



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14

2000 Maribor, Slovenija

✉ info@masterplan.si

🌐 www.masterplan.si

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO HC03,
HC01 V OBČINI CIRKULANE**

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE
Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA**

Maj 2026, dop. junij 2026



PROJEKT: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA
PROSTORA Z OZNAKO HC03, HC01 V OBČINI CIRKULANE

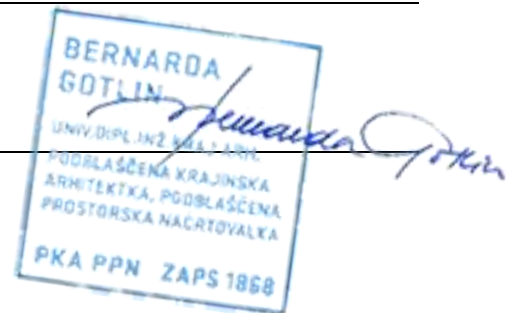
**ID ŠTEVILKA AKTA
V PIS:**

PRIPRAVLJALEC: OBČINA CIRKULANE, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane

IZDELAL: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor, Slovenija

NOSILEC NALOGE: Bernarda GOTLIN, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868

SODELAVCI: Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.
Urša TOMAŽIN, dipl. inž. arh. urb.
Urša DRVARIČ, mag. prost. načrt.



ŠT. NALOGE: 029-PA-LP/2025

IZDELANO: Maj 2026, dop. junij 2026

DIREKTOR:
Peter CAFUTA



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

VSEBINA

I.	TEKSTUALNI DEL	4
1.	UVOD	4
1.1.	RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3.	PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE	4
2.	OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
2.1.	LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI	6
2.2.	IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
2.3.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.4.	NAMENSKA IN DEJANSKA RABA	9
2.5.	OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA	10
2.6.	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	14
3.	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE	15
3.1.	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	15
4.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA	16
4.1.	KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	17
5.	VIRI IN DOKUMENTACIJA	20
II.	GRAFIČNI DEL	21

I. TEKSTUALNI DEL

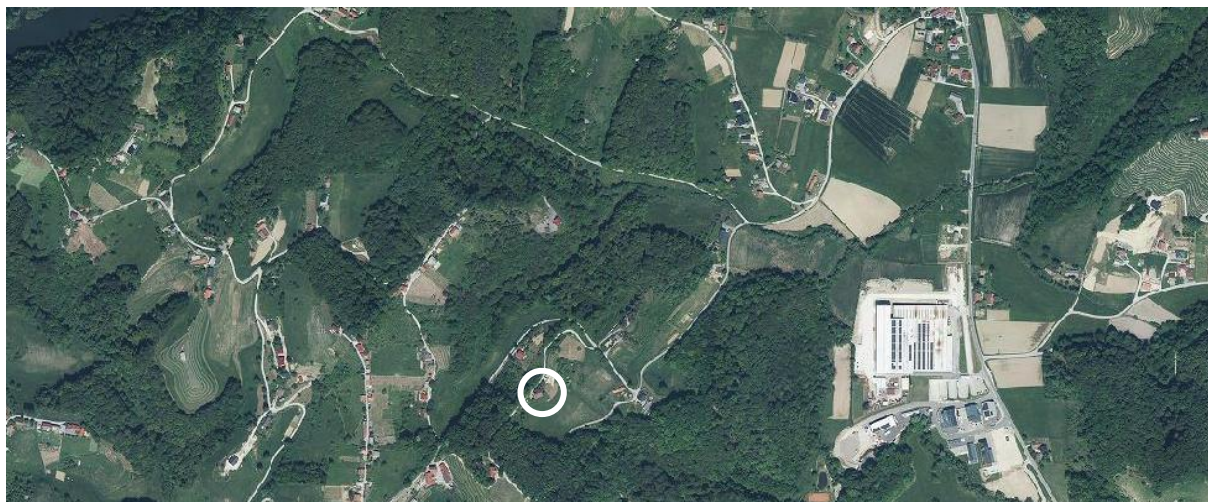
1. UVOD

1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

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.

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).

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.



1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je utemeljitev skladnosti podane pobude s področno zakonodajo in z njenim sprejemom ustvariti ustrezno pravno podlago za izvedbo investicijske namere.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Cirkulane, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občina preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov ter občinskemu svetu predlaga, da s sklepom lokacijsko preveritev potrdi ali pa jo zavrne.

