

Naziv: **Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci**

Številka: LP 1/24

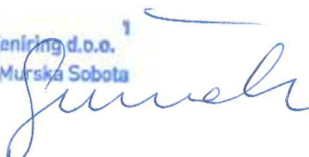
Investitor: Franc PONDRK  
Rakovci 44  
2258 Sveti Tomaž

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



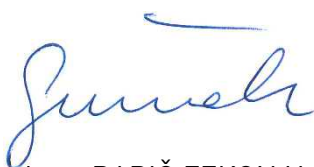
ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



Pooblaščen prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1535 KA

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ. dipl. inž. arh.  
Urška KOCIPER

Kraj in datum izdelave: Murska Sobota, marec 2024, dopolnitev maj 2024

## KAZALO

### I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD.....	4
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE.....	5
3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	5
4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	11
5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE.....	15
6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST.....	17
7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU.....	19
8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ.....	21
9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3.....	23
10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI.....	31

### II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4. Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000

### III. PRILOGE

- Mnenje Kmetijsko svetovalne službe
- Geomehansko poročilo 1425-1 »o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskega objekta, z oceno o dejanski erozijski ogroženosti terena in predlogi odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda na parc. št. 543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)«

## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki se je začel uporabljati dne 1.6.2022, je kot novost v naboru prostorsko izvedbenih aktov vpeljal tudi **sklep o lokacijski preveritvi**. Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, in določi prostorske izvedbene pogoje (135. člen ZUreP-3),
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v občinskem prostorskem načrtu (136. člen ZUreP-3),
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna LP je vezana na **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi** v skladu z 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se preveri investicijska namera za gradnjo in ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Z LP se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presežati 600 m<sup>2</sup>.

LP se lahko uporablja za namene manjšega širjenja posamične poselitve v občinah, ki imajo sprejeti občinski prostorski načrt, ki določa avtohtono razpršeno poselitev. ZUreP-3 v 307. členu navaja, da se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so, kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)(v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). ZUreP-2 v 280. členu določa, da se površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), kot so v občinskem prostorskem načrtu določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za

določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)(v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), štejejo kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Postopek LP se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o LP, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oziroma namesto njega. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastajajo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v občinskem prostorskem načrtu.

Na območju Občine Sveti Tomaž je na pobudo investitorja pripravljen predmetni Elaborat LP, katerega namen je povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu, za potrebe gradnje stanovanjskega objekta s spremljajočimi objekti za mladega prevzemnika kmetije.

## **2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI NA OBMOČJU OBČINE**

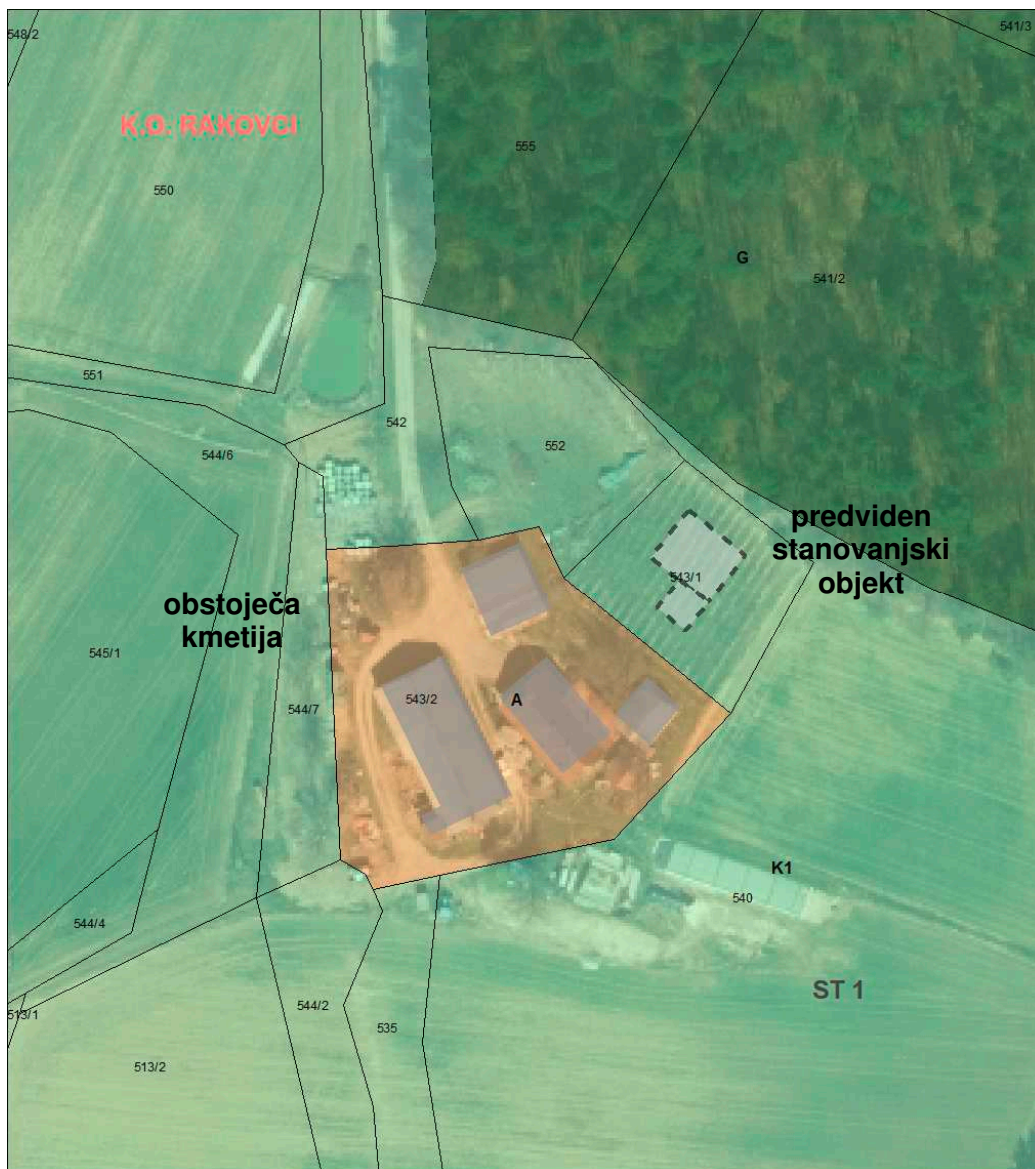
Na območju Občine Sveti Tomaž veljavni prostorski akt predstavlja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž št. 4/11, 6/14, 17/20 in 24/23)(v nadaljnjem besedilu: OPN), ki ima v zbirki prostorskih aktov v prostorsko informacijskem sistemu dodeljene identifikacijske številke 219, 438, 1063 in 3446.

Na območju Občine Sveti Tomaž so do priprave predmetnega Elaborat LP že bili izvedeni in potrjeni posamični Sklepi o LP, ki pa prostorsko gledano niso povezani z izvirnim območjem predmetne LP.

## **3 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE IN IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE**

Investitor želi ob obstoječih objektih na kmetiji parc. št. 543/2 k.o. Rakovci, v Občini Sveti Tomaž, zgraditi stanovanjski objekt s spremljajočimi objekti (v nadaljevanju: predvidena prostorska ureditev) za potrebe mladega prevzemnika kmetije. Na obstoječi kmetiji namreč trenutno živijo kar tri generacije, zaradi česar se srečujejo z veliko prostorsko stisko. Za sam obstoj oziroma nadaljnji razvoj kmetije je torej nujno potrebno zagotoviti dodatno stavbno zemljišče, kjer si bo lahko naslednik oziroma bodoči mladi prevzemnik kmetije zgradil svoj stanovanjski objekt s spremljajočimi objekti. Na ta način se bo na območju ohranila avtohtona poselitev in tudi obstoječa kmetijska dejavnost in obdelanost krajine. Glede na to, da na obstoječem stavbnem zemljišču, s katerim razpolaga kmetija, ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi se lahko umestila predvidena prostorska ureditev, ki je načrtovana na območju LP, je na območju LP, ki se nahaja neposredno ob kmetiji in je funkcionalno povezano s kmetijo, predlagana razširitev obstoječega območja stavbnih zemljišč območja razpršene poselitve, za potrebe umestitve predlagane prostorske ureditve.





*Slika 1: Prikaz območja obstoječe kmetije in izvornega območja LP s predvideno prostorsko ureditvijo.*

Glede na to, da gre pri predlagani širitvi območja razpršene poselitve za širitev obstoječe kmetije je, kot priloga Elaborata LP, priloženo tudi **mnenje Kmetijsko svetovalne službe** iz katerega je razviden podrobnejši opis obstoječe kmetije in predlaganih prostorskih ureditev na območju LP.

Se pravi predmet predmetne LP je povečanje oziroma širitev stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v OPN za največ 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Na območju obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve, ki se nahaja na parc. št. 543/2 k.o. Rakovci se nahaja obstoječa kmetija. Investitor predmetnega Elaborata LP, ki je istočasno tudi lastnik izvornega območja

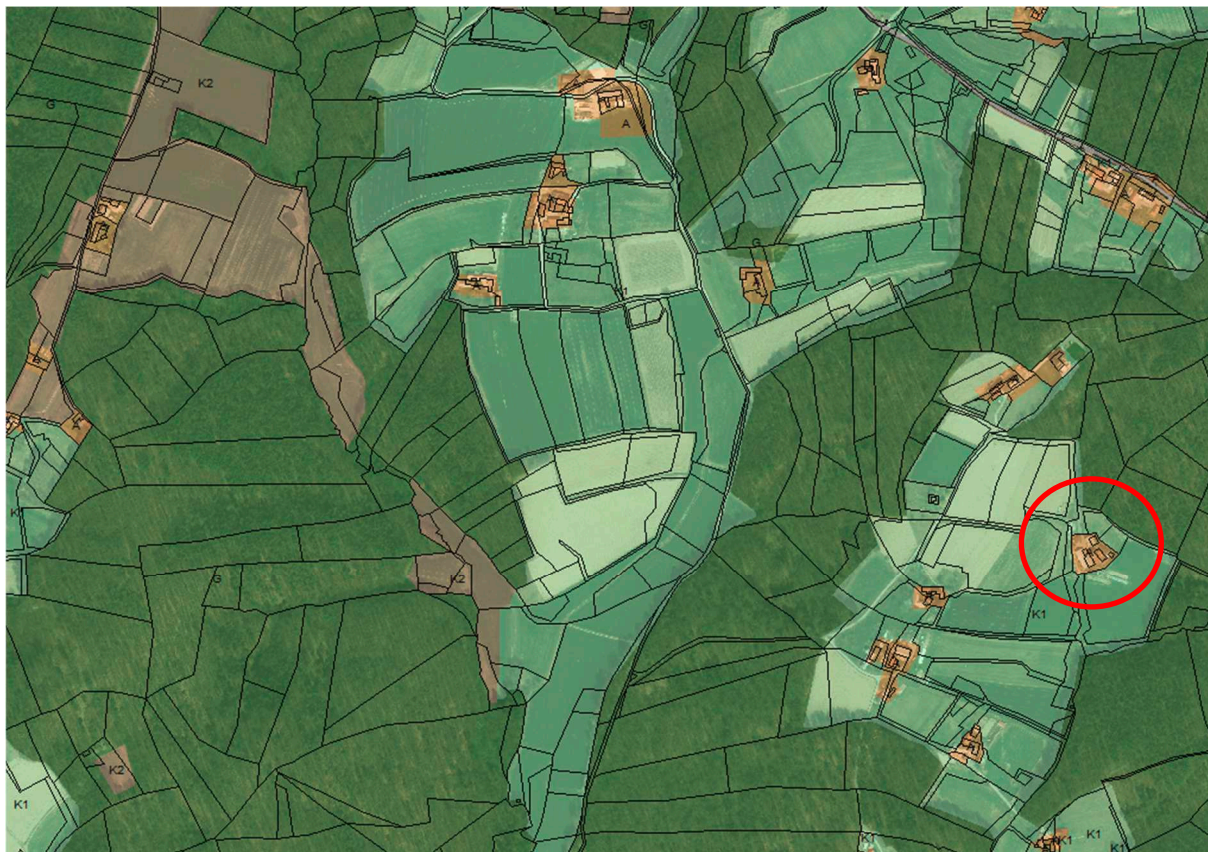
predmetne LP in območja LP, za ohranitev in nadaljnjo širitev kmetije nujno potrebuje dodano stavbno zemljišče za predvideno prostorsko ureditev. Znotraj kompleksa kmetije namreč, glede na že podano obrazložitev ni nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko predvideno prostorsko ureditev umestili, zato je predlagano povečanje obstoječega območja razpršene poselitve preko instrumenta LP.

