

Številka: 3503-8/2025-14 (5049)

Datum: 4.7.2025

## MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva:

**Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HCO7« za dele parcel št. \*43 in 954/19; k.o. 475 Gruškovec ter del enote urejanja prostora »HC01« za del parcele št. 238; k.o. 475 Gruškovec**

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-8/2025

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

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

<b>Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika</b>	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-8/2025
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	<b>mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf občinski urbanist (PPN ZAPS 2190)</b>
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	4.7.2025
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – identifikacijska številka prostorskega akta: 445; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1031; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1862
izvorno območje iz OPN	<b>območje LP</b>
EUP	
HCO1, HC07	HCO1, HC07
katastrska občina	
475 Gruškovec	475 Gruškovec
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: *43-del, 238-del in 954/19-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): *43-del, 238-del in 954/19-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
površina	
790,0 m <sup>2</sup> (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	948,00 m <sup>2</sup> (povečanje stavbnega zemljišča za 158 m <sup>2</sup> ) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 11)
povečanje / zmanjšanje	
+ 158,0 m <sup>2</sup>	- nespremenjeno 790,0 m <sup>2</sup> - povečanje + 158,0 m <sup>2</sup> (20 %) = 948,0 m <sup>2</sup> (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 12)

## I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom.

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

S to preveritvijo se preverita:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 19.5.2025, št. zadeve 3503-8/2025, z e-dopolnitvami z dne, 22.5.2025, 5.6.2025, 12.6.2025, 2.7.2025 in 4.7.2025.
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HCO7« za dele parcel št. \*43 in 954/19; k.o. 475 Gruškovec ter del enote urejanja prostora »HCO1« za del parcele št. 238; k.o. 475 Gruškovec - (izdelalo podjetje Umarh d.o.o, Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, z datumom maj 2025, dopolnitev junij 2025)

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

## II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-8/2025
podatki o pobudniku (opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
475 Gruškovec	475 Gruškovec
parcelna številka	
*43, 238 in 954/19 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)	*43-del, 238-del in 954/19-del (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 5)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
790,0 m <sup>2</sup> (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	- nespremenjeno 790,0 m <sup>2</sup> - povečanje..... + 158,0 m <sup>2</sup> = 948,00 m <sup>2</sup> = 20 %
povečanje	
- nespremenjeno 790,0 m <sup>2</sup> - povečanje..... 158,0 m <sup>2</sup> (20 %) - velikost povečanega zemljišča = 948,0 m <sup>2</sup> (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 11)	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
/	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	

naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del enote urejanja prostora »HCO7« za dele parcel št. *43 in 954/19; k.o. 475 Gruškovec ter del enote urejanja prostora »HC01« za del parcele št. 238; k.o. 475 Gruškovec
izdelovalec elaborata	Umarh d.o.o, Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj; št. elaborata: 25-LP-07
datum izdelave elaborata	maj 2025, dopolnitev junij 2025
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1715 PA PPN

### III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

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

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

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

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

#### Obrazložitev:

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

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

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

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavlja tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številko pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številko odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	

- datum izdelave	+	
<b>Utemeljitev</b>		
- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev. (vir: Elaborat-tekstualni del str. 13)
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. *43-del, 238-del in 954/19-del; vse k.o. 475 Gruškovec. (vir Elaborat – tekstualni del str. 6)
<b>Podrobna utemeljitev</b>		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev. (vir Elaborat – tekstualni del str. 13)
- navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)	+	
- grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu z 307. členom ZUreP-3 – glej 280. člen ZUreP-2)	+	
- opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev / izvzem, površina spremembe, delež spremembe glede na izvorno površino)	+	<p>Investitor želi za namen izvajanja novogradnje - dozidave k stanovanjski hiši (širitev obstoječe dejavnosti - bivanje) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investitor namerava dozidavo izvesti južno od obstoječe stanovanjske hiše, delno na parceli št. *43 in delno na parc. št. 238; vse k.o. 475 Gruškovec.</p> <p>Trenutno obstoječe območje stavbnega zemljišča ne omogoča dozidave stanovanjske stavbe na parceli št. *43-del in 238-del, saj na območju ni dovolj razpoložljivih prostih površin, zato je potrebno manjše povečanje območja stavbnih zemljišč.</p> <p>Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na zemljiščih z boniteto 38-39. Predvideno je povečanje za 158 m<sup>2</sup>, kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na jugu območja. Za območje lokacijske preveritve kot izvorno</p>

