



Številka: 3500-01/2026-08
Dne: 17.4.2026

PREPROSTOR d.o.o.
Kranjska cesta 4
4240 Radovljica

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (UL RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 – ZureP-3C; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), 58. člena Statuta Občine Gorenja vas – Poljane (UL RS, št. 85/13, 48/15, 31/17, 26/25 in 42/25) občinski urbanist Občine Gorenja vas – Poljane izdaja

MNENJE

o skladnosti Elaborata lokacijske preveritve_2

1. Podatki o izdelovalcu LP:

- PREPROSTOR, d.o.o., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica,
- pooblaščen prostorski načrtovalec: Igor Šubic, PA PPN ZAPS 1125.

2. Podatki o investitorju:

- zasebni naročnik

3. Podatki o načrtovanih ureditvah:

- projekt št.: 366-ELP, december 2025, april 2026
- vsebina: Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (prva alineja (1) točke 134. člena ZUreP-3),
- zemljišča: del zemljišč s parcelnimi št. *198, 509/39, 509/40, 509/105 in 1205/2 k.o. Lučine,

4. Obrazložitev:

Uvodno pojasnilo

Lokacijska preveritev omogočena po ZUreP-3 predstavlja inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Na območju, za katerega je izdelan Elaborat lokacijske preveritve, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (UL RS, št. 48/10, 76/10-popr., 81/10-obvezna razlaga, 22/11-popr., 53/11-popr., 52/14-obvezna razlaga, 5/16, 45/16-obvezna razlaga, 55/16-popr., 111/21, 49/24-TP, 42/25-LP in 88/25-LP).

Predmetna lokacijska preveritev (v nadaljevanju LP) se vodi za namen spremembe oblike in obsega stavbnega zemljišča EUP ZAD-02/13 (A) za potrebe uskladitve z lego obstoječih objektov in možnost njihove širitve. Idejna zasnova morebitnih objektov v tangiranem območju urejanja ni izdelana, saj namera investitorja še ni opredeljena tako podrobno.

Vloga

Izdelovalec lokacijske preveritve je z vlogo dne 13.1. 2026 in 12.4.2026 občinskega urbanista Občine Gorenja vas – Poljane pozval, da preveri skladnost Elaborata LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.



Elaborat LP je izdelala oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženersko dejavnost.

Občinski urbanist v skladu s (3) točko 138. člena ZUreP-3; v roku in obsegu iz svoje pristojnosti; prevereja skladnost elaborata LP.

Za pripravo Elaborata LP se uporabljajo Priporočila za izvajanje LP (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehnična pravila za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor), ki so objavljena na spletni strani ministrstva.

Ministrstvo za naravne vire in prostor gradivu je LP dodelilo identifikacijsko številko 7242.

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Sprememba oblike in obsega/širitve območja posamične poselitve* v tangirani EUP ZAD-02/13 (A) se izvede za potrebe uskladitve z lego obstoječih objektov in možnost njihove širitve oziroma gradnja morebitnih dodatnih objektov k obstoječi stanovanjski hiši.

* V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v Občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Velikost spremembe oblike oziroma povečanja - širitve območja:

Velikost stavbnega zemljišča ne presega maksimalno dopustnega povečanja za največ 20% izvorne površine oziroma ne več kot 600,0 m². Ožje območje LP, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča zajema del parcel št. *198, 509/39, 509/40, 509/105 in 1205/2 k.o. Lučine, ki je v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane razvrščeno v EUP ZAD-02 z namensko rabo K2 (druga kmetijska zemljišča). Izvorno območje predstavlja EUP ZAD-02/13 z namensko rabo A (površine razpršene poselitve).

Velikost širitve območja - **SKLADNO**

- izvorno območje 587,2 m²
- izuzem stavbnega zemljišča 443,7 m²
- širitev stavbnega zemljišča 557,8 m²

Novo stavbno zemljišče bo velikosti 701,03 m² kar je 114,1 m² povečanja oziroma 19,4 % več od izvornega zemljišča.

Preveritev dopustnosti LP:

1. Ohranjanje obstoječih dejavnosti

SKLADNO

Površine razpršene poselitve z oznako A na območju Občine Gorenja vas - Poljane predstavljajo prepoznan avtohtoni poselitveni vzorec znotraj kulturne krajine. Izvorno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP ZAD-02/13, na katerega je umeščen del stanovanjskega objekta. S predlaganim preoblikovanjem in širitvijo območja se odpravlja zamik stavbnega zemljišča, ki bo omogočal določitev primerne gradbene parcele obstoječi stanovanjski stavbi in pomožnemu objektu. S preoblikovanjem in širitvijo območja se ohranja obstoječa stanovanjska dejavnost (bivanje). Predmetna lokacijska preveritev ne omogoča spremembe PNRP na stavbnem zemljišču, ki se s to LP le preoblikuje in malenkost poveča.