Območje Občine Sveto Tomaž zajema nižinski del ob Sejanskem potoku in potoku Lešnica ter gričevnat svet terciarnega gričevja Slovenskih gor. Doline potokov so v celoti namenjene kmetijstvu, tu se je pretežno razvila tudi avtohtona poselitev v razpršeni obliki. V gričevnatih goricah prevladuje vinogradništvo, poselitev pa je omejena na slemenska vinogradniška podeželska naselja, tudi tu je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve. Na obravnavanem območju je tako značilno, da do večje zgostitve poselitve prihaja v slemenskih naseljih, medtem ko v ostalem delu prevladuje razpršena poselitev, v okviru katere se nahaja veliko kmetij (domačij). Razložena obcestna poselitev skupaj z gostim vzorcem posamičnih območij razpršene poselitve, na obravnavanem območju predstavlja avtohtono obliko poselitve. Ohranjanje in zaokroževanje slednjih je tako pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Pomen ohranjanja in nadaljnega razvoja obstoječih območij razpršene poselitve je občina jasno definirala tudi v OPN. Med drugim je v 19. členu OPN, ki se nanaša na območja razpršene poselitve navedeno »*Kot območje razpršene poselitve je definirano celotno območje občine, saj so posamične domačije, ki jih ni možno vključiti v strnjene dele naselij razporejene po celotni občini. Tako v gričevnatem delu, kot v dolinah potokov je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.*«. Nadalje je v 22. členu OPN, ki opredeljuje ohranjanje razpršene poselitve navedeno »*Ohranja se razpršena poselitev z možnostjo nadaljnega razvoja, z zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi središči. Ker je občina Sveti Tomaž izrazito demografsko ogrožena in so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine, tudi v avtohtoni razpršeni poselitvi.*«.

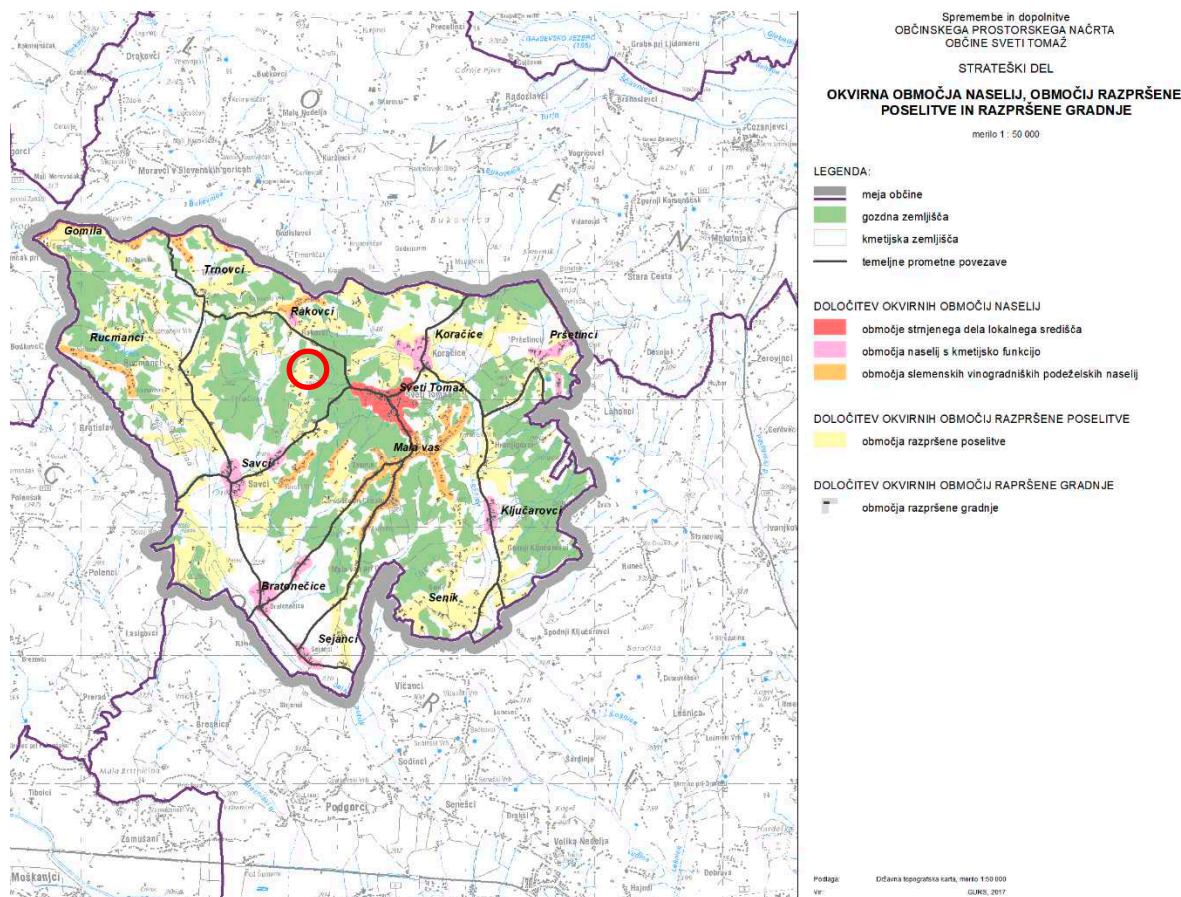
Glede na sam namen predmetne LP, je slednja skladna s strateškim delom OPN, saj je njen namen ravno ta, da se na obstoječem območju razpršene poselitve ohranja, vzpodbuja in hkrati nadaljuje oziroma omogoča nadaljnji razvoj primarne dejavnosti (poselitev in kmetijska dejavnost), ki bo omogočala zagotovitev ugodnih bivalnih pogojev ter ohranila oziroma vzpodbudila poselitev na demografsko ogroženem območju, kjer razpršena poselitev predstavlja avtohtoni poselitveni vzorec. Ohranja pa se tudi izgled tradicionalne kulturne krajine.

Grafično so območja razpršene poselitve opredeljene tudi na karti strateškega dela OPN z naslovom Okvirna območja naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje (slika 3) iz katere je razvidno, da izvirno območje LP in območje LP ležita na območju, kjer je razpršena poselitev predstavlja avtohtono obliko poselitve.



*Slika 2: Prikaz širšega območja Slovenskih goric in izvornega območja LP na izseku iz OPN, ki prikazuje gostoto in prevlado razpršene poselitve, kot avtohtone oblike poselitve.*





Slika 3: Karta strateškega dela OPN z naslovom Okvirna območja naselij, območij razpršene poselitve in razpršene gradnje s prikazom lokacije izvornega območja LP in območja LP.

Obstoječe stavbno zemljišče se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki so v OPN po ZPNačrt-u opredeljena kot območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako ST 1 ter predstavljajo izvirno območje LP. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve, zato se v nadaljevanju Elaborata LP obravnava razpršena poselitev poimenuje posamična poselitev.

**Izvirno območje LP**, v tem primeru območje posamične poselitve na parc. št. 543/2 k.o. Rakovci v skupni površini 2.750 m<sup>2</sup>, predstavlja začetno stanje, od katerega je odvisno povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvirni določen v OPN.

Preglednica 1: Opredelitev izvornega območja LP v OPN

	Izvorno območje LP
k.o.	Rakovci
parc. št.	543/2
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	ST 1
Režimi in varovanja	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi) plazljivo območje (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov)
Površina (m <sup>2</sup> )	2.750
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	42. člen



Slika 4: Prikaz izvornega območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.

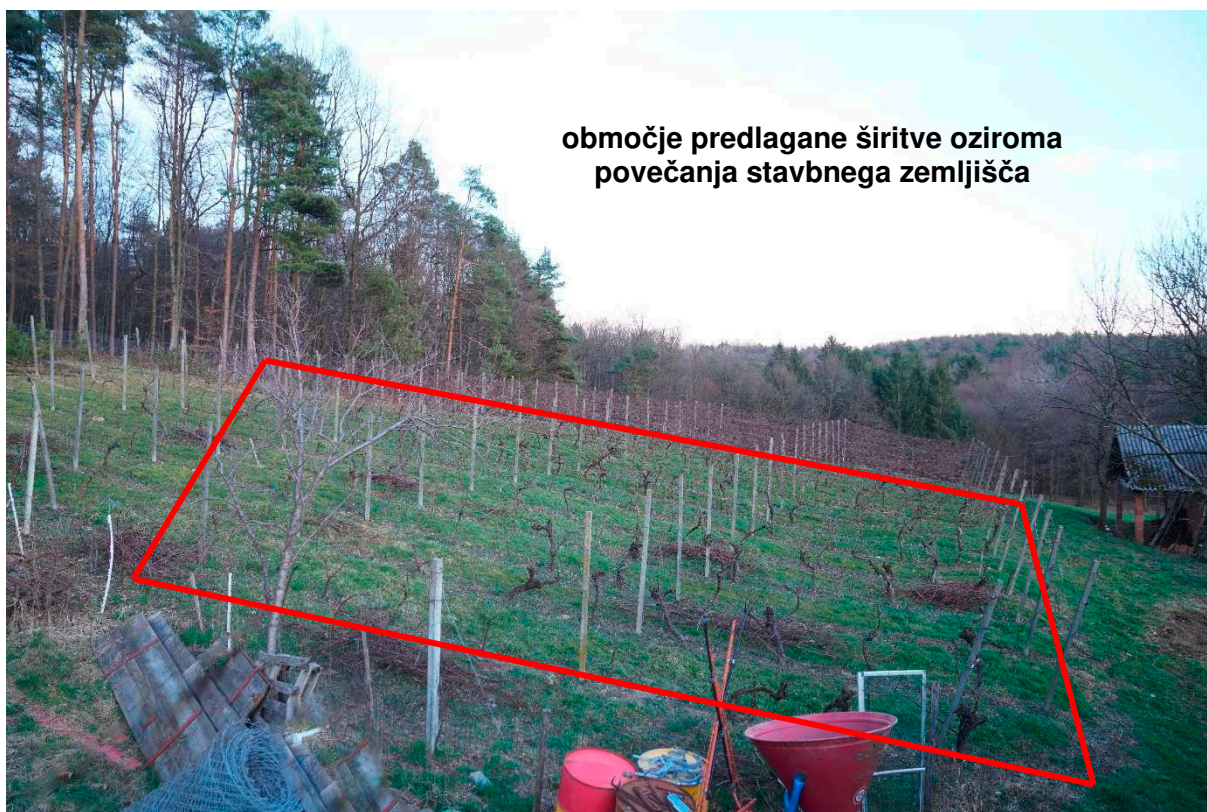


#### 4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje LP zajema povečanje izvirnega območja LP za največ 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, glede na izvirno območje LP, določeno v OPN, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3.

Povečanje obsega obstoječega območja posamične poselitve je predlagano na vzhodnem delu obstoječega območja posamične poselitve, na delu parc. št. 543/1 k.o. Rakovci v skupni površini 547,19 m<sup>2</sup>. Območje se nahaja vzhodno od obstoječih objektov na kmetiji, izven območja opredeljenega stavbnega zemljišča, območja posamične poselitve, določenega v OPN in je v OPN opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1, znotraj iste enote urejanja prostora z oznako ST 1. Po dejanski rabi je območje opredeljeno kot ostali trajni nasadi (1240), medtem ko se v naravi na območju nahaja manjši vinograd za lastne potrebe.

Glede na površino izvirnega območja LP (2.750 m<sup>2</sup>), se obstoječe stavbno zemljišče območja posamične poselitve z povečanjem izvirnega območja LP poveča za manj kot 20 %, natančneje za 19.9 % in ne presega velikosti 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

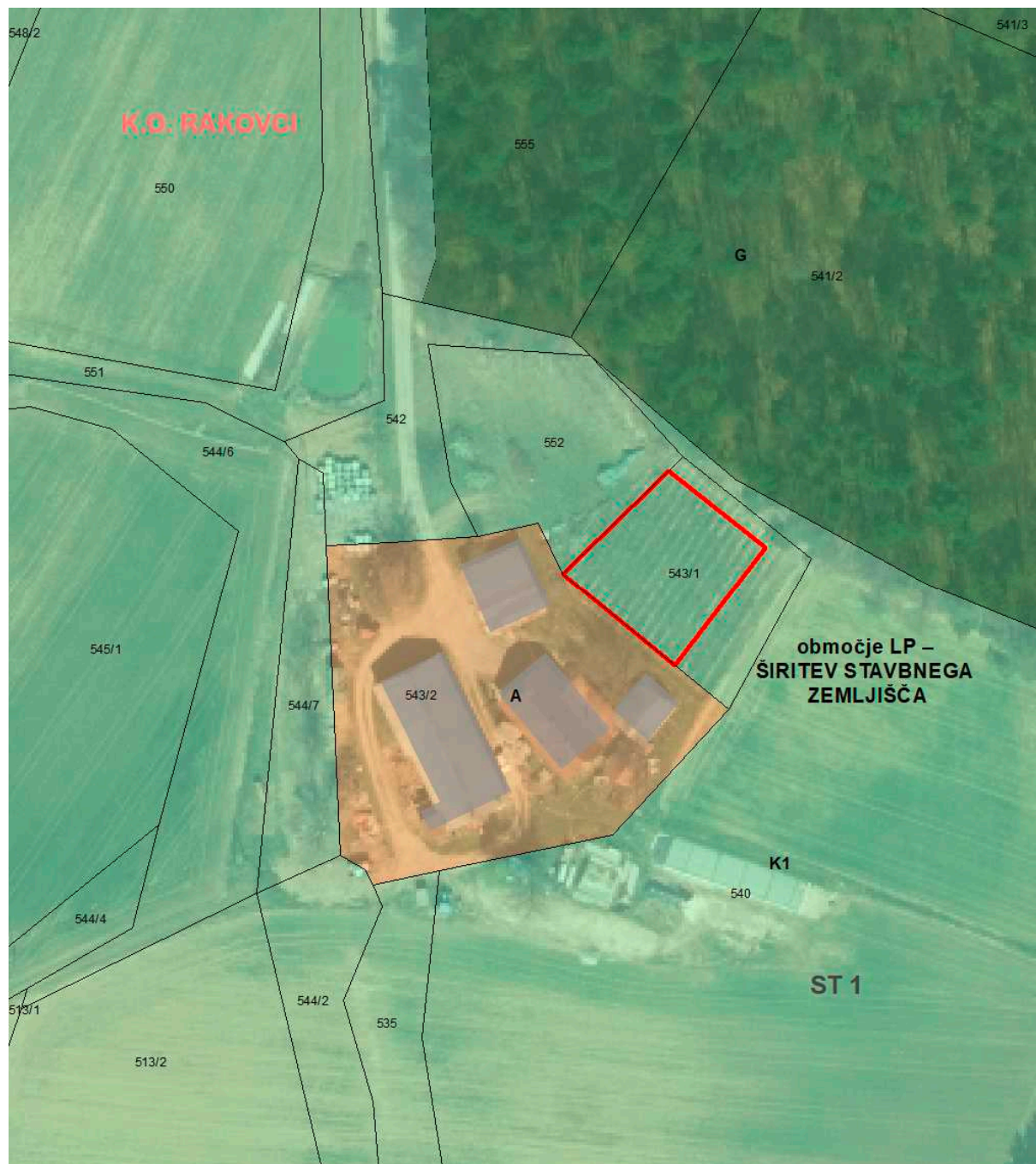


*Slika 5: Prikaz območja predlagane širitve oziroma povečanja stavbnega zemljišča območja posamične poselitve, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve.*

