



STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za določitev obsega stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane
na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec**

Identifikacijska številka v PIS: **4122**

december 2023, dopolnitev april 2024 in februar 2025

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve
v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec

Naročnik: **zasebni**

Pripravljavec: **OBČINA CIRKULANE**
Cirkulane 58
2282 Cirkulane
in
Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju
Mestni trg 1
2250 Ptuj

Izdelovalec: **STUDIO URBIS d.o.o.**
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Direktorica:
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.



Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
PKA PPN ZAPS 1628

Žig in podpis:



Sodelavci: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

Številka naloge: **2023-07-ELP**

ID LP v evidenci LP: **4122**

Kraj in datum: **Rače, december 2023, dopolnitev april 2024 in februar 2025**

VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	5
1.1. Uvod	5
1.2. Namen lokacijske preveritve	6
1.3. Območje obdelave	6
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.1. 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	8
2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve	8
2.3. Seznam podatkovnih virov	8
2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	9
2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	9
3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	10
3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve	10
3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve	10
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)	26
3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	28
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3	29
4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	36
5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)	37
5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja	37
5.2. Izvorno območje	37
5.3. Izsek parcel	38
6. PRILOGE	39

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

A	površine razpršene poselitve
DOF	digitalni ortofoto posnetek
EUP	enota urejanja prostora
LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PNRP	podrobna namenska raba prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 19. 1. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Cirkulane, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Spremembe območij posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v OPN.

1.2. Namen lokacijske preveritve

Na območju Občine Cirkulane je na pobudo investitorja pripravljen predmetni elaborat lokacijske preveritve, katerega namen je **preoblikovanje stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi** glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN, za gradnjo prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu. Na tak način se v skladu z usmeritvami iz OPN Cirkulane ohranja obstoječa dejavnost bivanja in poseljenost območja z domačim prebivalstvom, posledično pa se s tem ohranja tudi podoba kulturne krajine ter zagotavlja redno obdelovanje kmetijskih zemljišč in preprečuje zaraščanje območja.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te.

1.3. Območje obdelave

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži v vzhodnem delu Občine Cirkulane, približno 1,3 km vzhodno od naselja Cirkulane. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v južnem delu RPE naselja Brezovec.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.

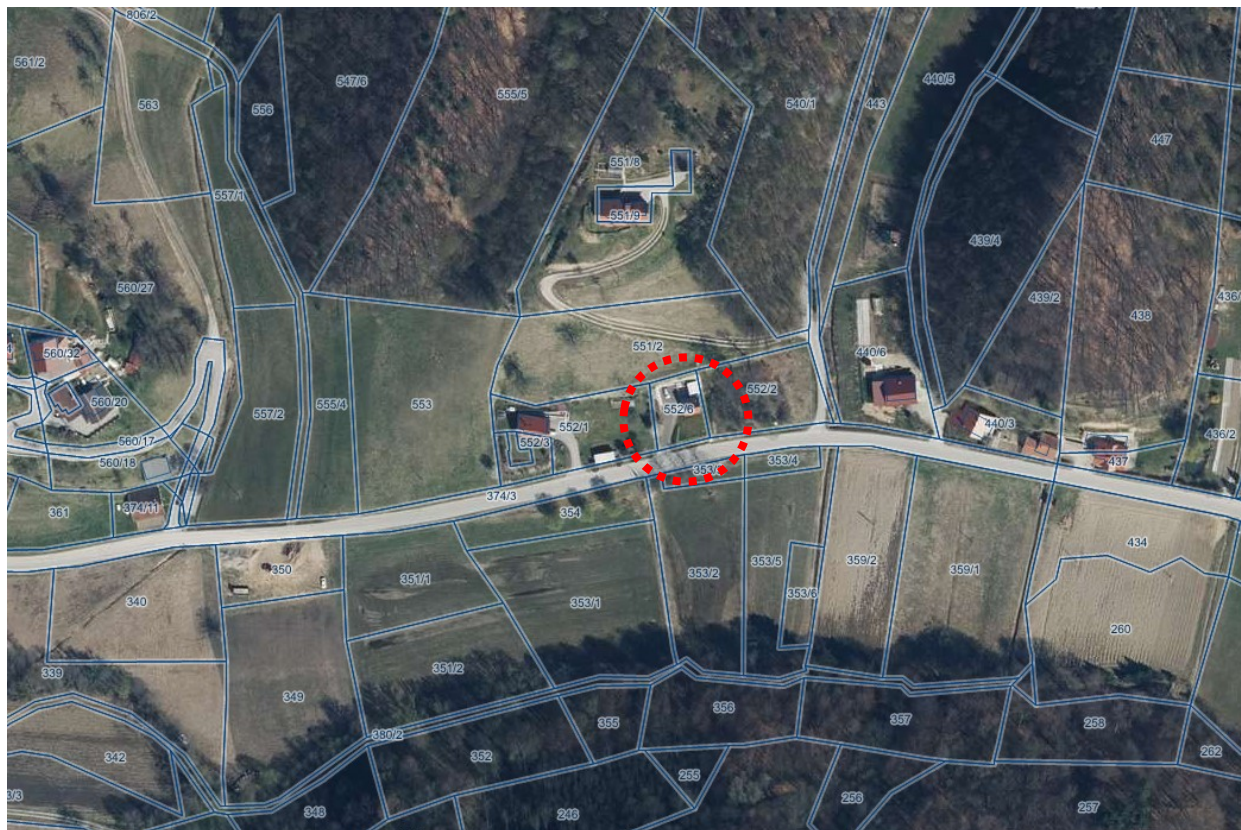
Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.



Slika 1: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja severno od lokalne ceste LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč) in zajema:

- del parcele št. 552/6 k.o. Brezovec – v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča),
- del parcele št. 552/6 k.o. Brezovec – v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot stavbno zemljišče z oznako A (površine razpršene poselitve).



Slika 2: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. 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

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- 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.

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 473 – Brezovec

Parcelne številke: 552/6-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 473 – Brezovec

Parcelne številke: 551/2, 552/1, 552/2 in 374/3

2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20 in 54/23)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Prostorski informacijski sistem občin: Občina Cirkulane, https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=cirkulane

-
- E-geodetski podatki, Geodetska uprava Republike Slovenije, <https://egp.gu.gov.si/egp/>

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta (Upravna enota Ptuj, št. 351-1849/200-9(04074) z dne 3. 3. 2021) (Priloga 1);
- Geomehansko mnenje za potrebe lokacijske preveritve ob izvedbi prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu (GeoMežnar d.o.o., datum: julij 2024, dopolnitev februar 2025) (Priloga 2).

2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je preoblikovanje obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Cirkulane nahaja v EUP HC01 (Haloze – odprti prostor Občine Cirkulane).

Izvirno območje posamične poselitve meri 2.463,73 m² in obsega parcele št. *135, 552/1, 552/3 in 552/6-del, vse k.o. Brezovec. Na območju posamične poselitve se nahajata dve obstoječi stanovanjski stavbi.

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je A – površine razpršene poselitve.

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju za katerega je izdelana lokacijska preveritev veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20 in 54/23) (v nadaljevanju: OPN Cirkulane).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz strateškega in izvedbenega dela OPN Cirkulane, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve.

Strateški del OPN

24. člen (območja razpršene poselitve)

(1) Občina opredeljuje preostale dele območja RPE naselij izven strjenih naselij Cirkulane, Dolane1, Dolane2, Dolane3, Gradišča, Pristava in Medribnik, ter celotna območja RPE naselij Brezovec, Gruškovec, Mali Okič, Meje, Paradiž, Pohorje, Slatina in Veliki Vrh, kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve:

- 1. starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve, s pojavom samotnih kmetij, manjših zaselkov ter razdrobljenih in razpršenih naselij, z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij, ki ohranja prvotne lastninske celke in njihovo delitev na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje površin v dolinskem dnu potoka Bele s pritoki in s tem omogočala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih,*
- 2. časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih, s pojavom samotnih kmetij na stranskih in nižjih slemenih ter razložene in razdrobljene slemenske poselitve pretežno na glavnih slemenih, v kateri se pojavljajo manjše slemenske kmetije, v območjih večjih nacionaliziranih kompleksov vinogradov tudi stanovanjske hiše kot nadomestni objekti nekdanjih viničarij, opuščene viničarije spremenjene v objekte za stalno ali občasno bivanje ter starejši in novejši vinogradniški objekti kot vinske kleti, zidanice in sodobnejši vinogradniški »vikendi«, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje vinogradov in ostalih*

kmetijskih zemljišč v mozaični strukturi vinogradniških območij v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih svoje občine.

(2) Območja naselij po RPE so opredeljena po veljavnih mejah v registru prostorskih enot.

(3) Kot območje demografske ogroženosti je opredeljen celotni južni del občine in obsega območja RPE naselij Brezovec, Gradišča, Gruškovec, Mali Okič, Medribnik, Meje, Paradiž, Pohorje, Pristava, Slatina in Veliki Vrh ter območja RPE naselij Dolane in Cirkulane izven strnjene poselitve.

29. člen (ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Na območjih, kjer so kot avtohtoni poselitveni vzorec oblikovana:

- 1. območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novjšimi vinogradniškimi objekti ter manjšimi slemenskimi kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi (vinotoči, turistične kmetije), starimi viničarskimi domačijami in manjšim številom objektov obstoječih spremljajočih dejavnosti,*
- 2. dolinska razpršena poselitev s kmetijami in bivanjem ter z dopolnilnimi dejavnostmi po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih, ki so ostanek nekdanjih celkov, razvitih v manjše zaselke ali samotne kmetije z delnimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, 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 njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora.*

31. člen (razvojna območja za dejavnosti v krajini)

(1) Razvoj v krajini bo občina usmerjala v razvoj dejavnosti, ki so vezane na izrabo naravnih virov. V Občini Cirkulane so to kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi v povezavi z razpršeno poselitvijo, ki je v gričevnatem svetu usmerjena v vinogradništvo, s kmetijami in vinogradniškimi gospodarstvi, v funkciji obdelave kmetijskih zemljišč in vzdrževanja kmetijske krajine, gozdarstvo, dejavnosti na vodnih površinah, ter bivanje. Razvojne pobude zajemajo tudi turizem in rekreacijo v naravnem okolju.

33. člen (stavbna zemljišča)

(3) Na območjih razpršene poselitve je primarna usmeritev v varovanje naravne pokrajine in kmetijsko dejavnost, razvoj poselitve pa občina usmerja v prenavo in nadomeščanje dotrajanih objektov ter gradnjo objektov, ki so povezani z varovanjem narave in vzdrževanjem kmetijske proizvodnje ter gozdarstva. Tudi v najmanjših, zlasti agrarnih zaselkih in samotnih kmetijah bo občina ustvarjala pogoje za gradnjo za potrebe bivanja, kmetijstva in malega gospodarstva oz. turizma znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitvijo na okoljsko, krajinsko-ambientalno in gradbenotehnično sprejemljive lokacije v okviru zaokroževanja komunalno opremljenih zemljišč.

Opis sladnosti s strateškim delom OPN:

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se preoblikuje z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanje) v demografsko ogroženem, obmejnem in hribovitem območju.

Na območju predmetne lokacijske preveritve je kot avtohtoni poselitveni vzorec prisotna dolinska razpršena poselitev. 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.

Predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča za potrebe gradnje prizidka k stanovanjski hiši je namenjeno ohranjanju poselitve (prebivalcev) na tem območju, kar bo posledično prispevalo k ohranjanju videza kulturne krajine.

Občina v tretjem (3) odstavku 33. člena OPN opredeljuje, da bo na območjih razpršene poselitve (tudi v najmanjših agrarnih zaselkih in samotnih kmetijah) ustvarjala pogoje za gradnjo za potrebe bivanja znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitvijo. Predmetna lokacijska preveritev predstavlja preoblikovanje obstoječega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča za potrebe gradnje prizidka k stanovanjskemu objektu.

Gradnja predvidenega prizidka k obstoječi stanovanjski hiši ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora. Z načrtovanim posegom se bodo ohranile prepoznavne značilnosti prostora, ohranilo se bo območje razpršene poselitve in obstoječa dejavnost bivanja.

Predviden poseg je skladen s strateškimi izhodišči občine.

Izvedbeni del OPN

39. člen (enote urejanja prostora)

(1) Območje Občine Cirkulane je za izvajanje določb izvedbenega dela OPN razdeljeno na enote urejanja prostora po kriteriju enake pretežne namenske rabe prostora in enakih prostorskih izvedbenih pogojih v posamezni enoti.

(3) Območja izven naselij v Občini Cirkulane so razdeljena na naslednje enote urejanja prostora:

EUP	PNRP	Ime EUP	Omejitve	Akt
HC01	A, ZS, O, PC, PO, K1, K2, G, VI, VC, LP	Haloze – odprti prostor Občine Cirkulane	KS-2860, KS-2861, KS-6657, KS-7873, KD-18141, KD-22239, KD-24237, KD-24247, NS-1141, NV-4423, NV-6953, NV-6968, NV-7060, NV-7072, NV-7318, EPO Haloze, EPO Drava Spodnja, pSCI-Haloze, pSCI-Drava, SPA-Drava, varovalni gozd, poplave Q-100-del, zahtevnejši protierozijski ukrepi-del, Pp, Pm, Ps, Pv	OPN

(4) Območja EUP so prikazana v Karti II. 3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v izvedbenem delu grafičnega dela OPN.

40. člen (območja namenske rabe prostora)

(1) Za celotno območje občine je v skladu s predpisi določena osnovna namenska raba prostora, ki izhaja iz strateškega dela prostorskega načrta.

(2) Na območjih, kjer je v skladu s predpisi določena podrobnejša namenska raba prostora, je podrobnejša namenska raba prostora izhodišče za določitev prostorskih izvedbenih pogojev v enotah urejanja prostora.

(3) Manjše površine podrobnejše namenske rabe, ki se pojavljajo ob pretežni namenski rabi znotraj posamezne enote urejanja prostora, zlasti prometne površine in urbane zelene površine, so podrejene razvoju pretežne dejavnosti znotraj posamezne enote.

(4) Oznaka in opis podrobne namenske rabe:

- A površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec 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); površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim,

(5) Območja namenske rabe prostora so prikazana v Karti II. 3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v izvedbenem delu grafičnega dela OPN.

41. člen (namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor, dopustne dejavnosti)

(1) V posamezni EUP je po namembnosti in vrstah objektov dopustno graditi vrste objektov, določene v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Občine Cirkulane (v nadaljevanju PRILOGA 1) in pomožne objekte, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta ter pripadajoče objekte, ki se uporabljajo za namene glavnega objekta in nimajo samostojnega namena.

(2) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljenih na podlagi prvega odstavka tega člena.

(3) V EUP so v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje vrste gradenj:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),
2. rekonstrukcija objektov,
3. odstranitev objektov,

če niso v nasprotju s podrobnejšimi PIP-po posameznih enotah urejanja prostora.

42. člen (lega objektov in odmiki)

(1) Umestitev novih objektov v prostor pri vseh vrstah novogradenj mora upoštevati obstoječe stanje v prostoru, z obstoječo zasnovo prostora in lego obstoječih legalnih objektov v prostoru.

(2) Na terenih z nagibom morajo biti daljše stranice objektov vzporedne s plastnicami terena.

(7) V kolikor zasnova prostora in lega objektov ne opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (kot so gradnja na posestno mejo ali tipološki vzorec z odmiki, ki so krajši od 4 m, in je temu prilagojena parcelacija gradbenih parcel), morajo biti nove stavbe (nad in pod terenom) odmaknjene najmanj 4 m od posestne meje sosednjega lastnika. Kot oddaljenost od posestne meje je opredeljena najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko stavbe (na primer najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).

(8) Dopustni so manjši odmiki od meje zemljišča sosednjega lastnika, če s tem pisno soglaša lastnik te nepremičnine (overjena pisna izjava), hkrati pa so še vedno zagotovljene varne poti, intervencijski dostop, sanitarno tehnični in požarnovarnostni pogoji ter ni prizadeta javna korist, če leži novogradnja ob meji odprtega javnega prostora.

(9) Medsebojni odmiki med stavbami sosednjih lastnikov morajo zagotavljati predpisane svetlobno-tehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter vzdrževanje in rabo objektov po svoji gradbeni parceli.

(10) Objekte gospodarske javne infrastrukture je dopustno graditi do meje parcele, namenjene gradnji.

(11) Odmiki novih objektov od objektov in omrežij GJI morajo upoštevati varovalne odmike, ki so določeni v predpisih posameznih področij GJI.

(12) Odmiki novogradenj pomožnih objektov so določeni v skupnih PIP-ih za pomožne objekte.