2. Ohranjanje/izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

SKLADNO

S predlagano širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Pri umeščanju in oblikovanju predvidenih novogradenj v območje EUP ZAD-02/13, z namensko rabo A, bodo upoštevani veljavni PIP iz OPN Gorenja vas – Poljane. Le ti se nanašajo na lego, velikost in oblikovanje objektov, odmike od parcelnih mej ter drugih objektov. Načrtovane ureditve



bodo locirane in orientirane skladno z zahtevami po racionalni rabi prostora in upoštevanju dejavnikov, ki omogočajo njegovo optimalno umestitev (prostor zunanjih površin, dvorišča, dostopa do javne ceste in poteka obstoječega ter predvidenega infrastrukturnega omrežja).

3. Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve

SKLADNO

Območje urejaja je komunalno opremljeno. Obstoječi stanovanjski objekt oziroma predlagana gradnja je/bo priključena na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodno, elektro, komunikacijsko, meteorno in prometno omrežje), ki se že nahaja znotraj tangirane EUP ZAD-02/13, z namensko rabo A. Dostop do javne ceste (za obstoječe in predvidene ureditve) je zagotovljen po obstoječem dovozu neposredno na javno pot 600733. Za čiščenje odpadnih voda je predvidena vgradnja MKČN, prečiščene odpadne vode se vodijo v ponikanje. Na širšem območju razpršene poselitve kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno. Meteorne vode s strehe in utrjenih površin dvorišča se preko peskolovov vodi v ponikanje. Ravnanje z odpadki je urejeno preko izbranega koncesionarja.

4. Fizične lastnosti zemljišča

SKLADNO

Pri širitvi (povečanju) stavbnega zemljišča razpršene poselitve so bile upoštevane lastnosti povezane z naklonom terena, položajem obstoječih stavb in dovozne ceste, javne poti. Fizične lastnosti zemljišča sedaj niso upoštevane pri obliki in velikosti izvirnega stavbnega zemljišča, kar verjetno izhaja iz zamika neurejenih katastrskih parcelnih mej.

Predlagana oblika stavbnega zemljišča razpršene poselitve na ta način obsega zemljišči obstoječih stavb in prostor med njima na pobočju nad javno potjo. Zemljišče jugovzhodno od stanovanjske hiše, ki se izvzame iz izvirnega stavbnega zemljišča, se s predlaganim preoblikovanjem pridruži strnjenim kmetijskim površinam na pobočju pod dovozno cesto in obema obstoječima stavbama, s katero je že fizično povezano v smiselno celoto.

Z geološko geomehanskega in hidrološkega področja pri zemljišču, ki se s to LP preoblikuje ostaja pod enakimi značilnostmi. Po razpoložljivih podatkih gre za zemljišče s praktično enakimi lastnostmi, kot zemljišče izvirnega območja. Gradnja na preoblikovanem stavbnem zemljišču torej v smislu geološko geomehanskih in hidroloških lastnosti (plazljivost, erozija) ni nič drugačna.

5. Vplivi na okolje in obstoječo posamično poselitve

SKLADNO

Vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitve se s predvidim preoblikovanjem in povečanjem stavbnega zemljišča ne bodo bistveno povečali.

Načrtovana prilagoditev meje stavbišča, ki upošteva umestitev obstoječih stavb na teren in možnost dopolnilne gradnje ne prinaša dodatnih tveganj za nastanek okoljskih nesreč ali izrazitega povečanja emisij (v območju se ohranja bivanje), onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode (kontrolirano odvajanje meteorne vode) in tal (gradnja MKČN) ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa (ohranja se III. stopnja varstva pred hrupom). S predvidenim preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.

Predvidena ureditev ne posega v strnjena območja gozda, ne bo povzročila ogoljevanja površin, zasipavanja izvirov, odvzemanja naplavin z območja vodotokov (v bližini ni obstoječih vodotokov), prav tako se ne bo izvajalo vlačenje lesa.

S prilagoditvijo območja obstoječi zazidavi in možnost novogradnje enake namembnosti, se omogoči ohranjanje obstoječe posamične poselitve v enaki, nespremenjeni rabi.