1.3. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev:

- 134., 137., 138., 139. in 140. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23).

ZUreP-3 v 134. členu opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

Skladno z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve omogoči spremembo obsega stavbnega zemljišča, tako da se 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.

138. člen ZUreP-3 ureja postopek lokacijske preveritve. V prvih treh odstavkih 138. člena ZUreP-3 so definirani kvalificirani pobudniki, izdelovalci in ocenjevalci skladnosti lokacijske preveritve z zakonom. Ravno tako so prvih treh odstavkih 138. člena definirani: del vsebine elaborata lokacijske preveritve – skladnost pobude z določili ZUreP-3 in naslov kamor se vloži lokacijska preveritev – občina, v kateri je nepremičnina. Tretji odstavek 138. člena ZUreP-3 določa, da občinski urbanist v 30 dneh preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist presodi, da je elaborat v skladu z ZUreP-3, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. 138. člen ZUreP-3 v naslednjih štirih odstavkih (4-7) določa postopke, kvalificirane inštanse in časovne roke, povezane z izvedbo vseh administrativnih in strokovnih dejanj in zahtevanih vsebin med ugotovitvijo skladnosti pobude z zakonom in objavo sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu občine ter prostorskem informacijskem sistemu. Osmi odstavek 138. člena ZUreP-3 zagotovi integriteto sklepa o lokacijski preveritvi, saj enkrat sprejetega sklepa ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

139. člen ZUreP-3:

Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi. Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

140. člen ZUreP-3:

Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona, se po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3, Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstva za naravne vire in prostor ter Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (popravljen dokument, verzija 1.31, izdelal MNVP, datum zadnje spremembe 19.9.2024. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Pri pripravi elaborata LP se upoštevajo Smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, s katero občina zaradi ohranjanja posamične poselitve predlaga preoblikovanje ali spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu (MKGP, 3505-184/2025/1 z dne 28. 1. 2026, v nadaljnjem besedilu: Splošne smernice MKGP).

2. OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. LEGA V ŠIRŠEM PROSTORU, PROSTORSKE ZNAČILNOSTI

Območje lokacijske preveritve se nahaja na slemenu zahodno od naselja Dolane, v katastrski občini Dolane. Širše območje je večinoma poraščen gričevnat prostor, večinoma poraščen z gozdom in redkejšo poselitvijo. Ožje območje obdelave predstavlja ozko izravnavo na slemenu, na kateri je obstoječa stanovanjska stavba v lasti pobudnice lokacijske preveritve.



Slika 1: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na OPN Cirkulane (vir: PISO, december 2025).

Občina:	Cirkulane
Katastrska občina:	Dolane (462)
Parcele št.:	138/13

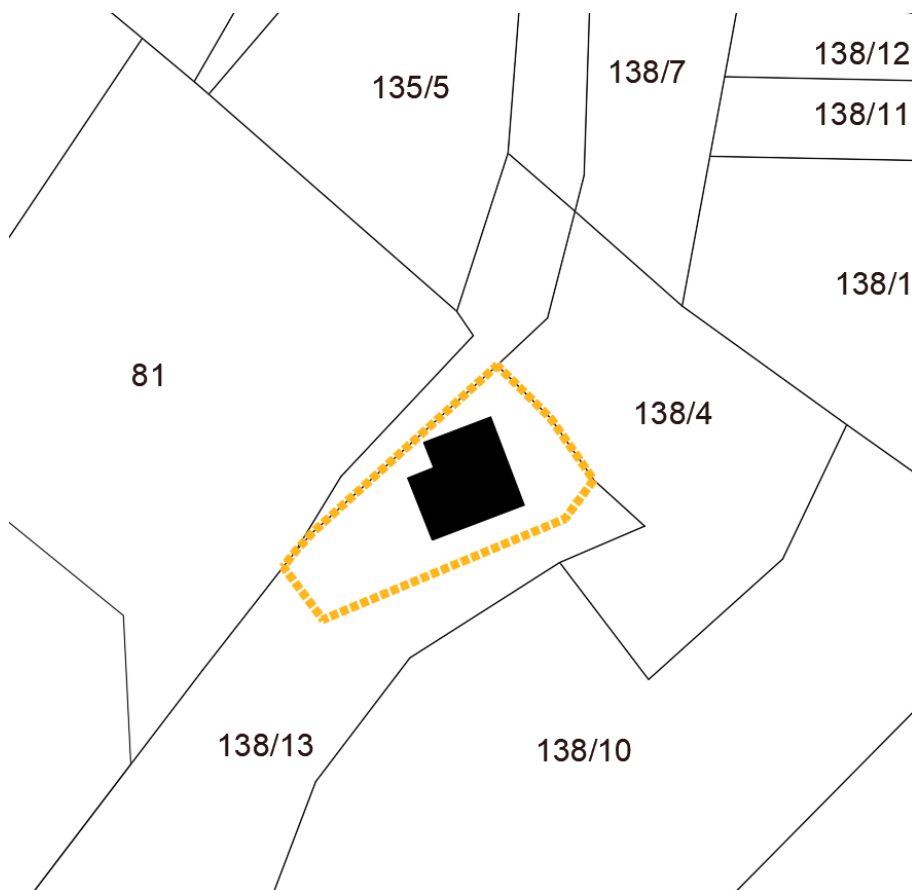
2.2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Cirkulane
Katastrska občina: Dolane (462)
Parcele št.: 138/13

