



**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« 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**

Izvajalec:

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

Številka elaborata:

25-LP-07

Kraj in datum izdelave:

Ptuj, maj 2025, dopolnitev junij 2025





PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »HC07« 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**

Pripravljavec prostorskega akta:

OBČINA CIRKULANE

Cirkulane 58
2282 Cirkulane

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ d.o.o.

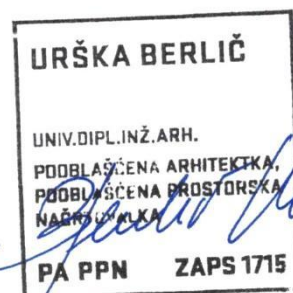
Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.





KAZALO VSEBINE

1. Utemeljitev lokacijske preveritve

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

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

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

3. Grafični del

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



1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« 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

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

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 475 Gruškovec
Parcelna številka: *43-del, 238-del in 954/19-del

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Cirkulane
- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cirkulane>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Cirkulane
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina
- Atlas voda, DRSV
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>



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

- Geotehnično mnenje, št. Projekta: geo/mn – 78/2025, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano aprila 2025

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

Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parcelah št. *43-del, 238-del in 954/19-del; vse k.o. 475 Gruškovec.



2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP HC07 in HC01

- Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): A – površine razpršene poselitve
- Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča
- Površina izvirnega območja PNRP A: 790 m²

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

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 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: /

Podatki iz OPN za parcelo št. 238, 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: 5693,0 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 38

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 m² (vir: Prostorski portal RS)
- Boniteta zemljišča: 39

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Cirkulane)



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

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.

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

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

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

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

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

Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

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

Območja izmenjav ožjih izravnav in zaplat, so tista območja, za katera je značilen gričevnat svet s kmetijskimi zemljišči v dnu dolin, na pobočjih in grebenskih izravnavah ter drobna parcelna struktura, prilagojena oblikovanosti reliefa. Gre za krajinsko pestra območja ohranjene kulturne krajine, ki so v delih degradirana zaradi razpršene gradnje. Poselitev na teh območjih je raznolika, na kraškem svetu predvsem gručasta, v gorica severozahodne Slovenije tudi razpršena.

Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo, določa območja generalizirano za celotno državo in jih ni mogoče neposredno uporabiti za določitev predloga območij trajno varovanih zemljišč.

Uredba ne določa nobenih omejitev ali navodil, ki bi vplivali na območje lokacijske preveritve.



Karta s prikazom za kmetijstvo in pridelavo hrane zelo pomembna območja - izmenjava ožjih izravnav in zaplat (vir: PISO Občina Cirkulane)

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

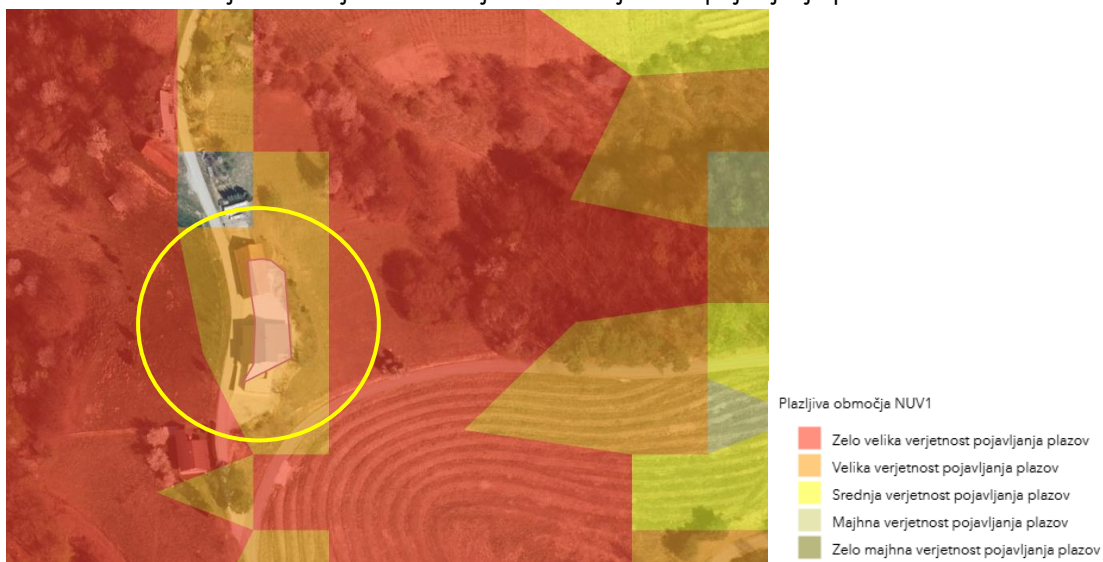
Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi.