V predmetnem Elaboratu LP gre za povečanje oziroma širitev izvirnega območja LP ob obstoječi kmetiji, ki bo omogočala gradnjo oziroma umestitev predvidne prostorske ureditve v sklopu širitve obstoječe kmetije, zato predvidene prostorske ureditve ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske namenske rabe, saj slednih v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve ni. Prav tako v neposredni bližini obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kjer je predvidena gradnja predvidene prostorske ureditve, ni kmetijskih zemljišč z nižjimi bonitetami, zato njeno umeščanje na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ni mogoče. Predlagana širitev na območje LP predstavlja tudi najmanjši poseg v kompleks kmetijskih zemljišč in že obstoječe GERK, saj je obstoječa kmetija praktično iz vseh preostalih delov obdana z večjimi njivskimi površinami, zato poseganje na ta območja ni smiselno. Hkrati na izvirnem območju LP ni večjih nepozidanih stavbnih zemljišč, kamor bi lahko umestili predvideno prostorsko ureditev. **Kot je razvidno iz zgoraj navedenega, umestitev predvidene prostorske ureditve na zemljišča nekmetijske namenske rabe oziroma na kmetijska zemljišča nižjih bonitet ali območja nepozidanih stavbnih zemljišč ni možna, prav tako ni možna umestitev na drugo lokacijo, saj gre za povečanje izvirnega območja LP za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve, ki je ni mogoče prestaviti na drugo lokacijo z vidika funkcionalnosti obstoječe kmetije.**

*Preglednica 2: Opredelitev območja LP v OPN*

	Območje LP
<b>Povečanje obstoječega stavbnega zemljišča – NOVO STAVBNO ZEMLJIŠČE</b>	
<b>k.o.</b>	Rakovci
<b>parc.št.</b>	543/1
<b>Podrobnejša namenska raba prostora</b>	K1
<b>Enota urejanja prostora</b>	ST 1
<b>Režimi in varovanja</b>	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi) plazljivo območje (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov, zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov)
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	547,19
<b>Prostorski izvedbeni pogoji v OPN</b>	42. člen



*Slika 6: Prikaz območja LP na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*





*Slika 7: Prikaz območja LP in predvidene umestitve predvidene prostorske ureditve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*

## 5 NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE

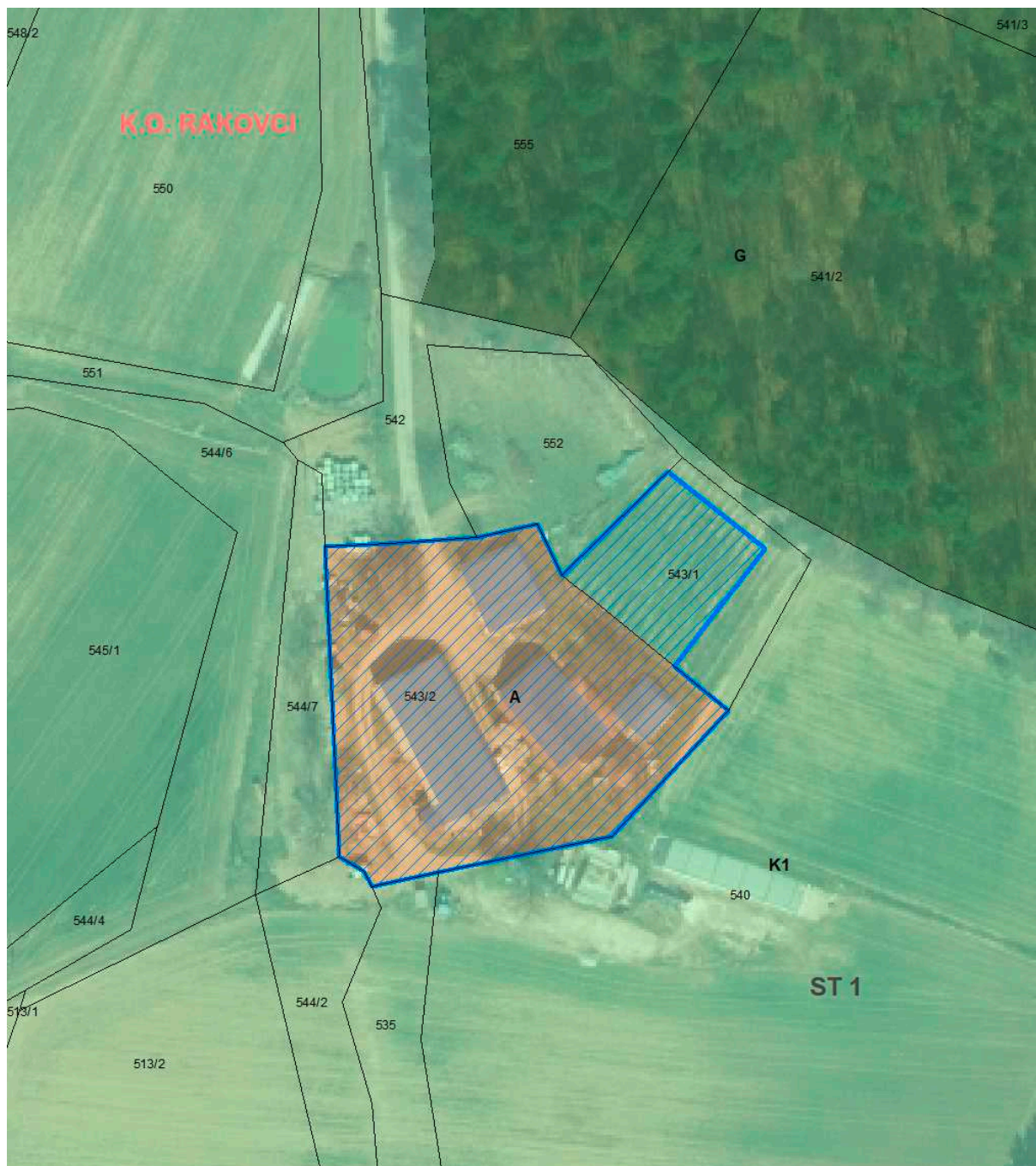
Z LP se izvorno območje LP določeno v OPN poveča, za manj kot 20 % in ne za več kot 600 m<sup>2</sup>, kar je skladno z 135. členom ZUreP-3.

Izvorno območje LP se preko instrumenta lokacijske preveritve poveča za 547,19 m<sup>2</sup> oziroma za 19,9 % velikosti izvirnega območja LP.

Novo območje posamične poselitve tako zajema območje veliko 3.296,93 m<sup>2</sup>.

*Preglednica 3: Opredelitev novega območja posamične poselitve v OPN*

	Novo območje posamične poselitve
k.o.	Rakovci
parc.št.	543/1, 543/2
Podrobnejša namenska raba prostora	A
Enota urejanja prostora	ST 1
Režimi in varovanja	erozijsko območje (zahtevnejši zaščitni ukrepi) plazljivo območje (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov, zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov)
Površina (m <sup>2</sup> )	3.296,93
Prostorski izvedbeni pogoji v OPN	42. člen

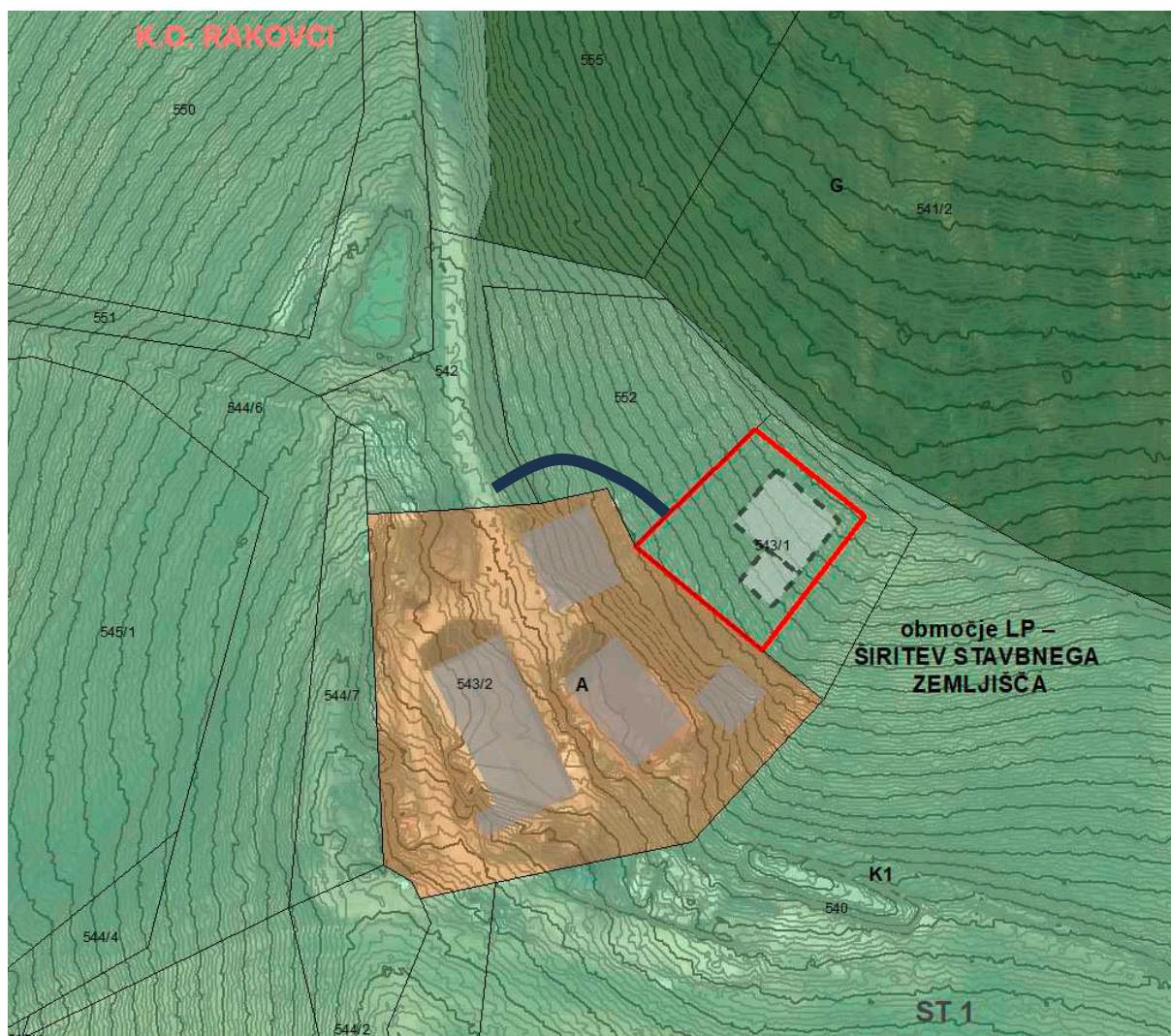


*Slika 8: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu.*



## 6 DOSTOP IN KOMUNALNA OPREMLJENOST

Za dostop do območja LP se bo uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvirnem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih zemljišč nad kmetijo, ki se navezuje neposredno na javno pot (šifra odseka 802143). Se pravi za predvideno prostorsko ureditev ne bo potrebno urediti novega oziroma dodatnega dostopa, saj se bo za dostop uporabljal oziroma dodatno uredil obstoječi dostop do obstoječega kmetijskega zemljišča, ki se nahaja na območju LP. Ureditev dostopne poti neposredno iz dvorišča kmetije namreč, zaradi samega naklona terena ni mogoča.



