



Občina Gorenja vas - Poljane

**Elaborat lokacijske preveritve
za enoto urejanja prostora z oznako
EUP ZAD-02/13**

NASLOVNI LIST

Naziv elaborata **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE EUP ZAD-02/13**
Identifikacijska številka prostorskega akta: **7242**

Pripravljaliec



OBČINA GORENJA VAS - POLJANE
Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas

Pobudnik

zasebni naročnik
/
/

Izdelovalec

preprostor

PREPROSTOR d.o.o.,
Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica
direktor: Igor Šubic, univ.dipl.inž.arh.

Pooblaščen
prostorski
načrtovalec (PPN)

Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1125

Številka elaborata

366-ELP

Kraj in datum izdelave

Radovljica, april 2026

KOPIJA URADNE OBJAVE SKLEPA

KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST

KOPIJA URADNE OBJAVE SKLEPA

KAZALO VSEBINE

UVOD

1 UTEMELJITEV

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno 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
- 1.5 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

- 2.1 Lokacija
- 2.2 Analiza stanja prostora
- 2.3 Pridobivanje mnenj
- 2.4 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
- 2.5 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
- 2.6 Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)
- 2.7 Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev (307. člen ZureP-3)
- 2.8 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe [m²], delež spremembe glede na izvorno površino [%])
- 2.9 2.9 - Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede ohranjanja posamične poselitve po 32. členu in skladnosti z določili o fizičnih lastnostih zemljišča ter pravnimi režimi v 135. členu ZUreP-3
- 2.10 Utemeljitev upoštevanja usmeritev s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (MKGP)

3 PODATKI IZ GRAFIČNEGA DELA LP

- 3.1 Risba
- 3.2 Izvorno območje za LP
- 3.3 Izvzem
- 3.4 Širitev
- 3.5 Območje LP po spremembi
- 3.6 Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza za parcele na območju LP

UVOD

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na spremembo oblike in obsega stavbnega zemljišča ter s tem ohranitev ene od enot avtohtone razpršene poselitve (ZAD-02/13) znotraj enote urejanja prostora (EUP) ZAD-02 na območju Občinskega prostorskega načrta (OPN) Gorenja vas - Poljane.



Območje LP na prikazu podrobne namenske rabe po veljavnem OPN - merilo 1 : 500
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Namera investitorja je preoblikovati stavbno zemljišče s podrobno namensko rabo prostora (PNRP) A tako, da bo usklajeno z dvema obstoječima stavbama in da bo hkrati omogočalo ohranjanje ter primeren razvoj avtohtone razpršene poselitve na lokaciji, česar obstoječa velikost in oblika stavbnega zemljišča ne omogoča. Gre za preoblikovanje stavbnega zemljišča z upoštevanjem omejitev v 135. členu ZUreP-3 (največ 20 % in največ 600 m²).

Namen te lokacijske preveritve je le določitev preoblikovanja stavbnega zemljišča brez določitve individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), na preoblikovanem stavbnem zemljišču torej ostajajo v veljavi enaki PIP, kot po veljavnem OPN že veljajo za PNRP A v EUP ZAD-02.

1 UTEMELJITEV

1.1 - Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz PIS za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

Naziv te lokacijske preveritve: **Lokacijska preveritev EUP ZAD-02/13**

Identifikacijska številka prostorskega akta (LP za EUP ZAD-02): **7242**

Naziv prostorskega akta: **Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 111/21, 49/24)**

Identifikacijska številka prostorskega akta (OPN Gorenja vas - Poljane): **182 (48/10), 604 (5/16), 1088 (111/21), 4158 (49/24).**

1.2 - Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

| številka katastrske občine | ime katastrske občine | parcelne številke |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| 2059 | Lučine | *198 |
| 2059 | Lučine | 509/39 |
| 2059 | Lučine | 509/40 |
| 2059 | Lučine | 509/105 |
| 2059 | Lučine | 1205/2 |

1.3 - Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri:

- Pravno informacijski sistem Republike Slovenije (PISRS)
<https://pisrs.si/>
- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MNVP:
<https://pis.eprostor.gov.si/pis>
- Javni geodetski podatki, MNVP, GURS:
<https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>
- I-Občina - Občina Gorenja vas - Poljane
<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>
- Atlas okolja - LIDAR podatki
https://gis.arso.gov.si/evode/profile.aspx?id=atlas_voda_Lidar@Arso
- podatki investitorja

1.4 - Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

/

1.5 - Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen te lokacijske preveritve je **določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po 135. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).**

2 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

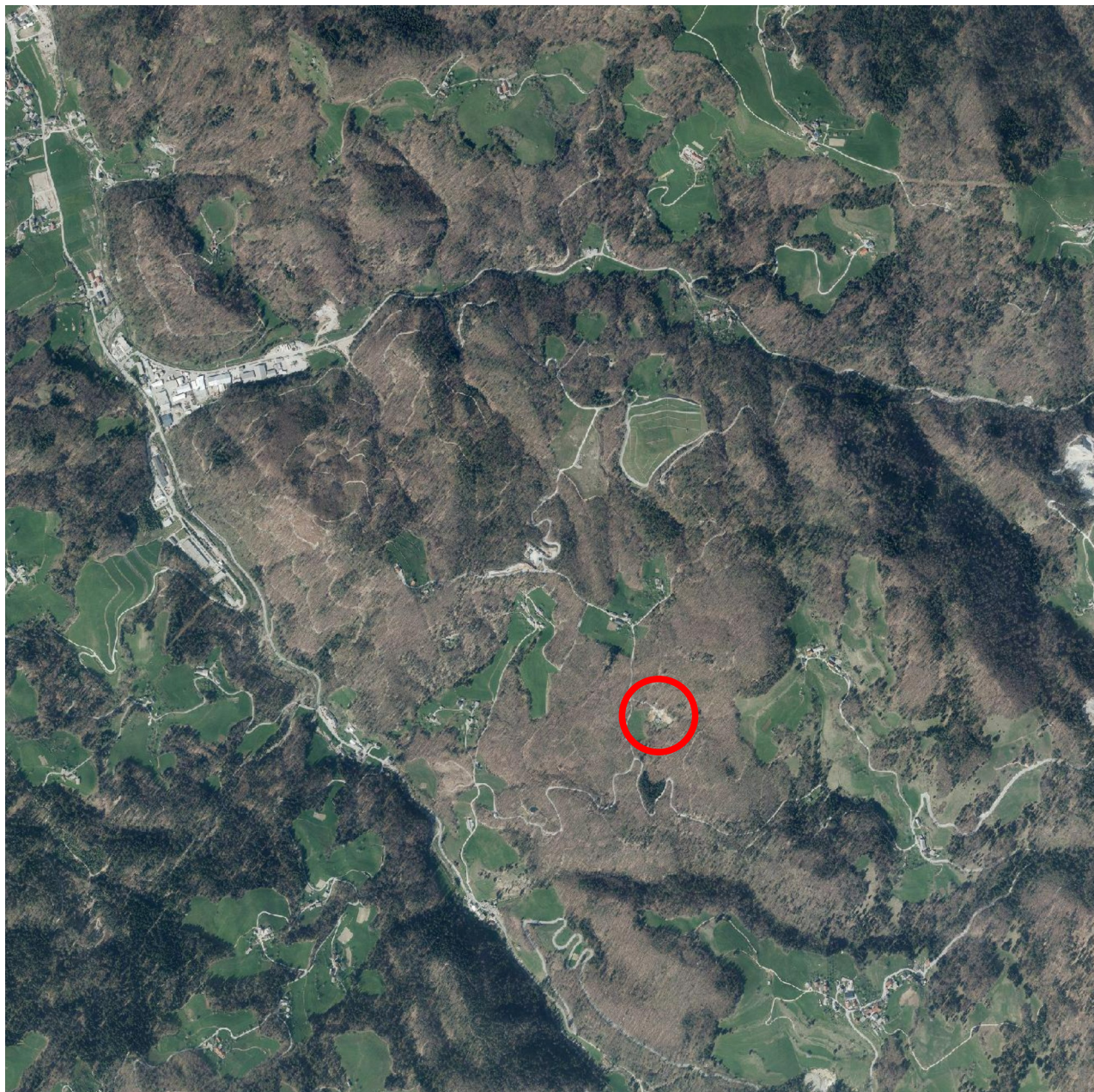
2.1 - Lokacija

Lokacija območja lokacijske preveritve v širšem in ožjem prostoru

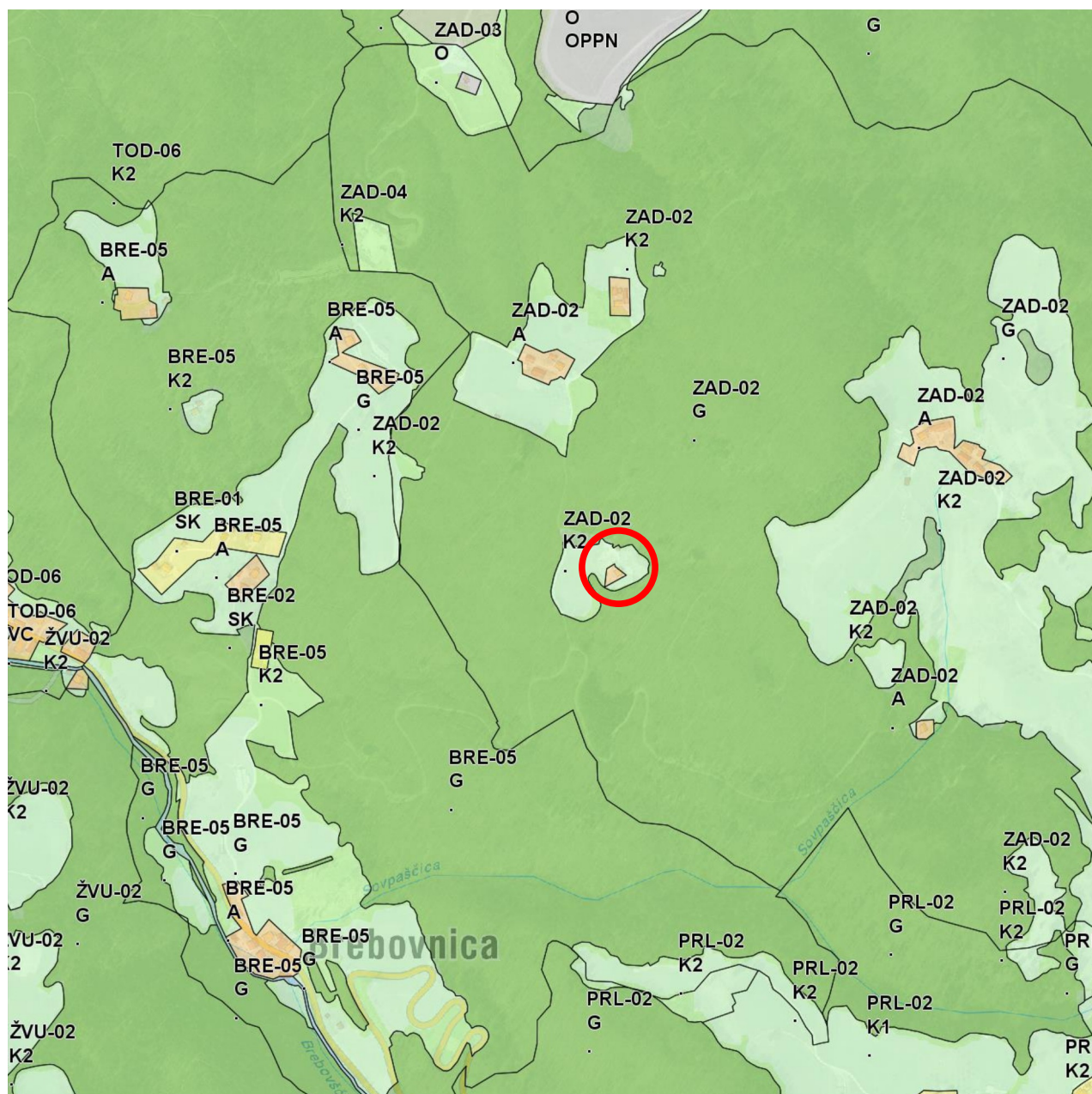
Obravnavana lokacija je del razloženega naselja Zadobje, ki se leži na delu poljanskega hribovja med dolinama Brebovščice in Potoške grabe.



