



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14

2000 Maribor, Slovenija

 info@masterplan.si

 www.masterplan.si

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA DELU
EUP HC04 V OPN OBČINE CIRKULANE**

April 2024, dop. maj 2024, dop. dec. 2024, dop. feb. 2025



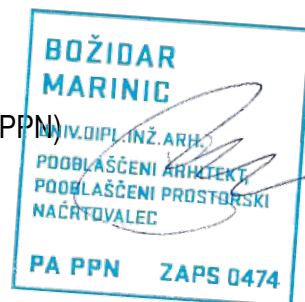
PROJEKT: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI NA DELU
EUP HC04 V OPN OBČINE CIRKULANE

**IDENTIFIKACIJSKA
ŠTEVILKA:**

IZDELAL: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILEC NALOGE: Božidar MARINIČ, univ. dipl. inž. arh. (ZAPS 0474 PA PPN)

SODELUJOČI: Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.



ŠT. NALOGE: 001-PA-LP/2024

IZDELANO: April 2024, dop. maj 2024, dop. dec. 2024, dop. feb 2025

DIREKTOR:

Peter CAFUTA



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kazalo

1	UVOD	5
1.1	Namen in predmet lokacijske preveritve	5
1.2	Razlogi za izdelavo lokacijske preveritve in območje obravnave	6
2	OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.1	Lega v širšem prostoru, fizične lastnosti prostora ter namenska in dejanska raba prostora	7
2.2	Območja z varstvenimi režimi in ogrožena območja	11
2.2.1	Območja ohranjanje narave in območja in objekti varstva kulturne dediščine	11
2.2.2	Varstvo kmetijskih zemljišč in varstvo gozdov	11
2.2.3	Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost	13
2.2.4	Erozijska in potresna ogroženost	14
2.3	Gospodarska javna infrastruktura (GJI)	18
2.3.1	Prometna infrastruktura in komunalna infrastruktura	18
2.3.2	Energetska infrastruktura in omrežje elektronskih komunikacij	19
3	PRAVNE PODLAGE	21
3.1	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) in Občinski prostorski načrt	21
4	PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE	25
5	UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	27
5.1	Prostorski akt, podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve in predhodno izvedene lokacijske preveritve za isti namen	27
5.2	Upoštevanje določb 32. člena ZUreP – 3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN	28
6	SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE IN PODATKOVNIH VIROV, KI SO BILI UPORABLJENI PRI IZDELAVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE	32
7	ZAKLJUČEK	33

Kartografski del

- 1 Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu 1 : 500
- 2 Grafični prikaz izvirnega območja za lokacijsko preveritev na zemljiško 1 : 500
katastrskem prikazu
- 3 Grafični prikaz območja lokacijske preveritve in izvirnega območja na zemljiško 1 : 500
katastrskem prikazu in DOF
- 4 Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN 1 : 500

1 UVOD

1.1 Namen in predmet lokacijske preveritve

Namen predmetne lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev pogojev z ustrezno primerno pravno podlago za izvedbo investicijske namere za gradnjo prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi in pomožnih objektov. S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, glede na izvorno določeno v veljavnem OPN občine Cirkulane, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo in dosežen gradbeni namen.

V skladu s 307. členom ZUreP-3, se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt, ki so tako opredeljene tudi v veljavnem prostorskem aktu občine Cirkulane.

V skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena in 135. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE), v nadaljevanju ZUreP-3, je predmet lokacijske preveritve sprememba obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Določi se natančna oblika in velikost stavbnega zemljišča na posamični poselitvi za namen izvedbe gradbene namere.

Lokacijska preveritev, ki je predmet tega elaborata, se nanaša na preveritev in utemeljitev možnosti razširitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) HC04, opredeljeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23), na drugo kmetijsko zemljišče v površini cca. 242 m², na zemljišče s parc. 551/4 k. o. 473 – Brezovec, v Občini Cirkulane.

1.2 Razlogi za izdelavo lokacijske preveritve in območje obravnave

Območje obravnave je zemljišče v občini Cirkulane, na parceli št. 551/4 k. o. 473 - Brezovec.

V veljavnem občinskem prostorskem aktu občine je zemljišče opredeljeno kot območje razpršene poselitve na severu, pretežni del parcele proti jugu pa kot drugo kmetijsko zemljišče. Obstoječe stavbno zemljišče razpršene poselitve na delu parcele ne omogoča izvedbe investicijske namere za gradnjo prizidka k stanovanjski stavbi in pomožnih objektov, zato ga je za realizacijo investicijske namere potrebno razširiti, kar omogoča instrument lokacijske preveritve. Območje stavbišča (prikazano na sliki 1) je iz treh smeri omejeno, in sicer na zahodu z obstoječo cesto, na severu z obstoječo poselitvijo, na vzhodu pa manjše zaokrožitve ne omogoča konfiguracija terena.

Gradnja prizidka in pomožnih objektov k stanovanjski stavbi je pomembna za vzpostavitev ustreznih bivalnih pogojev in posledično tudi ohranitve poseljenosti podeželja občine v povezavi z ohranjanjem dejavnosti na podeželju (pridelava grozdja) in vzdrževanjem kulturne krajine vinorodnih Haloz.



Slika 1: Prikaz zemljišč obravnavanega območja na DOF in parcelah katastra nepremičnin (Vir: DOF (GURS), OPN (Občina Cirkulane)).

