

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA
STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL
ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6;
K.O. 461 GRADIŠČA**

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

Številka elaborata: 25-LP-18

Kraj in datum izdelave: Ptuj, september 2026, dopolnitev oktober 2026



PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O.
461 GRADIŠČA**

Pripravljavec prostorskega akta:

OBČINA CIRKULANE

Cirkulane 58
2282 Cirkulane

Izdelovalec elaborata:

Umarh d. o. o.

Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

Žig:

Podpis

UMARH
PTUJ, d.o.o.

Pooblaščená prostorska
načrtovalka (PPN):

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1715

Žig:

Podpis





UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Odgovorna prostorska načrtovalka:

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

Ostali sodelavci:

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.

Petra Jamnik, gr. teh.



KAZALO VSEBINE**1. Utemeljitev lokacijske preveritve**

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

2. Podrobna utemeljitev lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve
- 2.2 Grafični izsek območja
- 2.3 Območja varovanj in omejitev
- 2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve
- 2.5 Utemeljitev izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb 135. in 32. člena ZUreP-3

3. Grafični del

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

4. Priloge

1. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Identifikacijska številka oz. naziv LP: ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O. 461 GRADIŠČA

Povezani prostorski akti:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/14) – **ID 445** – v nadaljevanju Odlok

Odlok spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane – prve spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/20) – **ID 1031**

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cirkulane - druge spremembe in dopolnitve (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/23) – **ID 1862**

Sklep o tehnični posodobitvi grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Cirkulane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/26) – **ID 6611**

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina: 461 Gradišča
Parcelna številka: 713/6

1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Cirkulane (<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=cirkulane>)
- Prostorski informacijski sistem (PIS): <https://pis.eprstor.gov.si/pis>
- GURS, Portal eprostora: <https://www.e-prostor.gov.si/>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Cirkulane
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN Občine Cirkulane – vir: Občina Cirkulane

- Atlas voda, DRSV
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

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

- Geotehnično mnenje, št. projekta: geo/mn – 172/2026, izdelovalec Božidar Janžekovič s.p., Kersnikova ulica 4, 2250 Ptuj; izdelano september 2026 – v nadaljevanju: geotehnično mnenje

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

Namen lokacijske preveritve je povečanje stavbnega zemljišča zaradi ohranjanja posamične poselitve, na parceli št. 713/6; k.o. 461 Gradišča.

2. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje se nahaja v EUP HC02

- 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

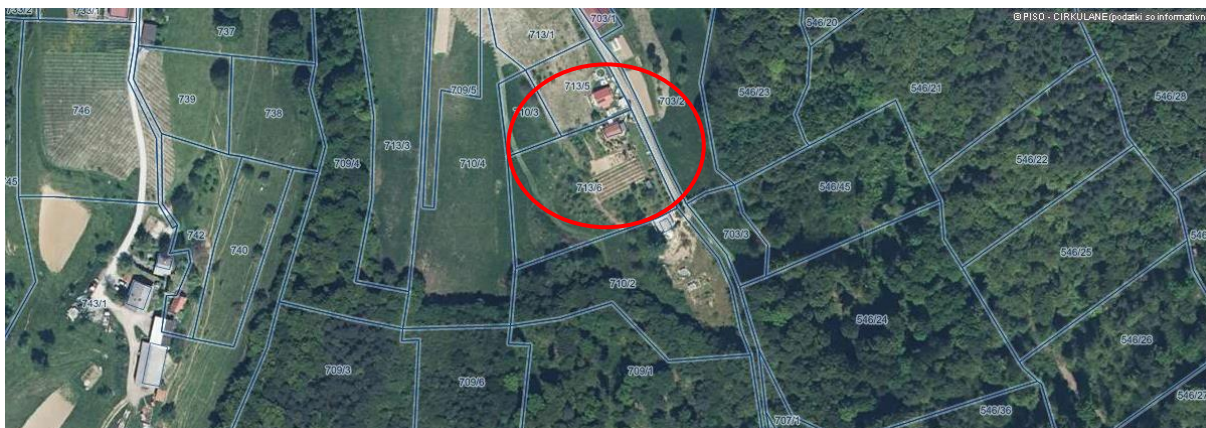
Podatki o zemljiščih, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve:

Podatki iz OPN za parcelo št. 713/6, k. o. 461 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.

2.2 Grafični izsek območja



Prikaz območja (vir: PISO Občina Cirkulane)



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

Parcela št. 713/6 k.o. 461 Gradišča je delno zazidljiva, z oznako namenske rabe Av – površine razpršene poselitve in delno drugo kmetijsko zemljišče K2 v EUP HC02.



Pogled iz jugovzhodne smeri na obstoječo vinsko klet



Pogled iz jugozahodne smeri na obstoječo vinsko klet

2.3 Območja varovanj in omejitev

Varovanje narave

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

Kulturna dediščina

Obravnavana lokacija se nahaja izven območij varovane kulturne dediščine.

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

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

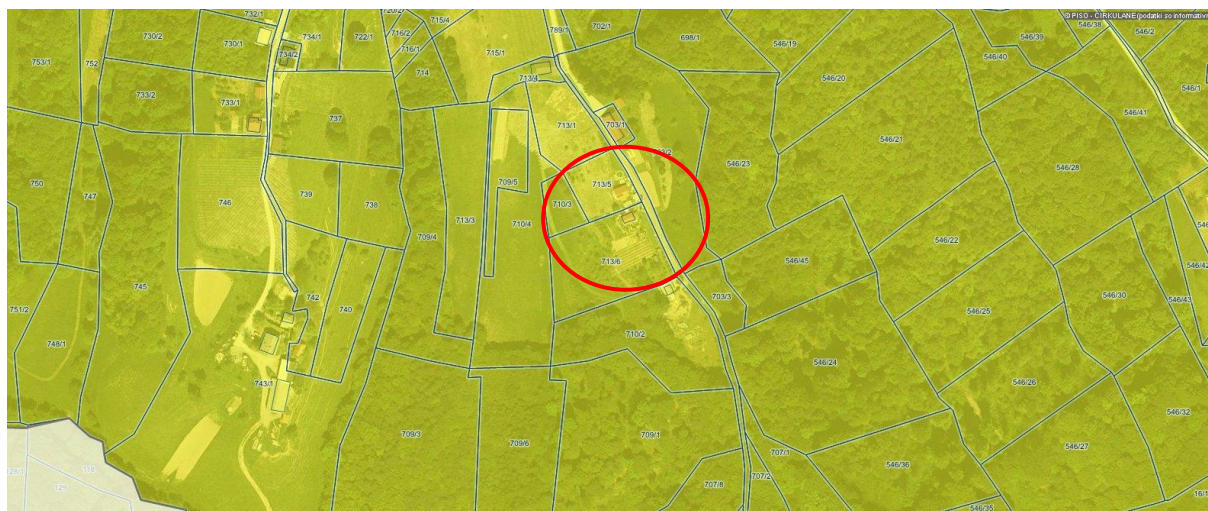
Tip območja: **ZELO POMEMBNA OBMOČJA**

Podtip območja: izmenjava ožjih izravnjav in zaplat

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

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

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



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

Poplavna varnost

Obravnavana lokacija se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

Erozijsko območje

Obravnavana lokacija se nahaja znotraj erozijsko ogroženih območij – zahtevni zaščitni ukrepi. Iz geotehničnega mnenja izhaja, da v času ogleda geologi niso opazili večjih erozijskih žarišč. Ocenjuje se, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor ne bodo povečali.



