

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN
569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	25-LP-19
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, februar 2026, dop. maj 2026





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN
569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK**

Pripravljavec 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



Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.

KAZALO VSEBINE**1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

- 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3. Seznam podatkovnih virov
- 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi 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 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. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK

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: 367 Grajenščak
Parcelna številka: 478/4-del, 569/5-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.eprstor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprstor: <https://ipi.eprstor.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:

- Geotehnično mnenje, št. projekta geo/mn – 245/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano januarja 2026 – v nadaljevanju Geotehnično mnenje

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. 478/4-del in 569/5-del, obe k.o. 367 Grajenščak.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP OP01:

- 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: 2059 m²

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

Podatki iz Odloka za parcelo št. *65, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Površina parcele: 208,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz Odloka za parcelo št. 478/4, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 14232,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 49

Podatki iz Odloka za parcelo št. 569/1, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2243,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 51

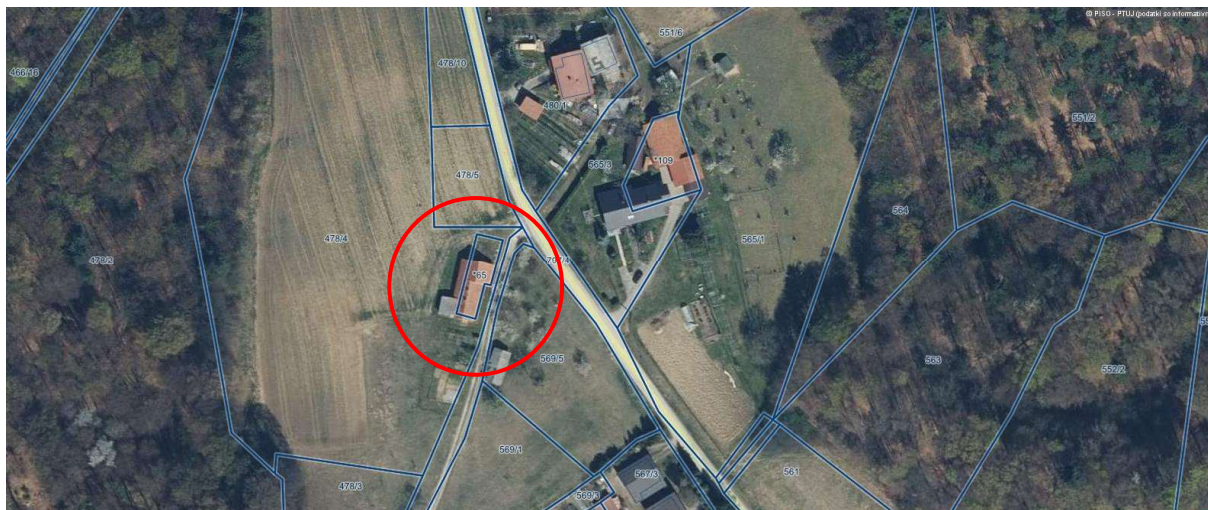
Podatki iz Odloka za parcelo št. 569/5, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2179,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 51

Podatki iz Odloka za parcelo št. 800/18, k.o. 367 Grajenščak:

- Enota urejanja prostora (EUP): OP01
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
- Površina parcele: 2298,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 51

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Mestna občina Ptuj)



Prikaz vzorca poselitve in namenske rabe na širšem območju (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Parcela s parc. št. *65 k.o. 367 Grajenščak je v celoti zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve v EUP OP01.

Parcele s parc. št. 478/4, 569/1, 569/5, vse k.o. 367 Grajenščak so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljša kmetijska zemljišča K1, vse v EUP OP01.

Parcela s parc. št. 800/18 k.o. 367 Grajenščak je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve, delno najboljše kmetijsko zemljišče K1 in delno gozdno zemljišče G v EUP OP01.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:


Pogled iz lokalne ceste Grajenščak - Grajena ceste proti jugozahodu na območje lokacijske preveritve in obstoječe objekte



Pogled na obstoječe objekte ter območja izvzema(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 območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

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

Zelo pomembna območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, so tista, za katera so značilna uravnana dna oziroma ožje doline večjih rek, gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenschkih izravnavah, reliefno razgibana, gričevnata območja ter območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd. Zelo pomembna območja se delijo na naslednje podtipе:– ožje izravnavе,– izmenjava ožjih izravnav in zaplat in– večje zaplate.

Območja izmenjav ožjih izravnav in zaplat, so tista, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenschkih izravnavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v goricaх severozahodne Slovenije tudi razpršena. Ta območja v Sloveniji so zlasti Goriška brda, dolina Branice, Slovenska Istra, Bloke, dolina Rašice, Bizeljsko, Ponikovska planota, Šmarsko-Rogaško podolje, vzhodni del Haloz, Slovenske gorice, Ljutomersko-Ormoške gorice, Goričko.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč. Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane - zelo pomembna območja – izmenjava ožjih izravnav in zaplat (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 delno na območju pojavljanja plazov – majhna do srednja verjetnost pojavljanja plazov.



Karta s prikazom plazljivih območij (majhna do srednja verjetnost pojavljanja plazov)
 (vir: Atlas voda, DRSV)

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 parceli št. 569/5; k.o. 367 Grajenščak, na mestu dotrajane kmetijske stavbe (pomožni kmetijski del stavbe) zgraditi nov objekt – stanovanjsko hišo.

Obravnavano območje stavbnega zemljišča je za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 569/5 in 569/1, obe k.o. 367 Grajenščak, dovolj veliko, vendar neustrezne podolgovate in ozke oblike, ki ne omogoča postavitve stanovanjskega objekta z zadostnimi odmiki od javne poti št. 828701 Grajenščak - HŠ 80A. Zaradi tega razloga se izvirno 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 49 in 51.



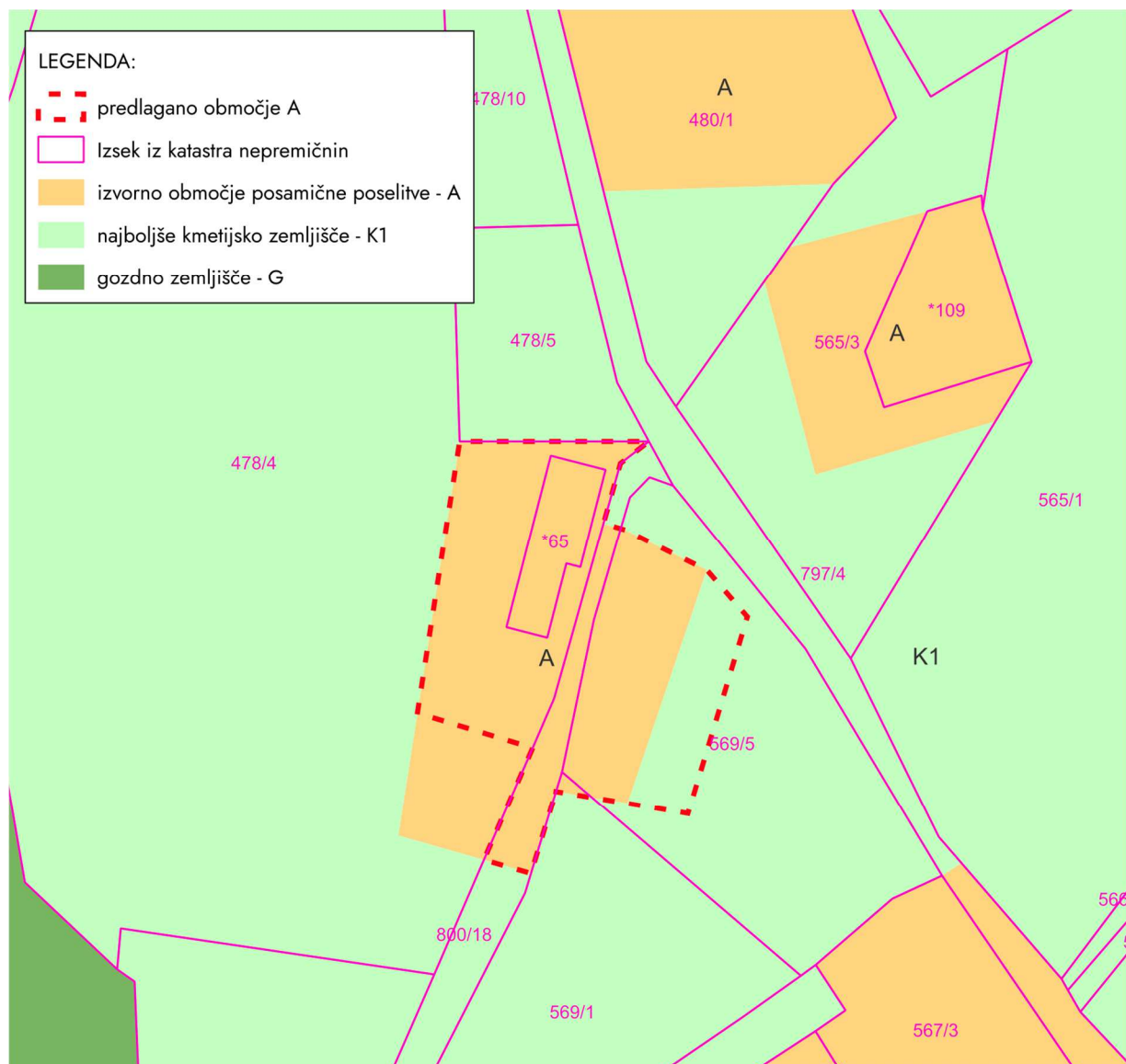
Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Preoblikovanje izvirnega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 300,00 m² jugozahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 478/4, k.o. 367 Grajenščak. Enaka površina, to je 300,00 m², se doda na vzhodni del obstoječega stavbnega zemljišča na parcelo št. 569/5, k.o. 367 Grajenščak (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 deli parcel št. 478/4, 569/1, 569/5 in 800/18 in parcela št. *65, vse k.o. 367 Grajenščak.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 2.059,00 m². Površina stavbnega zemljišča bo po preoblikovanju ostala nespremenjena.