*Slika 9: Prikaz obstoječega dovoza do kmetijskega zemljišča na območju novega območja posamične poselitve na izseku iz OPN in digitalnem ortofoto načrtu, s prikazom plastnic terena.*





*Slika 10: Slika obstoječega dovoza do kmetijskega zemljišča na območju novega območja posamične poselitve.*



*Slika 11: Slika terena, ki onemogoča dostopa do območja LP iz izvornega območja LP.*

Do območja LP in do obstoječih objektov na kmetiji je speljana tudi vsa, na območju dostopna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, komunikacije). Javnega kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju ni, zato se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda, za potrebe predvidene prostorske ureditve, urejalo v skladu s določili 5. in 44. člena OPN, kjer je navedeno, da se na območjih, kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, odvod komunalnih odplak rešuje v skladu z veljavnimi predpisi.

Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve.

## 7 VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU

Izvirno območje LP in območje LP se nahajata na **erozijskem območju**, kjer se morajo izvajati zahtevnejši zaščitni ukrepi. Gre za območje Slovenskih goric, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi dolinami. V skladu z določili OPN iz 48. člena se mora na erozijskih območjih pri gradnji večjih objektov in posegih na obstoječih objektih urediti ustrezna odvodnja meteornih voda, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Pri gradnji objektov in pri drugih posegih na nagnjenih zemljiščih, ki mejijo na stavbna zemljišča, se v sklopu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi izdanega vodnega soglasja, po potrebi izvedejo geomehanske raziskave za širše območje nameravanega posega in izdela geomehansko poročilo. Glede na geomehansko poročilo se po potrebi izdela tudi projekt sanacije, s katerim se preprečijo vplivi nameravane gradnje na sosednja zemljišča.

V fazi pridobivanja mnenj na Elaborat LP je bilo s strani Direkcije RS za vode (dopis št. 35028-30/2024-2 z dne 4.4.2024) ugotovljeno, kot je že uvodoma bilo zapisano, da območje, ki je predmet LP poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in na **plazljivo območje** z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov. Na erozijskem in plazljivem območju se v skladu s predpisi ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, predvsem npr. z zadrževanjem voda, gradnjo teras ali drugimi posegi, ki bi lahko pospešili njegovo zamakanje ali razbremenili podnožje zemljišča. Na erozijskem območju je prepovedano nenadzorovano zbiranje in odvajanje zbranih vod po erozivnih in plazljivih zemljiščih. Ugotovljeno je bilo, da se najbližji občasni vodotok nahaja približno 40 m stran od lokacije LP.

Glede na ugotovitve Direkcije RS za vode je bilo potrebno Elaborat LP pred izdajo njihovega mnenja o ustreznosti Elaborata LP, dopolniti z **geološko-geomehanskim poročilom** v katerem se je morala podrobneje analizirati dejanska stopnja ogroženosti širšega območja in posledično sprejemljivost načrtovanega posega na predlagani lokaciji, ter podati pogoji za gradnjo in ureditev odvodnje. Za potrebe dopolnitve Elaborata LP je tako bilo izdelano geološko-geomehansko poročilo z naslovom *Geomehansko poročilo 1425-1 »o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskega objekta, z oceno o dejanski erozijski ogroženosti terena in*

*predlogi odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda na parc. št. 543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)«, ki je priloženo kot priloga predmetnega Elaborata LP. Iz omenjenega geomehanskega poročila izhaja, da ob pregledu predmetne lokacije in obstoječih objektov niso bili zaznani kakšni znaki, ki bi kazali na kakšne erozijske vplive okolišnjega terena, zato izdelovalci geomehanskega poročila menijo, da je teren na predmetni lokaciji stabilen, prav tako se z bodočim gradbenim posegom ne bo ogrožala erodibilna stabilnost terena in stabilnost obstoječih in novih objektov. Ocenjuje se, da so erozijski procesi zanemarljivi. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal ter predvideno višinsko zasnovo objekta na obravnavani lokaciji ni pričakovati posebnih težav s talnimi vodami. Za morebitne zaledne vode bo potrebno ob temeljih vkopanih delov objekta le vgraditi ustrezne cevne drenaže s filterskim zasipom in gravitacijskim izpustom. Ob geomehanskem pregledu temeljnih tal je bilo ugotovljeno, da so tala na obravnavanem območju homogena in dobro nosilna. Precejne ali podtalne vode niso bile zasledene. Točna sestava temeljnih tal pa se bo ugotovila neposredno ob izkopu za objekt, ob morebitnih posebnostih tal pa se bodo podala dodatna navodila in predlogi iz strani pooblaščenega geomehanika. Glede na ugotovljeno sestavo temeljnih tal, konfiguracijo terena ter predvideno višinsko in konstrukcijsko zasnovo objekta je v obravnavanem primeru smiselna izbira plitvega temeljenja objekta. Temeljenje stanovanjskega objekta bo izvedeno na AB pasovni temeljih ali AB temeljni plošči debeline 20-25 cm. Pod AB temeljno ploščo objekta je potrebno vgraditi gramozno blazino v min. debelini 50 cm. Pasovni temelji se lahko zbetonirajo neposredno na raščena temeljna tla, pod pogojem da so le ta ustrezne nosilnosti. Izdelovalec geomehanskega poročila ob pregledu širšega in ožjega območja meni, da je teren na sami mikrolokaciji predmetne gradnje objekta pri danih pogojih iz geomehanskega poročila stabilen, prav tako niso zaznali v širši okolici kakšne erodibilnosti in nestabilnosti območja ali kakšnih drugih posebnosti terena. Menijo da se z predvidenim posegom v okolje z izgradnjo objekta, ne bodo povečali škodljivi vplivi na okolje. Glede na sestavo in vrsto zemljine se povzame koeficient propustnosti tal  $1 \times 10^{-6}$  do  $8$  m/s (glinasto meljno peščena zemljina). Sposobnost zemljine za ponikanje vod je na območju nekoliko slabše, zato za odvodnjavanje meteornih voda iz strehe in utrjenih površin ob objektu, predlaga izvedba rezervoarja vode za kasnejšo uporabo, primernega volumna. Kanalizacijski sistem mora biti izveden vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Odpadne fekalne vode iz novega stanovanjskega objekta se bodo odvodnjavale v obstoječo greznico starega objekta, oz. se bo po potrebi izvedla biološka mala čistilna naprava MČN. Meteorne padavinske vode iz strehe in utrjenih površin ob objektu pa se bodo odvodnjavale preko peskolovov in lovilca olj v rezervoar deževnice za kasnejšo uporabo, ki bo lociran pod objektom. Morebitni višek meteorne vode pa se bo prelival razpršeno po terenu brežine pod objektom. V nobenem primeru pa se ne sme meteornih, drenažnih in odpadnih vod spuščati nekontrolirano po terenu ob objektu, ker lahko imajo negativen vpliv na stabilnost okolice in objekta. Na podlagi vsega navedenega izdelovalci geomehanskega poročila ocenjujejo, da so erozijski procesi na obravnavanem območju zanemarljivi oz. jih praktično ni ter da ob upoštevanju dejanskega in zatečenega stanja na terenu, podanih pogojih temeljenja objekta, ureditve odvodnjavanja drenažnih, odpadnih in meteornih voda ter veljavnih predpisov ni ovir za umeščanje predlagane prostorske ureditve v prostor.*

Vse navedeno se bo za predlagano prostorsko ureditev upoštevalo v fazi priprave projektne dokumentacije, v sklopu katere se bo s strani pristojnega organa pridobilo tudi projektne pogoje oz. mnenja.

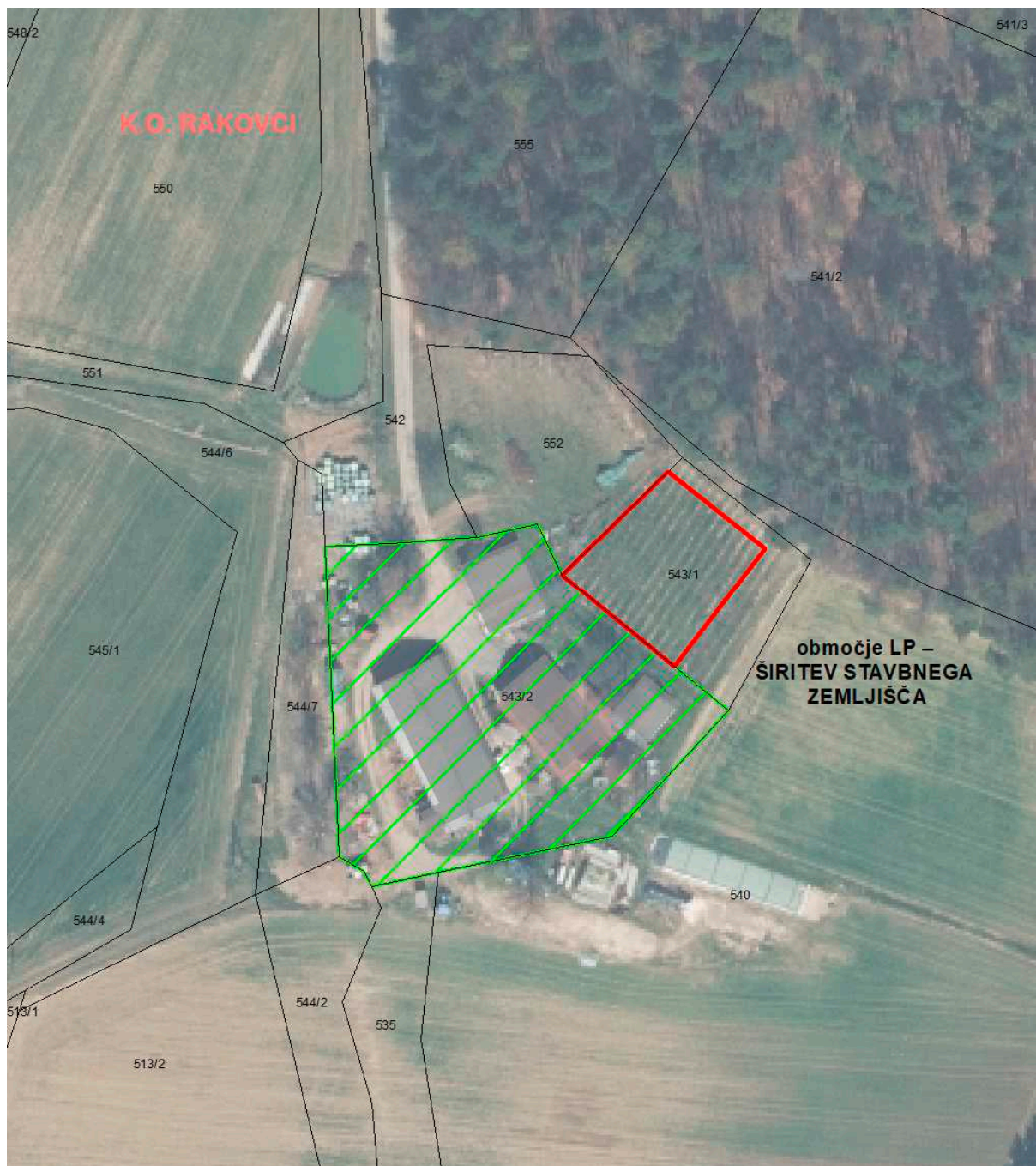
Drugih območij varovanj in omejitev na obravnavanem območju ni.

## **8 ZEMLJIŠKOKATASTRSKI PRIKAZ**

Za pripravo Elaborata LP je bil uporabljen podatek o zemljiških parcelah iz katastra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: KN), ki je bil prevzet iz gradiva tehnične posodobitve OPN, ki je objavljeno v Prostorsko informacijskem sistemu. Natančnost mej zemljiških parcel v podatku KN ni določena.

Točen položaj mej v naravi se lahko ugotovi le z ureditvijo mej, ki pa je predvidena v fazi izdelave geodetskega načrta za potrebe priprave projektne dokumentacije za predlagano prostorsko ureditev v okviru širitve kmetije.





*Slika 12: Prikaz izvornega območja LP in območja LP na digitalnem ortofoto načrtu in KN (18.6.2023).*

## 9 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUreP-3

Občina Sveti Tomaž ima **sprejet OPN**, kjer je obstoječe območje posamične poselitve oziroma tako imenovano izvirno območje LP, po ZPNačrt-u in Pravilniku opredeljeno kot območje razpršene poselitve v odprtem prostoru, z oznako A, znotraj enote urejanja prostora z oznako ST 1. Glede na določilo 280. člena ZUreP-2 se obravnava območje avtohtone razpršene poselitve, opredeljeno v OPN, šteje za območje posamične poselitve. Prav tako ima Občina Sveti Tomaž sprejet **Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve** v Občini Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 12/21) in zagotovljenega **občinskega urbanista**. Iz zapisanega je razvidno, da Občina Sveti Tomaž izpolnjuje vse pogoje, ki jih določa ZUreP-3 za izvedbo postopka LP.

Utemeljitev skladnosti predmetne LP z določili 32. in 135. člena ZUreP-3 je razvidna iz spodnje Preglednice 4 in 5.

