



STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za določitev obsega stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas -
Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno**

Identifikacijska številka v PIS: _____

april 2025

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve
v Občini Gorenja vas – Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno

Naročnik: **zasebni**

Pripravljaivec: **OBČINA GORENJA VAS - POLJANE**
Poljanska cesta 87
4224 Gorenja vas

Izdelovalec: **STUDIO URBIS d.o.o.**
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Direktorica:
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN): **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.**
PKA PPN ZAPS 1628

Žig in podpis:



Sodelavci: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

Številka naloge: **2025-03-ELP**

ID LP v evidenci LP:

Kraj in datum: **Rače, april 2025**

VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	5
1.1. Uvod	5
1.2. Namen lokacijske preveritve	6
1.3. Območje obdelave	6
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.1. 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	8
2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve	8
2.3. Seznam podatkovnih virov	9
2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	9
2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	9
3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	10
3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve	10
3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve	10
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)	23
3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	25
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3	27
4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	33
5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)	34
5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja	34
5.2. Izvorno območje	35
5.3. Izsek parcel	35
6. PRILOGE	36

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

A	površine razpršene poselitve
DOF	digitalni ortofoto posnetek
EUP	enota urejanja prostora
LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PNRP	podrobna namenska raba prostora
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19. 9. 2024). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Gorenja vas - Poljane, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Spremembe območij posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v OPN.

1.2. Namen lokacijske preveritve

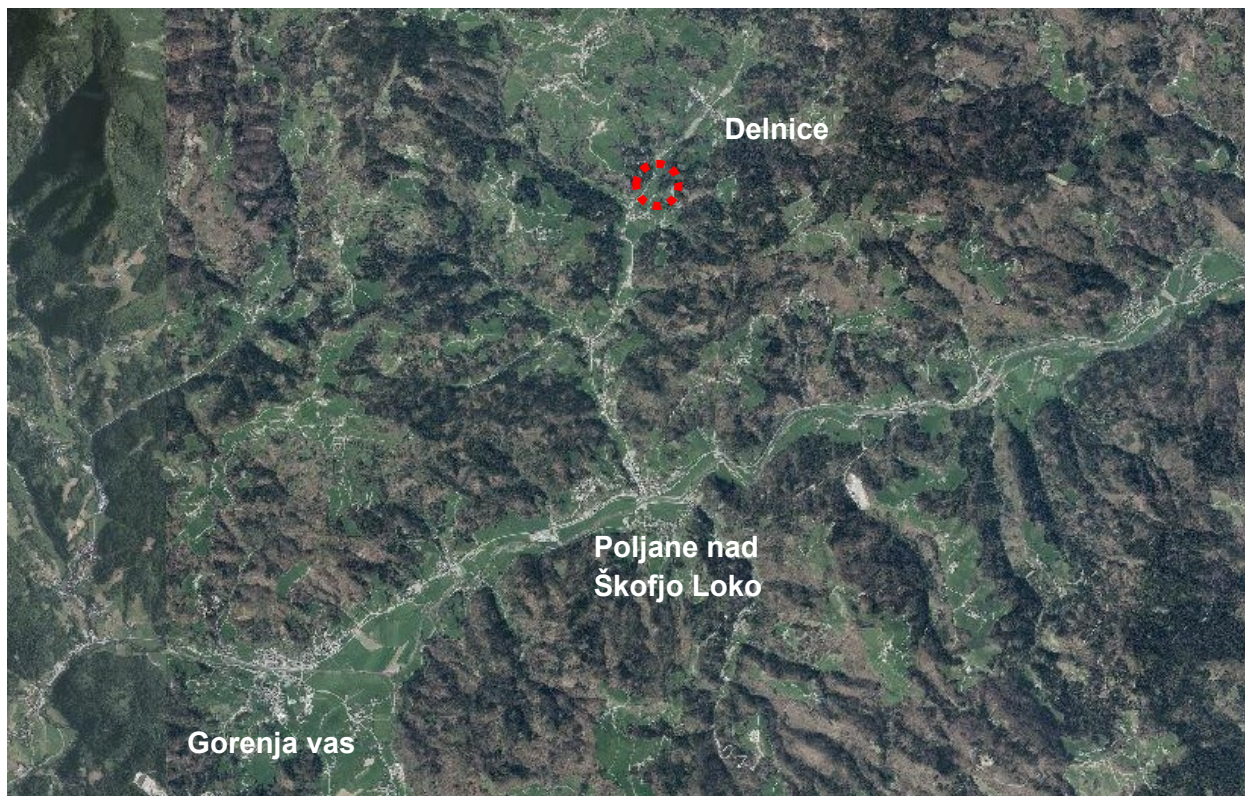
Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja. Njen namen je vzpostavitev ustrezne pravne podlage za **preoblikovanje stavbnega zemljišča v okviru razpršene poselitve**, in sicer v obsegu, kot je izvirno določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (OPN). Na ta način bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere, tj. gradnjo stanovanjskega objekta.

Na tak način se ohranja obstoječa dejavnost bivanja ter poseljenost območja z domačim prebivalstvom. Posledično se ohranja tudi podoba kulturne krajine, zagotavlja se redna obdelava kmetijskih zemljišč in preprečuje njihovo zaraščanje.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določa natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te.

1.3. Območje obdelave

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži v severovzhodnem delu Občine Gorenja vas - Poljane. Nahaja se približno 3,4 km severno od naselja Poljane nad Škofjo Loko in približno 500 m jugozahodno od strnjenega dela naselja Delnice. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v RPE-naselju Delnice.



Slika 1: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.

Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja ob lokalni cesti (javni poti) št. 601171 (Krajci-Delnice) in zajema:

- del parcele št. 1053/1, k.o. Podobeno – v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane opredeljen kot stavbno zemljišče z oznako A (površine razpršene poselitve) in
- del parcele št. 1053/1, k.o. Podobeno – v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane opredeljen kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča).



Slika 2: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.evode.si).

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITEV

2.1. 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

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 48/10) – identifikacijska številka prostorskega akta: 182;
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 76/10);
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10) (Uradni list RS, št. 81/10);
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 22/11);
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 53/11);
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 52/14);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 5/16) – identifikacijska številka prostorskega akta: 604;
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 45/16);
- Popravek Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 55/16);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 111/21) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1088;
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 49/24) – identifikacijska številka prostorskega akta: 4158.

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 2040 – Podobeno
Parcelna številka: 1053/1-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 2040 – Podobeno
Parcelne številke: 1057/6 in 1069/1

2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10-popravek, 81/10-obv. razlaga, 22/11-popravek, 53/11-popravek, 52/14-obv. razlaga, 5/16, 45/16-obv. razlaga, 55/16-popravek, 111/21 in 49/24)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Geografski informacijski sistem občin: Občina Gorenja vas - Poljane, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=GorenjaVasPoljane>
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- Atlas okolja, https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Atlas voda, <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>
- Register kulturne dediščine, https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/?showLayers=eVRD_9766;Prostorske_enote_RPE_3588
- Pregledovalnik podatkov o gozdovih, <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023) (Priloga 1);
- Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom (št. 351-439/2023-12, 14. 12. 2023, UE Škofja Loka) (Priloga 2).

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

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z veljavnim OPN Gorenja vas - Poljane nahaja v EUP DEL-03/17.

Izvirno območje posamične poselitve meri 2.406,92 m² in obsega parcele št. *174, 1053/1-del, 1053/2, 1057/2, 1057/3, 1057/4 in 1057/5, vse k.o. Podobeno. Na območju posamične poselitve se nahajata dva obstoječa stanovanjska objekta in spremljajoči pomožni kmetijski objekti.

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je A – površine razpršene poselitve.

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10-popravek, 81/10-obv. razlaga, 22/11-popravek, 53/11-popravek, 52/14-obv. razlaga, 5/16, 45/16-obv. razlaga, 55/16-popravek, 111/21 in 49/24).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz strateškega in izvedbenega dela OPN Gorenja vas - Poljane, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve oz. na predvideno ureditev.

OPN Gorenja vas - Poljane – strateški del

2.1. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine

7. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

(2) Zagotoviti racionalen in učinkovit prostorski razvoj za ohranjanje in povečanje števila prebivalcev, zagotoviti dovolj delavnih mest in zadržati izobražen kader ter privabljati strokovnjake.

(10) Občina se zavzema za zagotavljanje preudarne rabe naravnih virov z varčno in večnamensko rabo tal, s smotrno rabo prostora za urbanizacijo, z ohranjanjem pridelovalnega potenciala tal za kmetijsko rabo, z zagotavljanjem prostora za razvoj dejavnosti na področju kmetijstva, z uravnoteženo oskrbo z mineralnimi surovinami in za spodbujanjem rabe obnovljivih virov.

2.5. Okvirna območja razpršene poselitve

15. člen (območja razpršene poselitve)

(2) Na celotnem območju občine se ohranijo območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec: zaselki dveh do treh kmetij na izravninah ali na pomolu, posamezne kmetije v celkih, lovske in gozdarske koče, planinski domovi; objekti s posebnimi kulturnimi in simbolnimi pomeni (cerkve, kapelice, spomeniki in znamenja); samotne kmetije in zaselki; gospodarski in pomožni objekti, ter njihove skupine (kozolci, čebelnjaki, seniki, lope); objekti komunalne infrastrukture in rekreacijsko - športni objekti.

16. člen (usmeritve za razvoj in celovito prenovo)

(5) Nova arhitektura mora soustvarjati prepoznavno identiteto. Pri načrtovanju novih objektov je potrebno posebno pozornost nameniti: racionalni rabi energije z upoštevanjem bioklimatskih principov gradnje, uvajanju alternativnih energetskih sistemov, ureditvi zunanjih površin in uporabi prepoznavnih in avtentičnih oblikovalskih rešitev.

2.7. Usmeritve za razvoj v krajini

21. člen (območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Območja potencialnih naravnih in drugih nesreč

(1) V občini Gorenja vas - Poljane so območja potencialnih naravnih in drugih nesreč zlasti območja, ki so ogrožena zaradi poplav, hudournikov, zemeljskih ali snežnih plazov, erozij ali podorov. Na teh območjih je treba zagotoviti varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in omejevanjem razvoja sorazmerno glede na izrazitost in pogostost naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine.

(2) Na poplavnih, erozijskih, plazovitih območjih se ne načrtuje prostorskih ureditev oziroma dejavnosti, ki lahko te procese sprožijo.

(6) Glede na stopnjo potresne ogroženosti morajo biti objekti ustrezno protipotresno projektirani in grajeni.

2.8. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

23. člen (usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev - PIP)

(1) PIP so podani za celotno območje občine.

(2) PIP določajo vrste dopustnih posegov v prostor glede namena in vrste gradenj ter dopustno izrabo prostora, lego objektov na zemljišču in velikost ter oblikovanje objektov, merila za parcelacijo, merila za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter skupna merila in pogoje za celostno ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Določena so tudi merila in pogoji za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij ter za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

Opis sladnosti s strateškim delom OPN:

Na izvornem območju lokacijske preveritve se nahajata dva obstoječa stanovanjska objekta s pomožnimi kmetijskimi objekti.

S predmetno lokacijsko preveritvijo je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča v RPE-naselju Delnice. Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se preoblikuje z namenom izboljšanja pogojev za umestitev načrtovanega objekta. Predvidena je postavitev stanovanjskega objekta z nadstreškom za mlado družino, in sicer zaradi potrebe po rešitvi stanovanjskega problema.

Skladno s 15. členom odloka se na celotnem območju občine ohranjajo območja razpršene poselitve, ki so se oblikovala kot avtohtoni poselitveni vzorec.

Z načrtovanim posegom se bodo ohranile prepoznavne značilnosti prostora, ohranilo se bo območje razpršene poselitve (vzorec poselitve) v odprtem prostoru in obstoječa dejavnost (bivanje). Predvidena ureditev bo načrtovana tako, da ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora.

Predvidena ureditev je skladna s strateškimi izhodišči občine.

OPN Gorenja vas - Poljane – izvedbeni del

24. člen (namen)

Izvedbeni del OPN za celotno območje občine določa: enote ureja prostora, območja namenske rabe prostora; dopustno izrabo prostora, prostorske izvedbene pogoje in območja, za katere se pripravi občinski podrobni prostorski načrti.

3.1. Enote urejanja prostora

25. člen (enote urejanja prostora - EUP)

- (1) Celotno območje OPN je razdeljeno na enote urejanja prostora.
- (2) Podrobnejša namenska raba prostora je v posamezni enoti urejanja določena po načelu pretežnosti.
- (3) EUP so za območja naselij označene s tričrkovno oznako, ki izhaja iz imena naselja in zaporedne številke enote.
- (4) Za posamezno enoto urejanja prostora (EUP) veljajo:
 - splošni prostorski izvedbeni pogoji;
 - prostorski izvedbeni pogoji (PIP), ki so opredeljeni za posamezne vrste namenskih rab v tej EUP;
 - posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno EUP, če so določeni;
 - določila za dopustno izrabo prostora, ki so prav tako opredeljena za posamezne vrste namenskih rab;
 - varstveni in drugi režimi.

