ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELI ŠT. 221 IN 223/2, 223/3, 218 VSE K.O. 773 PEČKE

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	26-LP-10
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, junij 2026, dopolnitev avgust 2026

PODATKI O ELABORATU

Elaborat:	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »ZN3« ZA PARCELI ŠT. 221 IN 223/2, 223/3, 218 VSE K.O. 773 PEČKE**
Pripravljavec prostorskega akta:	**Občina Makole** Makole 35 2321 Makole
Izdelovalec elaborata:	**Umarh d. o. o.** Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj Žig: Podpis Podpis in žig odstranjena v različici za javno objavo
Pooblaščena prostorska načrtovalka (PPN):	**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.** PA PPN ZAPS 1715 Žig: Podpis

Podpis in žig odstranjena v različici za javno objavo

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 Lah, ekonomist

KAZALO VSEBINE

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

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve
   2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
   2.2 Grafični izsek območja
   2.3 Območja varovanj in omejitev
   2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
   2.5 Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del
   1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
   2. Prikaz izvornega 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 številk 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 »ZN3« ZA PARCELI ŠT. 221 IN 223/2, OBE K.O. 773 PEČKE

Povezani prostorski akti:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin, št.5/13) – **ID 324** – v nadaljevanju Odlok
- Druge spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/18) – **ID 850**
- Tehnična posodobitev grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Makole (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/25) – **ID 5253**
- Tretje spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Makole (Uradno glasilo Slovenskih občin št. 24/26) – **ID 1886**

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:	773 Pečke
Parcelna številka:	221 in 223/2

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Občina Makole https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=makole
- Prostorski informacijski sistem RS (PIS): https://pis.eprostor.gov.si/pis
- GURS, Portal eprostor: https://ipi.eprostor.gov.si/jv/
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Makole
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN Občine Makole – vir: Občina Makole

– Atlas voda, DRSV
https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e

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

- Geološko – geomehansko mnenje, izdelovalec Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje; izdelano februar 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. 218, 221, 223/2 in 223/3, vse k.o. 773 Pečke.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP ZN3:

- Podrobnejša namenska raba izvornega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja preoblikovanja (PNRP): K1– najboljša kmetijska zemljišča
- Površina izvornega območja PNRP A: 1.991,90 m²

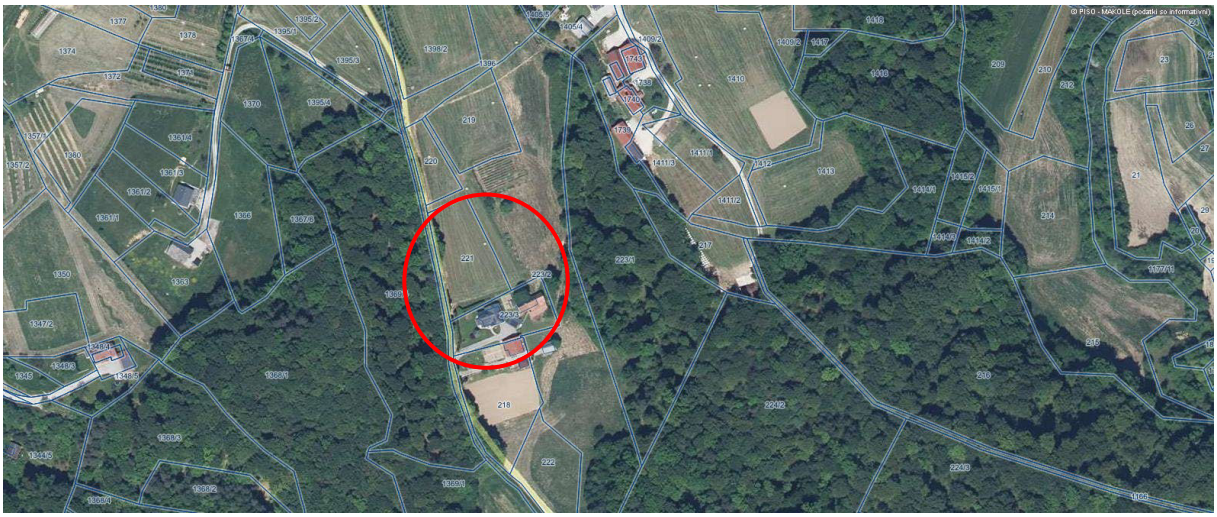
Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki za parcelo št. 221, k.o. 773 Pečke:
- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 2.374,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 48

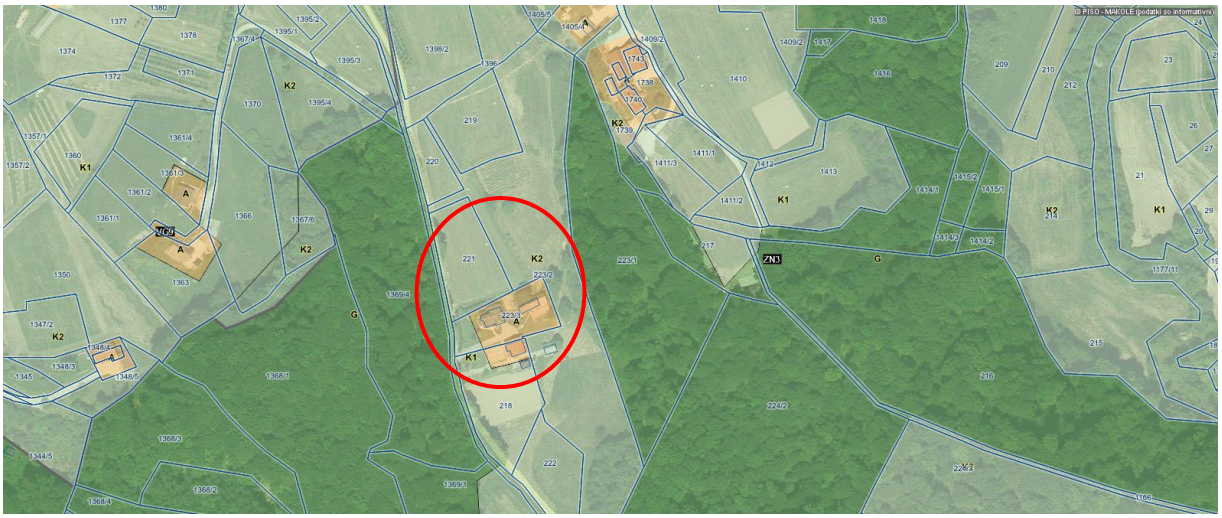
Podatki za parcelo št. 223/2, k.o. 773 Pečke:
- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
  K2 –druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 14.517,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 44

Podatki za parcelo št. 223/3, k.o. 773 Pečke:
- Enota urejanja prostora (EUP): ZN3
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
  K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1.801,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 47

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Makole)



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

Parcela s parc. št. 221, k.o. 773 Pečke v celoti ni zazidljiva, z oznako namenske rabe K1 – najboljše kmetijske zemljišče v EUP ZN3.

Parcela s parc. št. 223/3, k.o. 773 Pečke je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno najboljša kmetijska zemljišča K1 v EUP ZN3.