		<p>območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del so parcele št. *43, 238 in 954/19; vse k.o. 475 Gruškovec. Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 790 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča neketijske namenske rabe:</p> <p>Širitev stavbnega zemljišča in nato dozidava sta predvideni na zemljišču enake bonitete (38, 39), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve.</p> <p>Umeščanje na zemljišča neketijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, ni mogoče, saj obstoječih nepozidanih prostih površin posamične poselitve ni. Prostih stavbnih zemljišč ni tudi nikjer v bližini obravnavanega območja posamične poselitve. (vir podatka: Elaborat LP – tekstualni del, str. 10, 11, 12)</p> <p>Območje širitve stavbnih zemljišč je bilo zaradi smiselne in funkcionalne zaokrožitve območja, glede na obliko terena in obstoječo pozidavo načrtovano tako, da v delu sega tudi na zemljišče s parc. št. 954/19 k.o. 475 Gruškovec, ki ni v investitorjevi lasti. Takšna ureditev omogoča prostorsko logično določitev meje stavbnega zemljišča in prispeva k celoviti ureditvi območja.</p> <p>Investitor je Elaboratu priložil Soglasje lastnice zemljišča s parc. št. 954/19; k.o. Gruškovec, Občine Cirkulane, v katerem je navedeno, da Občina Cirkulane soglašajo z določitvijo stavbnega zemljišča, na delu parc. št. 954/19 k.o. Gruškovec, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve. Številka soglasja je 351-4/2025, z datumom 26.6.2025.</p> <p>Zemljišče predvideno za potek javne ceste, še ni ustrezno odmerjeno, zato bo v nadaljevanju potrebno izvesti parcelacijo, s katero se bo zagotovila ustrezna opredelitev javne infrastrukture (Investitor je dne 2.7.2025, na Občino Cirkulane podal vlogo, za ureditev stanja v katastru s stanjem v naravi, z izvedbo geodetske odmere in nato sklenitev ustrezne pogodbe za ureditev lastništva). Ureditev parcelne strukture na tem delu je nujna za zagotovitev pravno-formalnega stanja, ki bo skladno z dejansko rabo. Poleg tega tudi ortofoto posnetki kažejo, da že obstoječa stanovanjska stavba št. 200 na območju iz leta 1975, delno sega na prej omenjeno parcelo. Tudi to dejstvo dodatno potrjuje potrebo po uskladitvi evidentiranih podatkov z dejanskim stanjem na terenu. Investitor in občina bosta pristopila k ureditvi parcelnega stanja.</p> <p>Načrtovana ureditev je skladna z načeli prostorskega načrtovanja ter prispeva k urejenemu, zakonitemu in funkcionalnemu razvoju prostora. (vir: Elaborat LP – str. 15, 16)</p>
<p>- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3</p>	<p>+</p>	<p>Investitor namerava izvesti dozidavo k obstoječemu stanovanjskemu objektu za potrebe bivanja, ki bo umeščena južno od obstoječih objektov obravnavanega območja.</p>

	<p>Predvidena dejavnost na območju je dejavnost bivanja. Predvidena je dozidava k obstoječemu stanovanjskemu objektu. Gre torej za dejavnost in ureditve, ki so glede na namen dopustne v območju podrobnejše namenske rabe A. Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):</p> <p>Stavba št. 56; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1700;</p> <p>Stavba št. 200; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1975</p> <p>Predvidena je dozidava obstoječega stanovanjskega objekta.</p> <p>Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izven območij varstva površinskih voda,</li> <li>- izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije,</li> <li>- na gričevnato območje - na greben griča, na obstoječ dvoriščni plato. Reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče,</li> <li>- na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi.</li> </ul> <p>Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se predvidi dostop preko obstoječega dovoza.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območij varstvenih režimov EPO in Natura 2000, nahaja pa se zunaj varovalnih gozdov, kulturne dediščine, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <p>Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih. (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)</p> <p>Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:</p> <p>Parcele št. *43-del, 238-del in 954/19-del; vse k.o. 475 Gruškovec so delno zazidljive, z oznako namenske rabe A – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2. Parceli *43-del in 238-del segata v EUP HC07 in HC01. Parcela 954/19-del spada v EUP HC07.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podatki iz OPN za parcelo št. *43, k. o. 475 Gruškovec: • Enota urejanja prostora (EUP): HC07 in HC01 Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve • K2- druga kmetijska zemljišča - Površina parcele: 410,0 m<sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS) Boniteta zemljišča: /</li> <li>2. Podatki iz OPN za parcelo št. 238, k. o. 475 Gruškovec: Enota urejanja prostora (EUP): HC07 in HC01 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine</li> </ol>
--	--

		razpršene poselitve K2- druga kmetijska zemljišča - Površina parcele: 5693,0 m <sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS) - Boniteta zemljišča: 38 3. Podatki iz OPN za parcelo št. 954/19, k. o. 475 Gruškovec: Enota urejanja prostora (EUP): HC07 • Podrobnejša namenska raba (PNRP): A - površine razpršene poselitve • K2— druga kmetijska zemljišča • Površina parcele: 1117,0 m <sup>2</sup> (vir: Prostorski portal RS) Boniteta zemljišča: 39 (vir: Elaborat- tekstualni del str. 7)
--	--	--