3.2. Območja namenske rabe

26. člen (opredelitev območij namenske rabe prostora)

- (1) Vsaka EUP ima s tem odlokom predpisano vrsto namenske rabe.
- (2) Namenska raba prostora je prikazana na kartah »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.
- (3) Osnovna namenska raba prostora se deli na:
 - območja stavbnih zemljišč,
 - območja kmetijskih zemljišč,
 - območja gozdnih zemljišč,
 - območja vodnih zemljišč,
 - območja drugih zemljišč.
- (4) Namenska raba prostora se deli na:
 1. Območja stavbnih zemljišč, ki se delijo na podrobnejšo namensko rabo prostora:
 - 1.1 Območja stanovanj so označena z oznako »S«; namenjena so bivanju s spremljajočimi dejavnostmi; delijo se na:
 - Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi; označena so z oznako »SS«;
 - Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju; označena so z oznako »SK«;
 - Površine počitniških hiš, ki so namenjene za počitek; označena so z oznako »SP«;
 - 1.2 Območja centralnih dejavnosti so označena z oznako »C«; namenjena so oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim in bivanju; delijo se na:
 - Osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih,

-
- vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje; označena so z oznako »CU«;
- 1.3 Območja proizvodnih dejavnosti so označena z oznako »I«; namenjena so industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim; delijo se na:
- Gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim; označena so z oznako »IG«;
 - Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo; označena so z oznako »IK«;
- 1.4 Posebna območja so označena z oznako »B«; namenjena so posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno; delijo se na:
- Površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev; označena so z oznako »BT«;
- 1.5 Območja zelenih površin so označena z oznako »Z«; namenjena so preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja; delijo se na:
- Površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem; označena so z oznako »ZS«;
 - Parki, kot urejena območja odprtega prostora v naselju; označena so z oznako »ZP«;
 - Druge urejene zelene površine; označena so z oznako »ZD«;
 - Pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle; označena so z oznako »ZK«;
- 1.6 Območja prometne infrastrukture so označena z oznako »P«; namenjena so izvajanju dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa; delijo se na:
- Površine cest; označena so z oznako »PC«;
 - Ostale prometne površine; označena so z oznako »PO«;
- 1.7 Območja komunikacijske infrastrukture so označena z oznako »T«; namenjena so izvajanju dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij;
- 1.8 Območja okoljske infrastrukture so označena z oznako »O«; namenjena so izvajanju dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki;
- 1.9 Območja razpršene poselitve so označena z oznako »A«;
2. Območja kmetijskih zemljišč, ki se delijo na podrobnejšo namensko rabo prostora:
- Najboljša kmetijska zemljišča so označena z oznako »K1«;
 - Druga kmetijska zemljišča so označena z oznako »K2«;
3. Območja gozdnih zemljišč so označena z oznako »G«; to so zemljišča porasla z gozdnim drevjem in drugim gozdnim rastjem, zemljišča v zaraščanju ter zemljišča namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi;
4. Območja voda so namenjena izvajanju dejavnosti s področja rabe voda; ki se delijo na podrobnejšo namensko rabo prostora:
- Celinske vode; označena so z oznako »VC«;
5. Območja drugih zemljišč, ki se delijo na podrobnejšo namensko rabo prostora:
- 5.1 Območja mineralnih surovin so označena z oznako »L«; namenjena so izvajanju dejavnosti s področja izkoriščanja mineralnih surovin; delijo se na:
- Površine nadzemnega pridobivalnega prostora; označena so z oznako »LN«;
- 5.2 Območja za potrebe obrambe zunaj naselij; označena so z oznako »f«;
- 5.3 Ostala območja; označena so z oznako »OO«.

3.3. Dopustna izraba prostora

27. člen (določitev dopustne izrabe prostora)

- (1) Faktor zazidanosti parcele je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, določen je za območja podrobnejše namenske rabe. Faktorja se ne sme preseči.
- (3) Faktor izrabe parcele je razmerje med bruto tlorisno površino (površine vseh etaž objektov na parceli) in površino parcele. Faktorja se ne sme preseči.

(4) Faktorji zazidanosti parcele in faktorji izrabe parcele glede na namensko rabo.

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (FZ)	Faktor izrabe (FI)
SS, SK	0,4	
SP	0,6	
A	0,6	
CU, BT	0,6	1,2
IG	0,8	2,4

(5) Kadar je obstoječi FZ ali FI večji od določenega s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov.

3.4. Splošni prostorski izvedbeni pogoji

28. člen (splošno)

(1) To poglavje določa prostorske izvedbene pogoje za gradnjo objektov in rabo prostora.

(2) Vrste dopustnih objektov so določene na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). Vrste dopustnih objektov so označene s številko iz prej navedene Uredbe. V tem odloku navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

29. člen (splošni dopustni posegi in omejitve)

(1) V vseh enotah urejanja prostora je dovoljena gradnja objektov, ki so:

- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,
- 21 Objekti prometne infrastrukture, vendar ne 21122 Samostojna parkirišča – povsod razen na kmetijskih zemljiščih;
- Rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, kojih je v območju ceste potrebno zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – vendar oporni zidovi samo do višine 1,5 m, razen kadar se nanašajo na gradnjo objektov prometne infrastrukture – povsod razen na kmetijskih zemljiščih,
- 3 Drugi gradbeni posegi, vendar ne 31130 Utrjene površine in 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji – povsod razen na kmetijskih zemljiščih,
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira.

(2) V območjih stavbnih zemljišč je dovoljena tudi gradnja objektov, ki so:

- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine ter bazen za kopanje,
- 31130 Utrjene površine,
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji: samo informacijski panoji.

(3) V vseh enotah urejanja prostora so dovoljeni posegi, ki so:

- vzdrževanje obstoječih objektov in naprav ter zunanjih površin,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost objektov in ljudi,

-
- vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodljivim vplivom voda,
 - odstranitve objektov.

(5) Na vseh stavbnih zemljiščih je dovoljeno urejanje odprtih površin, kot so zelenice, parki, športne površine, otroška igrišča, pešpoti, ploščadi, parkirišča za osebna vozila ter uporaba zemljišč v kmetijske namene, tako da ni motena osnovna namembnost.

3.4.1. Prostorski izvedbeni pogoji za posamezna območja namenske rabe

33. člen (območja razpršene poselitve A)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora območij razpršene poselitve s podrobnejšo namensko rabo oznake A.

(2) Dovoljene gradnje:

- 111 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe
- 12420 Garažne stavbe do površine 50 m²,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe – samo skladiščne stavbe površine do 20 m² ter rezervoarji za vodo in druge tekočine prostornina do 20 m³ ter podzemni rezervoarji za nafto in plin prostornine do 5 m³,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in za prosti čas,
- nadomestna gradnja in prizidava kmetijskega objekta, pri čemer se uporabna površina lahko poveča do 50 %,
- sprememba namembnosti za proizvodne dejavnosti v objektih ali delih objektov, ki ne presegajo 90 m² uporabne površine,
- uporaba in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij,
- sprememba namembnosti za potrebe mirnih pisarniških in poslovnih dejavnosti.

(3) Osnovni gabariti objektov:

- Tloris osnovnega objekta je praviloma podolgovat z razmerjem stranic 1:1,2 ali večje.
- Največja dopustna višina stavbe je 12,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 0,8 m.
- Pri določanju velikosti objektov in njihovem oblikovanju se upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter gabarite sosednjih objektov.

(4) Oblikovanje objektov:

- streha osnovnega objekta: naklon strešin 38°–50°, enak naklon vseh strešin, streha pretežno simetrična dvokapnica, sleme v vzdolžni smeri, dovoljene strešne odprtine so strešna okna in klasične frčade, sekundarni objekti imajo lahko ravno streho;
- prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov, kot so arkade, večkotni ali polkrožni izsidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in prenešeni arhitekturni elementi iz drugih okolij. Dovoljeni so pravokotni izsidki, ki morajo biti v območjih varovanih po predpisih kulturne dediščine praviloma v osrednji osi glavne, vzdolžne fasade, ki se lahko zaključijo s frčado na strehi;
- balkoni na čelnih fasadah niso dovoljeni, možna je izvedba ganka v zatrepu ali ob vzdolžni fasadi objekta;

-
- barve fasad morajo biti v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv; lesene fasadne obloge so lahko tudi v temnejših rjavih barvah;
 - barva strešne kritine je lahko opečna ali temno siva, glede na obstoječe objekte v neposredni bližini;
 - vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno, praviloma v naravni barvi lesa.

50. člen (splošni PIP glede lege objektov)

(1) Odmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

(2) Novogradnje stavb morajo biti odmaknjene najmanj 2,5 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta.

(3) Novogradnje stavb se gradijo na odmiku najmanj 6,0 m od lokalne ali krajevne ceste in 4,0 m od javne poti; oziroma manj s soglasjem Občine Gorenja vas - Poljane.

(4) Določbe glede potrebnega odmika prvega odstavka tega člena ne veljajo, ko gre za:

- nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisca;
- nadomestno gradnjo, ki pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, ki ima enake ali manjše gabarite ter enako namembnost, kot jih ima obstoječi objekt na tej lokaciji, ki je predmet odstranitve ob dovolitvi nadomestne gradnje;
- gradnjo ograj in mejnih zidov višine do 1,0 m, podpornih zidov višine do 1,0 m nad obstoječim terenom tujega zemljišča oziroma višine do 1,5 m nad obstoječim terenom investitorja, talnih ureditev in za gradnjo podzemne infrastrukture;
- za gradnjo ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je odmik najmanj 1,50 m od tujega zemljišča;
- ko gre za dopolnitev strnjene ulične pozidave, pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu.

(5) Odmik med fasado z odprtinami bivalnih prostorov v stanovanjskem objektu in stavbami na sosednjem zemljišču ne sme biti manjši od 8,0 m.

(6) Z gradnjo se brez soglasja lastnika sosednjega objekta ne sme prekomerno poslabšati osončenost bivalnih prostorov. Za prekomerno poslabšanje osončenosti se šteje, če bi bila osončenost bivalnih prostorov zaradi načrtovane gradnje ob zimskem solsticiju krajša od 1 ure ali ob enakonočju krajša od 3 ur.

(7) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v tem členu.

(8) Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Posegi v grajeno strukturo naselja morajo ohranjati kakovostne arhitekture posameznih območij in izboljševati nekatere izvedene posege.

51. člen (splošni PIP glede velikosti)

(1) Vse gradnje novih objektov se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe legalne zazidave, prav tako to velja za dozidave in nadzidave objektov.

(2) Pri določanju višine objektov je treba, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalne gabarite naselja, oziroma posameznih ureditvenih enot tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja, razen v primerih, kjer se z višino objektov izboljšuje oziroma načrtno spreminja podoba naselja.

52. člen (PIP glede ureditve okolice)

(1) Ureditve okolice objektov mora zagotoviti oblikovano povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli z lokacijskimi podatki projektne dokumentacije.

(2) Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 1,5 m, izvedenimi v kamnu ali z lesenimi kaštami. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa, ki nista namenjena potrebam gradnje javne infrastrukture, izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,5 m, z vsaj 1,0 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami..

(3) Ograjevanje parcel je dovoljeno z ograjami ali z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, v skladu z obstoječimi ureditvam okolja, vendar ograje ne smejo biti višje od 1 m.

(5) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z avtohtonimi vrstami vegetacije. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo krajino.

(6) Obstoječi visokodebelni sadovnjaki se v največji meri ohranjajo, pri novih zasaditvah se uporabljajo stare avtohtone sorte.

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

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dovoljena v skladu z določili za podrobno namensko rabo zemljišč.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti naj s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov, oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov.

(3) Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov mora biti v skladu s pogoji, ki veljajo za gradnjo v posamezni EUP glede na podrobno namensko rabo zemljišč.

(4) Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstva in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.

55. člen (merila za parcelacijo)

(1) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe in mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega parkiranja in dovoza do parcele.

(2) Velikost parcele se določi glede na:

- namembnost in velikost objekta, nezahtevne in enostavne objekte, oblikovanost zemljišča, lego sosednjih objektov, obstoječe parcelne meje in lastništvo;
- dostope in dovoze z javne ceste ali poti, interventne poti, parkirna mesta, funkcionalno zelenje, potek komunalnih in energetskih vodov;
- sanitarno-tehnične zahteve (osončenje, prezračevanje, hrup, interventne poti).

(3) Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na območju predvidene parcele namenjene gradnji vzpostaviti enotno katastrsko parcelo. Kadar na območju gradbene parcele z geodetskimi postopki ni mogoče vzpostaviti enotne katastrske parcele, je gradbena parcela izjemoma lahko sestavljena iz več katastrskih parcel. Gradbena parcela mora biti pregledno označena na zemljiškem katastru projektne dokumentacije, v kateri mora biti opredeljena njena velikost. Določilo ne velja pri gradnji gospodarske javne infrastrukture in pri rekonstrukciji objektov.

(4) Površina gradbene parcele z novogradnjo enostanovanjske hiše je minimalno 550 m², na strmih in reliefno razgibanih legah je velikost gradbene parcele stanovanjskih objektov lahko tudi večja, vendar ne večja od 1000 m². Ta pogoj ne velja za nadomestno gradnjo znotraj obstoječe strnjene pozidave, kadar zaradi bližine obstoječih sosednjih objektov ni mogoče zagotoviti predpisane površine gradbene parcele iz tega člena ter za gradnjo enostanovanjskih hiš na namenski rabi A, kjer je minimalna gradbena parcela 400 m².

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)

(1) Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektro omrežje, zadostno oskrbo s pitno vodo ter urejeno odvajanje odpadnih voda. Dopustna je tudi sočasna gradnja objektov in priključkov.

(4) Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni.

57. člen (cestno omrežje)

Gradnja objektov ter izvajanje drugih posegov v prostor varovalnih pasov javnih cest in javnih kolesarskih poti so dovoljeni le s soglasjem upravljavca. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran javne ceste širok:

- pri regionalnih cestah 15 m,
- pri občinskih lokalnih cestah 6 m,
- pri krajevni cesti 6 m,
- pri javnih poteh 4 m.

58. člen (parkirne površine)

(1) Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Zagotovitev parkirnih mest na javnih parkirnih površinah je dopuščena le izjemoma, in sicer na podlagi soglasja občinske uprave Občine Gorenja vas - Poljane. Občinska uprava soglasje izda v primeru, da javne parkirne površine zadoščajo, ali v primeru, da nosilec dejavnosti zagotovi sofinanciranje izgradnje novih javnih parkirnih površin.

(5) Najmanjše potrebno število parkirnih mest pri novogradnjah:

- 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto,
- 1 parkirno mesto na 35m² BTP upravnih ali poslovnih prostorov,
- 1 parkirno mesto na 40 m² BTP trgovske stavbe,
- 1 parkirno mesto na 2 zaposlena v objektih namenjenim obrtnim dejavnostim,
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem objektu.

59. člen (oskrba s pitno in požarno vodo, varovanje vodnih virov)

(1) Novogradnje objektov, ki potrebujejo vodooskrbo, se v območjih stavbnih zemljišč, ki so opremljena z javnim vodovodnim omrežjem, priključijo na javno vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

(2) 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.

(3) Javno vodovodno omrežje je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno in sanitarno vodo ter za zagotavljanje požarne varnosti. Oskrba s pitno in sanitarno vodo ter z vodo za zagotavljanje požarne varnosti mora biti urejena skladno s področnimi predpisi. Na območjih, kjer ni zagotovljenih zadostnih količin požarne vode, se uredi požarne bazene ali druge možne izvedbe za zagotavljanje požarne vode v skladu s predpisi.

60. člen (zbiranje in odvajanje ter čiščenje odpadnih voda)

(1) Kanalizacija mora biti zgrajena v ločenem sistemu, razen na območjih, kjer je zgrajen mešan sistem kanalizacije. Vsa kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno.

(2) V območjih, kjer je kanalizacijsko omrežje že zgrajeno, je priključevanje novozgrajenih in obstoječih objektov na javno kanalizacijo obvezno.

(3) 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. Na območju poselitve, ki je opremljeno z javno kanalizacijo, je treba predhodno primerno očiščeno industrijsko odpadno vodo odvajati v javno kanalizacijo, če je to tehnično možno in je za čiščenje industrijske odpadne vode zagotovljena zmogljivost komunalne ali skupne čistilne

naprave, ki zaključuje javno kanalizacijo. Gnojišča in gnojnične jame morajo biti urejene skladno s predpisi, ki urejajo varstvo voda pred onesnaženjem iz kmetijskih virov.