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz lokalne ceste Pečke - Kamenke ceste proti jugovzhodu na območje lokacijske preveritve in obstoječe objekte



Pogled na obstoječe objekte ter območja izvzemov (rdeče) in širitve (rumeno), kmetijski objekt ob gozdu je delno odstranjen, površine na mestu odstranjenega objekta so vzpostavljene v trajni travnik

2.3 Območja varovanj in omejitev

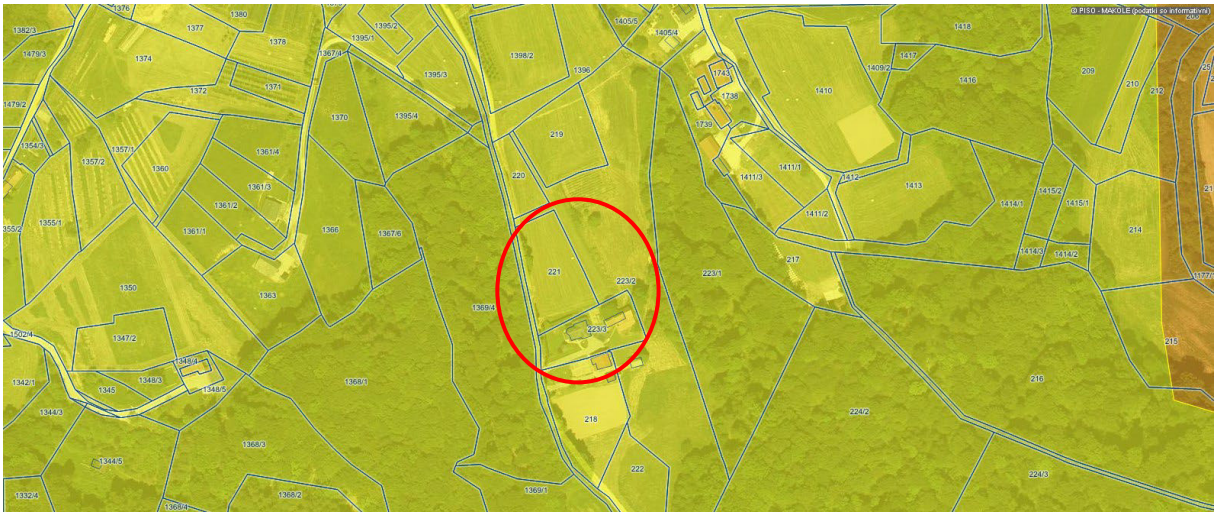
Varovanje narave
Obravnavana lokacija se nahaja na zavarovanem območij varstva narave – Krajinski park Štatenberg, nahaja pa se izven ostalih varovanih območij (Natura 2000, ekološko pomembnih območij, idr.).
Kulturna dediščina
Obravnavana lokacija se nahaja izven območja varovane kulturne dediščine.

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 grebenskih izravnavah, reliefno razgibana, gričevnata območja ter območja kmetijskih površin, ki obkrožajo gozd. Zelo pomembna območja se delijo na naslednje podtipe:– ožje izravnave,– 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 grebenskih 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 goricah 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 Občina Makole)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se delno 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 – zelo majhna do velika verjetnost pojavljanja plazov.



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

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava na parceli št. 221 in 223/2, k.o. 773 – Pečke zgradil nov objekt – stanovanjsko hišo.

Obravnavano območje stavbnega zemljišča je za gradnjo nove stanovanjske hiše na parc. št. 223/2 in 223/3 obe k.o. 773 - Pečke, dovolj veliko, vendar neustrezne oblike, kar ne omogoča postavitve stanovanjskega objekta z zadostnimi odmiki od obstoječih objektov in ustrezne razporeditve zunanjih površin ob predvideni stanovanjski hiši. Zaradi tega razloga se izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo preoblikuje. Povečanje območja stavbnega zemljišča ni možno, ker so bonitete zemljišč na območju lokacijske preveritve previsoke. Preoblikovanje stavbnega zemljišča se izvede na parcelah z bonitetami med 44 in 48.



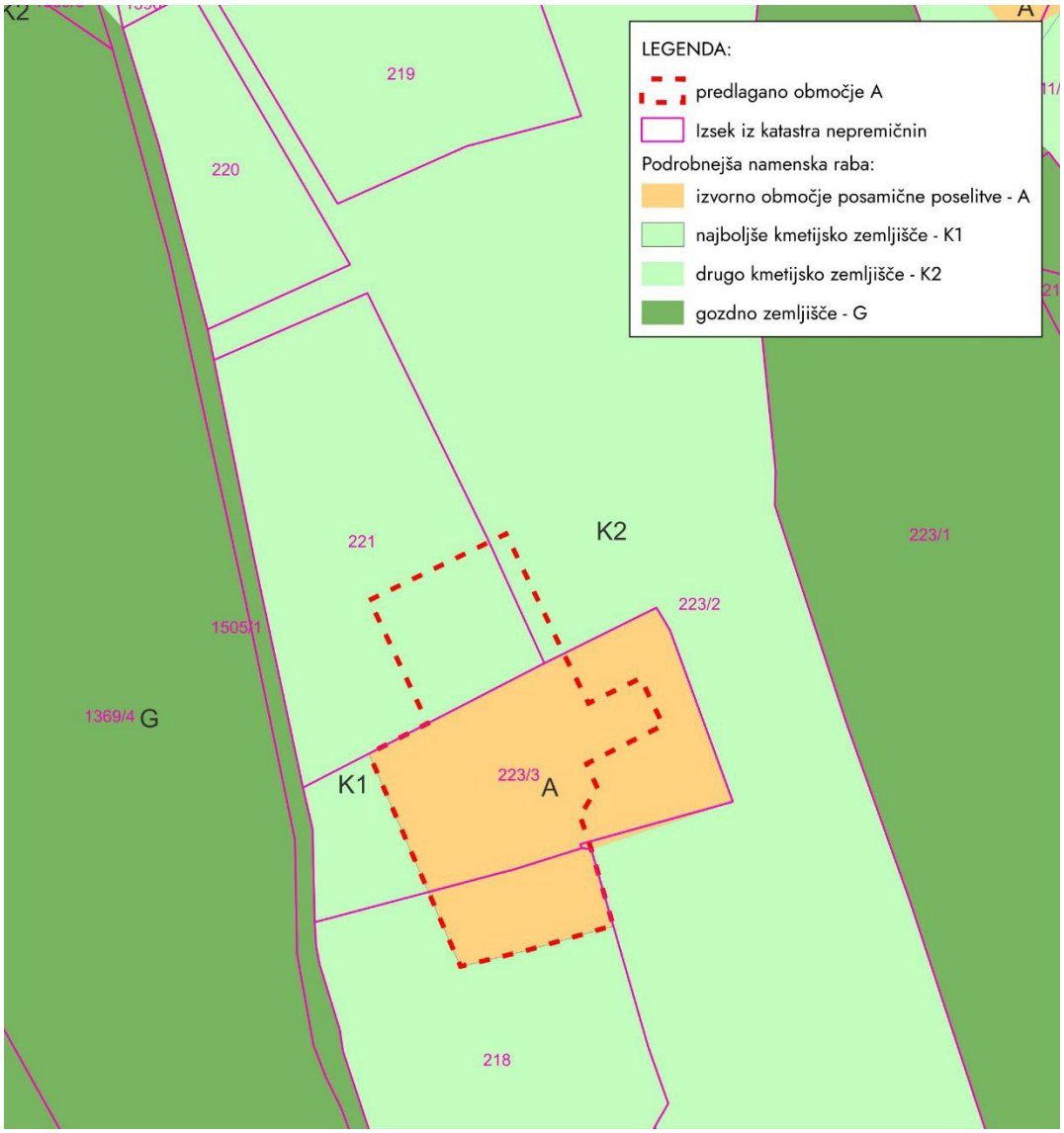
Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Preoblikovanje izvornega območja lokacijske preveritve obravnava izvzem 567,61 m^2 zahodnega dela obstoječega stavbnega zemljišča na parcelah št. 223/2 in 223/3, k.o. 773 - Pečke. Enaka površina, to je 567,61 m^2, se doda severno od obstoječega obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 223/3 in 221, k.o. 773 - Pečke (glej grafični del, List št. 3 - prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki jo predstavljajo deli parcel št. 218, 223/2, 223/3, 221,, vse k.o. 773 – Pečke.

