

Številka: 3503-18/2025- 9 (5049)

Datum: 5.12.2025

## MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva: **Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enot urejanja prostora » HC01 in HCO7« za parcelo št. 145/6; k.o. 476 Meje**

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-18/2025

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

Preveritev skladnosti izdelal: **mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf**  
**občinski urbanist (ZAPS 2190 PPN)**

<b>Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika</b>	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-18/2025
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf občinski urbanist (PPN ZAPS 2190)
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	5.12.2025
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – identifikacijska številka prostorskega akta: 445; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1031; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1862
izvorno območje iz OPN	<b>območje LP</b>
EUP	
HCO1, HC07	HCO1, HC07
katastrska občina	
467 Meje	476 Meje
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: 145/6 in 209/8 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 145/6 – del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
površina	
380,0 m <sup>2</sup> (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 11)	456,0 m <sup>2</sup> (povečanje stavbnega zemljišča za 76,0 m <sup>2</sup> ) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)
povečanje / zmanjšanje	
+ 76,00 m <sup>2</sup>	- nespremenjeno 380,0 m <sup>2</sup> - povečanje + 76,0 m <sup>2</sup> (20 %) = 456,0 m <sup>2</sup> (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)

## I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 ) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018).

S to preveritvijo se preverita:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 23.9.2025, št. zadeve 3503-18/2025, z e-dopolnitvami z dne, 18.11.2025, 2.12.2025 in 3.12.2025.
- **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** - (izdelalo podjetje Umarh d.o.o, Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. Elaborata 25-LP-16, z datumom september 2025, dopolnitev november 2025)

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča so se upoštevale fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi, ki veljajo v tem območju.

## II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-18/2025
podatki o pobudniku (opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
476 Meje	476 Meje
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: 145/6 in 209/8 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 145/6 – del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
380,0 m <sup>2</sup> (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	- nespremenjeno 380,0 m <sup>2</sup> - povečanje..... + 76,0 m <sup>2</sup> = 456,0 m <sup>2</sup> = 20 %
povečanje	
- nespremenjeno 380,0 m <sup>2</sup> - povečanje..... 76,0 m <sup>2</sup> (20 %) - velikost povečanega zemljišča = 456,0 m <sup>2</sup> (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
/	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	

naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enot urejanja prostora » HC01 in HCO7« za parcelo št. 145/6; k.o. 476 Meje
izdelovalec elaborata	Umarh d.o.o, Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, št. Elaborata 25-LP-16
datum izdelave elaborata	september 2025, dopolnitev november 2025
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1715 PA PPN

### III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

Elaborat lokacijske preveritve **je izdelala oseba**, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

Elaborat lokacijske preveritve **vsebinsko izkazuje** podatke, ki so potrebni za odločanje o skladnosti pobude z določbami ZUreP-3.

Elaborat lokacijske preveritve **je skladen** z določbami ZUreP-3 in določbami Občinskega prostorskega načrta občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14. 52/20, 54/23)

Grafični del elaborata lokacijske preveritve **je skladen** s priporočili MNVP.

#### Obrazložitev:

1. Preverja se ustreznost osebe, ki je izdelala elaborat LP, in sicer na podlagi drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

Ugotovljeno je, da je bila Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., na dan 17.2.2015 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščen arhitektka, Pooblaščen prostorska načrtovalka« pod ident. št. ZAPS 1715 PA PPN (vir podatkov: <https://www.zaps.si/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

2. Preverja se vsebinska popolnost elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavljata tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številko pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številko odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
- datum izdelave	+	
<b>Utemeljitev</b>		
- navedba identifikacijskih številok oz. nazivov	+	Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na predmetno

(naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev		lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 5)
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št.145/6-del, k.o. 476 Meje. (vir Elaborat – tekstualni del str. 6)
<b>Podrobna utemeljitev</b>		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev. (vir Elaborat – tekstualni del str. 13)
- navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
- grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	<p>Investitor bo za namen uskladitve stavbnega zemljišča z izvedenimi stavbami prilagodil in določil natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. 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).</p> <p>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 izvorno določeno stavbno zemljišče s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča na način, da se bosta obstoječa objekta po preveritvi v celoti nahajala na območju stavbnih zemljišč.</p> <p>Povečanje stavbnega zemljišča je na parceli z boniteto 37. Predvideno je povečanje za 76,0 m<sup>2</sup>, kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na zahodnem delu območja (grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).</p>