(4) Za padavinsko odpadno vodo, ki odteka s streh stavb oziroma z utrjenih, tlakovanih ali z drugimi materiali prekritih površin, je treba zagotoviti odvajanje neposredno v vode ali posredno v podzemne vode, kadar je to izvedljivo.

(5) Kadar je padavinska odpadna voda, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali z drugimi materiali prekritih površin tako onesnažena, da se v skladu s predpisom, ki ureja odvajanje padavinske vode z javnih cest, ne sme odvajati v vode, je treba na območju, kjer ni javne kanalizacije, to vodo zajeti v zadrževalniku padavinske odpadne vode, obdelati v lovilcu olj ali očistiti v čistilni napravi padavinske odpadne vode.

(6) Če je padavinska odpadna voda onesnažena z usedljivimi ali plavajočimi snovmi, je treba v primeru, da se odvaja v javno kanalizacijo, zagotoviti mehansko čiščenje v usedalniku. Razpršeno odvajanje padavinske odpadne vode je dovoljeno samo za padavinsko odpadno vodo, ki odteka s površin objektov, ki so opredeljeni s predpisi, ki urejajo odvajanje odpadnih voda.

(7) Kjer se padavinska odpadna voda vodi preko meteorne kanalizacije v površinske odvodnike, naj se hipni odtok z utrjenih, tlakovanih ali z drugimi materiali prekritih površin zmanjša z zadrževanjem padavinskih odpadnih voda z zatratitvijo, travnimi ploščami ali morebitnimi suhimi zadrževalniki.

62. člen (elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

(1) Varovalni pas elektroenergetskega omrežja je širok:

- vzdolž nadzemnega voda nazivne napetosti 20 kV 10 m;
- vzdolž podzemnega voda nazivne napetosti 20 kV 1,0 m.

(2) Širina varovalnega pasu se meri levo in desno od osi linijskega infrastrukturnega objekta ali od varovalne ograje objekta oziroma od zunanjega roba objekta, če nima varovalne ograje.

(3) Elektroenergetski objekti in nadzemni daljinski vodi se izogibajo vidno izpostavljenim območjem: vrhovom, grebenom, izjemnim krajinam, pogledom na prostorske dominante.

(9) Za osvetljevanje poti, ulic, cest in objektov se lahko uporabljajo le svetila, ki usmerjajo svetlobo samo na osvetlitvi namenjeno površino in s čim manjšo emisijo UV-svetlobe (halogenska svetila), namestitve novih obcestnih svetilk naj se omeji na minimum, po polnoči naj se moč osvetljevanja zmanjša, reklamna in okrasna osvetlitev naj se časovno omeji (največ do 22. ure), posamezni objekti naj imajo svetila opremljena s senzorji. Za osvetljevanje poti, ulic, cest in objektov se lahko uporabljajo le popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom. Uporablja naj se žarnice, ki oddajajo rumeno svetlobo, ne oddajajo UV spektra in imajo barvno temperaturo do 3 000 K. Namestitve novih obcestnih svetilk naj se omeji na minimum, po polnoči naj se moč osvetljevanja zmanjša, reklamna in okrasna osvetlitev naj se časovno omeji (največ do 22. ure), posamezni objekti naj imajo svetila opremljena s senzorji.

63. člen (drugi viri in energije)

(1) Izraba sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih je možna pod pogojem, da so naprave izvedene tako, da bo njihova vizualna izpostavljenost čim manjša.

64. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Nove objekte komunikacijskega omrežja, rekonstrukcije in priključke telekomunikacijskega omrežja se v naseljih gradi podzemno. Za gradnje in priključevanje na obstoječe omrežje je potrebno pridobiti soglasje upravljavca. Telefonsko in kabelsko omrežje je potrebno projektirati po istih trasah. Varovalni pas, merjeno od osi posameznega voda, znaša 1,5 m. Za posege v varovalni pas objektov in omrežij telekomunikacijske infrastrukture je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne službe.

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

67. člen (PIP za varstvo pred hrupom)

(1) Varstvo pred hrupom je opredeljeno na podlagi posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora.

(2) Glede stopnje zmanjševanja onesnaževanja okolja s hrupom, ki so določene za posamezne površine glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa, so naslednje stopnje varstva pred hrupom:

- I. stopnja varstva pred hrupom velja za vse površine na mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano varstvo pred hrupom, razen površin na naslednjih območjih: območje prometne infrastrukture P, območje gozdov na površinah za izvajanje gozdarskih dejavnosti G, na območju za potrebe obrambe f in na območju za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- III. stopnja varstva pred hrupom velja za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa: na območju stanovanj SS in SK; na območju površin, namenjenih počitniškim objektom SP, na območjih, ki so namenjena površinam za turizem BT, na območjih razpršene poselitve A, na parcelah razpršene gradnje, na območju družbene infrastrukture – površine za vzgojo in izobraževanje, šport, zdravstvo, kulturo, javno upravo in opravljanje verskih obredov, CU; na območjih zelenih površin, namenjenih za rekreacijo in šport, parki in pokopališča, ZS, ZP, ZK in na območju vodnih zemljišč VC..
- IV. stopnja varstva pred hrupom velja na naslednjih površinah podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni stavb z varovanimi prostori in je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa: območja proizvodnih dejavnosti IG, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK), na območju prometne infrastrukture (PC, PO); na območju komunikacijske infrastrukture vse površine; na območju energetske infrastrukture vse površine; na območju okoljske infrastrukture vse površine (O); na območju mineralnih surovin namenjenih izkoriščanju, vse površine (LN, LP), na območju za potrebe obrambe (F) in na območjih za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

68. člen (PIP za potresno ogroženost)

Pri projektiranju objektov mora biti za zagotavljanje potresne varnosti upoštevana VII. stopnja potresne ogroženosti, po MSC lestvici.

69. člen (PIP za zaščito pred poplavami)

(1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav in podatki o poplavnih dogodkih.

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

(3) Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njo.

(4) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

(5) Na poplavnem območju, za katero razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževanje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.

(6) Območje zaščite razlivnih površin poplavnih voda je sestavni del grafičnega dela Prikaza stanja prostora in ga sestavljajo naslednje enote urejanja prostora PRE 05, PRE 06, PRE 07, POL 22, POL 23 in SVP 04. Tu veljajo naslednje omejitve in pogoji:

- v območju zaščite razlivnih površin poplavnih voda za posege v prostor ne veljajo določila Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08),
- gradnja objektov in posegov na teh območjih ni dopustna, dovoljene so rekonstrukcije in vzdrževalna dela na obstoječih legalno zgrajenih objektih,
- nasipanje, oziroma preoblikovanje terena na teh območjih ni dopustno,
- dopustna je gradnja javne komunalne infrastrukture v skladu z mnenjem, oziroma vodnim soglasjem pristojnega mnenjedajalca s področja upravljanja z vodami, ter vodnogospodarske ureditve.

(7) Ne glede na določbe drugega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti, ki jih dopuščajo predpisi o vodah, pod pogoji, ki jih določajo ti predpisi.

70. člen (PIP za erozijska in plazljiva območja)

(1) Po erozijskih conah je del ob večjih vodotokih v običajni erozijski coni, hriboviti v zahtevnejši, na območju nad Hotovljo (JV) pa v strogi erozijski coni.

(2) Na erozijskih območjih je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižjeležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(3) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Po potrebi se izdelata tudi geomehansko preverbo stabilnosti terena.

(4) Na plazljivih zemljiščih je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

71. člen (varstvo pred požarom)

(1) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

(3) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti najmanj:

- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(4) Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.

3.7. Območja, ki se urejajo s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

73. člen

(1) Za posamezno EUP so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo in/ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Posebni prostorski izvedbeni pogoji so vsebina Priloge 1 tega odloka.

Priloga 1

Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora

Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba	Posebni PIP
Delnice	DEL-03/17	A – površine razpršene poselitve	<p>Ukrepi s področja varstva pred poplavami:</p> <p>Pri posegih na enoto je zaradi poplavnega dogodka potrebno upoštevati 69. člen tega odloka.</p> <p>Ukrepi s področja varstva pred erozijo:</p> <p>Pred izdajo gradbenega dovoljenja je enoti oz. na delu enote, ki sega na območje strogega varovanja ali zahtevnejših zaščitnih ukrepov, potrebno izvesti geomehansko preverbo terena.</p>

Opis sladnosti z izvedbenim delom OPN:

Območje Občine Gorenja vas - Poljane je razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP). Za celotno občino je določena namenska raba prostora (osnovna in podrobnejša). Za območje celotne občine veljajo splošni in podrobni PIP, za nekatere EUP pa so določeni tudi posebni PIP, ki dopolnjujejo oziroma spreminjajo splošne ali podrobne prostorske izvedbene pogoje.

Izvorno območje lokacijske preveritve se nahaja v odprtem prostoru v EUP DEL-03/17. Namenska raba izvirnega območja je A – površine razpršene poselitve.

Dopustna izraba prostora je opredeljena v 27. členu odloka. Za območja s PNRP A je določen faktor zazidanosti (FZ) do 0,6. FZ za predvideno gradnjo je 0,48 (Priloga 2). Faktor izrabe (FI) ni določen.

Pri načrtovanju stanovanjskega objekta so bili upoštevani PIP, ki so za namensko rabo A določeni v 33. členu OPN. Iz gradbenega dovoljenja (Priloga 2) izhaja, da bo predvideni stanovanjski objekt dimenzij 9,1 m x 17,7 m, etažnosti K+P+M in skupne višine 12,0 m. Streha objekta bo simetrična dvokapnica z naklonom 42°. Predviden nadstrešek bo velikosti 6,0 m x 7,0 m, z ravno streho.

Predviden objekt bo v prostor umeščen tako, da upošteva določila glede lege objektov iz 50. člena. Pri ureditvi okolice bodo upoštevana določila 52. člena OPN.

Parcela namenjena gradnji bo, skladno z določili 55. člena odloka, upoštevala določila glede minimalne velikosti, omogočala normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem, dostopom, komunalnimi in energetske priključki.

Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo so določeni v 56. členu odloka. Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno

vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektro omrežje, zadostno oskrbo s pitno vodo ter urejeno odvajanje odpadnih voda.

Na območju lokacijske preveritve ni zgrajenega javnega vodovodnega omrežja, zato se bo objekt, skladno z 59. členom odloka, s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira, za katerega ima investitor pridobljeno obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo.

Na območju ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Pri načrtovanju so bili upoštevani PIP iz 60. člena OPN. Za čiščenje odpadnih vod je predvidena vgradnja male komunalne čistilne naprave, velikosti 6 PE. Naprava bo vkopana v zelenici na vzhodnem delu parcele za gradnjo. Prečiščene odpadne vode se bodo iz čistilne naprave vodile v ponikovalnico, ki bo locirana poleg nje. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov speljane ponikovalnico.

Objekt bo priključen na javno električno omrežje skladno s projektnimi pogoji upravljavca. Obstoječ nadzemni NN vod poteka zahodno od obravnavane gradnje. Med objektom in obstoječim elektrovodom je predvidena ureditev novega podzemnega priključnega kabla.

Uvoz na parcelo je urejen z južne strani, iz obstoječe lokalne ceste (javne poti) št. 601171 (Krajci-Delnice). Takoj za uvozom na parcelo bo na južni strani novega objekta urejeno dvorišče z nadstreškom, pod katerim sta predvideni dve parkirni mesti, kar je skladno z določili 58. člena odloka.

Za EUP DEL-03/17 je v posebnih PIP v Prilogi 1 k OPN navedeno, da je zaradi poplavnega dogodka potrebno upoštevati 69. člen tega odloka. Območje, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta ne sega na poplavno območje. Prav tako je pred izdajo gradbenega dovoljenja na delu enote, ki sega na območje strogega varovanja ali zahtevnejših zaščitnih ukrepov, potrebno izvesti geomehansko preverbo terena. Upoštevati je potrebno tudi določila 70. člena OPN. Skladno z izdelanimi podrobnejšimi kartami erozijske ogroženosti, ki jih je izdelal VGP d.d. Kranj (št. projekta: 142/2011, december 2011), se območje lokacijske preveritve delno nahaja na območju potencialne erozije zmerne stopnje (slika 11). Za načrtovano gradnjo je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023) (Priloga 1). Iz poročila izhaja, da je obravnavano območje iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja.

Objekt bo v prostor umeščen tako, da bo skladno z 71. členom OPN zagotovljena požarna varnost.

Predviden stanovanjski objekt je načrtovan tako, da ohranja prepoznavne značilnosti prostora.

Za zagotovitev skladnosti z izvedbenim delom OPN Gorenja vas - Poljane bo predvidena ureditev načrtovana in izvedena tako, da bodo upoštevani vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji iz OPN (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ter upoštevanja varstvenih režimov, omejitev in pogojev glede varovanja zdravja).

