

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO
ŠT.145/6, K.O. 476 MEJE**

Izvajalec:	Umarh d. o. o. Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Številka elaborata:	25-LP-16
Kraj in datum izdelave:	Ptuj, september 2025, dop. november 2025





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA
PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT.
145/6, K.O. 476 MEJE**

Pripravljavec prostorskega akta:

OBČINA CIRKULANE

Cirkulane 58
2282 Cirkulane

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ, d.o.o.

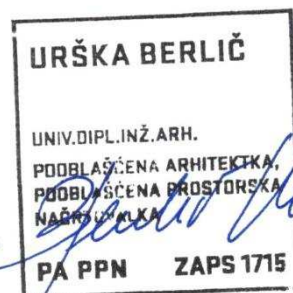
Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.





KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

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

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

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

3. Grafični del

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvirnega območja posamične poselitve
3. Prikaz sprememb območja posamične poselitve
4. Prikaz novega območja posamične poselitve



1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT. 145/6, K.O. 476 MEJE

Povezani prostorski akti: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – **ID 445** – v nadaljevanju Odlok
Odlok spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – **ID 1031**
Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane - druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – **ID 1862**

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: 476 Meje
Parcelna številka: 145/6-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: PISO Občina Cirkulane (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cirkulane>)
- Prostorski informacijski sistem RS (PIS): <https://pis.eprstor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprstor: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Cirkulane
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz Tehnične posodobitve grafičnega prikaza namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Cirkulane, v izdelavi, ID akta 6611– vir: Prostorski informacijski sistem, november 2025

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

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

- Geotehnično mnenje, številka: geo/mn – 153/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano: september 2025

1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga LP:

Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št.145/6-del, k.o. 476 Meje.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP HC01 in HC07:

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 382 m²

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

Podatki iz OPN za parcelo št. 145/6, k.o. 476 Meje:

- Enota urejanja prostora (EUP): HC01 in HC07
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 1498,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 37

Podatki iz OPN za parcelo št. 209/8, k. o. 476 Meje:

- Enota urejanja prostora (EUP): HC07
- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve
K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina parcele: 106,0 m² (vir: GURS)
- Boniteta zemljišča: 37

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Cirkulane)



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

Parcela s parc. št. 145/6, k.o. 476 Meje, je delno zazidljiva z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2, delno v EUP HC01 in delno v EUP HC07.

Parcela s parc. št. 209/8, k.o. 476 Meje, je delno zazidljiva z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2, v EUP HC07.



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Fotografije zemljišča z obstoječimi objekti:



Pogled iz javne ceste proti zahodu na območje lokacijske preveritve



2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

Obravnavana lokacija se nahaja na varovanih območjih varstva narave: (ekološko pomembnih območij – ID: 42400, Ime: Vinorodne Haloze in na območju Nature 2000, Območje: Haloze – vinorodne, SDF ID: SI3000117, Skupina: SAC).

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

Območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS

Obravnavano območje spada v območje za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS.

Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

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

Območja izmenjav ožjih izravnjav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnjavah 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.

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 izravnjav in zaplat (vir: PISO Občina Cirkulane)

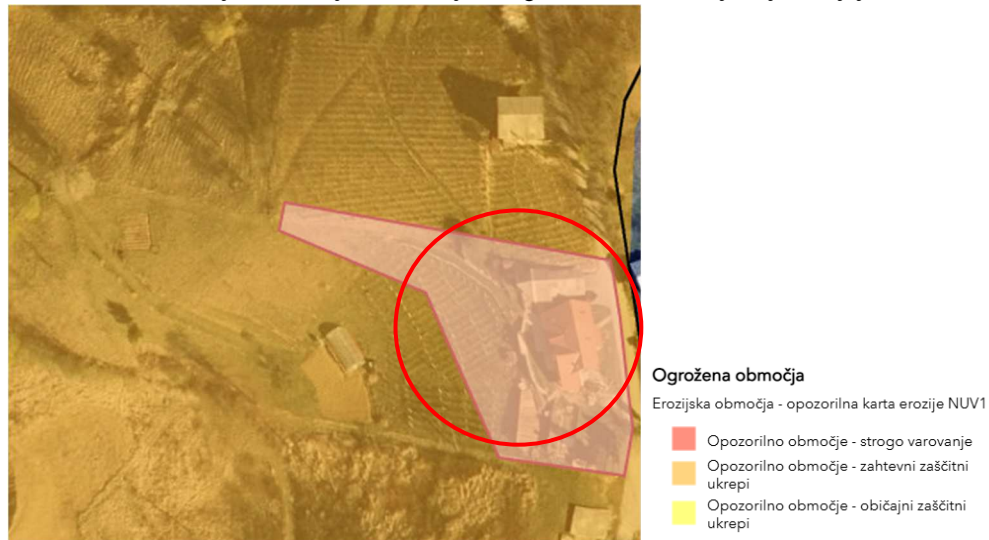
Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij



Erozijsko območje

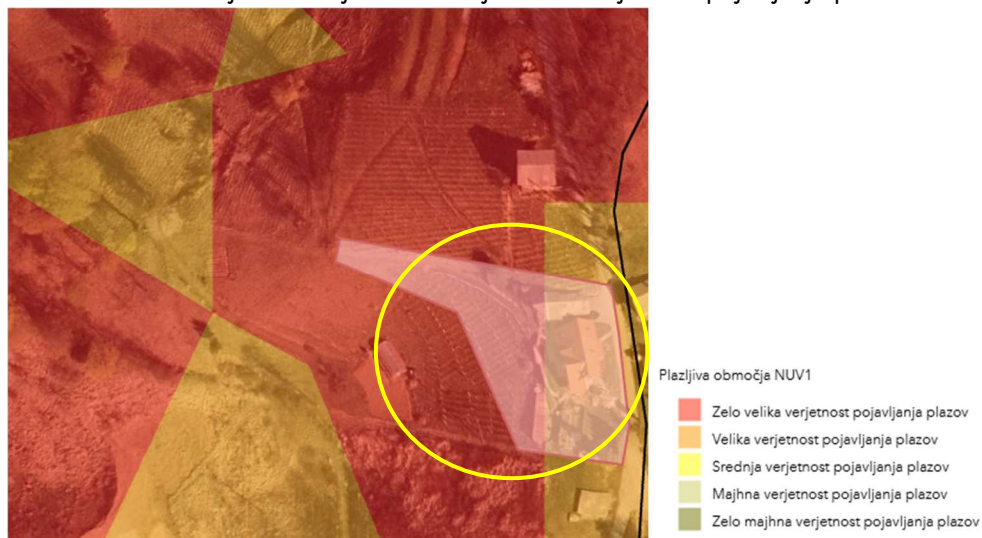
Obravnavana lokacija se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.



Karta s prikazom erozijskih območij (opozorilno območje – zahtevni zaščitni ukrepi)
(vir: Atlas voda - DRSV)

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov.



Karta s prikazom plazljivih območij (velika verjetnost pojavljanja plazov)
(vir: Atlas voda - DRSV)

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.



2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor bo za namen uskladitve stavbnega zemljišča z izvedenimi stavbami prilagodil in določil natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitor namerava po sprejetju LP urediti dovoljenja za obstoječe stavbe (legalizirati objekte oz. dele objektov oz. urediti legalizacijo le-teh po postopku, kot je predpisan za novogradnje, vse v skladu z veljavnim Gradbenim zakonom).

Na parceli št. 145/6, k.o. Meje, se nahajata stavbi št. 99, k.o. Meje — kmetijska stavba in št. 26, k.o. Meje — stanovanjska stavba. Stanovanjski objekt v zahodnem delu in kmetijski objekt v severnem in zahodnem delu segata izven območja stavbnih zemljišč, zato se izvirno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča na način, da se bosta obstoječa objekta po preveritvi v celoti nahajala na območju stavbnih zemljišč.



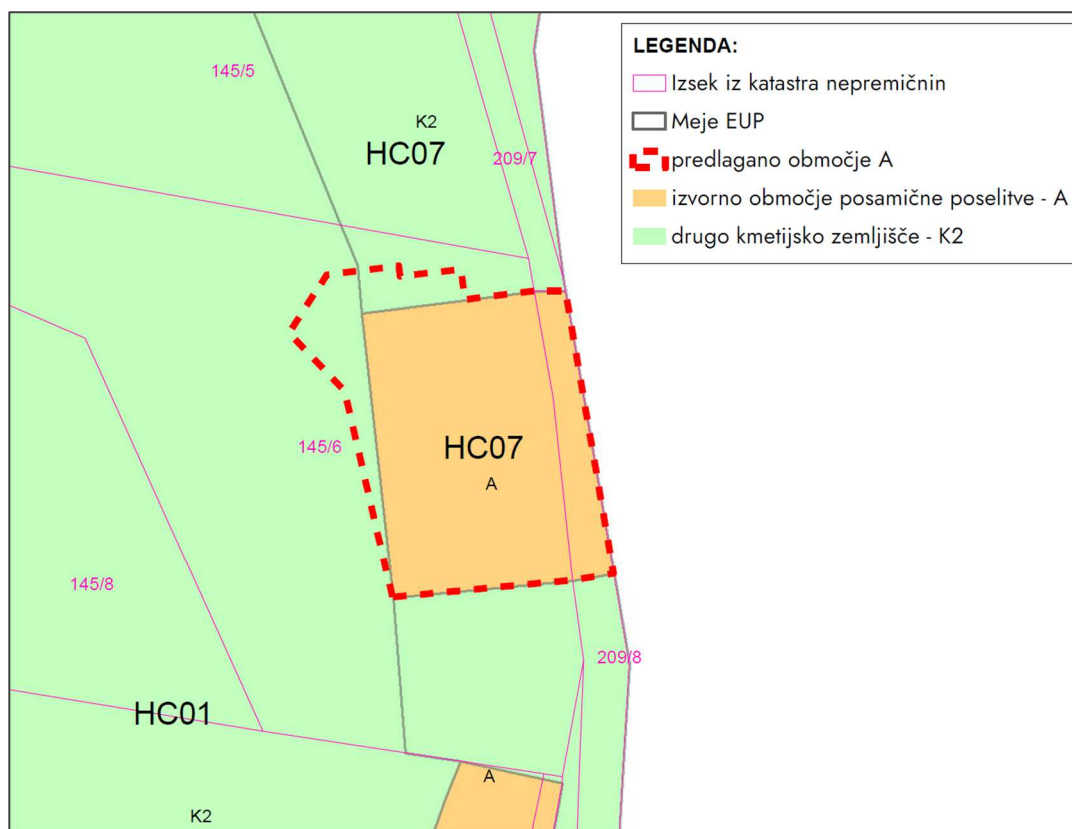
Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Povečanje stavbnega zemljišča je na parceli z boniteto 37. Predvideno je povečanje za 76 m², kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na zahodnem delu območja (glej grafični del. List št. 3 — prikaz sprememb območja posamične poselitve).

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, ki jo predstavljata dela parcel št. 145/6 in 209/8; obe k.o. 476 Meje.

Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 380 m².

Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljata dela parcel št. 145/6 in 209/8; obe k.o. 476 Meje.



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	380,00 m ²	145/6-del, 209/8-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	/	/
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	/	/
Povečanje stavbnega zemljišča	76 m ² (20,00 %)	145/6-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	456 m ²	145/6-del, 209/8-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Cirkulane opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve. Skladno z 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% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 76 m ² , kar je 20,00% izvirnega obsega.
Sprememba velikosti stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 76 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: <ul style="list-style-type: none"> – izven območij varstva površinskih voda, – izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, – na gričevnato območje - na greben griča. 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 je na območju že urejen dostop preko obstoječega dovoza, ki se na vzhodu navezuje na javno pot Medribnik - 603171.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območij varstvenih režimov: EPO in Natura 2000, nahaja pa se zunaj varovalnih gozdov, kulturne dediščine, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.

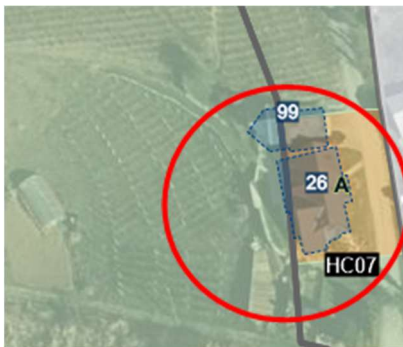
OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

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

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

V nadaljevanju je opisana skladnost s temi pogoji po posameznih alinejah.

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti		
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Obstoječa dejavnost na obravnavanem območju je bivanje, lokacijska preveritev predvideva širitev obstoječe dejavnosti.	
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Na obravnavanem območju posamične poselitve se nahajata stanovanjski in pomožni objekt, katerih umeščanje je v skladu z OPN dopustno na območju PNRP A.	
Obstoječi objekti	Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 99; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 2010; - Stavba št. 26; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2001 	
Predviden objekt	Na obravnavanem območju se nahajata obstoječ stanovanjski objekt in pomožni kmetijski objekt. Z lokacijsko preveritvijo se bo določilo novo območje stavbnega zemljišča na način, da bosta oba objekta v celoti na območju stavbnega zemljišča. Novogradnje niso predvidene.	

2 Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	
Naselje po RPE	Meje so razloženo obmejno naselje v povirju potoka Bela. Tik ob meji s Hrvaško je na lepi razgledni točki cerkev sv. Florijana. Naselje se nahaja na SZ delu Haloz, tik ob meji s Hrvaško. Značilna je razpršena poselitev z manjšimi vinogradi na prisojnih pobočjih in gozdovi osončnih straneh. Prometno je povezano prek lokalnih cest z bližnjimi naselji in občinskim središčem Cirkulan. Prebivalci se ukvarjajo predvsem s

	kmetijstvom, za storitve in zaposlitve pa so vezani na večja naselja v okolici. Leži približno na nadmorski višini okoli 328 m, obsega približno 0,63 km ² in ima okoli 56 prebivalcev.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP HC01-A, in druga raba (Haloze – odprti prostor občine Cirkulane) EUP HC07-A,Av in druga raba (slemenska poselitev pristava, Gruškovec, Medribnik, Meje) Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka)	V območjih slemenske poselitve v vinogradniških območjih bo občina usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, ko se bodo z njim ohranjale prepoznavne značilnosti prostora. <i>Namen predmetne lokacijske preveritve je, da se na območju razpršene poselitve ohranja obstoječa poselitev. S povečanjem stavbnega zemljišča se bo dobila primerna površina za kasnejšo legalizacijo objektov, za katere so zagotovljeni varni dostop, ustrezni odmiki od sosednjih zemljiških parcel in od dostopne poti.</i>

Območje širitve stavbnih zemljišč je bilo zaradi smiselne in funkcionalne zaokrožitve območja glede na obliko terena in obstoječo pozidavo načrtovano tako, da zajema vse obstoječe objekte. Takšna ureditev omogoča prostorsko logično določitev meje stavbnega zemljišča, legalizacijo obstoječih objektov in prispeva k celoviti ureditvi območja.

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

Obstoječa objekta upoštevata določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmkov od parcelnih mej in drugih objektov.

Za obstoječa objekta veljajo 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 so prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN Cirkulane.

3 Obstoječa posamična poselitve 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).

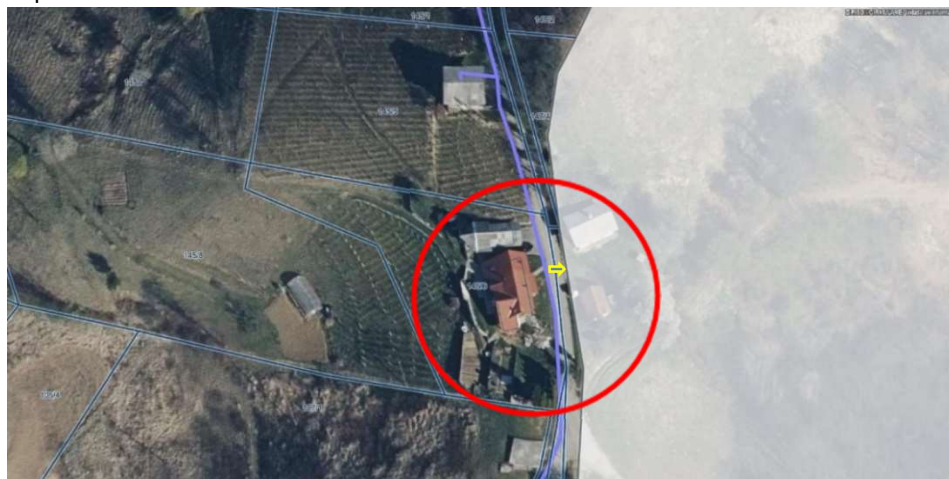
Stavba	
Katastrska občina:	476 MEJE
Številka stavbe:	26
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZKN
Bruto tlorisna površina:	249,1 m ²
Število etaž:	3
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj v stavbi:	1
Število poslovnih prostorov v stavbi:	/
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	359,4 m
Najvišja višinska kota stavbe:	367,4 m
Karakteristična višina stavbe:	361,7 m
Leto izgradnje stavbe:	2001
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijo:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne

Izpis za stavbo št. 26, k.o. Meje (vir: GURS)



Komunala

Obstoječ stanovanjski objekt ima urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka ob javni cesti do obravnavanega območja. Priključki niso vrisani v kataster GJL.

Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.



Potek vodovoda do obravnavanega območja ob javni poti
(vir: PISO Občina Cirkulane)

Elektroenergetsko omrežje	Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Vzhodno in južno od območja poteka nadzemni vod- daljnovod.
	 <p><i>Prikaz elektroenergetskega omrežja na območju (vir: PISO Občina Cirkulane)</i></p>
Dostop	Vzhodno od obravnavanega območja poteka javna cesta, odsek 603171 Medribnik, s katere je že urejena dostopna pot (dovoz) do območja lokacijske preveritve.
	 <p><i>Prikaz obstoječega priključka (rumena puščica) na javno pot (vir: PISO Občina Cirkulane)</i></p>
Padavinske vode (53. člen Odloka)	Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno zaradi slabo prepustne podlage. Odvod padavinskih vod bo urejen skladno z navodili geomehanika.

Obstoječa posamična poselitve je že komunalno opremljena in se preko obstoječega cestnega priključka na vzhodu navezuje na obstoječo javno cesto, odsek 603171 Medribnik.

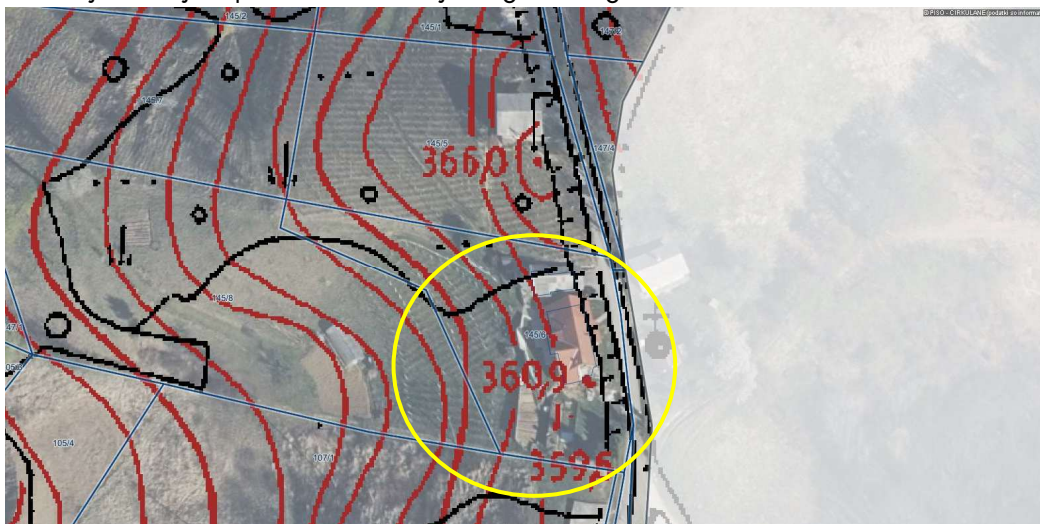
4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da je stavbno zemljišče umeščeno na sleme griča vzporedno s plastnicami neposredno ob lokalno cesto.
Plazljivost	Na območju ni vidnih znakov plazenja.
Erozija	Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju oz. povečanju bistveno ne spreminjajo. Poleg tega iz Geotehničnega mnenja št. geo/mn — 153/2025, september 2025 izhaja, da glede na

vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod kotom terena, ter konfiguracijo terena, na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost plazenja zemeljskih mas. Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno. Predlagano je, da se meteorne vode speljejo preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih vod, z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, kontrolirano po jarku vkopanem v hribinsko osnovo proti nižje ležečim površinam, kjer se izvede razpršeno razlivanje proti gozdnim površinam in grapasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju.

Relief

Območje lokacijske preveritve se nahaja na grebenu griča.



Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Cirkulane)

Dejanska
raba
zemljišč

Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000).

V širši okolici je dejanska raba: vinograd, trajni travnik, gozd, kmetijska zemljišča v zaraščanju, drevesa in grmičevje.



Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Cirkulane)

Na območju širitve posamične poselitve je dejanska raba pozidano in sorodno zemljišče (3000).

Preoblikovanje in določanje natančne oblike in velikosti 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 na območju lokacijske preveritve upoštevane.