Prikaz obravnavane lokacije v širšem prostoru - merilo 1 : 50.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)



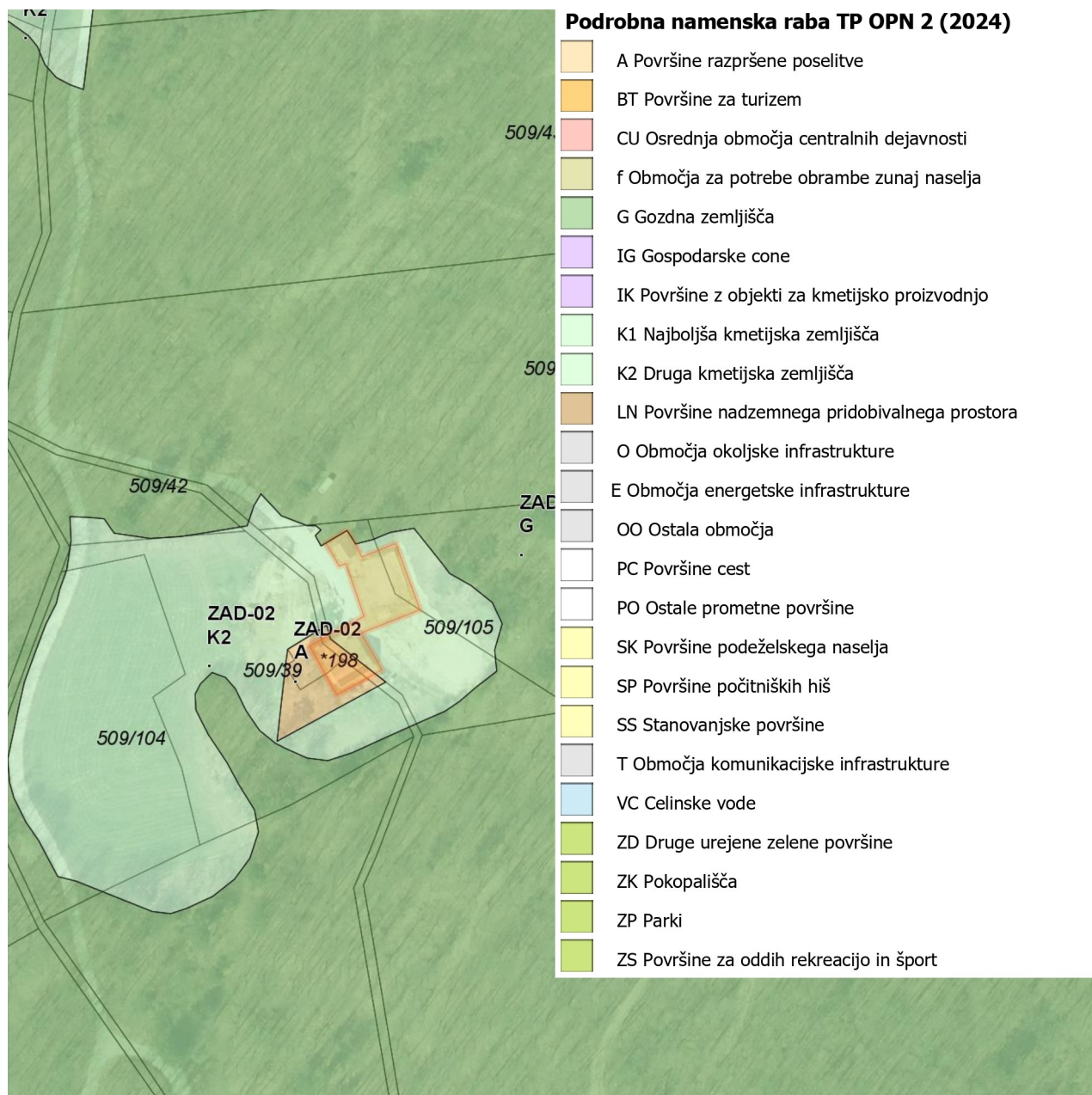
Prikaz obravnavane lokacije v širšem prostoru - merilo 1 : 20.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)



Prikaz obravnavane lokacije v širšem prostoru - merilo 1 : 10.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Po veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane se obravnavana lokacija nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) ZAD-02.

Znotraj EUP ZAD-02 obravnavana lokacija leži na jasi s podrobno namensko rabo prostora (PNRP) K2 (druga kmetijska zemljišča), obkroženi z večjim območjem s PNRP G (gozd), z OPN je določeno tudi stavbno zemljišče s PNRP A (površine razpršene poselitve).



Območje LP na prikazu EUP in podrobnih namenskih rab prostora OPN Gorenja vas - Poljane - merilo 1 : 2.000
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Preoblikovanje stavbnega zemljišča po tej LP tangira 5 obstoječih zemljiških parcel, ki imajo po dostopnih podatkih GURS relativno nizko boniteto.

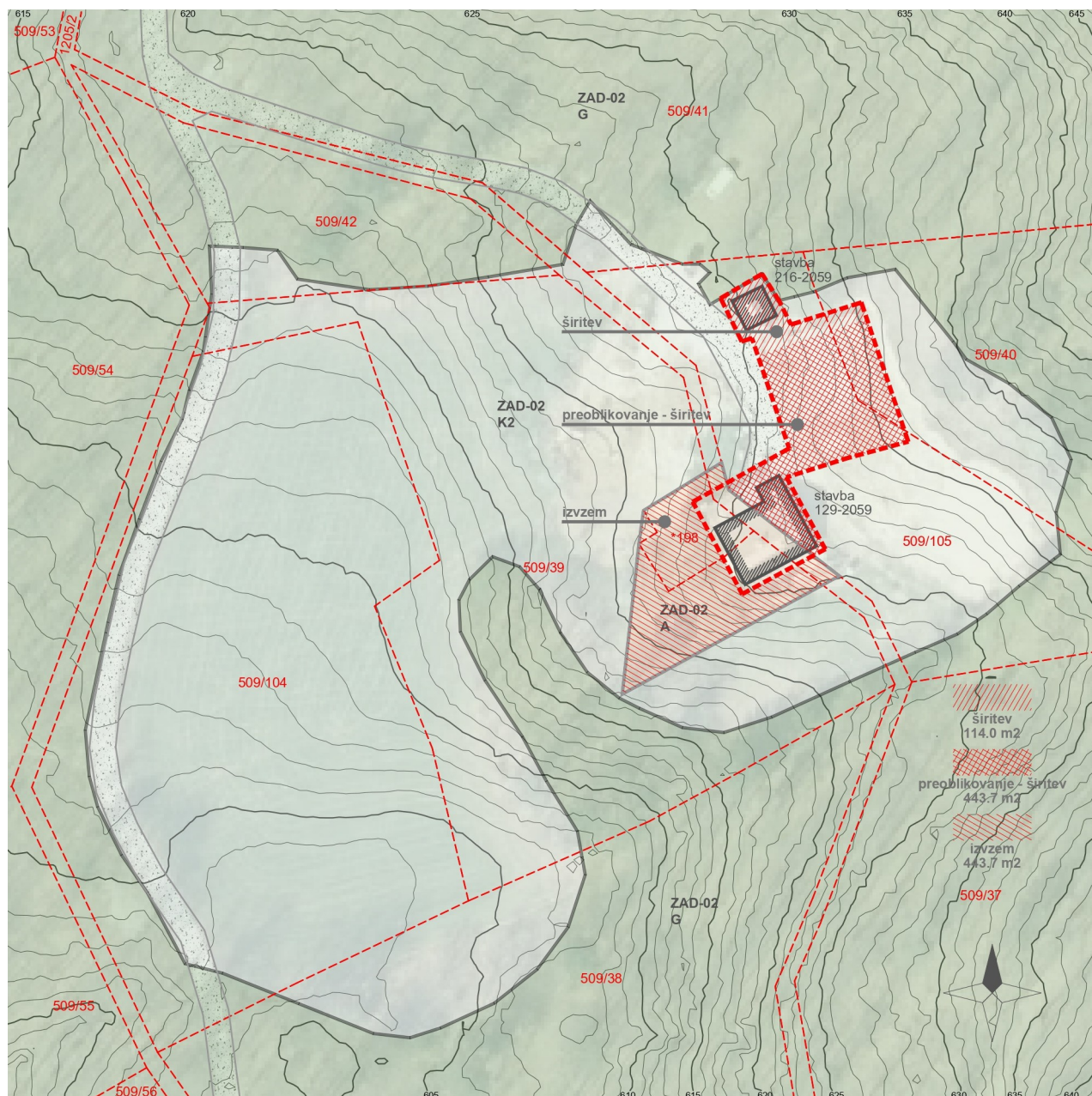
| številk a k. o. | ime k. o. | parcelne številke | boniteta |
|-----------------|-----------|-------------------|----------|
| 2059 | Lučine | *198 | 29 |
| 2059 | Lučine | 509/39 | 29 |
| 2059 | Lučine | 509/40 | 29 |
| 2059 | Lučine | 509/105 | 29 |
| 2059 | Lučine | 1205/2 | 28 |



Območje LP na prikazu EUP in podrobnih namenskih rab prostora OPN Gorenja vas - Poljane - merilo 1 : 500
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Na obravnavani lokaciji sta dve obstoječi stavbi. Stavba številka 129 (k.o. 2059 Lučine) je samostojna stanovanjska stavba, po podatkih GURS zgrajena v letu 1915, stavba 216 (k.o. 2059 Lučine) pa je samostojna pomožna stavba, po podatkih GURS zgrajena v letu 1989.