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

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju velike verjetnosti pojavljanja plazov.



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

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor 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.

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.

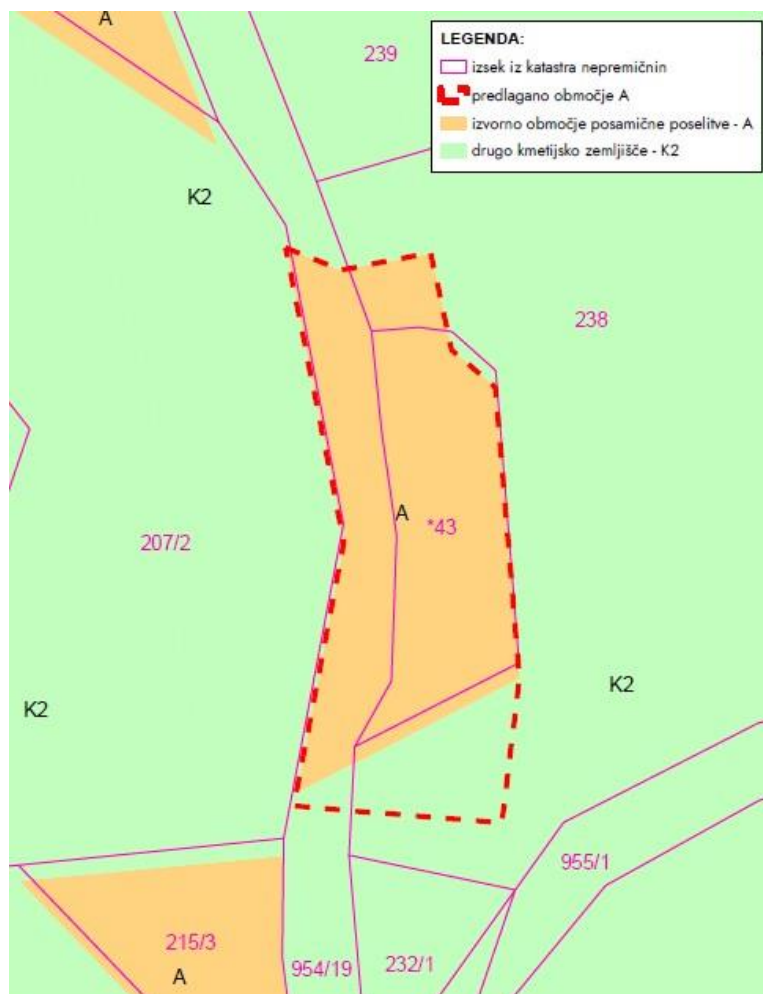
Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 38-39. Predvideno je povečanje za 158 m², kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča. Povečanje se v celoti izvede na jugu območja (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).



Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno 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 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	790,00 m ²	*43-del, 207/2-del, 238-del, 954/19-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	/	/
Preoblikovanje/širitev stavbnega zemljišča	/	/
Povečanje stavbnega zemljišča	158,00 m ² (20,00 %)	238-del, 954/19-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	948,00 m ²	*43-del, 207/2-del, 238-del, 954/19-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča

Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetske namenske rabe:

Širitev stavbnega zemljišča in dozidava je predvidena na zemljišča enake bonitete (38, 39), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Prav tako ni mogoče umeščanje na zemljišča nekmetske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča, saj obstoječih nepozidanih prostih površin posamične poselitve ni. Prostih stavbnih zemljišč ni niti nikjer v bližini obravnavanega območja posamične poselitve.