Ogrožena območja

Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1

- Opozorilno območje - strogo varovanje
- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

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

Plazljivost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju zanemarljive do zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov. V geotehničnem mnenju se ocenjuje, da glede na vkopanost objekta v greben griča, globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena, ter konfiguracijo terena na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost eventualnega plazanja zemeljskih mas.



Plazljiva območja NUV1

- Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov
- Velika verjetnost pojavljanja plazov
- Srednja verjetnost pojavljanja plazov
- Majhna verjetnost pojavljanja plazov
- Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov

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

Vodovarstveno območje

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

2.4 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investitor želi za namen izvajanja novogradnje (širitev obstoječe dejavnosti – vinogradništva) prilagoditi in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnega zemljišča za posamično poselitve. Investitor namerava gradnjo izvesti na parceli št. 713/6; vse k.o. 461 Gradišča.

Trenutno obstoječe območje stavbnega zemljišča ne omogoča dozidave vinske kleti na parceli št. 713/6-del, saj na območju ni dovolj razpoložljivih prostih površin, zato je potrebno manjše povečanje območja stavbnih zemljišč.

Izvirno določeno stavbno zemljišče se s predmetno lokacijsko preveritvijo poveča. Povečanje stavbnega zemljišča je na parcelah z boniteto 33. Predvideno je povečanje za 36,61 m², 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 m². To zemljišče je v lasti investitorja.

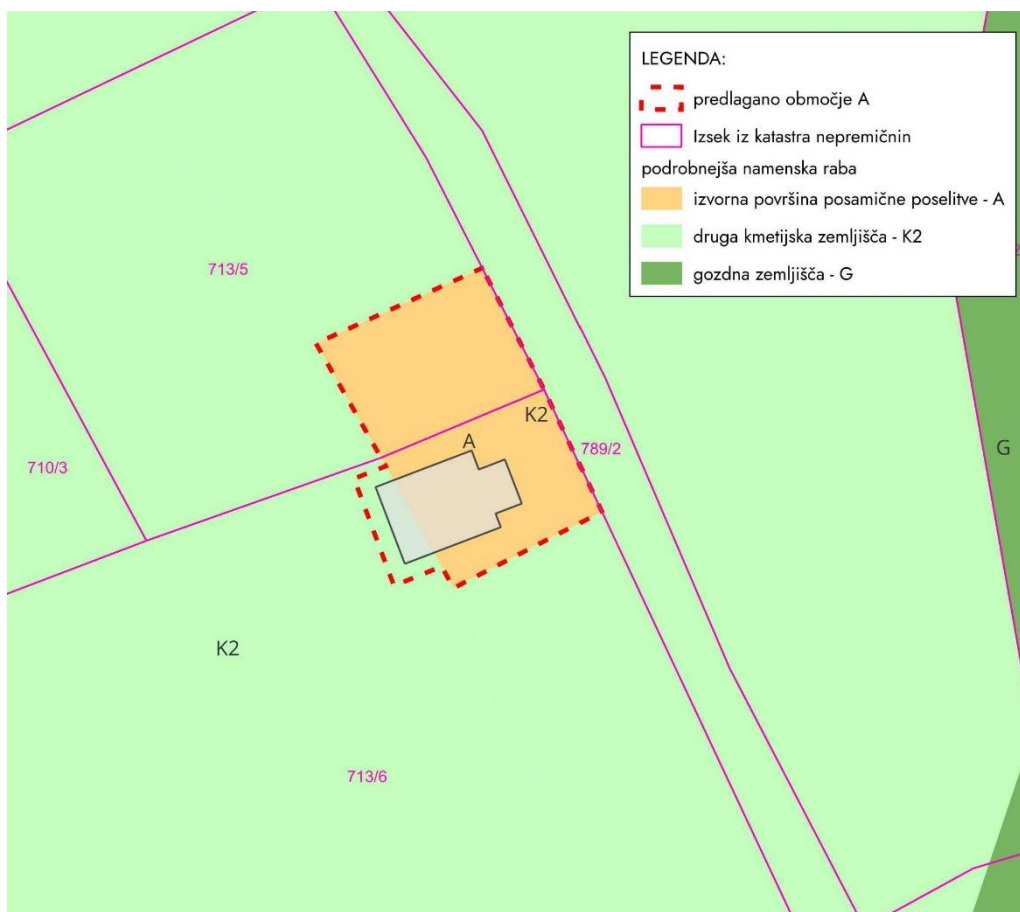
Povečanje se v celoti izvede na jugozahodu zahodu območja obstoječega stavbnega zemljišča (glej grafični del. List št. 3 – prikaz sprememb območja posamične poselitve).



Prikaz območja posamične poselitve in obstoječih objektov na podlagi DOF

Za območje lokacijske preveritve kot izvirno območje velja celotna površina enote posamične poselitve, katere del sta parceli št. 713/5 in 713/6; obe k.o. 461 Gradišča.

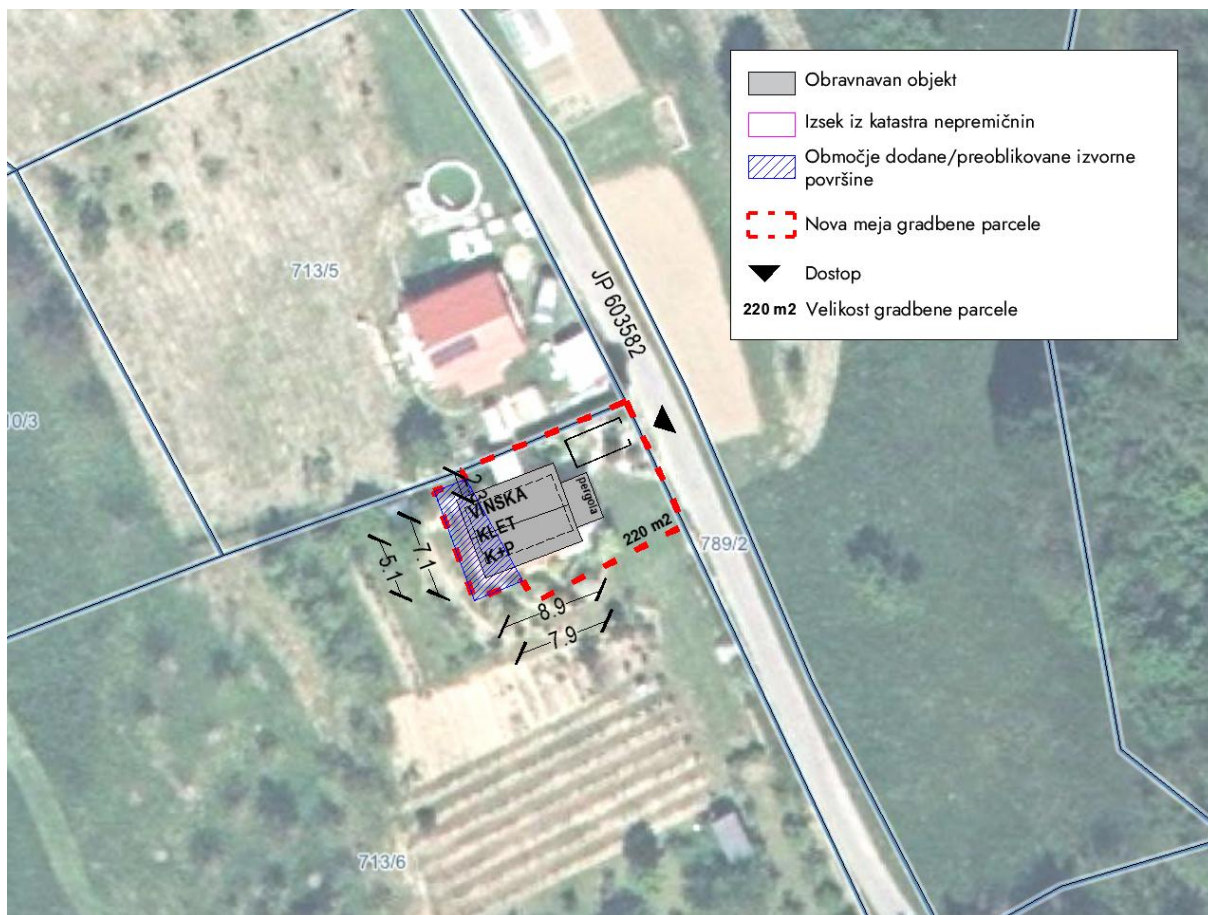
Velikost izvirnega območja stavbnega zemljišča znaša 363,56 m².