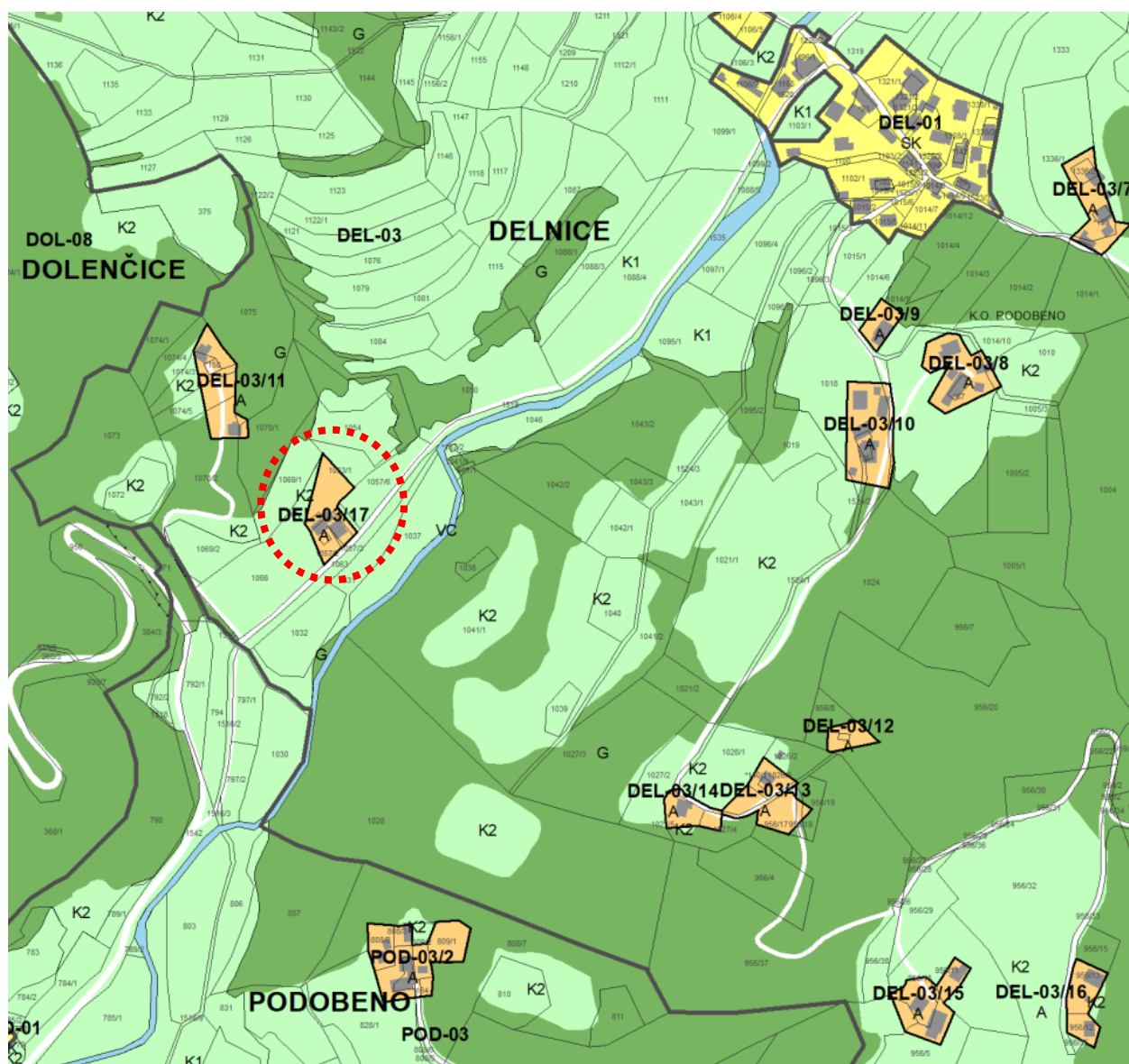
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za

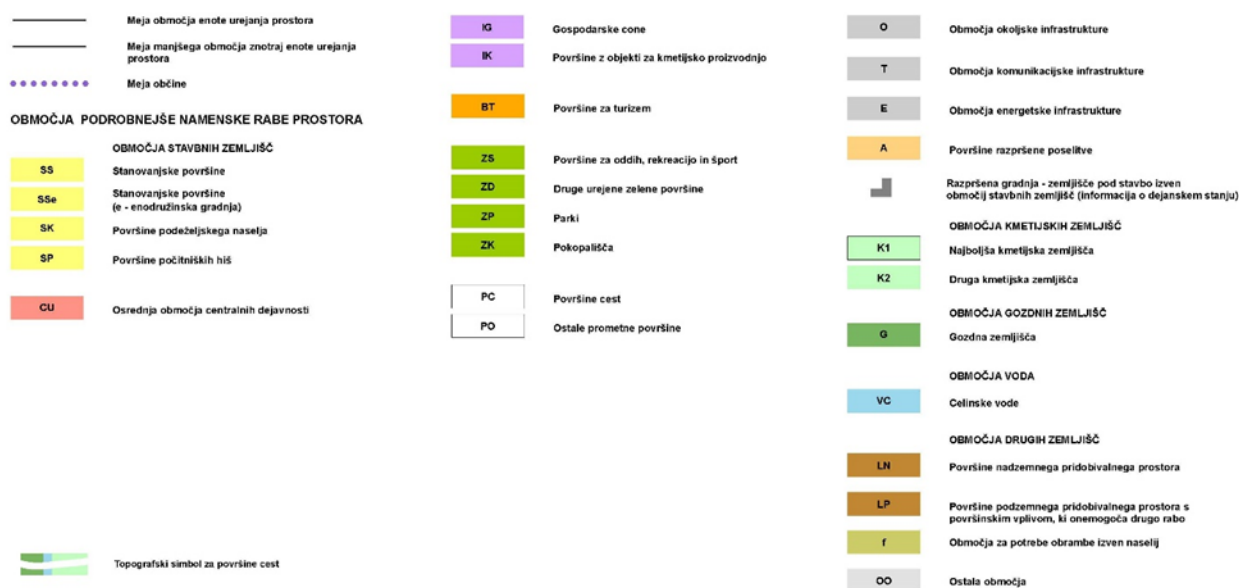
posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).

Iz kartografskega dela OPN Gorenja vas - Poljane je razvidno, da gre za območje posamične poselitve, ki se nahaja v EUP z oznako DEL-03/17.



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA TER OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA



Slika 3: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Gorenja vas - Poljane (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se v enoti razpršene poselitve v EUP DEL-03/17 predlaga manjše preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta (CC-SI 11100) in nadstreška, ki bosta služila potrebam mlade družine. Na območju enote posamične poselitve se nahajata dva obstoječa stanovanjska objekta ter pomožni kmetijski objekti. Predvidena ureditev – gradnja novega stanovanjskega objekta – predstavlja nadaljevanje in ohranjanje obstoječe dejavnosti bivanja na tem območju.

Obstoječa oblika stavbnega zemljišča ne omogoča optimalne umestitve načrtovane gradnje v prostor. Zato je predlagano preoblikovanje izvirnega območja stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3.

Za predviden stanovanjski objekt je investitor že pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-439/2023-12 z dne 14. 12. 2023, ki ga je izdala UE Škofja Loka (Priloga 2). Ob zakoličbi objekta je bilo ugotovljeno, da bi bilo glede na konfiguracijo terena smiselno objekt zamakniti nekoliko proti severu. Tak zamik pomeni, da bi se del objekta nahajal na trenutno kmetijskem zemljišču, zato je potrebno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve na tem območju. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se s tem ne spreminja, kmetijska zemljišča se ohranjajo. Predviden objekt bo oblikovan in umeščen v prostor skladno s prostorskimi izvedbenimi, določenimi v OPN Gorenja vas - Poljane.

Vrsta predlagane spremembe:

Na območju posamične poselitve se izvirno stavbno zemljišče preoblikuje na naslednji način:

- na delu parcele št. 1053/1, k.o. Podobeno, se na severnem delu območja razpršene poselitve izvzame del stavbnega zemljišča v izmeri 133,94 m² (sprememba namenske rabe iz A v K1, v skladu z dejansko rabo) – izvzem;
- površina izvzema se v enaki velikosti (133,94 m²) prenese na del parcele št. 1053/1, k.o. Podobeno, severovzhodno od obstoječega območja posamične poselitve (sprememba namenske rabe iz K1 v A) – preoblikovanje-širitev.

Površina izvirnega območja:

- 2.406,92 m²

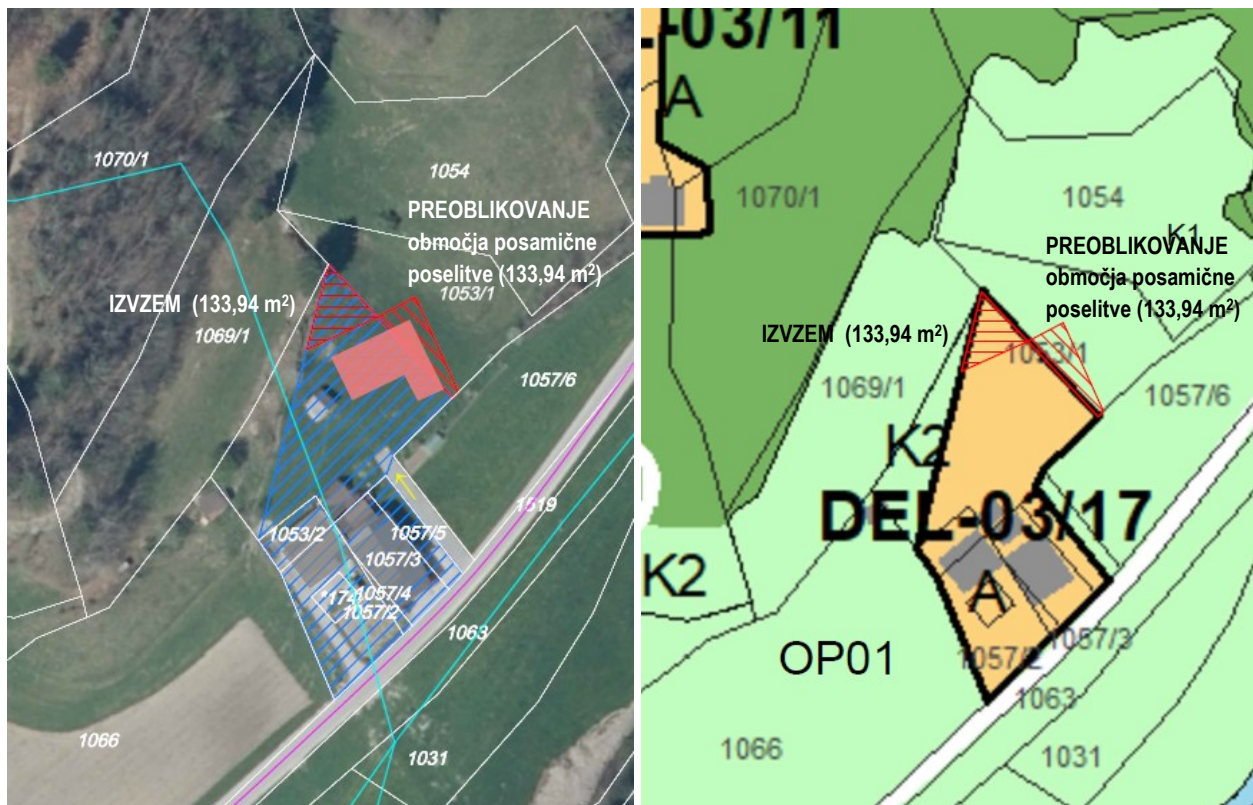
Površina spremembe:

- izvzem stavbnega zemljišča:	- - 133,94 m ²
- širitev:	- + 133,94 m ²
- skupaj sprememba stavbnega zemljišča:	- + 0,00 m ²

Delež spremembe / širitve:

- 0,00 % glede na površino izvirnega območja.

Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po preoblikovanju se ne spremeni.



Sliki 4 in 5: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.

3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

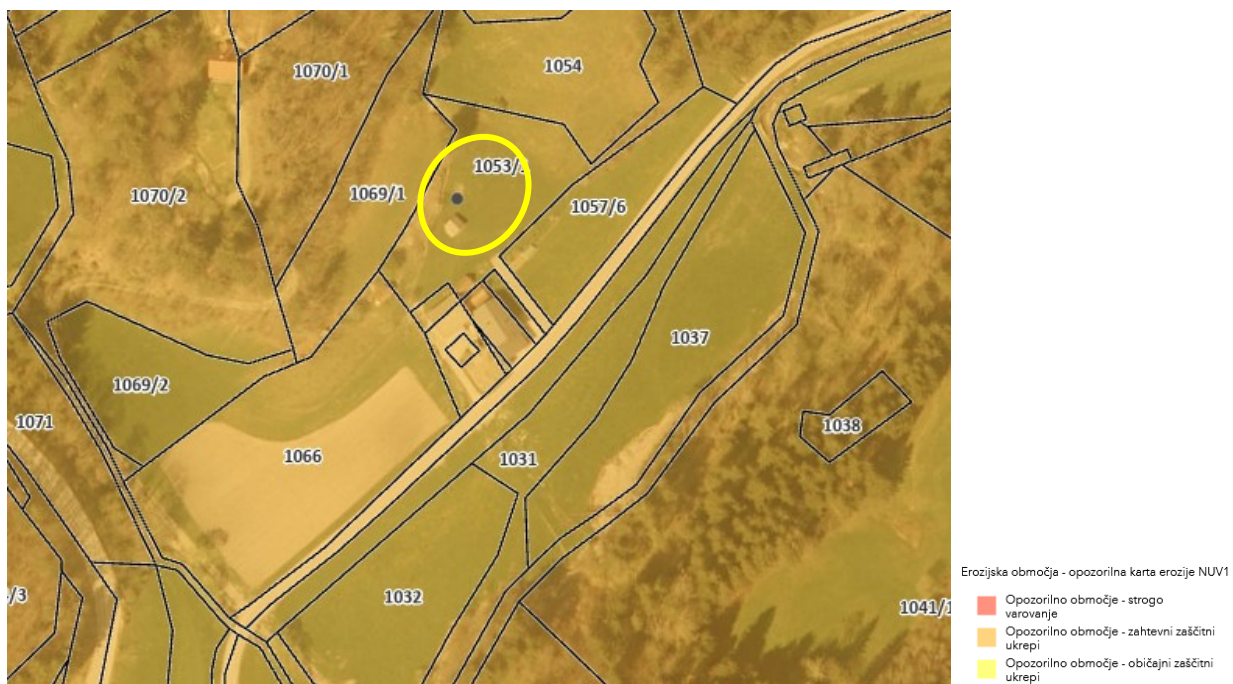
Pogoji iz 32. člena ZUreP-3	Utemeljitev upoštevanja
Ohranjanje/širitev obstoječih dejavnosti	<p>Površine razpršene poselitve z oznako A na območju Občine Gorenja vas - Poljane predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec ter prispevajo k prepoznavnosti in/ali ohranjanju kulturne krajine. To so območja z nizko gostoto pozidave, s pojavom posameznih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik manjših gručastih naselij.</p> <p>Skladno s 15. členom OPN Gorenja vas - Poljane se v odprtem prostoru obstoječa poselitve ohranja.</p> <p>Načrtovana ureditev predvideva gradnjo novega stanovanjskega objekta za mlado družino ter nadstreška.</p> <p>Izvorno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP DEL-03/17, na katerem so že izvedene prostorske ureditve za namen bivanja (dva stanovanjska objekta in pomožni kmetijski objekti). Torej je bivanje že obstoječa, izvorna dejavnost.</p> <p><i>S preoblikovanjem območja stavbnih zemljišč za namen gradnje stanovanjskega objekta, kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo dejavnost (bivanje).</i></p>
Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	<p>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v RPE-naselju Delnice. Na širšem območju je tradicionalno prisoten vzorec razpršene (posamične) poselitve, ki značilna avtohtona oblika poselitve tega območja. Ohranjanje takšnih območij je pomembno tako za ohranitev obstoječega poselitvenega vzorca kot tudi za ohranitev tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.</p> <p>Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se ohranja.</p> <p>Pri umeščanju in oblikovanju predvidenega stanovanjskega objekta v območju EUP DEL-03/17, na območju z namensko rabo A, bodo upoštevani PIP iz OPN Gorenja vas - Poljane, in sicer glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej ter drugih objektov. Novi objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni rabi prostora ter ob upoštevanju dejavnikov, ki omogočajo njegovo optimalno umestitev.</p> <p>Za predvideno novogradnjo bodo veljali enaki prostorski izvedbeni pogoji kot za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja arhitekturni in tipološki vzorec te poselitve v širšem prostoru.</p>

