

Številka: 3503-10/2026-4 (5049)

Datum: 16.6.2026

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva:

Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako HC03, HC01 v Občini Cirkulane

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-10/2026

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

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

Preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve za pobudnika	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-10/2026
podatki o izdelovalcu preveritve skladnosti elaborata	
izdelovalec preveritve skladnosti elaborata	mag. Dejan Zorec, univ. dipl. geograf občinski urbanist (PPN ZAPS 2190)
datum izdelave preveritve skladnosti elaborata	16.6.2026
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
podrobnejši podatki glede vsebine lokacijske preveritve	
prostorski akt, za katerega se izvede lokacijska preveritev	<p>Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – identifikacijska številka prostorskega akta: 445;</p> <p>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;</p> <p>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</p>
izvorno območje iz OPN	območje LP
EUP	
HC03, HC01	HC03, HC01
katastrska občina	
462 Dolane	462 Dolane
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: 138/13 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	<p>celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 138/13-del</p> <p>(vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)</p>
površina	
625,15 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)	749,83 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 124,68 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
povečanje / zmanjšanje	
+ 124,68 m ² (povečanje)	<p>- površina izvornega območja: 625,15,0 m²</p> <p>- površina širitve: 124,68 m² (20 % izvornega območja)</p> <p>(vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)</p>

I. Uvod

Ta preveritev predstavlja preverbo skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/2021, 18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in sicer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskim prostorskim aktom.

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

S to preveritvijo se preverita:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve, datum prejema na Skupni občinski upravi spodnjega Podravja: 22.5.2026, št. zadeve 3503-10/2026, z e-dopolnitvijo z dne, 12.6.2026.
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako HC03, HC01 v Občini Cirkulane - (izdelalo podjetje Masterplan d.o.o, Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, št. naloge 02-PA-LP/2025, z datumom maj 2026, dopolnitev junij 2026)

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

II. Podatki o elaboratu LP

Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi	
zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence	3503-10/2026
podatki o pobudniku (opomba: ob javni objavi se osebni podatki zakrijejo)	
ime, priimek, naslov	zasebnik
namen lokacijske preveritve	
določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)	
seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša	
izvorno območje iz OPN	območje LP
katastrska občina	
462 Dolane	462 Dolane
parcelna številka	
138/13 (cesta) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 7)	138/13 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
625,15 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)	749,83 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 124,68 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)
povečanje	
- površina izvirnega območja: 625,15 m ² - površina širitve: 124,68m ² (20 % izvirnega območja) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 8)	
podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih na območju lokacijske preveritve	
/	
podrobnejši podatki o elaboratu lokacijske preveritve	
naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z

	oznako HC03, HC01, v Občini Cirkulane
izdelovalec elaborata	Masterplan d.o.o, Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, št. elaborata: 029-PA-LP/2025
datum izdelave elaborata	maj 2026, dop. junij 2026
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž.kraj. arh. ZAPS 1868 PKA PPN

III. Ključne ugotovitve z obrazložitvami:

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

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

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

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

Obrazložitev:

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

Ugotovljeno je, da je bila Bernarda Gotlin, univ. dipl. inž. kraj. arh., na dan 15.5.2018, vpisana v uradni imenik članov Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije z nazivom »Pooblaščenka krajinska arhitektka, Pooblaščenka prostorska načrtovalka« pod ident. št. ZAPS 1868 PKA PPN (vir podatkov: <https://www.zaps.si/>). S tem so izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3.

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

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavlja tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	+	
- ime in identifikacijska številka odgovornega geodeta, če je ta sodeloval pri izdelavi elaborata	/	
- datum izdelave	+	
Utemeljitev		
- navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat-

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		tekstualni del str. 17)
- navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	+	
- seznam podatkovnih virov	+	
- seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata,	+	
- navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP	+	Namen predmetne lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere. (vir Elaborat – tekstualni del str. 4)
Podrobna utemeljitev		
- navedba morebitnih lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev. (vir Elaborat – tekstualni del str. 17)
- 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>Razlog za izvedbo lokacijske preveritve je razširitev obstoječega stavbnega zemljišča zaradi omogočanja gradnje manjše stanovanjske stavbe za bivanje starejšega družinskega člana. Predlagana širitev bi omogočila ureditev varnega in dostopnega bivališča za mater lastnice, ki bi tako lahko ostala v domačem okolju, v neposredni bližini družine, ob zagotavljanju vsakodnevne pomoči, skrbi in medgeneracijske povezanosti. Pobudnica je lastnica celotnega izvornega območja.</p> <p>Skladno z zakonodajo so lahko stavbe za bivanje umeščene le na stavbnem zemljišču, zato je lastnica podala pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se predlaga širitev obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23).</p> <p>Lokacija se nahaja na redkeje poseljenem delu v občini Cirkulane, v katastrski občini Dolane, zahodno od obstoječe gospodarske cone v Dolanah. V neposredni bližini je redka obstoječa poselitev.</p> <p>Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot površine</p>