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 1.991,90 m². Površina stavbnega zemljišča bo po preoblikovanju ostala nespremenjena.

Po preoblikovanju izvorno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel št. 218, 223/2, 223/3, 221, vse k.o. 773 – Pečke.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	1.991,90 m^2	218–del, 223/2–del, 223/3–del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	567,61 m^2	223/2–del, 223/3–del
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	567,61 m^2	221–del, 223/2–del
Povečanje stavbnega zemljišča	/	/
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	1.991,90 m^2	218–del, 223/2–del, 223/3–del, 221–del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske 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 nekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj z obstoječimi stavbnimi ni možno zagotoviti ustrezno velikih in oblikovanih gradbenih parcel. Nov objekt se bo umeščal severno od obstoječih objektov, za zagotovitev ustreznih odmikov od javne poti in funkcionalnosti potrebuje preoblikovano površino stavbnega zemljišča. Dodatno sklenjeno stavbno zemljišče se pridobi s preoblikovanjem obstoječega območja stavbnih zemljišč.

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 izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3	
PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Makole opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitev.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	Stavbno zemljišče se ne poveča in ostaja nespremenjene velikosti.
Sprememba obsega velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m².	/
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: - izven območij kmetijskih zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, - na gričevnato območje – na položni del, 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 je omogočen dostop iz obstoječe lokalne ceste – šifra odseka 440492 Pečke - Kamenke.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: območij varstva kulturne dediščine, poplavno ogroženih območij ter vodovarstvenih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na območju varstvenih režimov ohranjanja narave na območju krajinskega parka Štatenberg in erozijskem in plazljivem (majhna nevarnost) 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 severozahodno od lokacije obstoječega objekta na parceli št. 223/3, k.o. 773 Pečke.
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 ZN3), kot to določa 99. člen Odloka.
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 82; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1979 - Stavba št. 334; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1999 - Stavba št. 499; 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	Pečké so naselje v Občini Makole, na severovzhodu Slovenije. Nahaja se v dolini potoka Ložnica, kjer se slednji steka v reko Dravinja, ter spada pod Štajersko pokrajino in Podravsko regijo. Vsebuje zaselke Spodnje Pečke, Sredce in Zgornje Pečke. Naselje obdaja gričevnata pokrajina z vinogradi, travniki in gozdovi, zato je značilno po mirnem podeželskem okolju in kmetijski dejavnosti. Površina naselja je približno 2,74 km², leži na nadmorski višini okoli 250 m in ima nekaj sto prebivalcev. Območje lokacijske preveritve predstavlja manjši zaselek ob lokalni cesti, odsek 440492 (Pečke - Kamenke). V okolici so večinoma njive, trajni travniki in gozd. Zaselek ima razvito osnovno gospodarsko javno infrastrukturo. V zaselku prevladujejo stanovanjski in delno kmetijski objekti.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP ZN3 Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (30. člen Odloka)	V občini je razpršena poselitev kot avtohtoni poselitveni vzorec prisotna na celotnem gričevnatem delu občine. Pojavlja se kot razložena slemenska poselitev, kot poselitev v zaselkih in kot samotne kmetije, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967, deloma pa tudi mlajša nadomestna gradnja. Območja razpršene poselitve se v čim večji možni meri ohranja in varuje z načrtovanjem prenove zakonito zgrajenih objektov ter njihove prilagoditve novim

potrebam. Nove objekte se načrtuje za razvoj kmetijske in dopolnilnih dejavnosti ter dejavnosti, povezanih s turizmom.
Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za gradnjo novega stanovanjskega objekta za potrebe bivanja, za katerega so zagotovljeni varen dostop in ustrezni odmiki od sosednjih zemljiških parcel ter od javne poti in lokalne ceste.

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

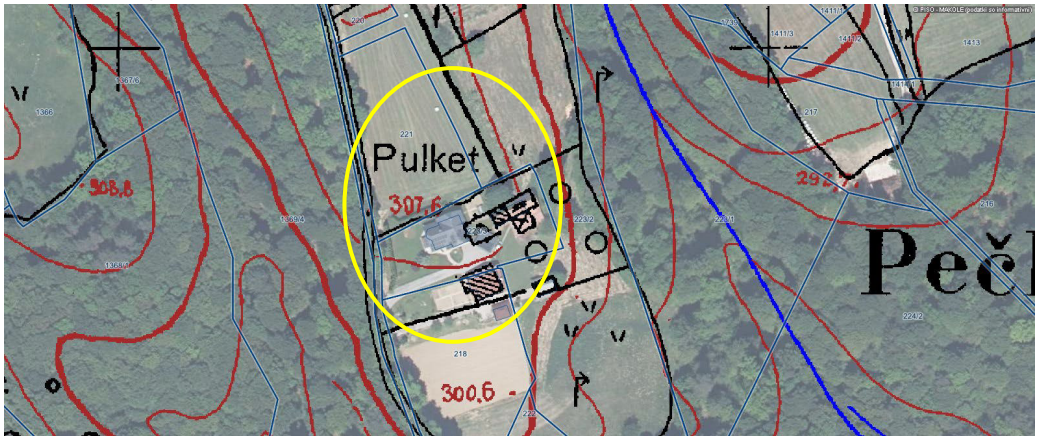
Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene novogradnje bodo upoštevana določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim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

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

3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena	
Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektronske komunikacije, elektroenergetsko omrežje). 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). Predvideni stanovanjski objekt se bo priključeval na obstoječo GJI, ki ima zadostno kapaciteto za priključitev dodatnega objekta.
Komunala	Območje lokacijske preveritve še nima zagotovljene komunalne oskrbe. Zagotovljeno ima vodovodno infrastrukturo.  *Potek vodovoda do obravnavanega območja in kanalizacije ob regionalni cesti (vir: PISO Občina Makole)*

Elektroenergetsko omrežje	Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje.  *Prikaz elektroenergetskega omrežja na območju lokacijske preveritve (vir: PISO Občina Makole)*
Dostop	Zahodno od obravnavanega območja poteka lokalna cesta št. 440492 Pečke-Kamenke.  *Prikaz obstoječega priključka (rumena puščica) na javno pot (vir: PISO Občina Makole)*
Padavinske vode (_____. člen Odloka)	Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih. *Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.*

Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena in dopušča priključitev novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi lokalna cesta št. 440492 Pečke-Kamenke.

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 teren severno od obstoječega objekta na parc. št. 223/3 k.o. 773 Pečke, 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, februar 2026 izhaja, da obravnavano območje erozijsko ni ogroženo. Meteorne in drenažne vode iz stanovanjskega objekta in okolice naj bodo speljane preko zbiralnika, po neprepustnih ceveh do neimenovanega potoka, vzhodno od obravnavane parcele. Zaradi relativno slabo prepustne preperine, je izvedba klasičnih ponikovalnic odsvetovana. Odpadne vode bodo speljane v individualno čistilno napravo.
Relief	Širše območje lokacijske preveritve se nahaja na gričevnatem terenu. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta je locirana na izravnanem vrhu griča.  *Topografska karta za obravnavano območje* *(vir: PISO Občina Makole)*
Dejanska raba zemljišč	Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), travniški sadovnjak (1222) in njiva (1100). V širši okolici je dejanska raba predvsem njive, trajni travniki, gozd in pozidana in sorodna zemljišča.  *Karta s prikazom dejanske rabe zemljišč* *(vir: PISO Občina Makole)*

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

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 32. in 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. na zemljiščih, ki so neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...).