Prikaz določitve stavbnega zemljišča – obstoječe in predlagano območje A

	Površina	Parcele
Obstoječe stavbno zemljišče	363,56 m ²	713/5-del, 713/6-del
Preoblikovanje/izvzem stavbnega zemljišča	/	/
Preoblikovanje/dodano stavbno zemljišče	/	/
Povečanje stavbnega zemljišča	36,61 m ² (10,07 % celotnega stavbnega zemljišča oz. 20,00 % stavbnega zemljišča na parceli št. 713/6)	713/6-del
Predlagano območje stavbnega zemljišča po LP	400,17 m ²	713/5-del, 713/6-del

Tabela: Prikaz podatkov o obstoječem in predlaganem obsegu stavbnega zemljišča



Grafični prikaz načrtovanih gradbenih parcel po preoblikovanju stavbnega zemljišča, prikaz lege objekta, in prikaz dostopa

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

Širitev stavbnega zemljišča in dozidava je predvidena na zemljiščih enake bonitete (33), kot je na izvornem območju lokacijske preveritve. Umeščanje na zemljišča nekmetske 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.

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

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

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

OPIS SKLADNOSTI S 135. ČLENOM ZUreP-3

PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN opredeljena kot posamična poselitev.	PNRP na območju lokacijske preveritve je v OPN Občine Cirkulane opredeljena kot Av – Površina razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se v navezavi na 280. člen ZUreP-2 tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot posamična poselitve.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 36,61 m ² , kar je 10,07% izvirnega obsega.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Stavbno zemljišče posamične poselitve se poveča za 36,61 m ² .
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve.	Za izvirno območje in območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, še ni bilo potrjene lokacijske preveritve.
Upošteva se fizične lastnosti zemljišča.	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.
Upošteva se pravne režime in varstvene omejitve, ki veljajo na območju.	Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območij varstvenih režimov EPO in Natura 2000, nahaja pa se zunaj varovalnih gozdov, kulturne dediščine, vodovarstvenih območij ter poplavno ogroženih območij. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

	Nahaja se na erozijskem in plazljivem območju, zato se izvede geomehanske raziskave ter se izsledke in navodila iz geomehanskega poročila upošteva pri nadaljnjih posegih.
--	--

OPIS SKLADNOSTI Z 32. ČLENOM ZUreP-3

32. člen ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve) v 2. točki določa pogoje preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve:

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

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

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

1 Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti		
Predvidena je širitev obstoječih dejavnosti	Investitor namerava ureditvi vinsko klet za potrebe vinogradništva.	
Predvidena gradnja je v OPN dopustna na območju PNRP A	Predvidena dejavnost na območju je vinogradništva. 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.	

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

Naselje po RPE	Gradišča so majhno razloženo naselje v Občina Cirkulane v pokrajini Haloze. Ležijo na nadmorski višini 308,1 m in obsegajo 4,78 km ² 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 na območju lokacijske preveritve	EUP HC02 (Haloze – slemenska poselitev Gradišča, zahod) Podenota urejanja prostora ni opredeljena.
Ohranjanje območij razpršene poselitve po OPN (29. člen Odloka)	V območjih slemenske poselitve v vinogradniških območjih bo občina usmerjala razvoj v ohranjanje in varovanje razpršene poselitve kot pojava, s katerim se ohranja poselitev območja, ki prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine, načrtovanje novih posegov pa omogočala le v primeru, ko se bodo z njim ohranjale prepoznavne značilnosti prostora (območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novjšimi 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>
Dopustne dejavnosti in objekti (Priloga 1)	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>
Velikost in organizacija gradbene parcele (43. člen Odloka)	Upošteva se splošne izvedbene pogoje Odloka glede parcelacije, gabaritov objekta in odmikov od parcelnih mej.

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 boljšo 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.

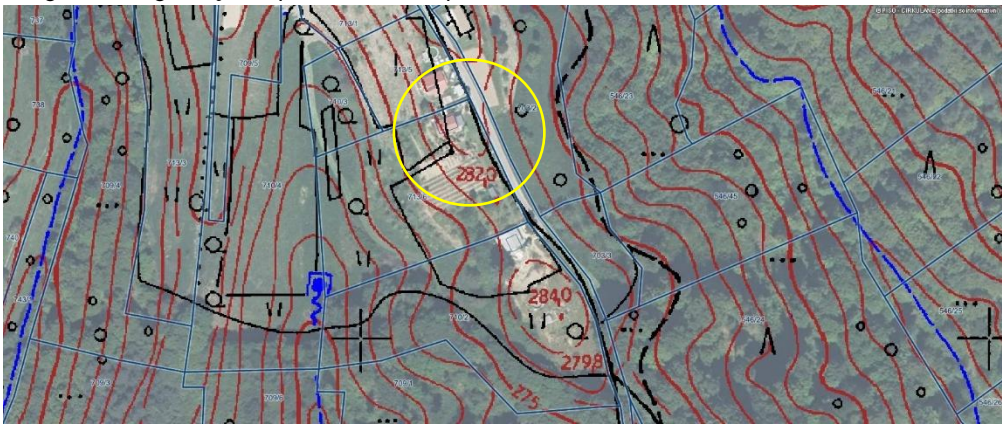
3 Obstoječa posamična poselitve je ustrezno komunalno opremljena

