



**MASTERPLAN D.O.O.**  
UREJANJE PROSTORA

---

Kraljeviča Marka ulica 14

2000 Maribor, Slovenija

✉ [info@masterplan.si](mailto:info@masterplan.si)

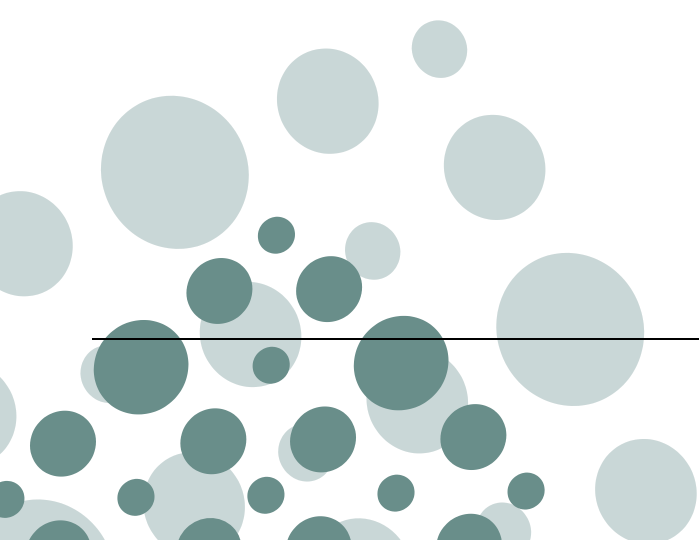
🌐 [www.masterplan.si](http://www.masterplan.si)

# **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO HC04, V OBČINI CIRKULANE**

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

---

**Maj, 2026**



**PROJEKT:** ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA  
PRI POSAMIČNI POSELITVI  
V DELU ENOTE UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO HC04,  
V OBČINI CIRKULANE

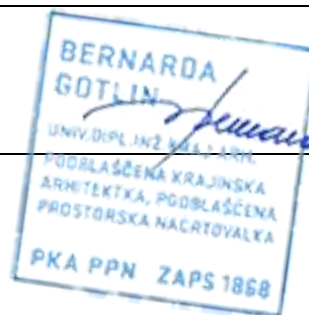
**ID ŠTEVILKA AKTA  
V PIS:**

**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:** 028-PA-LP/2025

**IZDELANO:** Maj, 2026

**DIREKTOR:**  
Peter CAFUTA

**VSEBINA**

<b>I.</b>	<b>TEKSTUALNI DEL</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>UVOD</b>	<b>4</b>
1.1.	RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	4
1.2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.3.	PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO LOKACIJSKE PREVERITVE	4
<b>2.</b>	<b>OPIS OBMOČJA IN POBUDE LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>6</b>
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	13
<b>3.</b>	<b>VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>14</b>
3.1.	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	14
<b>4.</b>	<b>UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA</b>	<b>15</b>
4.1.	KRITERIJI DOPUSTNOSTI SPREMEMBE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	15
<b>5.</b>	<b>VIRI IN DOKUMENTACIJA</b>	<b>18</b>
<b>II.</b>	<b>GRAFIČNI DEL</b>	<b>19</b>