(14) V kolikor je za območje značilen vzorec lege objektov s postavitvijo krajše stranice objekta na obcestno gradbeno linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

(16) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih posameznih EUP.

43. člen (parcelacija stavbnih zemljišč)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji. S parcelacijo je potrebno zagotoviti pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč v parcele za gradnjo mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih ali posestnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmožljivost, tlorsno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. omogočena mora biti načrtovana raba sosednjih zemljišč.

(2) Za objekte navedene v naslednji tabeli, je dopustna (pri novogradnjah, (razen pri nadomestnih objektih)) naslednja pripadajoča velikost parcel za gradnjo:

OBJEKTI NA PARCELI	RAVEN TEREN (m ²)	NAGNjen TEREN (m ²)	
		na pobočju vzpetine	na vrhu (slemenu) vzpetine
družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti	500	700	250
družinska hiša z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi	700	1000	250
objekti za izvajanje dejavnosti (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe)	700	1000	300
Vrstna hiša	od 250 m ² do 350 m ² , dopustna je velikost do	od 300 m ² do 400 m ² , dopustna je velikost do	od 250 m ² do 350 m ² , dopustna je velikost do

	500 m ² , večjo velikost je potrebno utemeljiti z značilnostmi prostora, ki zahtevajo večjo velikost od 350 m ²	600 m ² , večjo velikost je treba utemeljiti z značilnostmi prostora, ki zahtevajo večjo velikost od 400 m ²	500 m ² , večjo velikost je potrebno utemeljiti z značilnostmi prostora, ki zahtevajo večjo velikost od 350 m ²
Počitniška hiša	250	150	100
Vinogradniški objekt	100	100	100

(3) Delitev zemljišča za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da je zemljišče po namenski rabi opredeljeno za namen, ki ga predvideva parcelacija, in so nove parcele odmerjene v skladu s pogoji, določenimi v tem členu odloka.

(4) Velikost in oblika stavbne parcele morata zagotavljati:

1. možnost gradnje pomožnih objektov, če so dopustni v EUP,
2. kadar investitor ob osnovnem objektu načrtuje dodatne dejavnosti, morata velikost in oblika parcele zagotavljati izvajanje dodatnih dejavnosti, dopustnih v EUP,
3. ureditve manipulativnih, parkirnih in zelenih površin, ki so potrebne za nemoteno obratovanje dopustne dejavnosti,
4. predpisane intervencijske dostope in površine za postavitve in posredovanje intervencijskih vozil,
5. potrebne odmike za preprečitev širjenja požara ali porušitve objektov na sosednje objekte.

(7) Površina podaljšane dostopne poti od javne ceste do parcele za gradnjo, se ne upošteva pri izračunu FZ, FI in drugih kazalcih o izkoriščenosti parcele.

(8) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih posameznih EUP.

44. člen (velikost objektov)

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo biti po velikosti objektov prilagojeni tradicionalnim oziroma kakovostnim objektom in ureditvam v okolici novega objekta oziroma prostorskim ureditvam v EUP, naselju ali širšem območju občine.

(2) Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli je odvisna od namena stavbe oziroma objekta, velikosti parcele, pogojev o legi in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. velikost novih stanovanjskih in drugih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, če to dopuščajo danosti terena, in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti $(K) + P + (M)$, s kolenčnim zidom do višine 1 m,
2. na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do $(K) + P + (1N) + p$, s kolenčnim zidom do 0,2 m in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; objekti so lahko višji od sosednjih objektov za največ 10 % višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja; povišanje etažnosti pa ni dopustno pri nestanovanjskih kmetijskih stavbah (stavbah za rastlinsko pridelavo, stavbah za rejo živali, stavbah za spravilo pridelka in drugih nestanovanjskih kmetijskih stavbah (stavbah za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja, mehanizacije)) ter vseh stavbah na vrhu (slemenu) vzpetine in na pobočju vzpetine,
3. kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar ne manj kot 10 cm nad terenom, najvišja dopustna pa je kota pritličja 1,40 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu),
4. kota pritličja novogradenj ob urejenem javnem prostoru mora biti na koti javnega prostora ali pa na koti, ki je do največ 0,3 m nad koto javnega prostora,

-
5. na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti (to je stena na višjem nivoju terena) v celoti vkopana v teren, prednja stena kleti (to je stena na nižjem nivoju terena) pa v odvisnosti od strmine terena čim bolj vkopana v teren – pri zelo strmem terenu je dopustna postavitev prednje stene kleti objekta v celoti na teren,
 6. če je več kot tretjina višine stene kleti nad terenom, jo je potrebno ozeleniti z rastlinjem (z vzpenjalkami, grmičevjem ...),
 7. v primeru, da nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice ne omogoča podkletitve stavbe, povišanje stavbe ni dopustno,
 8. pri dopustnih dodatnih dejavnostih v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino skupne neto površine posamezne etaže, ki jo je dopustno združiti v eni etaži,
 9. pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti in širitvi obstoječih spremljajočih dejavnosti, je največja dovoljena neto zazidana površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti 150 m²,
 10. najvišja etažnost vinogradniških objektov je $K + P$, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana na višjem delu zemljišča. Višina kolenčnega zidu vinogradniškega objekta je največ 40 cm. Kadar je višinska razlika terena, kjer je načrtovan objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja od višine kletne etaže, je nad kletno etažo dopustna le gradnja pritličja, ni pa dopustna izvedba kolenčnega zidu, ki je v drugih primerih dopusten do višine 40 cm. V ostalih pogojih mora oblikovanje vinogradniških objektov upoštevati določbe za oblikovanje objektov, določene v tem členu odloka,
 11. dopustna tlorisna površina vinogradniških objektov (v EUP HC02-HC07 ob predhodno izpolnjenih pogojih glede površin intenzivnih trajnih nasadov) je največ 70 m², od tega bruto tlorisna površina za občasno bivanje največ 50 m², kletni del vinogradniškega objekta pa je za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka ipd.) nad 30 arov, dopustno povečati za 1 m², in sicer do največ 100 m² kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m², če je klet namenjena tržni pridelavi s spremljajočo pokušnjo in prodajo, pogoj pri povečanju kleti pa je, da je povečanje kleti vkopano v teren – viden je lahko le morebitni dodatni vstop v povečano klet.

(3) Dopustna velikost pomožnih objektov je določena v podrobnejših PIP-ih po posameznih EUP.

(4) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih po posameznih EUP.

45. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opreми in drugih oblikovalskih značilnostih prostora,
2. tlorisna razmerja morajo ohranяти razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1,5 do 1:3,
3. oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe in mora zagotoviti oblikovno enovit objekt, ki z nadzidavo ne sme izstopati iz značilnega višinskega videza naselja, z nadzidavo in/oziroma dozidavo pa ne sme biti presežen dopustni faktor izrabe parcele,
4. dozidava objektov ne sme presegati dopustnega faktorja zazidanosti parcele,
5. objekti na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in prilagojeni osnovnemu objektu na parceli (po obliki objekta, objekti pa morajo biti nižji od osnovnega objekta, razen v primerih, ko so

-
- dopustne enake ali višje višine od višine osnovnega objekta, ki izhajajo iz namembnosti objekta in za to namembnost predpisanih tehničnih določil,
6. oblika, nagib, kritina streh ter smeri slemen streh morajo biti prilagojeni splošni oziroma kakovostni podobi v EUP; dopustne so kritine, ki dajejo videz opečne kritine,
 7. strešna kritina mora biti v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve, kot odstopanje od določbe, ki opredeljuje zahtevani videz opečne kritine, so dopustne tudi slamnate strehe in strehe, ozelenjene z rastlinjem,
 8. za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic,
 9. dopusten nagib strehe pri etažnosti $(K) + P + (M)$ na ravninskem terenu ali pri enaki etažnosti na slemenih in terenih z nagibom je od 35° do 45° ;
 10. pri objektih z etažnostjo $(K) + P + 1 + p$ dopustnih na ravninskem terenu, je zaradi ublažitve višine nadstropnega objekta dopusten nagib strehe od 22° do 35° ,
 11. na slemenih je dopustna oblika strehe le simetrična dvokapnica s čopom ali brez čopa,
 12. pri objektih, pri katerih funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 12 m), je dopusten manjši nagib strehe, in sicer najmanj 12° , dopustna je tudi izvedba simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri takšni izvedbi je vrhnje dele lomljenih strešin dopustno pokriti s pločevino in ozeleniti z rastlinjem, ali pa uporabiti enako kritino, kot je dopustna pri spodnjih delih lomljenih strešin,
 13. pri prizidkih k osnovnemu objektu so dopustne strehe, ki imajo enak nagib strehe, kot je na osnovnem objektu, razen v primeru nadaljevanja že obstoječih prizidkov z drugačno obliko strehe,
 14. izven območij slemenske pozidave so poleg simetrične dvokapnice dopustne tudi druge oblike streh, kot so štirikapne strehe (pri katerih se streha ne sme zaključiti v eni točki (konici), temveč mora streha imeti sleme), trikapnice, zložene strehe pri tlorisno razviti zasnovi objekta,
 15. enokapnice in ravne strehe so dopustne pri gradnji, katere rezultat bo na nekem zaključenem območju več stanovanjskih stavb (najmanj treh) z istim tipom strehe, ki bodo predstavljale kvalitetno oblikovalsko zaključeno celoto – za takšno območje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt,
 16. smer slemena strehe mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta in mora biti vzporedna s plastnicami terena razen, ko prevladujoč tradicionalni vzorec v EUP, naselju ali delu naselja določa drugačno usmeritev slemen,
 17. osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi odprtinami, ki so lahko v nivoju strehe (strešno okno) ali pa so strešne odprtine izvedene v dvignjenem delu strehe, pri čemer je strešne odprtine dopustno izvesti le tako, da pod njimi poteka zvezni napušč (nižje od strešne odprtine je strešna kritina, ki nižje od strešnih odprtin ne sme biti prekinjena), dvignjen del strehe za izvedbo strešnih odprtin pa ne sme biti višji od slemena osnovne strehe; strešne odprtine na posamezni strehi morajo biti enotno oblikovane, pri strešni okenski hišici s simetrično dvokapnico mora biti nagib strešin okenske hišice enak nagibu osnovne strehe,
 18. oblikovanje fasad mora pri uporabi materialov in pri arhitekturnih elementih na fasadi upoštevati kakovostne okoliške objekte (členitev fasade, postavitve oken, oblika oken, portali, stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve),
 19. pri prenovi fasad starih objektov je potrebno obnoviti okrasja starih fasad (obrobe odprtin, vogalov, streh, členitve sten in podobno),
 20. dopustne barve fasad so bela ostale svetlo pastelne barve (svetlo učinkujoče barve), ki morajo biti usklajene z barvo stavbnega pohištva in z barvo strehe oziroma strešne kritine,
 21. izstopajoče in fluorescentne barve fasad, kot so intenzivno rumene, oranžne, modre, vijoličaste, rdeče in druge kričeče barve, niso dopustne,
 22. talni zidci morajo biti izvedeni ali obloženi z avtohtonimi naravnimi kamni, ali obarvani v temnejši sivi barvi ali v rjavi barvi,
-

-
23. *dopustne so fasade z leseno oblogo;*
 24. *lesene dele objektov je dopustno obarvati v srednje temnih barvnih odtenkih avtohtonih vrst lesa, čelnih zatrepov ni dopustno oblagati z lesenimi fasadnimi opaži, pri gospodarskih poslopih pa je dopustno zapiranje čelnih zatrepov v celoti v leseni izvedbi s pokončno pritrjenimi deskami,*
 25. *brunarice oziroma objekti z videzom brunarice so dopustni samo na zemljiščih, ki mejijo na namensko rabo prostora, določeno kot gozd, ali pa so že značilen element v posamezni EUP, naselju ali ulici,*
 26. *okna morajo biti pokončna in oblikovno enovita na celotnem objektu, dopustna je opremljenost z zunanjo zaščito pred pregrevanjem, vremenskimi nepravilnostmi (polkna, rolete, zunanja senčila),*
 27. *oblikovanje ograje na balkonu, terasi mora izhajati iz značilnosti oblikovanja ograj v Arhitekturni krajini Ptuj, priporočljive so lesene s pokončno strukturo in zidane,*
 28. *uporaba bleščečih materialov in načini oblikovanja ograj, prevzeti iz drugih arhitekturnih okolij ni dopustna,*
 29. *pri stavbah in drugih objektih za industrijsko kmetijsko proizvodnjo prireje živali in vzgoje rastlin je dopustno odstopanje od določil, zapisanih v tem členu glede tlorisne zasnove, višinske zasnove in nagiba strehe, ni pa dopustno odstopanje v likovni usklajenosti kmetije; odstopanja so natančneje opredeljena pri podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih v posameznih EUP,*
 30. *pri oblikovanju objektov v EUP je dopustno odstopanje od določb tega člena, če je v določeni enoti drugačen oblikovalski vzorec legalno zgrajenih objektov, ki so skladni s prostorskimi predpisi, in bo nov objekt oblikovalsko usklajen z obstoječimi kakovostno oblikovanimi objekti v neposredni okolici, kar mora biti strokovno utemeljeno v projektni dokumentaciji,*
 31. *dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim dejavnostim, tako da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja ter upošteva tehnične zahteve pri izvajanju posameznih dejavnosti.*

(2) Podrobnejši pogoji, ki niso določeni v tem členu, so določeni v podrobnejših PIP-ih v posameznih EUP.

46. člen (urejanje okolice objektov)

(1) Urejanje okolice objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. *ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP, usklajenim z naravnimi danostmi terena (brez pretiranih izravnavanj terena – brez pretiranih nasipavanj terena ali brez pretiranih usekov v nagnjen teren),*
2. *da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitve) vzpostavljen usklajen stik z odprtim prostorom, mora ureditev okolice objektov zagotavljati funkcionalno in oblikovno povezavo objektov z odprtim prostorom, pri čemer se proti robu pozidave uporabi nižanje ali višanje zasaditev ter nižanje ali višanje drugih ureditev,*
3. *za ureditev in zasaditev javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki ga izdelata pooblaščen krajinski arhitekt.*

(2) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnava dela parcele, ki je potrebna za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnano (parkirna mesta, površine za pomožne objekte, dovozi), ostali del parcele pa mora ostati v nagibu (tudi različnih nagibih), ki zvezno prehajajo na teren sosednjega zemljišča. Z ureditvijo poševnin ni dopustno posegati na

tujo lastnino in tudi ni dopustno motiti lastnine sosednjih parcel – upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje parcele po lastnem zemljišču.

(3) Višja višina podpornih zidov in škarp, kot je višina podpornih zidov in škarp kot nezahtevnih objektov (višje od 1,5 m), je dopustna le ob stiku parcele z javnimi površinami zaradi zagotavljanja varnosti odvijanja dejavnosti na javnih površinah ali zaradi ukrepov za preprečevanje naravnih in drugih nesreč. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in praviloma obsajeni s plezalkami, škarpe pa zasajene z ustreznimi rastlinami z globokim koreninskim sistemom, ki izboljšujejo stabilnost brežine.

(4) 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.

51. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (na primer na območjih strnjene gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah. PM se zagotovi na parkirnih površinah, garažnih mestih ali v garažah v kletnih in drugih etažah.

(14) Če posebni predpisi ne določajo drugače, je potrebno v skladu z namenom objektov in obstoječih ali načrtovanih dejavnostih pri izračunu PM upoštevati minimalna števila PM, podana v naslednji tabeli.

Število zahtevanih PM po vrstah objektov:

DEJAVNOSTI	MINIMALNI ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
ENOSTANOVANJSKE STAVBE in družinske hiše	2 PM / stanovanjsko enoto

52. člen (gradnja in urejanje vodovodnega omrežja)

(2) Obstoječi in predvideni objekti, v katerih mora biti zagotovljena preskrba s pitno vodo, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje v skladu s predpisi občine in pogoji upravljavca vodovodnega omrežja. Če priključitev objektov na vodovodno omrežje zaradi fizičnih ovir ni izvedljiva, je v skladu s soglasjem upravljavca vodovodnega omrežja dopustna začasna ali trajna uporaba lastnih virov za oskrbo z vodo, kot so skupinsko zajetje, lastno zajetje, kapnica, cisterna.

53. člen (gradnja in urejanje kanalizacijskega omrežja)

(3) Obstoječi in predvideni objekti na območjih, na katerih je izvedljiva priključitev na kanalizacijsko omrežje za odpadne vode, morajo biti priključeni na kanalizacijsko omrežje v skladu s predpisi občine in pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja.

(5) Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

(6) Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekat na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma v zadrževalnike meteorne vode.