Obstoječa komunalna opremljenost	Območje, ki je predmet lokacijske preveritve, je ustrezno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti na območju imajo urejen priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, komunikacije, elektro omrežje). Katastrska občina: 461 GRADIŠČA Številka stavbe: 511 Status stavbe: Katastrski vpis po ZKN Bruto tlorisna površina: 55,3 m² Število etaž: 2 Etaža, ki je pritličje: 2 Število stanovanj v stavbi: 1 Število poslovnih prostorov v stavbi: / Tip položaja stavbe: samostoječa stavba Najnižja višinska kota stavbe: 281,1 m Najvišja višinska kota stavbe: 287,5 m Karakteristična višina stavbe: 283,5 m Leto izgradnje stavbe: 2019 Material nosilne konstrukcije: opeka Leto obnove fasade: / Leto obnove strehe: / Priključek na električno omrežje: Da Priključek na vodovodno omrežje: Da Priključek na kanalizacijo: Ne (vir: E-prostor: Portal Prostor Geodetske uprave RS)
Komunalna	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	Elektro omrežje ni evidentirano, vendar je objekt priključen elektroenergetsko omrežje, kar je razvidno iz podatkov GURS.
Dostop	Do območja poteka obstoječ priključek na javno pot Gradišča mimo hišne številke 4 (šifra odseka 603582).  Prikaz obstoječega priključka (rdeča črta) na lokalno cesto (vir: PISO Občina Cirkulane)
Padavinske vode (53. člen Odloka)	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. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo je padavinske vode, ki niso zajete v zbiralnike ali v zadrževalnike padavinske vode, potrebno prioriteto ponikati na lastni

	parceli. Ponikovalnice morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin parcele za gradnjo. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazljivo ogroženi brežini, je potrebno predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih odprtih odvodnih kanalih. <i>Ponikanje padavinskih vod bo urejeno skladno z navodili geomehanika.</i>
--	--

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.

4 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.
Pazljivost	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 medzrnsko 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.
Relief	Območje lokacijske preveritve se nahaja na slemenu griča. Predvidena je umestitev vinogradniškega objekta pravokotno na plastnice.  <i>Topografska karta za obravnavano območje (vir: PISO Občina Cirkulane)</i>

Dejanska raba zemljišč	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.
	
	Karta s prikazom dejanske rabe zemljišča (vir: PISO Občina Cirkulane)
	Na območju dodane izvirne površine in širitve posamične poselitve je dejanska raba pozidano zemljišče (3000) in v minimalnem delu trajni travnik (1300).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča mora v skladu z 135. členom ZUreP-3 upoštevati fizične lastnosti zemljišča, kar pomeni, da se načrtovana ureditev ne načrtuje na zemljiščih, kjer le-ta zaradi fizičnih lastnosti zemljišča ne bi bila izvedljiva oz. neprimerna za umestitev predvidene dejavnosti (naklon, plazovitost, ...). Fizične lastnosti zemljišča so upoštevane na način, da se zaradi obstoječe pozidave in komunikacijskih poti omogoči gradnja ureditev vinogradniškega objekta.

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

Vpliv na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi (smrad, vibracije ipd.). Ne načrtuje se drugih posegov, ki bi lahko kumulativno vplivali na poslabšanje stanja v neposredni okolici ali širše.
Presoja vplivov na okolje	Z ureditvijo se načrtuje poseg, za katerega po veljavni okoljski zakonodaji ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.
Vpliv na posamično poselitev	Predviden poseg dopolnjuje in zaokrožuje obstoječo pozidavo, ne spreminja namembnosti območja in je skladen s pogoji glede dopustnih objektov in dejavnosti v veljavnem prostorskem aktu občine.
Območja varstva in omejitve	Načrtovan poseg se nahaja izven območij varovanih gozdov in izven večjih kompleksov kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom. Obravnavano območje se nahaja v ekološko pomembnem območju (ohranjanje narave) in v območju Nature 2000. Vpliv posega z vidika vpliva na območja varstva in zavarovana območja je zanemarljiv.
Dejanska raba	Dejanska raba na območju je pozidano in sorodno zemljišče, kar pomeni da gradnja novega objekta ne bo vplivala na spremembo dejanske rabe zemljišč.
Naravni viri	Predviden poseg ne bo vplival na zmanjšanje regenerativne sposobnosti naravnih virov na obravnavanem območju.

Podtalnica	Podtalne vode niso registrirane in se pojavljajo v globini nad 20 m.
Čezmejni vplivi	Predviden poseg ne bo imel čezmejnih vplivov oziroma bodo tudi vplivi na bližnjo okolico zanemarljivi v primerjavi z obstoječim stanjem.
Vpliv posegov na okolje in obstoječo poselitve	Z minimalnim povečanjem stavbnega zemljišča posamične poselitve bo vpliv posega na okolje in obstoječo poselitve zanemarljiv.

S predvidenim manjšim povečanjem obstoječega območja posamične poselitve in predvideno ureditvijo se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal, saj predvideni poseg ne bo povzročal bistvenih emisij strupenih plinov, elektromagnetnega sevanja, povečanja hrupa, zastrupitve tal ali vode, ipd.

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

Varstveni režimi	Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varovalnih gozdov, zunaj območij varstva kulturne dediščine ter poplavno ogroženih območij.
Zavarovana območja narave	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.
Erozijska in plazljiva območja	Ker se območje LP nahaja na erozijsko ogroženem območju (zahtevni zaščitni ukrepi) in na območju velike nevarnosti pojavljanja plazov, se upošteva predpisane ukrepe in priporočila geomehanika iz geomehanskega poročila.
Območje DPN	Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Nova ureditev in predvideni posegi ne bodo ogrožali kakovosti naravnih virov ali oteževali dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin), ne bodo ogrozili naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine, imeli škodljivih vplivov na okolje ali povzročili vidnega razvrednotenja prostora.

Pri določanju oblike in velikosti novega območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi so se upoštevale tako fizične lastnosti zemljišča (naklon, dostop, plazljivost in erozija, relief, ipd.), kakor tudi pravni režimi na območju lokacijske preveritve.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKO IZVEDBENIMI POGOJI OPN OBČINE CIRKULANE

Vrste posegov v prostor (41. člen)	V EUP je v skladu z namensko rabo prostora dopustna gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta , dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta).
Vrste dopustnih gradenj na stavbnih zemljiščih (86. člen)	Na PNRP A v EUP 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)
Dopustne dejavnosti (86. člen)	Na površinah razpršene poselitve so dopustne dejavnosti, ki omogočajo delovanje kmetij in bivanja, razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in umestitev spremljajočih dejavnosti, ki so potrebne za delno samooskrbno funkcijo razpršene poselitve. 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.
Dopustni objekti (Priloga 1, 86. člen)	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 m ² 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).
Lega objektov in odmiki (42. člen)	Umestitev novih objektov v prostor pri vseh vrstah novogradenj mora upoštevati obstoječe stanje v prostoru, z obstoječo zasnovo prostora in lego obstoječih legalnih objektov v prostoru. Na terenih z nagibom morajo biti daljše stranice objektov vzporedne s plastnicami terena. V kolikor zasnova prostora in lega objektov ne opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (kot so gradnja na posestno mejo ali tipološki vzorec z odmiki, ki so krajši od 4 m, in je temu prilagojena parcelacija gradbenih parcel), morajo biti nove stavbe (nad in pod terenom) odmaknjene najmanj 4 m od posestne meje sosednjega lastnika. Kot oddaljenost od posestne meje je opredeljena najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko stavbe (na primer najkrajša razdalja med mejo sosednjega 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.
Parcelacija stavbnih zemljišč (43. člen)	Velikost in oblika stavbne parcele morata zagotavljati: 1. možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, če so dopustni v EUP, 2. kadar investitor ob osnovnem objektu načrtuje dodatne dejavnosti, morata velikost in oblika parcele zagotavljati izvajanje dodatnih dejavnosti, dopustnih v EUP, 3. ureditve manipulativnih, parkirnih in zelenih površin, ki so potrebne za nemoteno obratovanje dopustne dejavnosti, 4. predpisane intervencijske dostope in površine za postavitve in posredovanje intervencijskih vozil, 5. potrebne odmike za preprečitev širjenja požara ali porušitve objektov na sosednje objekte. 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.
Velikost objektov (44. člen, 86. člen)	Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli je odvisna od namena stavbe oziroma objekta, velikosti parcele, pogojev o legi in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe: - kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar ne manj kot 10 cm nad terenom, najvišja dopustna pa je kota pritličja 1,40 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu), - na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti (to je stena na višjem nivoju terena) v celoti vkopana v teren, prednja stena kleti (to je stena na nižjem nivoju terena) pa v odvisnosti od strmine terena čim bolj vkopana v teren – pri zelo strmem terenu je dopustna postavitve prednje stene kleti objekta v celoti na teren, - najvišja dopustna etažnost vinogradniških objektov je K + P, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana na višjem delu zemljišča. Višina kolenčnega zidu vinogradniškega objekta je največ 40 cm. Kadar je višinska razlika terena, kjer stoji objekt, po dolžini ali širini objekta enaka ali večja višini kletne etaže, je nad kletno etažo dopustna samo gradnja pritličja, ni pa dopustna izvedba kolenčnega zidu.