5 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitev	Območje posamične poselitve se nahaja izven območij varstva kulturne dediščine, varovanih gozdov, izven poplavno ogroženih območij, izven vodovarstvenih območij in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Obravnavano območje se nahaja v ekološko pomembnem območju (ohranjanje narave) in v območju Nature 2000. Vpliv posega z vidika vpliva na območja varstva in zavarovana območja je zanemarljiv.
Dejanska raba	Dejanska raba na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da širitev stavbnega zemljišča ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Podtalne vode na območju geologi niso zaznali.
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	Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in 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 sega v območje Nature 2000 (SI3000117 - Haloze – vinorodne (SCI)), vendar glede na naravo in obseg načrtovanega posega ni pričakovati pomembnih vplivov na varstvene cilje območja. Območje se nahaja na zavarovanem območju narave: ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna
------------------	--

	razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Predviden poseg ne prekinja povezanosti habitatov populacij.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike do zelo velike nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz Geotehničnega mnenja št. geo/mn — 153/2025, izdelano: september 2025, da glede na vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod kotom terena, ter konfiguracijo terena, na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost plazanja zemeljskih mas.
Vodovarstveno območje	Območje ne leži znotraj vodovarstvenega območja.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Povečanje stavbnega zemljišča ne bo ogrožalo kakovosti naravnih virov ali oteževalo dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozilo naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imelo škodljivih vplivov na okolje ali povzročilo 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 preveritve.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE CIRKULANE

Lega objektov in odmiki (42. člen)	Lega obstoječih objektov je vzporedna s plastnicami in občinsko cesto. Lega objektov je skladna s tradicionalnim tipološkim vzorcem na območju.
Parcelacija stavbnih zemljišč (43. člen)	Za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti je dopustna naslednja pripadajoča velikost parcel za gradnjo: - na vrhu vzpetine: 250 m ² Objekti se nahajajo na parceli št. 145/6 k.o. Meje, ki je velikosti 1498,0 m², od tega je stavbno zemljišče veliko 382,00 m².
Velikost in oblikovanje objektov (44. in 45. člen)	Obstoječa objekta sta klasične zidane gradnje. Stanovanjska hiša ima simetrično dvokapnico — smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico objekta in vzporedno s plastnicami terena. Kmetijski objekt ima simetrično dvokapnico s čopom na zahodni strani — smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico objekta in pravokotno na cesto in plastnice. Stanovanjski objekt je tlorisne velikosti cca. 9,5 m x 15,5 m (tlorisno razmerje stranic 1:1,6) in etažnosti K+P+M. Kmetijski objekt je velikosti cca. 6 x 12, (tlorisno razmerje 1:2) in etažnosti K+P. Obstoječa objekta torej upoštevata določila Odloka glede oblikovanja objektov.
Urejanje okolice objektov (46. člen)	Zasaditev okolice objektov avtohtone poselitve v območju odprtega prostora Haloz v EUP HC01-HC07 je potrebno izvesti z zasaditvijo

	avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.
Minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJl (58. člen)	Na območju obravnavane posamične poselitve je vsa zahtevana minimalna komunalna oprema (oskrba s pitno vodo, električna energija, zagotovljeno je ustrezno odvajanje odpadnih voda, urejen je priključek na javno cestno omrežje).
PIZ za površine razpršene poselitve -A, Av (86. člen)	<p>Na PNRP A v EUP HC01-HC07 odprti prostor občine Cirkulane je dopustno graditi 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.</p> <p>Na obravnavanem območju posamične poselitve stojita enostanovanjska hiša in pomožni kmetijski objekt, ki sta dopustna na namenski rabi A v skladu s PRILOGO 1 OPN.</p> <p>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.</p> <p>Dejavnost na območju je bivanje.</p>
Varstvo voda (66.člen)	Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitev iz Odloka in navodila geomehanika. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje.
Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (76. člen)	<p>Objekti morajo biti protipotresno grajeni za 7. stopnjo 12-stopenjske lestvice EMS, to je evropske makroseizmične lestvice (kratica EMS - European Macroseismic Scale). Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objekta nanjo.</p> <p>Konfiguracija terena se na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Vsi objekti so obstoječi.</p>
Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) (86. člen, 10. točka)	<p>Pri samotnih kmetijah in drugih samostojno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.</p> <p>Obstoječa objekta sta od drugih stanovanjskih objektov oddaljena cca 20 m, od kmetijskega zemljišča na severu pa cca 3m (kmetijski objekt), zato objekta nimata vpliva na zemljišča sosednjih objektov.</p>

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za kasnejšo legalizacijo objektov, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do obravnavanega območja lokacijske preveritve.

Manjše povečanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči kasnejša legalizacija obstoječih objektov za potrebe bivanja.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn 153/2025, Božidar Janžekovič s.p., september 2025:Temeljenje:

Temeljenje stanovanjskega objekta je izvedeno na AB pasovnih temeljih širine cca 60 cm. Globina temeljenja obstoječih temeljev znaša cca $H > 80$ cm in so vkopani v kompaktno laporno osnovo — globina vkopa je $h > 40$ cm.

Stabilnost:

Glede na vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod koto temeljenja, ter konfiguracijo terena ugotavljamo, da na območju zadevne gradnje ne obstaja nevarnost plazenja zemeljskih mas. Znakov plazenja, tudi plitvih zdrsov tal ob obravnavani lokaciji nismo registrirali.

Vodoprepustnost, ponikanje in odvodnjavanje meteornih vod:

Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno zaradi slabo prepustne podlage peščen lapor. Odvod padavinskih vod se spelje v zbiralnik meteorne vode (cca 6 m^3) z možnostjo prelivanja morebitnega viška vod po jarku vkopanem v osnovno hribino na zahodni strani zadevne gradnje proti nižje ležečim površinam, kjer se izvede razpršeno razlivanje tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje vod na pobočju.

Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.

Zaključek:

Za eventualno novogradnjo si mora investitor pridobiti pogoje izvedbe temeljenja in ustrezno soglasje geomehanika k projektni zasnovi.