55. člen (urejanje elektroenergetskega omrežja)

(11) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja elektroenergetike.

(12) Za vsako novo priključitev oziroma povečanje priključne moči si morajo investitorji pridobiti soglasje za priključitev in izpolniti z njim predpisane pogoje.

58. člen (minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJI)

(1) Gradnja objektov (razen objektov GJI in nekaterih pomožnih objektov) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe komunalno opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali tako določa posebni predpis.

(3) Minimalna komunalna opremljenost za gradnjo stanovanjske stavbe mora zagotavljati:

1. oskrbo s pitno vodo: v primerih, ko zaradi fizičnih ovir ni možna priključitev na javno vodovodno omrežje, je na podlagi soglasja upravljavca vodovodnega omrežja dopustna začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo s pitno vodo,
2. električno energijo ali drugi alternativni vir energije, ki zagotavlja možnost uporabe sodobnih tehnologij v gospodinjstvu,
3. odvajanje odpadnih voda: v primerih, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, je na podlagi soglasja upravljavca javnega omrežja za odvajanje in čiščenje voda dopustna začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica),
4. priključek na javno cestno omrežje.

63. člen (ohranjanje narave)

(1) Ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja na celotnem območju občine. Območja ohranjanja narave, ki so razglašena z odloki ali določena s posebnimi predpisi s področja ohranjanja narave, se varujejo v skladu z določbami teh predpisov.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij ter za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

(3) Za posege na območja ohranjanja narave je potrebno pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varstvo narave.

64. člen (trajnostna raba virov energije)

(3) Pri novogradnji in prenovi je potrebno zagotoviti energetska učinkovitost objekta. Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve predpisanega energetskega standarda na področju toplotne zaščite, ogrevanja, klimatizacije, priprave tople vode in razsvetljave ter ostale pogoje predpisov, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in zmanjšujejo negativne vplive na okolje (onesnaženost zraka, ogrevanje okolice, druge emisije).

65. člen (varovanje kakovosti zunanje zraka)

(1) Pri gradnji objektov, rekonstrukciji in spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varstva zraka in zagotoviti, da z novimi posegi ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti emisij.

66. člen (varstvo voda)

(4) Vse obstoječe vodne vire je potrebno varovati pred onesnaženjem in posegi v prostor, ki niso v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov na vodovarstvenem območju. Za vsak poseg na vodovarstveno območje je treba pridobiti vodno soglasje.

(17) Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. Ohraniti je potrebno obstoječe retenzijske površine, vse ureditve pa morajo biti načrtovane tako, da se poplavna varnost ne bo poslabšala. Na vseh območjih poplav gradnja kleti ni dopustna. Na območjih poplavne ogroženosti, kjer so bili določeni razredi poplavne nevarnosti, se posegi načrtujejo skladno s pogoji in omejitvami resornega predpisa in na podlagi pridobljenega vodnega soglasja. Na poplavnem območju, za katerega razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, velja opozorilna karta poplav. Na teh območjih so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževalna dela na obstoječih objektih, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če le-ti ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda. Za poseganje na poplavna območja oz. potencialno poplavna območja, za katera razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, je treba skladno s predpisi s področja voda izdelati hidrološko-hidravlično študijo s karto razredne poplavne nevarnosti. Na podlagi potrjene študije s strani ministrstva pristojnega za vode se ugotovi obstoječe stanje poplavne nevarnosti in preveri možnost gradnje ter s celovitimi ukrepi zagotovi poplavno varnost na širšem območju posega. Za vsak poseg na poplavno območje je treba pridobiti vodno soglasje.

(18) Na erozijskem območju je prepovedano poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov, kot je:

- 1. ogoljevanje površin,*
- 2. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,*
- 3. zasipavanje izvirov,*
- 4. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,*
- 5. omejevanje pretoka hudourniških voda,*
- 6. pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,*
- 7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,*
- 8. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,*
- 9. vlačenje lesa,*
- 10. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge.*

(19) Na plazljivem območju so prepovedani posegi v zemljišče, zaradi katerih bi se sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:

- 1. zadrževanje voda in drugi posegi, ki bi povečali zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter s tem pospešili plazenje zemljišč (na primer ureditev teras),*
- 2. izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenjevala zemljišče ali razbremenjevala podnožje zemljišča,*
- 3. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, kar bi pospešilo plazenje zemljišč.*

(25) Pred poseganjem v prostor na plazljivih in erozijskih območjih si je potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje.

69. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Varstvo pred hrupom je potrebno izvajati na podlagi občutljivosti posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora. Meje med posameznimi vrstami osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora, ki so hkrati meje med posameznimi območja varstva pred hrupom, so prikazane na Karti 3 izvedbenega dela v grafičnem delu odloka. Območja varstva pred hrupom so določena v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(4) Na območju krajine je v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena naslednja stopnja varstva pred hrupom:

1. na vseh površinah v mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano stopnjo varstva pred hrupom (varovalni gozdovi, naravni rezervati), je določena I. stopnja varstva pred hrupom,
2. v območjih razpršene poselitve A, Av in na območju zelenih površin (ZS, ZK, ZP, ZD) je določena III. stopnja varstva pred hrupom,
3. na območjih voda (VC), razen površin vodne infrastrukture in površin voda, zajetih v mirna območja na prostem, je določena III. stopnja varstva pred hrupom,
4. na vseh površinah vodne infrastrukture (VI) je določena IV. stopnja varstva pred hrupom,
5. v območjih pridobivanja mineralnih surovin (LN, LP) je določena IV. stopnja varstva pred hrupom,
6. na območjih kmetijskih zemljišč (K1, K2), razen kmetijskih zemljišč, zajetih v mirna območja na prostem, je določena IV. stopnja varstva pred hrupom,
7. na območjih gozdnih zemljišč (G), to je na površinah gozda in na površinah za dejavnosti z gozdarskega področja razen gozdov, zajetih v mirna območja na prostem, je določena IV. stopnja varstva pred hrupom,
8. v območju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N), če hrup ne nastaja zaradi izvajanja nalog pri obrambi države oziroma pri opravljanju nalog varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, je določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

(6) Nove gradnje, rekonstrukcije objektov ali spremenjena namembnost v obstoječih objektih ne smejo povzročiti prekomerne obremenitve s hrupom.

70. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(3) Za območja stanovanj (S, SS, SK), območja centralnih dejavnosti (C, CU, CD), posebna območja (BT, BC, BD), območja intenzivne kmetijske proizvodnje (IK), območja zelenih površin (ZS, ZD, ZP, ZK) in površine odprtega prostora s kmetijsko dejavnostjo, v katerih se hkrati pojavlja razpršena poselitev (A, Av), je dopustna I. stopnja varstva pred sevanjem, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem.

(5) V območjih, v katerih mora biti zagotovljena I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, morajo biti na nivoju tal naslednji odmiki posegov od obstoječih in načrtovanih virov elektromagnetnega sevanja (v odvisnosti od oblike daljnovoda in razdelilnih postaj):

1. daljnovod napetosti 400 kV: od 42 do 46 m,
2. daljnovod napetosti 220 kV: od 18 do 24 m,
3. daljnovod napetosti 110 kV: od 11 do 14 m,
4. enak odmik v odvisnosti od vstopne napetosti je potrebno upoštevati tudi pri razdelilnih transformatorskih postajah iz prenosnega v distribucijsko omrežje,

-
5. pri omrežjih in objektih nižjih napetosti odmik za zagotavljanje I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem ni potreben.

71. člen (svetlobno onesnaževanje)

(1) Pri načinih osvetljevanja je potrebno upoštevati predpise s področja varstva pred svetlobnim onesnaženjem okolja. Moč svetil ne sme presegati mejnih vrednosti določenih z veljavnimi predpisi o varstvu pred svetlobnim onesnaževanjem.

(3) Zaradi negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih vrst (na primer nočni metulji, netopirji) je potrebno osvetljevanje območij načrtovati tako, da bo svetloba časovno omejena in usmerjena proti tlom. Osvetljevanje mora biti izvedeno s svetlobnimi telesi, ki so v skladu z veljavnimi predpisi o varstvu pred svetlobnim onesnaževanjem.

72. člen (osvetlitev in osončenje, kakovostno bivalno okolje)

(1) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Obstoječim in novim stavbam je potrebno v enem od naslednjih bivalnih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba: zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda najmanj 1 uro na dan 21. december in najmanj 3 ure dnevno na dan 21. marec oziroma 21. september.

76. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) V zemljišče ni dopustno posegati z ureditvami, ki bi povzročile gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugimi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
3. izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
4. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta plazenje zemljišč.

(2) 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.

(7) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je potrebno zagotoviti z odmiki in požarnimi ločitvami od parcelnih mej in med objekti, z intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila, viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

86. člen (površine razpršene poselitve – A, Av, Ak)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja razpršene poselitve se ureja naslednje EUP:

1. HC01-A, in druga raba Haloze – odprti prostor občine Cirkulane.
2. HC02-A,Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev Gradišča, zahod.

-
3. HC03-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev Gradišča, vzhod,
 4. HC04-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev Brezovec, Veliki Vrh,
 5. HC05-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev pristava, Mali Okič, Slatina,
 6. HC06-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev pristava, Paradiž, Pohorje,
 7. HC07-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev pristava, Gruškovec, Medribnik, Meje,
 8. HC11-A Medribnik – kmetija,
 9. HC12-A in druga raba Paradiž – ob dveh ribnikih,
 10. HC13-Av in druga raba Brezovec – klet,
 11. HC14 – Ak Medribnik – kmetija 2,
 12. HC15 – A Gradišča – kmetija.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako A, Av ali Ak je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora pa je opredeljena kot površine razpršene 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). Površine z oznako Av so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene gradnji vinogradniških objektov (z ali brez dopolnilnih bivalnih prostorov za občasno bivanje) za potrebe obdelave vinogradov, sadovnjakov ali drugih nasadov. Površine z oznako Ak so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene gradnji kmetijskih objektov za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti razen vinogradništva in sadjarstva.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, 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. Naslednje pomožne objekte, je dopustno graditi do velikosti:

1. pomožni objekt za lastne potrebe: do vključno 50 m² (na površinah Ak niso dopustni, na površinah Av so dopustni do 20 m²),
2. nepretočna greznica: do vključno 50 m³,
3. vodni rezervoar do vključno 100 m³,
4. zidanica (stavba za spravilo pridelka, če je stavba namenjena za opravljanje kmetijske dejavnosti in le za občasno prebivanje kmeta) do vključno 70 m², na površinah Ak objekti z možnostjo občasnega bivanja niso dopustni,
5. sanitarna enota do vključno 60 m², dopustno, če je združljivo z osnovno dejavnostjo, na površinah Av in Ak niso dopustne,
6. samostojno parkirišče površina do vključno 200 m², na površinah Av in Ak ni dopustno,
7. vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, prostornina razlivne vode (ribnik, jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti, sistem za namakanje in osuševanje, akvadukt) do vključno 2000 m³, na površinah Av in Ak le 5. Zajem pitne in tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpališčem in vodni zbiralnik do vključno 250 m³ prostornine razlivne vode,
8. mala komunalna čistilna naprava do vključno 50 PE, dopustna le v primeru večjih zaselkov, ki imajo urejeno skupno ravnanje z odpadno vodo, sicer družinska čistilna naprava, na terenu z možnim pojavljanjem plazov pa nepretočna greznica,
9. športna igrišča športno igrišče na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) dopustno do vključno 1000 m², dopustno le, če je združljivo z osnovno dejavnostjo (na površinah Av in Ak niso dopustna),
10. drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas do vključno 10 m višine, dopustno, če je združljivo z osnovno dejavnostjo (na površinah Av in Ak niso dopustni),
11. bazen: prostornina do vključno 60 m³, dopustno, če je združljivo z osnovno dejavnostjo (na površinah Av in Ak niso dopustni),

-
12. obrambni objekti: dopustni gradbeni inženirski objekti, stavbe do 40 m² (na površinah Av in Ak dopustni le gradbeni inženirski objekti),
 13. ograja: do 2 m višine, višje so lahko le protihrupne, varovalne in igriščne ograje,
 14. podporni zid 1,5 m v skladu z drugim in tretjim odstavkom 46. člena,
 15. objekt za oglaševanje in informacijski panoji površine do vključno 12 m² in višine do 5m (na površinah Ak niso dopustni),
 16. grajena urbana oprema – gradbeni inženirski objekti do 10 m višine, okrasni bazen do 60 m³, dopustno, če je združljivo z osnovno dejavnostjo (na površinah Av in Ak niso dopustni),
 17. merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja dopustni gradbeni inženirski objekti, stavbe do 40 m² (na površinah Av in Ak dopustni le gradbeni inženirski objekti).

(4) 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.

(5) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, navedene v tretjem odstavku tega člena. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar ne kmetijski posegi v prostor znotraj površin EUP HC01 in HC02-HC07 ali spremembe namembnosti posameznih kmetij ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi v delih EUP HC01 ter na samotnih kmetijah, umeščenih na nižja stranska slemena v EUP HC02-HC07, ki so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

(6) Nova kmetija in širitev kmetije v EUP HC01 (tudi EUP HC02-HC07) je dopustna v območju stavbnega zemljišča z oznako A oziroma IK in Ak (območja z oznako IK so namenjena objektom za kmetijsko proizvodnjo – kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali), če so za to izpolnjeni prostorski in okoljski pogoji.

(10) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):

1. pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo in v območjih vinogradniških objektov se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
2. 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,
3. pri samotnih kmetijah in drugih samostojno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

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

(12) V EUP, navedeni v prvem odstavku tega člena, pri kateri so v preglednici 39. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(13) 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.

(15) Pri ravnanju z odpadno vodo v območju A, Av in Ak v slemenski poselitvi in pri gradnji na terenu z nagibom, kjer ni predvidena gradnja kanalizacije s čiščenjem na čistilni napravi, je priporočljiva gradnja nepretočnih greznic z odvozom greznične blatenice. Gradnja družinskih čistilnih naprav je dopustna, če ima lastnik dovolj velike razlivne površine, na katere bo površinsko odtekala očiščena odpadna voda ali je možno ponikanje te vode ali odtekanje v dovolj vodonosen sprejemnik. Ponikanje očiščene vode ni dopustno na terenih, na katerih bi se kot posledica ponikanja pojavilo plazenje zemljin.

Opis sladnosti z izvedbenim delom OPN:

V skladu s 40. členom OPN Cirkulane je za celotno območje občine določena (osnovna in podrobnejša) namenska raba prostora. Za podrobno namensko rabo prostora z oznako A je določeno, da so površine razpršene poselitve prepoznane kot avtohtoni poselitveni vzorec 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). Površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim.

V skladu z 41. členom OPN Cirkulane je na območju razpršene poselitve dopustna med drugim tudi gradnja novih objektov, ki obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta in izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta, če to ni v nasprotju s podrobnejšimi PIP-i.

Predviden prizidek, ki bo zgrajen k stanovanjski stavbi, je torej v skladu z OPN dopustna vrsta posega. Načrtovan in izveden bo tako, da bo upošteval vse relevantne prostorske izvedbene pogoje (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ...) iz veljavnega OPN Cirkulane.

Oblikovanje in velikost prizidka stanovanjskega objekta bo skladna z določili 44. in 45. člena OPN Cirkulane. Parcelacija bo skladna z določili 43. člena odloka. Prizidek ne bo imel samostojnih priključkov na GJI, glede priključevanja je potrebno upoštevati pogoje iz 52., 53., 55. in 58. člena OPN. Upoštevana bodo tudi določila 86. člena OPN. Poseg se bo izvajal le na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec, tako da ne bo imel škodljivih vplivov na sosednje suhe travniške površine in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji. Faktor zazidanosti iz desetega (10) odstavka 86. člena OPN ne bo presežen.

Načrtovana ureditev je skladna z izvedbenim delom OPN Cirkulane.

3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja katastrske občine
- CI 12 oznaka enote rejnanja prostora
- Meja občine

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- IP Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- BT Površine za turizem
- ZS Površine za oddih in rekreacijo
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča
- PC Površine cest
- PO Ostale prometne površine
- O Območja okoljske infrastrukture

- A Površine razpršene poselitve
- Av Površine razpršene poselitve - vinogradniški objekti (zidanice in vinske kleti) v vinogradniških območjih
- Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljše kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- VC Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

- VI

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- LP Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo

Slika 3: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Cirkulane (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).

Iz kartografskega dela OPN Cirkulane je razvidno, da gre za območje posamične poselitve, ki se nahaja v EUP z oznako HC01.