	- dopustna tlorisna površina vinogradniških objektov (v EUP HC02-HC07 ob predhodno izpolnjenih pogojih glede površin intenzivnih trajnih nasadov) je največ 70 m², od tega bruto tlorisna površina za občasno bivanje največ 50 m², kletni del vinogradniškega objekta pa je za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka ipd.) nad 30 arov, dopustno povečati za 1 m², in sicer do največ 100 m² kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m², če je klet namenjena tržni pridelavi s spremljajočo pokušno in prodajo, pogoj pri povečanju kleti pa je, da je povečanje kleti vkopano v teren – viden je lahko le morebitni dodatni vstop v povečano klet. 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.
Oblikovanje objektov (45. člen, 86. člen)	Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati naslednje določbe: – vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljenosti in drugih oblikovalskih značilnostih prostora, – tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1,5 do 1:3, – oblika, nagib, kritina streh ter smeri slemen streh morajo biti prilagojeni splošni oziroma kakovostni podobi v EUP; dopustne so kritine, ki dajejo videz opečne kritine, – dopusten nagib strehe pri etažnosti (K) + P + (M) na ravninskem terenu ali pri enaki etažnosti na slemenih in terenih z nagibom je od 35° do 45°; – smer slemena strehe mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta in mora biti vzporedna s plastnicami terena razen, ko prevladujoč tradicionalni vzorec v EUP, naselju ali delu naselja določa drugačno usmeritev slemen, Podrobnejši pogoji, ki niso določeni v tem členu, so določeni v podrobnejših PIP-ih v posameznih EUP. Objekt bo oblikovan tradicionalno z dvokapno streho z naklonom 35° do 45°; s slemenom vzporednim daljši stranici, razmerje stranic bo 1 : 1,6.
Urejanje okolice objektov (46. člen)	Ureditve okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP, usklajenim z naravnimi danostmi terena (brez pretiranih izravnavanj terena – brez pretiranih nasipavanj terena ali brez pretiranih usekov v nagnjen teren).

	Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnava dela parcele, ki je potrebna za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnano (parkirna mesta, površine za pomožne objekte, dovozi). Zasaditev okolice objektov avtohtone poselitve v območju odprtega prostora Haloz v EUP HC01-HC07 je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav. Ureditev okolice bo izvedena v skladu z določili Odloka.
Površine za mirujoči promet (51. člen)	Za vinogradniške objekte je treba zagotoviti 1 PM / objekt. Parkirno mesto je zagotovljeno na gradbeni parceli.
Varstvo voda (66.člen)	Pri posegih na zemljišču se upošteva omejitve iz Odloka in navodila geomehanika. Za vsak poseg na plazljiva in erozijska območja je treba pridobiti vodno soglasje.
Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (76. člen)	V zemljišče ni dopustno posegati z ureditvami, ki bi povzročile gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so: 1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugimi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč, 2. posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, 3. izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča, 4. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta plazenje zemljišč. Objekti morajo biti protipotresno grajeni za 7. stopnjo 12-stopenjske lestvice EMS, to je evropske makroseizmične lestvice (kratica EMS - European Macroseismic Scale). Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objekta nanjo. Pri gradnji vinogradniškega objekta se konfiguracija terena na ožjem območju obravnavane lokacije ne bo spremenila. Temelji se bodo vkopali v osnovno hribino.
Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) (86. člen)	Pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo in v območjih vinogradniških objektov se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem. 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 $2,5 \text{ m}^3$) 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.