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel št. 478/4, 569/1, 569/5 in 800/18 in parcela št. *65, vse k.o. 367 Grajenščak.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

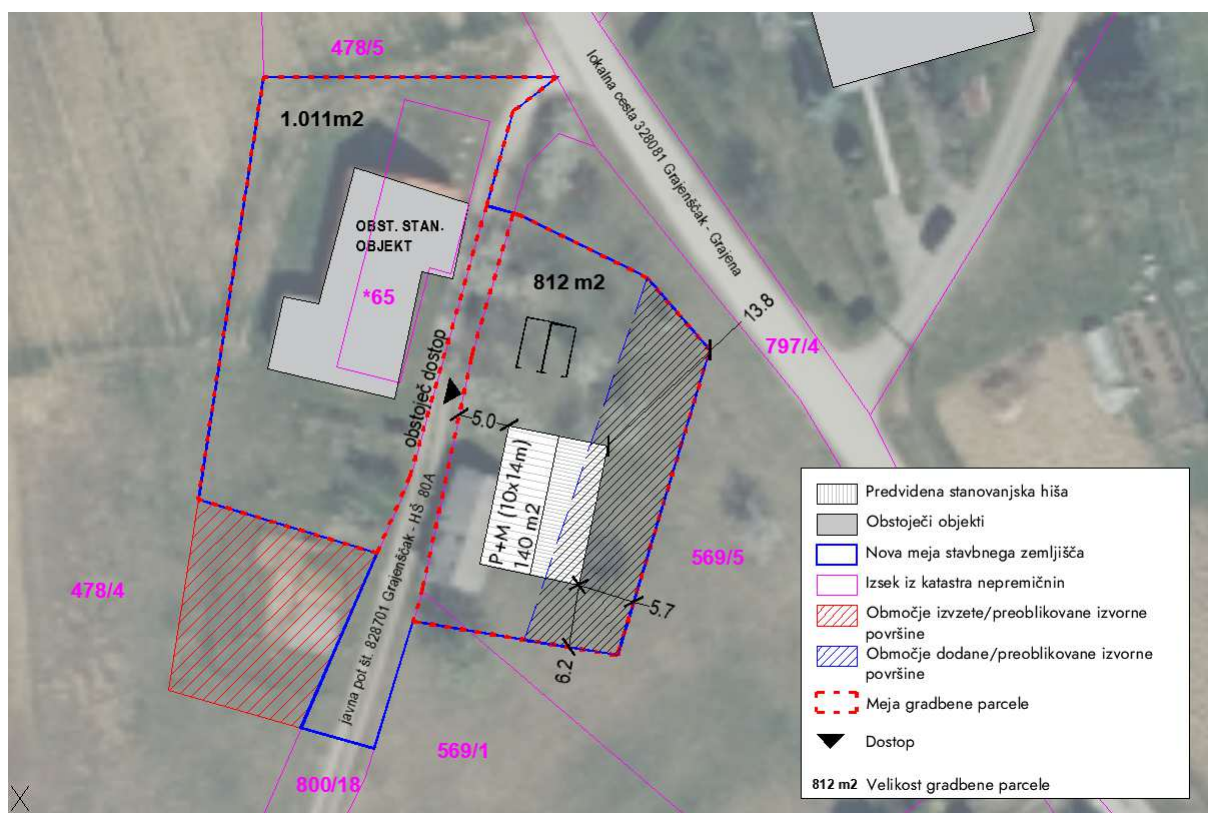
	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	2.059,00 m ²	478/4–del, 569/1–del, 569/5–del, 800/18–del, *65
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	300,00 m ²	478/4–del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	300,00 m ²	569/5–del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	2.059,00 m ²	478/4–del, 569/1–del, 569/5–del, 800/18–del, *65

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, saj na obstoječih stavbnih zemljiščih ni mogoče zagotoviti gradbenih parcel ustreznih oblik in velikosti. Nov objekt se bo umeščal ob mesto starega dotrajanega kmetijskega objekta in za racionalno umestitev, zagotovitev ustreznih odmakov od javne poti in funkcionalnost potrebuje dodatno površino stavbnega zemljišča. Dodatno stavbno zemljišče se pridobi s preoblikovanjem obstoječega območja stavbnih zemljišč – z izvzemom na delu parc. št. 478/4 in dodajanjem na parc. št. 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak.



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

2.5 Utemeljitev 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 ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	/
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvirno 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: - izven območij kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na gričevnato območje – na položni plato na grebenu griča, zato reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče, - na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi. Upošteva se dostopnost do območja lokacijske preveritve, saj se predvidi direkten dostop iz obstoječe javne poti št. 828701 Grajenščak - HŠ 80A.
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 in plazljivem (majhna in na območju izvzema tudi srednja verjetnost pojavljanja plazov) območju, zato se izvede

geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz Geotehničnega mnenja 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 nekoliko severovzhodno od lokacije obstoječega kmetijskega objekta na parceli št. 569/5, k.o. 367 Grajenščak.
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 OP01), kot to določa 116.člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 180; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1920 - Stavba št. 181; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1900  Grafični prikaz stavb s številkami in prikazom predvidene lokacije nove stanovanjske stavbe (vir: GURS)

	Trenutna oblika stavbnega zemljišča ne dopušča umestitve novega objekta z ustreznimi odmiki 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	V območju naselja RPE Grajenščak, ki se nahaja v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, sta opredeljena dva podeželska naselja in več zaselkov ter manjših območij razpršene poselitve, v katerih prevladujejo dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, dejavnost bivanja ter nekaj spremljajočih dejavnosti ter za katere opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena. Območje lokacijske preveritve predstavlja manjše območje razpršene poselitve ob lokalni cesti, odsek 328081 (Grajenščak-Grajena) v okviru širšega območja naselja Grajenščak iz RPE. V okolici so večinoma njive, trajni travniki, sadovnjaki in gozd. Obravnavano območje razpršene poselitve ima razvito osnovno gospodarsko javno infrastrukturo, v njem pa je prisotna stanovanjska in kmetijska dejavnost.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP OP01 (Gričevnato območje severno od Ptuja) 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 opuščanih 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.« <i>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</i>

zagotovljeni varen dostop in ustrezni odmiki od sosednjih zemljiških parcel ter od javne poti in lokalne ceste.

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, odmkov 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 boljše izrabo prostora.

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

3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekt na območju ima 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, slednje so dopustne tudi skupne). Predviden 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 omrežje in individualne sisteme odvajanja in čiščenja odpadne vode, v skladu z 62. členom Odloka (priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo).  Potek vodovoda do obravnavanega območja, ki poteka ob lokalni cesti (vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Elektroenergetsko
omrežje

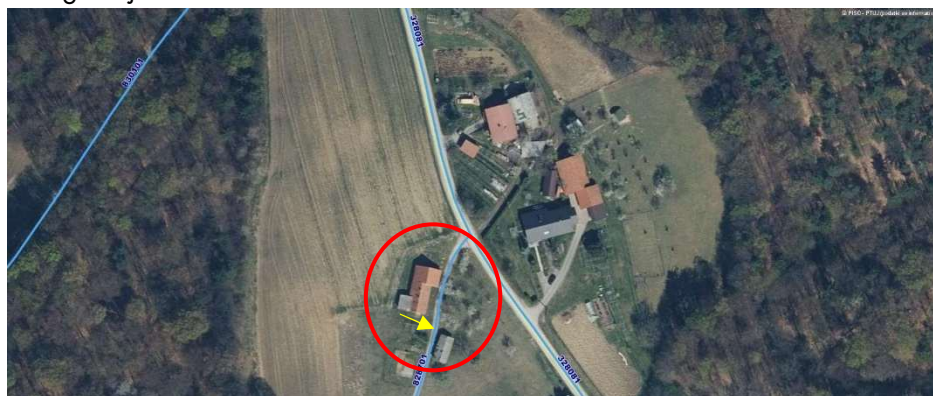
Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje.



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

Dostop

Severovzhodno od obravnavanega območja poteka lokalna cesta št. 328081 Grajenščak-Grajena, preko izvirnega območja poteka javna pot št. 828701 Grajenščak-Hišna številka 80A s katere se predvidi direkten dostop do predvidene novogradnje.



*Prikaz predidenega priključka (rumena puščica) na javno pot
(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 plosče, 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.

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 predvidene novogradnje vodi lokalna cesta, odsek 328081 Grajenščak-Grajena, s katere je urejena še javna cesta, odsek 828701 Grajenščak-Hišna številka 80A.