Iz podatkov pridobljenih iz uradnih evidenc (<https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data>, <https://pis.eprstor.gov.si/pis>, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>) je razviden precejšen zamik med dejanskim stanjem na terenu in (neurejenimi) parcelnimi mejami, iz tega zamika pa očitno izhaja tudi zamik stavbnega zemljišča s PNRP A po podatkih tehnično posodobljenega OPN. Zamik je tolikšen, da se niti celotna obstoječa stanovanjska stavba (številka 129) ne nahaja v celoti znotraj stavbnega zemljišča, pomožna stavba (številka 216) pa je v celoti izven (sicer kasneje določenega) stavbnega zemljišča. S takšno (izvorno) obliko stavbnega zemljišča torej ni mogoče zasnovati smiselnega prostorskega razvoja obravnavane enote avtohtone razpršene poselitve. V obstoječem stanju stavbnega zemljišča obstoječima stavbama niti ni mogoče zagotoviti ustrezne gradbene parcele, pa tudi gradnja dodatnih pripadajočih objektov in urejanje okolice v obstoječem stanju ni mogoče.



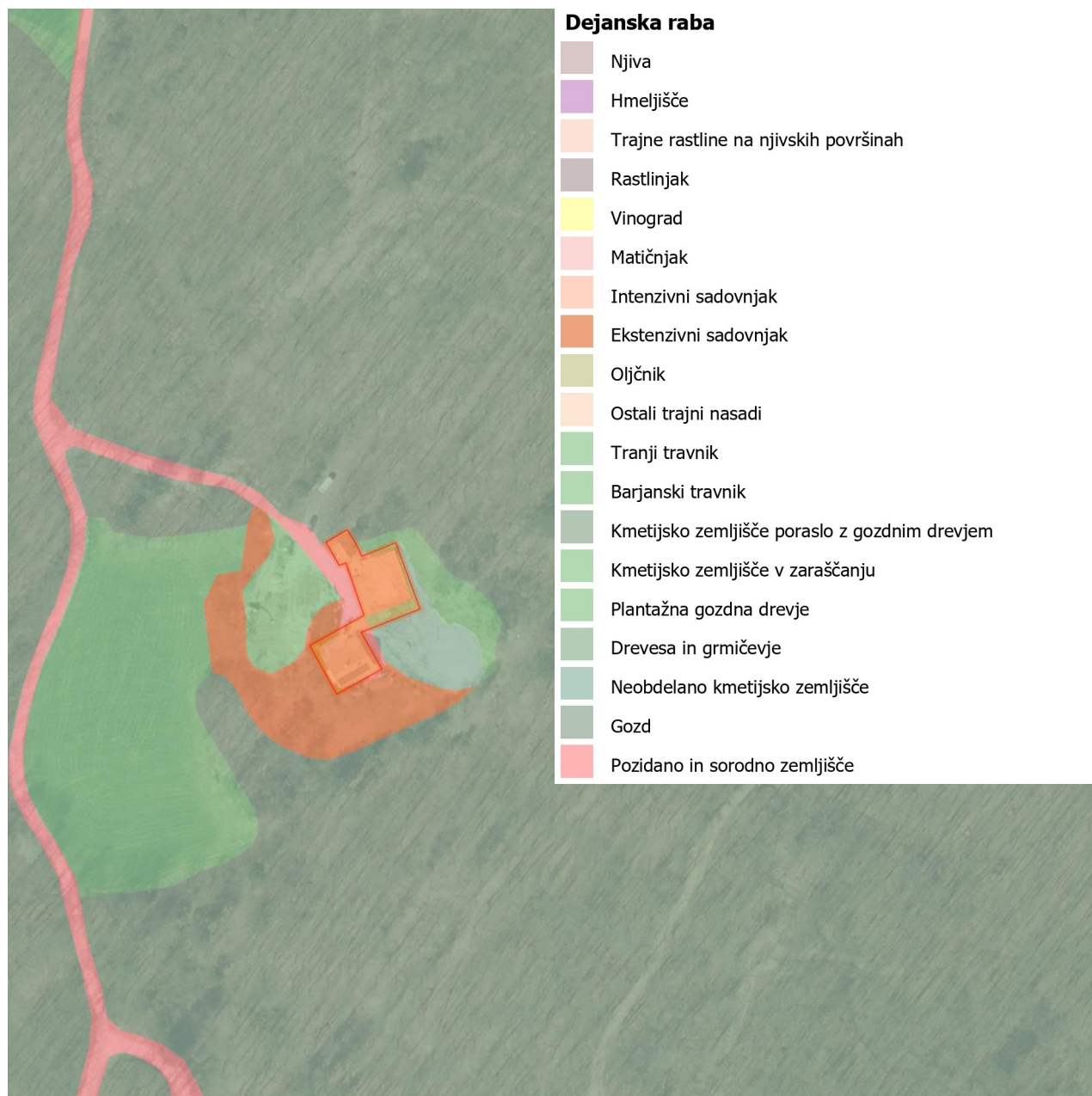
Prikaz koncepta določitve obsega stavbnega zemljišča po tej LP - merilo 1 : 1.000

S to lokacijsko preveritvijo želimo v smislu 135. člena ZureP-3 uskladiti stavbno zemljišče z dejanskim položajem obstoječih stavb in dovoza na terenu, hkrati pa z določitvijo ustrezne oblike stavbnega zemljišča s PNRP A tudi omogočiti ohranitev in razvoj avtohtone posamične poselitve na obravnavani lokaciji v smislu 32. člena ZureP-3.

Namera investitorja je, z izvzemom JV dela sedanjega stavbnega zemljišča in širitvijo stavbnega zemljišča med obema obstoječima objektoma ter ob dovozu (javni poti), vzpostaviti stavbno zemljišče na ustreznem mestu, kot je sedanje. Na ta način se sploh omogoči vzpostavitev ustrezne gradbene parcele in gradnja morebitnih dodatnih pripadajočih objektov k obstoječi stanovanjski hiši.

Za preoblikovano stavbno zemljišče ostajajo v veljavi PNRP A (razpršena poselitev) in vsi PIP ter ostala določila, ki se nanašajo na PNRP A. Namera investitorja je izvedba gradenj in ureditev znotraj preoblikovanega stavbnega zemljišča skladno z vsemi določili OPN in ostale področne zakonodaje. Skladnost z za to lokacijsko preveritev relevantnimi določili OPN je obrazložena in utemeljena v poglavju 2.5 tega elaborata.

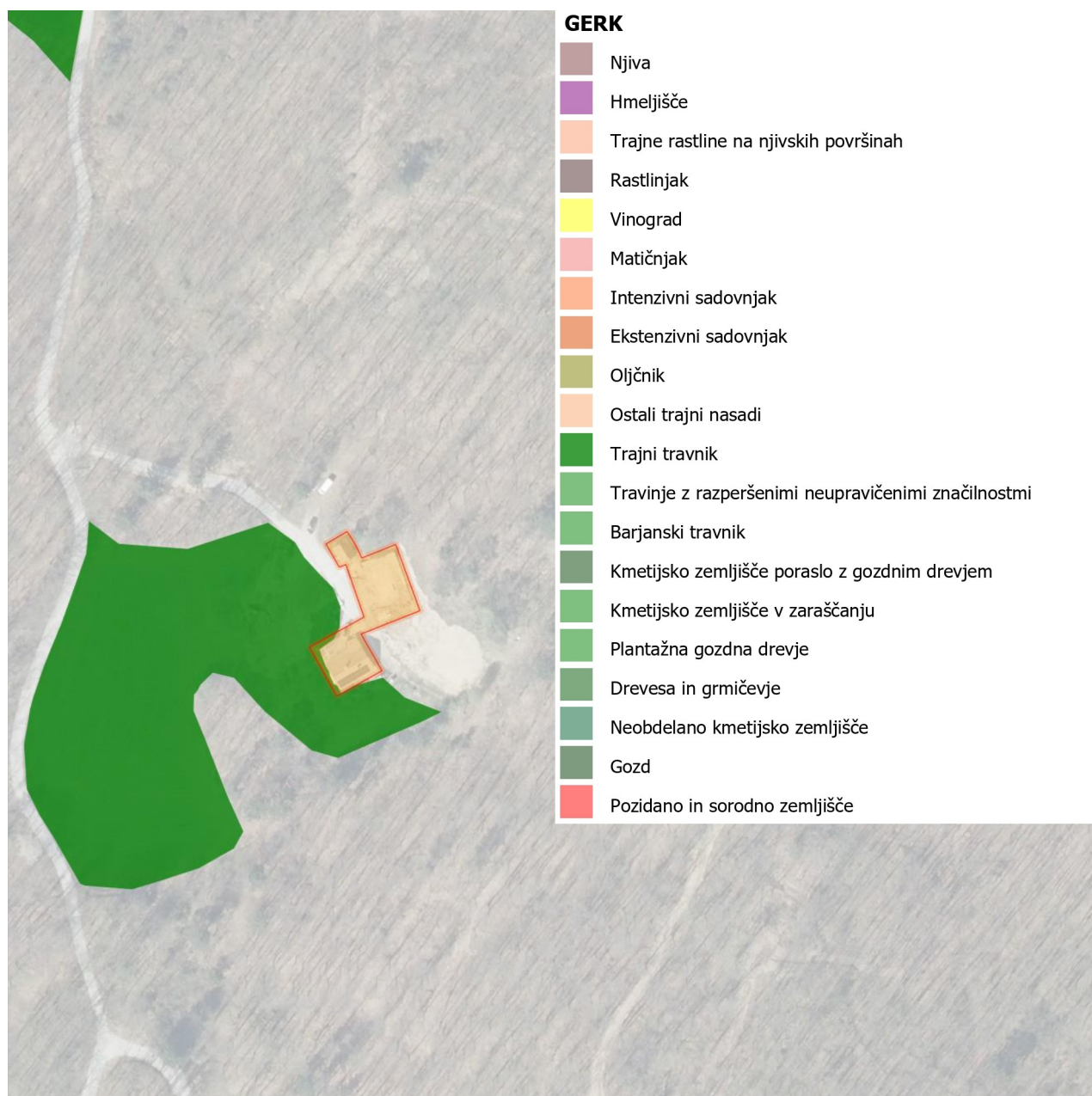
Kmetijstvo



Območje LP na prikazu dejanske rabe - merilo 1 : 2.000

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje spremenjenega stavbnega zemljišča po tej LP se deloma nahaja na območju dejanske rabe pozidanih in sorodnih zemljišč, del na območju trajnega travnika, del na območju neobdelanega kmetijskega zemljišča, del pa na območju ekstenzivnega sadovnjaka. V delu območja ekstenzivnega sadovnjaka je v obstoječem stanju določeno stavbno zemljišče s PNRP A, ki se s to lokacijsko preveritvijo vrne v PNRP K2.