3. Preverja se skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in sicer na podlagi tretjega odstavka 138. člena ZUreP-3 (tabela za ocenjevanje je povzeta iz priporočil MOP, str. 19-21). Hkrati se preverja tudi skladnost elaborata z določbami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014), Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23)

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Velja Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014, 52/20 in 54/23 – spremembe in dopolnitve)			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Cirkulane opredeljena kot A — Površina razpršene poselitve. (vir: Elaborat str. 13)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 38-39. Predvideno je povečanje za 158 m <sup>2</sup> , kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na jugu območja (sprememba iz K2 v A). Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del so parcele št. *43, 238 in 954/19; vse k.o. 475 Gruškovec.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predvideno je povečanje za 158 m <sup>2</sup> , kar je 20% izvorne površine stavbnega zemljišča.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**opombe:**

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

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene dozidave bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmkov od parcelnih mej in drugih objektov. Prizidek bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni gradnji in glede na dejavnike, ki omogočajo čim boljše izrabo prostora. Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru. Upoštevani bodo prostorsko izvedbeni pogoji za območja razpršene poselitve v odprtem prostoru, kot jih določa Odlok o OPN občine Cirkulane.

Gruškovec je razloženo obmejno naselje v občini Cirkulane, ki leži na slemenih nad dolinama potokov Bela in Duga, JV od Gruškovega Huma (341m). Naselje se nahaja na SZ delu Haloz, tik ob meji s Hrvaško. Značilna je razpršena poselitev z manjšimi vinogradi na prisojnih pobočjih in gozdovi osojnih straneh. Središče Cirkulan je oddaljeno le nekaj kilometrov, kar omogoča dobro povezavo z občinskim središčem. Prebivalci se tradicionalno ukvarjajo s kmetijstvom, v zadnjem času pa se povečuje tudi stanovanjska funkcija. Gruškovec leži na nadmorski višini 329 m in ima 146 prebivalcev. (vir: Elaborat - tekstualni del str. 15)

EUP na območju lokacijske preveritve:

EUP HC01 (Haloze - odprti prostor občine Cirkulane) in EUP HC07 (Gruškovec) spadata v območje slemenske poselitve, in ležita na nadmorski višini cca 315 m, kjer prevladujeta kmetijska in gozdarska raba prostora. Podenota urejanja prostora ni opredeljena.

Načrtovan poseg in gradnja prizidka po lokacijski preveritvi ne bosta ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bo ogrozila naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ali povzročila vidnega razvrednotenja prostora.

Glede dopustnih dejavnosti in objektov se upošteva splošna določila, ki veljajo na obravnavani lokaciji z namensko rabo A glede dopustnih dejavnosti in objektov ter glede velikosti stavb in gradbene parcele. 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.

Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmkov od parcelnih mej. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 15,16)

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

**opombe:**

Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo.

Obstoječi objekti imajo urejen priključek na vodovod. Vodooskrbna cev poteka ob dostopni poti do obravnavanega območja. Priključki niso vrisani v kataster GJL. Ker na obravnavanem območju javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, se odvod komunalnih odplak rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav. Elektro omrežje je evidentirano — zahodno od območja poteka nadzemni vod-daljinovod. Do območja poteka obstoječ priključek na javno pot Gruškovec (šifra odseka JP 603101)

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

Obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena in dopušča priklop novih objektov. Do obravnavane lokacije in predvidene novogradnje vodi obstoječ obcestni priključek.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

**opombe:**

Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij,

onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.

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

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

Načrtovan poseg se nahaja izven območij varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Obravnavano območje se nahaja v ekološko pomembnem območju (ohranjanje narave) in v območju Nature 2000. Vpliv posega z vidika vpliva na območja varstva in zavarovana območja je zanemarljiv.

Dejanska raba na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da gradnja prizidka ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.

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

Podtalne vode na območju geologi niso zaznali. Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem. Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastupitve tal ali vode, ipd. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 19,20)

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



**opombe:**

Območje lokacijske preveritve sega v območje Nature 2000 (SI3000117 - Haloze — vinorodne (SCI)), vendar glede na naravo in obseg načrtovanega posega ni pričakovati pomembnih vplivov na varstvene cilje območja.

Območje se nahaja na zavarovanem območju narave: ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Predviden poseg ne prekinja povezanosti habitatov populacij.

Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila v izdelanem geotehničnem mnenju: Geotehnično mnenje, št. Projekta: geo/mn - 78/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano aprila 2025  
Območje LP ne leži znotraj vodovarstvenega območja.

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

Nova ureditev in predvideni posegi ne bodo ogrožali kakovosti naravnih virov ali oteževali dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozili naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeli škodljivih vplivov na okolje ali povzročili vidnega razvrednotenja prostora.