3. GRAFIČNI DEL

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

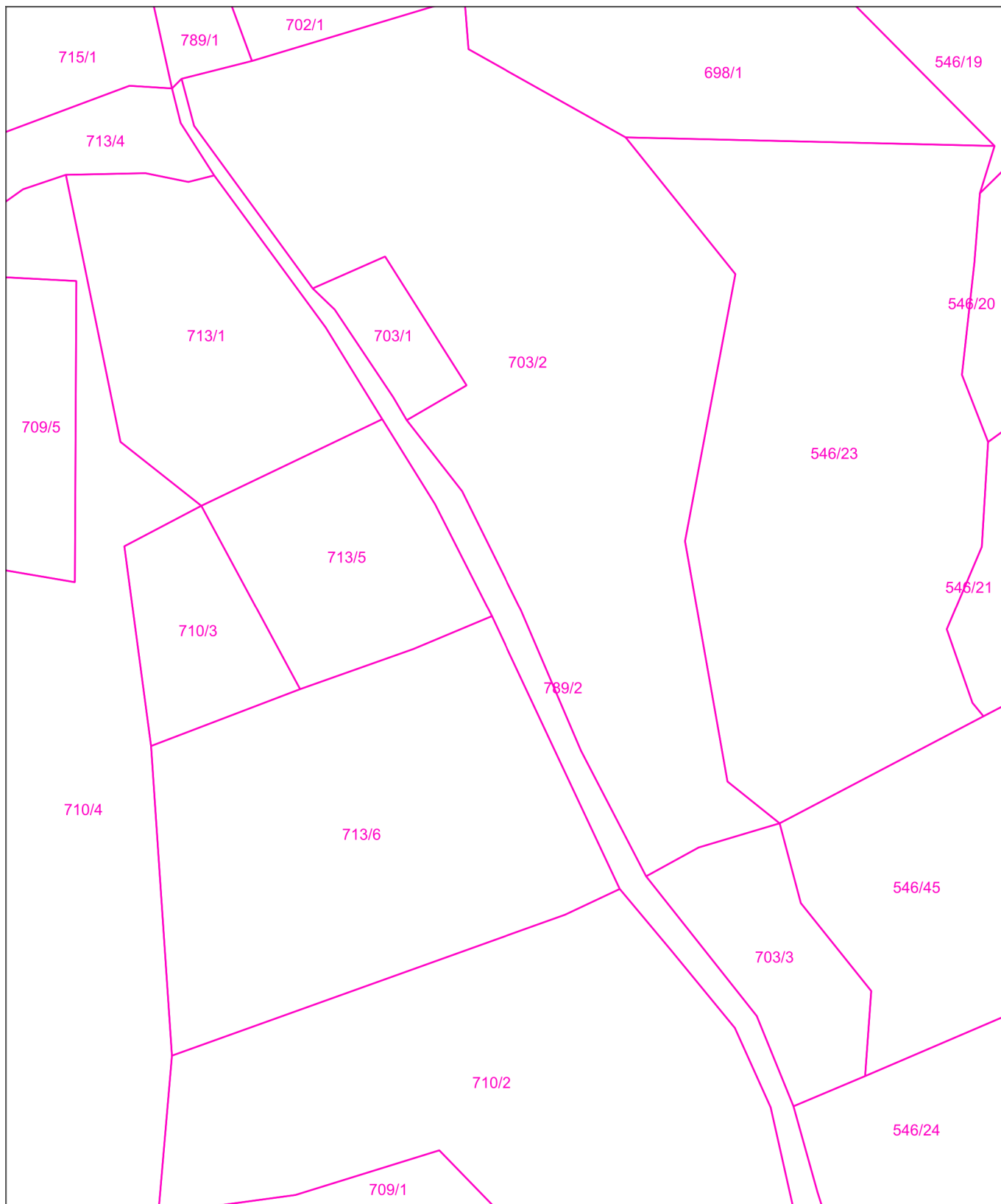




4. PRILOGE

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn 172/2026, Božidar Janžekovič s.p., september 2026:





LEGENDA:

 Izsek iz katastra nepremičnin



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O. 461 GRADIŠČA

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZSEKA IZ KATASTRA NEPREMIČNIN

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

26-LP-18

datum:

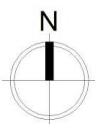
JULIJ 2026

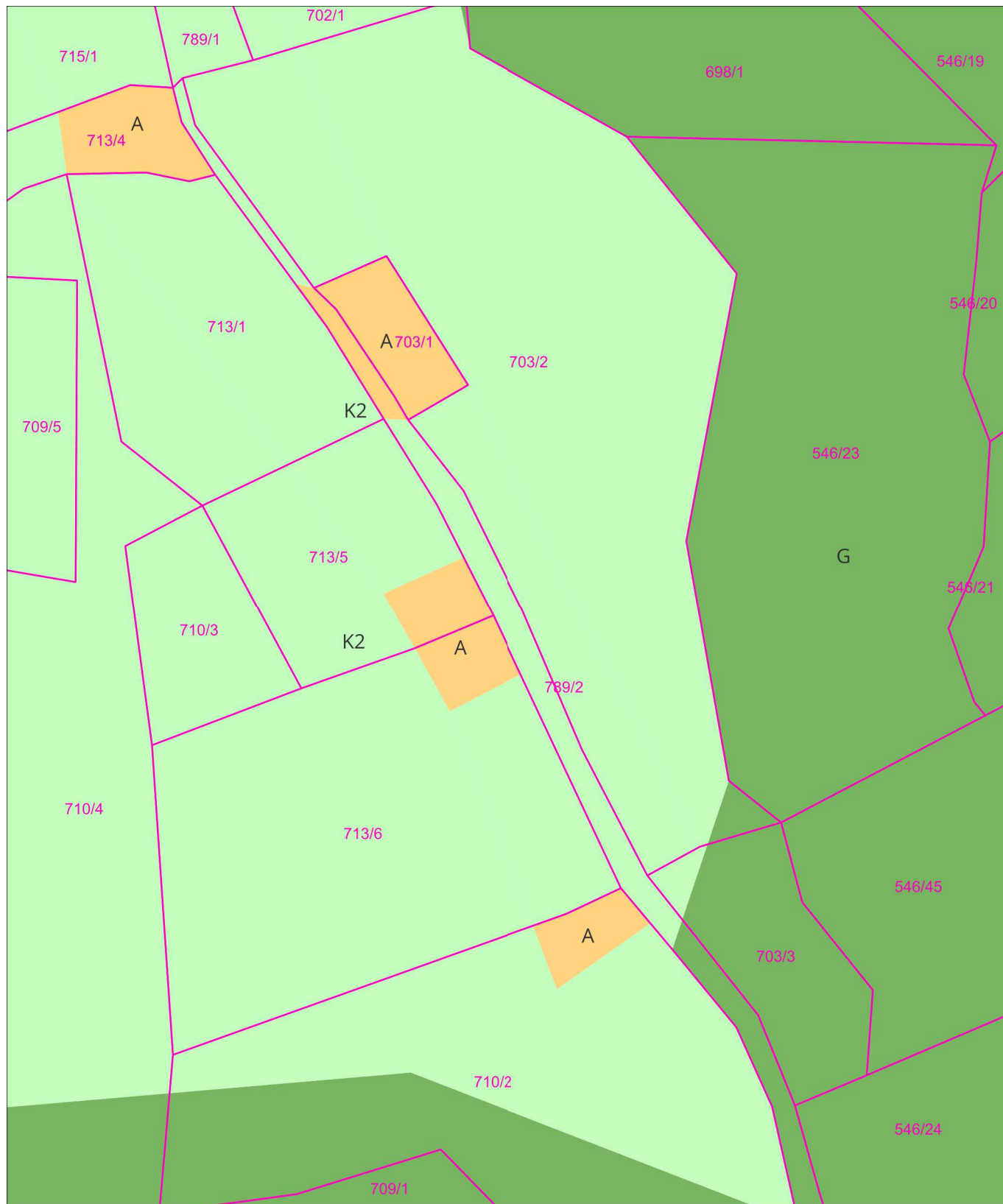
merilo:

1:1000

list:

1





LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- podrobnejša namenska raba
- izvorna površina posamične poselitve - A
- druga kmetijska zemljišča - K2
- gozdna zemljišča - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O. 461 GRADIŠČA

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

26-LP-18

datum:

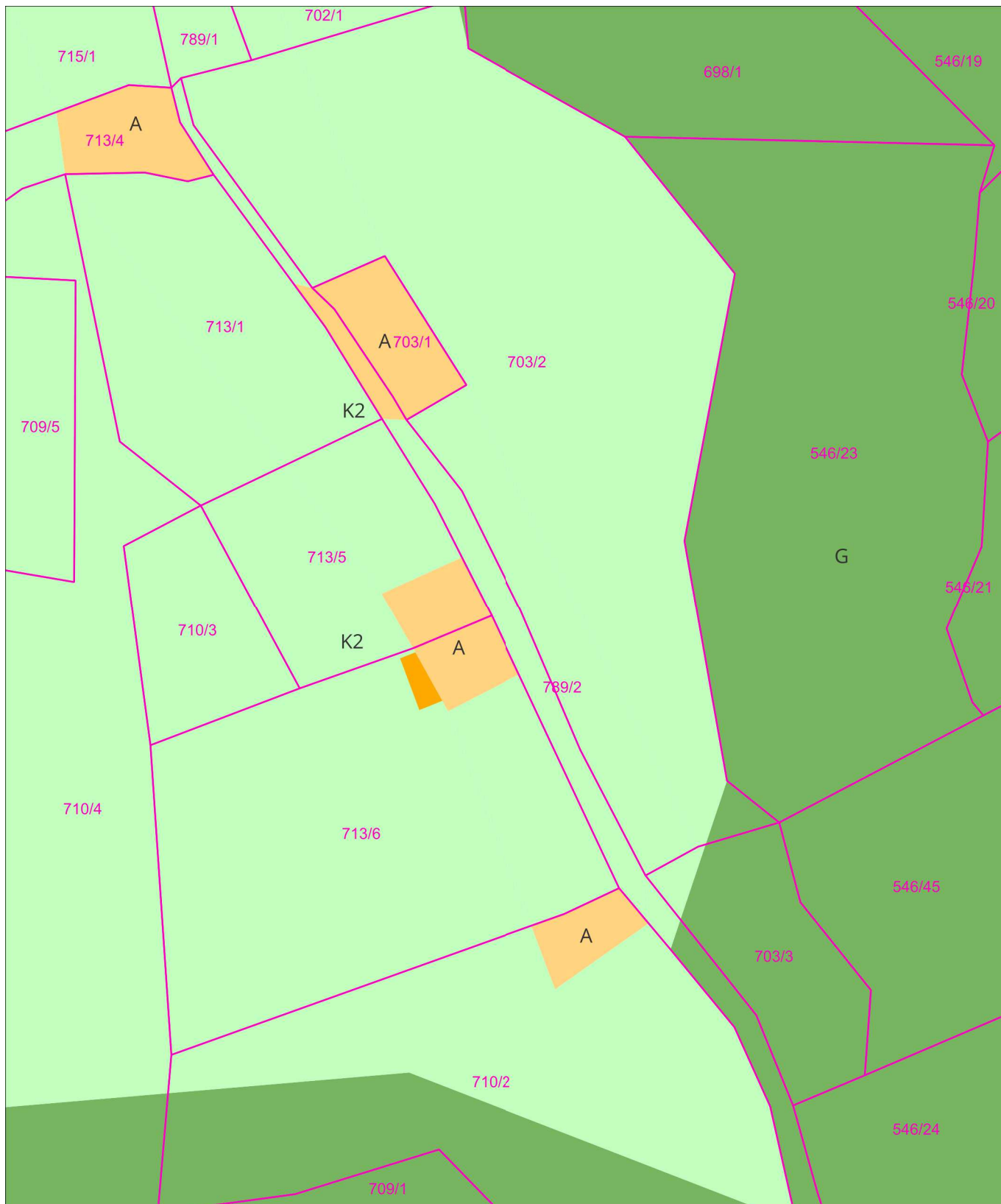
JULIJ 2026

merilo:

1:1000

list:

2



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- območje dodanega stavbnega zemljišča
- izvirna površina posamične poselitve - A
- druga kmetijska zemljišča - K2
- gozdna zemljišča - G



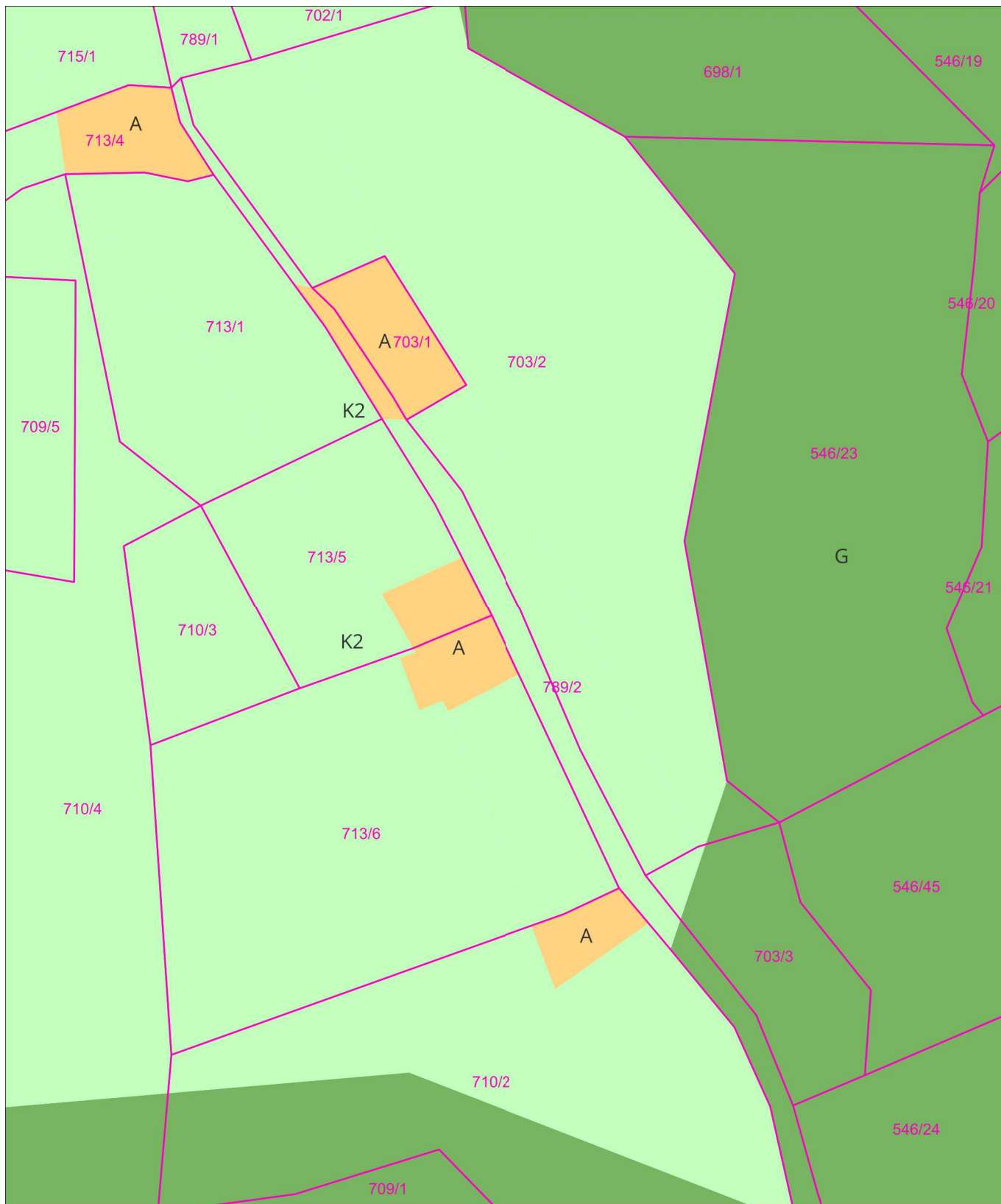
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O. 461 GRADIŠČA

projektivno podjetje:
Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:
PRIKAZ SPREMEMB OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

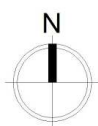
odgovorna prostorska načrtovalka:
URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:	datum:	merilo:	list:
26-LP-18	julij 2026	1:1000	3



LEGENDA:

- Izsek iz katastra nepremičnin
- podrobnejša namenska raba
- nova površina posamične poselitve - A
- druga kmetijska zemljišča - K2
- gozdna zemljišča - G



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA »HC02« ZA PARCELO ŠT. 713/6; K.O. 461 GRADIŠČA

projektivno podjetje:

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

risba:

PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

26-LP-18

datum:

JULIJ 2026

merilo:

1:1000

list:

4



4. PRILOGE

- Geotehnično mnenje, št. geo/mn 172/2026, Božidar Janžekovič s.p., september 2026:



GEOTEHNIČNO MNENJE

Investitor:



Objekt: VINSKA KLET in sprememba namenske rabe zemljišča
- parc. št. 713/6, k.o. Gradišča - 461