Investitor na zemljišču s parc. št. 551/4 k. o. 473– Brezovec načrtuje gradnjo prizidka in pomožnih objektov k obstoječi stanovanjski stavbi. Izbrana varianta manjše zaokrožitve območja razpršene poselitve se je izkazala za najbolj optimalno, saj je širitev območja razpršene poselitve v druge tri smeri omejena, drugačna rešitev pa bi tudi pomenila odstopanje od avtohtonega vzorca razpršene (posamične) poselitve v kulturni krajini.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga manjša zaokrožitev obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve s ciljem zagotoviti pogoje za gradnjo prizidka in pomožnih objektov k obstoječi stanovanjski stavbi, s čimer se avtohtoni poselitveni vzorec ohranja, hkrati pa se ne degradira prepoznavnega arhitekturnega ter tipološkega vzorca poselitve.

Skozi postopek lokacijske preveritve se ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje velikosti območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi. S tem se omogoči hitrejša prilagajanje na potrebe v prostoru za okoljsko sprejemljive posege in ureditve dopuščene z veljavnimi prostorskimi dokumenti, hkrati pa se ohranjanja obstoječe arhitekturne in tipološke vzorce, na komunalno opremljenem območju, z minimalnimi vplivi na obstoječo posamično poselitev in skladno s pravnimi režimi in drugimi varstvenimi usmeritvami.

2 OPIS OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Lega v širšem prostoru, fizične lastnosti prostora ter namenska in dejanska raba prostora

Območje obravnave se nahaja v zahodnem delu občine Cirkulane, v katastrski občini št. 473 – Brezovec.



Slika 2: Občina Cirkulane (Vir: DOF (GURS), OPN (Občina Cirkulane)).

Po naravnogeografski regionalizaciji (Geografski atlas Slovenije, DZS, 1998), leži območje v mezoregiji Haloze (Vinorodne Haloze). Severni rob ozemlja občine meji na reko Dravo. Za Haloze so značilna zelo razgibana in kratka slemena, ki potekajo v različne smeri. Vzhodne Haloze so pretežno gričevnate, prevladujejo nadmorske višine od 200 do 400 m in nakloni od 6° do 20°. Proti zahodu pričnejo višine naraščati, med potokoma Peklača in Jesenica presežejo 500 m. Zahodne Haloze so hribovite: hribovje med potokoma Jesenica in Skralsko je višje od 600 m. Prevladujejo nakloni med 12° in 30°. Zgolj desetina površja ima naklon pod 6°, četrtina med 6° in 12°. Večje strjene površine vinogradov so pridobili s terasiranjem pobočij. Haloze so prepredene z ozkimi dolinami, zato je prometno težko prehodno. Samo doline Rogatnice, Jelovškega potoka, Skralske, Jesenice, Peklače in Psičine omogočajo prehode, zato po njih potekajo cestne povezave. Približno tri četrtine Haloz prekriva lapor, saj so bile od sredine oligocena do pliocena skoraj v celoti preplavljene s plitvim Panonskim morjem, v katerem so se odlagale morske usedline. Zaradi odprtosti proti vzhodu imajo Haloze subpanonsko celinsko podnebje, za katero so značilna topla poletja, suhe in sončne zgodnje jeseni ter ostre zime. Srednja julijska temperatura je 19,5 °C,

srednja januarska $-1,4\text{ }^{\circ}\text{C}$, v rastni dobi pa $15\text{ }^{\circ}\text{C}$; gozdni del Haloz je nekoliko hladnejši od vinorodnega dela. Letno pade okoli 1.000 mm padavin, v rastni dobi okoli 700 mm. Največ padavin je poleti, najmanj pozimi. Količina padavin narašča v smeri od vzhoda proti zahodu.

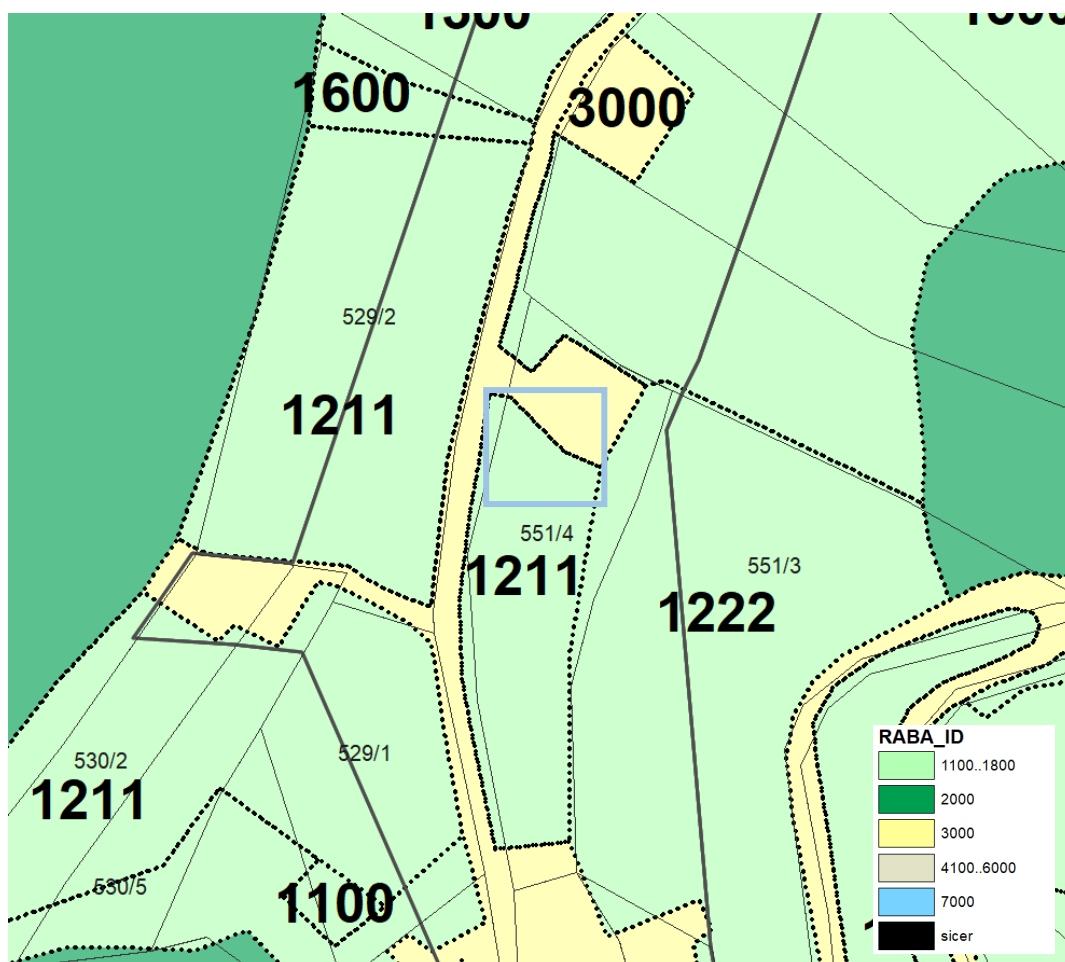
Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:

Osnovna namenska raba prostora - ONRP	<ul style="list-style-type: none"> - območja stavbnih zemljišč - območja kmetijskih zemljišč
Podrobnejša namenska raba prostora - PNRP	<ul style="list-style-type: none"> - površine razpršene poselitve - druga kmetijska zemljišča



Slika 3: Prikaz namenske rabe v OPN občine Cirkulane, DOF (GURS)
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cirkulane>, februar, 2024).

Območje obravnave je na podlagi dostopnih podatkov Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano opredeljeno kot vinograd (1211).



Slika 4: Prikaz dejanske rabe zemljišč na območju obravnave
(vir: Podatki o dejanski rabi zemljišč, MKGP).



Slika 6: Prikaz GERKov na območju obravnave (vir: Podatki iz evidence GERK, MKGP, maj 2023).

Na zemljišču niso bile izvedene agrooperacije za potrebe namakanja in osuševanja.

Območje obravnave leži izven območij gozdov z opredeljenimi varstvenimi režimi varovalni gozdovi in gozdni rezervati. Prav tako območje obravnave ne leži na ali v bližini območja požarno ogroženih gozdov.

2.2.3 Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost

Območje obravnave se nahaja izven območij površinskih voda.

Območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Območje obravnave leži izven poplavno ogroženih območij.



Slika 7: Površinske vode, varstvo vodnih virov in poplavna ogroženost (Vir: Portal e-Vode; www.evode.gov.si).

2.2.4 Erozijska, plazljivost in potresna ogroženost

Območje obravnave leži na opozorilnem območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Po razpoložljivih podatkih o plazljivosti leži pretežno na 4 razredu ogroženosti (Srednja verjetnost pojavljanja plazov). Glede na potresno ogroženost leži na območju s potresnim pospeškom 0,125 g.



Slika 8: Erozijska območja (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Cirkulane>, junij 2023).

Dopolnitev, december 2024.

S strani nosilca urejanja prostora s področja upravljanja z vodami je bila podana zahteva, da se predmetni elaborat dopolni z geološko - geotehničnim poročilom. Za te namene je pobudnik lokacijske preveritve naročil izdelavo **Geološko - geotehničnega poročila o preiskavi tal s predlogom temeljenja**, ki ga je v novembru 2024 pod številko projekta 088/2024-TV, izdelalo podjetje ATOL 9, INŽENIRING IN UPRAVLJANJE d.o.o., KARDELJEV TRG 4

13320 VELENJE, iz katerega izhajajo naslednji zaključki (geološko - geotehnično poročilo je priloga elaborata):

1. Glede na opisane geološke in hidrogeološke značilnosti lokacije, za obravnavano parcelo, kjer je predvidena gradnja, lahko ugotovimo da obravnavana lokacija ne ustreza pojmu »erozijsko območje«, iz 87. člena zakona o vodah:
 - a. lokacija ni erozijsko žarišče, saj leži v urbaniziranem območju, na ravnini. Na parceli ni vodotokov, ali razkritih površin, ki bi jih lahko izpirale meteorne vode
 - b. lokacija ni pod vplivom hudourniških voda. Meteorne vode iz obravnavane parcele in sosednjih parcel so kontrolirano odvedene na način odvajanja voda v površinski odvodnik
 - c. v zvezi s pojavom zalednih voda menimo, da v danih okoliščinah ni možnosti pojava po naravni poti.
2. Glede na izkušnje in pregled projektne dokumentacije, se za temeljenje novogradnje predlaga homogenizacija tal. Homogenizacijo tal lahko izvedemo, na način, da odstranimo plast humusa (heterogen material) v območju platoja novogradnje, po potrebi se lahko izvedejo glede na razmere lokalne poglobitve. Po odstranitvi tla izravnamo z nasipnim materialom in izvedemo statično komprimacijo tal. Sledi polaganje geotekstila in zasutje s tamponom (debelina npr. 80 cm). Med nasipavanjem vgrajenih plasti tampona izvajamo komprimacijo (dinamično in statično), s čimer dosegamo homogenizacijo in zahtevane karakteristike, ki bodo predvidene s projektom. Debelina vgrajenih plasti zmrzlinso odpornega materiala je odvisna od mehanizacije, ki bo uporabljena ter od največje velikosti zrna nasipnega materiala.