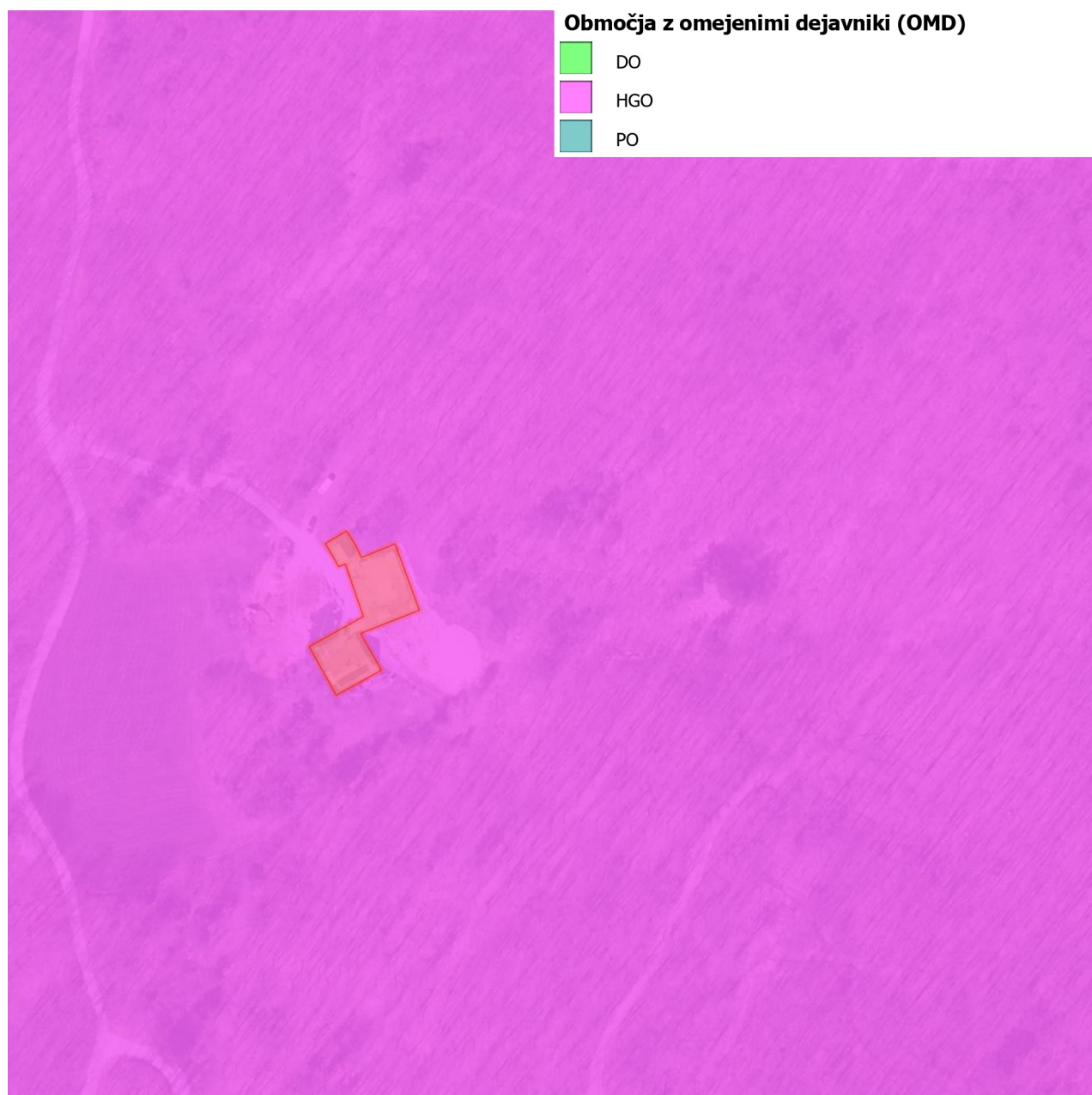
Območje LP na prikazu GERK - merilo 1 : 2.000
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Po javni evidenci grafičnih enot rabe kmetijskih gospodarstev (GERK) je območje spremenjenega stavbnega zemljišča po tej LP skoraj v celoti izven trajnega travnika, del izvirnega stavbnega zemljišča, ki zaseda trajni travnik pa se vrne v PNRP K2.



Območje LP na prikazu strateških območij za kmetijstvo in pridelavo hrane - merilo 1 : 2.000
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Celotno širše območje vključno z obravnavano lokacijo se nahaja znotraj pomembnega strateškega območja za kmetijstvo in pridelavo hrane.



Območje LP na prikazu območij z omejenimi dejavniki - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Celotno širše območje vključno z obravnavano lokacijo se nahaja znotraj območja z omejenimi dejavniki (OMD) in sicer gre za hribivsko in gorsko območje (HGO).

Državni prostorski akti in ukrepi

Območje LP leži izven območij sprejetih državnih prostorskih aktov in tudi izven območij državnih prostorskih aktov v pripravi.

Gozdovi



Območje LP na prikazu požarno ogroženih gozdov - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP leži izven območij gozdov, v bližini območja LP se nahaja območje požarno ogroženega gozda z majhno stopnjo požarne ogroženosti.

Varstveni režimi kulturne dediščine

Območje LP leži izven območij varstvenih režimov s področja kulturne dediščine.

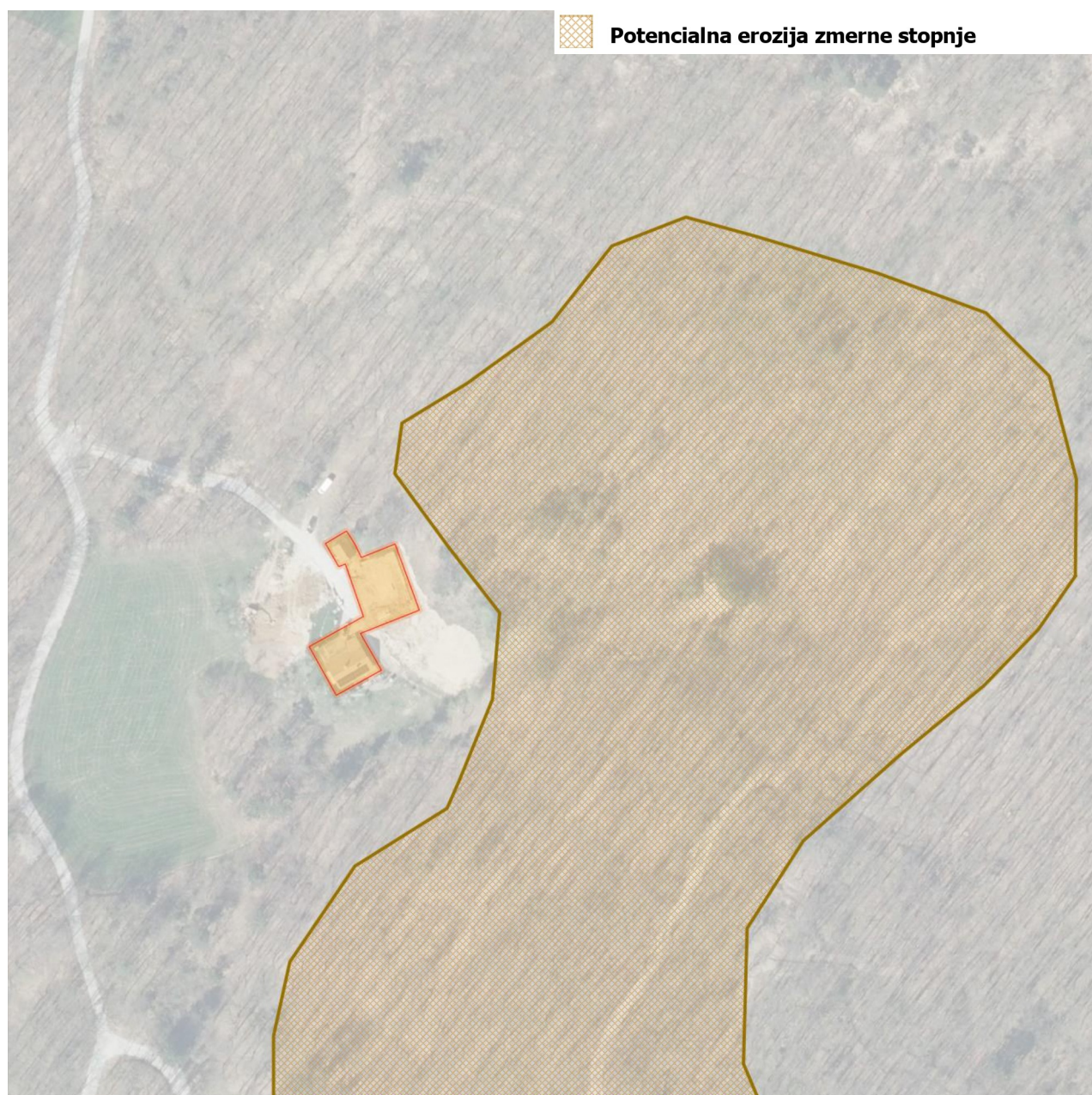
Varstvo narave



Območje LP na prikazu življenjskega območja medveda - merilo 1 : 2.000
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP leži izven vseh območij varstva narave. Celotno širše območje vključno z obravnavano lokacijo se nahaja znotraj območja izjemne prisotnosti medveda.