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja nove stanovanjske hiše na raven teren, severno od od obstoječih stanovanjskega objektov.

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 druga motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Načrtovan poseg se nahaja izven območij ohranjanja narave, območij varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov in izven območij varstva narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja, naravne vrednote). Nahaja se v zavarovanem območiju varstva narave – Krajinski park Štatenberg. Gre za manjši obstoječ strnjeni zaselek, preoblikovanje stavbnega zemljišča ne bo imelo vpliva na krajinski park. Nahaja se 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 (trajni travnik).
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Obravnavana lokacija leži na območju, ki ni vodonosno in ne predstavlja samostojne hidrogeološke enote, kar pomeni, da predviden poseg ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podzemnih voda ne bo bistveno vplival na kvaliteto podzemne vode.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	S preoblikovanjem 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) 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 nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz Geotehničnega mnenja, izdelano februar 2026, ki ugotavlja, da na obravnavanem območju ni vidnih erozijskih žarišč. Prav tako poročilo ugotavlja, da se erozijski procesi zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali. Preperina nad kompaktno osnov je za vodo relativno slabo prepustna. Meteorne in drenažne vode iz stanovanjskega objekta in okolice naj bodo speljane preko zbiralnika, po neprepustnih ceveh do neimenovanega potoka, vzhodno od obravnavane parcele. Zaradi relativno slabo prepustne preperine se izvedba klasičnih ponikovalnic odsvetuje. Na nivoju temeljenja objekta je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški. Odpadne vode bodo speljane v individualno čistilno napravo.
Vodovarstveno območje	Območje se nahaja izven vodovarstvenega 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.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE MAKOLE	
PIP glede namembnosti in vrste posegov v prostor (99. člen)	Na območju stavbnih zemljišč z oznako A (površine avtohtone razpršene poselitve) so dopustne dejavnosti bivanje in kmetijske dejavnosti z dopolnilnimi dejavnostmi.
Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov (100. člen)	Lega objektov je načeloma vzporedna s plastnicami ali pravokotna nanje, na ravninah pa vzporedna z obstoječimi prometnicami. Orientacija objektov je lahko tudi drugačna, če razmere to zahtevajo in dopuščajo. *Predvidena je gradnja stanovanjskega objekta pravokotno na prometnico, enako, kot so orientirani obstoječi objekti.*

PIP glede velikosti objektov (101. člen)	Prostornina objektov za družinske stanovanjske hiše je do 1000 m3. Največja etažnost stanovanjskih objektov je dve bivalni etaži nad urejenim terenom. Stanovanjska mansarda kot druga etaža nad terenom ima lahko kapni zidec visok do 1,60 m. Podstrešna etaža nad prvim nadstropjem je brez podzidave kapnih leg. Na ravnem terenu se klet vkoplje najmanj za dve tretjini svetle višine kletnih prostorov. *Predvidena je gradnja bo upoštevala določila 101. člena za stanovanjske objekte, predvidena je etažnost P+M, volumen ne bo presegal 1000 m3.*
PIP glede oblikovanja objektov (102. člen)	Gradbene mase novih objektov se oblikuje v sorazmerju z gradbenimi masami objektov v soseščini. Razmerje stranic pravokotnika osnovnega tlorisa družinske stanovanjske hiše je vsaj 1:1,2. Strehe so simetrične dvokapnice s slemenom vzdolž daljše stranice in z naklonom strešin 35° - 45 °. *Predvidena je gradnja klasično oblikovanega stanovanjskega objekta z dvokapno streho v naklonu cca 35 stopinj, podolgovatega tlorisa v skladu z določili OPN.*
PIP in merila za parcelacijo (103. člen)	Velikost parcel se določi glede na število objektov ter na funkcionalne in tehnološke zahteve. *Minimalna velikost za stanovanjske stavbe ni določena. Gradbene parcele, ki bodo nastale po lokacijski preveritvi (obstoječe in predvideno) bodo presegale 500 m2, kar je velikost ki omogoča ustrezno organizacijo gradbene parcele z dostopi, parkirišči, zelenimi in odprtimi bivalnimi površinami.*

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 Geološko – geomehansko mnenje, izdelovalec Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje; izdelano februar 2026:

Temeljenje:

Nov stanovanjski objekt bo temeljen na AB temeljni plošči, s tem da mora peščeno gramozni nasip pod temeljno ploščo, v celoti nalagati v homogeno raščena tla, pod plastjo humusa, ki jo je potrebno iz območja temeljenja v celoti odstraniti. Pred izvedbo peščeno gramozne komprimirane blazine pod AB temeljno ploščo naj se raščena temeljna tla izravnajo in na zemeljski planum položi politlak - geosintetik (250g/m2). Debelina nasipa naj bo najmanj 0,5 m. Na zaključnem sloju komprimirane peščeno gramozne blazine, koti podložnih betonov AB temeljne plošče, je potrebno doseči enakomerni modul stisljivosti EVD > 30,0 MPa (EVD2 = 60,0 MPa)..

Stabilnost:

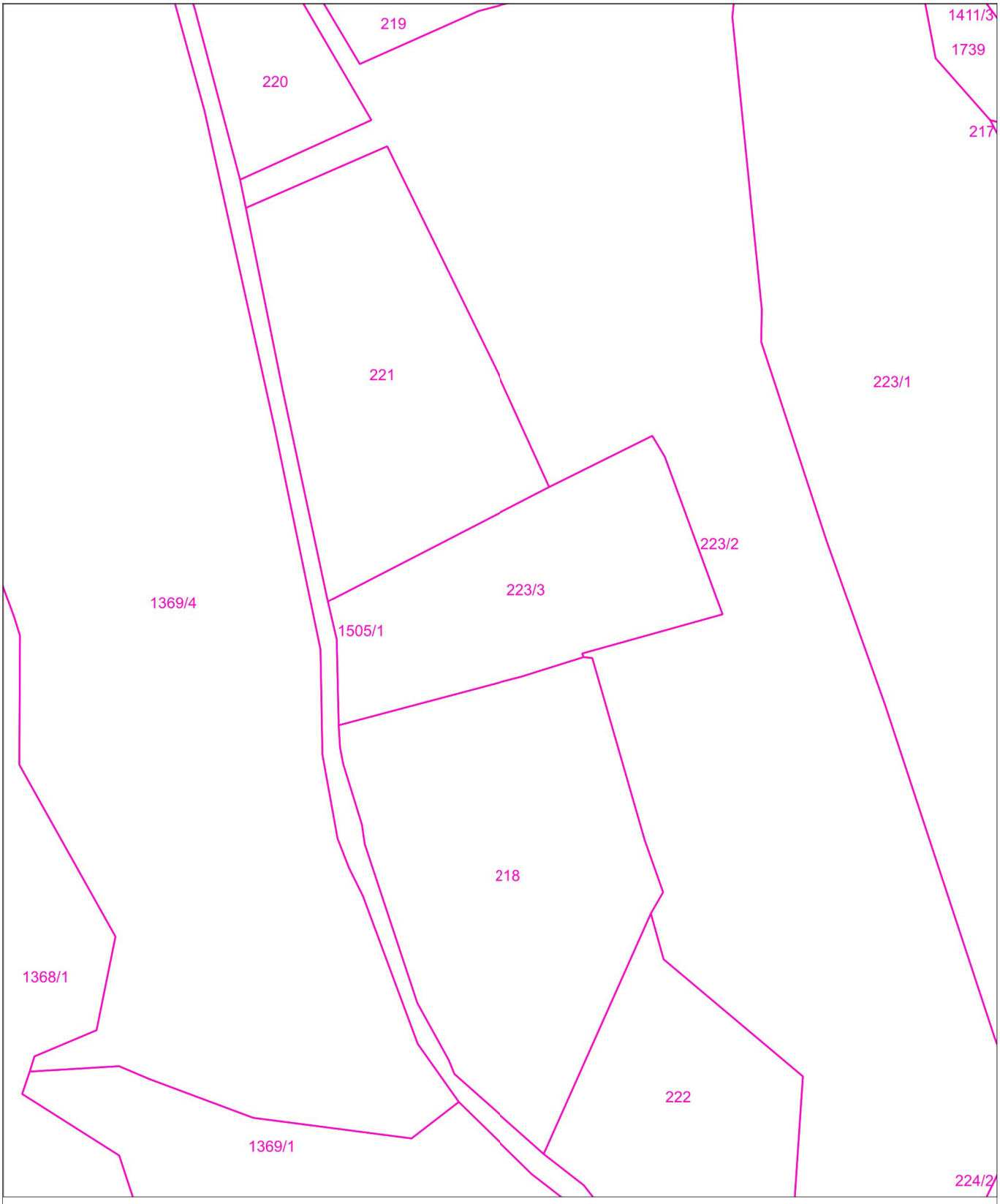
Glede na zasnovo stanovanjskega objekta, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede izgradnje le tega. Obravnavano območje je na videz stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije. S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, v kolikor se bo upoštevalo geološko - geomehansko poročilo.

Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod:
Preperina nad kompaktno osnov je za vodo relativno slabo prepustna. Meteorne in drenažne vode iz stanovanjskega objekta in okolice naj bodo speljane preko zbiralnika, po neprepustnih ceveh do neimenovanega potoka, vzhodno od obravnavane parcele. Zaradi relativno slabo prepustne preperine se izvedba klasičnih ponikovalnic odsvetuje. Na nivoju temeljenja objekta je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški. Odpadne vode bodo speljane v individualno čistilno napravo.

Zaključek:
Predlagana mikrolokacija za gradnjo novega stanovanjskega objekta je v primerjavi s prvotno možnostjo ugodnejša, kar upravičuje izvedbo postopka lokacijske preveritve, saj se objekt umešča na vrh vzpetine z minimalnimi nakloni. Zaradi potrebe po temeljenju novega stanovanjskega objekta v homogeno nosilna raščena tla, naj gradbeno jamo, v primeru drugačne sestave tal od tu opisane, pred izdelavo temeljev pregleda geolog. Med gradnjo stanovanjskega objekta pa se naj upoštevajo
zaščitni ukrepi oziroma omilitveni ukrepi za preprečevanje erozijskega delovanja.

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

N

UMARH

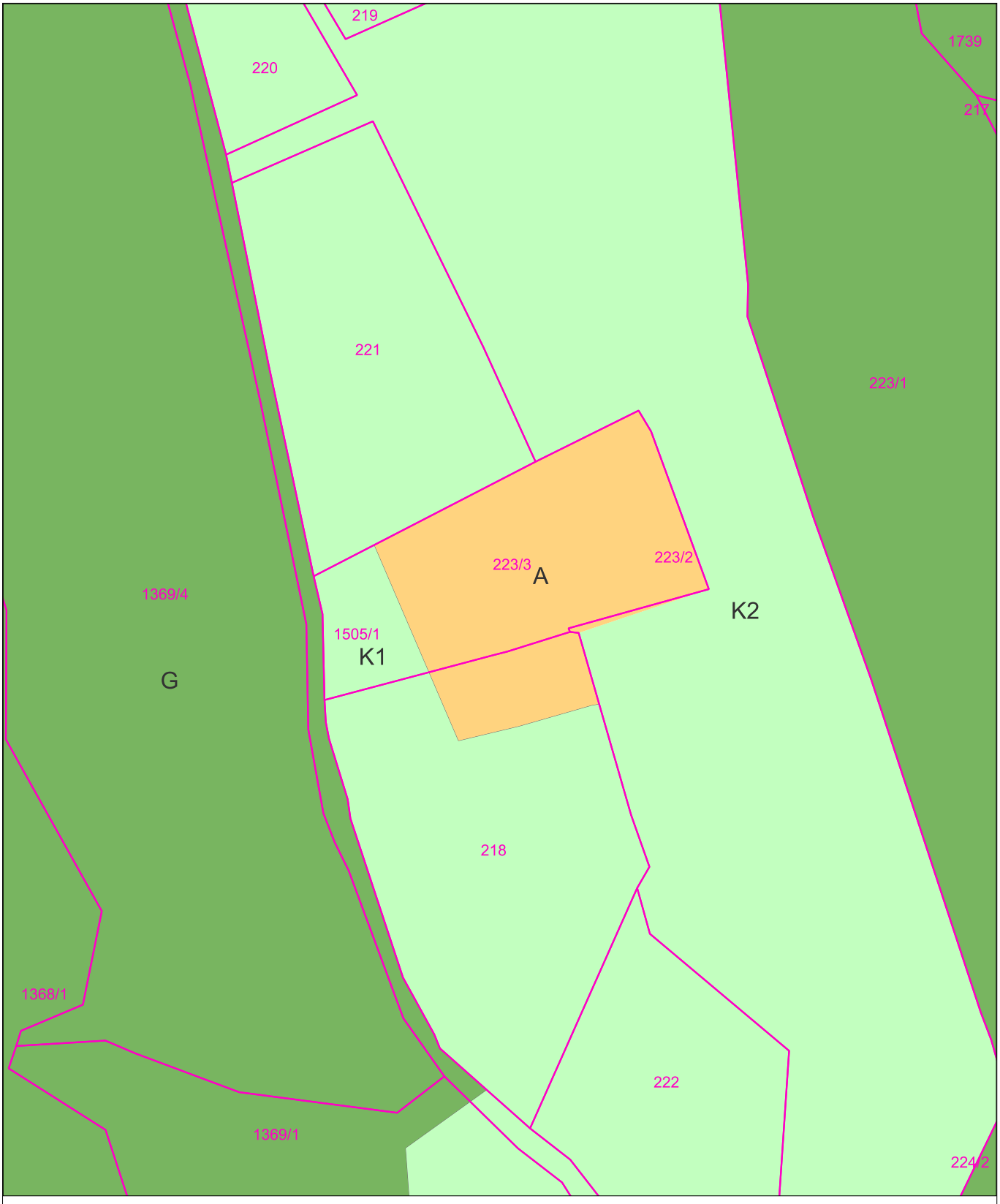
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT. 221 IN 223/2, OBE K.O. 773 PEČKE

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

risba:
PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

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

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
26-LP-10	JUNIJ 2026	1:1000	1