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

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

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Cirkulane opredeljena kot A – Površina razpršene poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 158 m ² , kar je 20,00% izvirnega obsega.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 158 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Na obravnavanem izvirnem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: <ul style="list-style-type: none"> – izven območij varstva površinskih voda, – izven območij kompleksnih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oz. zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, – na gričevnato območje - na greben griča, na obstoječ dvoriščni plato. Reliefne značilnosti niso omejujoč dejavnik glede umeščanja objektov na zemljišče, – na prisojno lego, s čimer bodo zagotovljeni pogoji glede osončenosti, kar je pomembno tudi z vidika zdravja ljudi. Upošteva se dostopnost do zemljišča, saj se predvidi dostop preko obstoječega dovoza.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območij varstvenih režimov EPO in Natura 2000, nahaja pa se zunaj varovalnih gozdov, kulturne dediščine, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.

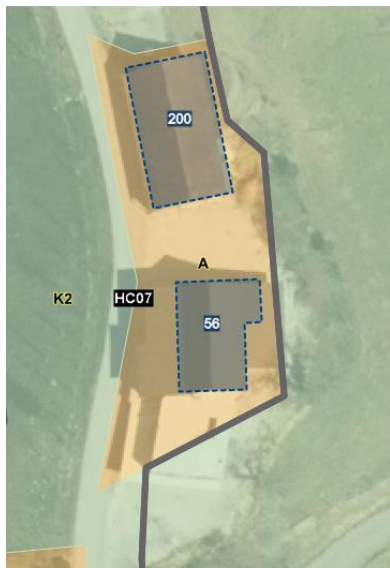
OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

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

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

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

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

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti		
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava izvesti dozidavo k obstoječemu stanovanjskemu objektu za potrebe bivanja, ki bo umeščena južno od obstoječih objektov obravnavanega območja.	
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	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.	
Obstoječi objekti	<p>Obstoječe stavbe znotraj izvirnega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stavba št. 56; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 1700; - Stavba št. 200; pomožni kmetijski del stavbe; leto izgradnje 1975 	
Predviden objekt	Dozidava obstoječega stanovanjskega objekta.	

2 Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve

Naselje po RPE	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 Haloze, 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.
EUP na območju lokacijske preveritve	EUP HC01 (Haloze – odprti prostor občine Cirkulane) EUP HC07 (Gruškovec) spada v območje slemenske poselitve, leži na nadmorski višini cca 315 m, kjer prevladujeta kmetijska in gozdarska raba prostora. Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka)	V območjih slemenske poselitve v vinogradniških območjih bo občina usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, ko se bodo z njim ohranjale prepoznavne značilnosti prostora. Načrtovan poseg in gradnja prizidka po lokacijski preveritvi ne bo 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.
Pretežna raba na območju razpršene poselitve (31. člen Odloka)	Kmetijska dejavnost in njene dopolnilne dejavnosti, ki je v gričevnatem svetu usmerjena v vinogradništvo, gozdarstvo, dejavnosti na vodnih površinah, ter bivanja. Razvojne pobude zajemajo tudi turizem in rekreacijo v naravnem okolju.
Dopustne dejavnosti in objekti (Priloga 1)	Upošteva se 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. <i>Predvidena dejavnost na območju je bivanje.</i>
Velikost in organizacija gradbene parcele (43. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej.

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 parcelo parc. št. 954/19 k.o.

475 Gruškovec, ki pa ni v investitorjevi lasti. Takšna ureditev omogoča prostorsko logično določitev meje stavbnega zemljišča in prispeva k celoviti ureditvi območja.

Težava je tudi v tem, da zemljišče predvideno za potek javne ceste, še ni ustrezno odmerjeno, zato bo v nadaljevanju treba izvesti parcelacijo, s katero se bo zagotovila ustrezna opredelitev javne infrastrukture. 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 usklajitvi evidentiranih podatkov z dejanskim stanjem na terenu.