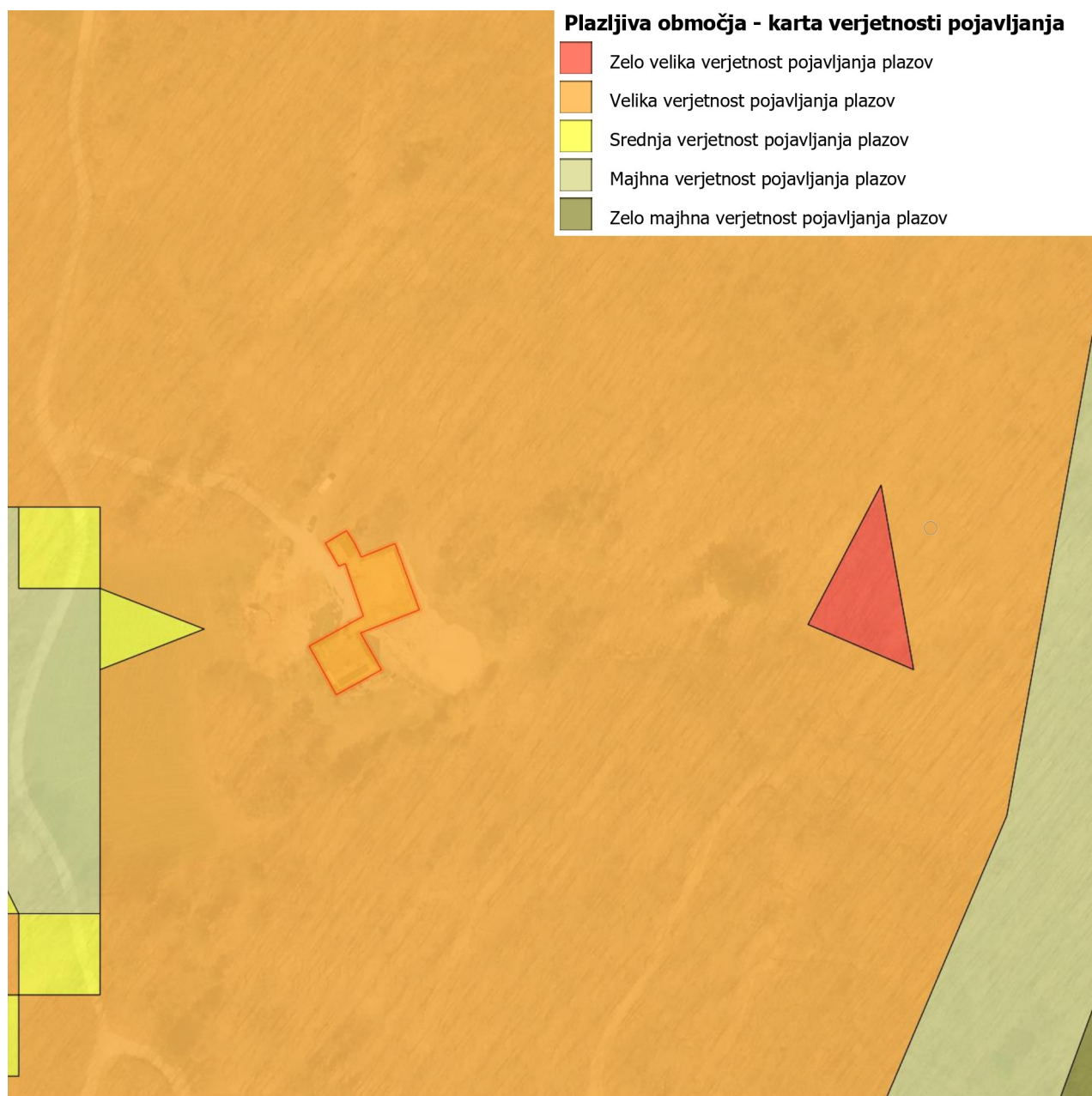
Poplave, poplavni dogodki, erozija



Območje LP na prikazu erozijskih območij - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP leži izven erozijskih območij, je pa v bližini evidentirano območje potencialne erozije zmerne stopnje.

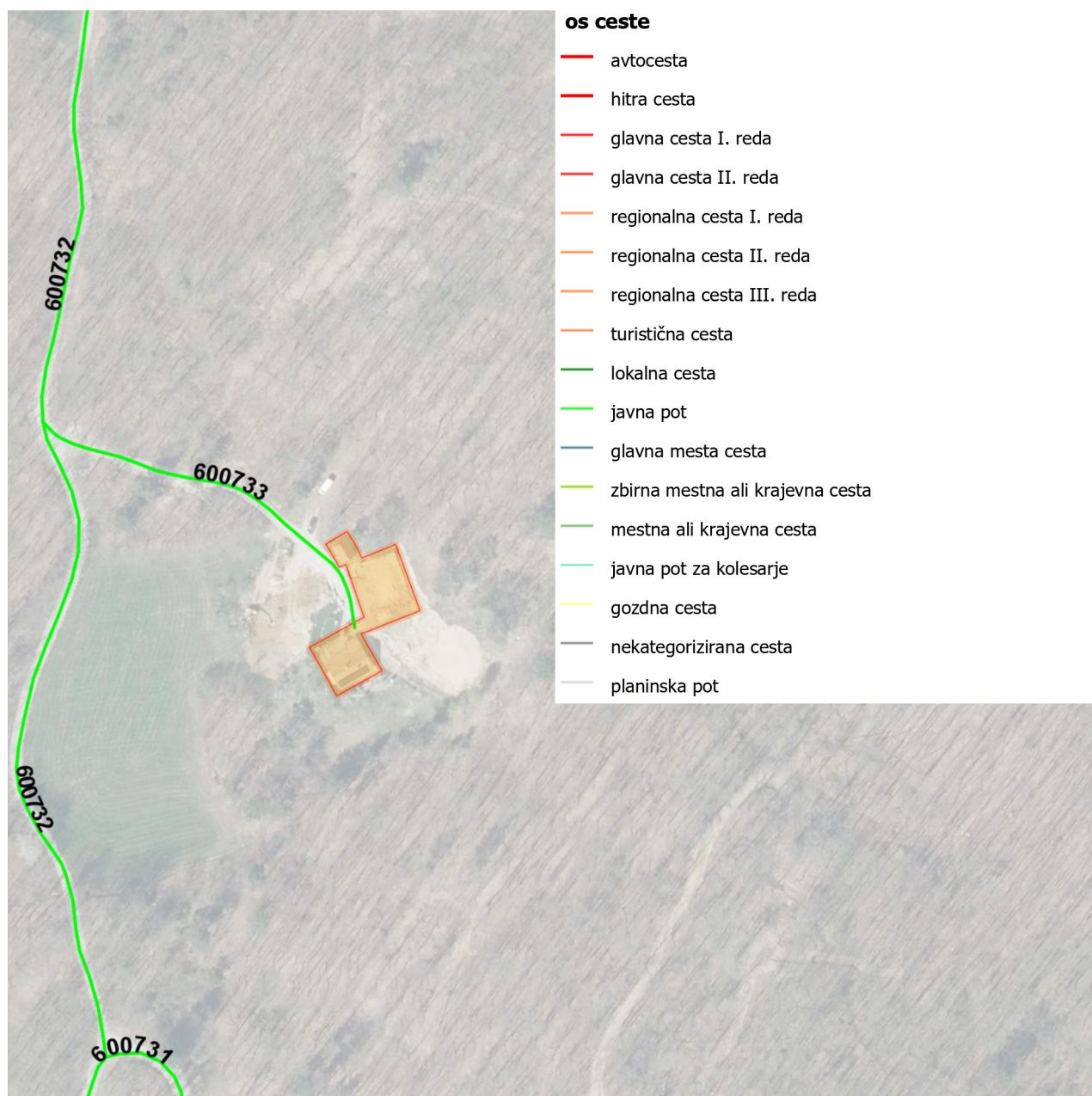
Plazljivost



Območje LP na prikazu plazljivih območij - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP in obstoječe območje PNRPA ležita znotraj območja velike verjetnosti pojavljanja plazov in izven vodnih zemljišč, vodovarstvenih in poplavnih območij.

GJI - promet



Območje LP na prikazu GJI - promet - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP leži v neposredni bližini kategorizirane javne poti (šifra odseka 600733) in je priključeno nanjo. Javna pot je v upravljanju Občine Gorenja vas - Poljane.

GJI - energetika



Območje LP na prikazu GJI - energetika - merilo 1 : 2.000 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

Območje LP leži v neposredni bližini prostozračnega NN (0,4 kV) voda javne elektroenergetske infrastrukture, na katerega je priključena obstoječa stanovanjska hiša. Javna elektro energetska infrastruktura je v upravljanju ELEKTRO LJUBLJANA d.d.

GJI - komunala

Na širšem območju ni omrežja javne kanalizacije. Priključitev na javno kanalizacijo ni mogoča. V obstoječem stanju je stanovanjska hiša opremljena s klasično greznico in ponikovalnico, ob morebitni rekonstrukciji se ravnanje z odpadno vodo uredi skladno s pogoji veljavnega OPN in ostalih predpisov.

Na širšem območju ni javnega vodovodnega omrežja. Priključitev na javno vodovodno omrežje ni mogoča. V obstoječem stanju ima stanovanjska hiša lastno oskrbo s pitno vodo, ob morebitni rekonstrukciji se oskrba s pitno vodo uredi skladno s pogoji veljavnega OPN in ostalih predpisov.

GJI - elektronske komunikacije

Območje LP ni priključeno na nobeno javno omrežje elektronskih komunikacij, v bližini območja ni obstoječih javnih omrežij elektronskih komunikacij, priključitev ni mogoča.

2.3 - Pridobivanje mnenj

Mnenja o tej lokacijski preveritvi je potrebno pridobiti najmanj od naslednjih **državnih** nosilcev urejanja prostora (NUP) za naslednja področja (po Seznamu državnih nosilcev urejanja prostora - MNVP 19. 8. 2024):

1. MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana - gp.mnvp@gov.si

- področje prostorskega razvoja,
- področje voda (DRSV).

2. MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana - gp.mkgp@gov.si

- področje varovanja kmetijskih zemljišč
- gozdarstva
- lovstva

Poleg zgoraj navedenih je potrebno pridobiti tudi mnenja naslednjih **lokalnih** nosilcev urejanja prostora:

3. ELEKTRO LJUBLJANA, d.d.

Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si

- varovalni pas javne elektro infrastrukture.

4. OBČINA GORENJA VAS - POLJANE

Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas - info@obcina-gvp.si

- utemeljenost lokacijske preveritve,
- varovalni pas občinske ceste.