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem delu občine. Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišča umešča na raven plato na grebenu griča, vzhodno od obstoječega kmetijskega objekta na parc. št. 569/5 k.o. 367 Grajenščak, 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 Geotehničnega mnenja geo/mn – 245/2025, januar 2026 izhaja, da obravnavano območje erozijsko ni ogroženo. V tem mnenju geomehanik navaja tudi, da v času ogleda ob zadevni lokaciji niso bila opazna večja erozijska žarišča in ocenjuje, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor (gradnja stanovanjskega objekta) ne bodo povečali. Zagotovljeno je zbiranje, odtok in ponikanje padavinskih vod v skladu z navodili geomehanika: Padavinske vode se bodo preko lovilcev olj SIST EN 858-2 in peskolovov odvajale v zbiralnik vode za kasnejšo uporabo, morebitni višek padavinske vode pa se bo iz zbiralnika stekal v ponikovalnico oziroma plitvo drenažo, ki se locira na parceli nameravane gradnje izven vplivnega območja gradnje.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem terenu. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta je locirana na parceli v blagem naklonu na raven plato na grebenu griča.  <i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Mestna občina Ptuj)</i>
Dejanska raba zemljišč	Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč) pozidano in sorodno zemljišče (3000), travniški sadovnjak (1222) in njiva (1100). V širši okolici je dejanska raba predvsem njive, trajni travniki, travniški sadovnjaki, gozdovi in pozidana in sorodna zemljišča.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišč
(vir: PISO Mestna občina Ptuj)

Na območju izvzete izvorne površine posamične poselitve je dejanska raba travniški sadovnjak (1222) in njiva oziroma vrt (1100). Na območju dodane površine posamične poselitve je dejanska raba travniški sadovnjak (1222).



Prikaz dejanske rabe na območju izvzema (1100 in 1222) in dodane površine stavbnih zemljišč (1222)

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 plato na grebenu griča, vzhodno od obstoječega kmetijskega 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 (VVO III), na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, na plazljivem območju (majhna in srednja verjetnost pojavljanja plazov) in na kmetijsko zelo pomembnem območju: izmenjava ožjih izravnav in zaplat.
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 (travniški sadovnjak in njiva).
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Iz Geotehničnega mnenja izhaja, da se širše obravnavano območje napaja s padavinskimi vodami. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal geomehanik ocenjuje, da se na pobočju pojavljajo v glavnem površinske in v manjši meri precejne vode. Pojavljanje teh vod je vezano na obdobja dolgotrajnega intenzivnega deževja. Površinski sloj je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo, za vodo je slabo do srednje prepusten. Na osnovi ugotovitev Geotehničnega mnenja je mogoče zaključiti, 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, varovanih območij narave (Natura 2000, ekološko
------------------	--

	pomembna območja, zavarovana območja narave, naravne vrednote), izven območij varstva kulturne dediščine ter poplavno ogroženih območij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na opozorilnem območju z vidika erozije – zahtevni zaščitni ukrepi in na območju majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz Geotehničnega mnenja, št. GEO/MN – 245/2025, izdelano januar 2026, ki ugotavlja, da na obravnavanem območju ni vidnih večjih erozijskih žarišč in da ožje območje predvidene gradnje ni erozijsko ogroženo. Prav tako ugotavlja, da se erozijski procesi zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali. Glede zbiranja, odvajanja in ponikanja padavinskih vod pa geomehanik priporoča sledeče: Padavinske vode se naj odvaja v zbiralnik vode za kasnejšo uporabo, morebitne viške padavinske vode pa naj se iz zbiralnika vode spelje v ponikovalnico oziroma plitvo ponikalno drenažo, ki se locira na gradbeni parceli izven vplivnega območja gradnje. V predmetnem Geotehničnem mnenju ni podanih 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 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.
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 na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju lokacijske preveritev (npr. VVO III.)

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN MESTNE OBČINE PTUJ

Površine razpršene poselitve A (116. člen)	Na PNRP A v EUP OP01 (Gričevnato območje severno od Ptuja) je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen določeni v PRILOGI 1 k Odloku, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 k Odloku. Morajo pa biti predvideni objekti namenjeni dopustnim dejavnostim na PNRP A. Bivanje je poleg dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi dopustna dejavnost na PNRP A. <i>Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb, ki pa se lahko gradijo le kot enodružinska samostojna hiša.</i>
--	--



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. Bivanje je poleg dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi dopustna dejavnost na PNRP A - površine razpršene poselitve.
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 dopustna.
Vrste posegov v prostor (45. člen)	V EUP OP01 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. Zagotovljeni bodo tudi ustrezni odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč in od mej na novo določenih stavbnih zemljišč. <i>Odmiki predvidenega objekta od parcelnih mej na novo določene gradbene parcele bodo večji od 4 m.</i>
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. 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. Navedene stanovanjske stavbe so dopustne ob upoštevanju tipologije zazidave objektov in tipologije namembnosti in oblikovanja, ki sta določeni v Odloku za PNRP A.
Parcelacija stavbnih zemljišč (60. člen) in Izraba parcele (116. člen)	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 m ² (60.člen). Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati: tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, velikost, zmogljivost, florisno 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. <i>Gradbene parcele po lokacijski preveritvi bodo večje od 500 m² (okoli 1.011 m² in 812 m²), kar presega določeno minimalno velikost gradbene parcele (500 m²) za družinsko hišo.</i>

Izraba parcele (116. člen)	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.
Priključevanje objektov na GJl (62. člen)	Območje lokacijske preveritve ima zagotovljeno komunalno oskrbo - zagotovljeno priključitev na zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo nove stanovanjske stavbe, 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 Geotehničnega mnenja, geo/mn – 245/2025, Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj, januar 2026:

Temeljenje:

Temeljenje novega objekta bo izvedeno na AB temeljni plošči na saniranih temeljnih tleh, na prodno peščeni blazini izvedeni na raščeni tleh - peščeno glinastih prodih in slabo vezanem konglomeratu z lečami peskov in laporastih glin. PPB se utrdi po plasteh debeline cca 60 cm do zbitosti $Me \geq 50$ MPa.

Stabilnost:

Glede na konfiguracijo terena in globinsko lego posameznih plasti pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predviden gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti. Ocenjuje se, da se erozijski procesi zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod:

Meteorne vode se zadržuje za ponovno uporabo, viške se odvaja v ponikalnico ali plitvo ponikalno drenažo, ki se locira na gradbeni parceli izven vplivnega območja gradnje. Meljasto peščeni prod se ocenjuje kot za vodo slabo do srednje prepusten.

Zaključek:

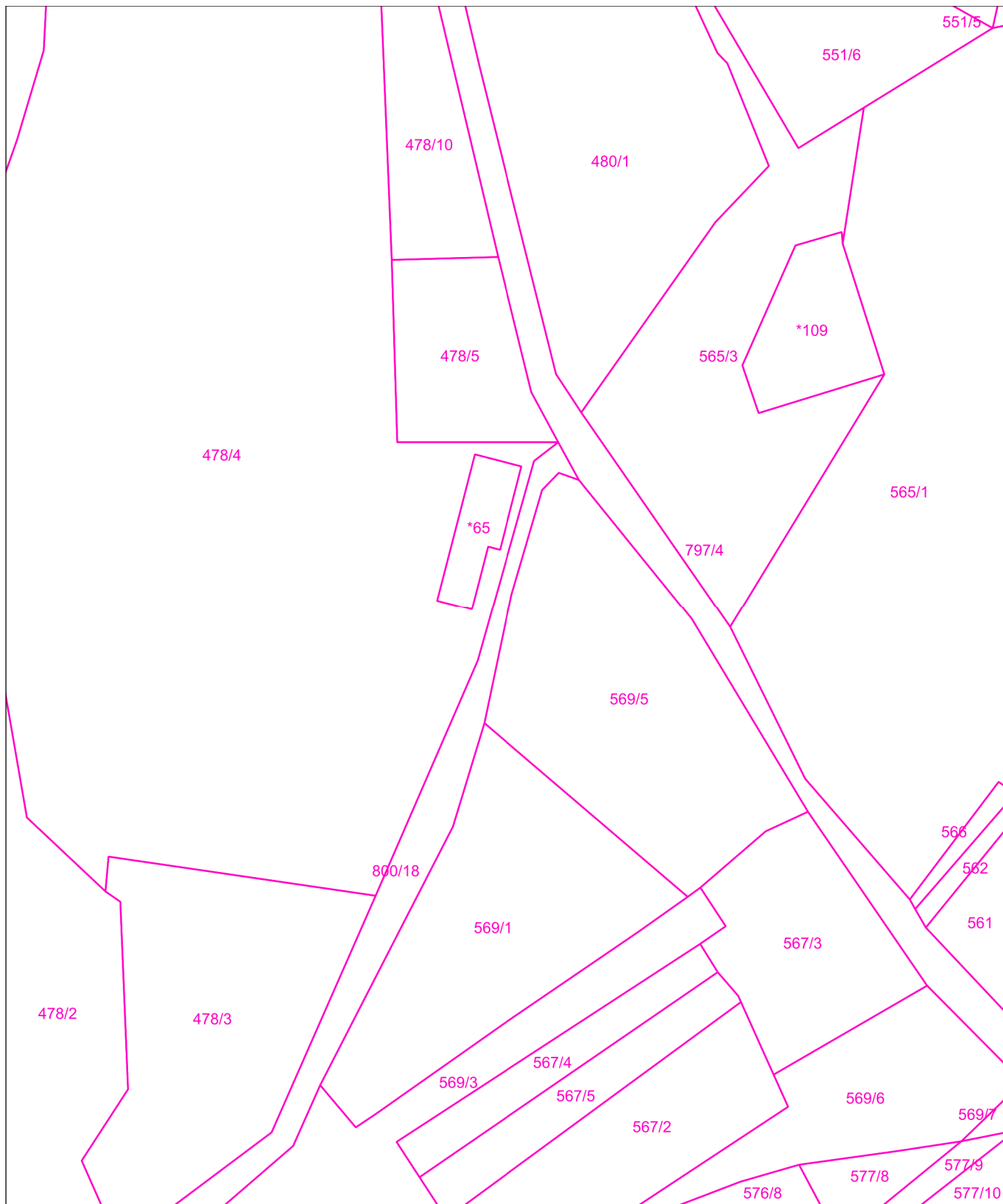
V času zemeljskih del naj se obvezno vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila glede izvedbe zemeljskih del z ozirom na strukturo temeljnih tal, ter kontroliral kvaliteto vgrajenih materialov.