Načrtovana ureditev je skladna z načeli prostorskega načrtovanja ter prispeva k urejenemu, zakonitemu in funkcionalnemu razvoju prostora.





Ortofoto posnetek, ki prikazuje nepravilno odmerjeno parcelo za cesto

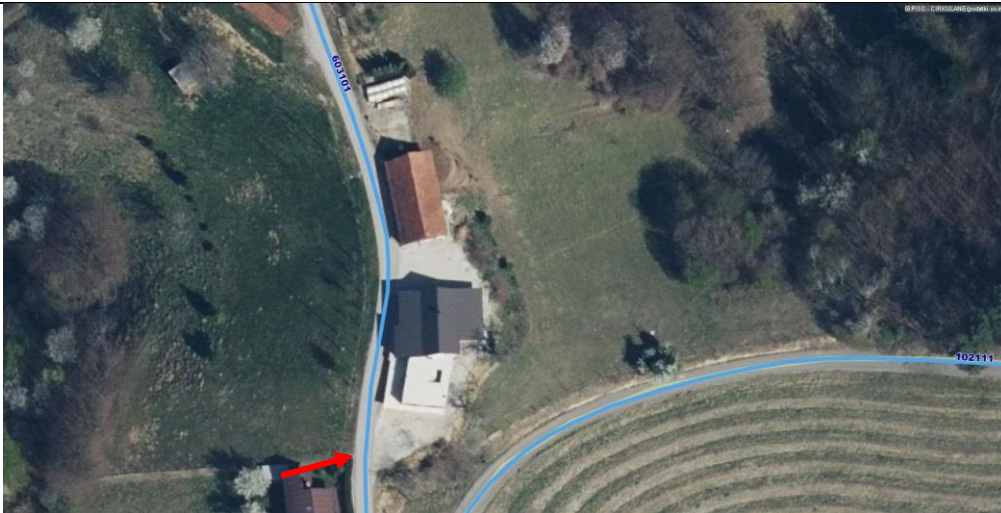
Nova določitev stavbnega zemljišča tako ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se le malo zmanjša.

Pri legi, velikosti in oblikovanju predvidene dozidave bodo upoštevana določila Odloka glede lege in velikosti in oblikovanja objektov, odmikov 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.