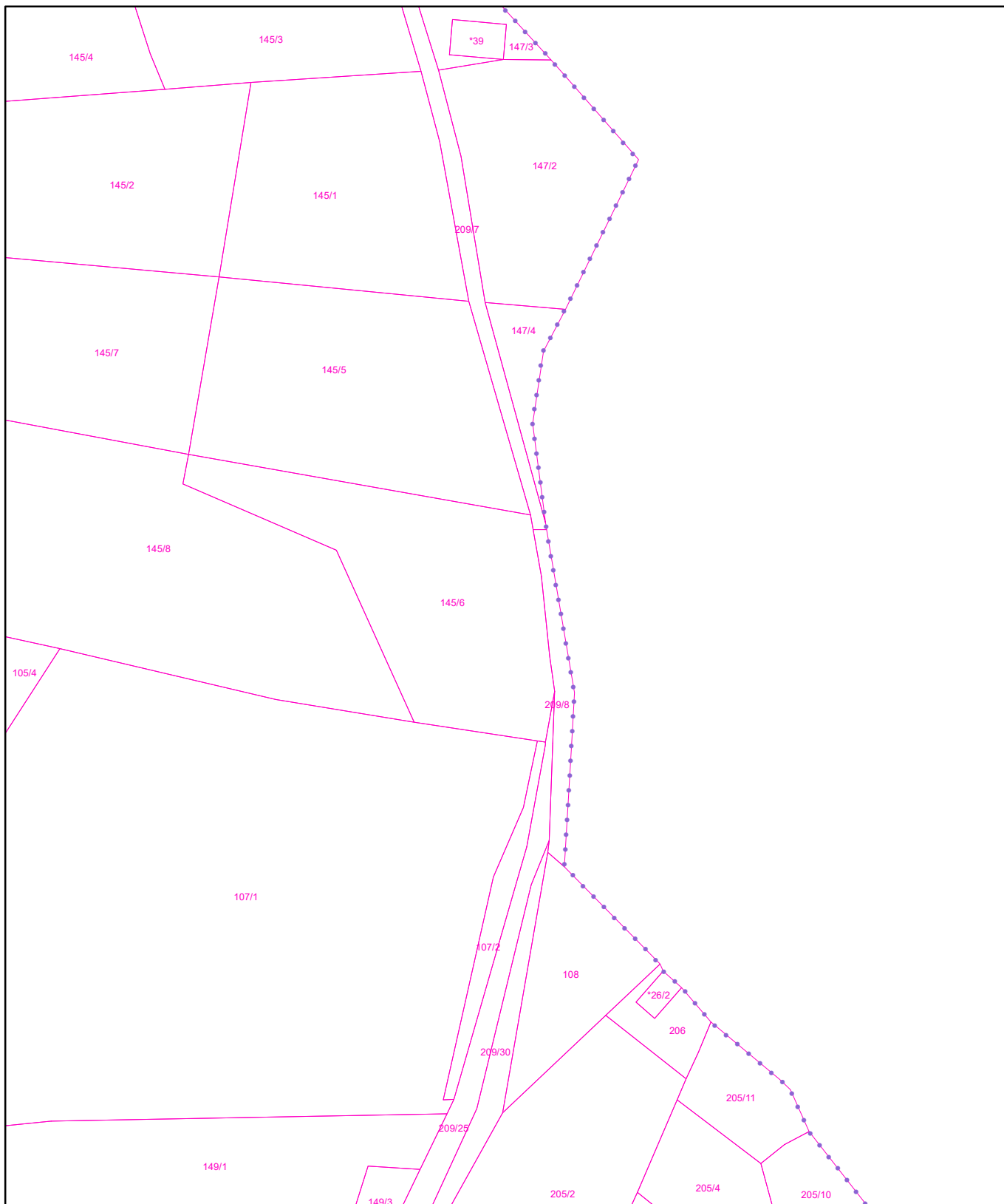
V primeru izvedbe večjih posegov v pobočje se mora obvezno izvajati geomehanski nadzor.



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:



Meja občine

Izsek iz katastra nepremičnin



UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT.145/6, K.O. 476 MEJE

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-16

datum:

NOVEMBER 2025

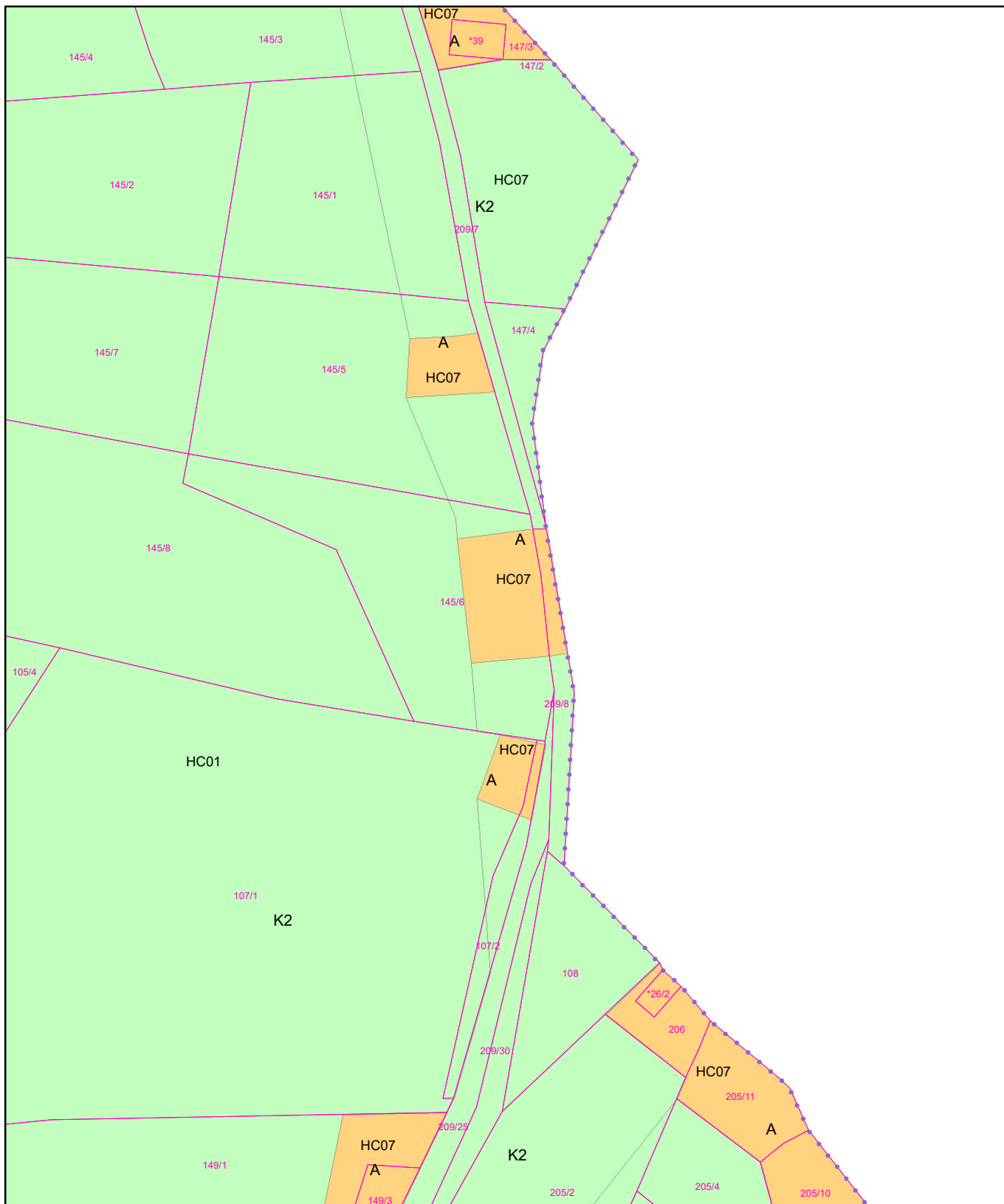
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

••••• Meja občine

□ Meje EUP

□ Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

■ izvirno območje posamične poselitve - A

■ drugo kmetijsko zemljišče - K2



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT.145/6, K.O. 476 MEJE

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-16

datum:

NOVEMBER 2025

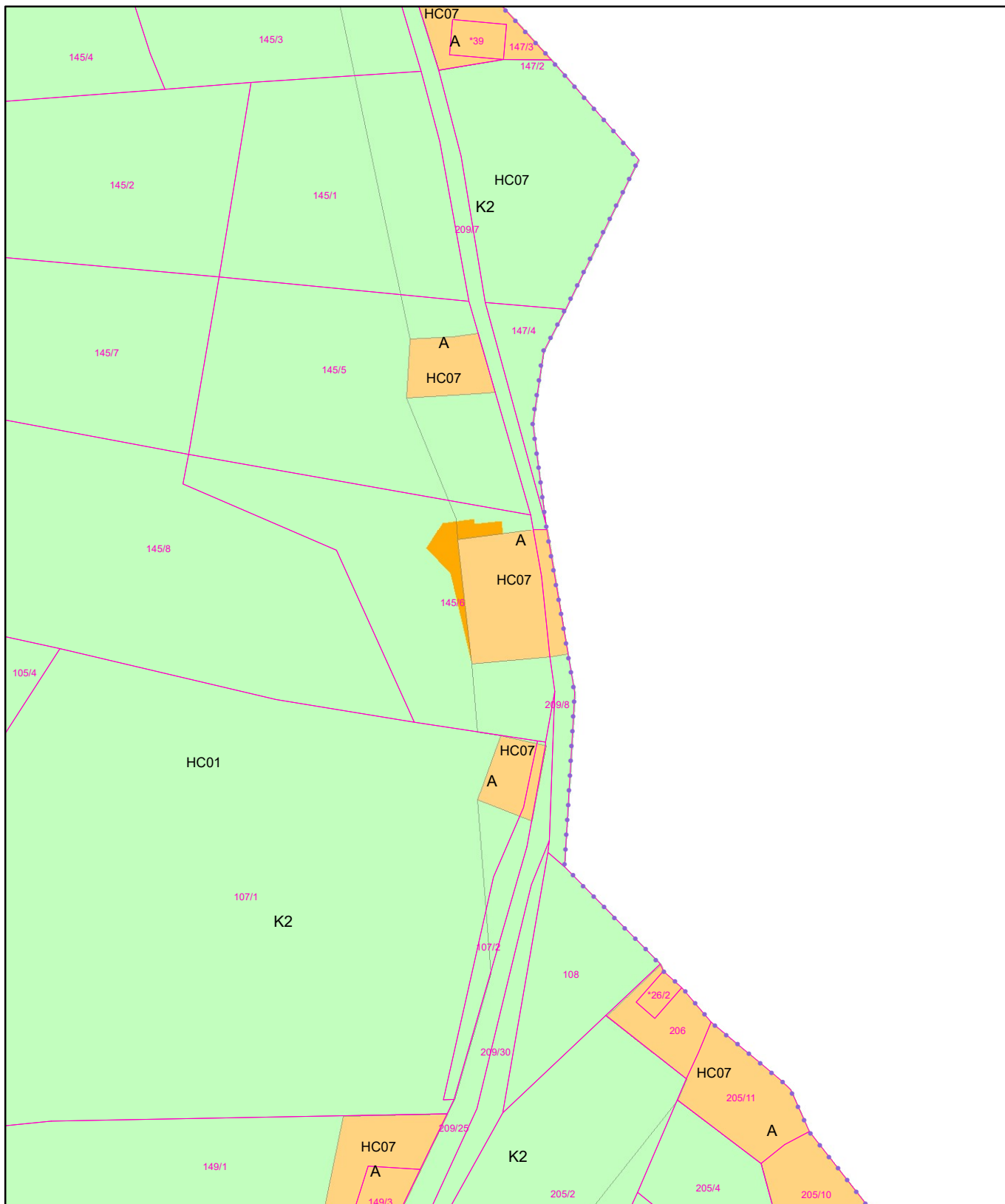
merilo:

1:1000

list:

2





LEGENDA:



Meja občine



Meje EUP



Izsek iz katastra nepremičnin



Območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:



izvorno območje posamične poselitve - A



drugo kmetijsko zemljišče - K2



UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT.145/6, K.O. 476 MEJE

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-16

datum:

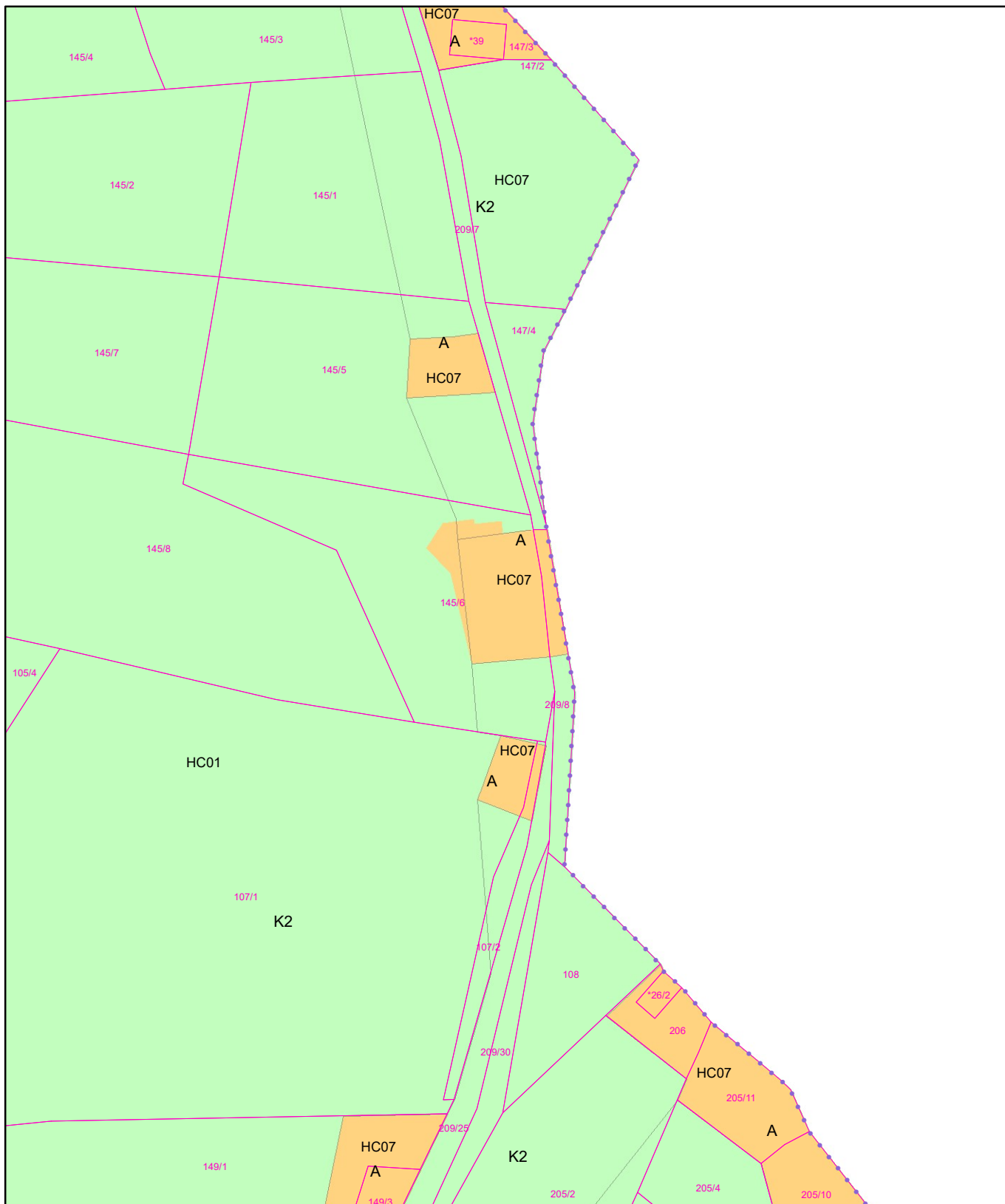
NOVEMBER 2025

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:



Meja občine



Meje EUP



Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:



nova površina posamične poselitve - A



drugo kmetijsko zemljišče - K2



UMARH

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »HC01« IN »HC07« ZA PARCELO ŠT.145/6, K.O. 476 MEJE

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-16

datum:

NOVEMBER 2025

merilo:

1:1000

list:

4