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 »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK

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:

25-LP-19

datum:

FEB. 2026, dop. MAJ 2026

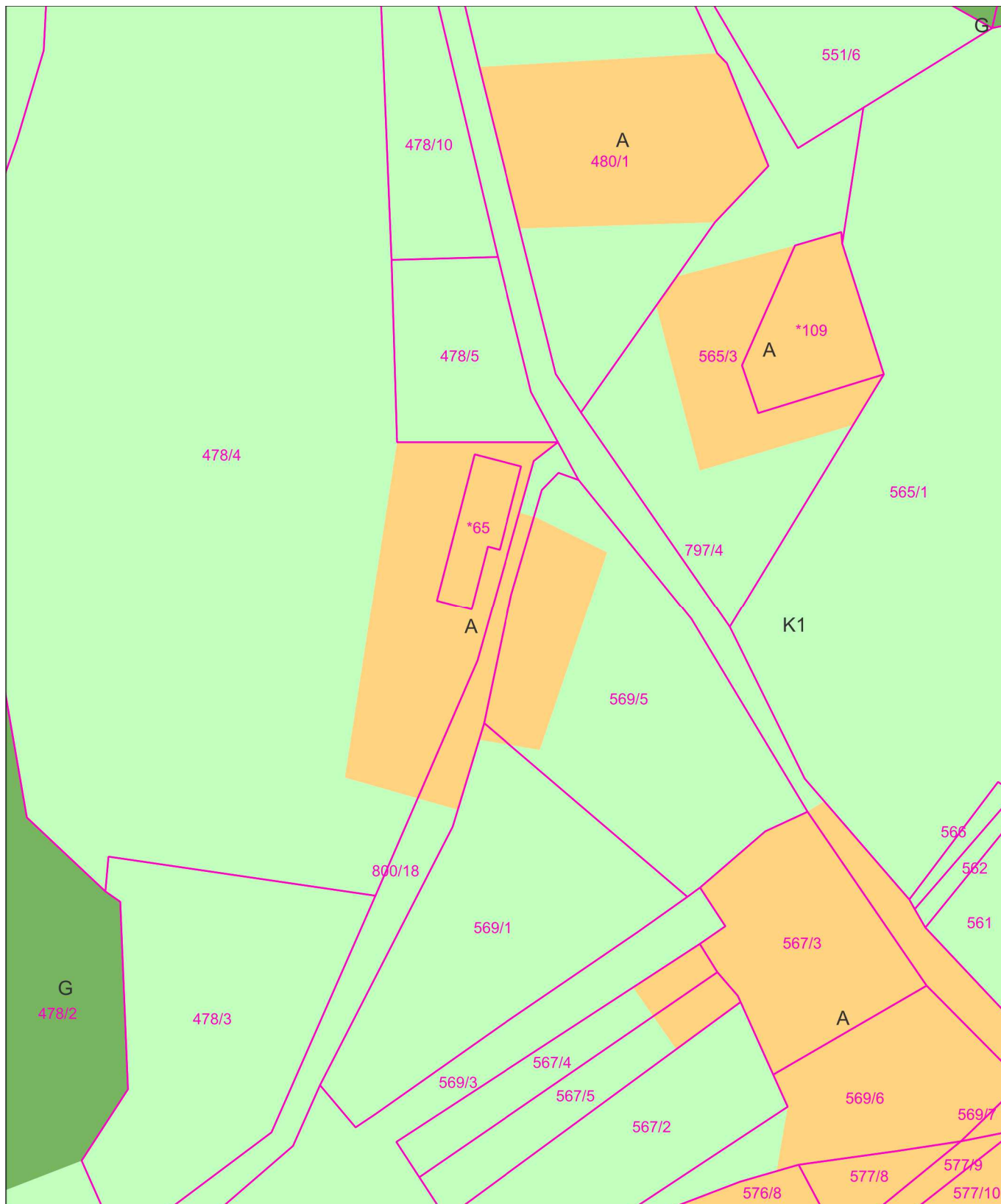
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvorno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK

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:

25-LP-19

datum:

FEB. 2026, dop. MAJ 2026

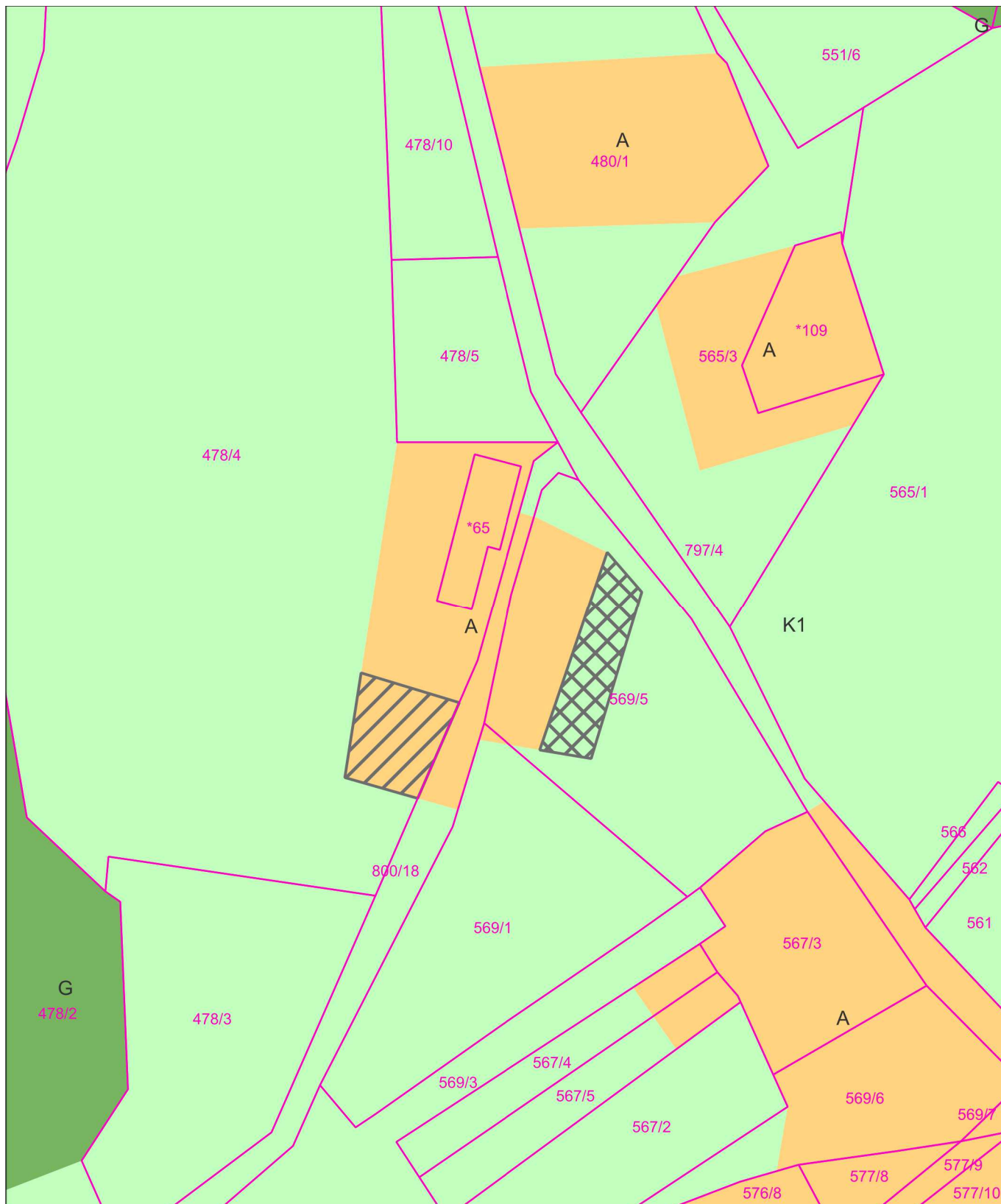
merilo:

1:1000

list:

2





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

območje izvzete/preoblikovane izvirne površine

območje dodane/preoblikovane izvirne površine

Podrobnejša namenska raba:

izvirno območje posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK

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-19

datum:

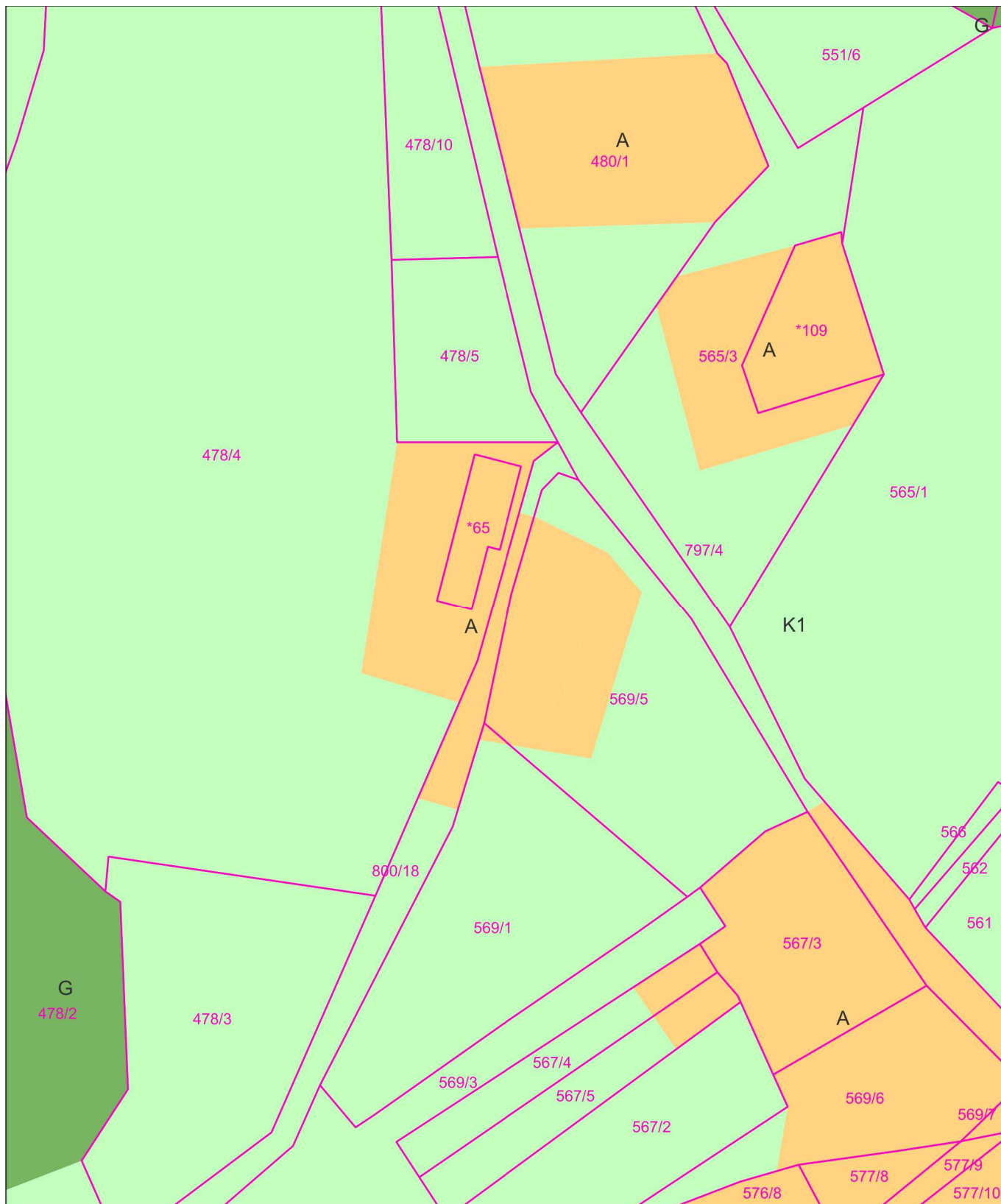
FEB. 2026, dop. MAJ 2026

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

najboljše kmetijsko zemljišče - K1

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4
IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK

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-19

datum:

FEB. 2026, dop. MAJ 2026

merilo:

1:1000

list:

4



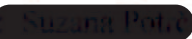
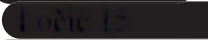
4. PRILOGE

- Geotehnično mnenje, št. projekta geo/mn – 245/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano januarja 2026



GEOTEHNIČNO MNENJE

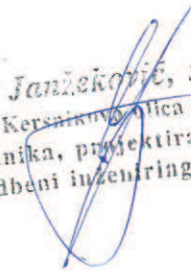
Naročnik: UMARH d.o.o.
Zelenikova ulica 1
2250 Ptuj

Investitor: 



Objekt: STANOVANJSKA GRADNJA – sprememba namenske rabe zemljišča
- z dela parc. št. 478/4 na del parc. št. 569/5, obe k.o. Grajenščak - 367

Številka: geo/mn – 245/2025

Datum: januar 2026


Božidar Janžekovič, s.p.
PTUJ, Kersnikova ulica 4
Geomehanika, projektiranje,
gradbeni inženiring

VSEBINA

1. Uvod
2. Geološko geotehnične razmere
 - 2.1 Litostratigrafske razmere
 - 2.2 Seizmičnost
 - 2.3 Hidrogeološke razmere
3. Terenske preiskave
4. Sprememba namenske rabe zemljišča
5. Pogoji izvedbe temeljenja
 - 5.1 Povzetek predvidene ureditve
 - 5.2 Sestav tal
 - 5.3 Sistem in globina temeljenja
 - 5.4 Projektna nosilnost tal
 - 5.5 Usedki
6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje meteornih vod
7. Zaključek

GEOTEHNIČNO MNENJE

o sestavi tal in sprememba namenske rabe zemljišča na območju
predvidene stanovanjske novogradnje

1. Uvod

Po naročilu družbe UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, smo izvedli geotehnično preverbo sestava temeljnih tal zaradi predvidene spremembe namenske rabe zemljišča in ugotovitve pogojev temeljenja novega stanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 569/5, k.o. Grajenščak - 367, v Mestni občini Ptuj, ter izvedli ogled terena ob obravnavani lokaciji zaradi preverbe erozijske ogroženosti, za investitorko **Suzana Potoc, Ljubljana, 22.11.2014** vas.

Geotehnično mnenje je izdelano na osnovi ogleda terena z geomehanskimi raziskavami na kraju samem, ter obdelave obstoječih podatkov o strukturi in mehansko fizikalnih lastnostih temeljnih tal, določenih s predhodnimi raziskavami tal na območju obravnavane lokacije.

2. Geološko geotehnične razmere

2.1 Litostratigrafske razmere

Pri določitvi geološkega opisa območja so upoštevani in uporabljeni podatki iz:

- osnovne geološke karte, list Maribor in Leibnitz, v merilu 1 : 100.000
- tolmač za list Maribor in Leibnitz L 33-56.

Območje jugovzhodnega dela Slovenskih goric gradijo pliocenski sedimenti (Pl), ki ležijo superpozicijsko na miocenskih sedimentih sarmatijske in panonijske stopnje, ki imajo podobno sestavo. V pliocenskih plasteh (Pl) nastopajo prod, pesek, konglomerat, peščenjak, peščeni lapor in glina.

Material je sestavljen iz kamenin bližnje okolice in je predstavljen v prodno glinasti in glinasto peščeni obliki. Pliocenske sedimente sestavljajo pesek, peščen prod, konglomerat, glina in glinast lapor. Za pliocen sta značilni navskrižna in valovita plastovitost, zato imajo plasti večkrat lečast izgled. Te plasti ležijo na sarmatijskih in panonijskih sedimentih (miocen), ki imajo podobno sestavo. Pojavlja se menjavanje prodno peščeno glinastih zemljin, glinastega melja in meljaste gline. Barva peska in peščenega proda je siva, svetlo siva do rumenkasta, barva gline in glinastega laporja pa siva, sivo modra do sivo zelenkasta.

2.2 Seizmičnost

Na osnovi seizmološke karte Jugoslavije (1987) je obravnavana lokacija v območju s 7. potresno stopnjo – potresna intenziteta za povratno dobo 500 let. Uprava RS za geofiziko je izdala novo karto projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let (Eurocode 8). Po tej karti je projektni pospešek tal na obravnavanem območju 0,100 g. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal »C«, po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006.

2.3 Hidrogeološke razmere

Širše območje obravnavane lokacije se napaja z meteornimi vodami. Vrhne sloje tal gradijo gline in glinasti melji kvartarne in terciarne starosti. Pod temi plastmi tvorijo tla prodno peščeno meljne do peščeno glinaste zemljine s posameznimi prodniki. Hribinsko podlago gradijo peščeni laporji s plastmi slabo vezanih konglomeratov.

Glede na konfiguracijo terena in sestav tal sklepamo, da se na pobočju pojavljajo v glavnem površinske in v manjši meri precejne vode. Pojavljanje teh voda je vezano na obdobja dolgotrajnega intenzivnega deževja. Površinski sloj je s prevladujočo medzrnsko poroznostjo, za vodo je slabo do srednje prepusten. Koeficient prepustnosti se ocenjuje na $k = 4,0 \times 10^{-4}$ m/s.