2.4 - Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.5 - Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) na območju lokacijske preveritve

Splošne PIP za obravnavano lokacijo določa izvedbeni del veljavnega OPN Gorenja vas - Poljane v naslednjih poglavjih in členih.

3.2. Območja namenske rabe prostora

- 26. člen (opredelitev območij namenske rabe prostora),

3.3. Dopustna izraba prostora

- 27. člen (določitev dopustne izrabe prostora)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: Za namensko rabo A (razpršena poselitev) je dopustna izraba prostora določena z omejitvijo faktorja zazidanosti (FZ) na 0,6, faktor izrabe (FI) ni predpisan. S povečanjem EUP po tej lokacijski preveritvi, se torej sorazmerno poveča tudi maksimalna absolutna dopustna zazidana površina. Dejanska zazidana površina obeh obstoječih objektov skupaj znaša cca 159 m² (133 m² + 26 m²), na površini preoblikovane EUP po tej lokacijski preveritvi (701 m²) torej obstoječi FZ znaša 0,23. Do največjega dovoljenega FZ po OPN torej manjka še 0,37, kar po površini, ki jo je dovoljeno poleg obstoječih dveh objektov še pozidati, znaša cca 260 m², ki jih bo mogoče pozidati tako, da FZ ne bo presežen.

3.4. Splošni prostorsko izvedbeni pogoji

- 29. člen (splošni dopustni posegi in omejitve)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vsa določila 29. člena OPN. Skladnost nameravane gradnje z OPN se preveri v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, kadar je to potrebno.

3.4.1. Prostorski izvedbeni pogoji za posamezna območja namenske rabe

- 33. člen (območja razpršene poselitve A)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vsa določila 33. člena OPN. Oblika in velikost preoblikovanega stavbnega zemljišča omogoča vse dovoljene gradnje (2), osnovne gabarite objektov (3), oblikovanje objektov (4). Skladnost nameravane gradnje z OPN se preveri v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, kadar je to potrebno.

- 45. člen (razpršena gradnja),

- 46. člen (območja kmetijskih zemljišč – K1, K2),

- 50. člen (splošni PIP glede lege objektov)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vse relevantne splošne PIP glede lege objektov. Velikost in oblika nove EUP omogoča umestitev stavb z ustreznimi odmiki med njimi (1,4), tujih zemljišč v oddaljenosti manjši od 2,5 m in tujih stavb v oddaljenosti manj kot 4,0 m od meje preoblikovanega stavbnega zemljišča ni (2), oddaljenost 4,0 m novih stavb od javne poti je znotraj preoblikovanega stavbnega zemljišča mogoče zagotoviti, za manjšo oddaljenost pa pridobiti soglasje Občine Gorenja vas - Poljane (3), stavb na sosednjem zemljišču, ki bi bile bližje kot 8,0 m od meje preoblikovanega stavbnega zemljišča, ni, prav tako ne stavb, ki bi jih lahko stavbe znotraj preoblikovanega stavbnega zemljišča zasenčile (5,6,7), na obravnavani lokaciji je vzorec poselitve »razpršena poselitev«, kar se s to LP ne spreminja (8).

- 51. člen (splošni PIP glede velikosti)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vse relevantne splošne PIP glede velikosti. Spremenjena oblika stavbnega zemljišča ne vpliva na upoštevanje prilagajanja gabaritov obstoječim objektom (1,2), in integracije dozidav in nadzidav v celovito prostorsko kompozicijo (3).

- 52. člen (PIP glede ureditve okolice),

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vse relevantne splošne PIP glede urejanja okolice, spremenjena oblika stavbnega zemljišča ne vpliva na oblikovno povezavo objekta z okoljem (1), premoščanje višinskih razlik na stavbnem zemljišču (2), ograjevanje (3,4) in ozelenitve (5,6).

- **53. člen** (PIP za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vse relevantne splošne PIP glede gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov. Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki jih za stavbna zemljišča določa 29. člen OPN, in za območja razpršene poselitve 33. člen OPN (1). Spremenjena oblika in velikost stavbnega zemljišča omogočata upoštevanje sledenja kvalitnim lastnostim zgrajenih objektov in pogoji za EUP (2,3), pridobivanje potrebnih soglasij pristojnih organov in morebitnih samostojnih priključkov (4,5).

- **55. člen** (merila za parcelacijo)

Obrazložitev in utemeljitev skladnosti: S to lokacijsko preveritvijo se spremeni le oblika in velikost stavbnega zemljišča, oziroma obravnavane EUP, ob naslednjih gradnjah je mogoče upoštevati vse relevantne splošne PIP glede parcelacije. Sprememba velikosti in oblike stavbnega zemljišča po tej lokacijski preveritvi je zasnovana na način, da se preoblikovano stavbno zemljišče lahko v celoti uporabi za gradbeno parcelo, ki ustreza merilom po 55. členu OPN (1,2), omogoča tudi vzpostavitev enotne katastrske parcele z mejo, ki poteka po meji preoblikovanega stavbnega zemljišča in jo v celoti določi kot gradbeno parcelo (3), površina preoblikovanega stavbnega zemljišča znaša 701 m², torej presega minimalno dovoljeno gradbeno parcelo za gradnjo nove stanovanjske hiše - 550 m² in ne dosega maksimalno dovoljene velikosti gradbene parcele - 1000 m², v primeru potrebe, bi velikost preoblikovanega stavbnega zemljišča omogočala tudi parcelacijo do minimalne dovoljene velikosti (4,5)

3.5. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

- 56. člen (PIP glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo),
- 57. člen (cestno omrežje),
- 58. člen (parkirne površine),
- 59. člen (oskrba s pitno in požarno vodo, varovanje vodnih virov),
- 60. člen (zbiranje in odvajanje ter čiščenje odpadnih voda),
- 61. člen (ravnanje z odpadki),
- 62. člen (elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava),
- 63. člen (drugi viri in energije),
- 64. člen (komunikacijsko omrežje),

3.6. Celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstvo okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi nesrečami ter obramba

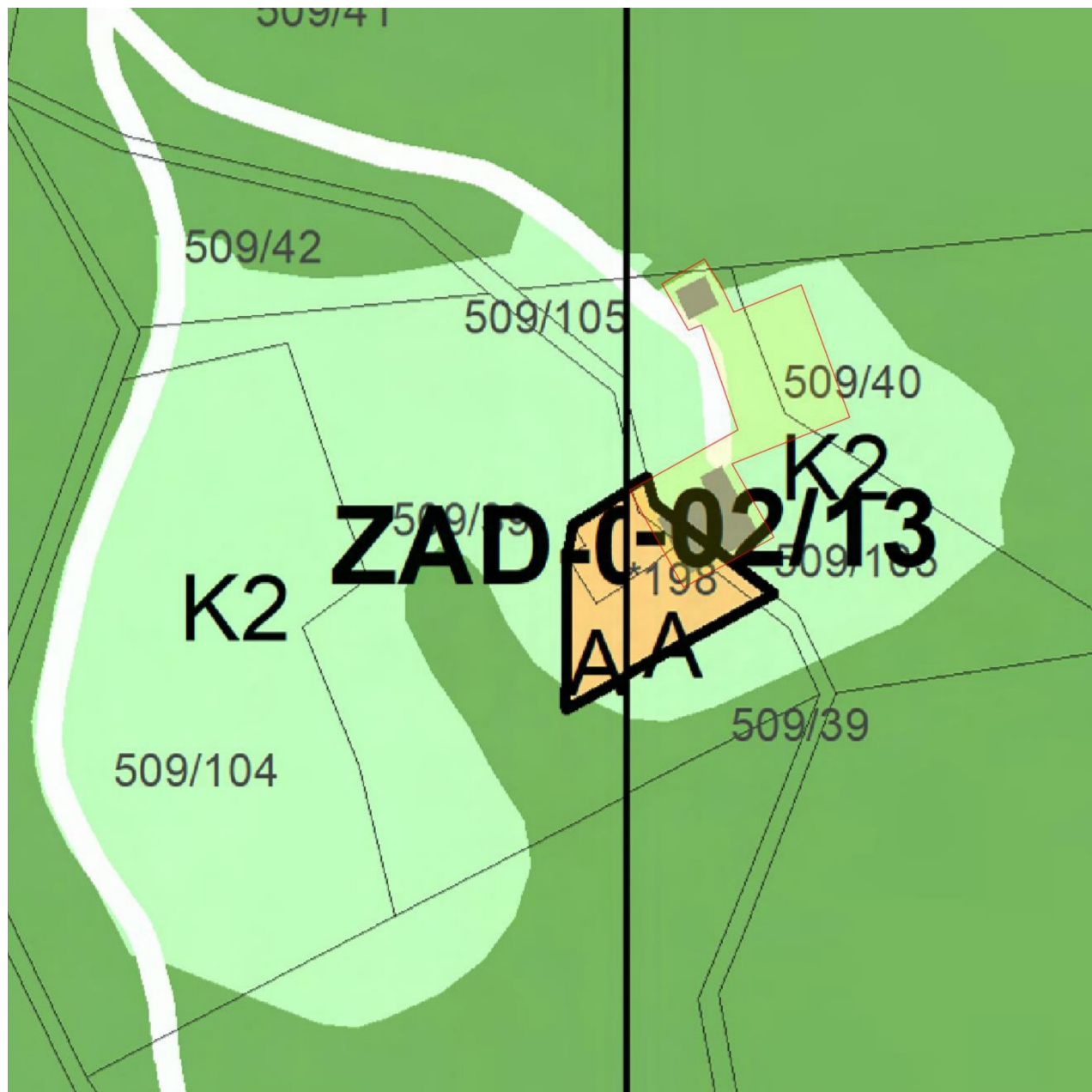
- 67. člen (PIP za varstvo pred hrupom),
- 68. člen (PIP za potresno ogroženost),
- 70. člen (PIP za erozijska in plazljiva območja),
- 71. člen (varstvo pred požarom),

Iz priloge 1 OPN Gorenja vas - Poljane je razvidno, da za EUP ZAD-02 s PEUP oznako ZAD-02/13 (obravnavana lokacija) OPN ne predpisuje nobenih posebnih prostorsko izvedbenih pogojev (PPIP).

2.6 - Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve (EUP, površina, PNRP)

Izvorno območje posamične poselitve je v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane del EUP ZAD-02 in označeno s PEUP ZAD-02/13. Površina izvirnega območja znaša 587,2 m², podrobna namenska raba (PNRP) je A.