Izkopan material (zemljino), v kolikor bi bila izkopana, se lahko uporabi za zasipavanje in nadvišanje terena okoli objekta do želene kote. Le ta naj se prilagodi hidrogeološkim pogojem območja.

3. Smernice za temeljenje:

Pri globini temeljenja sta merodajna naslednja pogoja: dno temeljev ali tamponskega nasutja je potrebno na območju, kjer je možnost zmrzovanja zemljine pod njimi, izvesti na globini minimalno 95 cm, merjeno z nivoja terena oz. kolikor na tem področju znaša globina zmrzovanja.

4. Na podlagi terenskega ogleda, ter primerjalnih podatkih, so podani še naslednji zaključki:
- Raziskano območje gradijo miocenski sedimenti M21 – lapor.
 - Raziskano območje gradijo sedimentne kamnine, katere imajo slabo sposobnost dreniranja.
 - Obravnavano območje je blagega naklona in ga trenutno ocenjujemo kot območje brez erozije, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.
 - V času zemeljskih del je potrebno zagotoviti stabilnost brežin izkopa, ustrezno odvodnjavanje in prisotnost geomehanika.
 - Odvajanje meteornih in drenažnih voda v območju novogradnje se izvede preko drenažnega sistema ter se v nadaljevanju odvede v ustrezno dimenzioniran zadrževalni objekt.
 - Temeljenje objekta se izvede s homogenizacijo tal na način, da se odstranijo heterogena tla ter se le-ta zamenjajo z ustrezno utrjenim nasutjem, pri vgradnji pa se uporabijo komprimacijska sredstva. Temeljenje se izvede z AB temeljno ploščo, v plasti peščenega laporja.
 - V času izvedbe zemeljskih del naj se zagotovi pregled temeljnih tal in po vgradnji utrjenega nasutja naj se izvedejo kontrolne meritve nosilnosti tal (npr. dinamična plošča).

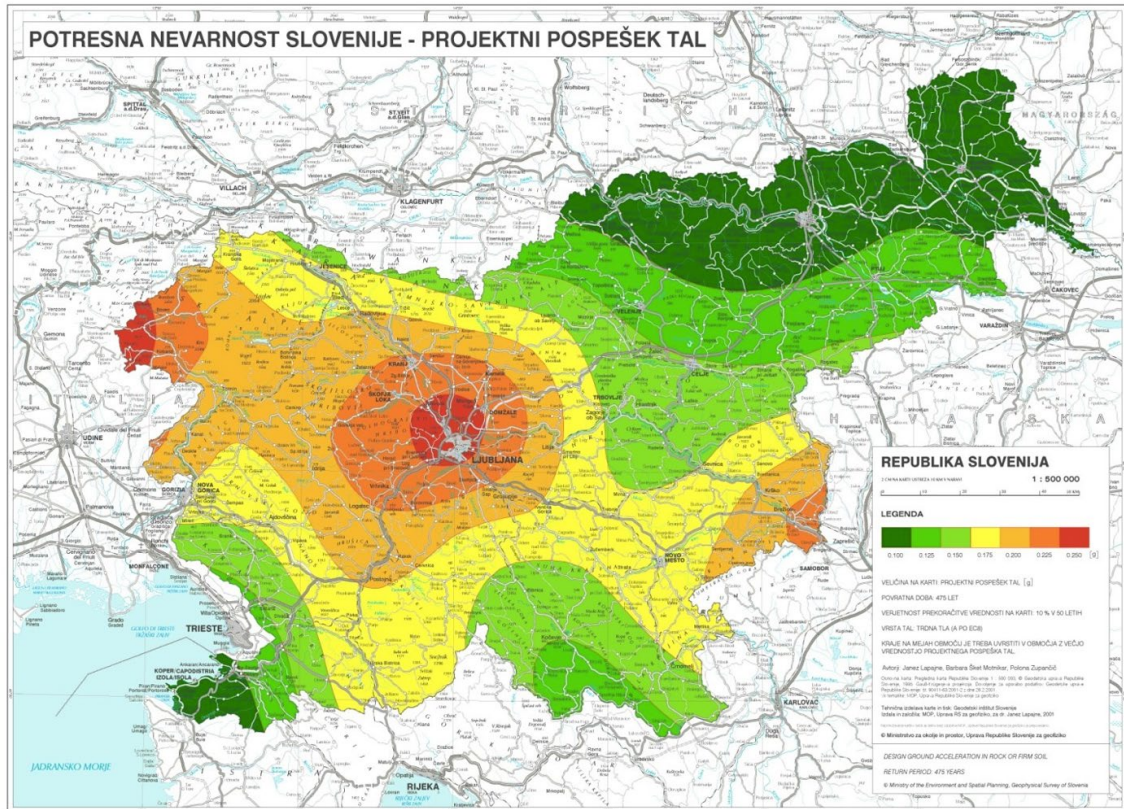
Dopolnitev, februar 2025:

V dopolnjenem geološkem poročilu o preiskavi tal s predlogom temeljenja (dopolnitev, februar 2025) je bil med drugim določen tudi način ravnanja s padavinskimi vodami in scier z izračunom potrebnega zadrževalnika padavinskih voda z vrisom možnih lokacij njegove vgradnje in načinom nadaljnje odvodnje vode.

