

Številka: 3503-21/2026-4 (5049)

Datum: 13.10.2026

MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

Zadeva:

Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako HC02, za parcelo št. 713/6; k.o. 461 Gradišča

Zaporedna št. lokacijske preveritve iz občinske evidence: 3503-21/2026

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	3503-21/2026
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	13.10.2026
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	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – identifikacijska številka prostorskega akta: 445; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1031; Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1862 Sklep o tehnični posodobitvi grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/26) – ID 6611
izvorno območje iz OPN	območje LP
EUP	
HC02	HC02
katastrska občina	
461 Gradišča	461 Gradišča
parcelna številka	
celotne parcele (izvorno območje: 713/5 in 713/6 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	celotne parcele ali deli parcel (območje LP): 713/6 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
površina	
363,56 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	400,17 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 36,61 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
povečanje / zmanjšanje	
+ 36,61 m ² (povečanje)	- površina izvirnega območja: 363,56 m² - površina širitve: 36,61 m² (10,07 % izvirnega območja) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)

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: 28.9.2026, št. zadeve 3503-21/2026, z e-dopolnitvijo z dne, 12.10.2026.
- Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v delu enote urejanja prostora z oznako HC02, za parcelo št. 713/6; k.o. 461 Gradišča - (izdelalo podjetje Umarh d.o.o, Zelenikova ul. 1, 2250 Ptuj št. naloge 25-LP-18, z datumom september, dopolnitev oktober 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	3503-21/2026
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	
461 Gradišča	461 Gradišča
parcelna številka	
713/5 in 713/6 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	713/6 (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
podrobnejši podatki glede namena lokacijske preveritve	
izvorno območje iz OPN	območje LP
površina	
363,56 m ² (izvorno območje) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	400,17 m ² (povečanje stavbnega zemljišča za 36,61 m ²) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)
povečanje	
- površina izvirnega območja: 363,56 m ² - površina širitve: 36,61 m ² (10,07 % izvirnega območja) (vir podatka: elaborat LP – tekstualni del, str. 13)	
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 HC02, za parcelo št. 713/6; k.o. 461 Gradišča
izdelovalec elaborata	Umarh d.o.o, Zelenikova ul. 1, 2250 Ptuj št. naloge 25-LP-18
datum izdelave elaborata	September 2026, dopolnitev oktober 2026
podatki o pooblaščenem prostorskem načrtovalcu, ki je izdelal elaborat	Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1715

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

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

Vsebinska popolnost elaborata LP		
Opis vsebine elaborata LP	Ocena vsebinske popolnosti elaborata LP z opombami	
elaborat LP je izdelan v ustrezni digitalni obliki	+	
elaborat LP sestavlja tekstualni in grafični del	+	
tekstualni del elaborata LP:	+	
- naslovni list	+	
- naziv LP	+	
- ime in identifikacijska 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 številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih	+	Na obravnavanem izvornem območju predhodno še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve. (vir: Elaborat-tekstualni del str. 15)

preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev		
- 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 povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 713/6, k.o. 4610 Gradišča (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)	+	Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – vinogradništvo) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitev. Investor namerava gradnjo izvesti na parceli št. 713/6, k.o. 461 Gradišča. Trenutno obstoječe območje stavbnega zemljišča ne omogoča dozidave vinske kleti na parceli št. 713/6 – del, k.o. Gradišča, saj na območju ni dovolj razpoložljivih prostih površin, zato je potrebno manjše povečanje območja stavbnih zemljišč. Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 33. Predvideno je povečanje za 36,61 m², kar je 10,07 % izvorne površine stavbnega zemljišča. Območje stavbnega zemljišča se poveča za 20 % stavbnega zemljišča na parceli št. 713/6, k.o. 461 Gradišča, ki ima površino 183,00 m². to zemljišče je v lasti investitorja. Za območje lokacijske preveritve kot izvorno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del sta parceli št. 713/5 in 713/6, obe k.o. Gradišča. Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča znaša 363,56 m².