3 Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena

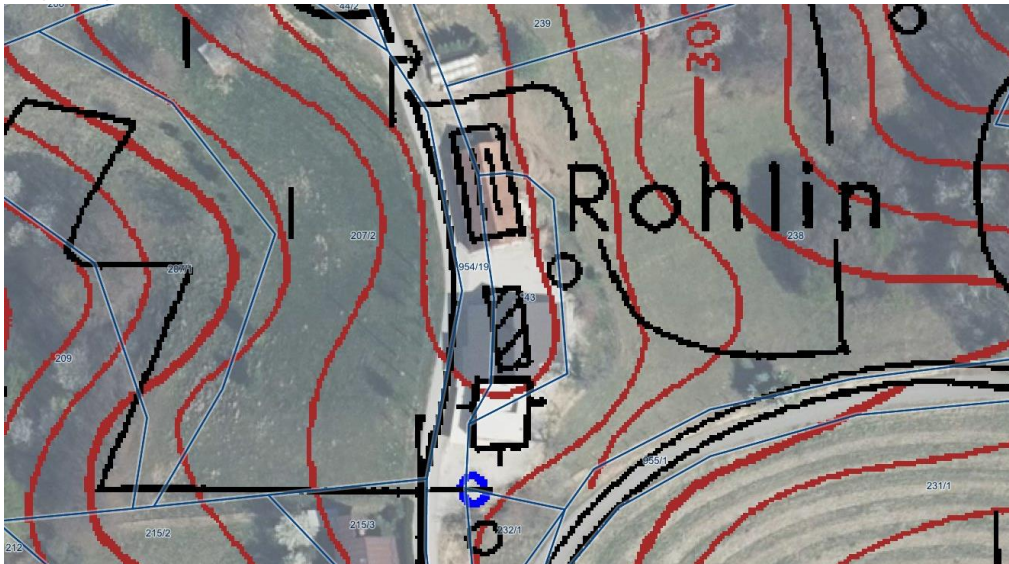

Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje).
Komunala	<p>Obstoječi objekti imajo urejen priključek na 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 odpadkov rešuje z lokalno uporabo malih komunalnih čistilnih naprav.</p>  <p><i>Potek vodovoda do obravnavanega območja in kanalizacije ob lokalni cesti.</i></p>
Elektro omrežje	<p>Elektro omrežje je evidentirano – zahodno od območja poteka nadzemni vododajnovod.</p>  <p><i>Prikaz energetske infrastrukture na območju.</i></p>
Dostop	Do območja poteka obstoječ priključek na javno pot Gruškovec (šifra odseka 603101).

	 <p><i>Prikaz obstoječega priključka (rdeča črta) na lokalno cesto.</i></p>
Padavinske vode (53. člen Odloka)	<p>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.</p> <p>Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo je padavinske vode, ki niso zajete v zbiralnike ali v zadrževalnike padavinske vode, potrebno prioriteto ponikati na lastni parceli. Ponikovalnice morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin parcele za gradnjo. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazljivo ogroženi brežini, je potrebno predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih odprtih odvodnih kanalih.</p>

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

4 Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča

Naklon	Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča na lokalno izravnani teren, kar omogoča funkcionalno izvedbo predvidene gradnje-dozidave.
Pazljivost	Na območju nevarnosti za nestabilnost hribine ni.
Erozija	<p>Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. 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 plazjenja zemeljskih mas.</p> <p>Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno.</p> <p>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</p>

	<p>gozdnim površinam in grapasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju.</p>
Relief	<p>Območje lokacijske preveritve se nahaja na grebenu griča. Nova oblika stavbnega zemljišča omogoča gradnjo na obstoječem dvoriščnem platoju.</p>  <p><i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Cirkulane)</i></p>
Dejanska raba zemljišč	<p>Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300).</p> <p>V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, vinograd, gozd, kmetijska zemljišča v zaraščanju, drevesa in grmičevje.</p>  <p><i>Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Cirkulane)</i></p> <p>Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba pozidano zemljišče (3000) in v minimalnem delu trajni travnik (1300).</p>

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost,).

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 dvorišni plato.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitve	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	Dejanska raba na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da gradnja prizidka ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.
Podtalnica	Podtalne vode na območju geologi niso zaznali.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitev	Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv.

S predvidenim manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in 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, zastrupitve tal ali vode, ipd.

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

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve sega v območje Nature 2000 (SI3000117 - Haloze – vinorodne (SCI)), vendar glede na naravo in obseg načrtovanega posega ni pričakovati pomembnih vplivov na varstvene cilje območja.
Zavarovana območja narave	Območje se nahaja na zavarovanem območju narave: ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Predviden poseg ne prekinja povezanosti habitatov populacij.

Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
Vodovarstveno območje	Območje LP ne leži znotraj vodovarstvenega območja.
Območje DPN	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.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE CIRKULANE

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).
Vrste dopustnih gradenj na stavbnih zemljiščih (86. člen)	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.
Dopustne dejavnosti (86. člen)	Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja , razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve. Dejavnost na območju je bivanje.
Dopustni objekti – Priloga 1	Stanovanjske stavbe: ob upoštevanju tipologije zazidave za A.
Lega objektov in odmiki (42. člen)	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. Na terenih z nagibom morajo biti daljše stranice objektov vzporedne s plastnicami terena. 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