	<p><i>S predlaganim preoblikovanjem območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</i></p>
Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve	<p>Območje obstoječe posamične poselitve je delno komunalno opremljeno (sliki 7 in 8). Predviden stanovanjski objekt bo priključen na gospodarsko javno infrastrukturo (elektro in komunikacijsko omrežje).</p> <p>Na območju lokacijske preveritve ni zgrajenega javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. Predviden objekt se bo, skladno z 59. členom odloka, s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira, za katerega ima investitor pridobljeno obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo. Za čiščenje odpadnih vod je predvidena vgradnja male komunalne čistilne naprave, velikosti 6 PE. Prečiščene odpadne vode se bodo iz čistilne naprave vodile v ponikovalnico. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov speljane ponikovalnico.</p> <p>Zemljišče, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta, ima preko obstoječega dovoza, ki poteka po delu parcele št. 1053/1, k.o. Podobeno, možnost neposredne povezave na obstoječo lokalno cesto (javno pot) št. 601171 (Krajci-Delnice) (slika 6).</p> <p><i>Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno. Za predviden objekt je možno zagotoviti ustrezno komunalno opremo in samostojne priključke na GJI.</i></p>
Fizične lastnosti zemljišča	<p>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Preoblikovano območje stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče za načrtovano gradnjo umešča na teren, ki je bolj raven.</p> <p><i>Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštevane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</i></p>
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	<p>Načrtuje se ureditev – gradnja stanovanjskega objekta, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Gorenja vas - Poljane.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila OPN in ostalih veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanega stanovanjskega objekta ni pričakovati povečanega vpliva na kakovost zraka.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in določili 67. člena OPN Gorenja vas - Poljane se območje uvršča v</p>

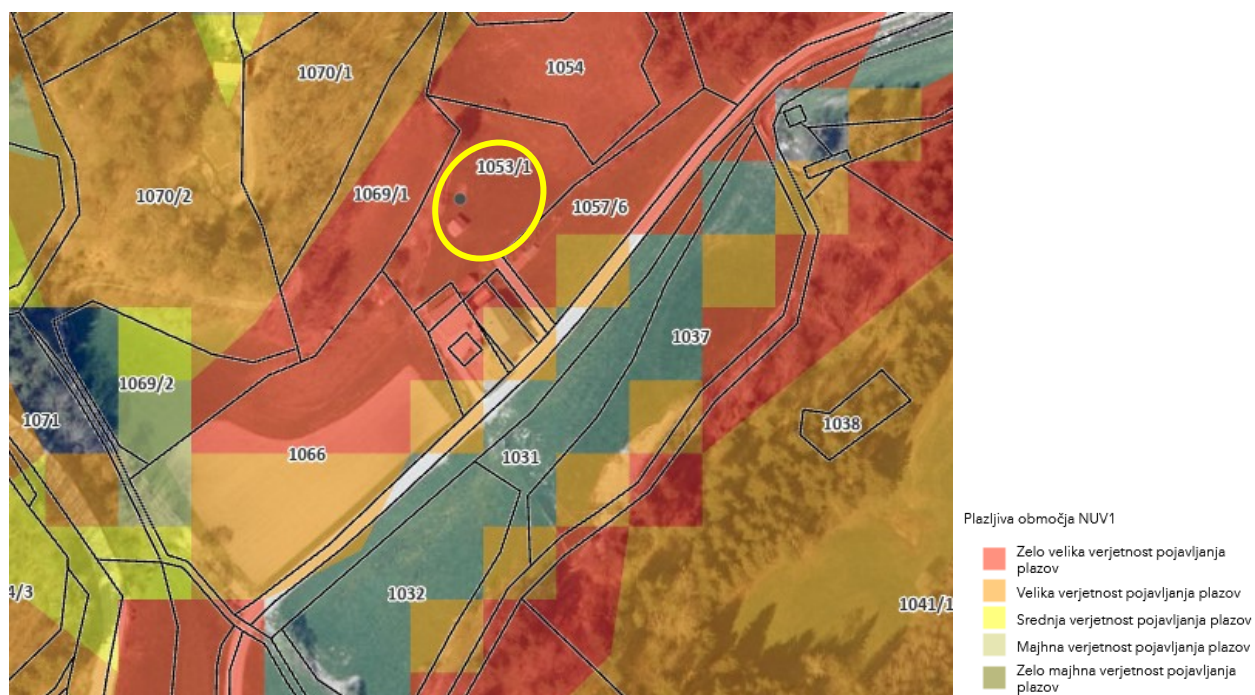
	<p>III. stopnjo varstva pred hrupom. Predvidena dejavnost (bivanje) ne bo povzročala prekomernega hrupa.</p> <p>Vode: Poseg se načrtuje izven poplavnega območja in vodovarstvenega območja.</p> <p><i>Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.</i></p>
<p>Pravni režimi in varstvene usmeritve</p>	<p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturne dediščine, vodovarstvenih območij, poplavnih območij, varovalnih gozdov, gozdnih rezervatov, območij varstva narave (EPO, Natura 2000, zavarovana območja, naravne vrednote).</p> <p>Po podatkih iz Atlasa voda sega območje lokacijske preveritve glede na opozorilno karto erozije NUV1 na območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (slika 9), nahaja pa se tudi na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (slika 10). Ker je opozorilna karta erozije NUV1 iz Atlasa voda izdelana v merilu 1:250.000 in manj natančna, je Občina Gorenja vas - Poljane za celotno območje občine naročila izdelavo podrobnejših kart erozijske ogroženosti. Izdelal jih je izdelal VGP d.d. Kranj, pod št. projekta 142/2011 v decembru 2011, po katerih pa se predmetna lokacija delno uvršča v območje potencialne erozije zmerne stopnje (slika 11).</p> <p>Za načrtovano gradnjo je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023) (Priloga 1). Iz poročila izhaja, da je obravnavano območje iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja.</p> <p>Načrtovani poseg v prostor se bo izvajal v skladu z ugotovitvami iz Geološko geomehanskega poročila, določili OPN Gorenja vas - Poljane ter veljavnimi področnimi predpisi. V fazi izvedbe bo zagotovljen geološko geomehanski nadzor, ki bo sproti preverjal odstopanja od predvidenih razmer ter ustreznost temeljnih tal in po potrebi podal dodatna navodila.</p> <p>Boniteta zemljiški parcele na območju lokacijske preveritve je 32 (https://ipi.eprstor.gov.si/jv/).</p> <p><i>Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</i></p>



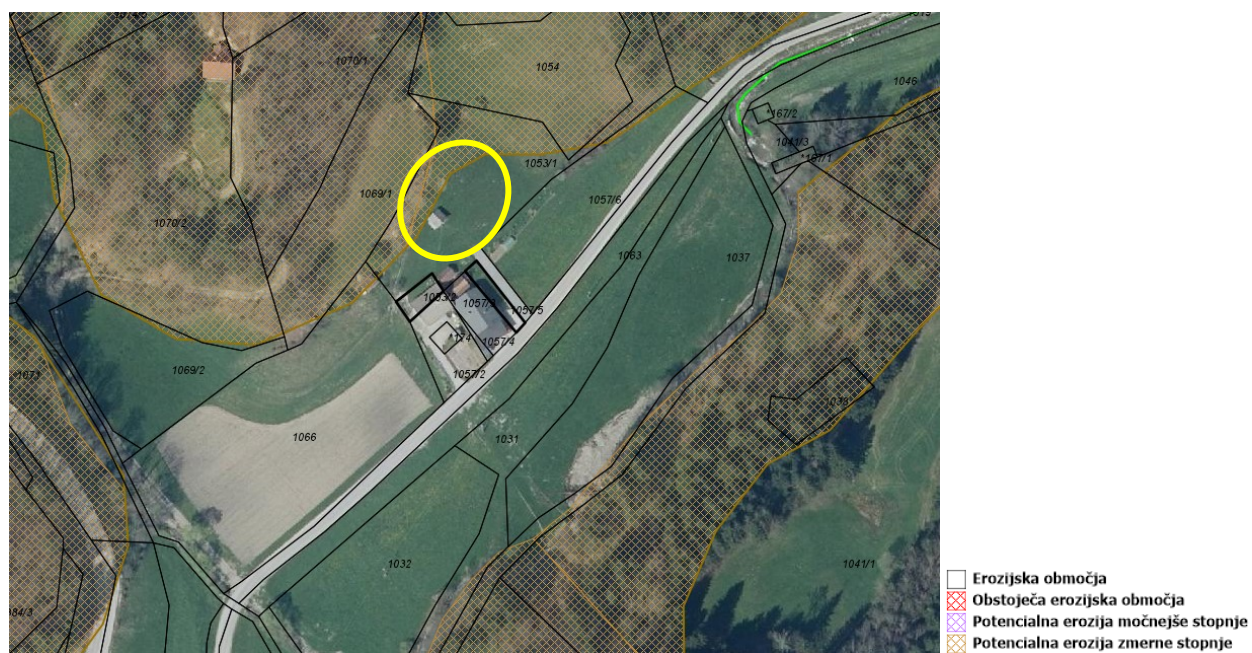
Slika 8: Prikaz opremljenosti območja LP s komunikacijsko infrastrukturo (Vir: www.iobcina.si).



Slika 9: Prikaz erozijskih območij (Vir: www.evode.gov.si).



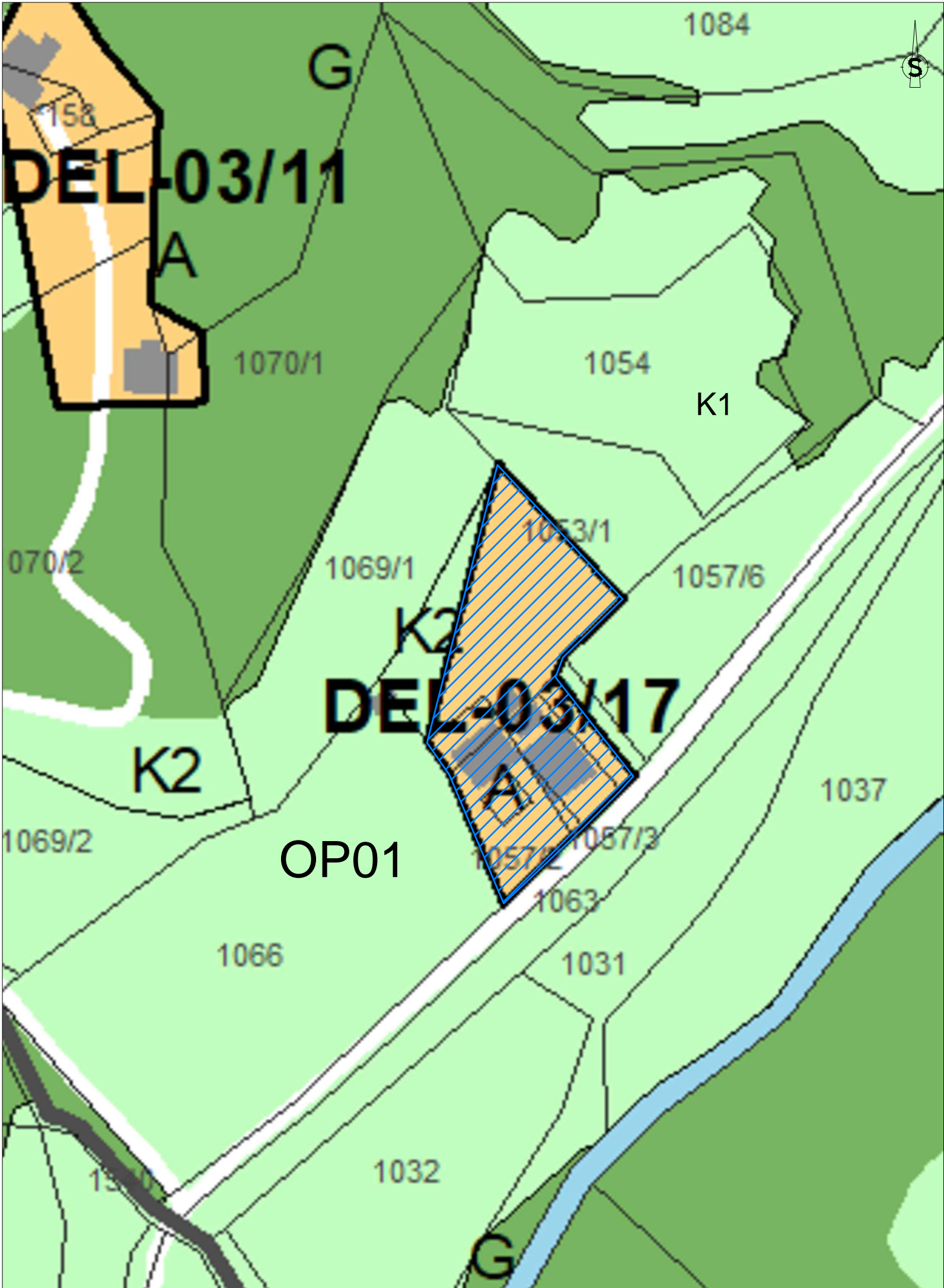
Slika 10: Prikaz plazljivih območij (Vir: www.evode.gov.si).



Slika 11: Podrobnejša karta erozijske ogroženosti, VGP d.d. Kranj (Vir: www.iobcina.si).