Številka: geo/mn – 172/2026

Datum: september 2026

Božidar Janžekovič, s.p.
PTUJ, Kersnikova ulica 4
Geomehanika, projektiranje,
gradbeni inženiring

VSEBINA

1. Uvod
2. Geološko geotehnične razmere
 - 2.1 Litostratigrafske razmere
 - 2.2 Seizmičnost
 - 2.3 Hidrogeološke razmere
3. Terenske preiskave
4. Sprememba namenske rabe zemljišča
5. Pogoji izvedbe temeljenja
 - 5.1 Povzetek predvidene ureditve
 - 5.2 Sestav tal
 - 5.3 Sistem in globina temeljenja
 - 5.4 Projektna nosilnost tal
 - 5.5 Usedki
6. Ocena ogroženosti terena
7. Odvodnjavanje
8. Zaključek

GEOTEHNIČNO MNENJE

o sestavi tal in sprememba namenske rabe zemljišča na območju
gradnje vinske kleti

1. Uvod

Po naročilu investitorja [REDACTED], smo izvedli geotehnično preverbo sestava temeljnih tal zaradi predvidene spremembe namenske rabe dela zemljišča s parc. št. 713/6, k.o. Gradišča – 461 v stavbno zemljišče in ugotovitve pogojev temeljenja novega objekta – vinske kleti, ter izvedli ogled terena ob obravnavani lokaciji zaradi preverbe erozijske in plazljive ogroženosti terena na zadevni lokaciji.

Geotehnično mnenje je izdelano na osnovi ogleda terena, izvedenimi geomehanskimi raziskavami na kraju samem, ter obdelave obstoječih podatkov o strukturi in mehansko fizikalnih lastnostih temeljnih tal, določenih s predhodnimi raziskavami tal na širšem območju ob obravnavani lokaciji.

2. Geološko geotehnične razmere

2.1 Litostratigrafske razmere

Pri določitvi geološkega opisa območja so upoštevani in uporabljeni podatki iz:

- osnovne geološke karte, list Maribor in Leibnitz, v merilu 1 : 100.000
- tolmač za list Maribor in Leibnitz L 33-56.

Obravnavano zemljišče leži na območju Haloz, ki jih gradijo trdi miocenski (M_2^1) sedimenti helvetijske stopnje. V geotektonskem smislu leži obravnavana lokacija na območju haloške antiklinale, ki je deformirana s številnimi prelomi.

V helvetijski stopnji miocena sestavljajo sedimentne plasti predvsem konglomerati, peščenjaki in peščeni laporji. V splošnem so helvetijski sedimenti dobro nosilni in stabilni. Na stiku z atmosfero pa hitro razpadejo in preidejo v frakcije zemljin slabših geofizikalnih karakteristik. Pokrov, ki prekriva omenjene sedimente, sestavljajo v glavnem peščeno glinaste zemljine.

Debelina preperinskega pokrova, v pobočjih nad miocenskimi sedimenti, je praviloma tanka. Površinski del tako oblikovanega polprostora je stabilnostno občutljiv na raznovrstne vplive.

2.2 Seizmičnost

Na osnovi seizmološke karte Jugoslavije (1987) je obravnavana lokacija v območju s 7. potresno stopnjo – potresna intenziteta za povratno dobo 500 let. Uprava RS za geofiziko je izdala novo karto projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let (Eurocode 8). Po tej karti je projektni pospešek tal na obravnavanem območju 0,100 g. Temeljna tla po svoji sestavi ustrezajo tipu tal »A«, po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006.

2.3 Hidrogeološke razmere

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 medzrnsko poroznostjo, za vodo je slabo prepusten. Koeficient prepustnosti se ocenjuje na $k = 1,0 \times 10^{-9}$ m/s. Za laporno osnovo je značilna razpoklinska poroznost.

Podtalne vode niso registrirane in se pojavljajo v globini nad 20 m.

3. Terenske preiskave

Sestav tal je na terenu določen na osnovi vizualne identifikacije in klasifikacije, s standardnimi preizkusi po AC klasifikaciji zemljin, oziroma po SIST EN ISO 14688-2:2004 in SIST EN ISO 14688-1:2018.

4. Sprememba namenske rabe zemljišča

Sprememba namenske rabe zemljišča je predvidena na območju razpršene poselitve in slemenske gradnje v naselju Gradišča v občini Cirkulane.

Izvorno stavbno zemljišče se nahaja na delu zemljišča s parc. št. 713/6, k.o. Gradišča - 461, ki se uvršča v kmetijske površine K2 in površine razpršene poselitve A. Na zadevni parceli se del stavbnega zemljišča razširi tako, da se kmetijsko zemljišče preoblikuje v stavbno zemljišče v tlorisni velikosti cca 40 m² in se pripoji obstoječi zazidalni površini, na kateri je locirana vinska klet.

Območje preostalega dela zemljišča zadevne parcele se ohranja kot gozdna površina.

5. Pogoji izvedbe temeljenja

5.1 Povzetek predvidene ureditve

Novogradnja je predvidena na vkopu v greben griča.

Nov objekt bo klasične zidane gradnje, etažnosti K+P in pravokotne tlorisne oblike dimenzij 9,0 m x 7,0 m + nadstrešnica 2,5 m x 4,0 m. Temeljenje objekta se predvidi na temeljni AB plošči, ki bo izvedena in vkopana v kompaktno kamninsko - laporno osnovo.

5.2 Sestav tal

Na obravnavani lokaciji tvorijo tla pod humusnim slojem koherentne zemljine; glinasti melji (clSi) do puste gline (siCl) težko gnetnih do poltrdih konsistenc s samicami meljastega do peščenega laporja. Pod temi plastmi sestavlja tla hribinska osnova – peščen lapor.

5.3 Sistem in globina temeljenja

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

5.4 Projektna nosilnost tal

Za zagotavljanje nosilnosti temeljnih tal mora biti izpolnjen pogoj:

$$V_d < R_d, \text{ kjer je: } V_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost obremenitve} \\ R_d \dots\dots\dots \text{ projektna vrednost odpornosti.}$$

Ocena nosilnosti na kamninah je iz vrednotena na osnovi razvrstitve kamnin po SIST EN 1997-č1:2005, dodatek G. Dopustna nosilnost temeljnih tal se določi na osnovi ocenjene enoosne tlačne trdnosti osnovne hribine in dopustnih posedkov konstrukcije.

Peščen lapor enoosna tlačna trdnost 18,0 - 20,0 MPa

SIST EN ... Slika G.1 $p_d = 600 \text{ kN/m}^2$

5.5 Usedki

Pri temeljenju objekta na raščenih tleh se bodo aktivirali minimalni usedki, katere se lahko v statičnih analizah zanemari.

6. Ocena ogroženosti terena

Glede na dostopne podatke (ARSO – atlas voda) se nahaja predmetna lokacija na območju zanemarljive do velike verjetnosti pojavljanja plazov, ter na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Glede na konfiguracijo terena (greben griča) in globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena se ocenjuje, da na ožjem območju predvidene gradnje ne obstaja nevarnost erozijske ogroženosti in plazljivosti. Ocenjujemo, da se erozijski procesi ob zadevni lokaciji zaradi predvidenega posega v prostor z izgradnjo objekta ne bodo povečali.

7. Odvodnjavanje

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.

8. 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.

Ptuj, september 2026

Obdelal:

Božo Janžekovič, univ. dipl. inž. gradb.