Enota urejanja prostora: HC03
Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Podrobnejša namenska raba: Lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Cirkulane opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Površina območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi (površina izvirnega območja): 625,15 m²



Slika 2 : širši prikaz v prostoru z označenim izvirnim območjem stavbnega zemljišča (OPN Cirkulane, PISO)

2.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Občina Cirkulane
Katastrska občina: Dolane (462)
Parcele št.: 138/13

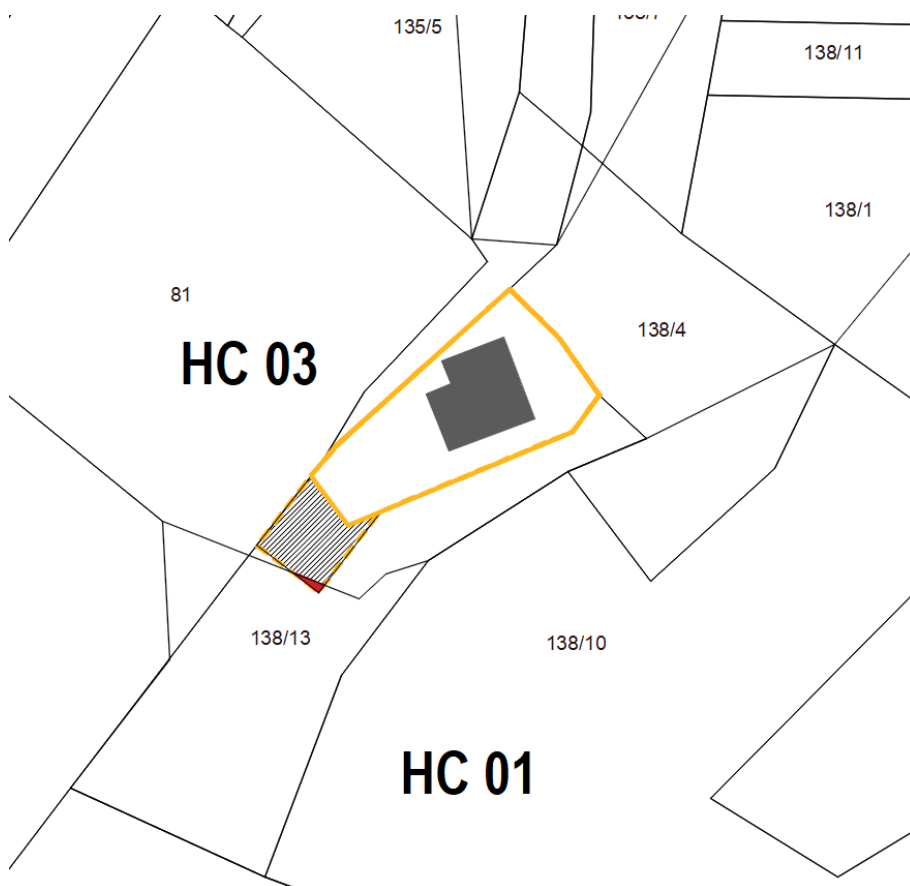
Enota urejanja prostora: HC03, HC01
Podenota urejanja prostora: Ni opredeljena.