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Na območju obstoječe posamične poselitve se nahajata dve obstoječi stanovanjski hiši. Hiša, ki se nahaja na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec je v lasti pobudnika lokacijske preveritve. Z lokacijsko preveritvijo se predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje prizidka k obstoječi stanovanjski hiši za potrebe mlade družine. Trenutna velikost stanovanjske hiše namreč ne zadošča potrebam mlade družine z dvema otrokoma, zato želi pobudnik zgraditi prizidek, v katerem bodo urejeni spalni prostori. Predvideni prizidek k obstoječi stanovanjski hiši predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti (bivanje) na tem območju.

Na območju, kjer je predvidena gradnja prizidka (severnem delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec), je trenutno postavljena lopa za shranjevanje orodja, ki bo odstranjena. V OPN Cirkulane je na tem delu parcele določena namenska raba (kmetijsko zemljišče), ki ne dopušča gradnje prizidka k stanovanjski hiši. Zato je predvideno preoblikovanje izvirnega območja stavbnega zemljišča posamične poselitve v skladu s 135. členom ZUreP-3.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Predviden prizidek k obstoječemu stanovanjskemu objektu bo oblikovan in v prostor umeščen v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Cirkulane.

Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč.



Sliki 4 in 5: Prikaz obstoječega stanovanjskega objekta z označenim območjem predvidenega prizidka.

Vrsta predlagane spremembe:

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se:

- na jugovzhodnem delu območja, na delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec, predlaga izvzem iz stavbnih zemljišč v velikosti 162,14 m² (sprememba iz A v K1) in
- na severovzhodnem delu območja, na delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec, predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 162,14 m² (sprememba iz K1 v A).

Površina izvirnega območja:

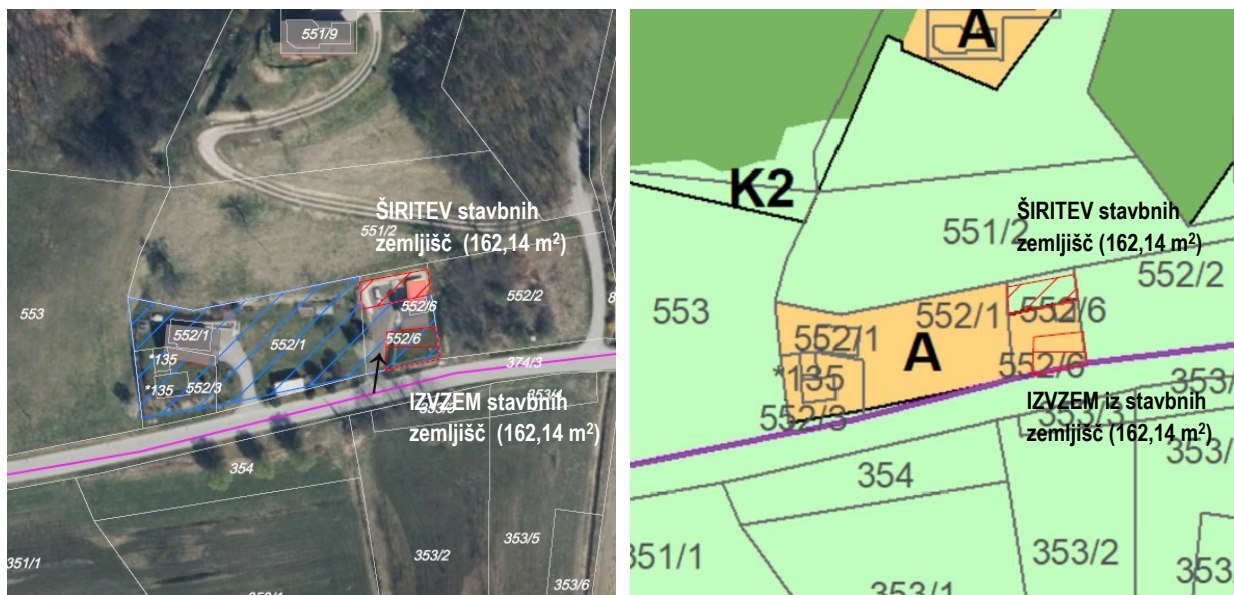
- 2.463,73 m²

Površina spremembe:

- | | |
|---|-------------------------|
| - izvzem: | - 162,14 m ² |
| - širitev: | + 162,14 m ² |
| <hr/> | |
| - skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | ± 0,00 m ² |

Delež spremembe / širitve:

- 0,00 % glede na površino izvirnega območja.



Sliki 6 in 7: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.

3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

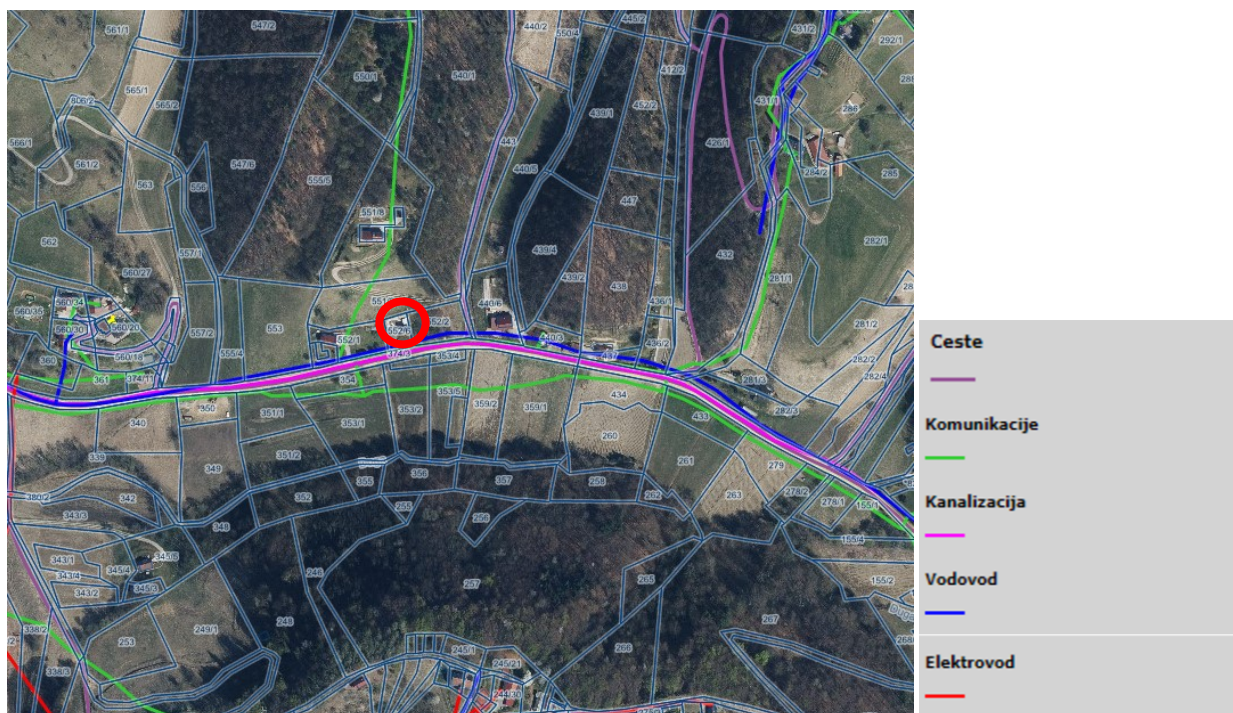
Pogoji iz 32. člena ZUreP-3	Utemeljitev upoštevanja
-----------------------------	-------------------------

<p>Ohranjanje/širitev obstoječih dejavnosti</p>	<p>Površine razpršene poselitve (A) predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec v krajini. To so območja z nizko gostoto pozidave, s pojavom posameznih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših gručastih naselij.</p> <p>V skladu s 86. členom OPN Cirkulane in Prilogo 1 so na namenski rabi A med drugim dopustne tudi enostanovanjske stavbe.</p> <p>V skladu z OPN so dopustne naslednje vrste posegov: gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta in izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta), rekonstrukcija objektov, odstranitev objektov in sprememba namembnosti.</p> <p>V 86. členu OPN je določeno, da so na površinah razpršene poselitve 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>Izvirno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve, na katerem so že bile izvedene prostorske ureditve za namen bivanja. Na izvirnem območju LP se nahajata obstoječi stanovanjski hiši. Torej je bivanje že obstoječa, izvirna dejavnost.</p> <p>Dejavnost, ki se bo izvajala v predvidenem prizidku k obstoječemu stanovanjskemu objektu oz. na območju lokacijske preveritve, je bivanje. Gre torej za ureditev oz. gradnjo, ki je glede na namen dopustna v območju namenske rabe A, kot to določa OPN Cirkulane.</p> <p><i>S preoblikovanjem območja stavbnih zemljišč, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje).</i></p>
<p>Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca</p>	<p>Območje se nahaja v vzhodnem delu Občine Cirkulane, približno 1,3 km vzhodno od naselja Cirkulane. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v južnem delu RPE naselja Brezovec. Površine z oznako A v skladu z 41. in 86. členom OPN Cirkulane predstavljajo območja poselitve izven naselij kot avtohtoni poselitveni vzorec 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>V 24. členu OPN je določeno, da bo občina zagotavljala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih, obmejnih in hribovitih področjih. V skladu z 29. členom OPN občina na območjih z avtohtonim poselitvenim vzorcem usmerja 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 omogoča le v primeru, ko se z njimi ohranjajo prepoznavne značilnosti prostora.</p>

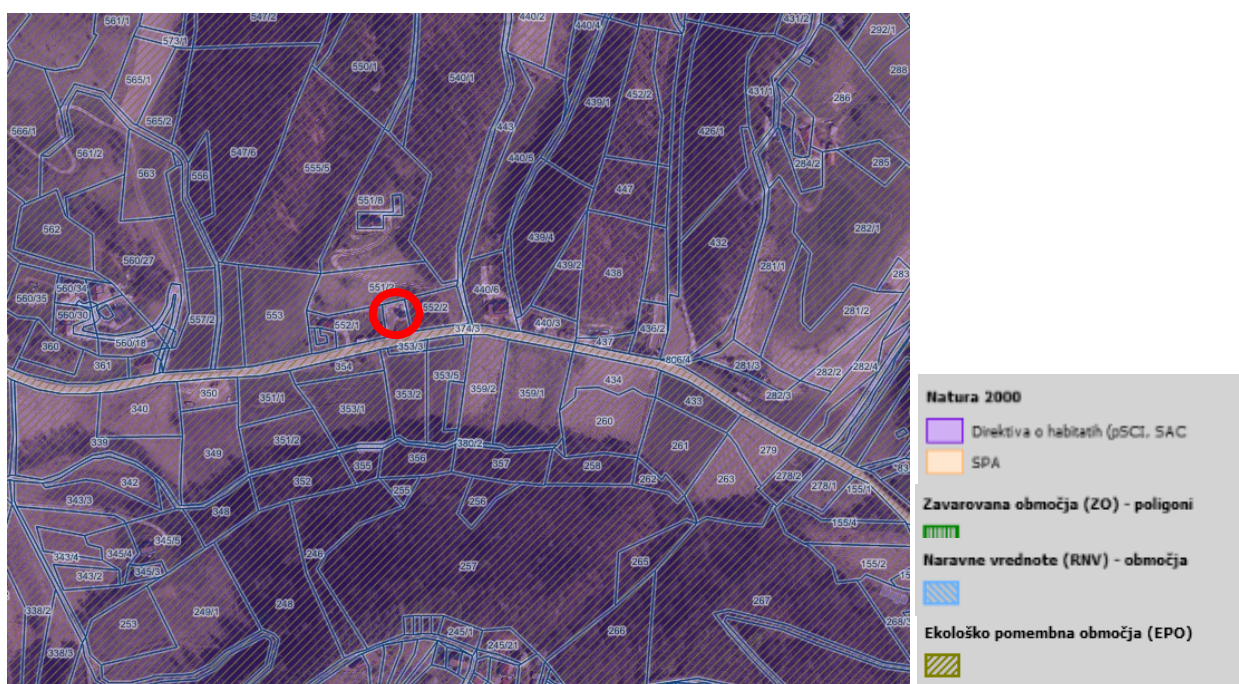
	<p>V skladu z OPN se obstoječe gradnje se ohranjajo ter oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo. Možna je gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo glede na tipološke, morfološke in programske značilnosti območja razpršene poselitve. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati in razvijati kulturno krajino.</p> <p>Na območju posamične poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahajata obstoječi stanovanjski hiši.</p> <p>Ohranjanje obstoječega arhitekturnega vzorca se bo pri načrtovanju in umestitvi predvidenih ureditev (gradnja prizidka) zagotovilo z upoštevanjem pogojev glede umestitve v prostor, velikosti in oblikovanja objektov, ki so določeni v OPN Cirkulane.</p> <p><i>S predlaganim preoblikovanjem območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</i></p>
Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve	<p>Območje LP je komunalno opremljeno (slika 8). Obstoječi stanovanjski objekt je priključen na omrežja GJI (elektro omrežje, komunikacijsko omrežje, vodovod, kanalizacijo).</p> <p>Obstoječi stanovanjski objekt ima neposreden dostop na lokalno cesto LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč).</p> <p><i>Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno, obstoječi stanovanjski objekt je priključen na GJI, prizidek k obstoječemu objektu ne bo imel novih samostojnih priključkov.</i></p>
Fizične lastnosti zemljišča	<p>Obstoječe stavbno zemljišče je umeščeno na pobočju severno od lokalne ceste. Teren pada v smeri od severa proti jugu. Ker je območje plazljivo, je bil v letu 2021 na severnem robu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec zgrajen oporni zid (Priloga 1). Prizidek je predviden na severni strani stanovanjske hiše, južno od opornega zidu. S predmetno LP se na pobudo investitorja predlaga preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da bo možna umestitev predvidenega prizidka. Predvidena ureditev in umestitev objektov v prostor upošteva konfiguracijo terena – locirana je na izravnem delu zemljišča, kjer trenutno stoji lopa za shranjevanje orodja.</p> <p>Območje LP ima obstoječ dostop do lokalne ceste LC102101 (Cirkulane - Pestike - Zavrč) in je zaradi tega zemljišče dobro dostopno.</p> <p><i>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštevane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</i></p>

<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev</p>	<p>Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Cirkulane.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanega prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi ni pričakovati povečanega vpliva na kakovost zraka.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, se območje nahaja v III. območju. Dejavnost ne bo povzročala prekomernega hrupa.</p> <p>Poseg se načrtuje izven vodovarstvenega območja.</p> <p><i>Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.</i></p>
<p>Pravni režimi in varstvene usmeritve</p>	<p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.</p> <p>Območje LP se nahaja v območju varstva narave (slika 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000: Haloze – vinorodne (SI3000117) in - EPO: Vinorodne Haloze (ID 42400). <p>Območje LP se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (slika 10) in na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (slika 11).</p> <p>Gradnja prizidka bo potekala v skladu s potrebnimi zaščitnimi ukrepi, ki bodo natančneje opredeljeni v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za območje je bilo izdelano Geomehansko mnenje za potrebe lokacijske preveritve ob izvedbi prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu (GeoMežnar d.o.o., datum: julij 2024, dopolnitev februar 2025) (Priloga 2). V geomehanskem mnenju so navedeni pogoji glede temeljenja in odvajanja padavinskih vod. Vsi posegi v prostor se bodo izvajali v skladu z izdelanim mnenjem, določili 66. člena OPN Cirkulane in v sodelovanju s strokovnim nadzorom - geomehnikom.</p> <p>Boniteta zemljišča, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča (severni del parcele št. 552/6 k.o. Brezovec) znaša 37, boniteta zemljišča na območju izvzema iz stavbnih zemljišč pa je 66 (slika 12). Po podatkih GURS je boniteta zemljišča na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec 57. Zemljišče na severnem delu parcele št. 552/6 k.o. Brezovec, kjer je predvidena širitev, ni v kmetijski rabi, po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč pa je opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (rada ID: 3000).</p>

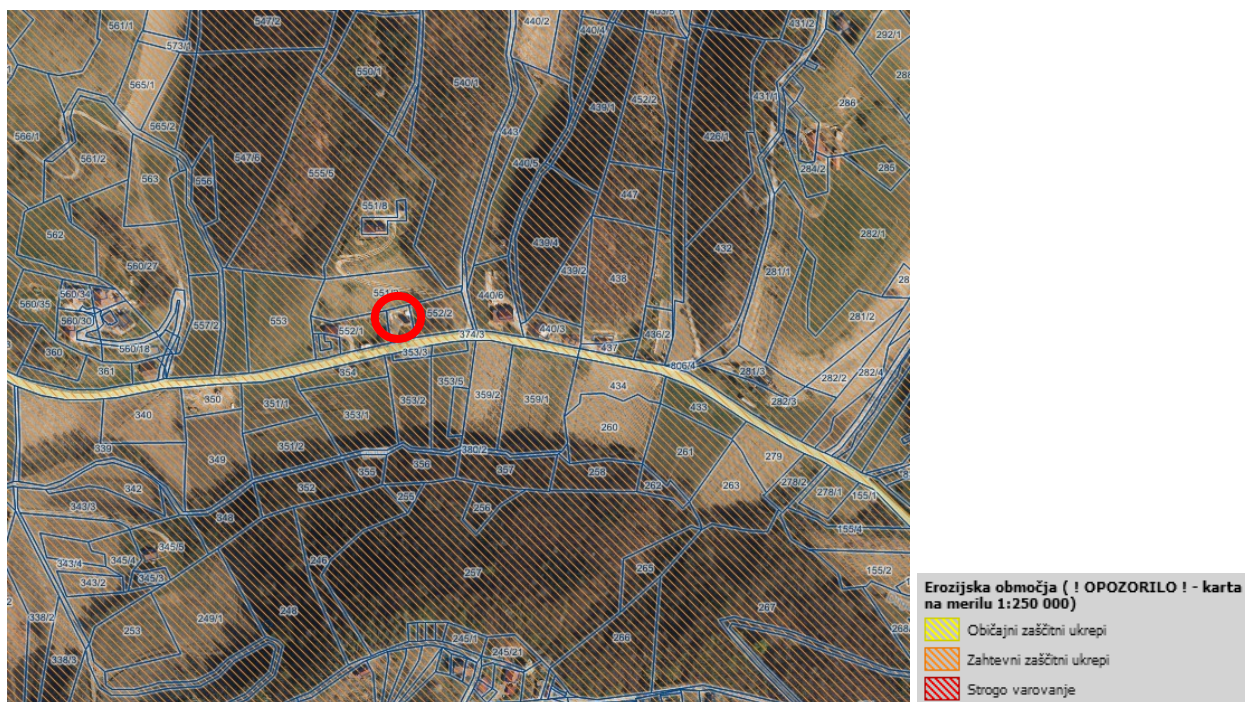
Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.