		<p>razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.</p> <p>Izvirno zemljišče lokacijske preveritve zajema zemljišče s parc. št.: 318/13 k.o. Dolane. EUP: HC03</p> <p>Predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.</p> <p>Območje, na katerega posega preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).</p> <p>Površina izvirnega območja: 625,15 m²</p> <p>Površina širitve: 124,68 m² (20% izvirnega zemljišča)</p> <p>Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju: 749,82 m²</p> <p>Enota Urejanja prostora: HC03 in HC01.</p> <p>Območje lokacijske preveritve: 138/13 k.o. 462 Dolane</p> <p>Boniteta zemljišča, na katero je predvidena širitev stavbnega zemljišča, znaša 34, kar je skladno s Splošnimi smernicami MKGP, kjer je določeno, da » posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne prispevajo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, zato je LP v skladu s 3.f členom ZKZ dopustna na kmetijskih zemljiščih z boniteto do vključno 40«.</p> <p>(vir Elaborat – tekstualni del str. 9)</p>
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	+	<p>- Gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanja. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji obstoječa stanovanjska stavba. Predvidena stanovanjska stavba predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti v odprtem prostoru - bivanje.</p> <p>- Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP HC03 in HC01, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.</p> <p>Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC03 spada med slemensko poselitev. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).</p> <p>Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih</p>

	<p>dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve.</p> <p>Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.</p> <p>Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov. Dostop do območja je preko obstoječe javne poti JP 603731 (Gradišča 26b). <p>Nova stavba se priključi na obstoječo javno pot, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stanovanjsko stavbo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. <p>Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih.</p> <p>Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov kulturne dediščine, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij.</p> <p>Leži znotraj območja ohranjanja narave in sicer: območja Nature 2000 (SI-3000117 – Haloze - vinorodne) in ekološko pomembnega območja EPO:42400 Vinorodne Haloze.</p> <p>Izdelano je Geotehnično mnenje (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. geo/mn – 68/2026, april</p>
--	--

	<p>2026). V mnenju je zapisano, da se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventuelnega plazenja zemeljskih mas. Pobočje gradi kompakten lapor, zato ponikanje ni možno, zaradi česar je potrebno meteorne vode speljati preko zbiralnika meteornih vod ($V \geq 5 \text{ m}^3$) kontrolirano po kanalizacijskih ceveh oz. po jarku vkopanem v hribinsko osnovo proti nižje ležečim položnim površinam na zemljišču investitorja, kjer se lahko izvede razpršeno razlivanje proti grapasti odvodnici tako, da se prepreči prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in akumuliranje vod na pobočju. Ob zadevni lokaciji na pobočju ni registriranih izvirov talne vode. Ob zadevni lokaciji na pobočju ni registriranih izvirov talne vode. Ocenjuje se, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali. (vir: Elaborat str. 13)</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča. <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Lokacija je zahodno od obstoječe dovozne ceste oz. javne poti.</p> <p>Upošteva se lega obstoječe gospodarske javne infrastrukture, kateri je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavcev. (vir: Elaborat str. 19)</p>
--	---

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

Skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3			
KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI (Priporočila za občinskega urbanista za preveritev skladnosti elaborata LP)			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Velja Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014, 52/20 in 54/23 – spremembe in dopolnitve)			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe:			