Podrobnejša namenska raba: Območje, na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Vrsta predlagane spremembe: širitev območja stavbnega zemljišča

Površina izvirnega območja: 625,15 m²
Površina širitve: 124,68 m² (20% izvirnega zemljišča)
 od tega HC03: 121,76 m²
 od tega HC01: 2,9 m²

Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju: 749,83 m²



Slika 3: Prikaz širitve stavbnega zemljišča na podlagi KN (Vir: GURS, PISO)

2.4. NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

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:

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: površine razpršene poselitve (z oznako A).



Slika 4: Prikaz obravnavanega območja in namenske rabe površin po OPN (vir: PISO, maj 2026)



Slika 5: Prikaz obravnavanega območja in dejanske rabe zemljišč (vir: MKGP, e-prostor, maj 2026)

Po dejanski rabi je območje lokacijske preveritve opredeljeno s šifro rabe 3000 – pozidana in sorodna zemljišča in 1300 – trajni travnik.

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«.

2.5. OBMOČJA Z VARSTVENIMI REŽIMI IN OGROŽENA OBMOČJA

Ohranjanje narave

Območje obravnave se nahaja znotraj območja Nature 2000 in Ekološko pomembnega območja EPO-vinorodne Haloze.



Slika 6: Prikaz obravnavanega območja in območja Natura 2000 (vir: iObcina, maj 2026)



Slika 7: Prikaz obravnavanega območja in območja EPO (vir: iObcina, maj 2026)

Varstvo kulturne dediščine

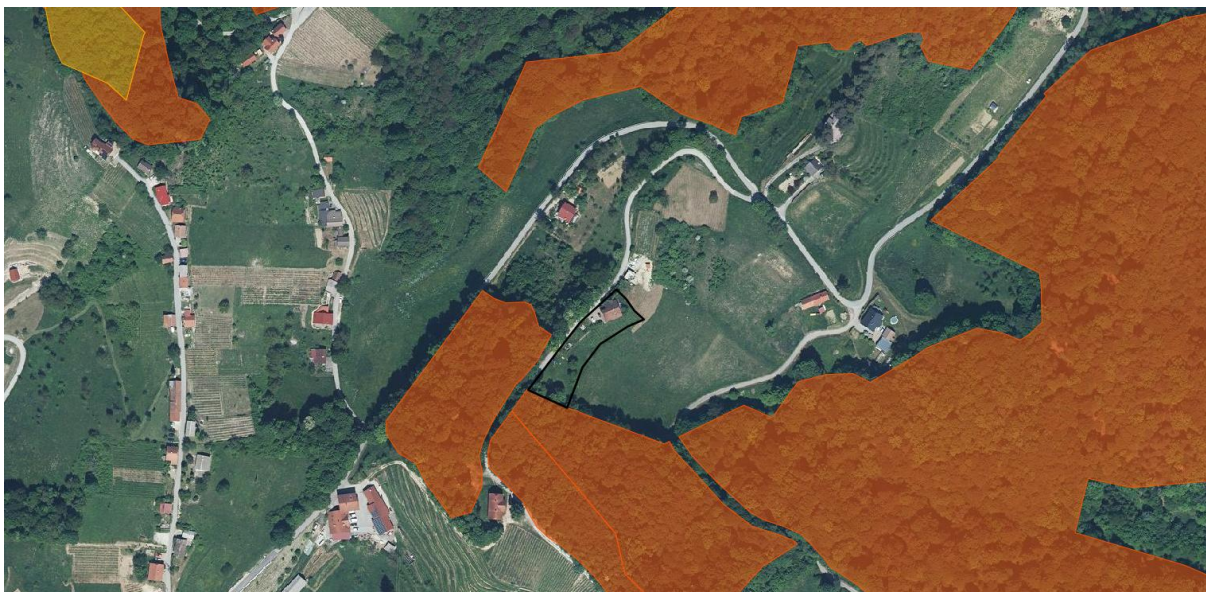
Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij ali objektov kulturne dediščine.



Slika 8: Prikaz obravnavanega območja in varstvenih ter varovalnih režimov kulturne dediščine (vir: iObcina, maj 2026)

Ohranjanje gozdov

V bližini območja obravnave ni gozdov s posebnim režimom in gozdov s funkcijo.