6. Pravni režimi in varstvene usmeritve

SKLADNO

Predmetna LP ne sega na območje državnih prostorskih načrtov (sprejetih in v pripravi).

Predmetna LP sega v varstvene in pravne režime določene v OPN Gorenja vas – Poljane. Območje LP se nahaja znotraj naslednjih varstvenih območij: varstveni pasivi GJI, varstvo narave (življenski prostor medveda), bližina požarno ogoženih gozdov, pomembno območje za pridelavo hrane, površine travnikov in ekstenzivnega sadovnjaka, projektni pospešek tal znaša 0,25 (g), opozorilno območje velike verjetnost pojavljanja plazov.



Predvidene ureditve se bodo izvajale v skladu z veljavnimi predpisi tangiranih upravljavcev prostora in določili (splošnih in posebnih) prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Na tak način bo skladna z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami kot jih določa prostorski načrt občine.

7. Vsebine, ki se nanašajo na PIP (po določbah OPN)

SKLADNO

Območje namenske rabe:

S povečanjem območja razpršene poselitve (A) ostaja namenska raba nespremenjena.

Dopustna izraba prostora:

Za stavbna območja z namensko rabo A odlok določa maksimalen faktor zazidanosti 0,6. Faktor izrabe za namensko rabo A ni določen. Površina tangiranega območja (po povečavi) znaša 701,0m². Površina obstoječih objektov znotraj območja znaša 159,0m². FZ tako znaša $159,0\text{m}^2/701,0\text{m}^2=0,23$. Glede na velikost je znotraj predmetnega območja mogoče zazidati še 261,0m² ($420,0\text{m}^2/701,0\text{m}^2=0,6$). Slednje pomeni, da je znotraj območja mogoče postaviti še najmanj dve stavbi povprečne velikosti (na primer: stanovanjski objekt in večjo sekundarno stavbo oziroma prizidati obstoječa objekta).

Dopustni posegi:

Namembnost načrtovanih stavb še ni določena, saj idejna zasnova; glede na neznan program gradnje; še ni bila izdelana. Predvidene ureditve bodo tako podrejene dopustnim posegom kot jih predpisujejo/omogočajo določila PIP (na primer: ureditev GJI, ureditve na obstoječih objektih (na primer: rekonstrukcije, vzdrževanje, odstranitev, sprememba namembnosti), gradnje stanovanjskih stavb, oskrbovanih stanovanj, stavb za posebne družbene skupine, gostinskih stavb, poslovno upravnih stavb, trgovskih stavb, ...).

Osnovni gabariti stavb:

Določila PIP na predmetnem območju zahtevajo podolgovat tloris (1:1,2), kap objekta do višine 8,0m, sleme objekta do višine 12,0m. Tudi načrtovani objekti bodo morali biti podolgovati, višinsko pa ne bodo smeli segati čez maksimalno določene višinske parametre, kot jih določajo določila OPN.

Oblikovanje objektov:

Obstoječe ali nove stavbe, ki bodo predmet urejanja znotraj tangiranega območja razpršene poselitve, bodo morale imeti simetrično dvokapno streho (zahteva se naklon med 38 in 50 stopinj) ki potekajo vzporedno z daljšo stranico stavbe, oblikovanje bo potrebno približati klasični gradnji, fasade pa bodo morale biti zaključene v beli ali svetlih peščenih/zemeljskih tonih.

Lega objektov:

S spremembo velikosti in oblike stavbnega zemljišča po predmetni lokacijski preveritvi ostajajo v veljavi določila PIP, ki določajo odmik nameravanih ureditev od parcelne meje (2,5 m ali s soglajem mejaša tudi manj), odmik od javne poti (4,0 m) in bivalnih prostorov v stanovanjskem objektu do sosednjih objektov (min. 8,0 m).

Ureditev okolice:

Obstoječe ureditve morajo po določilih PIP zagotavljati oblikovno povezanost objektov z okolico. Slednje se zagotavlja s predpisano obliko premoščanja višinskih razlik (travne brežine), predpisano obliko podpornih zidov (višine do 1,5 m) in zasaditvijo (avtohtona vegetacija) predmetne gradbene parcele. Tudi za nove ureditve veljajo enaka določila.

Merila za parcelacijo:

S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, tako da je ob načrtovanih ureditvah/gradnji mogoče upoštevati vsa določila PIP glede parcelacije. Predmetno območje stavbnega zemljišča razpršene poselitve omogoča vzpostavitev enotne katastrske parcele z mejo, ki poteka po meji (preoblikovanega) stavbnega zemljišča. Velikost gradbene parcele se s površino 701,0 m² umešča med minimalno dovoljeno gradbeno parcelo za gradnjo nove stanovanjske hiše, ki znaša 400,0 m² in maksimalno dovoljeno velikost gradbene parcele, ki je omejena na največ 1.000,0 m².