Kratek povzetek dopolnjenega poročila:

Iz dopolnjenega poročila izhaja, da na predmetni lokaciji ponikanje ni ustrezen način reševanja padavinskih voda oz. da le-to ni mogoče, zato se na obravnavani lokaciji predvidi vgradnja predimenzioniranega zadrževalnika, kjer so se za izračun njegove prostornine uporabili podatki 15 minutnega naliva s povratno dobo 10 let in prispevno površino 300 m², kar znaša 287 l/s/ha. Glede na izveden hidravlični izračun (glej dopolnjeno geološko poročilo) izhaja, da je na lokaciji potrebno vgraditi zadrževalnik prostornine vsaj 6,58 m³. Nadalje je ob izpustu predvidena ureditev kontroliranega iztoka v obliki razpršenega razlivanja ali ureditve v manjši površinski odvodnik. Na koncu poročilaje podana tudi zahteva, da se ob izdelavi projektne dokumentacije opravi ponovni

hidravlični izračun potrebnega zadrževalnika ob natančni določitvi prispevnih površin, ter da se opredeli končna ureditev odvodnjavanja, ki je pogojena z umestitvijo objekta ter obliko terena.



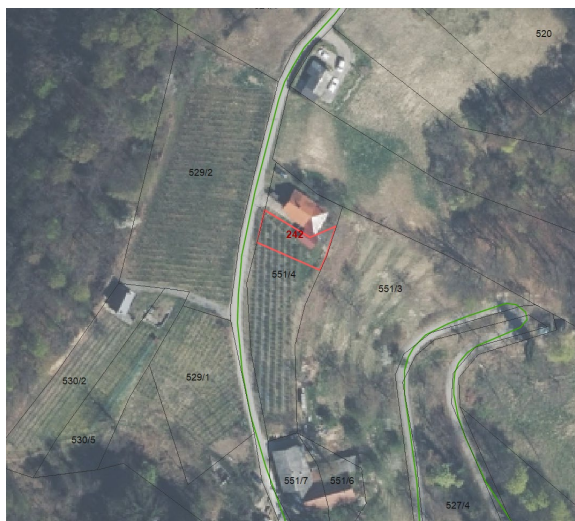
Slika 9: Prikaz potresne nevarnosti Slovenije izražene s projektnim pospeškom tal (Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, 2011).

Na podlagi predhodne analize javno dostopnih in relevantnih prostorskih podatkov je razvidno, da se območje lokacijske preveritve nahaja izven območij z omejitvami, ki bi lahko zaradi režimov varovanja vplivali na izvedljivost investicije. Območje lokacijske preveritve se nahaja na širše opredeljenem erozijskem območju izvajanja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Iz OPN izhaja, da si je pred poseganjem v prostor na plazljivih in erozijskih območjih potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor.

2.3 Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

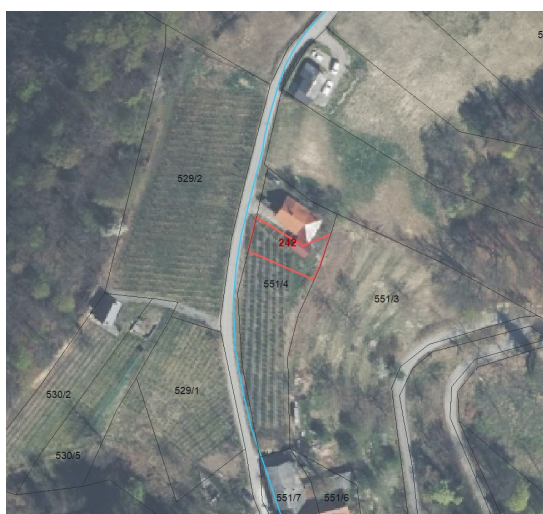
2.3.1 Prometna in komunalna infrastruktura

Območje obravnave je dostopno preko občinske kategorizirane ceste, javne poti JP 483080 Brezovec, odseka 602951.



Slika 10: Prikaz prometne infrastrukture na območju obravnave (Vir: GJI, DOF - GURS).

Območje še ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja ureja individualno.



Slika 11: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo na območju obravnave, kjer je prikazana vodooskrbna cev (Vir: GJI, DOF - GURS).

2.3.2 Energetska infrastruktura in omrežje elektronskih komunikacij

Vzhodno od območja obravnave poteka polizolirani nizkonapetostni daljnovod električne energije.



Slika 12: Prikaz energetske infrastrukture na območju obravnave (Vir: GJI, DOF - GURS).

Na vzhodnem delu območja obravnave poteka obstoječi telekomunikacijski vod omrežja elektronskih komunikacij, na katerega je možna morebitna navezava načrtovane ureditve.



Slika 13: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij (Vir: GJI, DOF - GURS).

Navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje je v skladu s pogoji občinskega odloka in glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture zagotovljena na ali v neposredni bližini območja obravnave.

3 PRAVNE PODLAGE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 135., 138., 139 in 140. člen ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- 307. člen ZUreP-3, ki opredeljuje uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo,
- Občinski prostorski načrt občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23).

3.1 Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) in Občinski prostorski načrt

134. člen ZUreP-3 omogoča, da se ne glede na postopke sprejemanja sprememb in dopolnitev občinskih prostorskih načrtov 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 izvoren določen v veljavnem OPN.

Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer pri posamični poselitvi, ki niso načrtovane z OPN in se pojavijo kasneje po sprejemu akta ter omogočajo hitrejšo prilagajanje na potrebe v prostoru in ohranjanje posamične poselitve.

Lokacijska preveritev se ne more uporabljati za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, če v občini ni sprejetega OPN ali prostorskega akta, ki se po prehodnih določbah šteje za OPN (to je prostorski red občine na podlagi prehodne določbe 110. člena ZPNačrt), ki že določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se šteje kot posamična poselitev ali kot posamično poselitev opredeli sedanjo razpršeno gradnjo.