Preglednica 4: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 32. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Dopušča se povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju.	<b>DA.</b> Obstoječe območje posamične poselitve, kot je razvidno iz predhodnih poglavij Elaborata LP, izpolnjuje vse zakonske zahteve, ki preko instrumenta LP omogočajo njeno povečanje. Na obstoječem območju stavbnega zemljišča posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski, kmetijsko-gospodarski in drugi spremljajoči objekti. Na območju LP je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, kot dopolnitev obstoječega območja posamične poselitve in tudi kot dopolnitev obstoječe dejavnosti (kmetijstvo), kar bo omogočalo njen obstoj in nadaljnji razvoj. Dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP je skladna z določili strateškega dela OPN, med drugim tudi z določili v <u>19. in 22. členu</u> OPN. V 19. členu OPN je med drugim zapisano »Kot območje razpršene poselitve je definirano celotno območje občine, saj so posamične domačije, ki jih ni možno vključiti v strnjene dele naselij razporejene po celotni občini. Tako v gričevnatem delu, kot v dolinah potokov je razpršena poselitev avtohtoni vzorec poselitve.«. Nadalje je v 22. členu OPN, ki opredeljuje ohranjanje razpršene poselitve navedeno »Ohranja se razpršena poselitev z možnostjo nadaljnjega razvoja, z

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi središči. Ker je občina Sveti Tomaž izrazito demografsko ogrožena in so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine, tudi v avtohtoni razpršeni poselitvi.«</p> <p>Prav tako je dopolnitev oziroma zaokrožitev obstoječega območja posamične poselitve na območju LP, za potrebe umestitve predvidene prostorske ureditve, skladna tudi z določili izvedbenega dela OPN. <u>42. členu</u> OPN opredeljuje dopustne objekte na območju površin posamične poselitve, med katerimi so našteje tudi enostanovanjske stavbe, kamor sodi predvidena prostorska ureditev in pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja objektov na območjih posamične poselitve. V slednjih je med drugim navedeno tudi, da se pri umeščanju novih objektov upošteva tipologija zazidave, objekte se locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Vse navedeno je bilo pri umeščanju oziroma oblikovanju novega stavbnega zemljišča posamične poselitve v okviru območja LP ustrezno upoštevano. Glede na to, da gre za območje posamične poselitve, ki ima gručasto zasnovo, brez gradbene linije, se je z umeščanjem območja LP upoštevala obstoječa tipologija zazidave in obstoječi objekti. Prav tako sta predvidena prostorska ureditev in območje LP bila v prostor umeščena na podlagi upoštevanja terenskih razmer (naklon, dostop, ipd.), zagotavljanja oziroma ohranjanja osončenosti obstoječih in predvidenih objektov ter ob upoštevanju obstoječega dovoza oziroma dostopne poti do območja LP.</p>
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<p><b>DA.</b></p> <p>Za predvideno prostorsko ureditev, bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve v odprtem prostoru, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</p> <p>Med drugim je v <u>42. členu</u> izvedbenega dela OPN, kot je bilo delno pojasnjeno že v prejšnjem odstavku, ki v b) točki opredeljuje tudi lego, velikost in oblikovanje</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>objektov v drugem odstavku navedeno, da se pri umeščanju novih objektov upošteva tipologija zazidave, objekte se locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Na eni parceli se upošteva gradbena linija obstoječih objektov. Stanovanjske objekte se locira bliže k cesti, kmetijske objekte ter nezahtevne, enostavne, pomožne in pripadajoče objekte pa prednostno v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele. Vse navedeno je bilo pri širitvi obstoječega območja posamične poselitve na območju LP in umeščanju predvidene prostorske ureditve v prostor upoštevano. Predvidena prostorska ureditev je namreč predvidena v neposredni bližini obstoječega območja posamične poselitve, ki ima gručasto zasnovo, brez gradbene linije, zato se je z umeščanjem območja LP upoštevala obstoječa tipologija zazidave in obstoječi objekti. Prav tako sta predvidena prostorska ureditev in območje LP bila v prostor umeščena na podlagi upoštevanja terenskih razmer, zagotavljanja oziroma ohranjanja osončenosti obstoječih objektov ter ob upoštevanju obstoječega dovoza. Hkrati bodo v fazi projektiranja predvidene prostorske ureditve upoštevana tudi ostala določila 42. člena OPN, ki se nanašajo na urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov npr. odmiki, oblikovanje objektov, ipd., zaradi česar se bo ohranil obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Prav tako pri predmetni širitvi izvirnega območja LP nove površine stavbnih zemljišč ne presegajo obseg obstoječih stavbnih zemljišč. Z upoštevanjem vsega navedenega se ohranjajo značilnosti poselitvenega vzorca in sam namen posamične poselitve, hkrati pa območje ne prerašča v večje poselitveno območje.</p>
Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<p><b>DA.</b></p> <p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, saj so obstoječi objekti na kmetiji priključeni na vodovodno omrežje, električno omrežje in komunikacijsko omrežje. Glede na to, da na območju ni izgrajenega kanalizacijskega omrežja se bo odvajanje in čiščenje odpadnih voda urejalo v</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>skladu z določili 5. in 44. člena OPN. V omenjenih členih je navedeno, da se na območjih, kjer kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, odvod komunalnih odplak rešuje v skladu z veljavnimi predpisi.</p> <p>Glede na to, da se območje LP nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov na kmetiji, ki imajo izvedene vse razpoložljive priključke gospodarske javne infrastrukture, ne bo težav z zagotavljanjem in umeščanjem novih priključkov razpoložljive gospodarske javne infrastrukture za potrebe gradnje predvidene prostorske ureditve. Kot dostop do območja LP se bo za predvideno prostorsko ureditev uporabila obstoječa dostopna pot, ki se uporablja kot dostopna pot do obstoječih objektov na izvornem območju LP in v nadaljevanju do obstoječih kmetijskih zemljišč nad kmetijo, ki se navezuje neposredno na javno pot (šifra odseka 802143). Se pravi za predvideno prostorsko ureditev ne bo potrebno urediti novega oziroma dodatnega dostopa, saj se bo za dostop uporabljal oziroma dodatno uredil obstoječi dostop do obstoječega kmetijskega zemljišča, ki se nahaja na območju LP. Ureditev dostopne poti neposredno iz dvorišča kmetije namreč, zaradi samega naklona terena ni mogoča. Ureditev novega dovoza tako ni predvidena, saj se bo za dostop uporabljal oziroma nadgradil obstoječi dovoz na kmetijska zemljišča.</p>
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča.	<p><b>DA.</b></p> <p>Povečanje obstoječega območja posamične poselitve omogočajo fizične lastnosti zemljišča, saj gre za rahlo nagnjen teren, ki omogoča gradnjo objektov, brez večjih tehničnih omejitev, zaradi naklona terena in je dostopno preko obstoječe dostopne poti. Prav tako na območju LP ni vodov gospodarske javne infrastrukture, ki bi se jim bilo potrebno umikati. Z vidika samih fizičnih lastnosti zemljišča torej ni ovir za povečanje obstoječega območja posamične poselitve.</p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<p><b>DA.</b></p> <p>Z predvidenim povečanjem območja posamične poselitve ter predvidenimi ureditvami na območju LP se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj gradnja predvidene prostorske ureditve ob obstoječem območju posamične poselitve na kmetiji, kjer tovrstni objekti že</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	obstajajo, ne bosta povzročala emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd..
Načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<p><b>DA.</b></p> <p>Izvirno območje LP ter območje LP se nahajata na <b>erozijskem območju</b>, kjer se morajo izvajati zahtevnejši zaščitni ukrepi. Gre za območje Slovenskih goric, za katere je značilen gričevnat teren z vmesnimi dolinami. V skladu z določili OPN iz <u>48. člena</u> se mora na erozijskih območjih pri gradnji večjih objektov in posegih na obstoječih objektih urediti ustrezna odvodnja meteornih voda, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Pri gradnji objektov in pri drugih posegih na nagnjenih zemljiščih, ki mejijo na stavbna zemljišča, se v sklopu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi izdanega vodnega soglasja, po potrebi izvedejo geomehanske raziskave za širše območje nameravanega posega in izdela geomehansko poročilo. Glede na geomehansko poročilo se po potrebi izdela tudi projekt sanacije, s katerim se preprečijo vplivi nameravane gradnje na sosednja zemljišča.</p> <p>V fazi pridobivanja mnenj na Elaborat LP je bilo s strani Direkcije RS za vode (dopis št. 35028-30/2024-2 z dne 4.4.2024) ugotovljeno, kot je že uvodoma bilo zapisano, da območje, ki je predmet LP poseže na erozijsko ogroženo območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in na plazljivo območje z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov. Na erozijskem in plazljivem območju se v skladu s predpisi ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, predvsem npr. z zadrževanjem voda, gradnjo teras ali drugimi posegi, ki bi lahko pospešili njegovo zamakanje ali razbremenili podnožje zemljišča. Na erozijskem območju je prepovedano nenadzorovano zbiranje in odvajanje zbranih vod po erozivnih in plazljivih zemljiščih. Ugotovljeno je bilo, da se najbližji občasni vodotok nahaja približno 40 m stran od lokacije LP.</p> <p>Glede na ugotovitve Direkcije RS za vode je bilo potrebno Elaborat LP pred izdajo njihovega mnenja o ustreznosti Elaborata LP, dopolniti z geološko-</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>geomehanskim poročilom v katerem se je morala podrobneje analizirati dejanska stopnja ogroženosti širšega območja in posledično sprejemljivost načrtovanega posega na predlagani lokaciji, ter podati pogoji za gradnjo in ureditev odvodnje. Za potrebe dopolnitve Elaborata LP je tako bilo izdelano geološko-geomehansko poročilo z naslovom Geomehansko poročilo 1425-1 »o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskega objekta, z oceno o dejanski erozijski ogroženosti terena in predlogi odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda na parc. št. 543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)«, ki je priloženo kot priloga predmetnega Elaborata LP. Iz omenjenega geomehanskega poročila izhaja, da ob pregledu predmetne lokacije in obstoječih objektov niso bili zaznani kakšni znaki, ki bi kazali na kakšne erozijske vplive okolišnjega terena, zato izdelovalci geomehanskega poročila menijo, da je teren na predmetni lokaciji stabilen, prav tako se z bodočim gradbenim posegom ne bo ogrožala erodibilna stabilnost terena in stabilnost obstoječih in novih objektov. Ocenjuje se, da so erozijski procesi zanemarljivi. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal ter predvideno višinsko zasnovo objekta na obravnavani lokaciji ni pričakovati posebnih težav s talnimi vodami. Za morebitne zaledne vode bo potrebno ob temeljih vkopanih delov objekta le vgraditi ustrezne cevne drenaže s filterskim zasipom in gravitacijskim izpustom. Ob geomehanskem pregledu temeljnih tal je bilo ugotovljeno, da so tala na obravnavanem območju homogena in dobro nosilna. Precejne ali podtalne vode niso bile zasledene. Točna sestava temeljnih tal pa se bo ugotovila neposredno ob izkopu za objekt, ob morebitnih posebnostih tal pa se bodo podala dodatna navodila in predlogi iz strani pooblaščenega geomehanika. Glede na ugotovljeno sestavo temeljnih tal, konfiguracijo terena ter predvideno višinsko in konstrukcijsko zasnovo objekta je v obravnavanem primeru smiselna izbira plitvega temeljenja objekta. Temeljenje stanovanjskega objekta bo izvedeno na AB pasovni temeljih ali AB temeljni plošči debeline 20-25 cm. Pod AB temeljno ploščo objekta je potrebno vgraditi gramozno blazino v min. debelini 50 cm.</p>

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	<p>Pasovni temelji se lahko zbetonirajo neposredno na raščena temeljna tla, pod pogojem da so le ta ustrezne nosilnosti. Izdelovalec geomehanskega poročila ob pregledu širšega in ožjega območja meni, da je teren na sami mikrolokaciji predmetne gradnje objekta pri danih pogojih iz geomehanskega poročila stabilen, prav tako niso zaznali v širši okolici kakšne erodibilnosti in nestabilnosti območja ali kakšnih drugih posebnosti terena. Menijo da se z predvidenim posegom v okolje z izgradnjo objekta, ne bodo povečali škodljivi vplivi na okolje. Glede na sestavo in vrsto zemljine se povzame koeficient propustnosti tal 1x10<sup>-6</sup> do 8 m/s (glinasto meljno peščena zemljina). Sposobnost zemljine za ponikanje vod je na območju nekoliko slabše, zato za odvodnjavanje meteornih voda iz strehe in utrjenih površin ob objektu, predlaga izvedba rezervoarja vode za kasnejšo uporabo, primernega volumna. Kanalizacijski sistem mora biti izveden vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Odpadne fekalne vode iz novega stanovanjskega objekta se bodo odvodnjavale v obstoječo greznico starega objekta, oz. se bo po potrebi izvedla biološka mala čistilna naprava MČN. Meteorne padavinske vode iz strehe in utrjenih površin ob objektu pa se bodo odvodnjavale preko peskolovov in lovilca olj v rezervoar deževnice za kasnejšo uporabo, ki bo lociran pod objektom. Morebitni višek meteorne vode pa se bo prelival razpršeno po terenu brežine pod objektom. V nobenem primeru pa se ne sme meteornih, drenažnih in odpadnih vod spuščati nekontrolirano po terenu ob objektu, ker lahko imajo negativen vpliv na stabilnost okolice in objekta. Na podlagi vsega navedenega izdelovalci geomehanskega poročila ocenjujejo, da so erozijski procesi na obravnavnem območju zanemarljivi oz. jih praktično ni ter da ob upoštevanju dejanskega in zatečenega stanja na terenu, podanih pogojih temeljenja objekta, ureditve odvodnjavanja drenažnih, odpadnih in meteornih voda ter veljavnih predpisov ni ovir za umeščanje predlagane prostorske ureditve v prostor.</p> <p>Vse navedeno se bo za predlagano prostorsko ureditev upoštevalo v fazi priprave projektne dokumentacije, v</p>



Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 32. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
	sklopu katere se bo s strani pristojnega organa pridobilo tudi projektne pogoje oz. mnenja. Drugih pravnih režimov na območju LP ni. Predvideno povečanje obstoječega območja posamične poselitve ter gradnja predvidene prostorske ureditve bo izvedena v skladu z določili prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v OPN, zaradi česar bo skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami na območju, saj so le te v OPN in pri pripravi Elaborata LP bile upoštevane.

