

Številka: 3503-6/2026-6 (5049)

Datum: 12.6.2026

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva:

Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako HC04 v Občini Cirkulane

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-6/2026

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

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

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-6/2026
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	12.6.2026
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	območje LP
EUP	
HC04	HC04
katastrska občina	
463 Veliki Vrh	463 Veliki Vrh
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta), 771/2, 771/3 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
površina	
1.765,30 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	2.117,52 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 353,21 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
povečanje / zmanjšanje	
+ 353,21 m ² (povečanje)	- površina izvirnega območja: 1.765,0 m ² - površina izvzema: 193,97 m ² - površina nadomeščanja: 193,87 m ² - površina širitve: 352,31 m ² (20 % izvirnega območja) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)

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 (Ur.l. RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) 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: 2.3.2026, št. zadeve 3503-6/2026, z e-dopolnitvami z dne, 8.6.2026 in 12.6.2026.
- Elaborat lokacijske preveritve **za določitev obsega stavbnega zemljišča v delu enote urejanja prostora z oznako HC04 v Občini Cirkulane** - (izdelalo podjetje Masterplan d.o.o, Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, z datumom februar 2026, maj 2026)

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	3503-6/2026
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	
463 Veliki Vrh	463 Veliki Vrh
parcelna številka	
764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta) (cesta) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta), 771/2, 771/3 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
1.765,30 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	2.117,52 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 353,21 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
povečanje	
- površina izvirnega območja: 1.765,0 m ² - površina izvzema: 193,97 m ² - površina nadomeščanja: 193,87 m ² - površina širitve: 352,31 m ² (20 % izvirnega območja) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)	
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 v delu enote urejanja prostora z oznako HC04, v Občini Cirkulane
izdelovalec elaborata	Masterplan d.o.o, Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, št. elaborata: 028-PA-LP/2025
datum izdelave elaborata	Februar 2026, maj 2026
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž.kraj. arh. ZAPS 1868 PKA 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 Bernarda Gotlin, univ. dipl. inž. kraj. arh., na dan 15.5.2018 vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščenka krajinska arhitektka, Pooblaščenka prostorska načrtovalka« pod ident. št. ZAPS 1868 PKA 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 sestavlja 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	+	
Utemeljitev		
- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (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	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat-tekstualni del str. 14)
- 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 predmetne lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere. (vir Elaborat – tekstualni del str. 4) Lokacijske preveritev se uporabi za namen – Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.
Podrobna utemeljitev		
- 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 / izvem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	Na predmetni lokaciji je bil na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351-961/2021-18 (04090) z dne 21. 9. 2021 postavljen nezahtevni objekt – kmečka lopa oz. nestanovanjska kmetijska stavba. Želja lastnika je, da obstoječo stavbo spremeni v stanovanjsko za stalno ali občasno (turistično) bivanje. Skladno z zakonodajo so lahko stavbe za bivanje umeščene le na stavbnem zemljišču, zato je lastnik podal pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se predlaga preoblikovanje in širitev obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23). Lokacija se nahaja znotraj avtohtone slemenske poselitve na razgibanem terenu izjemno ohranjenega vinorodnega območja Haloz. Severno in južno od območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi stanovanjski in pomožni

	<p>kmetijski objekti. Predmetna lokacija leži na meji z Občino Zavrč, katere stavbe so del istega slemenskega naselja Veliki Vrh.</p> <p>Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.</p> <p>Izvirno zemljišče lokacijske preveritve zajema zemljišča s parc. št.: 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta), vse k.o. Veliki Vrh. Enota Urejanja prostora: HC04.</p> <p>Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja): 1.765,30 m². (vir: Elaborat str. 7)</p> <p>Predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje (izvzem in nadomeščanje) ter širitev območja stavbnega zemljišča.</p> <p>Območje, na katerega posega preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).</p> <p>Površina izvirnega območja: 1.765,30 m² Površina izvzema: 193,97 m² Površina nadomeščanja: 193,97 m² Površina širitve: 353,21 m² (20% izvirnega zemljišča) Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju: 2.117,52 m² Enota urejanja prostora: HC04.</p> <p>Območje lokacijske preveritve: 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta), 771/2, 771/3; vse k.o. Veliki Vrh.</p> <p>Boniteta zemljišča, na katero je predvidena širitev stavbnega zemljišča, znaša 38 (parc. št. 771/2) oz. 40 (parc. št. 771/3), kar je skladno s Splošnimi smernicami MKGP, kjer je določeno, da » posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne prispevajo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, zato je LP v skladu s 3.f členom ZKZ dopustna na kmetijskih zemljiščih z boniteto do vključno 40«.</p> <p>Investitor je Elaboratu priložil Soglasje solastnikov zemljišč 764/5 in 771/2; obe k.o. Veliki Vrh, v povezavi z izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v HV04, v Občini Cirkulane, na način kot je naveden v obrazložitvi soglasja, z datumom 30.4.2026.</p>
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in	+ Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nova stavba se

<p>določb iz 32. člena ZUreP-3</p>	<p>orientira vzporedno s plastnicami terena. Lokacija je zahodno od obstoječe dovozne ceste oz. lokalne ceste. Upošteva se lega obstoječe gospodarske javne infrastrukture, kateri je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavcev. (vir.: Elaborat str. 17)</p> <p>Predlagani poseg prispeva k ohranjanju posamične poselitve in funkcije bivanja v prostoru.</p> <p>Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stavba, ki bi jo lastnik želel spremeniti v stanovanjsko za stalno ali občasno (turistično) bivanje. Predvidena stanovanjska stavba predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti v odprtem prostoru - bivanje.</p> <p>Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP HC04, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.</p> <p>Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC04 spada med slemensko poselitev. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).</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>Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.</p> <p>Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.</p> <p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p> <p>Dostop do območja je preko obstoječe lokalne ceste LC 102092 Veliki Vrh. Nova stavba se priključi na obstoječo lokalno cesto, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini).</p>
------------------------------------	---