3. Terenske preiskave

Sestav tal je na terenu določen na osnovi vizualne identifikacije in klasifikacije, s standardnimi preizkusi po AC klasifikaciji zemljin, oziroma po SIST EN ISO 14688-2:2004 in SIST EN ISO 14688-1:2018.

4. Sprememba namenske rabe zemljišča

Sprememba namenske rabe zemljišča je predvidena na območju razpršene poselitve v enoti urejanja prostora OP01 v občini Ptuj.

Izvorno stavbno zemljišče na delu parcele št. 478/4, k.o. Grajenščak - 367 v izmeri cca 300 m² se preoblikuje tako, da se zazidalna namembnost prenese v enaki tlorisni velikosti cca 300 m² na del zemljišča s parc. št. 569/5, k.o. Grajenščak - 367.

Območje preoblikovanja stavbnega zemljišča ohranja funkcionalno lego in se nahaja na grebenu pobočja ob obstoječi pozidavi.

5. Pogoji izvedbe temeljenja

5.1 Povzetek predvidene ureditve

Novogradnja je predvidena na grebenu griča, na ravninskem platoju ob dovozni cesti – javni poti in ob lokaciji obstoječih objektov. Predvidena klasično zidana enostanovanjska stavba bo tlorisne velikosti cca 120 m² in etažnosti P+M. Temeljenje je predvideno na AB temeljni plošči na saniranih temeljnih tleh - na prodno peščeni blazini debeline cca 60 cm.

5.2 Sestav tal

Na obravnavani lokaciji tvorijo tla pod humusnim slojem debeline cca 0,2 m koherentne zemljine; peščene gline (saCl) in peščeni do glinasti melji (saSi/clSi) srednje do težko gnetnih konsistenc. Pod temi plastmi, od globine cca 2,0 m pod koto terena, gradijo temeljni polprostor peščeno meljne do peščeno glinaste zemljine (saSi/clSa) s posameznimi prodniki, ter lečami pustih glin in zaglinjenih prodov (siCl/clsiGr) srednje gostega sestava.

Podtalne vode se pojavljajo v posameznih plasteh kot precejne.

5.3 Sistem in globina temeljenja

Temeljenje novogradnje se naj predvidi na AB temeljni plošči z obodnimi AB pasovnimi temelji, na PPB debeline cca 60 cm, katera se utrdi na zbitost $M_e > 50 \text{ MPa}$ ($E_{vd} \geq 40 \text{ MPa}$).

5.4 Projektna nosilnost tal

Za zagotavljanje nosilnosti temeljnih tal mora biti izpolnjen pogoj:

$$V_d < R_d, \text{ kjer je: } V_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost obremenitve} \\ R_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost odpornosti.}$$

Geomehanske karakteristike PPB:

$$\varphi = 35^\circ$$

$$c = 0 \text{ kN/m}^2,$$

$$\gamma = 19,5 \text{ kN/m}^3$$

in varnostni faktorji po EC 7:

$$\gamma_{\varphi'} = 1,25, \gamma_{c'} = 1,25,$$

$$\gamma_{\varepsilon} = 1,40$$

$$\text{modelni faktor (DA2) } \gamma_M = 1,5$$

Projektno nosilnost smo iz vrednotili po kriteriju loma tal pod temeljem po prirejenem obrazcu po Brinch – Hansenu (SIST EN 1997-č1:2005, dodatek D) ob upoštevanju izbranega temeljenja na temeljni plošči:

$$R / A' = c' \cdot N_c \cdot b_c \cdot s_c \cdot i_c + q' \cdot N_q \cdot b_q \cdot s_q \cdot i_q + 0,5 \cdot \gamma' \cdot B' \cdot N_\gamma \cdot b_\gamma \cdot s_\gamma \cdot i_\gamma$$

- temeljna plošča – stanovanjska hiša

$$b' = 10,0 \text{ m}, l' = 12,0 \text{ m}$$

$$q_f = 3.058 \text{ kN/m}^2 \quad \text{za } D > 0,3 \text{ m}$$

$$R_d / A' = q_f / 1,4 \times 1,5 = 1.456 \text{ kN/m}^2$$

5.5 Usedki

Pri temeljenju objekta na prodno peščeni blazini ($Me > 50 \text{ MPa}$) in ob upoštevanju zbitosti raščenih tal ($Me \approx 10 - 15 \text{ MPa}$) se bodo pri predpostavljeni obremenitvi $p = 100 \text{ kN/m}^2$ aktivirali absolutni usedki velikostnega reda $u_{abs} = 0,4 - 0,6 \text{ cm}$. Konsolidacija tal bo končana v nekaj letih po končani izgradnji objekta.

6. Ocena erozijske ogroženosti in odvodnjavanje meteornih vod

Glede na konfiguracijo terena (položno pobočje) in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti. V času ogleda ob zadevni lokaciji nismo opazili večjih erozijskih žarišč. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

Meteorne vode se bodo preko lovilcev olj SIST EN 858-2 in peskolovcev odvajale v zbiralnik vode (cca 4 m^3) za kasnejšo uporabo, kot je zalivanje zelenice in vrta. Morebitni višek meteorne vode se bo iz zbiralnika vode stekal v ponikalnico oziroma plitvo ponikalno drenažo, katera se locira na parceli nameravane gradnje izven vplivnega območja gradnje. Koeficient prepustnosti za meljasto peščeni prod (sisaGr) ocenjujemo v velikosti: $k \approx 4,0 \times 10^{-4} \text{ m/sek}$.

7. Zaključek

Za nasip – prodno peščene blazine je potrebno uporabiti dobro granuliran kamnit material brez glinastih primesi. Nasip se vgrajuje v horizontalnih plasteh debeline od 30 cm do 40 cm s sprotnim utrjevanjem. Doseženo stopnjo zbitosti se dokazuje s sprotimi meritvami.

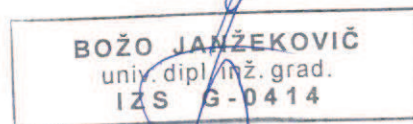
Tlorisno je izkope za izvedbo sanacijskega sloja razširiti minimalno za 1/2 višine sanacijskega sloja v vseh smereh.

V času zemeljskih del naj se obvezno vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.

Ptuj, januar 2026

Obdelal:

Božo Janžekovič, univ.dipl.inž.gradb.





REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mop.gov.si

Mestna občina Ptuj

Oddelek za gospodarske dejavnosti

obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 35038-139/2026-2560-3

Datum: 17. 6. 2026

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01« za parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 7531)

Zveza: Dopis Mestne občine Ptuj št. 3503-5/2026-8 z dne 8. 6. 2026

Na podlagi 42. člena in 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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za okolje 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 »OP01« za parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak.

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 8. 6. 2026, z dopisom št. 3503-5/2026-8, ministrstvo, pristojno za prostor, zaprosila za izdajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »OP01« za parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje Umarh d.o.o., Zelenkova ulica 1, 2250 Ptuj. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., ID št. ZAPS 1715 PA PPN.

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 »OP01« za parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	7531

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 občin 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 določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delih parcel št. 478/4, 569/1, 569/5 in *65, vse k. o. 367 Grajenščak, območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu 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«, površine razpršene poselitve, ki spada v enoto urejanja prostora OP01 (v nadaljnjem besedilu: EUP). 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 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 izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvirno območje ima površino 2.059,00 m². V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča za namen izgradnje stanovanjske hiše. Površina izvirnega območja se preoblikuje na način, da se na jugozahodnem delu izvirnega območja izvzame 300,00 m², ki se jih v enaki izmeri nadomesti na vzhodnem delu. Predlagano preoblikovanje je skladno z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3. Prav tako je iz grafičnega dela elaborata razvidno, da se preoblikovanje območja ustrezno stika z izvirnim območjem.

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 je pojasnjeno upoštevanje PIP

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

V elaboratu je navedeno, da na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

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 poselitve 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, je v poglavju »2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in sicer je pojasnjeno, da se preoblikovanje izvede na položnem platoju, ker na obstoječem nepozidanem stavbnem zemljišču ni mogoče zagotoviti gradbene parcele ustreznih oblik in velikosti, na mesto starega, dotrajanega kmetijskega objekta. V navedenem poglavju so podane tudi obrazložitve in utemeljive druga odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer, da:

- se ohranja in dopolnjuje obstoječo dejavnost,
- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru,
- je obstoječa posamična poselitev že ustrezno komunalno opremljena in dopušča priklon novih objektov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bodo bistveno povečali ali povzročali dodatnih negativnih vplivov na okolje,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

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. Ugotovljena je bila nepravilnost, ki naj bo odpravljena do posredovanja gradiva sprejete lokacijske preveritve:

- Datoteka *2026_06_01_Mnenje_obcinskega_urbanista* naj se premakne v mapo mnenja.

3. Zaključek

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3. Kljub navedenemu pa je potrebno do posredovanja sprejete lokacijske preveritve odpraviti nepravilnost navedeno v točki 2.2. tega mnenja.