ZUreP-3 s 307. členom namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN 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, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

Izvorno določen obseg stavbnega zemljišča predstavlja začetno stanje, katerega se ob zapisanem pogoju lahko poveča ali zmanjša. Pogoj ni vezan na območja zemljiških parcel, ampak na območje posamične poselitve, določeno v OPN, ki nujno ne sovпада z območji zemljiških parcel.

Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN.

Občina Cirkulane ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23).



Slika 14: Prikaz namenske rabe prostora v OPN občine Cirkulane, z rdečo je označeno območje lokacijske preveritve (vir: Občina Cirkulane).

Občinski prostorski načrt za širše obravnavano zemljišče opredeljuje:

EUP	HC04
PNRP	K2 – druga kmetijska zemljišča A - površine razpršene poselitve

Površine razpršene poselitve (A) so stavbna zemljišča samotnih kmetij, posamične gradnje zgrajene pred 31. 12. 1967, zaselkov, razloženih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja), ki jih pretežno tvorijo objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967.

Na območju podrobnejše namenske rabe A - površine razpršene poselitve veljajo prostorski izvedbeni pogoji določeni v OPN, bistveno za predmetno območje pa je sledeče:

Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.

Dopustne so vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Cirkulane, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 k Odloku o OPN Cirkulane.

Velikost novih stanovanjskih in drugih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, če to dopuščajo danosti terena, in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti (K) + P + (M), s kolenčnim zidom do višine 1 m.

Dopustna tlorisna površina vinogradniških objektov (v EUP HC04 ob predhodno izpolnjenih pogojih glede površin intenzivnih trajnih nasadov) je največ 70 m², od tega bruto tlorisna površina za občasno bivanje največ 50 m², kletni del vinogradniškega objekta pa je za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka ipd.) nad 30 arov, dopustno povečati za 1 m², in sicer do največ 100 m² kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m², če je klet namenjena tržni pridelavi s spremljajočo pokušnjo in prodajo, pogoj pri povečanju kleti pa je, da je povečanje kleti vkopano v teren – viden je lahko le morebitni dodatni vstop v povečano klet.

Pri objektih, ki nimajo določenega stavbnega zemljišča, ker jih je dopustno graditi na kmetijskih, gozdnih oziroma ostalih zemljiščih (na primer enostavni objekti), ali pa gre za objekte, zgrajene pred letom 1967 pa niso zajeti v uradne prostorske evidence, ali za objekte, ki so zgrajeni skladno z izdanim dovoljenjem za gradnjo, se kot funkcionalno zemljišče za njihovo nemoteno obratovanje določi 1,5 kratnik zazidane površine, v kolikor funkcionalno zemljišče k objektu ni določeno v uradnih evidencah ali v dokumentaciji za izdajo upravnega akta o dovolitvi posega v prostor. Na funkcionalnem zemljišču je dopustna gradnja objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 2 k Odloku o OPN Cirkulane.

Iz navedenega je razvidno, da je gradnja prizidka in pomožnih objektov k obstoječi stanovanjski stavbi dopustna, mora pa upoštevati vsa določila izvedbenega dela OPN, kar se preveri v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

4 PREDLOG DOLOČITVE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA POSAMIČNE POSELITVE

ZUreP-3 s 307. členom določa, da se kot območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu štejejo površine razpršene poselitve po ZPNačrt v veljavnem prostorskem aktu občine. Območje razpršene poselitve določene v OPN občine Cirkulane se tako šteje kot območje posamične poselitve in predstavlja izvirno območje za lokacijsko preveritev.

Izvorno območje lokacijske preveritve, ki zajema parcelne številke 551/4, 551/3, 527/2 in 523/2, vse k. o. Brezovec, predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve na delu EUP HC04 s površino 1.510,69 m².



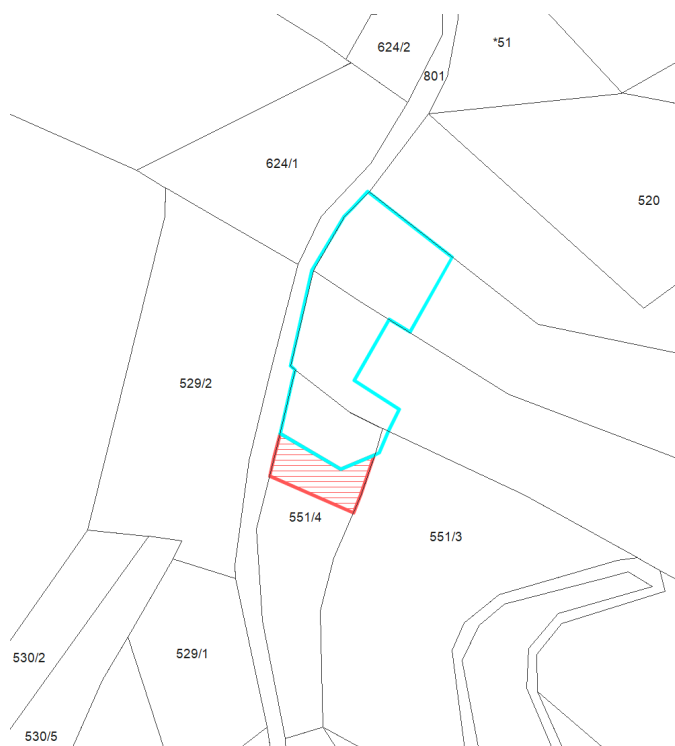
Slika 15: Izvorno območje za lokacijsko preveritev prikazano s »cyan« obrobo, na zemljiško katastrskem prikazu.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga povečanje obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve za gradnjo prizidka in pomožnih objektov k stanovanjski stavbi s pripadajočo ureditvijo. Za oblikovanje ustrezne gradbene parcele se predlaga dodatna širitev v smislu povečanja, saj je potreben dodaten prostor glede na obstoječe stavbno zemljišče in reliefne danosti terena (gre za slemensko pozidavo po vrhovih haloških gričev, ki ne ponuja veliko možnosti za pozidavo).