		<p>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.</p> <p>Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 380,0 m<sup>2</sup>. Po preoblikovanju izvirno določenega stavbnega zemljišča, stavbno zemljišče predstavljajo deli parcel št. 145/6 in 209/8; vse k.o. 476 Meje.</p> <p>(vir: Elaborat LP – str. 12)</p> <p>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 tako ohranja tradicionalni vzorec 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.</p> <p>Obstoječa objekta upoštevata določila Odloka glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov 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. (vir: Elaborat LP – str. 16)</p>
<p>- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3</p>	<p>+</p>	<p>Obstoječa dejavnost na obravnavanem območju je bivanje, lokacijska preveritev predvideva širitev obstoječe dejavnosti. Na obravnavanem območju posamične poselitve se nahajata stanovanjski in pomožni objekt, katerih umeščanje je v skladu z OPN dopustno na območju PNRP A.</p> <p>Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavba št. 99; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 2010;</li> <li>- Stavba št. 26; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2001</li> </ul> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje</p>

	<p>še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.</p> <p>Na območju ni vidnih znakov plazenja.</p> <p>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 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.</p> <p>Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno. Odvod padavinskih vod se spelje v zbiralnik meteorne vode (cca 6 m<sup>3</sup>) 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.</p> <p>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.</p> <p>Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:</p> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 145/6, k.o. 476 Meje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enota urejanja prostora (EUP): HC01 in HC07</li> <li>- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve</li> </ul> <p>K2– druga kmetijska zemljišča</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Površina parcele: 1498,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)</li> <li>- Boniteta zemljišča: 37</li> </ul> <p>Podatki iz OPN za parcelo št. 209/8, k. o. 476 Meje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enota urejanja prostora (EUP): HC07</li> <li>- Podrobnejša namenska raba (PNRP): A – površine razpršene poselitve</li> </ul> <p>K2– druga kmetijska zemljišča</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Površina parcele: 106,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS)</li> <li>- Boniteta zemljišča: 37</li> </ul> <p>(Elaborat str. 7)</p>
--	---

3. Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in sicer na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 (tabela za ocenjevanje je povzeta iz priporočil MOP, str. 19-21). Hkrati se preverja tudi skladnost elaborata z določbami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014), Odloka o spremembah in

dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23)

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Velja Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014, 52/20 in 54/23 – spremembe in dopolnitve)			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Cirkulane opredeljena kot A — Površina razpršene poselitve. (vir: Elaborat str. 13)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelo z boniteto 37. Predvideno je povečanje za 76,0 m <sup>2</sup> , kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na zahodnem delu območja (grafični del. List št. 3)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predvideno je povečanje za 76,0 m <sup>2</sup> , kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec 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, odmikov 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.  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 Haloze, tik ob meji s Hrvaško. Značilna je razpršena poselitev z manjšimi vinogradi na prisojnih pobočjih in gozdovi osojnih 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 <sup>2</sup> in ima okoli 56 prebivalcev. 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.

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.

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. Predvidena dejavnost na območju je bivanje. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 15, 16)

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.



**opombe:**

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).

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 odplak rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.

Obravnavano območje ima urejen priključek na elektroenergetsko omrežje. Vzhodno in južno od območja poteka nadzemni vod- daljnovod.

Vzhodno od obravnavanega območja poteka javna cesta, odsek 603171 Medribnik, s katere je že urejena dostopna pot (dovoz) do območja lokacijske preveritve.

Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno zaradi slabo prepustne podlage. Odvod padavinskih vod bo urejen skladno z navodili geomehanika.

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<sup>3</sup>) 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. (vir: Elaborat str. 23 – Geotehnično mnenje, geo/mn 153/2025)

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



**opombe:**

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.

Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Predviden poseg ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.

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 na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da širitev stavbnega zemljišča ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.

Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.

Podtalne vode na območju geologi niso zaznali.

Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.

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. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 20)

Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.