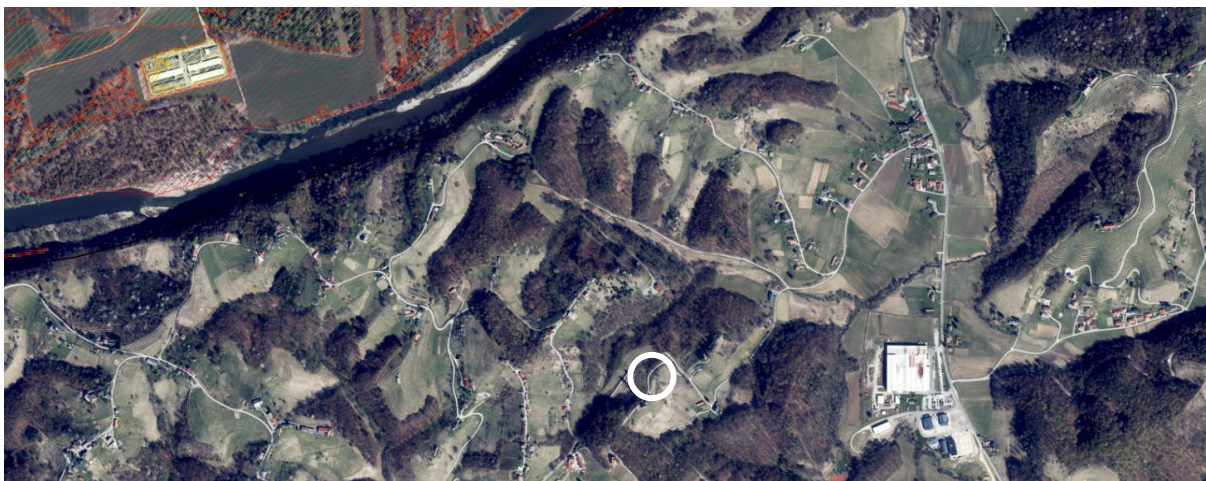
Slika 9:: Prikaz požarno ogroženih gozdov (vir: iObcina, maj 2026)

Ohranjanje voda in ogrožena območja

Obravnavano zemljišče ne leži na vodovarstvenem območju, v neposredni bližini ni vodotokov.



Slika 10: Hidrografija (vir: Atlas voda, maj 2026)



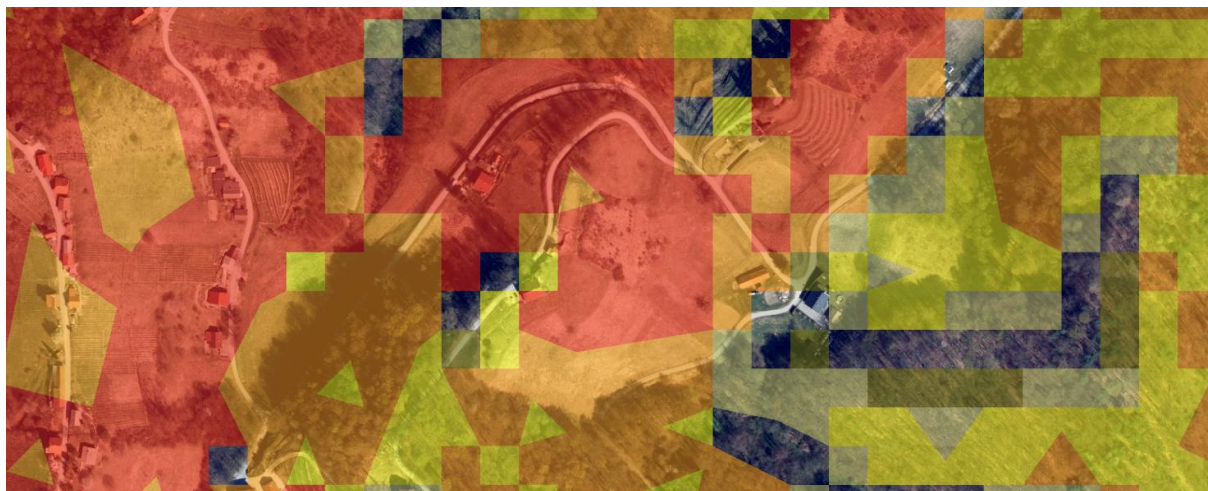
Slika 11: Razredi poplavne nevarnosti ob reki Dravi (vir: Atlas voda, maj 2026)

Območje je po uradnih podatkih potencialno erozijsko ogroženo in za katero so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.