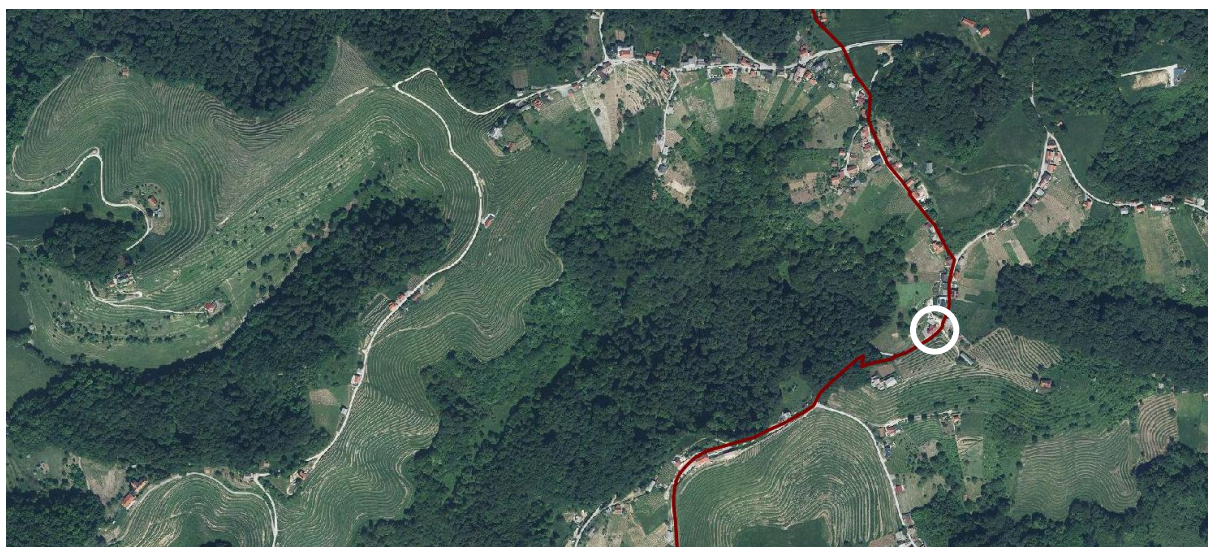
# I. TEKSTUALNI DEL

## 1. UVOD

### 1.1. RAZLOGI ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na predmetni lokaciji je bil na osnovi gradbenega dovoljenja št. 351-961/2021-18 (04090) z dne 21. 9. 2021 postavljen nezahtevni objekt – kmečka lopa oz. nestanovanjska kmetijska stavba. Želja lastnika je, da obstoječo stavbo spremeni v stanovanjsko za stalno ali občasno (turistično) bivanje. Skladno z zakonodajo so lahko stavbe za bivanje umeščene le na stavbnem zemljišču, zato je lastnik podal pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se predlaga preoblikovanje in 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 znotraj avtohtone slemenske poselitve na razgibanem terenu izjemno ohranjenega vinorodnega območja Haloz. Severno in južno od območja lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi stanovanjski in pomožni kmetijski objekti. Predmetna lokacija leži na meji z Občino Zavrč, katere stavbe so del istega slemenskega naselja Veliki Vrh.



Slika 1: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na letalskem posnetku (vir: iObcina, februar 2026).

### 1.2. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen predmetne 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., 135., 138., 139. in 140. člen 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 m<sup>2</sup> 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 skrajnem robu občinske meje Cirkulane v severovzhodnem delu, v katastrski občini Veliki vrh. Širše območje je večinoma poraščen gričevnat prostor, mozaično sestavljen iz poselitve, gozdnih in kmetijskih površin. Ožje območje obdelave gre za avtohtono slemensko razpršeno poselitve.



Slika 2: Prikaz območja lokacije lokacijske preveritve na OPN Cirkulane (vir: PISO, december 2025).

Občina:	Cirkulane
Katastrska občina:	Veliki Vrh (463)
Parcele št.:	764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, *103, 772/4-del (cesta)

## 2.2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**Občina:** Občina Cirkulane  
**Katastrska občina:** Veliki Vrh (463)  
**Parcele št.:** 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del,  
764/6, 764/4, 764/7, \*103, 772/4-del (cesta)

**Enota urejanja prostora:** HC04  
**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):** 1.765,30 m<sup>2</sup>



Slika 3 : širši prikaz v prostoru z označenim izvornim območjem razpršene poselitve (OPN Cirkulane, PISO)

### 2.3. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**Občina:** Občina Cirkulane  
**Katastrska občina:** Veliki Vrh (463)  
**Parcele št.:** 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, \*103, 772/4-del (cesta), 771/2, 771/3