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:
Anja Marinčič
višja svetovalka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

Poslati elektronsko:
- občini



Številka: 35028-155/2026-2
Datum: 17. 6. 2026

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-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; 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 v območju EUP OP01, na zemljiščih s parc. št. 478/4 in 569/5, k. o.
Grajenščak (367) v Mestni občini Ptuj

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v območju EUP OP01, na zemljiščih s parc. št. 478/4 in 569/5, k. o. Grajenščak (367) v Mestni občini Ptuj, ki ga je pod številko projekta 25-LP-19, februar 2026, dopolnitev maj 2026, izdelalo podjetje UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami, **pod naslednjimi pogoji**:

- Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja.
- Upoštevati je treba pogoje za temeljenje in odvodnjo odpadnih voda, ki so navedeni v priloženem Geotehničnem mnenju št. geo/mn – 245/2025, ki ga je januarja 2026 izdelal Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj.
- Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno mnenje/soglasje naslovnega organa, skladno s 150. členom ZV-1.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, je dne 10. 6. 2026, z dopisom št. 3503-5/2026-8 z dne 8. 6. 2026, 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. Elaboratu je bilo priloženo Geotehnično mnenje št. geo/mn – 245/2025, ki ga je januarja 2026 izdelal Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj.

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

Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje izvirnega območja posamične poselitve v delu EUP OP01 z namensko rabo površine razpršene poselitve (A) za novogradnjo stanovanjske stavbe. Izvorno območje posamične poselitve s površino 2.059 m² se preoblikuje tako, da se na jugozahodnem delu zemljišča parc. št. 478/4 k. o. Grajenščak (367) izvzame del izvirnega območja v izmeri 300 m² in v isti površini prenese na vzhodni del zemljišča parc. št. 569/5 k. o. Grajenščak (367). Površina stavbnega zemljišča po izvedeni lokacijski preveritvi se ne spremeni in znaša 2.059 m².

Iz uradnih evidenc je razvidno, da se predmetna sprememba nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na širšem vodovarstvenem območju – VVO III, ki je opredeljen z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujsko polje (Uradni list RS št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15; v nadaljevanju Uredba VVO). V skladu s 87. členom ZV-1 je na erozijsko ogroženih območjih med drugim prepovedano nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda in/ali izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenila zemljišče ali razbremenila podnožje zemljišča. Skladno s 74. členom ZV-1 je treba na pri načrtovanju posega upoštevati vodovarstveni režim iz Uredbe VVO.

Iz elaborata lokacijske preveritve ter Geotehničnega mnenja izhaja, da bo za novo predviden objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. V strokovni podlagi so podani podrobnejši pogoji za temeljenje in odvodnjo, ki naj se jih upošteva pri pripravi dokumentacije DGD. Iz Geotehničnega mnenja izhaja, da območje predvidene gradnje ni erozijsko ogroženo. V času zemeljskih del mora biti zagotovljen geotehnični nadzor. Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti mnenje/soglasje DRSV.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Janja Muzel, mag. inž. geotehnol.
podsekretar

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

Vročiti po elektronski pošti:

- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, obcina.ptuj@ptuj.si, andrej.trunk@ptuj.si, urska.jambrovic@ptuj.si
- DRSV, Sektor za mnenja območja Drave, gp.drsv-mb@gov.si
- Spis, tu.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

E: gp.mkm@gov.si

www.mkgp.gov.si

OBČINA PTUJ
Mestni trg 1
2250 Ptuj
obcina.ptuj@ptuj.si

Številka: 3505-105/2026/2

Datum: 1. 7. 2026

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve »OP01« v Občini Ptuj

Zveza: vaš dopis št. 3503-5/2026-8 z dne 8. 6. 2026

Spoštovani,

Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 10. 6. 2026 prejelo vlogo Občine Ptuj, da na podlagi petega 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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) kot nosilec urejanja prostora poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi OP01 v Občini Ptuj (v nadaljevanju: elaborat). Elaborat, št. 25-LP-19, je izdelalo podjetje Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, občina pa v dopisu najava, da je gradivo za pripravo mnenja o ustreznosti elaborata dostopno na spletni strani Občine Ptuj, <https://www.ptuj.si/objava/1314388>.

Po pregledu navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve je ugotavljanje možnosti preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišči s parcelnima št. 487/4 in 569/5, katastrska občina 367 – Grajenščak, v občini Ptuj. Bonitetna ocena zemljišč glede na elaborat znaša 49 in 51 bonitetnih točk, glede na evidence Geodetske uprave Republike Slovenije pa 51 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje (izvzem in širitev) obstoječega stavbnega zemljišča. Investitor je za namen izvedbe novogradnje stanovanjske hiše na parceli št. 569/5, katastrska občina 367 Grajenščak, na mestu dotrajane kmetijske stavbe (pomožnega dela kmetijske stavbe) predlagal prilagoditev in natančnejšo določitev oblike ter velikosti območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alineo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje lokacijske preveritve je z občinskim prostorskim načrtom občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako OP01 in predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev, s čimer so zagotovljeni pogoji za opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve. Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, lokacijska preveritev še ni bila sprejeta.

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 ZUrep-3 pa določa, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m².

Predmetna površina izvirno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve znaša 2059,0 m². Predlaga se preoblikovanje – izvzem obstoječega stavbnega zemljišča v površini 300,0 m² na jugozahodnem delu in prenos na vzhodni del v enaki velikosti, tj. 300,0 m², kar predstavlja 14,57 % površine izvirnega območja. Končna površina stavbnega zemljišča bo ostala enaka.

Zemljišče s parcelno št. 487/4, katastrska občina 367 - Grajenščak, ki je predmet izvzema iz stavbnega zemljišča, je po dejanski rabi njiva (1100) in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222), zemljišče s parcelno št. 569/5, katastrska občina 367 - Grajenščak, ki je predmet širitve stavbnega zemljišča, pa je po dejanski rabi ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222).

5. Glede na 4. točko smernic se lokacijska prevetritev lahko načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve tudi na kmetijskih zemljiščih z boniteto več kot 40, če gre pri tem za preoblikovanje območja posamične poselitve enake kakovosti in se obseg kmetijskih zemljišč ne zmanjša. Območje izvzema stavbnega zemljišča iz območja posamične poselitve mora biti glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, uvrščeno med kmetijska zemljišča.
6. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska 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 napisane ugotovitve ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva glede varovanja kmetijskih zemljišč.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Mirjam Hribar
svetovalka

Mojca Erjavec
državna sekretarka

Poslano:

- naslovnici – na naslov: Mestni trg 1, 2250 Ptuj
- Ministrstvo za okolje in prostor – po elektronski pošti na naslov: gp.mope@gov.si.



MESTNA OBČINA PTUJ

Prejeto: 24. 06. 2026			
Sig.znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



Elektro Maribor

Elektro Maribor d.d., za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena 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. V01758807, z dne 10. 6. 2026 izdaja

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE S POGOJI

št.: 3902-50/2026-2

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 »OP01« za parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak, št. projekta 25-LP-19, februar 2026.

Pripravljalca akta: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Kraj in občina posega: Grajenščak v MESTNI OBČINI PTUJ.

Parcelna številka in k.o.: Parc. št. 478/4, 569/5, k.o. 367 - GRAJENŠČAK.

Ostalo: Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. 478/4-del in 569/5-del, obe k.o. 367 Grajenščak.

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 nizkonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-358 GRAJENŠČAK 2 (T0358 / I-02 PROTI PTUJU).

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 (Ur.l. RS, št. 38/24, 47/25 - ZOEE-A),
 - Gradbeni zakon GZ-1 (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 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,
 - Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev nadzemnih elektroenergetskih visokonapetostnih vodov izmenične nap. 1 kV do 400 kV (Ur. l. RS, št. 52/14, 67/22 in 38/24 – EZ-2),



- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur.l. RS, št. 63/16 in 38/24 – EZ-2),
- Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2),
- Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
- Pojemovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
- Smernice za gradnjo nadzemnih vodov (GIZ TS-7, junij 2014),
- Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
- NN omrežni prenapetostni odvodniki (ELES T-10, 9.4.2024),
- Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja (ELES T-6, 9.4.2024),
- Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev (SONDSEE Priloga 4),
- Tabela križanj, približevanj in vzporednih potekov EENN vodov.

Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

V prejetem ELABORATU lokacijske preveritve (ki ga je pripravil Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj) ni podana.

Za priključitev novega merilnega mesta na distribucijsko omrežje, si mora investitor v skladu s 139. ZOEE (Uradni list RS, št. 172/21 in 47/25) pridobiti soglasje za priključitev.

IV. OSTALI POGOJI

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
3. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2).
4. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet tega mnenja, mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet tega mnenja in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
5. Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje, bo potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21 in 47/25), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.
6. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.



Maribor, 18. 6. 2026

Pripravi:

Iztok Štern, inž. el.