4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

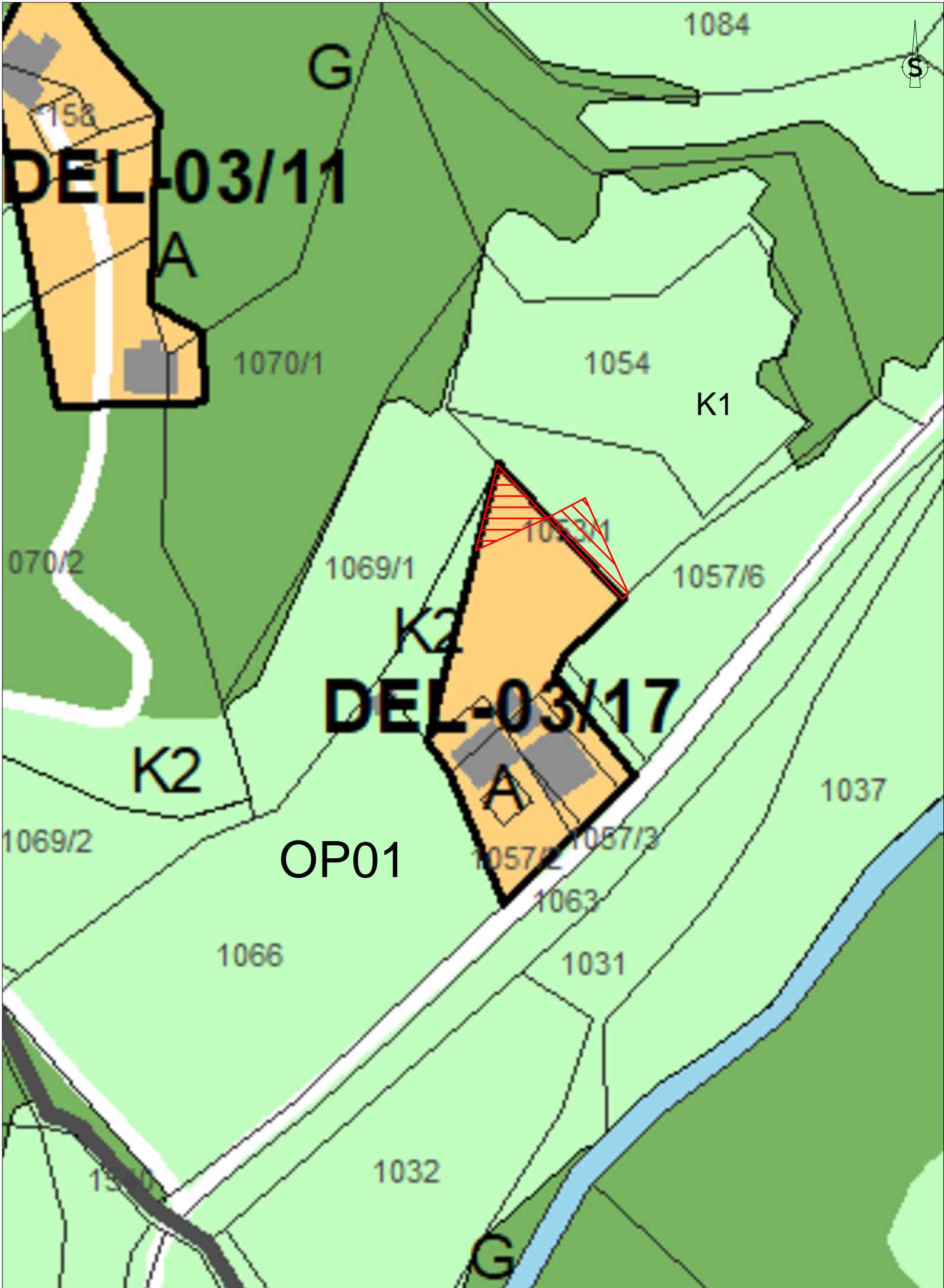
- Karta 1: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 2: Prikaz preoblikovanja izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 4: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve in preoblikovanja območja posamične poselitve na izseku iz zemljiškokatastrskega načrta (gurs 9.3.2025), M 1:1.000
- Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:1.000



LEGENDA:


- 1053/1 zemljiški kataster
- kataster stavb
- DEL-03/17 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- izvorno območje lokacijske preveritve (2.406,92 m²)

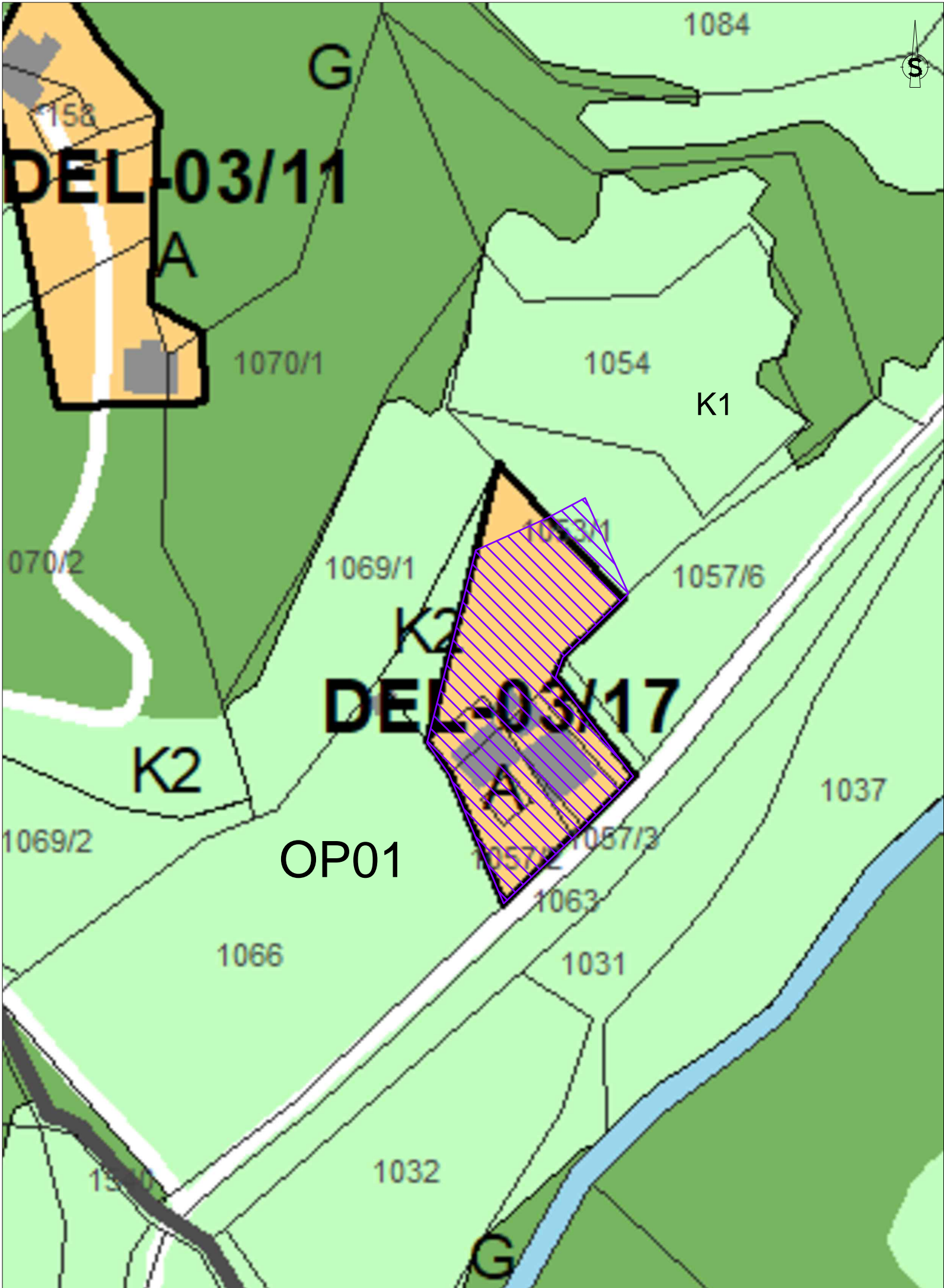
IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas - Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2025-03-ELP	
DATUM:	april 2025	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		1



LEGENDA:


- 1053/1 zemljiški kataster
- kataster stavb
- DEL-03/17 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)

IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas - Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ PREOBLIKOVANJA IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2025-03-ELP	
DATUM:	april 2025	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		2



LEGENDA:


- 1053/1 zemljiški kataster
- kataster stavb
- DEL-03/17 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- novo območje posamične poselitve (2.406,92 m²)

IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas - Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2025-03-ELP	
DATUM:	april 2025	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		3




LEGENDA:

- 1053/1 zemljiški kataster
- kataster stavb
- izvorno območje lokacijske preveritve (2.406,92 m²)
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)


IZDELOVALEC:	<div><div></div><div>STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas - Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN PREOBLIKOVANJA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA NAČRTA (GURS 9. 3. 2025)	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2025-03-ELP	
DATUM:	april 2025	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		4




LEGENDA:



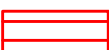
zemljiški kataster




kataster stavb




izvorno območje lokacijske preveritve (2.406,92 m²)




preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)




preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (133,94 m²)



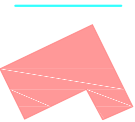
dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste




lokalna cesta (JP 601171)




elektroenergetski vod



stanovanjski objekt



IZDELOVALEC:	<div></div> <div><div>STUDIO URBIS,</div><div>prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o.</div><div>Mariborska cesta 10, 2327 Rače</div></div>
NALOGA:	<div>ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Gorenja vas - Poljane, na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno</div>
GRAFIČNI PRIKAZ:	<div>PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU</div>
NAROČNIK:	<div>zasebni</div>
NOSILEC NALOGE:	<div>Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN</div>
ŠT. PROJEKTA:	<div>2025-03-ELP</div>
DATUM:	<div>april 2025</div>
MERILO:	<div>1 : 1.000</div>
ŠT. LISTA:	<div></div> <div>5</div>

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve*
TIP	1	2	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja** <i>Določa se samo za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (NAMEN=1; pri ostalih namenih je vrednost 0).</i>
POV	133,94	133,94	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico)

Šifrant namenov lokacijske preveritve*

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora
4	Načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč na podlagi prve alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS
5	Načrtovanje vodne infrastrukture na podlagi druge alineje prvega odstavka 12. člena ZORZFS

Šifrant tipov preoblikovanja**

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča
4	Manjša širitev območja stavbnih zemljišč oz. manjša sprememba podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev
5	Določitev nove izvedbene regulacije prostora na območju objektov za odstranitev za tiste objekte, za katere se določa nadomestitev s to lokacijsko preveritvijo
6	Določitev namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev za območja vodne infrastrukture

5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN Gorenja vas - Poljane, ki je objavljen na spletnem portalu:

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=257973

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantov vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	DEL-03	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	DEL-03/17	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	2.406,92	Površina območja v m ²


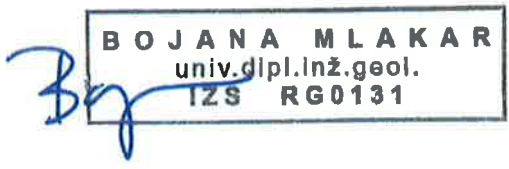
5.3. Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), z datumom veljavnosti 9. 3. 2025, in se ga ni spreminjalo.

6. PRILOGE

- Priloga 1: Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023)
- Priloga 2: Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom (št. 351-439/2023-12, 14. 12. 2023, UE Škofja Loka)

Priloga 1: Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal:
Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023)

Elaborat	GEOLOŠKO GEOMEHANSKO POROČILO Z OCENO EROZIJSKE OGROŽENOSTI
Objekt	STANOVANJSKA HIŠA
Naročnik	
Projektantsko podjetje	Geološko projektiranje d.o.o. Ledine 17 5281 Spodnja Idrija
Direktorica	Bojana Mlakar Žig in podpis 
Pooblaščenca inženirka	Bojana Mlakar, univ. dipl. inž. geol. Osebni žig in podpis 
Št. poročila	0363-040/2023
Izvod	2/2
Kraj in datum	Ledine, maj 2023

2. VSEBINA ELABORATA 0363-040/2023

- 1 Naslovna stran
- 2 Kazalo vsebine elaborata
- 3 Tehnično poročilo
- 4 Priloge



3. TEHNIČNO POROČILO

VSEBINA

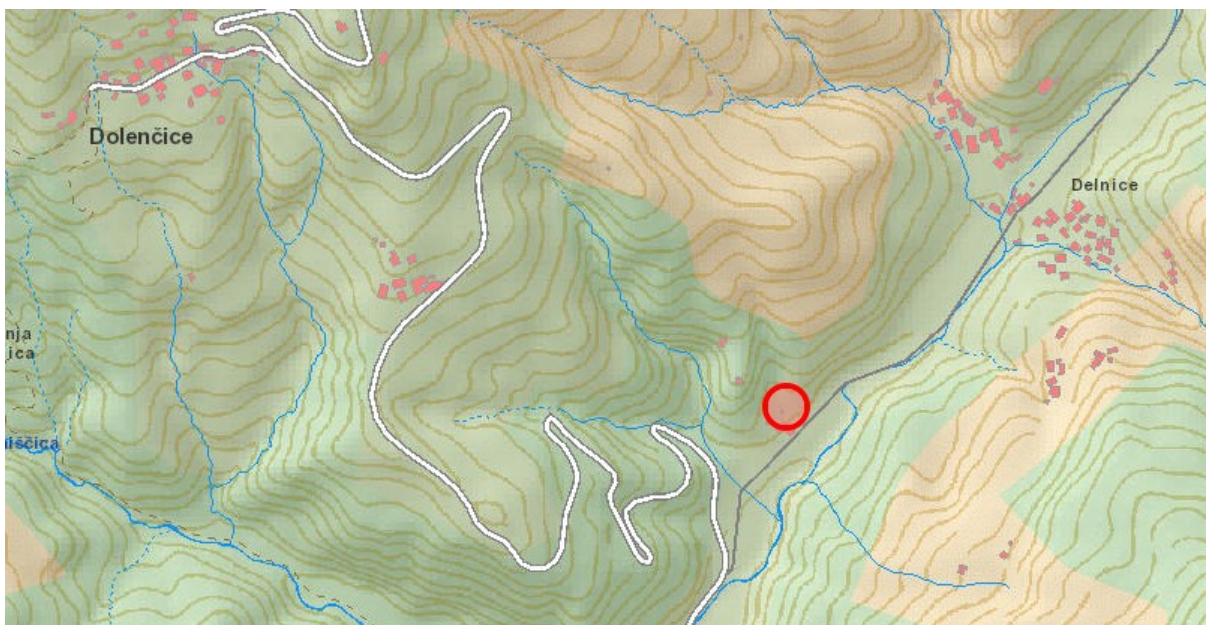
1. UVOD.....	4
2. PROSTORSKI PODATKI	4
3. GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE RAZMERE	4
4. TERENSKE PREISKAVE	5
5. GEOMEHANSKE RAZMERE	7
6. POGOJI TEMELJENJA	7
6.1 KRATEK OPIS POSEGA	7
6.2 TEMELJENJE OBJEKTA	7
6.3 DRUGI POGOJI IZVEDBE	8

1. UVOD

Poročilo obdeluje geološko geomehanske razmere na zemljišču s parcelno številko 1053/1, k.o. Podobeno, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta.

Obravnavana lokacija je na začetku zaselka Delnice, ob vznožju pobočja, ki se dviguje proti Dolenčicam in Javorjam. Nadmorska višina lokacije predvidene gradnje je okoli 454 m.

Na gradbeni parceli ni vodotokov. Okoli 100 m jugovzhodno je stalni vodotok Delniščica. Dolvodno se vanjo steka stalni neimenovani vodotok z izviri pod vasjo Dolenčice. Severno od lokacije gradnje je morfološko izrazita grapa, po kateri se steka občasni in neimenovani vodotok. Ko priteče iz grape, struga vodotoka zavije in poteka približno na meji zemljišča s parcelnima števkama 1069/1 in 1053, k.o. Podobeno.



Slika 1: Obravnavana lokacija (Atlas voda, maj 2023)

2. PROSTORSKI PODATKI

SEIZMIKA: projektni pospešek 0,250 g, tip tal A (po preglednici 3.1 SIST EN 1998-1:2006). Za tla tipa A je značilno, da tla predstavlja skala ali druga skali podobna geološka formacija, na kateri je največ 5 m slabšega površinskega materiala.

EROZIJSKA OBMOČJA – OPOZORILNA KARTA (ARSO, Atlas okolja, april 2023): Po podatkih Atlasa okolja se obravnavana lokacija nahaja na erozijsko ogroženem območju in sicer na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

VODOVARSTEVNA OBMOČJA: Obravnavana lokacija ne leži na vodovarstvenem območju.

3. GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE RAZMERE

Kamninsko podlago obravnavanemu območju gradijo permokarbonski sivi skrilavi glinavci, in kremenovi peščenjaki (slika 2, oznaka C,P). V pobočju severno od obravnavane lokacije na njih erozijsko diskordantno nalegajo permske t.i. grōdenske kamnine, ki so zastopane kot rdeči in vijoličasti skrilavi glinavci in kremenovi peščenjaki (slika 2, oznaka P₂²).

Obravnavano območje je pokrito s kvartarnimi sedimenti. Gre za glino in zaglinjene gruščke, ki predstavljajo preperinski sloj kamninske podlage. Bližje pobočju je med preperinskim slojem več pobočnih gruščev, s približevanjem rečni dolini pa je več aluvialnih sedimentov (zaglinjeni prodi).



Slika 2: Geološka karta (Grad, Ferjančič, 1968, OGK- list Kranj M 1 : 100.000). Legenda: al – kvartarne naplavine, C,P- sivi permokarbonski skrilavi glinavci in peščenjaki, P₂²- rdeči in vijoličasti grōdenski skrilavi glinavci, kremenovi peščenjaki in konglomerati.

Permske in permokarbonske kamnine že po svojih sedimentoloških in mineraloških lastnostih uvrščamo med neprepustne kamnine. Zaglinjena preperina in zaglinjen pobočni grušč primarnih kamnin, ki pokrivata obravnavani teren, sta slabo vodoprepustna. Običajno ta sloj akumulira nekaj talne vode in jo počasi oddaja, tako da se lahko na stiku med primarno kamninsko podlago in njegovo preperino lahko oblikuje tenak sloj talne vode.



Slika 3: Obravnavana parcela in potek površinskih vodotokov na ortofoto posnetku (Atlas voda, april 2023)

4. TERENSKE PREISKAVE

V sklopu terenskih raziskav smo izvedli 2 sondažna jaška v neposredni bližini bodočega objekta. Terenska dela so bila izvedena 21.4.2023. Lokacija preiskav z vrisanimi sondažnimi jaški je prikazana na situaciji v prilogi 1.

V obeh razkopih je bila ugotovljena podobna sestava tal; pod humusnim pokrovom je odložen sloj gline z gruščem. Grušči pripadajo odlomkov permokarbonskih in grödenskih kremenovih peščenjakov. Podtalne vode v izkopih ni bilo.

Razkop	Globinski odsek (m)	Material
R-1	0 – 0,4	Humus, temno rjava meljna glina
	0,4 – 1,9	Svetlo rjava meljno peščena glina z gruščem, premer grušča od 1 cm do 30 cm
		V razkopu raščena kamninska podlaga ni bila dosežena. V izkopu nismo zabeležili podzemne vode, je pa glina po celotnem profilu vlažna (srednje gnetna).

Razkop	Globinski odsek (m)	Material
R-2	0 – 0,4	Humus, temno rjava meljna glina
	0,4 – 1,5	Svetlo rjava meljno peščena glina z gruščem, premer grušča od 1 cm do 5 cm
		V izkopu nismo zabeležili podzemne vode, je pa glina po celotnem profilu vlažna (srednje gnetna).



Slika 4: Sondažni izkop R1



Slika 5: Sondažni izkop R2

5. GEOMEHANSKE RAZMERE

Na podlagi kritične inženirske ocene v nadaljevanju podajamo geomehanske karakteristike za posamezne sloje.

SLOJ 1: MELJNO PEŠČENA GLINA Z GRUŠČEM

Sloj 1 predstavlja preperinski sloj matične kamninske podlage. Kategorija izkopa 3 (klasifikacija DRSC). Geomehanske karakteristike ocenjujemo na:

- Strižni kot $\varphi = 23 - 25^\circ$
- Specifična teža $\gamma = 18,5 \text{ kN/m}^3$
- Kohezija $c = 3 \text{ kPa}$
- Modul stisljivosti $ME = 2 - 10 \text{ MN/m}^2$.

SLOJ 2: SKRILAVI GLINAVCI

Kamninsko podlago na obravnavanem območju predstavljajo permokarbonski klastiti (skrilaivi glinavci in kremenovi peščenjaki). S sondažnima jaškoma nismo dosegli podlage. Njihove geomehanske karakteristike ocenjujemo na:

- Strižni kot $\varphi = 35 - 39^\circ$
- Specifična teža $\gamma = 22 - 24 \text{ kN/m}^3$
- Kohezija $c = 50 \text{ kPa}$
- Modul stisljivosti $ME > 100 \text{ MN/m}^2$ oz. nepodajno.

6. POGOJI TEMELJENJA

6.1 KRATEK OPIS POSEGA

Na zemljišču s parcelnima števkama parcelno številko 1053/1, k.o. Podobeno je predvidena gradnja stanovanjskega objekta.

Objekt bo temeljen na temeljni plošči. Objekt ne bo podkleten.

Kota $\pm 0,00$ bo na okoli 452,0 m (v tej fazi še ni dokončno znana).

6.2 TEMELJENJE OBJEKTA

Glede na ugotovljene geološko geomehanske razmere in predvideno gradbeno zasnovo objekta v nadaljevanju podajamo osnovne pogoje temeljenja in izvedbe.

- Na celotni površini se odstrani humusni sloj v debelini 40 cm. Temeljna tla bodo iz meljne peščene gline z gruščem (SLOJ 1).
- Med SLOJEM 1 in dnem temeljne plošče se izvede sanacija tal s kvalitetnim utrjenim zmrzlinso odpornim kamnitim nasipom. Debelina nasipa naj bo minimalno 0,6 m:
 - temeljna tla se predhodno statično uvalja, Pod predvidenim temeljem se izvede sanacija tal po naslednjih navodilih.
 - nasip naj se izvaja po plasteh (debelina posamezne plasti naj bo med 20 cm in 30 cm)
 - vsako plast se uvalja,
 - spodnje plasti se izvede iz kamnite grede (prevladuje fi 32 – 125 mm)
 - zaključno oz. vrhnjo plast debeline 10 cm se izvede iz tamponskega drobljenca (fi 0-32 mm)
 - zaključno – vrhnjo plast tampona se utrdi do dinamičnega modula $E_{vd} = 50 \text{ MN/m}^2$.

- tloris nasipa mora biti za 100 cm širši od temeljev.

- Pri tako izvedeni sanaciji tal lahko statik pri dimenzioniranju talne plošče računa z nosilnostjo $R_d=300$ kPa.
- Pred izvedbo temeljne plošče je priporočljivo, da nasip odleži nekaj dni.
- Posedki pri predvidenih obremenitvah – napetosti pod temeljno ploščo, na temeljna tla $\sigma=100$ kPa, bodo v rangi okrog 1 cm in so sprejemljivi. Realizirali se bodo v času gradnje. Za nadaljnje statične izračune se lahko uporabi modul reakcije tal $K_s = 10000$ kN/m³.
- Zgoraj podane vrednosti služijo kot vhodni podatek za dimenzioniranje temeljev, vrednosti posedkov se ne sme upoštevati kot točne vrednosti, ampak kot informativne vrednosti. Projektant arhitekture in projektant gradbenih konstrukcij (statik) naj se v primeru nejasnosti ali večjih odstopanj (kota dna temeljne plošče), konzultira z geomehanikom, glede končne debeline nasipa in stopnje zbitosti.

V nivoju temeljev se postavi drenažo (podložni beton, drenažna cev $\phi 150$, drenažni zasip ovit s filcem).

Vkopani del objekta naj bo v AB izvedbi, tako da bodo stene prenašale vse zaledne pritiske zemljine. Vse zaledne stene objekta je potrebno kvalitetno hidroizolirati.

6.3 DRUGI POGOJI IZVEDBE

IZVEDBA ZAČASNIH (DELOVNIH) VKOPOV: Nezavarovane začasne vkopne brežine v SLO-u 1 se izvaja v naklonu do 1:1.

IZVEDBA KONČNO UREJENIH BREŽIN: do 2:3 in zatravitev.

ODVODNJAVANJE: okrog temeljev je potrebno urediti drenažo (podložni beton, drenažna cev $\phi 100$ do $\phi 150$, drenažni zasip ovit s filcem). Vse meteorne vode in vode iz drenaže je potrebno kontrolirano neprepustno odvajati stran od objekta.

PONIKANJE:

Zaradi slabe prepustnosti tal odsvetujemo točkovno ponikanje. Predlagamo eno od spodaj predlaganih možnosti:

- kontroliran odvod vode do najbližjega meteornege jarka
- Izvedba razpršenega površinskega razlivanja (izven vplivnega območja objektov)
- izvedba linijske ponikovalnice (izven vplivnega območja objektov).

Enaka rešitev naj se izvede tudi za odvajanje prečiščene vode iz MKČN, povoznih površin ter vode iz drenaže. Padavinske vode iz strešnih površin se lahko vodijo tudi v zbiralnik deževnice.

OSTALA NAVODILA: Zemeljska dela in temeljenje naj se izvajajo v sušnem obdobju.

Obravnavano območje je iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja. Gradnja predvidenega objekta ob upoštevanju zgornjih navodil ne bo poslabšala obstoječega stanja v okolici.

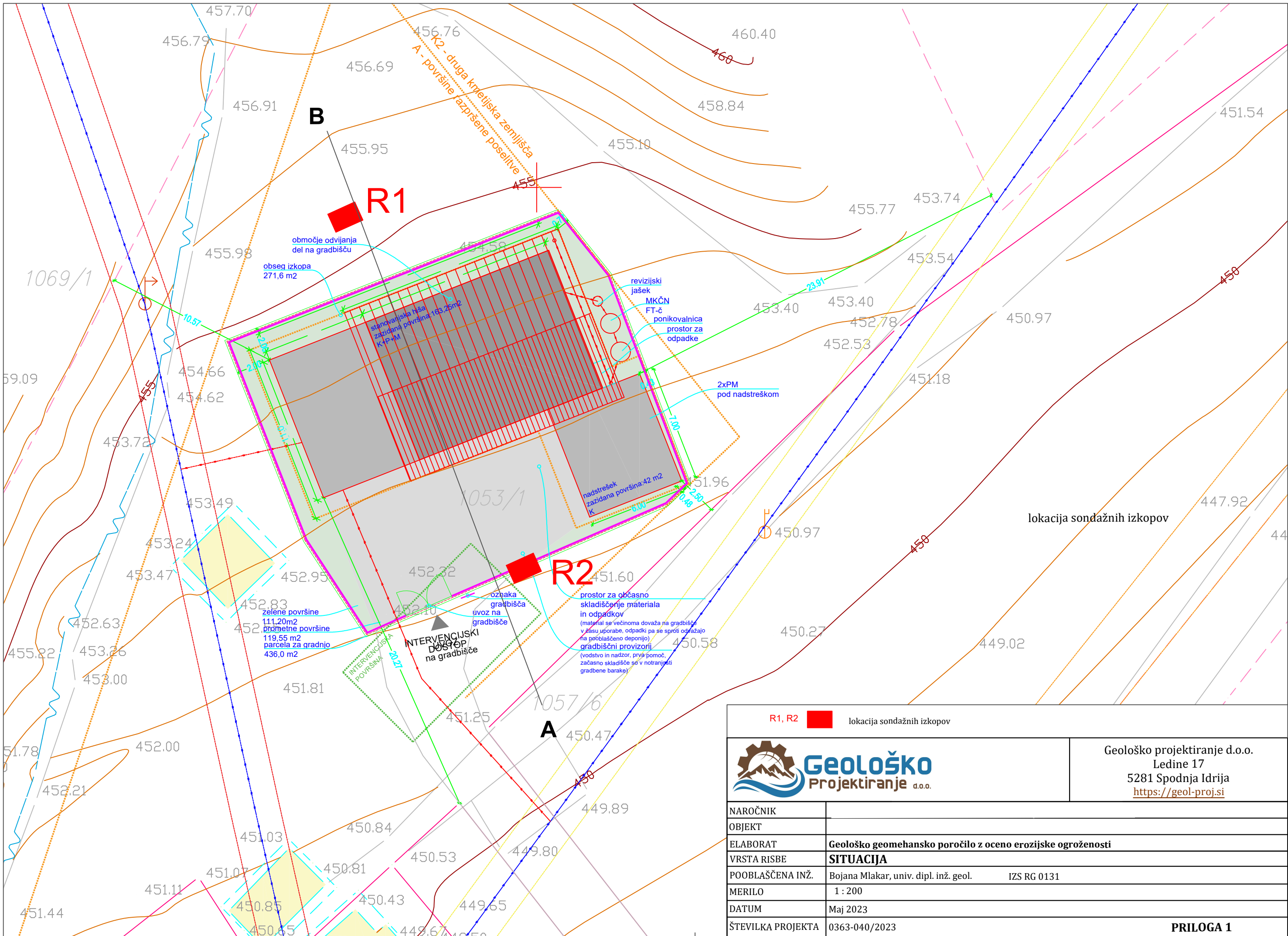
V fazi izvedbe je potrebno izvajati geološko geomehanski nadzor, ki bo sproti preverjal odstopanja od predvidenih razmer ter ustreznost temeljnih tal in po potrebi podal dodatna navodila.