Slika 12: Potencialno erozijsko ogroženo območje (vir: Atlas voda, maj 2026)

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven opozorilnega območja, kjer je verjetnost pojavljanja plazov srednja, velika ali zelo velika.



Slika 13: Potencialno ogroženo območje z vidika plazov (vir: Atlas voda, maj 2026)

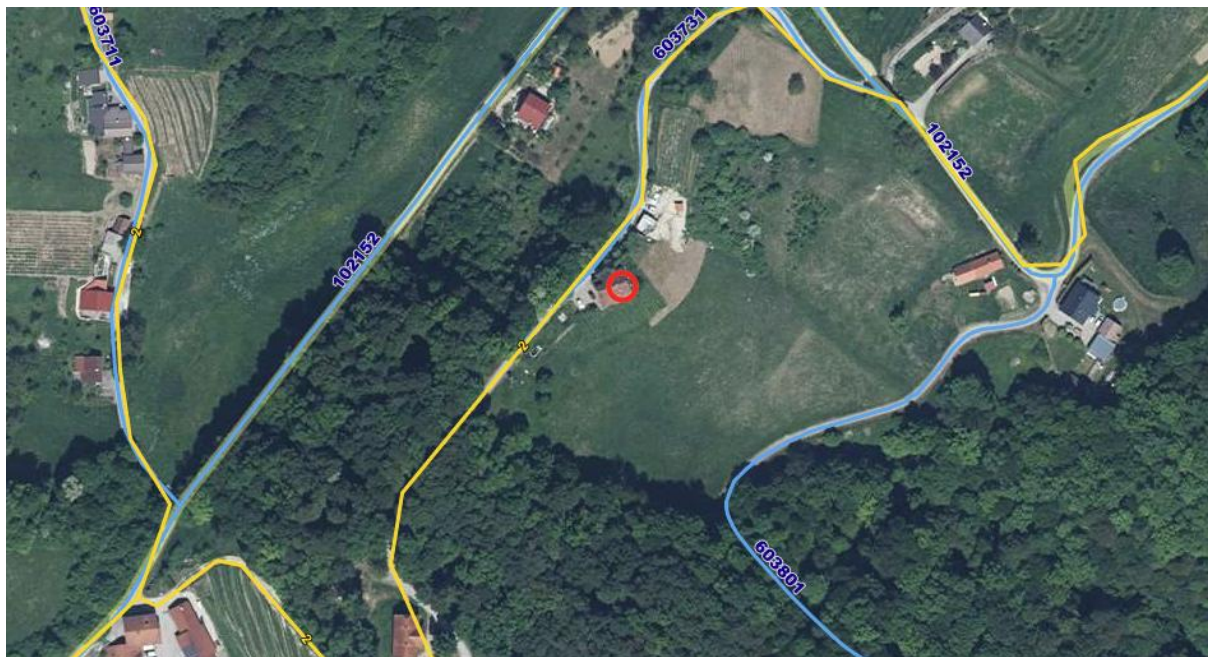
Izdelano je **Geotehnično mnenje** (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. geo/mn – 68/2026, april 2026). V mnenju je zapisano, da se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventuelnega plazenja zemeljskih mas. Pobočje gradi kompakten lapor, zato 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. Ocenjuje se, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

Iz Zaključka Geotehničnega mnenja sledi, da je potrebno zemeljska dela izvajati ob geotehničnem nadzoru in upoštevati ostala navodila predmetnega geotehničnega mnenja.