Obseg stavbnega zemljišča se skladno z določili ZUreP-3 ne sme povečati za več kot 20 % glede na izvorno določen obseg, povečanje pa hkrati ne sme preseči 600 m².

Izvorno območje predmetne lokacijske preveritve je stavbno zemljišče razpršene poselitve v obsegu 1.510,69 m². 20 % te površine znaša 302,14 m², zato maksimalno možno povečanje znaša 302,14 m². Izvorno določeno stavbno zemljišče se po predlogu lokacijske preveritve poveča za 242,03 m² oz. cca. 16 %.

Površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve **1.510,69 m²** + povečanje stavbnega zemljišča **242,03 m²** = skupna površina stavbnega zemljišča po izvedbi lokacijske preveritve **1.752,72 m²**.



Slika 16: Območje lokacijske preveritve prikazano z rdečo obrobo in izvorno območje za lokacijsko preveritev s »cyan« barvo, na zemljiško katastrskem prikazu.

5 UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Vsebina tega poglavja utemeljuje skladnost lokacijske preveritve z zakonodajnimi kriteriji in se nanaša na: ugotavljanje skladnosti lokacijske preveritve z veljavnostjo ustreznega prostorskega akta na območju občine, z ustrezno opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora, s predhodno izvedenimi lokacijskimi preveritvami, s spremembo obsega stavbnega zemljišča načrtovanega z lokacijsko preveritvijo ter z upoštevanjem 32. člena ZUreP-3 in fizičnih lastnosti zemljišča.

5.1 Prostorski akt, podrobnejša namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve in predhodno izvedene lokacijske preveritve za isti namen

Občina Cirkulane ima sprejet Občinski prostorski načrt občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23). Kriterij za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je, da ima občina sprejet OPN.

Stavbno zemljišče razpršene poselitve se na podlagi 307. čl. ZUreP-3 šteje za posamično poselitev. V OPN občine Cirkulane je izvorno območje lokacijske preveritve opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve. 134. in 135. čl. ZUreP-3, ki opredeljujeta namen lokacijske preveritve in pogoje za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, omogočata spremembo oblike in velikosti stavbnega zemljišča le za stavbna zemljišča posamične poselitve v OPN.

Izvorno območje predmetne LP še ni bilo povečano ali preoblikovano s postopkom LP, zato lokacijska preveritev, za namen določitve natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, zadosti kriteriju glede upoštevanih predhodno izvedenih LP.

5.2 Upoštevanje določb 32. člena ZUreP – 3 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN

Kriteriji 32. člena ZUreP-3	Upoštevanje	Podrobnejša obrazložitev
<u>Obstoječe dejavnosti</u>	Upoštevano	<p>Na površinah razpršene poselitve v OPN Občine Cirkulane, spada bivanje med dopustne dejavnosti in gradnja eno in dvostanovanjskih stavb med dopustne vrste objektov na teh površinah, iz česar izhaja, da so prostorske ureditve za namen bivanja dopuščene. Izvorno območje lokacijske preveritve je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja, torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost. S predmetno lokacijsko preveritvijo se obstoječa dejavnost ohranja in dopolnjuje.</p> <p>Na podlagi 32. člena ZUreP-3 je skozi LP dopustno omogočiti le novogradnjo tistih objektov, ki jih OPN dopušča skozi prostorske izvedbene pogoje in so v prostoru že obstoječi. Na območju predmetnega izvornega območja posamične poselitve je dopuščeno načrtovanje novih objektov za stanovanjsko gradnjo, ta pa je v prostoru tudi že obstoječa. Iz navedenega izhaja, da je širitev stavbnega zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje na predmetnem območju dopustna, saj predstavlja širitev obstoječe dejavnosti. S predlagano širitvijo stavbnega zemljišča posamične poselitve, ki je predmet LP, se zagotavljajo</p>

		<p>prostorski pogoji za umestitev stanovanjskega objekta za naslednika na kmetiji.</p> <p>Vsebina predmetne LP izpolnjuje pogoje veljavne prostorske zakonodaje glede dopustnosti načrtovanja novih objektov za obstoječe dejavnosti na površinah posamične poselitve.</p>
<p><u>Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve</u></p>	<p>Upoštevano</p>	<p>V skladu z 32. čl. ZUreP-3 ohranjanje posamične poselitve pomeni ohranjanje prepoznanega vzpostavljenega tipološkega vzorca posamične poselitve na način, da nove površine stavbnih zemljišč bistveno ne presežejo površine obstoječih, med drugim tudi število stanovanjskih objektov ne sme preseči vrednosti, ki bi pogojevala spremembo posamične poselitve v naselje.</p> <p>S predmetno LP predvideno širitev izvornega območja razpršene poselitve ne pomeni bistvenega preseganja obsega obstoječih stavbnih zemljišč, predvidena gradnja stanovanjskega objekta pomeni le dopolnitev obstoječe gradnje v omejenem obsegu pri čemer pa se značilnosti poselitvenega vzorca ne spremenijo.</p> <p>Ohranjanje prepoznanega avtohtonega arhitekturnega vzorca se pri načrtovanju zagotavlja skozi upoštevanje v odloku o OPN določenih pogojev glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (lega objektov, velikosti in oblikovanje objektov ter tipologije stanovanjskih stavb).</p> <p>Ohranjanja se arhitekturni in tipološki vzorec, s tem je izpolnjen predmetni kriterij ter utemeljena LP na predmetnem območju.</p>