		<u>Dodatne utemeljitve glede možnosti umeščanja na zemljišča nižje bonitete, nepozidana stavbna zemljišča in zemljišča nekmetijske namenske rabe:</u> Širitev stavbnega zemljišča in dozidava je predvidena na zemljiščih enake bonitete (33), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Umeščanje na zemljišča nekmetijske namenske rabe in na že obstoječa nepozidana stavbna zemljišča ni mogoče, saj obstoječih nepozidanih prostih površin posamične poselitve ni. Prostih stavbnih zemljišč ni niti nikjer v bližini obravnavanega območja posamične poselitve. (vir Elaborat – tekstualni del str. 12)
- utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3	+	Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: – 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 sleme oz. greben griča, v zaledje obstoječe vinske kleti. 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. Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti - Investitor namerava ureditvi vinsko klet za potrebe vinogradništva. Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A - Predvidena dejavnost na območju je vinogradništvo. Predvidena je ureditev vinske kleti. Gre torej za gradnjo, ki je glede na namen dopustna v območju podrobnejše namenske rabe Av. Obstoječi objekti - Obstoječe stavbe znotraj izvornega območja so po javno dostopnih podatkih (vir: GURS): - Stavba št. 511; stanovanje v enostanovanjski stavbi; leto izgradnje 2019; Neevidentirana stavba – severno od obstoječe stavbe. Predviden objekt – vinska klet Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve: Gradišča so majhno razloženo naselje v Občina Cirkulane v pokrajini Haloze. Ležijo na nadmorski višini 308,1 m in obsegajo 4,78 km² površine. V naselju živi približno 346 prebivalcev. Območje je znano po vinogradih, sadovnjakih, gozdovih in prijetni gričevnati pokrajini, prebivalci pa se ukvarjajo predvsem s kmetijstvom, zlasti z vinogradništvom.

	EUP HC02 (Haloze – slemenska poselitev Gradišča, zahod) Podenota urejanja prostora ni opredeljena. 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 (območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novejšimi vinogradniškimi objekti ter manjšimi slemenskimi kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi (vinotoči, turistične kmetije), starimi viničarskimi domačijami in manjšim številom objektov obstoječih spremljajočih dejavnosti. <i>Obravnavana lokacijska preveritev ureja umestitev vinogradniškega objekta na območju slemenske poselitve</i> Upošteva se splošna določila, ki veljajo na obravnavani lokaciji z namensko rabo Av 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>Gre za vinogradniški objekt, ki je podpora vinogradniški dejavnosti.</i> Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odnikov od parcelnih mej. 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. Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena: 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). 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 odpadnih vod rešuje lokalno z uporabo malih komunalnih čistilnih naprav. Elektro omrežje ni evidentirano, vendar je objekt priključen elektroenergetsko omrežje, kar je razvidno iz podatkov
--	--

	GURS. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekati na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma v zadrževalnike meteorne vode. <i>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</i> Fizične lastnosti zemljišča omogočajo preoblikovanje oz. povečanje stavbnega zemljišča Naklon: Območje povečanja stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče umešča v zaledje obstoječega objekta, kar omogoča funkcionalno izvedbo ureditve vinske kleti. <i>Plazljivost:</i> Na območju nevarnosti za nestabilnost hribine ni. Erozija: Ne glede na to, da se preoblikovanje stavbnega zemljišča nahaja na območju erozijske ogroženosti, je umestitev stavbnega zemljišča ustrezna, saj se razmere na obravnavanem območju po preoblikovanju bistveno ne spreminjajo. S strani geomehanika se ocenjuje, da glede na konfiguracijo terena in sestav tal sklepamo, da se na pobočju pojavljajo v glavnem površinske in v manjši meri precejne vode. Pojavljanje precejnih voda je vezano na obdobja dolgotrajnega in intenzivnega deževja in se pojavljajo predvsem na stiku vrhnjih plasti tal z laporno osnovo. Površinski sloj je s prevladujočo medzmsko poroznostjo, za vodo je slabo prepusten. Padavinske vode s strehe se bodo preko peskolovcev odvajale v zbiralnik vode (cca 2,5 m³) za kasnejšo uporabo, kot je zalivanje zelenice in vrta. Iz zadrževalnika se naj omogoči prelivanje morebitnega viška vod, v primeru močnejšega deževja, na zahodni strani obravnavane lokacije, kjer se uredi razpršeno razlivanje po zemljišču investitorja. Čiste vode iz MKČN se odvede v ponikanje s plitvimi drenažami, ki se izvedejo v obliki infiltracijskih jarkov s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom, ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Predvideno odvodnjavanje ne bo imelo vpliva na sosednje objekte in zemljišča in ne bo povzročilo dodatne erozije in plazljive ogroženosti. <i>Relief:</i> Območje lokacijske preveritve se nahaja na slemenu griča. Predvidena je umestitev vinogradniškega objekta pravokotno na plastnice. <i>Dejanska raba zemljišč:</i> Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), vinograd (1211) in travniški sadovnjak (1222). V širši okolici je dejanska raba: trajni
--	---

	travniki, vinograd, gozd, travniški sadovnjaki, drevesa in grmičevje ter pozidano in sorodno zemljišče. Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba pozidano zemljišče (3000) in v minimalnem delu trajni travnik (1300). Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja ureditev vinogradniškega objekta. 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 omejitev: 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 novega objekta ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč. Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju. Podtalne vode niso registrirane in se pojavljajo v globini nad 20 m. Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem. Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitev zanemarljiv. S predvidenim 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. (vir: Elaborat str. 15-20)
--	--