2.7 - Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev (307. člen ZureP-3)



Izvorno območje na kartografskem gradivu OPN Gorenja vas - Poljane - merilo 1 : 1.000
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=gorenjavaspoljane>)

2.8 - Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve (širitev/izvzem, površina spremembe [m2], delež spremembe glede na izvorno površino [%])

Predlagana sprememba **izvornega območja** posamične poselitve s površino **587,2 m2** obsega:

- **izvzem** dela obstoječega območja v površini **443,7 m2**,
- **širitev - preoblikovanje** v površini izvzema **443,7 m2** in
- **širitev** območja v površini **114,0 m2**.

Površina spremenjenega stavbnega zemljišča, z upoštevanjem izvzema, preoblikovanja in širitve po tej LP, znaša **701,2 m2**, kar pomeni, da se glede na velikost izvornega območja površina stavbnega zemljišča poveča za **114,0 m2**, kar je **19,4 %** površine izvornega območja.

Sprememba je torej skladna z omejitvami v drugem odstavku 135. člena ZureP-3 (največ 20 % in največ 600 m2).

2.9 - Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede ohranjanja posamične poselitve po 32. členu in skladnosti z določili o fizičnih lastnostih zemljišča ter pravnimi režimi v 135. členu ZUreP-3

Se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje in širitev obstoječih dejavnosti v tem območju? (1. alineja drugega odstavka 32. člena ZUreP-3)

Obstoječa dejavnost v sklopu enote avtohtone razpršene poselitve je obstoječa stanovanjska hiša po podatkih GURS zgrajena v letu 1915, s pomožno stavbo, po podatkih GURS zgrajeno v letu 1989. Namera investitorja je prilagoditev oblike in velikosti stavbnega zemljišča tako, da bo obstoječa stanovanjska stavba v celoti na stavbnem zemljišču, da bo obstoječa pomožna stavba vključena v sklop obravnavane EUP in tudi na stavbnem zemljišču, hkrati pa bo preoblikovano in razširjeno stavbno zemljišče omogočalo umestitev vsebin, ureditev in objektov v sklopu obstoječe stanovanjske dejavnosti, ki je skladna s PIP za PNRP A in tudi splošnimi PIP. Investitor nima namere, ki bi odstopala od PIP, ki veljajo za EUP ZAD 02/13, želi pa imeti možnost izoblikovanja oziroma po potrebi tudi preoblikovanja sklopa stanovanjske hiše s pripadajočimi ureditvami in pomožnimi objekti.

Ta lokacijska preveritev ne omogoča spremembe PNRP na stavbnem zemljišču, ki se s to LP zgolj preoblikuje in malenkost poveča. Obstoječa posamična poselitev se lahko ohranja s preoblikovanjem obstoječih in gradnjo novih objektov ter ureditev v sklopu obstoječe dejavnosti skladne s PIP za EUP ZAD 02/13.

Da, gre le za izvajanje in širitev obstoječih dejavnosti.

Se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve? (2. alineja drugega odstavka 32. člena ZUreP-3)

Enoto razpršene poselitve sestavljata obstoječa stanovanjska hiša (št. 129) in obstoječi pomožni objekt (št. 216). S predlagano lokacijsko preveritvijo se stavbno zemljišče določi tako, da omogoča umestitev dodatnih pomožnih (pripadajočih) objektov in ureditev na logičen prostor med obema obstoječima stavbama in ob dovozno javno pot ter določitev primerne gradbene parcele za celoten sklop enote razpršene poselitve. Preoblikovanje stavbnega zemljišča po tej LP nima vpliva na določila OPN in ostalih veljavnih predpisov, ki v arhitekturnem in tipološkem smislu določajo možne gradnje na obravnavani lokaciji, seveda pa le malenkost spremenjena velikost in položaj stavbnega zemljišča po preoblikovanju tudi zaradi omejenega prostora in oddaljenosti drugih enot razpršene poselitve ne omogočata bistvene spremembe v arhitekturno tipološkem smislu. Na spremenjeno stavbno zemljišče naprimer ni mogoče umestiti zaselka, s spremembo oblike stavbnega zemljišča tudi ne pride do združitve s katero od sosednjih enot razpršene poselitve.

Da, obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve se ohranja.

Je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča prikllop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov? (3. alineja drugega odstavka 32. člena ZUreP-3)

Po prvem odstavku 56. člena OPN Gorenja vas - Poljane predpisana minimalna komunalna in energetska oprema obsega: »dovozna pot na javno cesto, priključek na elektro omrežje, zadostno oskrbo s pitno vodo ter urejeno odvajanje odpadnih voda«. Obravnavana enota razpršene poselitve je že neposredno priključena na javno pot in ima svoj NN priključek na javno elektro omrežje. Na širšem območju pa javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje ni zgrajeno, torej priključitev na ti dve omrežji ni mogoča.

Glede oskrbe s pitno vodo na območjih stavbnih zemljišč, ki niso opremljena z javnim vodovodnim omrežjem, drugi odstavek 59. člena veljavnega OPN pravi: »Novogradnje objektov, ki potrebujejo vodooskrbo, se lahko v območjih stavbnih zemljišč, ki niso opremljena z javnim vodovodnim omrežjem, opremijo z lastnim vodovodnim zajetjem ob pogoju, da se pridobi potrdilo o neoporečnosti vode na podlagi kemične in biološke analize vodnega vira«. Obstoječa, več kot stoletje stara stanovanjska hiša se oskrbuje z vodo iz lastnega vodnega zajetja verjetno že od časa svojega nastanka. V primeru

»novogradnje objekta, ki potrebuje vodooskrbo« se ta zagotovi skladno z drugim odstavkom 59. člena OPN.

Glede zbiranja in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda tretji odstavek 60. člena OPN pravi: »Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, ki niso pokrita s kanalizacijskim sistemom, je treba odvajati v male čistilne naprave z ustrezno zmogljivostjo čiščenja. Izven območij aglomeracija se izjemoma lahko gradijo nepretočne greznice.« V obstoječem stanju je stanovanjska hiša opremljena s klasično greznico in ponikovalnico. V bodoče je predvidena vgradnja male čistilne naprave ustrezne zmogljivosti.

Da, obstoječa posamična poselitev je komunalno in energetska opremljena glede na razpoložljiva javna komunalna ter energetska omrežja, dostop do javne ceste je obstoječ, priklop novih objektov je mogoč skladno z določili veljavnega OPN.

Ali to omogočajo fizične lastnosti zemljišča in so z LP upoštevane? (4. alineja drugega odstavka 32. člena in prvi odstavek 135. člena ZureP-3)

Obravnavano zemljišče v topografskem smislu določa naklon terena, položaj obeh obstoječih stavb in položaj dovozne ceste, javne poti. Oblika in položaj izvirnega območja, torej sedanje EUP ZAD 02/13 je v bistvu precej v neskladju tako s položajem obeh obstoječih stavb, kot tudi s topografsko prostorskimi lastnostmi obravnavane lokacije. Dobršen del izvirnega stavbnega zemljišča predstavlja dokaj strmo zemljišče brez ustreznega dostopa (na pobočju, ki pada zahodno od obstoječe stanovanjske hiše), ki v prostorskem smislu ni primerno za gradnje in ureditve v smislu dopolnjevanja obstoječe dejavnosti.

Zaradi navedenega je po tej lokacijski preveritvi predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, ki v celoti vključi obe obstoječi stavbi v spremenjeno stavbno zemljišče, hkrati pa na preostanku novega stavbnega zemljišča omogoči smiselno umestitev pomožnih objektov in ureditev, kot dopolnitev obstoječe dejavnosti, ali celo preureditev cele enote posamične poselitve, tako, da obstoječi dostop po javni poti ustrezno napaja celotno stavbno zemljišče, enota posamične poselitve pa se tako lahko bistveno bolje prilagodi topografskim značilnostim terena.

V geološko geomehanskem in hidrološkem smislu gre (pri zemljišču, ki se s to LP spreminja v stavbno) po razpoložljivih podatkih za zemljišče s praktično enakimi lastnostmi, kot zemljišče izvirnega območja in tudi zemljišč v neposredni okolici. Gradnja na preoblikovanem stavbnem zemljišču torej v smislu geološko geomehanskih in hidroloških lastnosti (plazljivost, erozija) ni nič drugačna, kot bi bila gradnja na izvirnem območju, oziroma območju izvzema po tej LP.

Da, fizične lastnosti zemljišča omogočajo to LP in so v njej upoštevane.

Se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal? (5. alineja drugega odstavka 32. člena ZUreP-3)

Prostor preoblikovanega stavbnega zemljišča je le malenkost večji od obstoječega (izvirnega) stavbnega zemljišča, podrobna namenska raba pa s to lokacijsko preveritvijo ostaja enaka kot je, torej »A - območja razpršene poselitve«, obstoječa dejavnost je skladna s PNRP A, preoblikovanje pa se izvede za gradnjo pripadajočih objektov za izvajanje in širitev obstoječe dejavnosti.

Novozgrajeni objekti in ureditve ne bodo povzročali emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja, kot tudi ne povečanega hrupa, saj gre za pripadajoče objekte stanovanjske stavbe, s projektno dokumentacijo in seveda izvedbo bo zagotovljena ustreznost glede vplivov na okolje po veljavnih predpisih. Preoblikovanje stavbnega zemljišča bo pozitivno vplivalo na razvoj podeželja v smislu ohranjanja poseljenosti.

Ne, vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

Ali načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami ter so s to LP upoštevani? (6. alineja drugega odstavka 32. člena in prvi odstavek 135. člena ZureP-3)

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij državnih prostorskih načrtov (sprejetih in v pripravi), velja pa pravni režim OPN Gorenja vas - Poljane. Z določitvijo stavbnega zemljišča za obravnavano enoto avtohtone razpršene poselitve le odpravimo obstoječo anomalijo glede oblike in položaja stavbnega zemljišča ter s tem omogočimo ohranitev in razvoj te enote razpršene poselitve. Ta lokacijska preveritev v nobenem smislu ne vpliva na obveznost upoštevanja vseh drugih določil o PIP v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane, vsi posegi po sprejetju lokacijske preveritve morajo, tako, kot pred tem, še vedno biti v skladu z vsemi določili veljavnega OPN in ostalih predpisov.