	<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal. Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za stanovanjsko stavbo.</p> <p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave (razen znotraj naravne vrednote rastišča širokolistne lobodike, ki ni natančno določena), varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij, ter izven območij velike ali srednje verjetnosti pojavljanja plazov.</p> <p>Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi.</p> <p>Izdelano je Geotehnično mnenje o sestavu tal in pogojih temeljenja novega objekta z oceno erozijske ogroženosti (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. Geo/mn – 67/2026, junij 2026).</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <p>(vir: Elaborat str. 16, 17)</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"/>

opombe: 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"/>
opombe: 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: <ul style="list-style-type: none"> - osnovna namenska raba: stavbno zemljišče - podrobnejša namenska raba: površine razpršene poselitve (z oznako A). (vir: elaborat str. 9) Po dejanski rabi je območje lokacijske preveritve opredeljeno s šifro rabe 3000 – pozidana in sorodna zemljišča, 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče in 1300 – trajni travnik. (vir.: Elaborat str. 9)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje (izvzem in nadomeščanje) ter širitev območja stavbnega zemljišča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 38 (parc. št. 771/2) oz. 40 (parc. št. 771/3 k.o. Veliki Vrh). Predvideno je povečanje za 352,31 m ² , kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del so parcele št. 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta); vse k.o. Veliki Vrh. Območje lokacijske preveritve obsega parcele št. 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta), 771/2, 771/3; vse k.o. Veliki Vrh.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predvideno je povečanje za 352,31 m ² , kar je 20% izvirne 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"/>
opombe: 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"/>
opombe: Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP HC04, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC04 spada med slemensko poselitev. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). 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. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem. Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 16,17)			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe: Dostop do območja je preko obstoječe lokalne ceste LC 102092 Veliki Vrh. Nova stavba se priključi na obstoječo lokalno cesto, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini). (vir: Elaborat str. 17)			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa glede saj gre za stanovanjsko stavbo. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 17)			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih. Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave (razen znotraj naravne vrednote rastišča širokolistne lobodike, ki ni natančno določena), varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij, ter izven območij velike ali srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Območje obravnave se nahaja znotraj naravne vrednote rastišča širokolistne lobodike, ki v javnih evidencah ni natančno določena, ampak samo prikazana kot kvadrati 5x5 km dimenzij. (vir: Elaborat str. 10) Območje se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelano je bilo Geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja novega objekta z oceno erozijske ogroženosti (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. Geo/mn – 67/2026, junij 2026). Iz 4. poglavja je razvidno, da na območju predvidene gradnje ni nevarnosti eventualnega plazenja zemeljskih mas, znakov plazenja in večjih nestabilnih območij ni bilo registriranih. Ocenjuje se, da se zaradi predvidenega posega v prostor erozijski procesi ne bodo povečali. Iz Zaključka Geotehničnega mnenja sledi, da brez pogojev temeljenja, ki jih poda geomehanik, na nasipnem delu od odzivov gradnja dodatnih objektov ni dovoljena. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 12)			
Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Nova stavba se orientira vzporedno s plastnicami terena. Lokacija je zahodno od obstoječe dovozne ceste oz. lokalne ceste. Upošteva se lega obstoječe gospodarske javne infrastrukture, kateremu je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavca (vir: Elaborat- tekstualni del str. 17)			

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

opombe:

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP HC04, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.

Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC04 spada med slemensko poselitve. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

EUP HC04 je dopustno graditi vrste objektov (tako osnovne kot pomožne oziroma pripadajoče), ki so glede na namen objektov določene v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Cirkulane – po Prilogi 1 je dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb.

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.

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.

Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 14, 16, 17)

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 izvirno območje za LP	+	priloženi so podatki v vektorski obliki izvirno_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
 - voda
 - ohranjanja narave
5. Elaboratu je priloženo soglasje solastnikov zemljišč 764/5 in 771/2; obe k.o. Veliki Vrh, v povezavi z izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v HV04, v Občini Cirkulane, na način kot je naveden v obrazložitvi soglasja, ker se v postopku lokacijske preveritve spremeni namenska raba njihovih zemljišč iz K2 v A.
6. Pobudnik lokacijske preveritve ni lastnik vseh zemljišč, ki sestavljajo izvorno območje (A). Predlagana širitev izvornega območja za celotnih 20 % lahko vpliva na nadaljnje možnosti širitve znotraj izvornega območja (A), zato je bilo pobudniku/PPN priporočeno pridobivanje soglasij ostalih lastnikov izvornega območja, kot dobra praksa njihovega vključevanja v zgodnji fazi postopka. Soglasja ostalih lastnikov izvornega zemljišča k postopku lokacijske preveritve niso bila priložena.

Lastniki izvornega območja bodo skladno s 135. členom ZUreP-3 o javni objavi Elaborata lokacijske preveritve pisno obveščeni. Njihove morebitne pripombe bodo obravnavane v zakonsko predvideni fazi javne objave, v okviru katere bodo imeli možnost podati mnenja in pripombe.