Višji referent na področju izdaje soglasij
Podpisnik: IZTOK ŠTERN
Čas podpisa: 18.06.2026 21:10
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 06.12.2027 09:29
ID: 0098C107ED000000057394B1
Št. Dokumenta: 3902-5002026-2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN



Elektro Maribor

Tehnični direktor :

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

Tehnični direktor:
Podpisnik: DAMJAN BERGHAUS MAJNIK
Čas podpisa: 18.06.2026 14:08
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Veljaven do: 16.08.2027 13:15
ID: 5C383F0F000000005729269A
Št. Dokumenta: 3902-5002026-2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

K:14-2/4



Poslano:

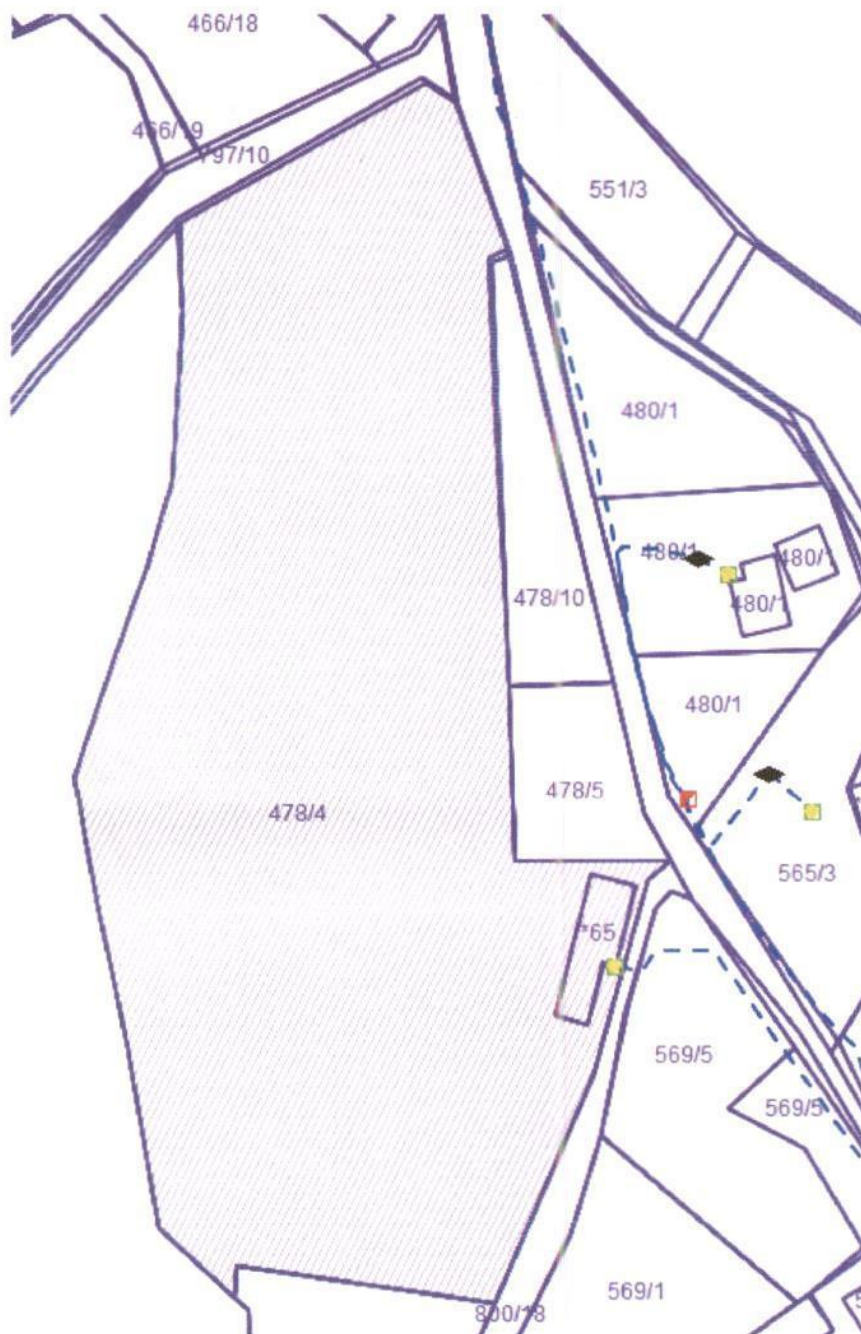
- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

EPP:

- OE Ptuj

Priloge:

- 1 x situacija obstoječih elektroenergetskih vodov in objektov



Situacija za OP01



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



MESTNA OBČINA PTUJ
www.komunala-ptuj.si

Prejeto:	15-06-2026		
Sig. znak	Številka zadeve	Vrednost	Priloge



MOP26016650

296-JV/2026

09.06.2026

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

V zvezi z vlogo Mestna občina Ptuj št. zadeve 3503-5/2026-8 z dne 9.6.2026 in priloženim elaboratom lokacijske preveritve št. 25-LP-19 z dne februar 2026, dopolnitev maj 2026, ki ga je izdelal UMARH d.o.o. ter na podlagi Gradbenega zakona (GZ, Ur.list št. 199/2021), vam izdajamo:

MNENJE

Objekt: **ELAB.LOK.PREVERITVE ZA DOL.OBSEGA STA.ZEM.PRI
POSA.POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01«
ZA PAR.ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O.GRAJENŠČAK**

Lokacija objekta: **GRAJENŠČAK**

Parc. številka: **478/4, 569/5**

Katastrska občina: **GRAJENŠČAK**

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 parceli številka 478/4 in 569/5 obe k.o. Grajenščak je možnost priključitve na javno vodovodno omrežje iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE 125.

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:

1. Izvajanje dejavnosti odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod iz navedenih parcel je
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

možno zagotoviti z izvedbo MKČN.

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.

Investitor: MESTNA OBČINA PTUJ



09292026080300863

MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI TRG 1

Številka: 161336-MB-20747-IV

Datum: 4.8.2026

2250 PTUJ

**Zadeva: MNENJE O SKLADNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE
PREVERITVE za del enote urejanja prostora »OP01« za
parceli št. 478/4 in 569/5, obe k.o. 367 Grajenščak**

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

Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	United Fiber d.o.o.
naslov	Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče
št. mnenja	ptuj01/26-ID
datum	7.7.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1B) (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP) 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	

POBUDNIK

POBUDNIK 1

ime in priimek ali naziv družbe	UMARH d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

PRIPRAVLJALEC

ime in priimek ali naziv družbe	Mestna občina Ptuj
naslov ali poslovni naslov družbe	Mestni trg 1, 2250 Ptuj

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP01« ZA PARCELI ŠT. 478/4 IN 569/5, OBE K.O. 367 GRAJENŠČAK
---------------	---

kratek opis gradnje

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	ELP št. proj. 25-LP-19
datum izdelave	februar 2026, dop. maj 2026
projektant (naziv družbe)	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

- ☒ **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**
- ☐ **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: 8.6.2026

Za poseg na lokaciji: parc. št. 478/4 in 569/5, k.o. 367 Grajenščak

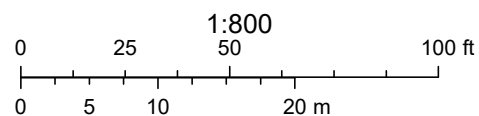
1. Na območju s predvidenimi gradbenimi posegi, kot je prikazano v situacijskem načrtu vlagatelja je v prostor umeščeno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v lasti in upravljanju Telemach Slovenija d.o.o.. Po pooblastilu Telemach Slovenija d.o.o. z dne 15.4.2024 pooblašča družbo United Fiber d.o.o. za izdajanje projektnih pogojev in mnenj.
2. Investitor oz. izvajalec je pri gradbenih posegih dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav.
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 United Fiber 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 United Fiber d.o.o. najmanj 10 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na United Fiber d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec (kontakt: info@unitedfiber.si).
6. Morebitno priključitev, premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja izvrši United Fiber d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani United Fiber 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. Za priključitev objekta na obstoječo kabelsko kanalizacijo telekomunikacijskega omrežja KKS, naj bo predvidena dovodna zaščitna cev PE ali SFX (Ø 63 mm), zaključena v nadometno vzdani tipski omarici (PO 0) na objektu ali na projektno določenem mestu. V primeru predvidenega priklopa objekta na KKS morajo biti notranje instalacije izvedene z zvezdiščem. Pri tem morajo biti upoštevani izvedbeni standardi in tehnične rešitve United Fiber d.o.o.. Točka priključitve se določi s predstavnikom podjetja United Fiber d.o.o. ob zakoličbi vodov na terenu.
9. Ob morebitnem povečanjem obsegu gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS je investitor dolžan pridobiti ustrezno soglasje. Prav tako mora investitor za prestavitev omrežja in naprav KKS pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
10. Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom in pod nadzorstvom strokovne službe United Fiber d.o.o.. Izkop z gradbenimi stroji in miniranje v bližini podzemnih KKS vodov ni dovoljeno. Pred zasutjem gradbene jame je potrebno obvestiti United Fiber d.o.o.
11. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ United Fiber d.o.o. za vsak konkreten primer določi še dodatne zaščitne ukrepe.
12. Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj javiti na United Fiber d.o.o. na info@unitedfiber.si.
13. 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 GJI bremenijo investitorja oz. izvajalca.
14. 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.
15. V projektni dokumentaciji DGD (PZI) mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS United Fiber. Sloj telekomunikacijskega voda United Fiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi) – KKS United Fiber. V tehničnem poročilu projektne dokumentacije mora biti natančno opisan postopek izvedbe zaščite omrežja KKS.
16. 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.
17. 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.

Geoportal



7. 7. 2026, 11:24:44

- | | | | |
|--|-----------------------|-------|-------------------------|
| | Zemljiski kataster | Trasa | |
| | Katastrska občina | | V kabelski kanalizaciji |
| | kabelska kanalizacija | Tocke | |
| | United Fiber KK | | Jašek |



GURS, Microsoft, Vantor; Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community