<p>Z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23) je za območje, na katerega se nanaša lokacijska preveritev, opredeljeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - osnovna namenska raba: stavbno zemljišče - podrobnejša namenska raba: površine razpršene poselitve (z oznako A). (vir: elaborat str. 9) <p>Po dejanski rabi je območje lokacijske preveritve opredeljeno s šifro rabe 3000 – pozidana in sorodna zemljišča in 1300 – trajni travnik. (vir: Elaborat str. 9)</p>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe: Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 34. Predvideno je povečanje za 124,68 m², kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del je parcela št. 138/13 k.o. Dolane.</p>			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe: Predvideno je povečanje za 124,68m², kar je 20% izvirne površine stavbnega zemljišča.</p>			
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"/>
<p>opombe: Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.</p>			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe: Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati vsa določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP HC03, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo. Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC03 spada med slemensko poselitev. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se lahko poveča na <u>največ 0,6</u>, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem. Pri novogradnjah in rekonstrukcijah v območjih razpršene poselitve je potrebno posege izvajati tako, da bodo škodljivi vplivi na sosednje suhe travniške površine minimalni in bo preprečeno onesnaženje ob gradnji. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 16,17)</p>			
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"/>
<p>opombe: Tik ob območju poteka po zahodni strani lokalna cesta javna pot JP 603731 (Gradišča 26b). (vir: Elaborat str. 14). Zemljišče je komunalno opremljeno z odvajanjem odpadnih voda, nizkonapetostnimi električnimi vodi, vodovodom in telekomunikacijskimi vodi. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 14)</p>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe: Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za stanovanjsko stavbo. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 18)</p>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe:

Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih.

Območje lokacijske preveritve **se nahaja zunaj območij** varstvenih režimov kulturne dediščine, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij.

Leži znotraj območja ohranjanja narave in sicer: **območja Nature 2000** (SI-3000117 – Haloze - vinorodne) in ekološko pomembnega območja **EPO:42400** Vinorodne Haloze.

Izdelano je **Geotehnično mnenje** (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. geo/mn – 68/2026, april 2026). V poglavju 5. je zapisano, da se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventuelnega plazenja zemeljskih mas. Pobočje gradi kompakten lapor. Ob zadevni lokaciji na pobočju ni registriranih izvirov talne vode.

Ocenjuje se, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

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

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 17)

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:

Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena, ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.

Lokacija je zahodno od obstoječe dovozne ceste oz. javne poti.

Upošteva se lega obstoječe gospodarske javne infrastrukture, kateri je gradnjo potrebno prilagoditi po pogojih upravljavcev.

(vir: Elaborat- tekstualni del str. 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:

Načrtovani poseg je skladen s hierarhično nadrejenim strateškim delom OPN, ki v 8. členu med cilji prostorskega razvoja opredeli zagotavljanje prostorskih pogojev za ohranjanje razpršene poselitve na celotnem območju občine, z možnostjo širitve, v kolikor gre za funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja. Celotno območje občine je opredeljeno kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljata dva značilna tipa razpršene poselitve: starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve in časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih.

(vir: Elaborat-tekstualni, del str. 19)

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.

Izvorno območje lokacijske preveritve je območje z namensko rabo A – območje razpršene poselitve, ki se nahaja v EUP HC03, obravnavani del predmetne EUP pa predstavlja del zemljišča s parcelno št. 138/13, k. o. 462-Dolane.

V 40. členu OPN je določeno, da so z namensko rabo A opredeljene 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.

V 86. členu OPN so določeni prostorski izvedbeni pogoji za površine razpršene poselitve, med drugim tudi za EUP HC03-A, Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev Gradišča, vzhod. 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). V EUP HC03 je dopustno graditi vrste objektov (tako osnovne kot pomožne oziroma pripadajoče), ki so glede na namen objektov določene v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Cirkulane – po Prilogi 1 je dovoljena gradnja enostanovanjskih stavb. Prav tako so v 86. členu OPN določeni prostorski izvedbeni pogoji za površine razpršene poselitve, tudi za HC01-A, in druga raba Haloze – odprti prostor občine Cirkulane.

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.

Nov objekt bo klasične zidane gradnje, etažnosti K+P in podolgovate pravokotne tlorisne oblike dimenzij 8,0 m × 17,0 m. Temeljenje objekta se predvidi na temeljni AB plošči, ki bo izvedena in vkopana v kompaktno kamninsko - laporno osnovo (opomba: povzeto iz Geotehničnega mnenja št. geo/mn – 68/2026, april 2026). (vir: Elaborat-tekstualni del, str. 15,16)

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
 - voda
 - ohranjanja narave
5. Pobudnica lokacijske preveritve je lastnica celotnega izvornega območja.
6. Skladno s 32. členom ZUreP-3 je pri pobudi potrebno upoštevati da načrtovani posegi ne smejo bistveno povečati vpliva na obstoječo posamično poselitve ter da morajo biti skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.
7. Skladno s 135. členom ZUreP-3 je pri preoblikovanju oziroma določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč v okviru posamične poselitve potrebno upoštevati določila 32. člena ZUreP-3, prostorske izvedbene pogoje iz OPN ter fizične lastnosti zemljišča in pravne režime, ki veljajo na obravnavanem območju."