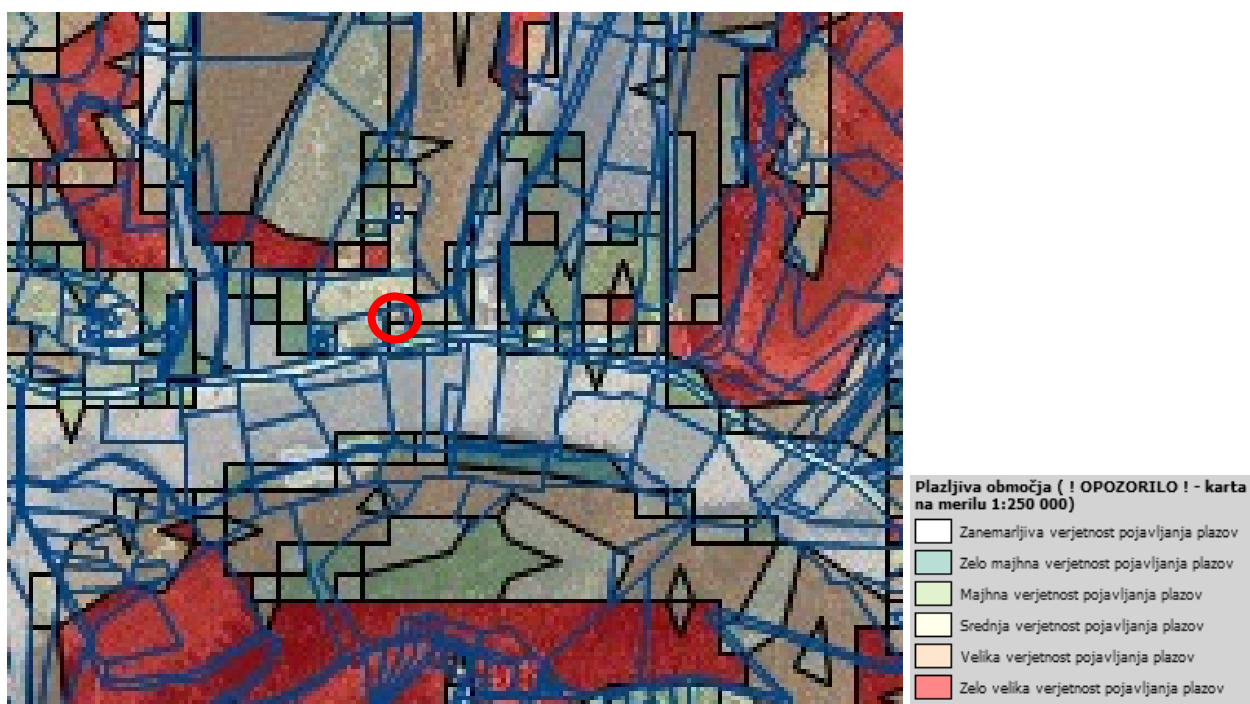
Slika 8: Prikaz komunalne opremljenosti območja obdelave (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 9: Prikaz režimov varstva narave (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 10: Prikaz erozijskih območij (Vir: www.geoprostor.net).



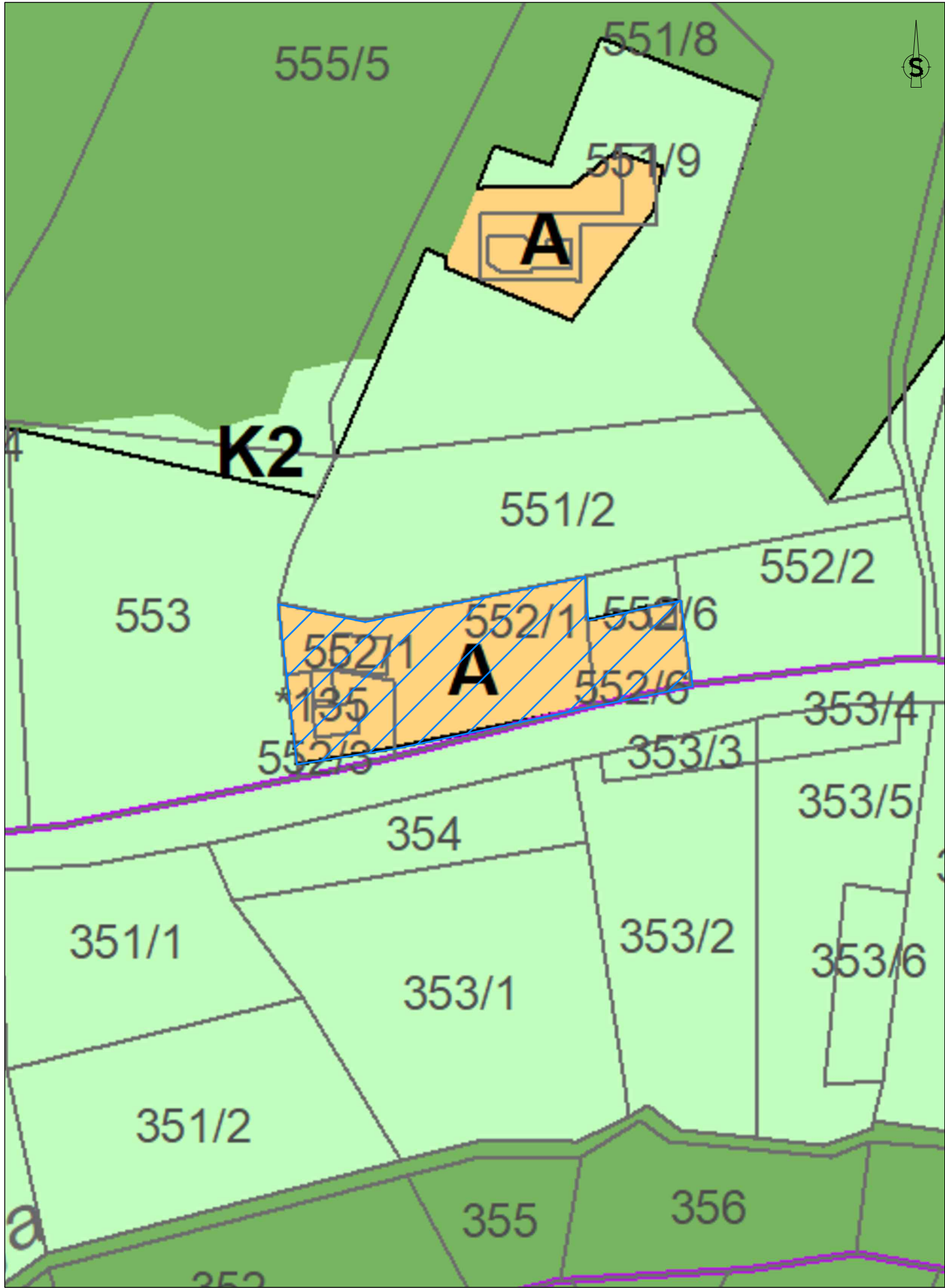
Slika 11: Prikaz plazljivih območij (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 12: Prikaz bonitete zemljišč (Vir: www.geoprostor.net).

4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

- Karta 1: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 2: Prikaz preoblikovanja izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 4: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve in preoblikovanega območja posamične poselitve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, 26. 5. 2022), M 1:1.000
- Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:1.000



LEGENDA:

552/6

zemljiški kataster

kataster stavb

HC01

enota urejanja prostora

A

površine razpršene poselitve

K1

najboljša kmetijska zemljišča


K2

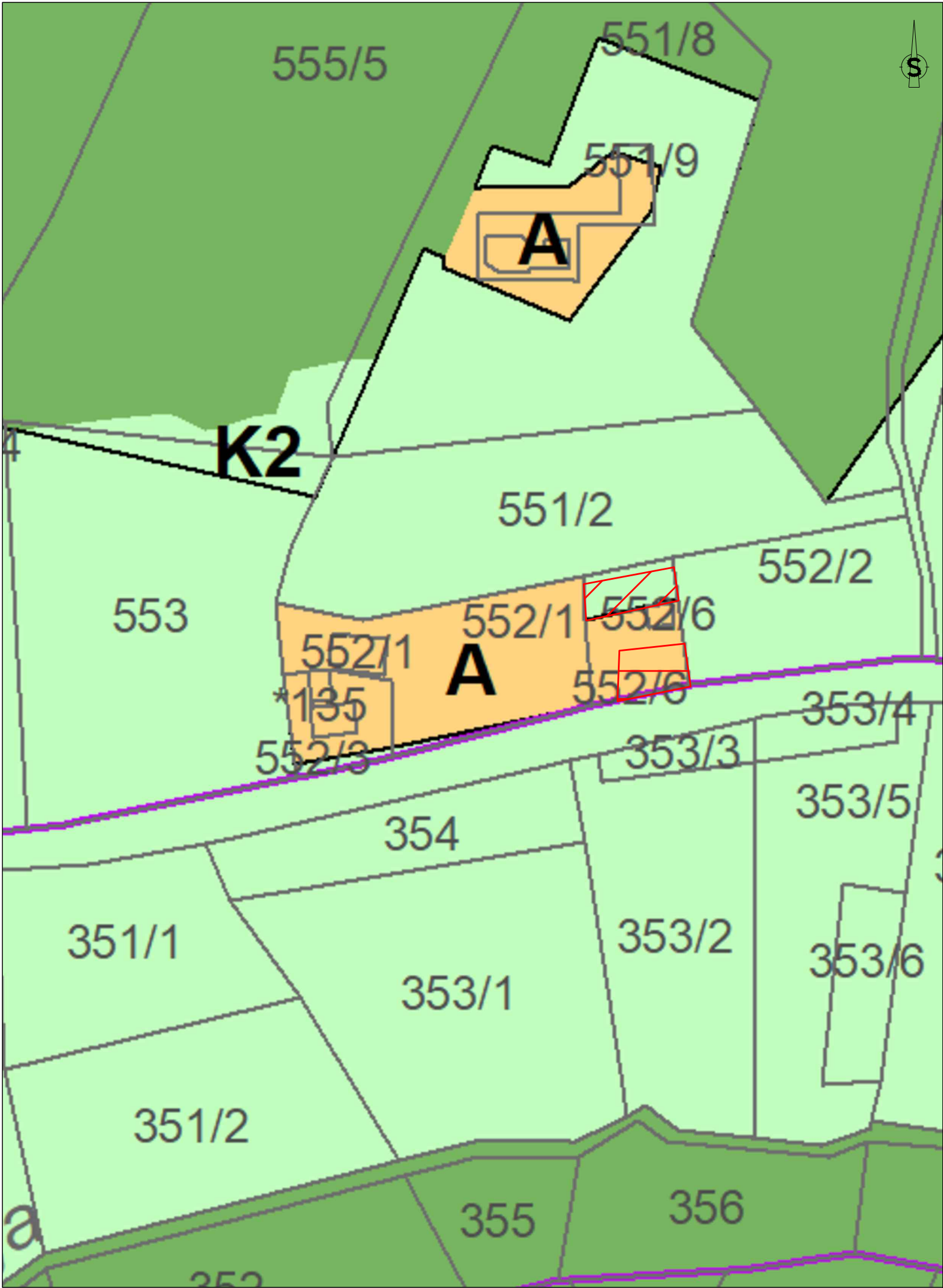
druga kmetijska zemljišča

G

gozdna zemljišča


izvorno območje lokacijske preveritve (2.463,73 m²)

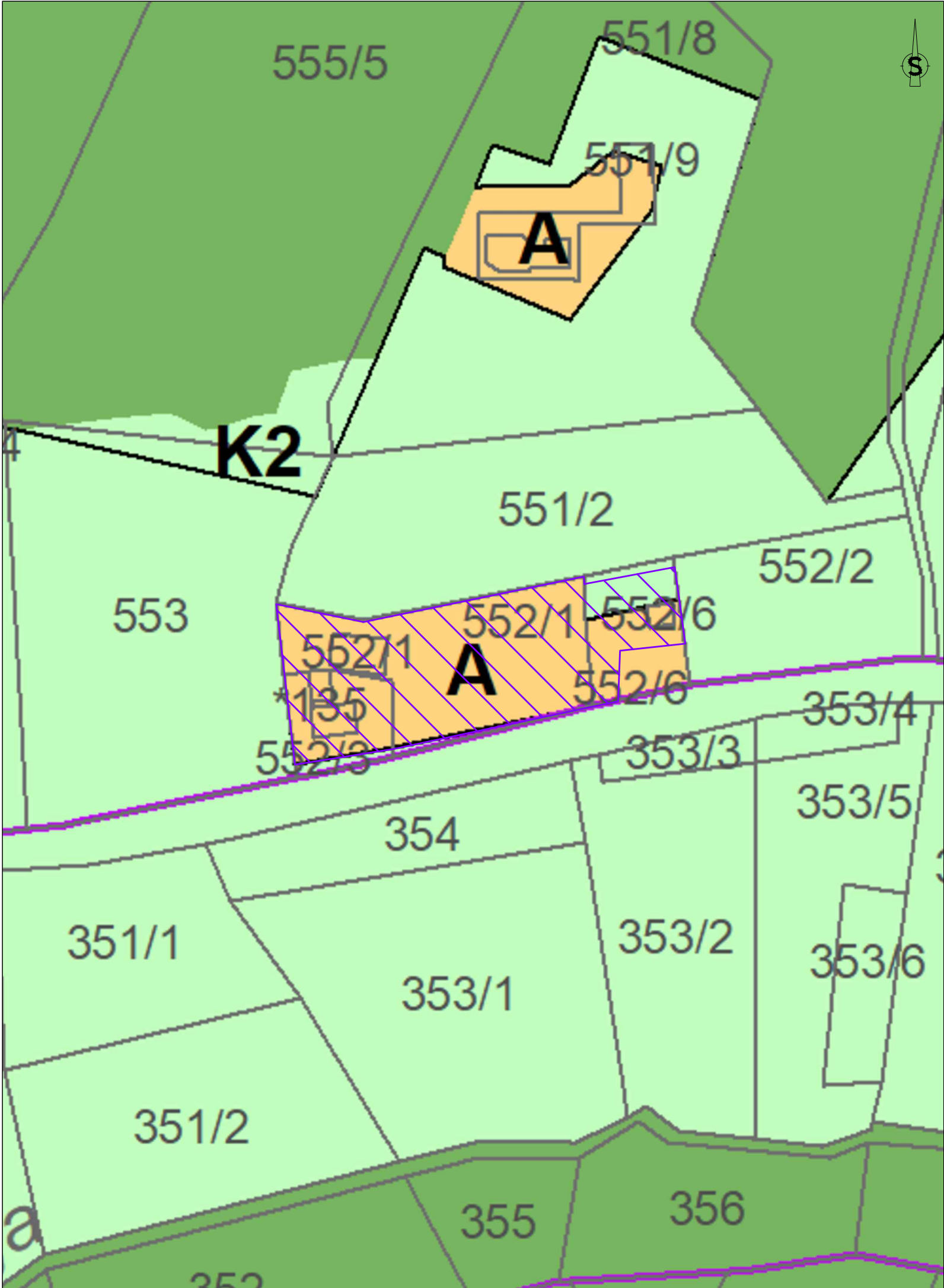
IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2023-07-ELP	
DATUM:	december 2023	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		1