	<p>zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Parcelacija stavbnih zemljišč (43. člen)	<p>Velikost in oblika stavbne parcele morata zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih 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 postavitev in posredovanje intervencijskih vozil, 5. potrebne odmike za preprečitev širjenja požara ali porušitve objektov na sosednje objekte. <p>Za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti je dopustna naslednja pripadajoča velikost parcel za gradnjo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na vrhu vzpetine: 250 m² <p>Prizidava se bo izvajala na delu parcele katera že pred LP meri 410 m².</p>
Velikost objektov (44.člen)	<p>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.</p> <p>Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli je odvisna od namena stavbe oziroma objekta, velikosti parcele, pogojev o legi in zahtevanih odmikih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Nov objekt dozidave bo klasične zidane gradnje, tlorisne velikosti 12,0 m x 10,0 m. Objekt bo etažnosti K+P+M.</p>
Oblikovanje objektov (45. člen)	<p>Dozidava objekta je povečanje objekta s povečanjem zazidane površine objekta do največ 50 % BTP.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 (15. člen)	Za razpršeno poselitev niso določene.
Varstvo voda (66.člen)	Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitve iz Odloka in navodila geomehanika. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje.
Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (76. člen)	<p>V zemljišče ni dopustno posegati z ureditvami, ki bi povzročile gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Objekti morajo biti protipotresno grajeni za 7. stopnjo 12-stopenjske lestvice EMS, to je evropske makroseizmične lestvice (kratica EMS - European Macroseismic Scale). Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objekta nanjo.</p> <p>Pri gradnji dozidave k stanovanjski hiši se konfiguracija terena na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Temelji se bodo vkopali v osnovno hribino.</p>
Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) (86. člen, 10. točka)	Pri samotnih kmetijah in drugih samostojno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

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 poselitve in omogoči racionalna umestitev prizidka za potrebe bivanja ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn 78/2025, Božidar Janžekovič s.p., april 2025:Temeljenje:

Predmetni objekt je situiran na grebenu griča, na obstoječem dvoriščnem platoju. Pri gradnji dozidave k stanovanjski hiši se konfiguracija terena na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Temelji se vkopljejo v osnovno hribino. Objekt bo klasične zidane gradnje, temeljen na temeljni plošči. Temelji se vkopljejo v kompaktno laporno osnovo minimalno $D > 0,4$ m.

Stabilnost:

Glede na vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena, ter konfiguracijo terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventualnega plazanja zemeljskih mas.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Ponikanje padavinskih vod na obravnavani lokaciji ni možno zaradi slabo prepustne kameninske osnove – lapor.

Zunanja ureditev:

Meteorne vode bodo speljane preko zbiralnika oz. zadrževalnika padavinskih vod, z omogočenim prelivanjem morebitnega viška vod, kontrolirano po jarku vkopanem v hribinsko osnovo proti nižje ležečim površinam, kjer se izvede razpršeno razlivanje proti gozdnim površinam in grapasti odvodnici tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje padavinskih vod na pobočju.

Zaključek:

V času izvedbe posegov v greben pobočja se naj obvezno vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila na usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.



3. GRAFIČNI DEL

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





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« ZA PARCELI ŠT. *43 IN 954/19; K.O. 475 GRUŠKOVEC TER DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC01« ZA PARCELO ŠT. 238; K.O. 475 GRUŠKOVEC

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-07

datum:

JUNIJ 2025

merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

izvorno območje posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« ZA PARCELI ŠT. *43 IN 954/19; K.O. 475 GRUŠKOVEC TER DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC01« ZA PARCELO ŠT. 238; K.O. 475 GRUŠKOVEC

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-07

datum:

JUNIJ 2025

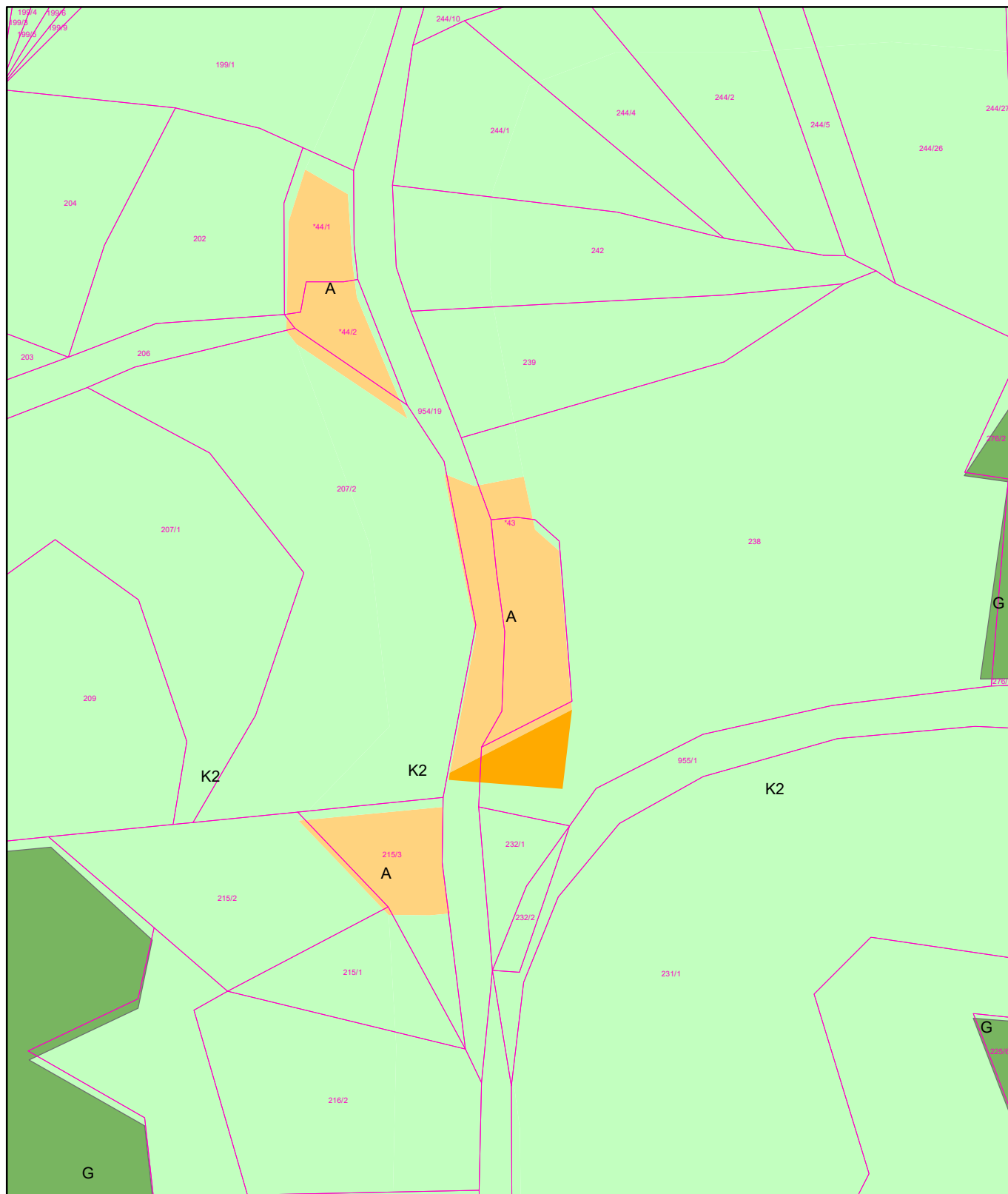
merilo:

1:1000

list:

2





LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- Območje dodanega stavbnega zemljišča

Podrobnejša namenska raba:

- izvirno območje posamične poselitve - A
- drugo kmetijsko zemljišče - K2
- gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« ZA PARCELI ŠT. *43 IN 954/19; K.O. 475 GRUŠKOVEC TER DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC01« ZA PARCELO ŠT. 238; K.O. 475 GRUŠKOVEC

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-07

datum:

JUNIJ 2025

merilo:

1:1000

list:

3



LEGENDA:

Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

nova površina posamične poselitve - A

drugo kmetijsko zemljišče - K2

gozdno zemljišče - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC07« ZA PARCELI ŠT. *43 IN 954/19; K.O. 475 GRUŠKOVEC TER DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC01« ZA PARCELO ŠT. 238; K.O. 475 GRUŠKOVEC

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

25-LP-07

datum:

JUNIJ 2025

merilo:

1:1000

list:

4