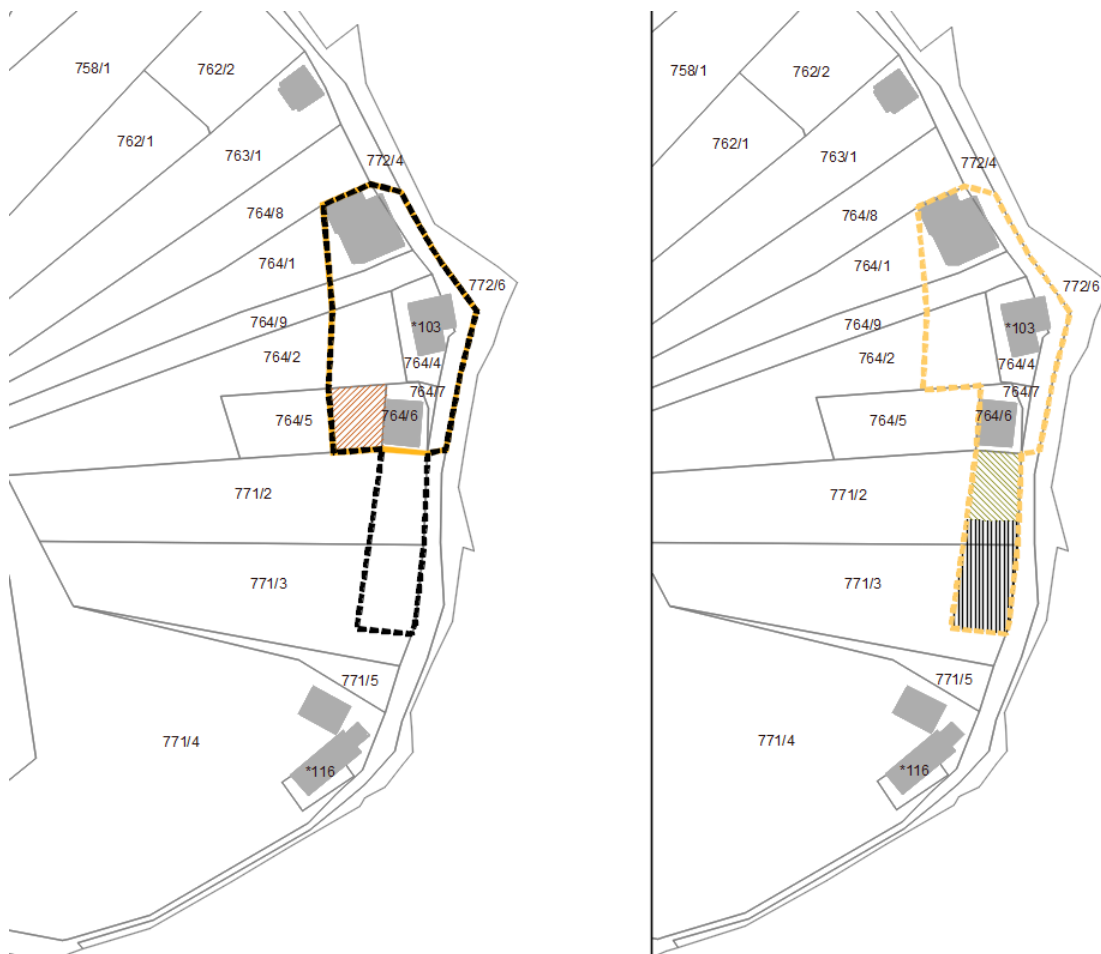
**Enota urejanja prostora:** HC04  
**Podenota urejanja prostora:** Ni opredeljena.

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

**Vrsta predlagane spremembe:** predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje (izvzem in nadomeščanje) ter širitev območja stavbnega zemljišča.

**Površina izvirnega območja:** 1.765,30 m<sup>2</sup>  
**Površina izvzema:** 193,97 m<sup>2</sup>  
**Površina nadomeščanja:** 193,87 m<sup>2</sup>  
**Površina širitve:** 352,31 m<sup>2</sup> (20% izvirnega zemljišča)

**Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju:** 2.117,52 m<sup>2</sup>



Slika 4: Prikaz enote urejanje prostora s preoblikovanjem 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 5: Prikaz obravnavanega območja in namenske rabe površin po OPN (vir: PISO, maj 2026)



Slika 6: 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, 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče in 1300 – trajni travnik.