LEGENDA:


- 552/6 zemljiški kataster
- kataster stavb
- HC01 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)

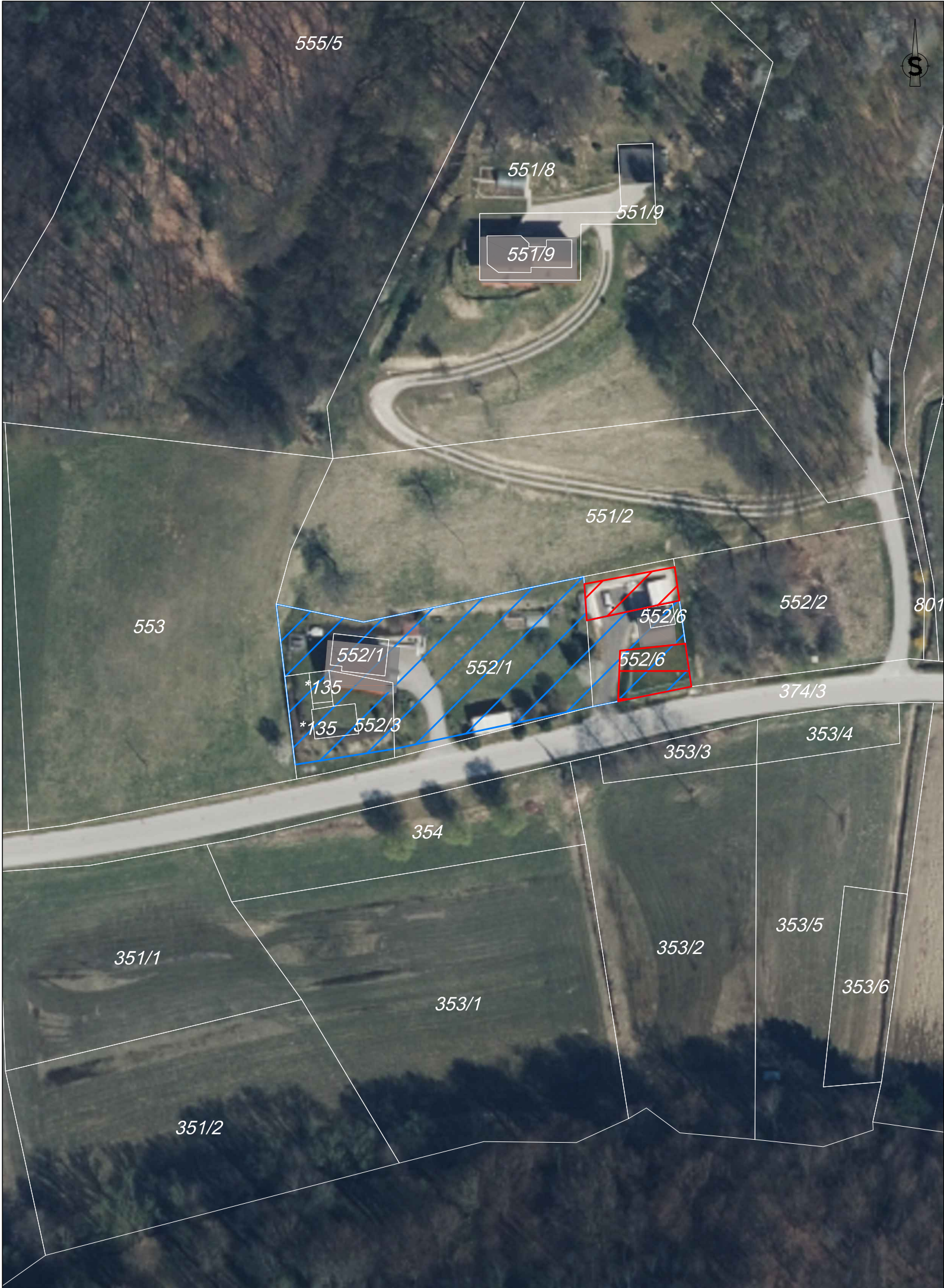
IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ PREOBLIKOVANJA IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2023-07-ELP	
DATUM:	april 2024	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		2








LEGENDA:


- 552/6 zemljiški kataster
- kataster stavb
- HC01 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- novo območje posamične poselitve (2.463,73 m²)

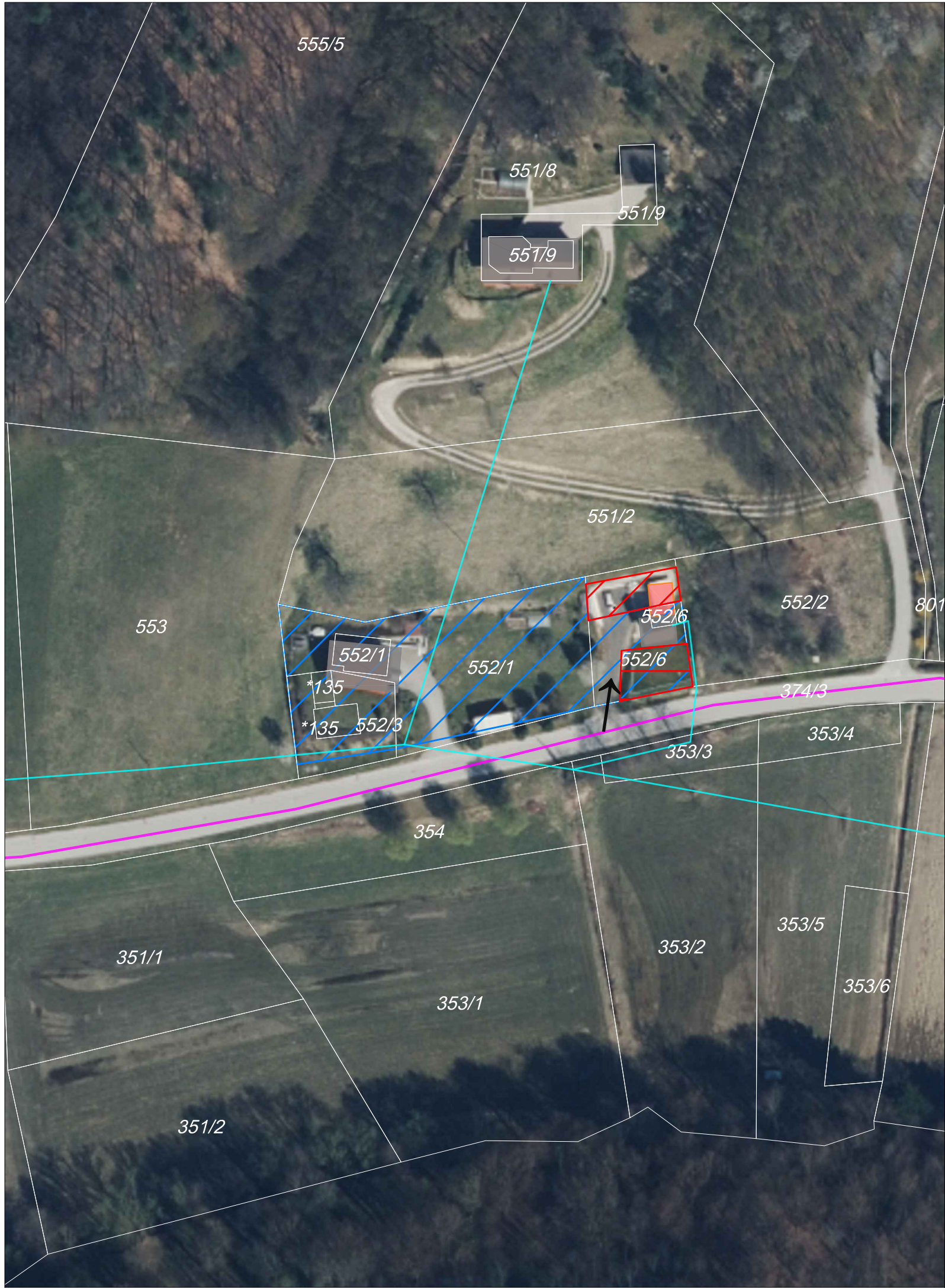
IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2023-07-ELP	
DATUM:	april 2024	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		3



LEGENDA:

-  zemljiški kataster
-  kataster stavb
-  izvorno območje lokacijske preveritve (2.463,73 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)
-  preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN PREOBLIKOVANEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA (GURS, 26. 5. 2022)	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2023-07-ELP	
DATUM:	april 2024	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		4



LEGENDA:

552/6

zemljiški kataster

kataster stavb

izvorno območje lokacijske preveritve (2.463,73 m²)

preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)

preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (162,14 m²)

dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste

lokalna cesta (LC 102101)

elektroenergetski vod

predvidena prizidava

S

IZDELOVALEC:	<div><div><div></div><div>studio urbis</div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Cirkulane na parceli št. 552/6 k.o. Brezovec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2023-07-ELP	
DATUM:	april 2024	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		5

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve*
TIP	1	2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**
POV	162,14	162,14	Površina območja v m ²

Šifrant namenov lokacijske preveritve*

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

Šifrant tipov preoblikovanja**

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN Cirkulane, ki je objavljen na spletnem portalu:

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrant vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	HC01	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2.463,73	Površina območja v m ²

5.3. Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), z datumom veljavnosti 26. 5. 2022, in se ga ni spreminjalo.

6. PRILOGE

- Priloga 1: Gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta (Upravna enota Ptuj, št. 351-1849/200-9(04074) z dne 3. 3. 2021)
- Priloga 2: Geomehansko mnenje za potrebe lokacijske preveritve ob izvedbi prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu (GeoMežnar d.o.o., datum: julij 2024, dopolnitev februar 2025) (Priloga 2).

Priloga 1: Gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta (Upravna enota Ptuj,
št. 351-1849/200-9(04074) z dne 3. 3. 2021)



Številka: 351-1849/2020-9(04074)

Datum: 3. 3. 2021

u.p.: MOP-UE0059-P2

Upravna enota Ptuj, izdaja na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, številka 61/17 in 72/17 – v nadaljnjem besedilu: GZ), v zadevi pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta, na zahtevo investitorjev [REDACTED] s prebivališčem [REDACTED] [REDACTED] ki ju v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja zastopa Andrej Kosi, Senešci 58b, 2274 Velika Nedelja, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE ZA GRADNJO NEZAHTEVNEGA OBJEKTA

1. Investitorjema [REDACTED] s prebivališčem [REDACTED], se daje gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta: oporni zid, na zemljišču s parcelno št. 552/6, k.o. Brezovec.
2. Za predmetno gradnjo velja:
Zahtevnost gradnje: nezahteven objekt
Razvrstitev objekta glede na namen po enotni klasifikaciji vrst objektov: 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
3. Opis objekta: oporni zid se izvede kot samostojen objekt. Na zemljišču gradnje se je v mesecu juliju 2020 sprožil zemeljski plaz. Zaradi preprečitve te naravne nesreče oziroma plazenja terena je na severni strani zemljišča predvidena izvedba opornega zidu, ki se bo delno izvedel še ob vzhodni in zahodni strani. Oporni zid bo armiranobetonske izvedbe in obložen s kamnito oblogo, skupne dolžine 29,40 m, debeline 0,30 m in višine max. 2,00 m. Lega objekta je določena z odmiki 2,85 m od zemljišča s parcelno št. 552/1, k.o. Brezovec, 1,00 m od zemljišča s parcelno št. 551/2, k.o. Brezovec, 0,00 m od zemljišča s parcelno št. 552/2, k.o. Brezovec in 20,80 m od zemljišča s parcelno št. 374/3, k.o. Brezovec.
4. Navedba parcelnih števil, na katerih se bo izvedla nameravana gradnja:
 - zemljišče za gradnjo objekta: 552/6, k.o. Brezovec.
 - poteki priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo: objekt ne bo priključen na GJI; dostop do javne poti ali ceste po zemljišču s parcelnima št. 552/6 in 374/3, obe k.o. Brezovec. Dovoz je obstoječ in se ne spreminja.
5. Številka in datum vseh izdanih mnenj in navedba mnenjedajalcev, katerih pogoje, ki izhajajo iz njih, je pri gradnji potrebno upoštevati:
 - mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda št. 35508-5347/2020-3, z datumom 14. 10. 2020, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor.

- strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja št. 4-II-1194/2-O-20/LS, z datumom 6. 10. 2020, Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor.
- mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti občine št. 351-770/2020-5, z datumom 30. 11. 2020, Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Po presoji sprejemljivosti posega na naravo je gradnja predvidenega objekta sprejemljiva.

6. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
7. To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorja ne vložita popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.
8. Stroškov postopka v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja ni bilo.

Obrazložitev

Investitorja [REDACTED] s prebivališčem [REDACTED], ki ju v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja zastopa Andrej Kosi, Senešci 58b, 2274 Velika Nedelja, sta dne 29. 9. 2020, pri Upravni enoti Ptuj, vložila vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta: oporni zid, na zemljišču s parcelno št. 552/6, k.o. Brezovec.

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja so bila predložena sledeča dokazila:

- dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt, iz katere so razvidni podatki o udeležencih in objektu, tloris objekta, značilna pogleda, oblikovanje terena, tlorisna velikost objekta na stiku z zemljiščem s kotiranimi odmiki od sosednjih zemljišč, prometna ureditev in druge funkcionalne površine objekta;
- mnenja, navedena v točki 5. izreka tega dovoljenja;
- kopija overjenega soglasja [REDACTED] za manjši odmik;
- kopija overjenega soglasja [REDACTED] za manjši odmik;
- kopija overjenega soglasja [REDACTED] za manjši odmik;
- geomehanski ogled terena, september 2020, ki ga je opravil in izdelal Geotehnične storitve Mitja Mežnar s.p., Florjan 35, 3325 Šoštanj;
- pooblastilo za zastopanje, z datumom 14. 8. 2020;
- dokazilo o plačilu takse.

Upravni organ je pri vpogledu v elektronsko zemljiško knjigo ugotovil, da imata investitorja pravico graditi na predmetnem zemljišču, ker sta solastnika zemljišča s parcelno št. 552/6, k.o. Brezovec.

Upravni organ ugotavlja, da objekt ne bo priključen na GJI; dostop do javne poti ali ceste po zemljišču s parcelnima št. 451/1, 452/2, 453/1 in 453/2, vse k.o. Brstje. Dovoz je obstoječ in se ne spreminja.

Upravni organ ugotavlja, da so poteki priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo: elektro priključek po zemljišču s parcelno št. 468/4, k.o. Stojnci; odvajanje meteornih voda po zemljišču s parcelno št. 468/4, k.o. Stojnci; dostop do javne poti ali ceste po zemljišču s parcelnima št. 552/6 in 374/3, obe k.o. Brezovec. Dovoz je obstoječ in se ne spreminja.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da ima investitor izkazano pravico graditi.

Na podlagi prvega odstavka 39. člena GZ lahko investitor predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranka se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave. Tretji odstavek 39. člena GZ nadalje določa, da se šteje, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo, s katero je na njeni nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. V primeru iz prvega in tretjega odstavka tega člena se stranka ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči.

Upravni organ je ugotovil, da bi se imeli v namen varovanja pravic in pravnih koristi, pravico udeleževati se predmetnega postopka:

- [REDACTED] [REDACTED] oba s prebivališčem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kot solastnika zemljišča s parcelno št. 552/1, k.o. Brezovec, ki meji na nepremičnino, na kateri se bo izvedla nameravana gradnja.
- [REDACTED] [REDACTED] s prebivališčem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kot lastnik zemljišča s parcelno št. 551/2, k.o. Brezovec, ki meji na nepremičnino, na kateri se bo izvedla nameravana gradnja.
- [REDACTED] s prebivališčem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kot lastnica zemljišča s parcelno št. 552/2, k.o. Brezovec, ki meji na nepremičnino, na kateri se bo izvedla nameravana gradnja.

Šteje se, da se [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] strinjajo z nameravano gradnjo, ker je bilo pridobljeno ustrezno soglasje.