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.	☒	☐	☐
opombe: Velja Občinski prostorski načrt Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2014, 52/20 in 54/23 – spremembe in dopolnitve, 4/26 – tehnična posodobitev)			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v navezavi na 280. člen ZUreP-2).	☒	☐	☐
opombe: 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: - Podrobnejša namenska raba izvirnega območja (PNRP): Av – površine razpršene poselitve - Podrobnejša namenska raba območja širitve (PNRP): K2 – druga kmetijska zemljišča - Površina izvirnega območja PNRP A: 363,56 m² Podatki iz OPN za parcelo št. 713/6, k. o. 475 Gradišča: - Enota urejanja prostora (EUP): HC02 - Podrobnejša namenska raba (PNRP): - Av – površine razpršene poselitve - K2 – druga kmetijska zemljišča - Površina parcele: 4093,0 m² (vir: GURS) - Boniteta zemljišča: 33 Del stavbnega zemljišča površin razpršene poselitve sega še na parc. št. 713/5, k.o. Gradišča. - (vir: elaborat str. 6) Območje lokacijske preveritve je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) pozidano in sorodno zemljišče (3000), trajni travnik (1300), neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), vinograd (1211) in travniški sadovnjak (1222). V širši okolici je dejanska raba: trajni travniki, vinograd, gozd, travniški sadovnjaki, drevesa in grmičevje ter pozidano in sorodno zemljišče. Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba pozidano zemljišče (3000) in v minimalnem delu trajni travnik (1300). (vir: Elaborat str. 19)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	☒	☐	☐
opombe: Izvorno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 33. Predvideno je povečanje za 36,61 m ² , kar je 10,07% izvirne površine stavbnega zemljišča. Območje stavbnega zemljišča se poveča za 20% stavbnega zemljišča na parceli št. 713/6 k.o. 461 Gradišča, ki ima površino 183,00 m ² . To zemljišče je v lasti investitorja. Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del sta parceli št. 713/5 in 713/6; obe k.o. 461 Gradišča. Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 363,56 m ² . (vir: Elaborat str. 12)			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	☒	☐	☐

opombe: Predvideno je povečanje za 36,61 m ² , kar je 10,07 % izvirne površine stavbnega zemljišča.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki z OPN še niso vključene v veljavni OPN.	☒	☐	☐
opombe: Na območju ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	☒	☐	☐
opombe: Nova določitev stavbnega zemljišča tako ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – vinogradništva. 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. Nov objekt 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. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 16,17)			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	☐	☐
opombe: Obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena, obstoječi objekt ima urejeno priključevanje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Obstoječ objekt ima urejeno priključevanje na javno cesto. (vir: Elaborat – tekstualni del str. 18)			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	☐	☐
opombe: 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 (vir: Elaborat- tekstualni del str. 20)			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	☒	☐	☐
opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, zunaj območij varstva kulturne dediščine ter poplavno ogroženih območij. Območje lokacijske preveritve sega v območje Nature 2000 (SI3000117 - Haloze – vinorodne (SCI)), vendar glede na naravo in majhen obseg načrtovanega posega ni pričakovati pomembnih vplivov na varstvene cilje območja. Območje se nahaja na zavarovanem območju narave: ekološko pomembnih območjih, ki niso tudi posebna varstvena območja, so vsi posegi in dejavnosti možni, načrtuje pa se jih tako, da se v čim večji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih ali živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij in omogoča ponovno povezanost, če bi bila le-ta z načrtovanim posegom ali dejavnostjo prekinjena. Predviden poseg ne prekinja povezanosti habitatov populacij. Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov. (vir: Elaborat- tekstualni del str. 20)			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	☒	☐	☐
opombe:			

Območje lokacijske preveritve upošteva fizične lastnosti zemljišč na obravnavanem območju, in sicer se posega: – 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 sleme oz. greben griča, v zaledje obstoječe vinske kleti. 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.(vir: Elaborat- tekstualni del str. 15)
--

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	☒	☐	☐
opombe: 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 (območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novejšimi vinogradniškimi objekti ter manjšimi slemenskimi kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi (vinotoči, turistične kmetije), starimi viničarskimi domačijami in manjšim številom objektov obstoječih spremljajočih dejavnosti). <i>Obravnavana lokacijska preveritev ureja umestitev vinogradniškega objekta na območju slemenske poselitve. – skladnost z 29. členom OPN</i> (vir: Elaborat-tekstualni, del str. 16)			
Skladnost z izvedbenim delom	☒	☐	☐

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.

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).

Na PNRP A v EUP HC02 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 vinskih kleti (12713 – Stavbe za skladiščenje pridelka)

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.

Površine z oznako Av so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene gradnji vinogradniških objektov (z ali brez dopolnilnih bivalnih prostorov za občasno bivanje) za potrebe obdelave vinogradov, sadovnjakov ali drugih nasadov.