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij varstvenih režimov s področja varovanja kulturne dediščine, izven območij varstvenih režimov s področja varovanja narave in okolja, izven območij varovanja najboljših kmetijskih zemljišč, izven območij varovalnih in požarno ogroženih gozdov, izven vodnih, priobalnih zemljišč ter vodovarstvenih območij, izven erozijskih območij, je pa znotraj plazljivega območja na katerem velja »velika verjetnost pojavljanja plazov«. Enaka stopnja verjetnosti pojavljanja plazov po razpoložljivih podatkih velja tudi za izvirno območje in vso neposredno okolico celotne obravnavane enote razpršene poselitve. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča s to lokacijsko preveritvijo se torej glede plazljivosti, glede na stanje v OPN pred to LP, ne spremeni prav nič. Seveda pa se k podaji mnenja za področje voda v postopku te lokacijske preveritve pozove tudi MNVP (DRSV), ki zaradi plazljivosti lahko postavi tudi ustrezne pogoje, oziroma zahteva ukrepe. V nadaljevanju ob morebitnem pridobivanju gradbenega dovoljenja je zaradi gradnje na plazljivem območju prav tako po veljavni zakonodaji potrebno pridobiti pogoje in pozitivno mnenje DRSV ter po potrebi tudi izvesti zahtevane ukrepe.

Območje lokacijske preveritve se nahaja tudi izven varovalnih pasov in varovalnih območij državne infrastrukture ter izven varovanih območij s področja obrambe. Na delu obravnavanega območja velja varovalni pas javne poti in varovalni pas nadzemnega NN elektro voda. Pred in po sprejetju lokacijske preveritve v teh varovalnih pasovih veljajo enake omejitve.

Da, pravni režimi so s to LP upoštevani, načrtovani posegi niso v nasprotju s pravnimi režimi.

2.10 - Utemeljitev upoštevanja usmeritev s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (MKGP)

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) je podalo »**Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev**« (št.: 3505-1/2021, datum: 11. 1. 2021). Iz tega dokumenta izhaja, da mora občina pri pripravi LP upoštevati naslednje usmeritve:

Občina je dolžna varovati kmetijska zemljišča in preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča.

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

Pri pripravi LP je treba upoštevati načela prostorske zakonodaje tako, da se gradnjo prvenstveno načrtuje znotraj nepozidanih stavbnih zemljišč posamične poselitve, če to ni mogoče, se posegi na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege je treba racionalizirati in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranijo kmetijska zemljišča.

S predlagano LP se šele vzpostavlja možnost racionalne gradnje znotraj stavbnega zemljišča posamične poselitve, saj v obstoječem stanju (izvirni obliki stavbnega zemljišča) to ni mogoče. S preoblikovanjem stavbnega zemljišča se zemljišče JZ od stanovanjske hiše tudi po namenski rabi »pridruži« sklopu kmetijskega zemljišča pod stanovanjsko stavbo in dovozno potjo. Zemljišče, ki je bilo prej po namenski rabi stavbno, se torej racionalno združi z obstoječim kmetijskim zemljiščem, s preoblikovanjem stavbnega zemljišča pa na skrajno racionalen način, z minimalnim povečanjem površine, le omogočimo obema obstoječima stavbama primerno gradbeno parcelo in morebitno gradnjo dodatnih pripadajočih objektov. Vsa tangirana zemljišča imajo (po podakih GURS) relativno nizko boniteto 29 ali 28.

Ministrstvo kot nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja sledi določbam ZKZ, med drugim tudi ciljem ZKZ, ki so:

- ohranjanje in izboljševanje pridelovalnega potenciala ter povečevanje obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane;
- trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo;
- ohranjanje krajine ter ohranjanje in razvoj podeželja.

Ker posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne pripomorejo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, naj občina posege na kmetijska zemljišča z boniteto 40 ali več vključi v postopke priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta.

Usmeritev iz prejšnjega odstavka ne velja, če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

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 ustreznije za gradbeno parcelo. Razlika v površini je minimalna in seveda znotraj omejitev 135. člena ZUreP-3. Predlagana LP se ne nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

V primeru, da so v okviru obstoječe posamične poselitve na razpolago nepozidana stavbna zemljišča, se predlaga, da se LP načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Na območju obravnavane enote razpršene poselitve v obstoječem stanju za gradnjo primernih prostih površin ni.

Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti je treba omogočiti neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.

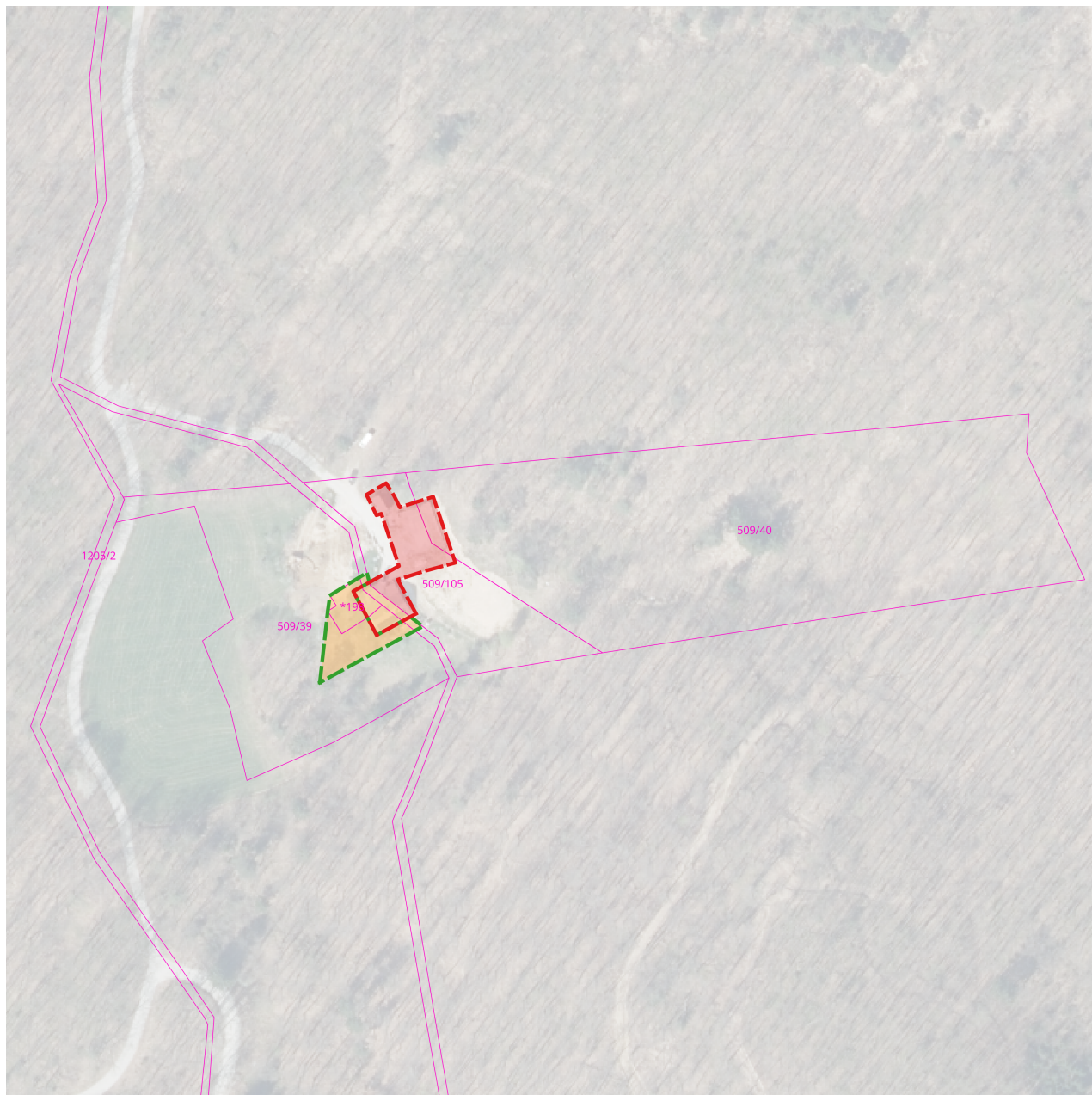
S predlagano LP se obstoječi dostopi do kmetijskih zemljišč ne spremenijo bistveno in se zagotovo ne poslabšajo.

Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja.

Predlagana LP ni namenjena za potrebe kmetijskega gospodarstva.

3 PODATKI IZ GRAFIČNEGA DELA ELP

3.1 - Risba



Izvirno območje je prikazano v oranžnem tonu, območje izvzema je označeno z zeleno črtkano črto, območje lokacijske preveritve (enote posamične poselitve) po spremembi je označeno z rdečo črtkano črto.

3.2 - Izvirno območje

| FID | NRP_ID | EUP_OZN | PEUP_OZN | POV |
|------|--------|---------|-----------|-----|
| 1031 | 1110 | ZAD-02 | ZAD-02/13 | 587 |

3.3 - Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

| IDO | NAMEN | TIP | POV |
|-----|-------|-----|--------|
| 201 | 1 | 1 | 443,75 |
| 202 | 1 | 2 | 443,75 |
| 203 | 1 | 3 | 114,01 |

3.4 - Območje LP po spremembi

| |
|-----|
| IDO |
| 1 |

3.5 - Izsek iz zemljiško katastrskega prikaza za parcele na območju LP

| FEATUREID | EID_PARCEL | KO_ID | ST_ PARCELE | POVR SINA | DOLOCITEV_ ST | UPRAVNI_ ST | E_CEN | N_CEN | DATUM_ SYS | BONITETA | RPE_ OBCINE | SKUPNI_DEL |
|------------------------------------|------------------------|-------|----------------|--------------|------------------|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|----------------|------------|
| PARCELE_ OB.1001000000294814808 | 100100000 294814808 | 2059 | 509/105 | 2202 | 0 | 1 | 436662,69 | 104512,49 | 29.05.22 | 29 | 27 | 2 |
| PARCELE_ OB.1001000000294813248 | 100100000 294813248 | 2059 | 509/40 | 10829 | 0 | 1 | 436757,67 | 104525,94 | 29.05.22 | 29 | 27 | 2 |
| PARCELE_ OB.1001000000294813222 | 100100000 294813222 | 2059 | 509/39 | 4466 | 0 | 1 | 436607,45 | 104493,84 | 29.05.22 | 29 | 27 | 2 |
| PARCELE_ OB.1001000000294836652 | 100100000 294836652 | 2059 | *198 | 168 | 0 | 1 | 436630,96 | 104502,51 | 29.05.22 | 29 | 27 | 2 |
| PARCELE_ OB.1001000001347523883 | 100100001 347523883 | 2059 | 1205/2 | 8299 | 0 | 1 | 436552,36 | 104795,25 | 29.05.22 | 28 | 27 | 2 |