2.6. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

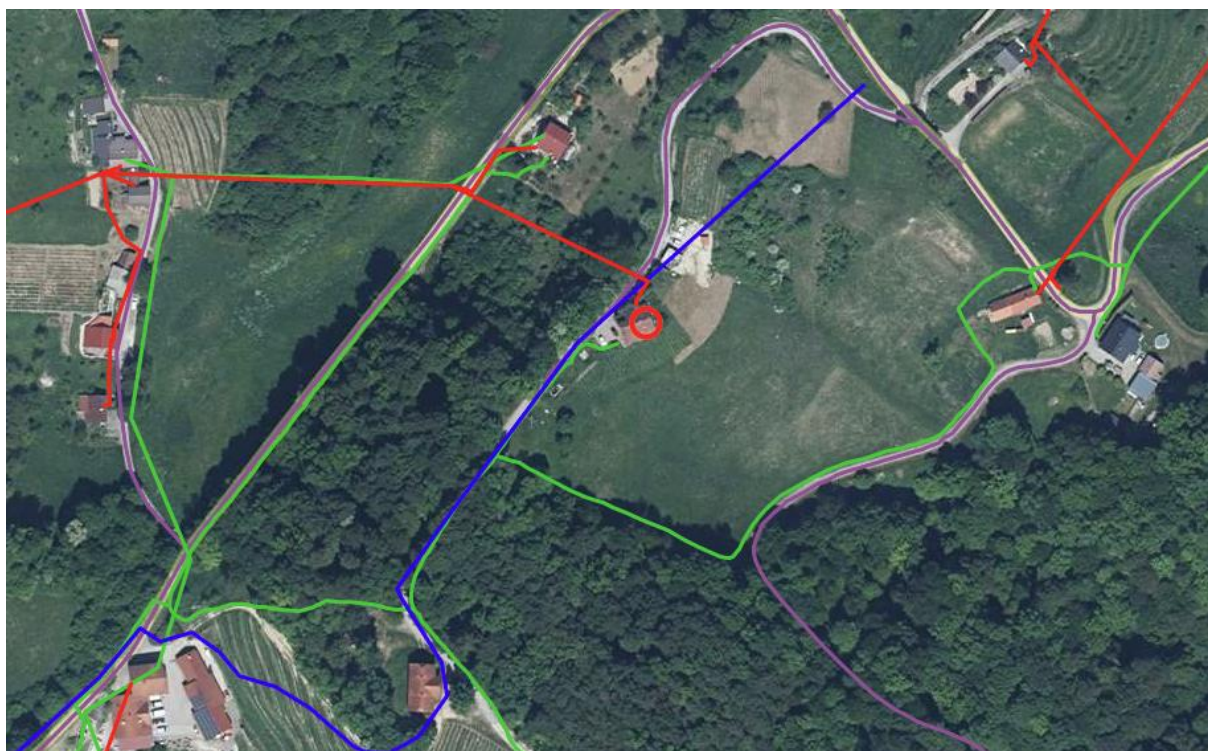
Tik ob območju obravnave poteka po zahodni strani javna pot JP 603731 (Gradišča 26b).



Slika 14: Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO, maj 2026)

Komunalna infrastruktura

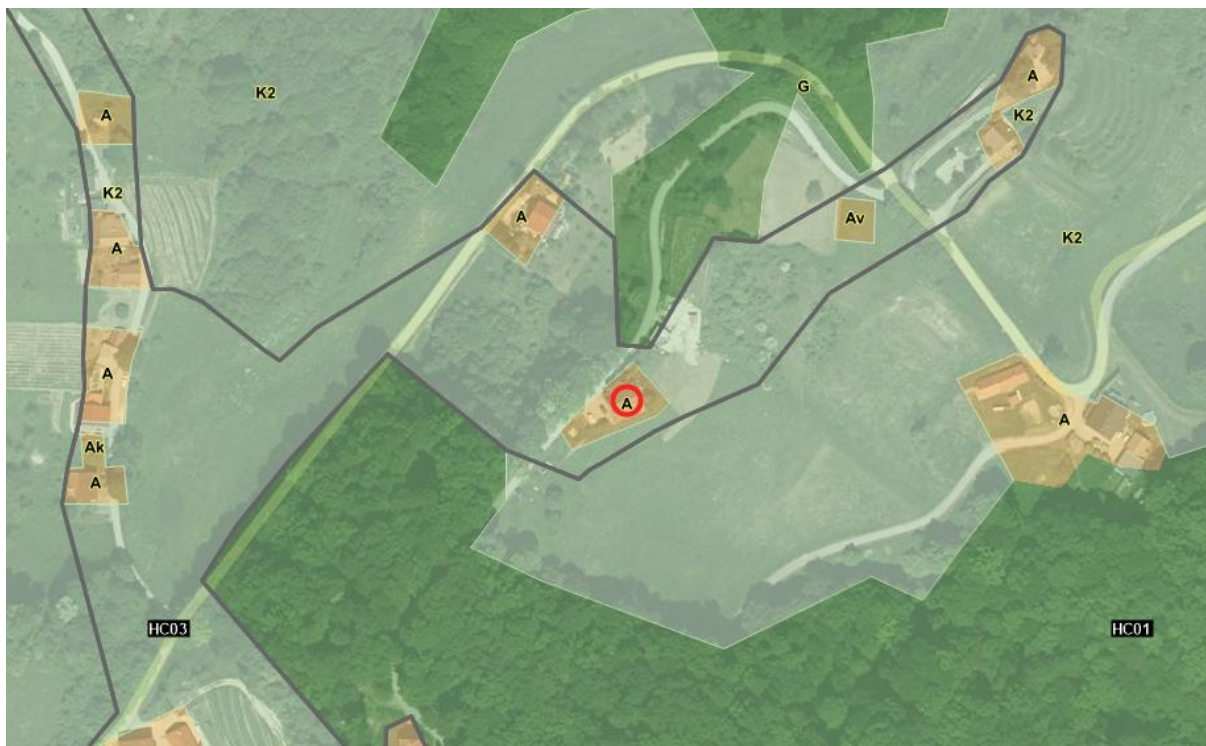
Zemljišče je komunalno opremljeno z odvodnjavanjem odpadnih voda, nizkonapetostnimi električnimi vodi, vodovodom in telekomunikacijskimi vodi.