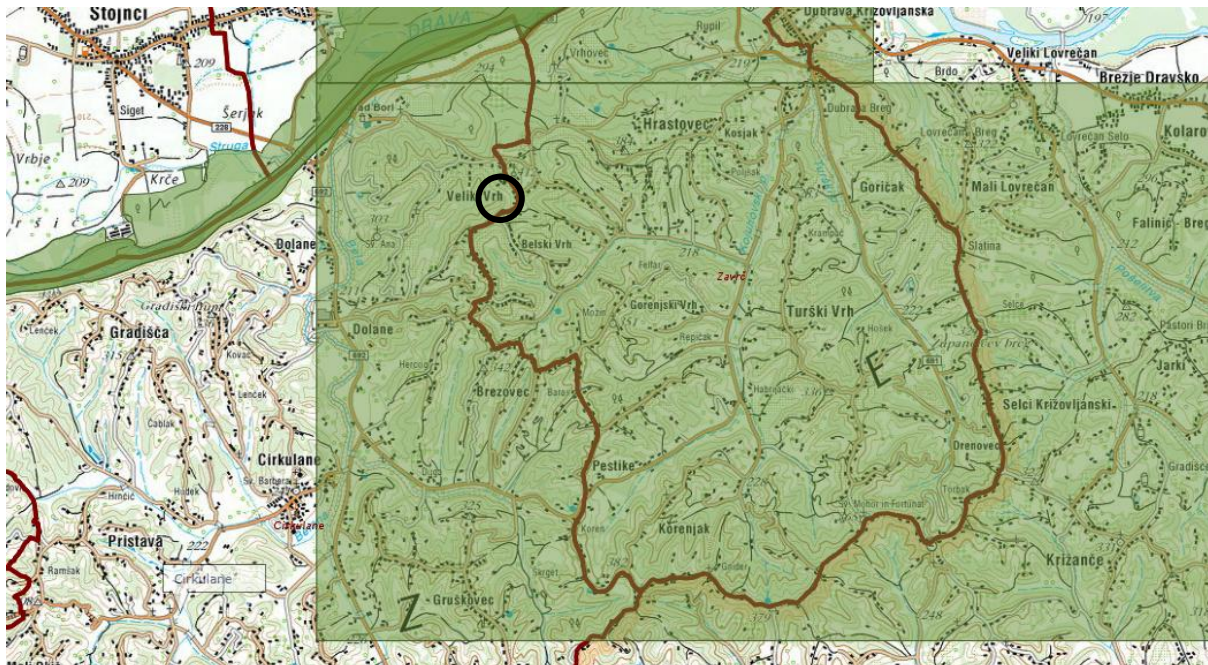
Boniteta zemljišča, na katero je predvidena širitev stavbnega zemljišča, znaša 38 (parc. št. 771/2) oz. 40 (parc. št. 771/3), kar je skladno s Splošnimi smernicami MKGP, kjer je določeno, da » posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne prispevajo k ohranjanju 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 naravne vrednote rastišča širokolistne lobodike, ki v javnih evidencah ni natančno določena, ampak samo prikazana kot kvadrati 5x5 km dimenzij.



Slika 7: Prikaz območij ohranjanja narave (vir: iObcina, maj 2026)

### Varstvo kulturne dediščine

Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij ali objektov kulturne dediščine. Izven območja proti severu, v sosednji občini Zavrch, se nahaja Belski Vrh - Arheološko najdišče Sv. Urban (EID 1-18141).