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

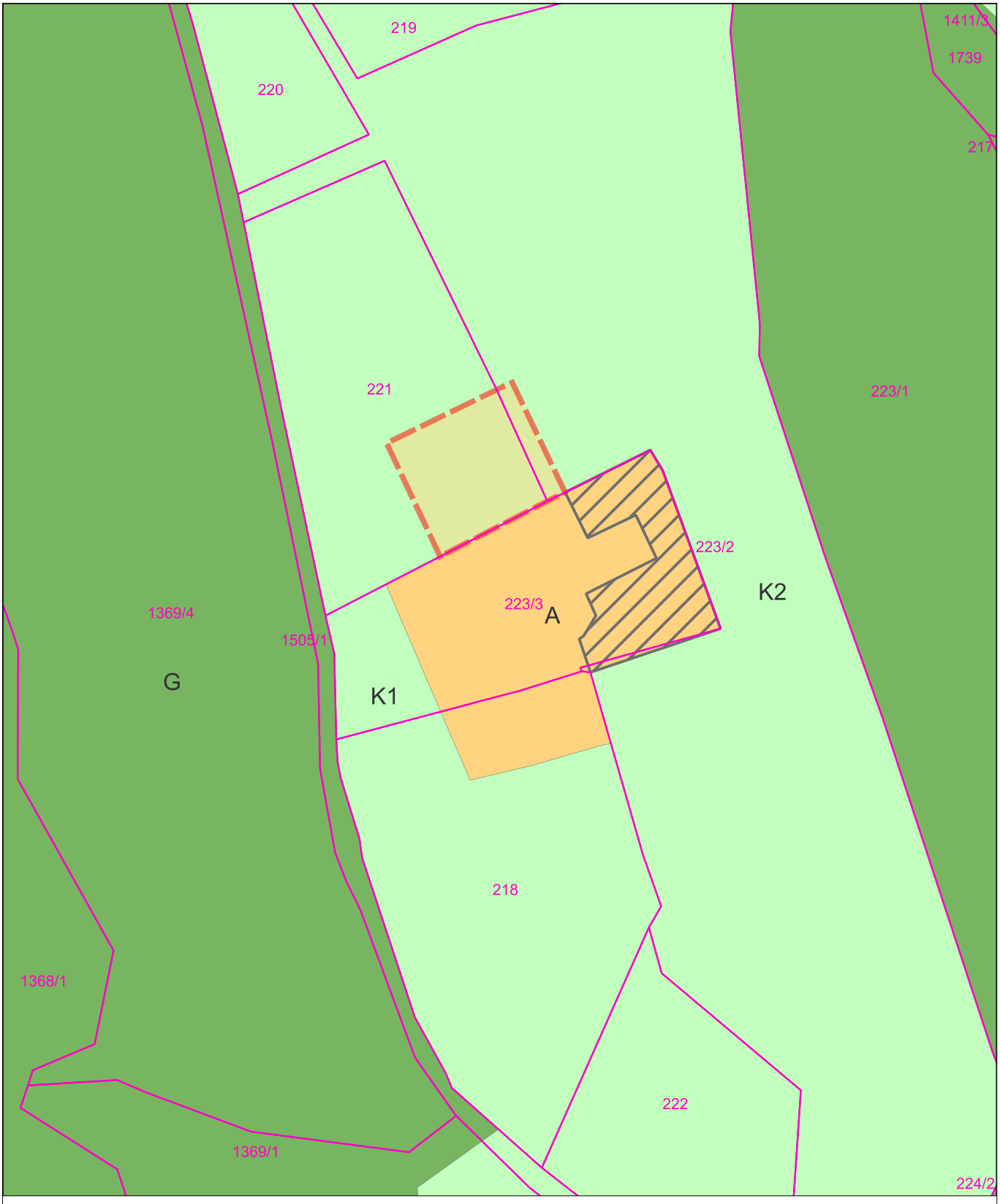
- izvorno območje posamične poselitve - A
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G

N

UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT. 221 IN 223/2, OBE K.O. 773 PEČKE
projektivno podjetje: Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
risba: PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE
odgovorna prostorska načrtovalka: URŠKA BERLIČ, u.d.i.a. PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
26-LP-10	JUNIJ 2026	1:1000	2



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- območje izvzete/preoblikovane izvorne površine
- območje dodane/preoblikovane izvorne površine

Podrobnejša namenska raba:

- izvorno območje posamične poselitve - A
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G

N

UMARH

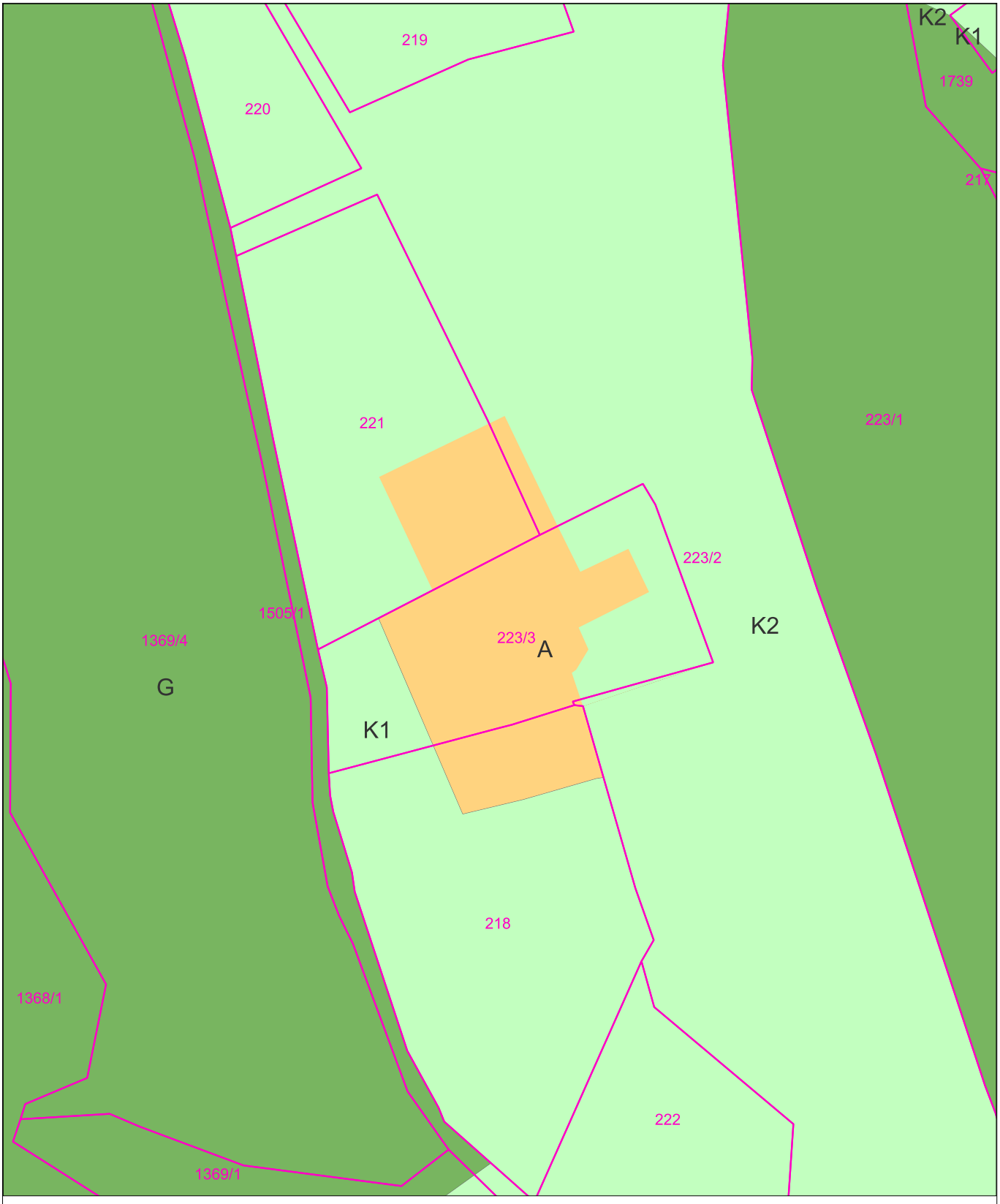
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT. 221 IN 223/2, OBE K.O. 773 PEČKE

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:	datum:	merilo:	list:
26-LP-10	JUNIJ 2026	1:1000	3



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

- nova površina posamične poselitve - A
- najboljše kmetijsko zemljišče - K1
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G