Priloga 1: 12713 – Stavbe za skladiščenje pridelka (za lastne potrebe)

86. člen: Zidanica (stavba za spravilo pridelka, če je stavba namenjena za opravljanje kmetijske dejavnosti in le za občasno prebivanje kmeta) do vključno 70 m².

V EUP HC02, kjer je na namenski rabi Av dopustna gradnja vinogradniških objektov, je pred izdajo dovoljenja za poseg v prostor potrebno preveriti izpolnjevanje pogojev za gradnjo zidanice v okviru vinograda ali drugega trajnega nasada na

kmetijskih zemljiščih v lasti investitorja (30 arov nasada na najboljših kmetijskih zemljiščih K1 in 5 arov nasada na drugih kmetijskih zemljiščih K2).

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 zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).

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.

V kolikor je za območje značilen vzorec lege objektov s postavitvijo krajše stranice objekta na obcestno gradbeno linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

Predvidena je lega objekta pravokotno na prometnico in plastnice, kot je to značilno vinogradniške objekte na tem območju. Objekt bo od parcelne meje odmaknjen manj kot 4 m, za kar mora investitor pridobiti soglasje sosedu kot je to določeno v Odloku. Kljub manjšemu odmiku bodo zagotovljene varne poti, intervencijski dostop in sanitarno tehnični pogoji.

Za vinogradniški objekt je na vrhu vzpetine dopustna naslednja pripadajoča velikost parcel za gradnjo: 100 m².

Velikost gradbene parcele po lokacijski preveritvi bo 219,69 m².

Uredila se bo vinska klet v velikosti do 70 m², del objekta, namenjen občasnemu bivanju bo manjši 50 m². Vinska klet bo imela etažnost K+P, brez kolenčnega zidu.

Objekt bo oblikovan tradicionalno z dvokapno streho z naklonom 35° do 45°; s slemenom vzporednim daljši stranici, razmerje stranic bo 1 : 1,6.

Ureditev okolice bo izvedena v skladu z določili Odloka. Parkirno mesto je zagotovljeno na gradbeni parceli.

Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitev iz Odloka in navodila geomehanika. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje. Pri gradnji vinogradniškega objekta se konfiguracija terena na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Temelji se bodo vkopali v osnovno hribino.

Faktor zazidanosti bo 0,18.

Z lokacijsko preveritvijo bodo zagotovljeni pogoji za gradnjo novega objekta, uporabo in vzdrževanje objekta, upoštevan bo krajevno značilen vzorec parcelacije, naravne razmere, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost zagotavljanja dostopa do obravnavanega območja lokacijske preveritve.

Manjše povečanje stavbnega zemljišča je smiselno, saj se z njim racionalizira in smiselno zaokroži posamična poselitve in omogoči racionalna umestitev vinogradniškega objekta ter ureditev ustreznih pripadajočih površin.

Navodila za gradnjo, povzeta iz Geotehničnega mnenja, geo/mn 172/2026, Božidar Janžekovič s.p., september 2026:

Temeljenje:

Temeljenje objekta se predvidi na temeljni AB plošči, ki bo izvedena in vkopana v kompaktno kamninsko - laporno osnovo.

Temeljenje bo izvedeno na temeljni plošči, ki bo vkopana v kompaktno hribinsko osnovo, globine D > 0,4 m.

Ocena ogroženosti:

Glede na konfiguracijo terena in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti in plazljivosti.

Vodoprepustnost in ponikanje:

Padavinske vode s strehe se bodo preko peskolovcev odvajale v zbiralnik vode (cca 2,5 m³) za kasnejšo uporabo, kot je zalivanje zelenice in vrta. Iz zadrževalnika se naj omogoči prelivanje morebitnega viška vod, v primeru močnejšega deževja, na zahodni strani obravnavane lokacije, kjer se uredi razpršeno razlivanje po zemljišču investitorja. Čiste vode iz

MKČN se odvede v ponikanje s plitvimi drenažami, ki se izvedejo v obliki infiltracijskih jarkov s perforiranimi dovodnimi cevmi tako, da odtok vodimo pod površje, kjer so cevi obdane s čistim gramozom, ki omogoča delno zadrževanje in postopno ponikanje v globino, skladno s standardom DWA-A 138E. Predvideno odvodnjavanje ne bo imelo vpliva na sosednje objekte in zemljišča in ne bo povzročilo dodatne erozije in plazljive ogroženosti.

Zaključek:

V času zemeljskih del naj se obvezno vrši geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za 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.

(vir: Elaborat-tekstualni del, str. 23-26)

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 okolje 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 okolje 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. K Elaboratu lokacijske preveritve je priloženo Geotehnično mnenje, št. geo/mn 172/2026, Božidar Janžekovič s.p., september 2026.