiber d.o.o. potrjen izvajalec. Vsi stroški izvedbe zaščite in prestavitve KKS omrežja bremenijo investitorja.
7. Ob morebitni prestavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi izvedeno tako, da je kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehničnih rešitev.
8. Ob morebitnem povečanem obsegu gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS je investitor dolžan pridobiti ustrezno soglasje. Prav tako mora investitor za prestavitve omrežja in naprav KKS pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
9. Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom in pod nadzorstvom strokovne službe Unitedfiber d.o.o.. Izkop z gradbenimi stroji in miniranje v bližini podzemnih KKS vodov ni dovoljeno. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti Unitedfiber d.o.o.
10. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ Unitedfiber d.o.o. za vsak konkreten primer določi še dodatne zaščitne ukrepe.
11. Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj javiti na Unitedfiber d.o.o. na info@unitedfiber.si.
12. Vsi stroški morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranje in izdelava elaborata prestavljenega KKS omrežja v zemljiški kataster GJl bremenijo investitorja oz. izvajalca.
13. Investitorja oz. izvajalca bremenijo morebitni stroški odprave napak, ki bi nastali zaradi gradbenih del in tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
14. V projektni dokumentaciji DGD (PZI) mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS Unitedfiber. Sloj telekomunikacijskega voda Unitedfiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi) – KKS Unitedfiber. V tehničnem poročilu projektne dokumentacije mora biti natančno opisan postopek izvedbe zaščite omrežja KKS.
15. Po zaključku del je investitor (pred izvedbo tehničnega pregleda oziroma pred izdajo uporabnega dovoljenja) dolžan pri upravljavcu omrežja KKS naročiti kvalitativni pregled izvedenih del zaščite in prestavitve tangiranega KKS omrežja ter si pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.
16. Ta dokument velja kot podano pozitivno mnenje za soglasje k nameravani gradnji (42. člen 5.alinea GZ). Podano pozitivno mnenje velja eno leto od dneva izdaje.