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, potek vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture, obstoječa grajena struktura, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju, ki so opisani pri utemeljitvi skladnosti glede na določila 32. člena ZUreP-3. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 20)

Pri načrtovanih posegih so upoštewane fizične lastnosti zemljišča



**opombe:**

Naklon - Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje dozidave.

Erozija: - Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. S strani geomehanika se ocenjuje, da glede na vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod kotom terena, ter konfiguracijo terena, na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost plazenja zemeljskih mas.

Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno. V izdelanem geomehanskem mnenju je predlagano, da se meteorne vode speljejo preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih voda, z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, kontrolirano po jarku vkopanem v v hribinsko osnovo proti nižje ležečim površinam, kjer se izvede razpršeno razlivanje

proti gozdnim površinam in grapasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju.

Relief: - Območje lokacijske preveritve se nahaja na grebenu griča. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo na obstoječem dvoriščnem platoju.

Dejanska raba: - Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300).

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

Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja prizidka ob obstoječi pozidavi, na lokalno izravnani teren, na obstoječ dvoriščni plato. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 18, 19)

#### **Skladnost elaborata LP z določbami OPN**

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

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

##### **opombe:**

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se razširi z namenom ohranjanja obstoječe dejavnosti (bivanja) v demografsko ogroženem, obmejnem in hribovitem območju. Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se le malo zmanjša.

V 29. členu OPN je določeno, da bo občina na takšnih območjih usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, ko se bodo z njimi ohranjale prepoznavne značilnosti prostora.

Predvideno povečanje 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.

Odlok 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 zaokrožitev 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. (vir: Elaborat-tekstualni, del str. 11, 12)

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

##### **opombe:**

Elaborat LP je skladen z določbami izvedbenega dela OPN oz. so zagotovljeni pogoji, da bo tudi v nadaljnjih korakih (projektiranje, drugi posegi v prostor ipd.) zagotovljena skladnost z izvedbenim delom OPN.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo prizidka, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do parcele. Manjše povečanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitev in omogoči racionalna umestitev prizidka za potrebe bivanja ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Vrste posegov v prostor (41. člen) - V EUP je v skladu z namensko rabo prostora dopustna gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta).

Lega objektov in odmiki (42. člen) - Predvidena je dozidava obstoječega objekta v smeri podaljšanja objekta, lega obstoječega objekta in predvidene prizidave je vzporedna s plastnicami in občinsko cesto. Lega objekta je skladna s tradicionalnim tipološkim vzorcem.

Parcelacija stavbnih zemljišč (43. člen Odloka) - Prizidava se bo izvajala na delu parcele katera že pred LP meri 410 m<sup>2</sup>.

Velikost objektov (44. člen Odloka) - Nov objekt dozidave bo klasične zidane gradnje, tlorisne velikosti 12,0 m x 10,0 m. Objekt bo etažnosti K+P+M.

Oblikovanje objektov (45. člen) - Dozidava objekta je povečanje objekta s povečanjem zazidane površine objekta do največ 50 % BTP. 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.

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.

Predvidena dozidava ne bo presegala 50% BTP, povzemala bo oblikovanje obstoječega objekta in bo skupaj z njim tvorila enovit objekt. Višina prizidave ne bo presegala obstoječega objekta.

Urejanje okolice objektov (46. člen) - Zasaditev okolice objektov avtohtone poselitve v območju odprtega prostora Haloz v EUP HC01-HC07 je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.

Površine za mirujoči promet za razpršeno poselitev niso določene.

Padavinske vode (53. člen Odloka) – Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno. Predlagano je, da se meteorne vode speljejo preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih vod, z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, kontrolirano po jarku vkopanem v hribinsko osnovo proti nižje ležečim površinam, kjer se izvede razpršeno razlivanje proti gozdnim površinam in grpasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju. Navodila za gradnjo so podana v Geotehničnem mnenju, geo/mn 78/2025, Božidar Janžekovič s.p., april 2025.

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (76. člen Odloka) - 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. Pri gradnji dozidave k stanovanjski hiši se konfiguracija terena na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Temelji se vkopljejo v osnovno hribino.

Vrste dopustnih gradenj na stavbnih zemljiščih (86. člen Odloka) - Na PNRP A v EUP HC01 in HC02-HC07 odprti prostor občine Cirkulane je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Cirkulane, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 k Odloku o OPN Cirkulane. Dopustna je gradnja enostanovanjskih stavb. Stanovanjske stavbe: ob upoštevanju tipologije zazidave za A.

Dopustne dejavnosti (86. člen Odloka) - Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.

Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (10. točka 86- člena Odloka) - Pri samotnih kmetijah in drugih samostojno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 21-24)

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

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

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

#### IV. Zaključek:

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

- javnih komunikacijskih omrežij