Priključevanje na GJI:



Območje urejanja je komunalno opremljeno. Na ta način bodo tudi načrtovane ureditve imele zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo, ki po določili PIP obsega: dostop na javno cestno omrežje, elektro in vodovodno omrežje, ureditev odvodnjavanja meteorne in fekalne vode in odvoz odpadkov. Območje urejanja je napajano tudi z omrežjem elektronskih komunikacij, znotraj pripadajoče gradbene parcele pa se v PIP; glede na namembnost objekta; zahteva še minimalno število PM.

Varstvo:

Območje predmetne razpršene poselitve tudi po širitvi ne sodi med območje varstva narave ali kulturne dediščine.

Območje urjenja je in tudi po širitvi ostaja v III. območju varstva pred hrupom. Za predmetne površine je pri načrtovanju ureditev/gradnji potrebno upošteviti projektni pospešek tal 0,25 (g). Predmetno območje (tudi po širitvi) sodi/ostaja med površine velike verjetnosti pojavljanja plazov. Varstvo pred požarom se tudi po širitvi stavbnega zemljišča ureja na obstoječi način.

Posebni PIP – Priloga 1

Za EUP ZAD-02/13 Občinski prostorski načrt posebnih prostorskih izvedbenih pogojev ne določa.

8. Področje varovanje kmetijskih zemljišč

SKLADNO

Pri predlagani LP gre za manjšo spremembo stavbnega zemljišča, ki v obstoječi (izvorni) obliki ne ustreza stanju na terenu. Med drugim; v delu JZ od stanovanjske hiše; nefunkcionalno zaseda zemljišče, ki je del trajnega travnika pod obstoječo hišo in dostopno potjo. S predlagano LP se opisana nedoslednost odpravi.

S predlagano LP se na ustrezen način vzpostavlja možnost racionalne gradnje znotraj stavbnega zemljišča posamične poselitve, saj v obstoječem stanju (izvorni obliki stavbnega zemljišča) to ni mogoče. Zemljišče, ki je bilo prej po namenski rabi stavbno, se funkcionalno pridruži obstoječim kmetijskim zemljiščem. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča pa na bolj racionalen način; z minimalnim povečanjem površine; omogočimo obema obstoječima stavbama primerno gradbeno parcelo in morebitno gradnjo dodatnih pripadajočih objektov. Vsa tangirana zemljišča imajo (po podakih GURS) nizko boniteto 29 ali 28.

S predlagano LP se posega na kmetijska zemljišča, z boniteto 28 in 29, torej imajo vsa tangirana zemljišča boniteto bistveno nižjo od 40. Gre le za preoblikovanje obstoječega (izvornega) stavbnega zemljišča, pri katerem se del tega zemljišča vrne v namensko rabo K2, del preoblikovanja pa predstavlja širitev na zemljišče, ki je ustrežnejše za gradbeno parcelo.

Na območju obravnavane eno te razpršene poselitve v obstoječem stanju za gradnjo primernih prostih površin ni. S predlagano LP se obstoječi dostopi do kmetijskih zemljišč ne spremenijo bistveno oziroma se ne poslabšajo. Predlagana LP ni namenjena za potrebe kmetijskega gospodarstva.

Tehnična ustreznost elaborata LP

Občinski urbanist se v tem mnenju ne opredeljuje do ustreznosti gradiva v skladu s tehničnimi pravili za pripravo Elaborata lokacijske preveritve (struktura in poimenovanje map, grafični zapis slojev), ki jih bo posebej presojalo pristojno Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Nasprotje interesov

Občinski urbanist Občine Gorenja vas - Poljane v predmetnem postopku ne nastopa v nasprotju z določili iz (6) točke 46. člena ZUreP-3.

Usmeritve za nadaljevanja postopka lokacijske preveritve

Po presoji, da je Elaborat LP izdelan v skladu s področnim predpisom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov LP in pozove tangirane nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.



5. Mnenje:

Skladno z določili (3) točke 138. člena ZUreP-3 občinski urbanist izdaja **POZITIVNO** mnenje glede ustreznosti Elaborata LP iz 3. točke tega mnenja.

Pripravil:
TOMO GLOBOČNIK, u.dia
specialit arhitekt urbanist
občinski urbanist

Odgovorna oseba:

MILAN ČADEŽ
Župan