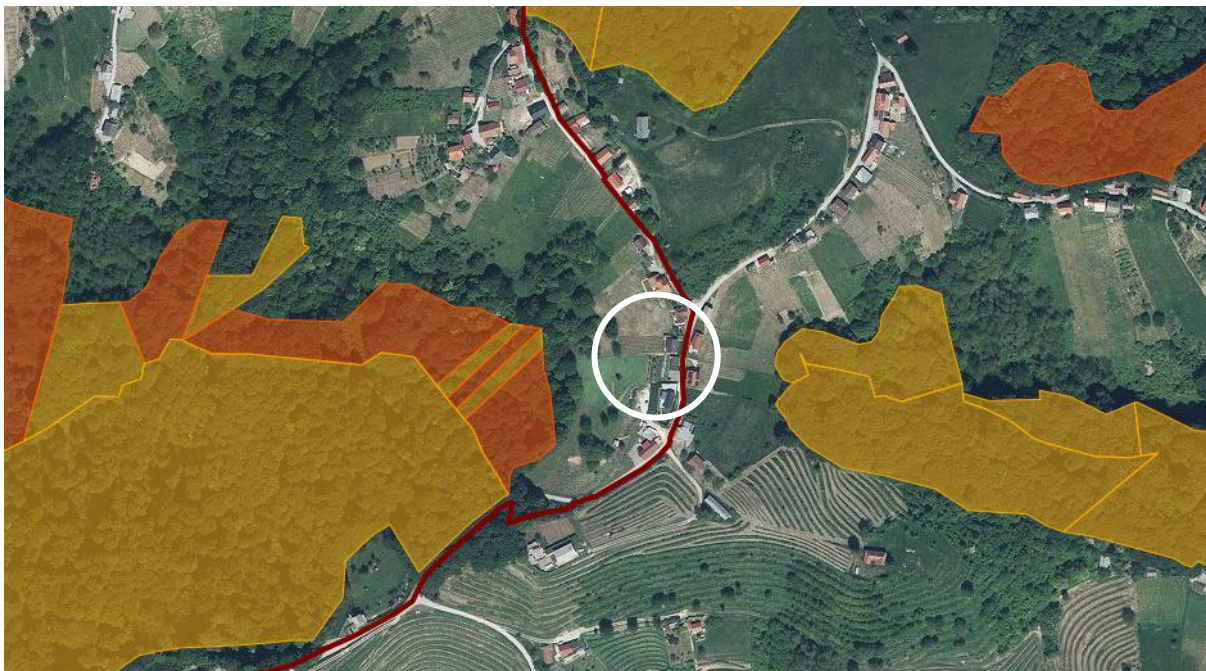


Slika 8: Prikaz varstvenih režimov kulturne dediščine (vir: iObcina, maj 2026)



## Ohranjanje gozdov

V bližini območja 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 v nobenem vodovarstvenem območju, v bližini ne teče noben vodotok.



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



Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj opozorilnega območja, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.



Slika 11: Območje potencialne erozijske ogroženosti (vir: Atlas voda, maj 2026)

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven opozorilnega območja, kjer bi se verjetno lahko pojavljali plazovi.



Slika 12: Območja verjetnega pojavljanja plazov (vir: Atlas voda, maj 2026)

Izdelano je bilo **Geotehnično mnenje** o sestavu tal in pogojih temeljenja novega objekta z oceno erozijske ogroženosti (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. Geo/mn – 67/2026, junij 2026). Iz 4. poglavja je razvidno, da na območju predvidene gradnje ni nevarnosti eventualnega plazenja zemeljskih mas, znakov plazenja in večjih nestabilnih območij ni bilo registriranih. Ocenjuje se, da se zaradi predvidenega posega v prostor erozijski procesi ne bodo povečali.

Iz Zaključka Geotehničnega mnenja sledi, da brez pogojev temeljenja, ki jih poda geomehanik, na nasipnem delu od odrivov gradnja dodatnih objektov ni dovoljena.



## 2.6. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### Prometna infrastruktura

Tik ob območju poteka po vzhodni strani lokalna cesta LC 102092 Veliki Vrh.



Slika 13: Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO, maj 2026)