Preglednica 5: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in utemeljitev skladnosti z določili 135. člena ZUreP-3

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na določila 135. člena ZUreP-3	
Kriteriji	Utemeljitev skladnosti
Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se upošteva tudi fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.	<b>DA.</b> Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi in omejitve na območju, ki so bili že opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3 in v posameznih poglavjih Elaborata LP.
Z LP se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 %, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m <sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.	<b>DA.</b> Velikost novega stavbnega zemljišča se ne poveča za več kot 20 % glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN in ne presega velikosti 600 m <sup>2</sup> . Na račun izvedene širitve izvirnega območja posamične poselitve pa se le-to poveča za cca. 19,9 %, kar je skladno z določili 135. člena ZUreP-3.

## 10 LITERATURA IN PODATKOVNI VIRI

### LITERATURA

- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-3] (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Zakon o urejanju prostora [ZUreP-2] (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve ([http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni\\_dokumenti/priporocila/priporocila\\_lokaijska\\_preveritev.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/priporocila_lokaijska_preveritev.pdf))
- Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri katerih občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (št. 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž št. 4/11, 6/14, 17/20 in 24/23)

### PODATKOVNI VIRI




- podatki o namenski rabi prostora in enotah urejanja prostora iz OPN ([https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni del/prostorskiakti/pregled\\_prostorskih\\_aktov.xhtml](https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni%20del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml))
- podatki o zemljiškem katastru, katastru stavb, gospodarski javni infrastrukturi, mejah katastrskih občin, digitalnih ortofoto načrtov (<https://www.e-prostor.gov.si/>)
- podatek o erozijsko ogroženih območjih in plazljivih območjih (<http://www.evode.gov.si/podatki/>)
- podatek o dejanski rabi zemljišč in hidromelioracijah (<https://rkg.gov.si/>)

## II. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izvirnega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
2. Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta	M1:1.000
4. Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP	M1:1.000
5. Prikaz pravnih režimov na območju LP	M1:1.000
6. Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru	M1:1.000



**Legenda:**

-  kataster stavb  
 zemljiški kataster  
 izvorno območje LP

**ST 1** enota urejanja prostora

## OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- A - površine razpršene poselitve

## OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

-  K1 - najboljša kmetijska zemljišča

## OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

-  G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega  
stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del  
parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščeni prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

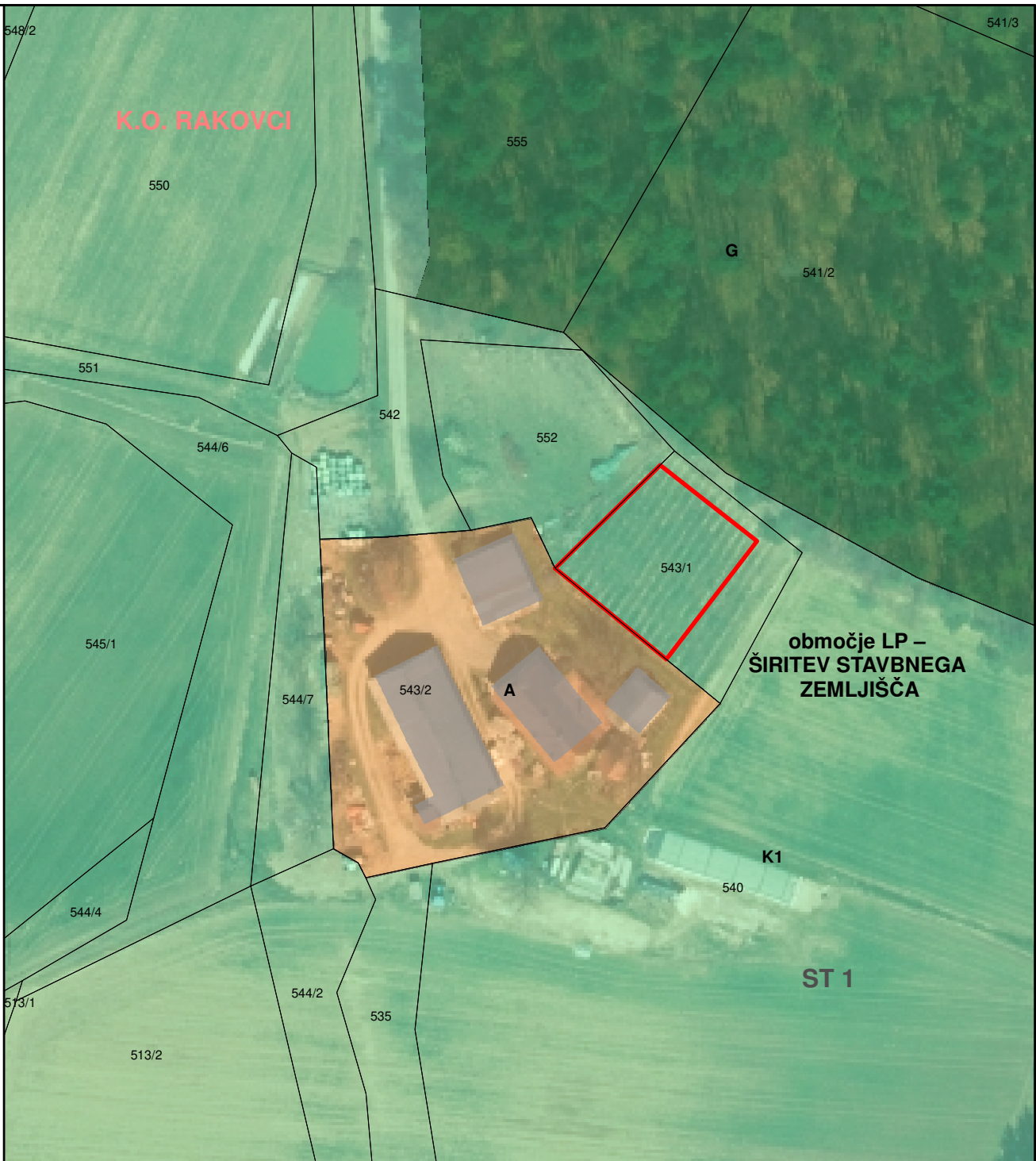
**Grafični prikaz:**

Prikaz izvornega območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

Št. naloge:  
LP 1/24

**Datum:**  
marec 2024

**Merilo:**  
1:1.000




**Legenda:**


 kataster stavb

 zemljiški kataster

 območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

 ST 1 enota urejanja prostora


**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

 A - površine razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

 K1 - najboljša kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

 G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Prikaz območja LP na izseku iz občinskega prostorskega načrta

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024


Merilo:  
1:1.000




**Legenda:**


 kataster stavb

 zemljiški kataster

 novo območje posamične poselitve

 enota urejanja prostora


**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

 A - površine razpršene poselitve

**OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

 K1 - najboljša kmetijska zemljišča

**OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**

 G - gozdna zemljišča

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024

Merilo:  
1:1.000






**Legenda:**

 kataster stavb

 zemljiški kataster

 izvorno območje LP

 območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

**Naloga:**

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

**Izdelovalec:**



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

**Pooblaščen prostorski načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

**Grafični prikaz:**

Izsek iz katastra nepremičnin (GURS, 18.6.2023) za parcele na območju LP

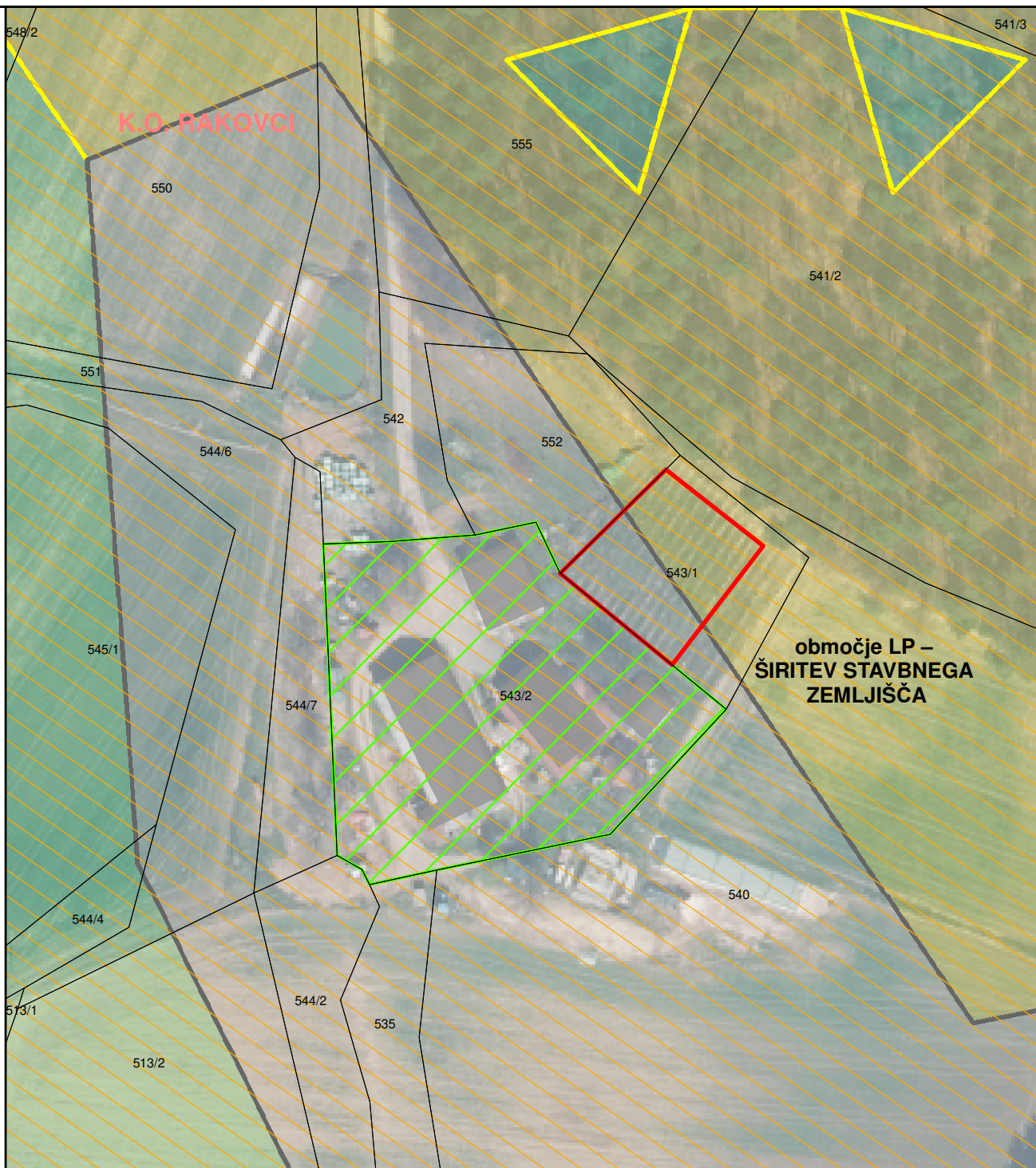
**Sodelavci:**

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024

Merilo:  
1:1.000



#### Legenda:

- |  |   |
|--|---|
|  kataster stavb                           |  erozijsko območje - zahtevnejši zaščitni ukrepi |
|  zemljiški kataster                       |  zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov      |
|  izvorno območje LP                       |  zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov       |
|  območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA |  majhna verjetnost pojavljanja plazov            |

#### Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

#### Izdelovalec:



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

#### Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

#### Grafični prikaz:

Prikaz pravnih režimov na območja LP

#### Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:

LP 1/24

Datum:

marec 2024, maj 2024

Merilo:

1:1.000





#### Legenda:

kataster stavb

zemljiški kataster

območje LP - ŠIRITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

predvidena prostorska ureditev

**ST 1** enota urejanja prostora

#### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

A - površine razpršene poselitve

#### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1 - najboljša kmetijska zemljišča

#### OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G - gozdna zemljišča

#### Naloga:

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele 543/1 v k.o. 281 – Rakovci

#### Izdelovalec:

**ZEU**

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

#### Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Alenka ŠUMAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.  
ZAPS 1535 KA

#### Grafični prikaz:

Prikaz območja LP z načrtovano ureditvijo v prostoru

#### Sodelavci:

Barbara BABIČ FEKONJA, univ.dipl.geog.  
Tadeja MADJAR STANJKO, univ.dipl.inž.arh.  
Urška KOCIPER

Št. naloge:  
LP 1/24

Datum:  
marec 2024

Merilo:  
1:1.000

### III. PRILOGE

- Mnenje Kmetijsko svetovalne službe

Priloga 1:

**OBRAZEC UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**

**OBČINA: SVETI TOMAŽ**

VSEBINA	PODATKI
1.Zaporedna številka posega	Pobuda št. / Rakovci Parcele, 543/1, 552, k.o. 281 - Rakovci
2.KMG-MID	100321310
3.Podatki o kmetijskem gospodarstvu	
a) površina zemljišča	OBDEL. ZEMLJA (KZU): 16,66 ha GOZD: cca 3 ha DRUGE POVRŠINE: 0,30 ha (stavbna zemljišča)
b) stalež živine, pridelek	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teleta do 6 mesecev starosti 1 glava</li><li>- Govedo od 6 – 12 mes. 6 glav</li><li>- Govedo 1 – 2 leti 6 glav</li><li>- Govedo nad 2 leti 13 glav</li><li>- Prašiči, kmečka reja 3 glave</li><li>- Kokoši, kmečka reja 11 glav</li></ul> <p>V letu 2023 so iz kmetije prodali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 70.000 kg mleka</li><li>- 6 glav mladega pitanega goveda</li><li>- 2 izločeni kravi</li><li>- 25 t koruznega zrnja</li></ul>
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	<p>Kmetija ima stari goveji hlev skupaj s hlevom za prašiče in skladišči za kmetijske pridelke v izmeri okrog 170 m<sup>2</sup> in strojno lopo v izmeri okrog 140 m<sup>2</sup>. Zmogljivosti hlevov ustrezajo trenutnemu staležu živali. Na kmetiji so tudi spremljajoči objekti za skladiščenje krme in organskih gnojil.</p> <p>Kmetija je relativno dobro opremljena s stroji za razvoj organskih gnojil, osnovno pripravo tal, nego posevkov in spravilo krme s travinja. Storitve spravila pridelkov z njiv najemajo v okviru medsosedske pomoči.</p>
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	Trenutni nosilec kmetijskega gospodarstva je zaposlen na kmetiji in pokojninsko in invalidsko zavarovan iz te dejavnosti, pri delu pa mu pomaga še žena, ki je zaposlena izven kmetije in dva sina, ki sta tudi zaposlena izven kmetije. Na kmetiji živita še oče in mati nosilca dejavnosti, ki sta upokojena.

	<p>Kot naslednik kmetije je predviden sin, ki bi si zaradi tega rad zgradil stanovanjsko hišo na delu parcel za katere se podaja pobuda za spremembo namembnosti..</p> <p>Po obsegu površin in proizvodnji kmetija spada med srednje kmetije na tem območju. Ukvarjajo se s pridelavo mleka, pitanjem govedi in pridelavo krme za živino.</p> <p>Glede na obseg zemljišč in proizvodnje, bi kmetija lahko zagotavljala največ eno delovno mesto.</p>
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Nosilec kmetijske dejavnosti in družinski člani kmetije nimajo registriranih dopolnilnih dejavnosti na kmetiji
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	Predviden objekt na obravnavanem zemljišču je enostanovanjska hiša v približni tlorisni izmeri 120 m <sup>2</sup> s pripadajočim dovozom in dvoriščem
b) utemeljenost naložbe	<p>Na kmetiji v obstoječi stanovanjski hiši živijo že tri generacije. Sin nosilca kmetijske dejavnosti ima namen v doglednem času prevzeti kmetijo. Zaradi prostorske stiske v hiši, želi zgraditi lastno stanovanjsko hišo.</p> <p>Menim, da je s tega vidika sprememba rabe prostora utemeljena.</p>
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetije	<p>Na osnovi terenskega ogleda in pregleda stanja na aplikacijah (PISO portal, GERK wiever) ugotavljam, da je zemljišče, za katerega je dana pobuda za spremembo namembnosti, v naravi delno travnik, delno pa vinograd – samorodnica (vrsta rabe 1240). Dela obeh parcel za katerega se predlaga sprememba namena rabe, ležita severovzhodno od obstoječega kompleksa stavbnega zemljišča kmetije.</p> <p>Zemljišče, v katerega bi naj posegali, v preteklosti bilo meliorirano ali komasirano in ni del večjega kompleksa kakovostnih kmetijskih zemljišč.</p> <p>Glede na potrebe kmetije in njene razvojne načrte, menim da je predlagana sprememba utemeljena.</p>

Kraj in datum:

Žig in podpis odgovorne osebe: Jakob Ivanuša,  
univ. dipl. inž agr.

Ormož, 15. 2. 20245



- Geomehansko poročilo 1425-1 »o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskega objekta, z oceno o dejanski erozijski ogroženosti terena in predlogi odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda na parc. št. 543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)«

Maribor, 20.05.2024

DN 1425/2024

Naročnik:

---

---

## GEOMEHANSKO POROČILO 1425-1

» o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskega objekta, z oceno o dejanski erozijski ogroženosti terena in predlogi odvodnjavanja odpadnih in meteornih voda na parc.št. 543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž) »

---

---

Pripravil in obdelal:

Znak firme:

Drago KRNIČ, gr.teh



**UNITERA d.o.o.**  
Geomehanika in gradbeništvo

## VSEBINA

<b>1. SPLOŠNO</b>	2
<b>2. PODATKI O OBJEKTU</b>	2
<b>3. GEOLOŠKO GEOTEHNIČNE RAZMERE</b>	3
3.1. GEOLOŠKE RAZMERE	3
3.2. RELIEFNE ZNAČILNOSTI PROSTORA	4
3.3. HIDROGEOLOŠKE RAZMERE	4
3.4. SESTAVA TEMELNIH TAL	5
<b>4. TEMELJENJE OBJEKTA</b>	6
4.1. GLOBINA IN SISTEM TEMELJENJA	6
4.2. PROJEKTNÁ NOSILNOST TAL	6
4.3. MODUL REAKCIJE TAL	7
4.4. POSEDKI	7
<b>5. VPLIV GRADNJE NA EROZIJSKO OGROŽENOST OBMOČJA</b>	7
<b>6. KOEFICIENT VODOPREPUSTNOSTI</b>	8
<b>7. ODVAJANJE DRENAŽNIH IN METEORNIH VOD</b>	8
<b>8. ZAKLJUČEK IN PRIPOROČILA</b>	9

### 1.0 SPLOŠNO

Po naročilu investitorja, smo dne 15.05.2024 opravili pregled terena in mikrolokacije in njene bližnje okolice za potrebe temeljenja objekta » Stanovanjska hiša na parc.št.543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)».

V nadaljevanju podajamo geomehansko mnenje in poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja objekta, ki smo ga izdelali na osnovi:

- ☐ pregleda terena in mikrolokacije za potrebe temeljenja objekta
- ☐ izjavah investitorja del
- ☐ Študije in izračuna projektne nosilnosti tal

V poročilu so podani vsi tisti podatki, ki so potrebni za interpretacijo razmer v omenjenem prostoru in za opredelitev pogojev temeljenja objekta.

### 2.0 PODATKI O OBJEKTU

Projektna dokumentacija je šele v izdelavi, po izjavah investitorja je predvidena gradnja stanovanjskega objekta lociranem na parc.št.543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž). Ob oz. pod predmetnem zemljišču se že nahajajo starejši stanovanjski in gospodarski objekti. Lokacija novega objekta bo umeščena na hribini nad obstoječimi objekti, hribina je pod naklonom v smeri SZ. Tlorisna

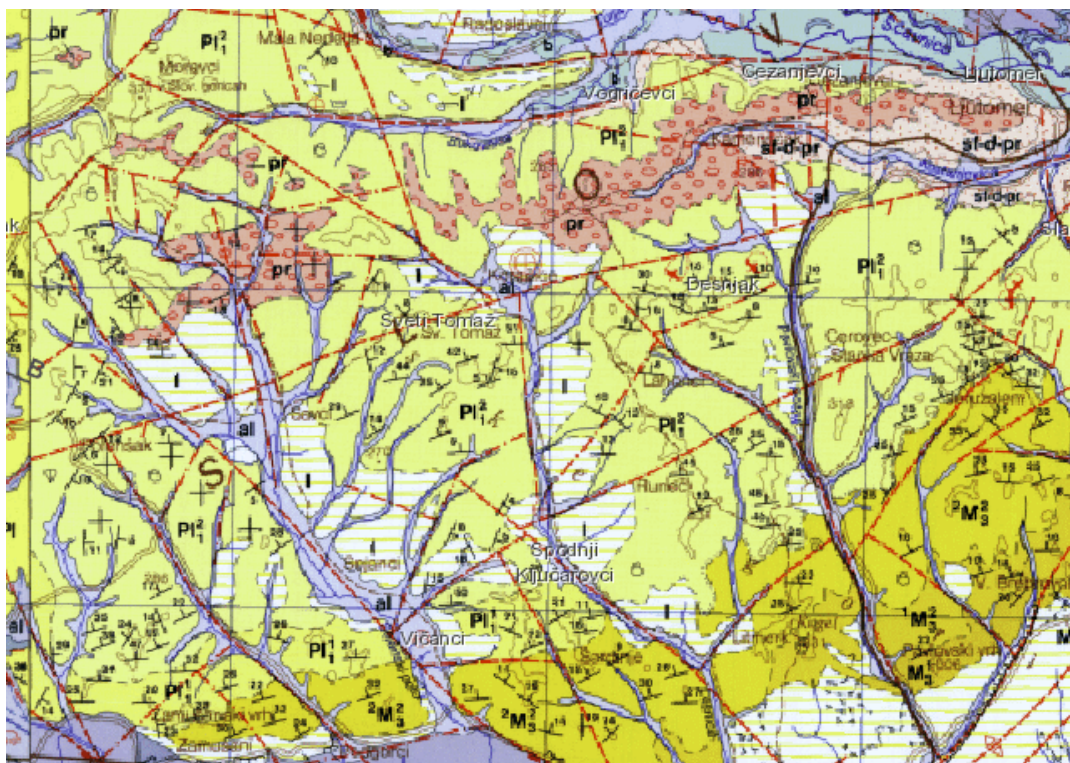


velikost novega objekta bo cca.110-120m<sup>2</sup>, etažnosti pritličje in nadstropje (P+1). Zaradi naklona brežine bo potrebno izvesti izkop oz. izravnati plato na katerem bo objekt lociran, zadnja V stran objekta bo nekoliko vkopana v brežino. Streha bo simetrična dvokapnica pokrita z opečno kritino. Objekt bo temeljen na AB pasovnih temeljih ali talni plošči 20-25cm, katera se vgradi na gramozni blazini min. debeline 50cm. Objekt je klasificiran kot manj zahteven objekt, (CC-SI) 11100 Enostanovanjske stavbe. Vsi komunalni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo se za potrebe novega objekta podaljšajo iz obstoječih javnih infrastruktur. Glede na zahtevnost objekta in statično zasnovo predvidevamo, da dejanske obremenitve ne bodo presegale dopustne nosilnosti tal ( $\sigma_{\text{tal}}$ ) => 150kN/m<sup>2</sup>.

### 3.0 GEOLOŠKO GEOTEHNIČNE IN HIDROLOŠKE RAZMERE

#### 3.1 Geološke razmere

Obravnavana parc.št.543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž). Širše območje na omenjeni lokaciji je gričevnato in sodi po osnovni geološki karti (list Ormož) v področje miocenskih sedimentov peščenih laporjev in glin, peskov in prodov. Obravnavana parcela leži na gričevnatem terenu do katere vodi lokalna makadamska cesta, katera poteka ob vznožju hribine na SZ strani zemljišča. Obstoječi objekti so locirani ob vznožju hribine ob lokalni cesti. Osnovna hribina je praviloma povsod prekrita s sloji lastnih preperin-pretežno peščenih glinasto meljnih zemljin pa tudi meljnih peskov. Globlje se praviloma sprva pojavljajo sloji peščenih, pa tudi delno prodno peščenih materialov in vmesne plasti laporjev oziroma lapornatih glin.





### 3.2 Reliefne značilnosti prostora

Mikrolokacija predvidenega objekta se nahaja na gričevnatem terenu v redko poseljenem naselju Rakovci. Stanovanjski objekti so locirani ob lokalni cesti, katera poteka SZ linije zemljišča. Teren kjer je objekt lociran se nahaja na plazljivo in erozijsko ogroženem območju in je pod naklonom v smeri severozahoda (SZ). Ob pregledu predmetne lokacije in obstoječih objektih nismo zaznali kakšnih znakov, ki bi kazali na kakšne erozijske vplive okolišnjega terena. Menimo, da je teren na predmetni lokaciji stabilen, prav tako se z bodočim gradbenim posegom ne bo ogrožala erodibilna stabilnost terena in stabilnost obstoječih in novih objektov. Ocenjujemo da so erozijski procesi zanemarljivi. Dostop do objekta bo iz obstoječe makadamske ceste.



» Predvidena lokacija gradnje na parc.št.543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)»

### 3.3 Hidrogeološke razmere

Za obravnavano lokacijo v splošnem velja, da so gričevnati deli terena na obravnavanem območju večinoma suhi, talne vode pa se predvsem v nižjih delih pojavljajo kot talne precejne vode v prepustnejših slojih peščenih in prodno peščenih zemljin nad oziroma med plastmi slabše prepustnih glinastih in lapornatih zemljin. Pronicajoče metorne vode, ki pospešeno prodirajo-pronikajo v tla v območjih nezatravljenih površin-njiv, vrtov, vinogradov, se v globljih plasteh prepustnejših zemljin kot plastne talne vode precejajo v smeri padca terena. Praviloma se meteorne-precejne vode zbirajo-

koncentrirajo v območju dna erozijskih grap. V vznožnih pobočjih se lahko pojavijo tudi kot površinski izviri in običajno odtekajo po strugah hudourniških potokov proti večjim vodotokom v bližnjih dolinah. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal ter predvideno višinsko zasnovo objekta na obravnavani lokaciji ni pričakovati posebnih težav s talnimi vodami. Za morebitne zaledne vode bo potrebno ob temeljih vkopanih delov objekta le vgraditi ustrezne cevne drenaže s filterskim zasipom in gravitacijskim izpustom.