V skladu s 36. členom GZ je stranski udeleženec v predmetnem postopku Občina Cirkulane, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane, kot služnostni upravičenec na zemljišču s parcelno št. 552/6, k.o. Brezovec. Upravni organ je na podlagi 37. člena GZ pozval stranskega udeleženca v postopek pridobitve gradbenega dovoljenja ter mu dal možnost udeležbe v konkretnem primeru, vendar Občina Cirkulane svoje namere v roku 8 dni po prejemu vabila ni priglasila.

Ustna obravnava v predmetni zadevi ni bila izvedena. Stranski udeleženci se z nameravano gradnjo strinjajo. Vsa dejstva, pomembna za odločitev o zadevi, pa je upravni organ ugotovil na podlagi dokumentacije, ki jo je v postopku predložila stranka in na podlagi podatkov iz uradnih evidenc, ki si jih je pridobil po uradni dolžnosti.

Iz predložene dokumentacije izhaja, da se obravnavani objekt na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, številka 37/18 – v nadaljnjem besedilu: Uredba) uvršča med nezahtevne objekte in da so izpolnjeni pogoji, določeni z Uredbo.

Na območju predmetne gradnje velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20; v nadaljevanju Odlok). Obravnavano zemljišče se po Odloku del nahaja nahaja v enoti urejanja prostora HC01, Haloze – odprti prostor občine Cirkulane, s podrobnejšo namensko rabo prostora A – površine razpršene poselitve, del pa se nahaja v enoti urejanja prostora HC01, Haloze – odprti prostor občine Cirkulane, s podrobnejšo namensko rabo prostora K1 – kmetijske površine. Predmetna gradnja se bo vršila v območju kmetijskih površin, kjer je gradnja opornega zidu dopustna.

Enajsti odstavek 47. člena Odloka določa odmike. Pomožni objekti, ki ne presegajo 30 m² tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine (ali globine), morajo biti od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni najmanj 1,5 m. Za pomožne objekte, ki so večji od navedenih velikosti, veljajo enaki odmiki od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu, kot za druge objekte. Manjši odmiki pomožnih objektov od navedenega odmika so dopustni ob soglasju lastnika zemljišča v drugem lastništvu, od katerega bi objekt bil odmaknjen manj kot 1,5 m (overjena pisna izjava). Objekt je od vseh parcelnih mej odmaknjen 4,00 m oziroma več

kot 4,00 m, razen od zemljišča s parcelno št. 552/1, k.o. Brezovec, ki je v solasti [REDACTED], od zemljišča s parcelno št. 551/2, k.o. Brezovec, ki je v lasti [REDACTED] in od zemljišča s parcelno št. 552/2, k.o. Brezovec, ki je v lasti [REDACTED] ki pa so vsi podali ustrezno soglasje k predmetni gradnji. Odmiki objekta so v skladu z Odlokom.

Upravni organ ugotavlja, da predlagani objekt oziroma predložena dokumentacija zahteve Odloka izpolnjuje, takšna ugotovitev pa izhaja tudi iz predloženega mnenja glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti občine št. 351-770/2020-5, z datumom 30. 11. 2020, Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

Predmetna gradnja se ne nahaja v vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, vendar lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim, nahaja pa se na plazljivo in erozijsko ogroženem območju zahtevnejših zaščitnih ukrepov. Predloženo je mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda št. 35508-5347/2020-3, z datumom 14. 10. 2020, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor in geomehanski ogled terena, september 2020, ki ga je opravil in izdelal Geotehnične storitve Mitja Mežnar s.p., Florjan 35, 3325 Šoštanj.

Lokacija oziroma daljinski vpliv obravnavanega posega se nahaja na naslednjih varovanih območjih:

Preglednica 1: Posebno varstveno območje (območje Natura 2000)

Ime območja Natura 2000	Koda	Uradna objava
POO Haloze - vinorodne	SI3000117	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/2004, 110/2004, 59/2007, 43/2008, 8/2012, 33/2013, 35/2013 – popr., 39/2013 – odl.US, 3/14, 21/16 in 47/18)

V kolikor se vloga za izdajo naravovarstvenega soglasja za gradnjo objekta nanaša na poseg v naravo, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti, se ta v skladu s prvim odstavkom 105.a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18; v nadaljevanju: ZON) izvede v postopku izdaje naravovarstvenega soglasja. V 33a. členu ZON je med drugim določeno, da je treba zaradi ohranitve ugodnega stanja in preprečitve slabšanja ugodnega stanja ptic in drugih živalskih ter rastlinskih vrst, njihovih habitatov in habitatnih tipov, na posebnih varstvenih območjih in potencialnih posebnih varstvenih območjih izvesti presojo sprejemljivosti posegov v naravo, ki se izvaja skladno s 105. a členom ZON. Odločba, s katero se dovoli poseg v naravo, je nična, v kolikor se izda v nasprotju s predhodno navedenim. Podrobneje ureja presojo sprejemljivosti posegov v naravo Pravilnik o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/2004, 53/2006, 38/2010 in 3/2011), ki v prvem odstavku 1. člena določa kot območja, kjer se izvaja presoja sprejemljivosti zavarovana območja, posebna varstvena območja in potencialna posebna varstvena območja (v nadaljevanju: varovana območja) in posege v naravo, ki lahko pomembno vplivajo na ta območja.

Četrti odstavek 112. člena GZ določa, da do uskladitve predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, s tem zakonom izdaja mnenja iz 2. točke drugega odstavka tega člena Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, pri čemer se presoja sprejemljivosti opravi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da gre za poseg v naravo, za katerega je na podlagi 105. a člena ZON v postopku izdaje gradbenega dovoljenja potrebno izvesti presojo sprejemljivosti nameravanega posega v naravo. Dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt je bilo priloženo strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, številka: 4-II-1194/2-O-20/LS, z datumom 6. 10. 2020, ki ga je izdal Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor.

Iz navedenega mnenja izhaja, da se območje nameravanega posega nahaja na območju pozidane parcele. Na severnem robu parcele, kjer je predvidena postavitve zidu je evidentiran prednostni habitatni tip Polnaravna suha travišča in grmiščne foze na karbonatnih tleh (Festuco-Brometalia) (*pomembna rastišča kukavičevk) POO Haloze - vinorodne in pojavljanje kvalifikacijske vrste divje orhideje jadranska smrdljiva kukavica. Ta pas habitatnega tipa poleg gradnje že obstoječih in predvidenih objektov ogroža tudi plazenje pobočja, ki je posledica gradnje v strmih plazovitih območjih. Sam oporni zid se nahaja v neposredni bližini objekta in preprečuje nadaljnje plazenje pobočja s habitatnim tipom, zato menimo, da ni v nasprotju z varstvenimi cilji, ter ne bo bistveno vplival na celovitost in povezanost območja Natura 2000. Kljub temu predlagamo, da se izguba površine habitatnega tipa nadomesti z ekstenzivnim vzdrževanjem travišča severno od opornega zidu (1-2-krat letna košnja), na katerem priporočamo tudi zasaditev ekstenzivnega sadovnjaka z avtohtonimi visokodebelnimi sadnimi sortami, ki zmanjšuje plazenje travišča. Ocenjujemo, da je velikostni razred posledic učinkov B - ne bistven vpliv.

Če se ocena vpliva uvrsti v velikostni razred B, vplivi na varstvene cilje posameznih varovanih območij in njihovo celovitost ter na povezanost skladno s 25. členom Pravilnika niso škodljivi. Skladno s 105.a členom ZON je v primeru odsotnosti škodljivih vplivov na varstvene cilje varovanih območij ocena vplivov gradnje objekta ugodna oziroma je gradnja takšnega objekta sprejemljiva.

Skladno z zgoraj podano oceno, da poseg ni v nasprotju z varstvenimi cilji območja Natura 2000 Haloze - vinorodne ugotavljamo, da je izvedba načrtovanega posega sprejemljiva.

Na podlagi navedenega tudi upravni organ ugotavlja in zaključuje, da je predmetni poseg sprejemljiv, kot je tudi odločil v 5. točki izreka te odločbe.

Upravni organ ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določa 43. odstavek GZ, zato je bilo odločeno, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Šesta točka izreka odločbe temelji na drugem odstavku 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

Osma točka izreka te odločbe temelji na 218. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (UL RS, številka 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13).

S tem je odločba utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo stranka lahko vloži pritožbo na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ptuj, Slomškova 10, 2250 Ptuj, ali se pošlje po pošti v roku 8 dni od vročitve odločbe. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je oddana priporočeno zadnji dan roka. Taksa za pritožbo znaša 18,10 EUR po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-ZUT-UPB5, 32/2016).

Postopek vodila:
Petra Vrabl, univ.dipl.prav.
višja svetovalka



Marija Kumer, univ.dipl.prav.
vodja Oddelka za okolje in prostor



Vročiti:

- Andrej Kosi, Senešci 58b, 2274 Velika Nedelja, kot pooblaščenca, s prilogo: zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja, dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja – osebno.
- [REDACTED], s prilogo: risba situacije – osebno.
- [REDACTED], s prilogo: risba situacije – osebno.
- [REDACTED], s prilogo: risba situacije – osebno.
- [REDACTED], s prilogo: risba situacije – osebno.

V vednost:

- Občina Cirkulane, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane, po elektronski pošti (tajnistvo@cirkulane.si).
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor, po elektronski pošti (gp.drsv-mb@gov.si).
- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor, po elektronski pošti (zrsvn.oemb@zrsvn.si).
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Inšpekcijska pisarna Ptuj, Prešernova ulica 29, 2250 Ptuj, po elektronski pošti (irsop.oe-mb@gov.si).

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva.

PRILOGA 11B

ZAHTEVA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA NEZAHTEVNI OBJEKT



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA PTUJ

Prejeto: 28.09.2020	Signat.: 04
	Priloga:
351-1849/2020	Vred:

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe	DEJAN IN SANI KE
naslov ali sedež družbe	BREZOVEC AT
davčna številka	
kontaktna oseba	
elektronski naslov	
telefonska številka	

POOBlašČENEC

podatki se vpišejo kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	ANDREJ KOSI
naslov ali sedež družbe	SENEŠCI 58B, 2274 VELIKA NEDELJA
kontaktna oseba	ANDREJ KOSI
telefonska številka	041/935-638
elektronski naslov	andrej.kosi@siol.net

NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA

naziv	UE PTUJ
naslov	SLOMŠKOVA ULICA 10, 2250 PTUJ

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

katastrska občina	BREZOVEC
številka katastrske občine	473
parc. št.	552/6

GRADBENO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČI OBJEKT

podatek se vpiše, če se gradnja nanaša na obstoječ objekt
(rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti, novogradnja - prizidava)

številka GD za obstoječe objekte	
navedba uprav. organa, ki je izdal GD	
datum GD za obstoječe objekte	

Na podlagi navedenih podatkov in priloženega projekta ter ostalih priloženih listin vas prosim za izdajo gradbenega dovoljenja.

datum:

28.9.2020

podpis vložnika

PRILOGE

ustrezno označi

Mnenja

OBČINA



OBČINA

VAROVANA OBMOČJA



KULTUROVARSTVENO SOGLASJE



NARAVOVARSTVENO SOGLASJE



VODNO SOGLASJE



SOGLASJE ZA GRADNJO V GOZDNEM PROSTORU



SOGLASJE ZA GRADNJO IN DRUGE POSEGE NA OBMOČJU RIBIŠKEGA OKOLIŠA



SOGLASJE ZA POSEGE V OKOLJE DIVJADI



SOGLASJE ZA GRADNJO NA OBMOČJU MEJNEGA PREHODA



SOGLASJE ZA GRADNJO OBJEKTOV V PROSTI CONI CARINSKEGA OBMOČJA UNIJE

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE



VODOVOD



ELEKTRIKA



PLIN



TOPLOVOD



FEKALNE VODE



METEORNE VODE



TELEFONIJA



KABELSKA TV



JAVNE CESTE



ŽELEZNICE



LETALIŠČA



VARNOST PLOVBE



OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA



OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠKE NAPRAVE

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO



VODOVOD



ELEKTRIKA



PLIN



TOPLOVOD



FEKALNE VODE



METEORNE VODE



DOSTOP

DRUGA MNENJA (DOPIŠI)



DOKAZILA O PRAVICI GRADITI

- ☒ Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, je vpisana v zemljiški knjigi
- ☐ Iz uradnih evidenc je razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnine, na kateri se bo izvajala gradnja
- ☐ notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- ☐ sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- ☐ sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja
- ☐ drugo listino, ki v skladu z zakonom investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- ☐ soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture, skupaj s priključki, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste
- ☐ notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, za nepremičnine na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje

OSTALE PRILOGE

- ☒ Pooblastilo (če zahteve ne vlaga investitor)
- ☒ Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte - DNZO
- ☐ Pisne izjave strank da se strinjajo z nameravano gradnjo, če so pridobljene
- ☒ Druge priloge (navesti katere):

soglasje sosedu

PRILOGA 6

DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV
GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA
NEZAHTEVNE OBJEKTE

LIST 1: PODATKI O UDELEŽENCIH IN OBJEKTU

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali sedež družbe

davčna številka

elektronski naslov (neobvezno)

telefonska številka

OSNOVNI PODATKI

naziv gradnje

OPORNI ZID

vrste gradnje

☒ novogradnja - novozgrajen objekt☐ novogradnja - prizidava☐ rekonstrukcija☐ sprememba namembnostitlorisna velikost in višina stavbe ali opis
zmogljivosti, kapacitete, dimenzij in
karakteristik gradbeno inženirskega
objekta ali drugega gradbenega posega

Na zemljišču gradnje se je v mesecu juliju 2020 sprožil zemeljski plaz.

Zaradi preprečitve te naravne nesreče oziroma plazenja terena, je na severni strani
zemljišča predvidena izvedba opornega zidu, ki se bo delno izvedel še ob vzhodni in
zahodni strani.Oporni zid bo armiranobetonske izvedbe in obložen s kamnito oblogo, skupne dolžine 29,4
m. Zid bo debeline 0,3 m in višine max 2 m.

Odmiki:

- od zemljišča parc. št. 552/1 k.o. Brezovec = 2,85 m
- od zemljišča parc. št. 551/2 k.o. Brezovec = 1,00 m
- od zemljišča parc. št. 552/2 k.o. Brezovec = 0,00 m
- od zemljišča parc. št. 374/3 k.o. Brezovec = 20,80 m

Predmetni oporni zid se bo nahajal izven varovalnih pasov GJL.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

katastrska občina

BREZOVEC

številka katastrske občine

473

parc. št.

552/6

PRIKLJUČEVANJE NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO (NAVEDI KATERO):

datum izdelave

23.9.2020

izdelal

ANDREJ KOSI, gr. inž.