### Komunalna infrastruktura

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

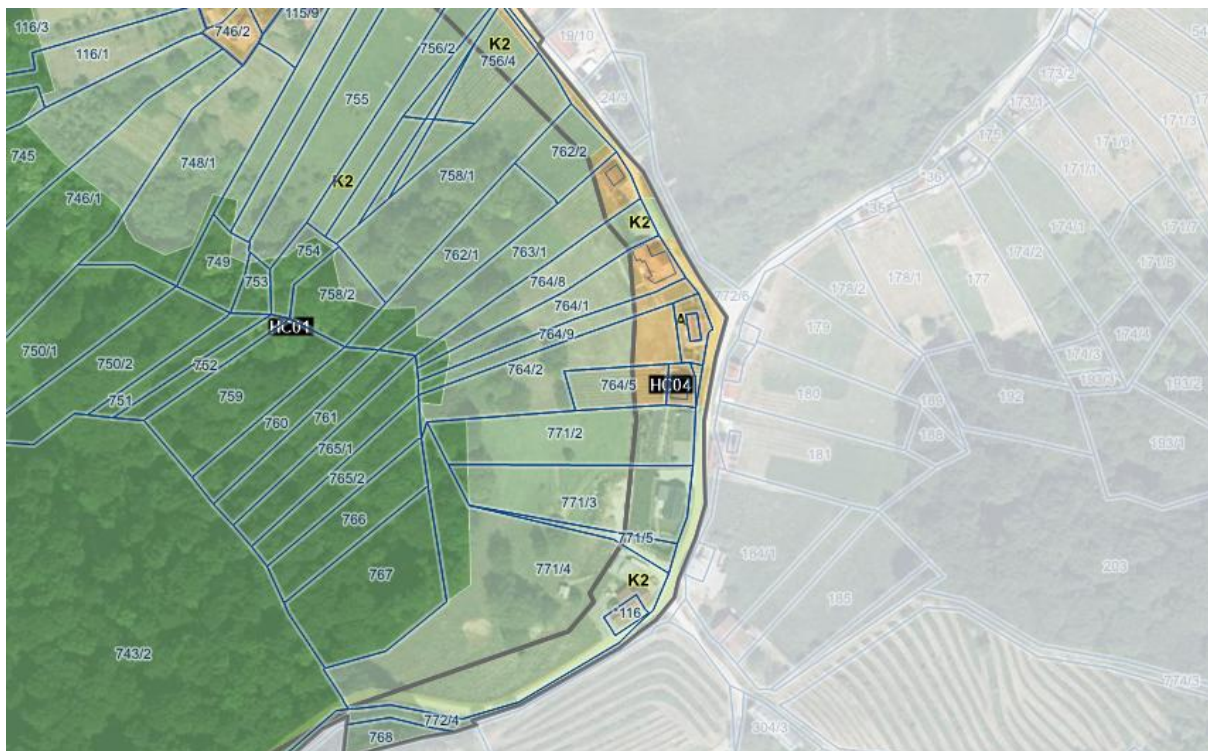


Slika 14: Prikaz GJI omrežja (vir: PISO, maj 2026).



### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z določili OPN občine Cirkulane je obravnavanemu zemljišču opredeljena osnovna namenska raba kot stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba 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-drugega kmetijskega zemljišča.



Na območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

#### 3.1. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Izvorno območje lokacijske preveritve je EUP HC04 z namensko rabo A – površine razpršene poselitve, obravnavani del predmetne EUP pa sestavljata parceli št.: 764/1-del, 764/9-del, 764/2-del, 764/5-del, 764/6, 764/4, 764/7, \*103, 772/4-del (cesta), k.o. 463 Veliki vrh.

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 HC04-A,Av in druga raba Haloze – slemenska poselitev Brezovec, Veliki Vrh. 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 HC04 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.

## 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:

- **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;
- omogoči začasno rabo prostora.

### 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 <sup>2</sup> .	Stavbno zemljišče se razširi za 352,31 m <sup>2</sup>

Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.

Stavbno zemljišče se razširi za 20% izvirnega zemljišča

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

Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih 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>Predlagani poseg prispeva k ohranjanju posamične poselitve in funkcije bivanja v prostoru.</p> <p>Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stoji stavba, ki bi jo lastnik želel spremeniti v stanovanjsko za stalno ali občasno (turistično) bivanje.</p> <p>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 HC04, katera se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo.</p> <p>Skladno s 86. členom OPN je za površine razpršene poselitve A, Av določeno, da EUP HC04 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>

	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.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja je preko obstoječe lokalne ceste LC 102092 Veliki Vrh. Nova stavba se priključi na obstoječo lokalno cesto, zagotovljena je minimalna komunalna oskrba (uporabijo se obstoječi priključki ali priključki v neposredni bližini).
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev 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 <b>se nahaja zunaj območij</b> varstvenih režimov kulturne dediščine, območij ohranjanja narave (razen znotraj naravne vrednote rastišča širokolistne lobodike, ki ni natančno določena), varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavnih območij, ter izven območij velike ali srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Območje <b>se nahaja</b> na erozijsko ogroženem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelano je <b>Geotehnično mnenje</b> o sestavu tal in pogojih temeljenja novega objekta z oceno erozijske ogroženosti (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. Geo/mn – 67/2026, junij 2026). 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. Nova stavba se orientira vzporedno s plastnicami terena. Lokacija je zahodno od obstoječe dovozne ceste oz. lokalne ceste. 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 (izdelal Božidar Janžekovič, s.p. Kersnikova ulica 4, Ptuj, št. Geo/mn – 67/2026, junij 2026).
- 
- Priloga: Soglasje lastnika zemljišča s parc. št. 764/5 in 771/2 k.o. Veliki Vrh



## 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