### 3.4 Sestava temeljnih tal

Za ugotovitev sestave tal smo izkopali sondažni jašek do globine cca.2,00m, ob geomehanskem pregledu temeljnih tal je bilo ugotovljeno sledeče stanje: Zemeljski polprostor na obravnavani mikrolokaciji, pod tankim pokrovom plastmi travne ruše in glinasto meljnih zemljin z organskimi primesmi-humusom (30-40cm) tvorijo sloji glineno meljastih in peščenih glinastih zemljin rjavo rumene barve.

Na globini cca.1,50m pod koto terena se začnejo pojavljati rjavo rumene glinasto meljne zemljine solidne nosilnosti. Na globini cca.2,00 m pod koto terena se prav tako nahajajo rjavo rumene glinasto meljno peščene zemljine. Globlje je pričakovati še naprej sloje peščenih in meljno peščenih zemljin, v globljih slojih tudi peščeno prodnih zemljin. Temeljna tla so homogena in dobro nosilna (Evd=15-20MN/m<sup>2</sup>). Precejne ali podtalne vode nismo zasledili.

Po AC klasifikaciji lahko zemljine na obravnavanem območju uvrščamo predvsem med glinasto meljne (CL-ML) in peščeno meljaste zemljine (ML-MI) in v manjši meri peščene (CL) in srednje plastične (CI) glinaste zemljine. Globlje plasti tvorijo sloji zameljenih (SM) in deloma slabše zrnatih (SP) glinasto peščeno meljnih zemljin. Osnovno hribino tvorijo praviloma menjavajoči se sloji glinastih in meljnih zemljin, v globljih slojih peščeno prodne ali lapornate zemljine. Točna sestava temeljnih tal se bo ugotovila neposredno ob izkopu za objekt, ob morebitnih posebnostih tal se bodo podala dodatna navodila in predlogi iz strani pooblaščenega geomehanika.

#### Geotehnični profil 1:

SR-1		opis materiala (AC klasifikacija)
Globina (m)		
od	do	
0,00	0,30-0,40	Travna ruša, humus
0,40	1,50	CISi (CL-ML) nizkoplastična peščeno glinasta meljna zemljina, poltrdnega konsistenčnega razreda, rjave sive rumene barve, brez p.v.
1,50	2,00	CISi (CL-ML) peščeno meljno zemljina, rjavo rumene barve, brez p.v.



### 3.5 Mehanske – fizikalne karakteristike tal

Na osnovi opravljene terenske klasifikacije površinskih plasti zemljin in pričakovane sestave globljih slojev temeljnih tal ocenjujemo, da je v analizah nosilnosti tal in zemeljski pritiskov na vkopane temelje objekta oz. druge podporne konstrukcije mogoče upoštevati naslednje fizikalne karakteristike zemljin – peščena do pusta glina ( CL-CI ) t.g.k.

- Prostorninska teža  $\gamma = 19 - 21 \text{ KN/m}^3$
- Kohezija  $C^I = 50 - 100 \text{ KN/ m}^2$ ;
- Strižni kot  $\phi = 0^\circ$
- Modul stisljivosti  $M_s$   $5 - 10 \text{ MN/m}^2$
- Enosna tlačna trdnost  $100 - 200 \text{ MN/m}^2$
- Koeficient vodoprep.  $1 \times 10^{-8 \text{ do } -11} \text{ m/s}$
- Poissonov koeficient  $0,3$

ob upoštevanju karakteristik saniranih temeljnih tal za gramozno blazino:

- Prostorninska teža  $\gamma = 22 \text{ KN/m}^3$
- Kohezija  $C^I = 0 \text{ KN/ m}^2$ ;
- Strižni kot  $\phi = 30 - 32^\circ$
- Modul stisljivosti  $M_s$   $25 - 40 \text{ MN/m}^2$
- Enosna tlačna trdnost  $0 \text{ MN/m}^2$
- Koeficient vodoprep.  $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$
- Poissonov koeficient  $0,2$

## 4.0 GEOTEHNIČNI POGOJI TEMELJENJA OBJEKTA

### 4.1 Globina in sistem temeljenja

Glede na ugotovljeno sestavo temeljnih tal, konfiguracijo terena ter predvideno višinsko in konstrukcijsko zasnovo objekta je v obravnavanem primeru vsekakor smiselna izbira plitvega temeljenja objekta. Temeljenje stanovanjskega objekta bo izvedeno na AB pasovni temeljih ali AB temeljni plošči debeline 20-25cm. Pod AB temeljno ploščo objekta je potrebno vgraditi gramozno blazino v min. debelini 50cm. Pasovni temelji se lahko zbetonirajo neposredno na raščena temeljna tla, pod pogojem da so le ta ustrezne nosilnosti.

## 4.2 Projektna nosilnost tal – INFORMATIVNI IZRAČUN

Informativne vrednosti projektne nosilnosti tal, smo izračunali po kriteriju loma tal pod temeljem po prirejenem obrazcu po Brich-Hansenu (SIST EN 1997-1: 2005-dodatek D):

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

ob upoštevanju karakteristik raščeni tal za peščene do puste gline, ki se nahajajo v težko gnetnem do poltrdem konsistenčnem stanju:

$$c' = 100 \text{ kN/m}^2; \quad \phi = 0,0^\circ; \quad \gamma = 19 \text{ kN/m}^3$$

in materialnih varnostnih faktorjev skladno s SIST EN 1997-1: 2005- in ocenjenega predpostavljenege karakterističnega tlora le tlačno obremenjenega temelja na ravni – horizontalnih temeljnih tleh smo dobili naslednje informativne vrednosti projektne nosilnosti temeljnih tal

Kot strižne odpornosti	$\phi'$	$\gamma_{\phi'} = 1,00$
Efektivna kohezija	$c'$	$\gamma_{c'} = 1,00$

Dobimo projektno nosilnost temeljnih tal ob upoštevanju izbranega karakterističnega tlora centrično obremenjenega pasovnega temelja na ravni – horizontalnih temeljnih tleh naslednje vrednosti:

Nosilnost temeljnih tal za AB pasovni temelj dimenzij 0,80/0,40/10,00 m (V/Š/D) znaša  $R_d = (R/A') \times A'/\gamma_R / 1,4 = 16862,60 > V_d = 2580,50 \text{ kN/m}^2$  in **je ustrezna**. za  $V = 0,80 \text{ m}$

Nosilnost temeljnih tal za AB temeljno ploščo dimenzij 10,00/0,20/10,100 m (Š/V/D) znaša  $R_d = (R/A') \times A'/\gamma_R / 1,4 = 21862,60 > V_d = 3680,50 \text{ kN/m}^2$  in **je ustrezna**. za  $V = 0,20 \text{ m}$

Pri tem je »V« efektivna globina temeljenja – globina dna temeljev pod koto finalne ureditve terena ob objektu oz. koto najnižjega tlaka v objektu. Merodajna je manjša vrednost.

Temeljna tla po sestavi ustrezajo **tipu tal«C»** (po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1-1 2006) – globoki sedimenti gostega ali srednjega peska, proda ali toge gline globine nekaj deset do več sto metrov ( $V_{s,30}=180-360 \text{ m/s}$ ;  $N_{spt}=15-50 \text{ ud/30cm}$ )

## 4.3 Modul reakcije tal

Koeficient reakcije tal je, za vertikalno smer, ocenjen iz razmerja obremenitve in usedkov p/u. Pri obremenitvi  $p=100 \text{ kPa}$  znaša:

- $K_{s,v} = 100\,000 \text{ kN/m}^3$  (laporji)
- $K_{s,v} = 10\,000 \text{ kN/m}^3$  (peščeni prodi)
- **$K_{s,v} = 5\,000 \text{ kN/m}^3$  (glinasto meljne zemljine)**



#### **4.4 Posedki**

V danem primeru je ob upoštevanju podanih vrednosti za projektno nosilnost temeljnih tal po splošno priznanih metodah pričakovati absolutne usedke reda velikosti do  $u = 1,5 - 2,0$  cm. Razvoj posedkov bo dolgotrajen, večji del se jih bo aktiviral že med samo gradnjo.

### **5.0 VPLIV PREDVIDENE GRADNJE NA EROZIJSKO IN POPLAVNO OGROŽENOST IN STABILNOST OŽJEGA IN ŠIRŠEGA OBMOČJA**

Ob pregledu širšega in ožjega območja lahko podamo mnenje, da je teren na sami mikrolokaciji predmetne gradnje objekta pri danih pogojih stabilen, prav tako nismo zaznali v širši okolici kakšne erodibilnosti in nestabilnosti območja ali kakšnih drugih posebnosti terena. Menimo da se z predvidenim posegom v okolje z izgradnjo objekta, ne bodo povečali škodljivi vplivi na okolje.

### **6.0 KOEFICIENT PREPUSTNOSTI TAL**

Glede na sestavo in vrsto zemljine se povzame koeficient propustnosti tal  $1 \times 10^{-6}$  do  $8$  m/s (glinasto meljno peščena zemljina). Sposobnost zemljine za ponikanje vod je nekoliko slabše, zato za odvodnjavanje meteornih voda iz strehe in utrjenih površin ob objektu, predlagamo izvedbo rezervoarja vode za kasnejšo uporabo, primernega volumna.

### **7.0 ODVODNJAVANJE DRENAŽNIH, ODPADNIH IN METEORNIH VOD**

Kanalizacijski sistem mora biti izveden vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Odpadne fekalne vode iz novega stanovanjskega objekta se bodo odvodnjavale v obstoječo greznico starega objekta, oz. se bo po potrebi izvedla biološka mala čistilna naprava MČN. Meteorne padavinske vode iz strehe in utrjenih površin ob objektu pa se bodo odvodnjavale preko peskolovov in lovilca olj v rezervoar deževnice za kasnejšo uporabo, ki bo lociran pod objektom. Morebitni višek meteorne vode pa se bo prelival razpršeno po terenu brežine pod objektom. V nobenem primeru pa se ne sme meteornih, drenažnih in odpadnih vod spuščati nekontrolirano po terenu ob objektu, ker lahko imajo negativen vpliv na stabilnost okolice in objekta.

## 8.0 ZAKLJUČEK IN PRIPOROČILA

Na osnovi geološkega ogleda parcele smo izdelali geomehansko poročilo o sestavi tal in pogojih temeljenja predvidenega stanovanjskega objekta. V času ogleda na območju parcele in njene bližnje okolice nismo zasledili nobenih znakov, ki bi navajali na nestabilnost ali kakšne druge posebnosti terena. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal pa je mogoče sklepati, da posebnih težav s stabilnostjo v okolici obravnavane parcele tudi v prihodnosti ne bo. Ocenjujemo da so erozijski procesi zanemarljivi, praktično jih ni. obstoječih objektov.

Temeljenje novega stanovanjskega objekta bo zasnovano in kvalitetno izvedeno v skladu s podanimi priporočili in pravili stroke – na AB pasovnih temeljih ali temeljni talni plošči. Glede na konfiguracijo terena, ugotovljeno oz. predvideno sestavo tal lahko zaključimo, da z obravnavano gradnjo ob upoštevanju podanih priporočil za zajem in odvajanje vod ni in ne bo ogroženo obstoječe stabilno ravnovesje terena v območju gradnje in je s tem zagotovljena tudi potrebna varnost in stabilnost novega in obstoječih objektov.

Sanacijsko blazino pod AB temeljno ploščo se naj izvede iz kvalitetne peščeno prodne zemljine (GP) v primerni debelini in mora biti za svojo debelino razširjena na vsako stran temeljev. Glede na debelino blazine se jo lahko izvede v eni plasti pod pogojem da imamo ustrezno komprimacijsko sredstvo (dovolj velik in močan valjar), če tega ne zagotovimo je potrebno blazino vgraditi v dveh slojih. Pred izvedbo temeljne plošče ali pasovnih temeljev se naj izvedejo meritve nosilnosti dinamičnega deformacijskega modula  $E_{vd}$ , katere morajo dosegati vrednosti  $\min E_{vd}=30 \text{ MN/m}^2$ . Pri izvajanju zemeljskih del in izkopov za temelje objekta, priporočamo nadzor geomehanika, ki bo podal morebitna dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

Ob upoštevanju dejanskega in zatečenega stanja na terenu v času ogleda, ocenjujemo, da bo temeljenje objekta » Stanovanjska hiša na parc.št.543/1; k.o. 281 Rakovci (Sveti Tomaž)» izvedeno **ustrezno** in skladno z zahtevami iz projekta in Pravilnika o tehničnih normativih za temeljenje gradbenih objektov.

Teren pregledal in podal mnenje:

Drago KRANJIČ, gr.teh.

Dostavljeno: 1x UNITERA d.o.o. ( arhiv poročil )

**UNITERA d.o.o.**  
Geomehanika in gradbeništvo