**opombe:**

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.

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 plazjenja zemeljskih mas.

Območje LP ne leži znotraj vodovarstvenega območja.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Povečanje stavbnega zemljišča ne bo ogrozilo 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. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 20)

Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča



**opombe:**

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:

- 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.

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 plazjenja.

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 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 grpasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju.

Dejanska raba: - 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.

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 na območju lokacijske preveritve upoštevane. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 19, 20)

#### Skladnost elaborata LP z določbami OPN

#### KRITERIJI ZA PRESOJO SKLADNOSTI ELABORATA Z DOLOČBAMI OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE CIRKULANE

kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s strateškim delom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

##### opombe:

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se razširi z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje) v demografsko ogroženem, obmejnem in hribovitem območju. Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec 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.

V 29. členu OPN je določeno, da bo občina na takšnih območjih 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 njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora.

*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.*

(vir: Elaborat-tekstualni, del str. 16)

Skladnost z izvedbenim delom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

##### opombe:

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 Odloka) - Za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti je dopustna naslednja pripadajoča velikost parcel za gradnjo: - na vrhu vzpetine: 250 m<sup>2</sup>

Objekti se nahajajo na parceli št. 145/6 k.o. Meje, ki je velikosti 1498,0 m<sup>2</sup>, od tega je stavbno zemljišče veliko 382,00 m<sup>2</sup>.

Velikost in oblikovanje objektov (44. in 45. člen Odloka) - 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 GJI (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).

Varstvo voda (66.člen Odloka) - Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitve iz Odloka in navodila navedena v Geomehanskem mnenju. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (76. člen) - 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.

Konfiguracija terena se na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Vsi objekti so obstoječi.

PIZ za površine razpršene poselitve -A, Av (86. člen) - 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.

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. 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.

Dejavnost na območju je bivanje.

Obstoječa objekta sta od drugih stanovanjskih objektov oddaljeni cca 20 m, od kmetijskega zemljišča na severu pa cca 3m (kmetijski objekt), zato objekti nimajo vpliva na zemljišča sosednjih objektov.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 21-22)

#### 4. Preverja se ustreznost grafičnega dela elaborata LP in sicer na podlagi priporočil MOP.

Ustreznost grafičnega dela elaborata LP		
Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena ustreznosti	
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni vektorski obliki	+	priloženi so podatki v (shp) vektorski obliki
grafični del elaborata LP je izdelan v ustrezni rastrski obliki	+	priloženi so podatki v pdf in tiff + twf rastrski obliki
grafični del vsebuje območje LP v vektorski obliki	+	priloženi so podatki obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje izvorno območje za LP	+	priloženi so podatki v vektorski obliki izvorno_obmocje_lp_.shp
grafični del vsebuje grafični prikaz območja LP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki
vektorska oblika območja LP je ustrezna	+	
vektorska oblika izvirnega območja LP je ustrezna	+	
vsebina grafičnega prikaza območja LP je ustrezna: - prikaz območja LP na OPN - prikaz območja LP s pravnimi režimi - prikaz območja LP na zemljiškem katastru - prikaz razlik zemljiškega katastra - prikaz obstoječega stanja in načrtovanih ureditev - prikaz območja LP na OPN v D96/TM - predlog preoblikovanja stavbnih zemljišč in meje območja PEUP	+	priloženi so prikazi v pdf in tiff + twf obliki,

Predlaga se, da o vsebinski in tehnični ustreznosti grafičnega dela presoja Ministrstvo za naravne vire in prostor v okviru mnenj iz tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3.

#### **IV. Zaključek:**

1. Občina lahko nadaljuje s postopkom LP in sicer tako, da pobudo in elaborat objavi na spletu in pozove nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje iz njihove pristojnosti o ustreznosti elaborata LP.
2. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da za to LP izda identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
3. V okviru poziva iz prve točke se pozove Ministrstvo za naravne vire in prostor, da preveri tehnično ustreznost grafičnega dela elaborata LP.
4. Nabor nosilcev iz prve točke naj obsega najmanj nosilce za področje:
  - varovanja kmetijskih zemljišč
  - prostorskega razvoja
  - ohranjanja narave
  - voda