<u>Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve</u>	Upoštevano	Kot je razvidno iz poglavja 2.3 je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena. V neposredni bližini tečejo vodi vodovodnega, električnega in telekomunikacijskega omrežja, zagotovljen je priključek na javno pot (saj gre že za obstoječo dejavnost).
<u>Fizične lastnosti zemljišča</u>	Upoštevano	<p>Fizične lastnosti zemljišča so na območju lokacijske preveritve upoštevane. Posega se izven območij varstva površinskih voda in izven območij oz. zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, upoštevati je potrebno stabilnost zemljine, saj je skladno z določili OPN za izdelavo projektne dokumentacije za prostorske posege na plazljivih in erozijskih območjih potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor, poleg tega je, glede na slemensko tipologijo pozidave, lokacija ustrezno osončena ter ni ustrežnejših možnosti za izvedbo širitve stavbnega zemljišča.</p> <p>Lokacijska preveritev je utemeljena, saj lokacija širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.</p>
<u>Vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev</u>	Upoštevano	<p>Za predmetno investicijsko namero po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje, objekt dopolnjuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.</p> <p>Načrtuje se izven območij varstva vodnih virov, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine,</p>

		<p>varstva gozdov, varstva površinskih voda in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše, načrtovana gradnja pa ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij onesnaževal ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.</p> <p>Gradnja ne bo bistveno vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč in ne bo vplivala na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju. Gradnja se načrtuje na erozijsko ogroženem območju običajnih zaščitnih ukrepov, zato se, skladno z OPN za izdelavo projektne dokumentacije opravi najmanj inženirsko geološki pregled oz. izdela prospekcijski terena, na osnovi katere se presodi o ne/potrebnosti izdelave geomehanskega mnenja. Gradnja tudi ne bo imela čezmejnih vplivov oz. bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi.</p> <p>Na podlagi navedenega izhaja, da bo z razširitvijo obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.</p>
<p><u>Skladnost načrtovanih posegov v prostor s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami</u></p>	<p>Upoštevano (oz. je v postopku potrebno pridobiti ustrezna</p>	<p>Načrtovana ureditev se načrtuje na območju ohranjanja narave (EPO, Natura2000) in izven območij varstva kulturne dediščine, varstva površinskih voda, varstva vodnih virov in gozdov, tudi izven območij kmetijskih zemljišč na katerih so bile izvedene agrarne operacije, izven poplavno ogroženih območij. Upoštevajoč konfiguracijo</p>

	mnenja NUP)	<p>terena je bilo izdelano geološko – geotehnično poročilo na osnovi katerega se je presodilo o primernosti izvedbe predmetnega posega.</p> <p>Glede na navedeno je ureditev skladna s pravnimi režimi (za področje ohranjanja narave za poseg izda ustrezno mnenje Nosilec urejanja prostora za področje narave) in varstvenimi usmeritvami na predmetnem območju.</p>
--	------------------------	---

6 SEZNAM DODATNE DOKUMENTACIJE IN PODATKOVNIH VIROV, KI SO BILI UPORABLJENI PRI IZDELAVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Pri izdelavi elaborata je bilo uporabljeno naslednje:

- Občinski prostorski načrt občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23),
- Geografski atlas Slovenije, Država v prostoru in času, DZS, Ljubljana 1998,
- Wikipedija (<https://sl.wikipedia.org/wiki/Haloze>),
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (RS MOP, 23.11.2018),
- RS Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč,
- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- <http://egp.gu.gov.si/egp/>
- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>
- Geološko – geotehnično poročilo (pod številko projekta 088/2024-TV izdelalo podjetje ATOL 9, INŽENIRING IN UPRAVLJANJE d.o.o., KARDELJEV TRG 4, 3320 VELENJE, november 2024).

7 ZAKLJUČEK

Predmetna lokacijska preveritev za razširitev stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu in pomožnih objektov je skladna z zakonodajnimi kriteriji in glede na predstavljeno utemeljena.

Občina ima sprejet ustrezeni prostorski akt – občinski prostorski načrt in v okviru njega opredeljene podrobnejše namenske rabe. Podrobnejša namenska raba izvirnega območja je razpršena poselitev, ki, skladno z 307. čl. ZUreP-3, pomeni posamično poselitev.

Izvirno območje lokacijske preveritve še ni bilo vključeno v postopek lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Upoštevanji so pravni režimi in varstvene usmeritve (za področje ohranjanja narave se v postopku pridobi ustrezno mnenje) ter fizične lastnosti zemljišč, ki veljajo na predmetnem območju. Izpolnjeni so pogoji upoštevanja določb 32. člena ZUreP-3.

Obseg razširitve stavbnega zemljišča načrtovan z lokacijsko preveritvijo je skladen z zakonskim pogojem, saj ne presega 20 % izvirnega območja oz. 600 m².

Načrtovanje dejavnosti in objektov je skladno z določili OPN in tudi vizijo razvoja občine. Glede na naravo posega bodo vplivi na okolje zanemarljivi.

Kartografski del

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zemljiško katastrskem prikazu | 1 : 500 |
| 2 | Grafični prikaz izvirnega območja za lokacijsko preveritev na zemljiško katastrskem prikazu | 1 : 500 |
| 3 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve in izvirnega območja na zemljiško katastrskem prikazu in DOF | 1 : 500 |
| 4 | Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN | 1 : 500 |