N

UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »OP1« NA PARCELAH ŠT. 221 IN 223/2, OBE K.O. 773 PEČKE
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:	datum:	merilo:	list:
26-LP-10	JUNIJ 2026	1:1000	4

4. PRILOGE

- Geološko – geomehansko mnenje, izdelovalec Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje; izdelano februar 2026

GEO SVET Ana Marinc s.p.
geološko svetovanje, raziskave in šport

cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje
[Kontaktni in registrski podatki izpuščeni]

Celje, 4.3.2026

GEOLOŠKO - GEOMEHANSKO MNENJE

O SESTAVI IN NOSILNOSTI TAL TER POGOJIH TEMELJENJA

IN ODVODNJEVANJA

Naročnik: [Osebni podatki naročnika odstranjeni]

Objekt: **STANOVANJSKI OBJEKT**

Parcela št.: **221 IN 223/2**

Katastrska ob.: **773 – PEČKE**

Občina: **MAKOLE**

Datum ogleda: februar 2026

Obdelala: Ana MARINC
univ.dipl.inž.geol

[Podpis in žig odstranjena]

UVOD

Naročnik: [osebni podatki odstranjeni] bo na parceli št.: 221 in 223/2, k.o.: 773 – Pečke zgradil nov stanovanjski objekt. Predmet tega poročila je lokacijska preveritev predvidene gradnje novega stanovanjskega objekta, s katero se ocenjuje primernost mikrolokacije glede na prostorske, funkcionalne in okoljske pogoje.
Predvidoma eno ali dvo etažni, nov stanovanjski objekt ne bo globlje vkopan v hribino. Nov objekt bo temeljen na AB temeljni plošči, na globini okrog 0,8 m, glede na koto okolne ureditve.
Na osnovi splošne geološke sestave tal, geološkega ogleda obravnavane lokacije, spremljavi sondažnega izkopa S-1, upoštevanju kart erozijske ogroženosti in plazovite ogroženosti v merilu 1:250.000 ter upoštevanju Priloge 8 s splošnimi smernicami, podajam naslednje geološko poročilo.

MORFOLOGIJA OBMOČJA

Mikrolokacija predvidenega novega objekta, je na zgornjem delu oziroma vrhu oble grebenasti vzpetine, v razpršenem naselju Pečke, severno od Makol. Vzhodno od predvidne lokacije gradnje, pobočje vpada v smeri porti vzhodu, pod naklonom od 10 do največ 18 stopinj. Zahodno od obravnavane parcele poteka krajevna cesta, iz katere bo urejen dovoz do objekta. Območje gradnje in okolica je porasla s travo in posameznim drevjem, v širši okolici so kmetijske površine (travniki in gozd).
OCENA STABILNOSTI: na videz stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije.
OSTALA ZAPAŽANJA: širša okolica je le deloma pozidana in komunalno še ne urejena.



Slika 1: Ortofoto posnetek območja parcele št: 223/2 s sondažnim izkopom (ni v merilu).

PODZEMNA VODA

Dotoke podzemnih vod – pronicujočih meteornih vod je pričakovati ob obilnih padavinah na različnih nivojih preperine, sicer zanemarljivo, glede na morfologijo terena, na kontaktu preperina – neprepustna podlaga. Natančna globina podzemne vode sicer ni znana, saj na lokaciji ni piezometrskih vrtin. V sondažnem izkopu se dotoki podtalnice niso pojavljali.
Obravnavana lokacija se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali poplavnem območju.
Hidrogeološki pregled terna, zgradba in značilnost prostora: na obravnavanem območju novogradnje ni bilo vodotokov. Cca 40 m vzhodno od obravnavne parcele je manjši, neimenovan vodotok. Na sami mikrolokaciji gradnje nismo zasledili zamočvirjenosti terena.
Tveganje za zaledne vode: Možni so dotoki zalednih vod ob večjih nalivih.
Morebitna tveganja pri posegih znotraj nivoja nihanja podzemne vode ali v območju viseče podzemne vode: nov stanovanjski objekt bo temeljen nad nivojem podzemne vode.
Kemija vode: Kemijska značilnost vode nima vpliva na poseg.

SEIZMIČNOST OBMOČJA

Obravnavano, tudi širše območje spada v VII. stopnjo potresne ogroženosti po EMS, oziroma je pričakovati pospeške tal (v primeru potresa) PGA (g) do 0.125 po EC8 (2021); s tem da je potrebno v tem primeru upoštevati še koeficient »**tal E«.**

GEOLOŠKA SESTAVA TAL

Geološko sestavo tal smo privzeli po splošni sestavi širšega območja (OGK-list Maribor) in sondažnem izkopu na parceli (označen na sliki 1), ki je bil izveden na lokaciji.

S-1

0,0	–	0,4 m	humus
0,4	–	1,9 m	sivo rjava peščena glina
	>	1,9 m	rjav zaglinjen in peščen grušč in prod



Slika 2: Lokacija sondažnega izkopa S-1.



Slika 3: Notranjost sondažnega izkopa.

Kompaktna podlaga je zgrajena iz miocenskih laporjev, lapornatih apnencev in peščenih laporjev. Ne podajna kompaktna podlaga je na globini od okrog 2,5 m in več glede na koto primarnega terena, izven dosega plitvega temeljenja. Globina podlage praviloma narašča po pobočju navzdol. Nosilnost kompaktne osnove ni vprašljiva! Ocenjene geomehanske karakteristike kompaktne podlage so v naslednjih mejah:

LAPOR

c	=	30,0 - 40,0	kPa	(kohezija)
φ	=	30,0 - 40,0	°	(kot notranjega trenja)
γ	=	22,0 - 22,5	kN/m^3	(prostorninska teža)
Ms	>	100,0	MPa	(modul stisljivosti)
Cv	>	100,0	MN/m^3	(vertikalni modul reakcije tal)

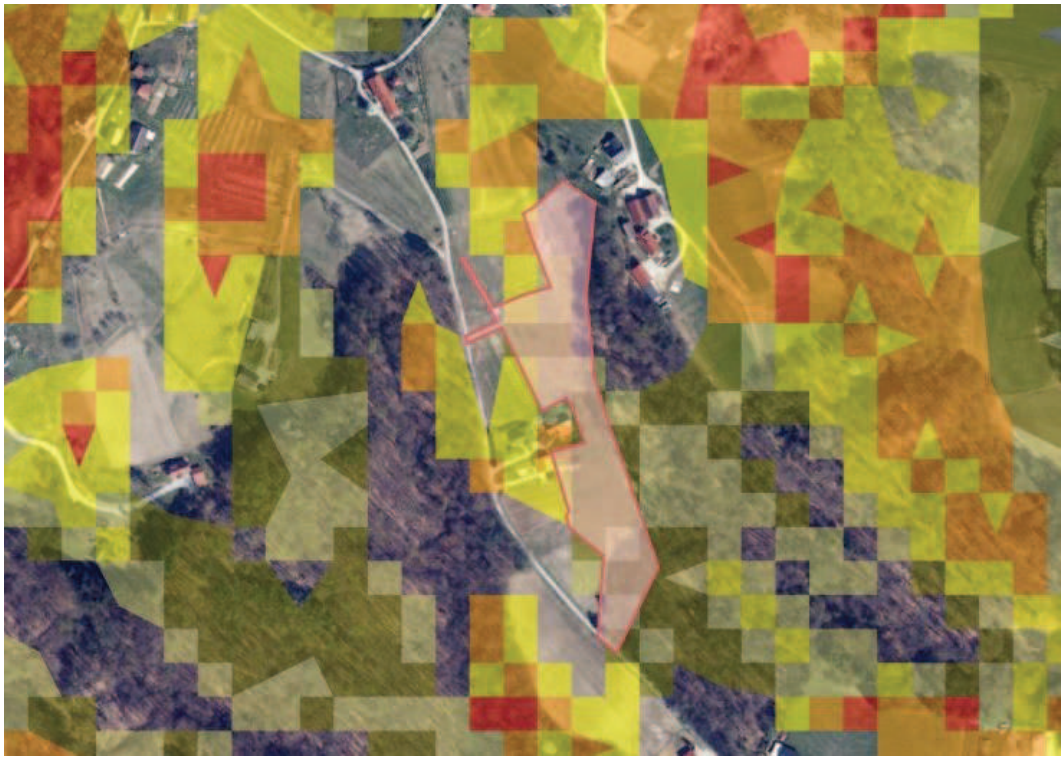
Preperina nad kompaktno osnovo je v glavnem sestavljena iz humusa ter rjavih glinastih meljev do peščenih glin z vključki proda in grušča na večji globini. Zemljina, ki je zaradi drobnih frakcij relativno slabo prepustna, je v srednje do težko gnetnem kons. stanju oziroma srednje gostem gostotnem stanju. Ocenjene geomehanske karakteristike preperine so v naslednjih mejah:

CI- MI

c	=	4,0 - 6,0	kPa	(kohezija)
φ	=	24,0 - 28,0	°	(kot notranjega trenja)
γ	=	18,5 - 19,5	kN/m^3	(prostorninska teža)
Ms	=	8,0 - 12,0	MPa	(modul stisljivosti)
k	=	1,0E^{-06} – 1,0E^{-08}	m/s	(koeficient prepustnosti)
Cv	=	10,0 - 15,0	MN/m^3	(vertikalni modul reakcije tal)

TERENSKI GEOLOŠKI OGLED

Obravnavani parceli (parceli št.: 221 in 223/2, k.o.: 773 – Pečke) se na Opozorilni karti Plazljivih območij NUV1 v merilu 1:250.000 nahaja na območju majhne do srednje stopnje ogroženosti pred plazovi. Na opozorilni karti Erozijskih območij NUV1 v merilu 1:250.000 pa je del parcele na območju velike ogroženosti.
Poudarili bi, da v času geološkega terenskega ogleda, ni bilo vidnih znakov, ki bi kazali na problem globalne stabilnosti, plazovitosti ali erozijske ogroženosti. Na stabilnost kaže tudi vrh vzpetine, kjer je lokacija novogradnje bolj primerna.



Slika 4: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja plazov – Plazljiva območja NUV1, v merilu 1:250.000 s parcelo 223/2 (vir: ATLAS VODA).

Značilnosti in obnašanje sosednjih struktur. Način temeljenja bližnjih objektov: Stanovanjski objekt v širši okolici so plitvo temeljeni. Nekateri imajo kletne etaže.
Težave med izkopavanjem: izkopi se bodo izvajali v zemljinah III. kategorije (preperina).
Zgodovina zemljišča: Na območju nismo zaznali posebnosti.
Informacije iz zračnih fotografij oziroma iz posnetkov z metodami daljinskega zaznavanja: Ni posebnosti.
Primernost lokacije gradnje: Glede na geološki ogled terena, na lokaciji ni plazovitosti ali povečanega delovanja erozije. Sama lokacija je stabilna in je primerna za gradnjo!



Slika 5: Pobočje zahodno od predvidene lokacije gradnje.

TEMELJENJE OBJEKTA

-Nov stanovanjski objekt bo temeljen na AB temeljni plošči, s tem da mora peščeno gramozni nasip pod temeljno ploščo, v celoti nalagati v homogeno raščena tla, pod plastjo humusa, ki jo je potrebno iz območja temeljenja v celoti odstraniti.
-Vsi temelji naj bodo ojačani z armaturo!
-Pred izvedbo peščeno gramozne komprimirane blazine pod AB temeljno ploščo naj se raščena temeljna tla izravnajo in na zemeljski planum položi politlak - geosintetik (250 g/m^2). Debelina nasipa naj bo najmanj 0,5 m. Na zaključnem sloju komprimirane peščeno gramozne blazine, koti podložnih betonov AB temeljne plošče, je potrebno doseči enakomerni modul stisljivosti E_{VD} > 30,0 MPa (E_{VD2} = 60,0 MPa).

OSTALI POGOJI

-Izkop gradbene jame in izvedba temeljev naj se izvede v najkrajšem možnem času v suhem obdobju.
-Izkopni material naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m).

OCENJENA DOPUSTNA NOSILNOST TAL OZ. PROJEKTNA NOSILNOST TAL

Ocenjena dopustna nosilnost temeljnih tal pd = 140 kPa, pri čemer je projektna nosilnost tal bistveno višja Rd > 140 kPa (v preperini), a bi jo bilo možno natančno določiti na osnovi poznavanja oblike temeljenja in obtežb objekta.
Ker bo stanovanjski objekt temeljeni na AB temeljni plošči, bo izkoriščen le del podane dopustne nosilnosti tal!
Pri dimenzioniranju temeljev naj bi se v tem primeru upoštevala še vertikalni modul reakcije tal Cv = 10,0 MN/m^3 ter TIP tal »**E**«!

POSEDKI OBJEKTA

Glede na zasnovo objekta, bodo posedki objekta do največ 2,5 cm ob upoštevanju podane dopustne nosilnosti in enakomerne obtežbe.

ODVODNJEVANJE

-Na nivoju temeljenja objekta je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški!
-Meteorne in drenažne vode iz stanovanjskega objekta in okolice naj bodo speljane preko zbiralnika, po neprepustnih ceveh do neimenovanega potoka, vzhodno od obravnavane parcele. Zaradi relativno slabo prepustne preperine, izvedbo klasičnih ponikovalnic odsvetujem.
-Odpadne vode bodo speljane v individualno čistilno napravo.

VPLIV PREDVIDENE GRADNJE NA EROZISJKO OGROŽENOST IN STABILNOST OŽJEGA OBMOČJA

Glede na zasnovo stanovanjskega objekta, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede izgradnje le tega. Obravnavano območje je na videz stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije. S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, v kolikor se bo upoštevalo to poročilo.

ZAŠČITNI URKEPI OZIROMA OMILITVENI UKREPI ZA PREPEREČEVANJE EROZIJSKEGA DELOVANJA

Za preprečitve kakršnihkoli erozijskih procesov naj se za dolgoročno stabilnost sicer blagih brežin okolice objekta izvede sledeče:
-Vpliv delovanja erozijskih procesov bo najintenzivnejši ob sami izgradnji, potem pa se bo, ob pravilno izvedenih ukrepih minimaliziral oziroma ga ne bo.
-Izkopne materiale naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m).
-Po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje in začasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih intenzivno zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.
-Za preprečevanje erozijskega delovanja naj se ustrezno uredi odvajanje meteorne vode izven območja temeljev in objektov.

ZAKLJUČEK

Predlagana mikrolokacija za gradnjo novega stanovanjskega objekta je v primerjavi s prvotno možnostjo ugodnejša, kar upravičuje izvedbo postopka lokacijske preveritve, saj se objekt umešča na vrh vzpetine z minimalnimi nakloni.
Zaradi potrebe po temeljenju novega stanovanjskega objekta v homogeno nosilna raščena tla, naj gradbeno jamo, v primeru drugačne sestave tal od tu opisane, pred izdelavo temeljev pregleda geolog. Med gradnjo stanovanjskega objekta pa se naj upoštevajo zaščitni ukrepi oziroma omilitveni ukrepi za preprečevanje erozijskega delovanja.

Ana MARINC
univ.dipl.inž.geol.

[Podpis in žig odstranjena]