Slika 15: Prikaz GJI omrežja (vir: PISO, maj 2026).

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z določili OPN občine Cirkulane ima izvorno območje opredeljeno osnovno namensko rabo kot stavbno zemljišče in podrobnejšo namensko rabo A-površine razpršene poselitve. Širitev stavbnega zemljišča je predvidena na zemljišča, katerim je v OPN določena osnovna namenska raba kot kmetijsko zemljišče, podrobnejša namenska raba K2-druga kmetijska zemljišča.



Slika 16: Izsek iz OPN Občine Cirkulane, namenska raba in PIP ter regulacijski elementi (vir: PISO, maj 2026).

Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

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 dovoljenja 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).

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki se je začel uporabljati dne 1. 6. 2018, je kot novost v naboru instrumentov prostorskega načrtovanja vpeljal lokacijsko preveritev. ZUreP-3, ki se je začel uporabljati v letu 2022, je inštrument lokacijske preveritve z manjšimi prilagoditvami obdržal.

Občine z izdelavo prostorskih aktov opredeljujejo prostorski razvoj občine, načrtujejo prostorske ureditve in določajo izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijsko preveritev je mogoče izvesti v primerih oz. s ciljem, da se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Pri tem je treba upoštevati določila zakonodaje o ohranjanju posamične poselitve in prostorske izvedbene pogoje iz OPN, dodatno pa še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na obravnavanem območju, zlasti zahteve v zvezi z varovanjem najboljših kmetijskih zemljišč.

Lokacijska preveritev se lahko uporabi za namen ohranjanja posamične poselitve, za doseganje gradbenega namena ali zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Navedeni nameni se zagotovijo na naslednje načine tako, da se:

- **preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorske izvedbene pogoje;**
- dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;
- omogoči začasno rabo prostora.



Slika 17: Pogled na obravnavano območje z zahodne strani (Google Street view)

4.1. KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3.

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23)
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Cirkulane opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče se razširi za 124,68 m ²
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20 % izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče se razširi za 20 % izvirnega zemljišča
Navedene in upoštevane	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih

so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.

lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za širitev obstoječih dejavnosti.	<p>Gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanja.</p> <p>Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji obstoječa stanovanjska stavba. Predvidena stanovanjska stavba predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti v odprtem prostoru - bivanje.</p>
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamezne poselitve.	<p>Da.</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, 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 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>
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa	<p>Da.</p> <p>Dostop do območja je preko obstoječe javne poti JP 603731 (Gradišča 26b).</p>

se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.

Nova stavba se priključi na obstoječo javno pot, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini).

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.

Da.

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.

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

Da.

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 eventualnega 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.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.

Da.

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.

5. VIRI IN DOKUMENTACIJA

Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata:

- Občinski prostorski načrt občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14, 52/20, 54/23),
- Spletni portal eProstor;
- Spletni GIS portal: <https://www.geoprostor.net/>;
- Google zemljevidi: <https://www.google.com/maps/>.
- Spletni portal [ATLAS VODA](#)
- Geotehnično mnenje (Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj)

II. GRAFIČNI DEL

- List št. 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve
- List št. 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (letalski posnetek)
- List št. 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na katastru nepremičnin