PRILOGA 6

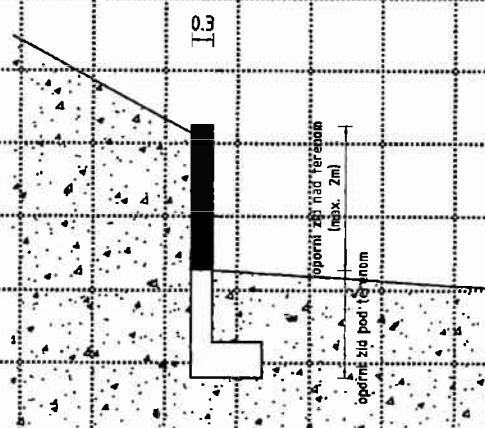
DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA NEZAHTEVNE OBJEKTE

LIST 2: TLOVIS, ZNAČILNI PREREZI (PROFILI), POGLEDI OZIROMA OBLIKOVANJE TERENA

MERILO 1:100

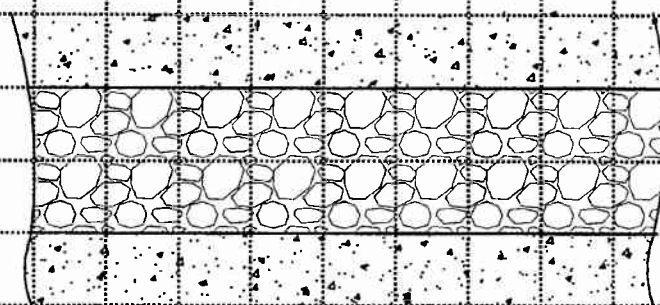
1 cm = 1 m

PREREZ:



POGLED:

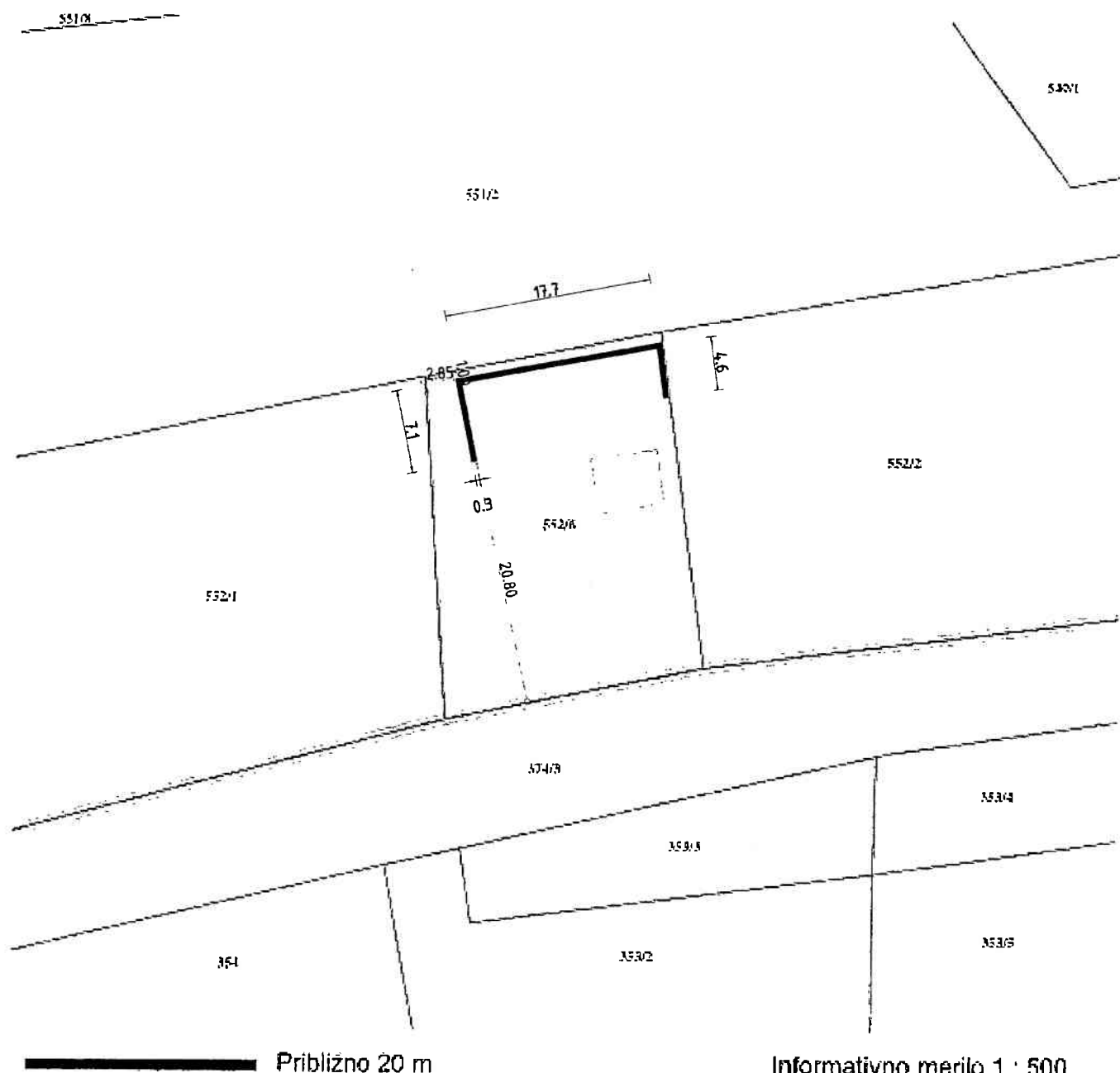
oporni zid (visina max. 2m)





IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 473 BREZOVEC številka parcele 552/6



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja poselnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 21.07.2020

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101142930380

Izris pripravil/a:

Damir Kelenc

Geodetsko strojništvu KELENC
DAMIJ KELENC s.p.
Zapuščani 64b, 8272 Gorišnica
SI
GSN: 031 670 697

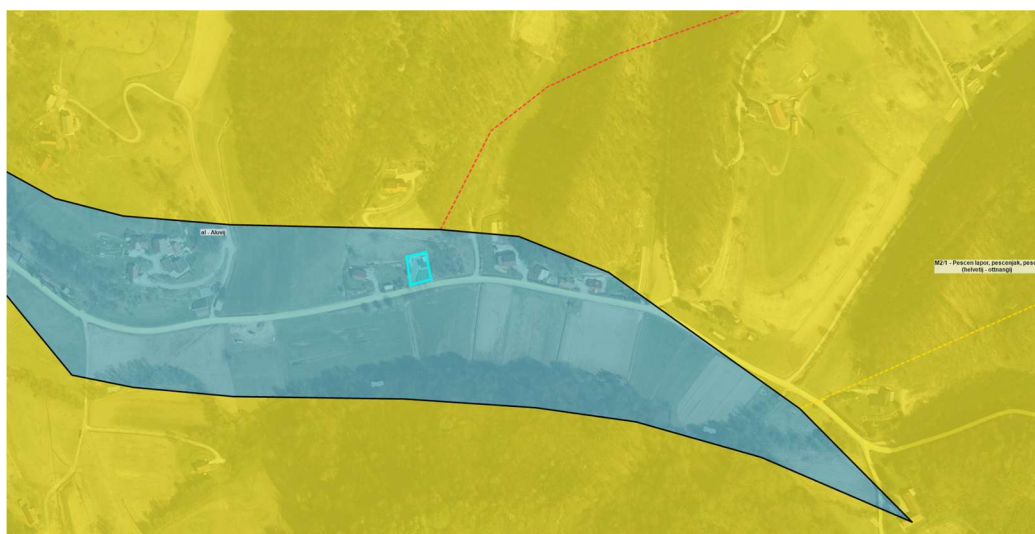
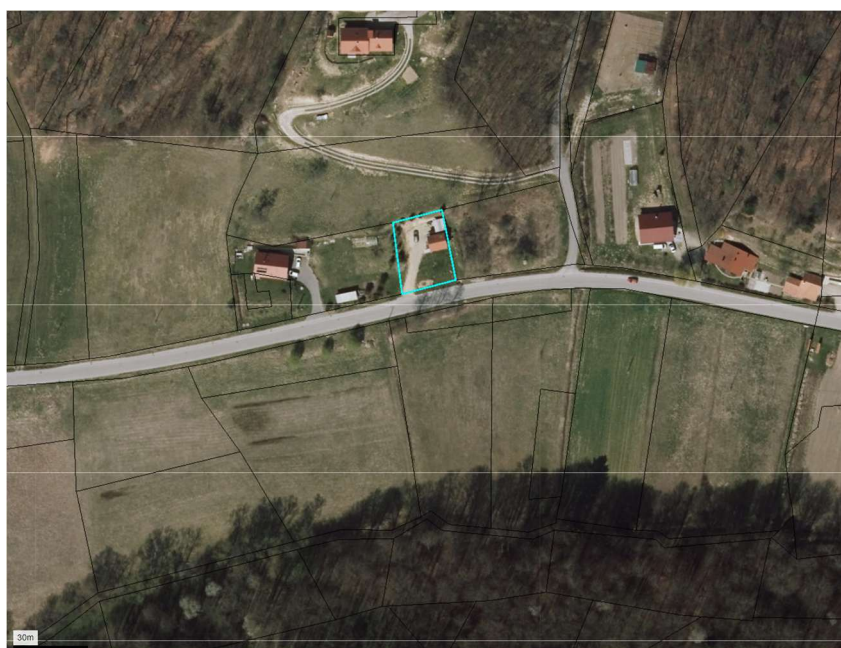
Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirke geodetskih podatkov ter o načinu izklozovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

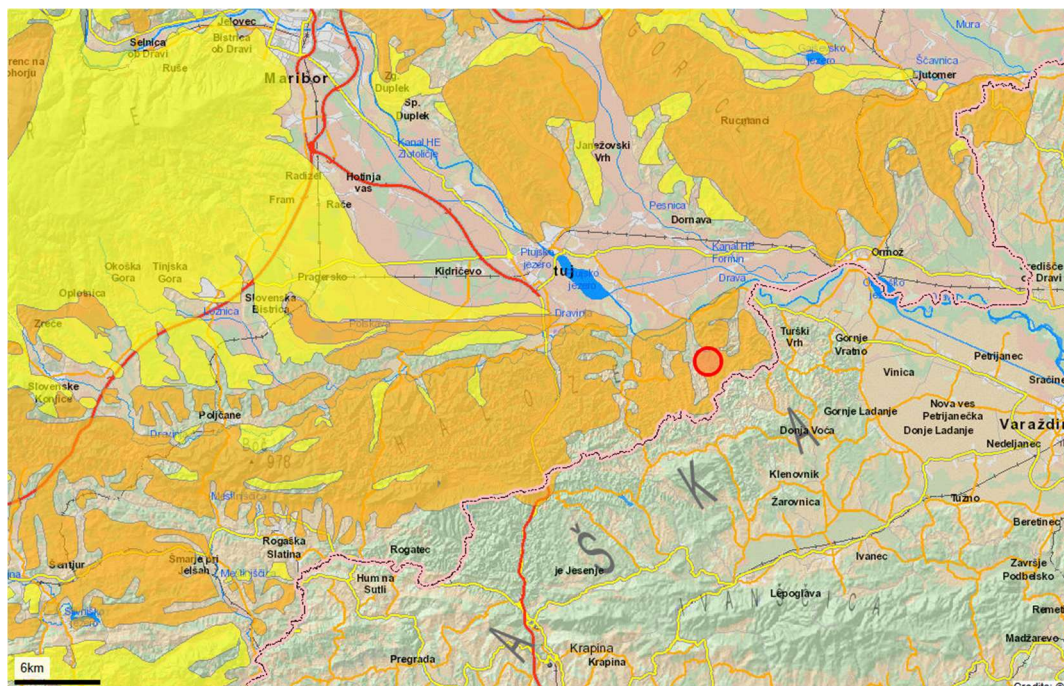
Priloga 2: Geomehansko mnenje za potrebe lokacijske preveritve ob izvedbi prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu (GeoMežnar d.o.o., datum: julij 2024, dopolnitev februar 2025) (Priloga 2).

Zadeva: Geomehansko mnenje za potrebe lokacijske preveritve ob izvedbi prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu

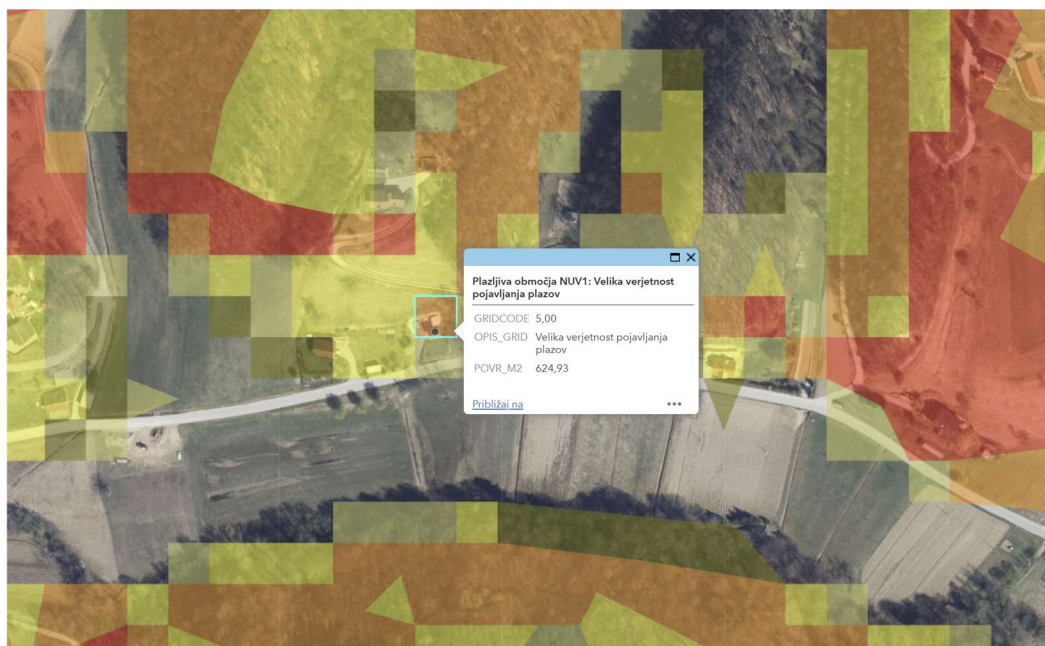
Na željo stranke, smo na terenu izvedli ogled, za potrebe lokacijske preveritve za širitev gradbene parcele 552/6 k.o. 473 – Brezovec, za potrebe gradnje prizidka k obstoječemu stanovanjskemu objektu.



Lokacija ter geološke značilnosti obravnavanega območja



Karta erozijskega območja (vir: atlas voda)



Karta plazljivega območja (vir: atlas voda)

Glede na karto erozijskega območja, obravnavana parcela spada pod območja zahtevnih zaščitnih ukrepov. Glede na karto plazljivih območij, obravnavana parcela spada pod območja velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Glede na lokacijo podajam naslednja priporočila / ugotovitve:

- Obravnavana parcela, razširitve območja gradbene parcele, je locirana na parceli, kjer je lociran stanovanjski objekt na naslovu Brezovec 40 c v občini Cirkulane, kateremu se bi izvedel prizidek objektu. Gradnja prizidka se nahaja med opornim zidom in obstoječim stanovanjskim objektom – teren je raven in iz severne strani stabiliziran z oporno AB konstrukcijo. Teren nad konstrukcijo je travnat – v naklonu cca 25° in stabilen. AB konstrukcija je stabilna in ne potrebuje dodatnih kontrol stanja konstrukcije.
- Obravnavano območje je locirano na območju, kjer nepodajno / trdno podlago predstavljajo zbiti peski in peščeni laporji. Glede na ogled na terenu se v zgornjem preperinskem sloju pričakujejo sloji peščene gline, globlje peščene gline z vložki preperelega laporja, ki nato preide v kompaktne laporje.
- V primeru graditve vkopanega objekta na obravnavani parceli predlagam, da se le ta temelji s temeljno ploščo. Temelji se izvedejo na utrjen kamniti nasip. Pred izvedbo nasipa se izvede izkop humusne preperine ter odstranitev zgornjega dela slabo nosilne zemljine vse do nivoja kompaktne podlage. Temeljna podlaga se pripravi s kamnitim nasutjem debeline vsaj 0.80 m, ki se ga izvaja v plasteh in vsako plast sproti utrjuje, vse do nivoja temeljev oziroma temeljne plošče. Zaradi naklona terena bo potrebno sprednji del nasipa poglobiti. Zaradi višjega nasipa v sprednjem delu, je potrebno nasipu izvesti močnejšo kamnito peto – kamniti drobljenec D125 ali D300.
- Izvedba temeljev oziroma temeljne plošče naj bo takšna, da ne bo obstajala možnost izpiranja tampona z meteorno ali zaledno vodo (ustrezno dreniranje vse do globine dna temeljev oziroma dna kamnitega nasutja). Na vkopanih delih objekta je potrebno do nivoja terena izvesti AB oziroma ojačano steno.
- Potreba po opornih / podpornih konstrukcijah je odvisna od pozicije objekta. Vkopana brežina za objektom je stabilizirana z oporno konstrukcijo. Morebitne nove oporne konstrukcije (AB zid, kamnita zložba...) je potrebno temeljiti v takšni globini, da bo zagotovljena stabilnost konstrukcije.

- Peščene gline ter peščene gline z vložki laporja niso primerni za izvedbo ponikalnice. Odvod meteornih vod ter prečiščene komunalne vode se izvede v obstoječo odvodno meteorne vode stanovanjskega objekta oziroma se vode odvaja v površinski odvodnik – južno od stanovanjskega objekta. Vode se v površinski odvodnik speljane preko zadrževalnika vod, tako da se zmanjša hipni odtok, (po daljšem deževnem obdobju se zadrževalnik izprazni – s tem se zagotovi funkcija zadrževalnika ob naslednjem nalivu), uredi se tudi iztok meteorne vode v kamnu in betonu za zmanjšanje erozije iztoka vode v vodotok.
- V času izvedbe je potrebno vršiti geomehanski nadzor – geomehanik / geolog mora prevzeti temeljna tla pred izvedbo kamnitega nasutja.
- Ob upoštevanju vseh smernic dopisa ocenjujemo, da gradnja na obravnavanem območju, ne bo vplivala na stabilnostne razmere obravnavanega območja ali sosednja zemljišča. Ob upoštevanju pogojev temeljenja in odvajanja meteornih vod, ter glede na lego parcele ter na njene geološke značilnosti nimamo zadržka za morebitno gradnjo na obravnavanem območju.

Za potrebe dopisa, na terenu niso bile izvedene meritve.

Julij / dopolnitev februar 2025

Mitja MEŽNAR, univ. dipl. inž. rud. in geoteh.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mežnar", written over the stamp.