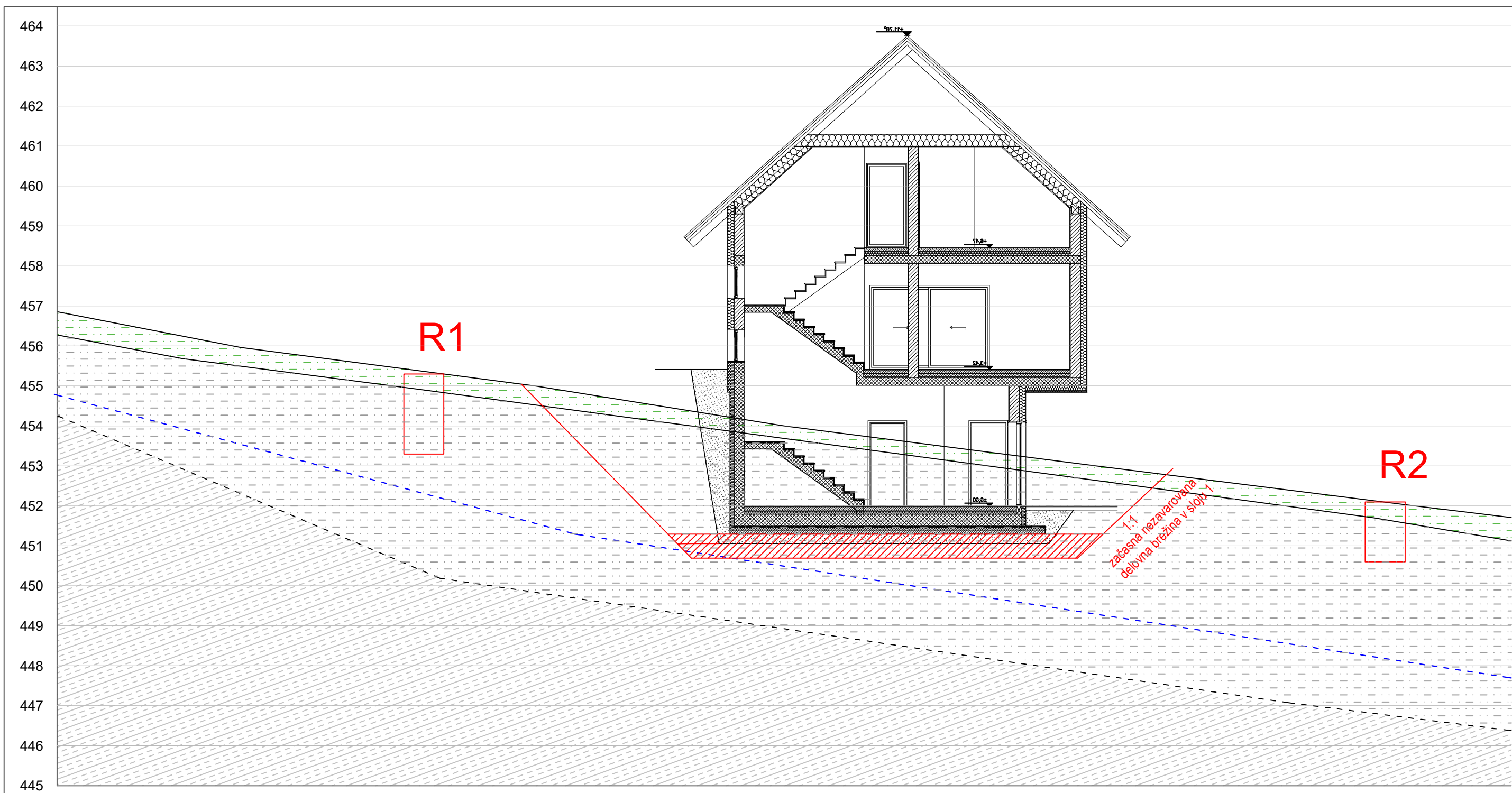
4. PRILOGE

Priloga 1: Situacija

Priloge 2: Geološko geomehanski profil




R1, R2 <div></div> lokalacija sondažnih izkopov	
<div><div><div><div>Geološko</div><div>Projektiranje d.o.o.</div></div></div><div>Geološko projektiranje d.o.o. Ledine 17 5281 Spodnja Idrija https://geol-proj.si</div></div>	
NAROČNIK	
OBJEKT	
ELABORAT	Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti
VRSTA RISBE	SITUACIJA
POOBLAŠČENA INŽ.	Bojana Mlakar, univ. dipl. inž. geol. IZS RG 0131
MERILO	1 : 200
DATUM	Maj 2023
ŠTEVILKA PROJEKTA	0363-040/2023
PRILOGA 1	



	SLOJ 0: humus pred gradnjo se SLOJ0 v celoti odstrani
	SLOJ 1 : GLINA IN ZAGLINJEN GRUŠČ Strižni kot $\varphi = 25 - 27^\circ$ Specifična teža $\gamma = 18,5 \text{ kN/m}^3$ Kohezija $c = 3 \text{ kPa}$
	SLOJ 2: LAPORNATI APNENCI, PEŠČENI DOLOMITI, PEŠČENJAKI Strižni kot $\varphi = 37 - 39^\circ$ Specifična teža $\gamma = 22 - 24 \text{ kN/m}^3$ Kohezija $c = 50 \text{ kPa}$

	geološka meja, ugotovljena		nivo podtalnice, predpostavljen
	geološka meja, predpostavljena		

 Geološko Projektiranje d.o.o.		Geološko projektiranje d.o.o. Ledine 17 5281 Spodnja Idrija https://geol-proj.si	
NAROČNIK			
OBJEKT			
ELABORAT	Geološko geomehansko poročilo z oceno		
VRSTA RISBE	GEOLOŠKO GEOMEHANSKI PREREZ		
POOBLAŠČENA INŽ.	Bojana Mlakar, univ. dipl. inž. geol.	IZS RG 0131	
MERILO	1 : 100		
DATUM	Maj 2023		
ŠTEVILKA PROJEKTA	PRILOGA 2		

Priloga 2: Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom (št. 351-439/2023-12, 14. 12. 2023, UE Škofja Loka)



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŠKOFJA LOKA

Poljanska cesta 2, 4220 Škofja Loka

Številka: 351-439/2023-12

Datum: 14. 12. 2023

U.p.: MOP-UE0052-P2

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Maša Primožič
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00C040230700000000575
Potek veljavnosti: 13. 05. 2026
Čas podpisa: 14. 12. 2023 10:10
Št. dokumenta: 351-439/2023-6249-12

RS UPRAVNA ENOTA ŠKOFJA LOKA

T: 04 555 01 00 sklop številka 351-439/2023-12
E: ue.skofjaloka@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi
upravne-enote/skofja-loka/
- dokončen na dne 28. 12. 2023
- pravnomočen na dne 28. 12. 2023
(ustrezno označi)
Številka 351-439/2023-12
podpis uradne osebe

Upravna enota Škofja Loka izdaja, na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona GZ-1 (Ur. list RS, št. 199/2021 in 105/22, v nadaljevanju GZ-1) v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom, na vlogo investitorja, ki ga po pooblastilu zastopa Arhitektura Peternel, Marko Peternel s.p., Sp. Trg 2, 4220 Škofja Loka, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom, na zemljišču parc. št. 1053/1 (objekti in ureditve površin, poteki priključkov na GJI) k. o. 2040 Podobeno.

II. To gradbeno dovoljenje se izda v naslednjem obsegu:

1. Splošno

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| - vrsta gradnje: | novogradnja |
| - zahtevnost objektov: | manj zahteven objekt – stanovanjska hiša |
| | nezahteven objekt - nadstrešek |
| - klasifikacija objektov: | 11100 enostanovanjska hiša |
| | 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev |
| - komunalna oskrba objekta: | |
| oskrba s pitno vodo: | nov priključek |
| oskrba z elektriko: | nov priključek |
| odvajanje odpadnih voda: | nov priključek na MKČN in |
| | nov priključek na ponikovalnico |
| dostop do javne ceste: | obstoječ priključek |

2. Velikost objekta

2.1. Velikost objekta – stanovanjska hiša

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - zunanje mere na stiku z zemljiščem: | 9,1 x 17,7 m |
| - zazidana površina: | 161,8 m ² |
| - uporabna površina: | 299,5 m ² |
| - bruto tlorisna površina: | 428,7 m ² |
| - bruto prostornina: | 1188,2 m ³ |
| - število etaž: | 3 (K+P+M) |
| - višinska kota pritličja: | 455,4 m |
| - najnižja višinska kota: | 452,0 m |
| - najvišja višinska kota: | 464,0 m |
| - višina objekta: | 12,0 m |

2.2. Velikost objekta – nadstrešek

- zunanje mere na stiku z zemljiščem:	7,0 x 6,0 m
- zazidana površina:	43,6 m ²
- uporabna površina:	43,6 m ²
- bruto tlorisna površina:	43,6 m ²
- bruto prostornina:	148,2 m ³
- število etaž:	1
- višinska kota pritličja:	452,0 m
- najnižja višinska kota:	452,0 m
- najvišja višinska kota:	455,4 m
- višina objekta:	3,4 m
- število parkirnih mest:	2

3. Oblikovanje objekta (stanovanjska hiša in nadstrešek)

- fasada:	zaglajen omet beli in sivi barvi - hiša zaglajen omet - nadstrešek
- oblika strehe :	simetrična dvokapnica - hiša ravna streha - nadstrešek
- naklon strehe:	42 stopinj - hiša 3 stopinje - nadstrešek

4. Najmanjši odmiki objekta (stanovanjska hiša in nadstrešek) od sosednjih zemljišč:

- od parc. št. 1069/1 odmik 10,64 m, nadstrešek 25,2 m
- od parc. št. 1054 odmik 25,65 m, nadstrešek 26,7 m
- od parc. št. 1057/6 odmik 8,59 m, nadstrešek 3,46 m
- od parc. št. 1057/5 odmik 20,13 m, nadstrešek 17,05 m vse k.o. Podobeno.

5. Minimalna komunalna oskrba

- Na območju z nameravano gradnjo ni javnega vodovodnega omrežja, zato se bo objekt s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira, za katerega ima investitor pridobljeno Obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo.
- Za čiščenje odpadnih vod je predvidena vgradnja male komunalne čistilne naprave, velikosti 6 PE. Naprava bo vkopana v zelenici na vzhodnem delu parcele za gradnjo. Prečiščene odpadne vode se bodo iz čistilne naprave vodile v ponikovalnico, ki bo locirana poleg nje. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov speljane ponikovalnico.
- Objekt bo priključen na javno električno omrežje skladno s projektnimi pogoji upravljavca. Obstoječ nadzemni NN vod poteka zahodno od obravnavane gradnje. Med objektom in obstoječim elektrovodom je predvidena ureditev novega podzemnega priključnega kabla.
- Uvoz na parcelo je urejen z južne strani, iz obstoječe lokalne ceste JP 601171 Krajci-Delnice. Takoj za uvozom na parcelo bo na južni strani novega objekta urejeno dvorišče z nadstreškom, pod katerim sta predvideni dve parkirni mesti. Glavni vhod v objekt bo z južne strani.
- Novi objekt bo vključen v komunalno zbiranje odpadkov v okviru javne službe.

III. Sestavni del tega dovoljenja so:

A Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. M22-52, ki jo je v decembru 2022 izdelal in oktobra 2023 dopolnil Arhitektura Peternel, Marko Peternel s.p., Sp. Trg 2, 4220 Škofja Loka

B Investitor mora pri gradnji upoštevati posebne pogoje, ki so jih mnenjedajalci podali v izdanih mnenjih:

- mnenje o skladnosti z občinskim prostorskim načrtom, Občina Gorenja vas- Poljane št. 351-17/2023-07 z dne 21. 8. 2023
- mnenje za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda, Občina Gorenja vas- Poljane št. 351-17/2023-04 z dne 7. 4. 2023
- mnenje za priključitev za ceste, Občina Gorenja vas- Poljane št.351-17/2023-9 z dne 5. 9. 2023
- mnenje k projektu, št. 1407103 z dne 24. 8. 2023, Elektro Ljubljana d.d.
- mnenje za zbiranje komunalnih odpadkov, Občina Gorenja vas- Poljane št. 351-17/2023-03 z dne 7. 4. 2023
- mnenje, št. 123649- LJ/4286-IB z dne 30. 8. 2023, Telekom Slovenije d.d.
- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, DRSV Sektor območja zgornje Save, št. 35508-5278/2023-4 z dne 6. 9. 2023
- obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo, št. 35515-221/2022-2 z dne 24.10. 2022

IV. Obveznosti glede izvajanja gradnje:

-Za gradnjo objekta objekta je potrebno izdelati dokumentacijo za izvedbo gradnje.

-Pred prijavo začetka gradnje zahtevnega in manj zahtevnega objekta, razen prizidave, je treba zagotoviti zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje. Zakoličenje se izvaja kot geodetska storitev. O zakoličenju se sestavi zakoličbeni zapisnik, ki mora vsebovati podatke iz 3. odstavka 75. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21 – v nadaljevanju GZ-1), podpišejo pa ga pravna ali fizična oseba s področja geodetskih storitev, njegov pooblaščen inženir s področja geodezije in nadzornik ter vodja nadzora.

-Pred prijavo začetka gradnje oz. pred zakoličenjem objekta imenovati nadzornika.

-Začetek gradnje in/ali odstranitve objekta se prijavi pri pristojnem upravnem organu po pravnomočnosti oz. dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt. Gradnja se lahko začne osem dni po prijavi začetka gradnje. Prijava se vloži na predpisanem obrazcu in ji morajo biti priložene priloge navedene v 76. členu GZ-1. GZ-1 v 5. členu določa, da če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije, se šteje kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. Popolna prijava začetka gradnje je po 85. členu GZ-1 eden izmed pogojev za izdajo uporabnega dovoljenja.

-Spremembe podatkov iz prijave začetka gradnje je treba prijaviti.

-Najpozneje do začetka gradnje poskrbeti za ograditev in označitev gradbišča z gradbiščno tablo, ki mora biti v času od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja oz. dokončanja odstranitve nameščena na gradbišču.

V. Investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, skladno z določbami 80. člena GZ-1.

VI. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.

VII. Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

VIII. Posebni stroški postopka niso nastali.

IX. Investitor je dolžan do vložitve zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja urediti sestavine gradbene parcele skladno s 190. členom ZUreP-3.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor je po pooblaščenju Arhitektura Peternel, Marko Peternel s.p., Sp. Trg 2, 4220 Škofja Loka dne 19. 9. 2023 pri tukajšnjem upravnem organu podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske hiše z nadstreškom na zemljišču parc. št. 1053/1 (objekti in ureditve površin, poteki priključkov na GJI) k. o. 2040 Podobeno.

K zahtevku je investitor priložil dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, mnenja pristojnih mnenjedajalcev, kot je navedeno v III. točki izreka tega dovoljenja in pooblastilo za zastopanje.

Upravni organ si je za potrebe postopka po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige pridobil zemljiškoknjižne izpise za predmetne nepremičnine in izpise iz javnega vpogleda geodetske uprave.

Upravni organ je dne 6. 10. 2023 poslal pooblaščenju investitorja dopis za dopolnitev projektne dokumentacije in predložitev dokazil v postopku, ki so bila predložena upravnemu organu 13. 10. 2023.

V postopek sta bila dne 20. 10. 2023 vabljeni lastnika sosednjega zemljišča, ki se v roku nista prijavila v postopek.

Najmanjši odmiki stanovanjske hiše in nadstreška od sosednjih zemljišč so: od parc. št. 1069/1 odmik 10,64 m, nadstrešek 25,2 m, od parc. št. 1054 odmik 25,65 m, nadstrešek 26,7 m, od parc. št. 1057/6 odmik 8,59 m, nadstrešek 3,46 m, od parc. št. 1057/5 odmik 20,13 m, nadstrešek 17,05 m vse k.o. Podobeno.

Upravnemu organu so bila predložena še: odločba o odmeri komunalnega prispevka št. 351-17/2023-11 z dne 10. 11. 2023, potrdilo o plačilu komunalnega prispevka z dne 16. 11. 2023, izpis iz centralnega registra prebivalstva o stalnem bivališču investitorja in potrdilo o plačilu gradbene takse z dne 21. 11. 2023.

Urbanistična opredelitev:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas – Poljane (Ur.list RS 48/2010, 111/2021 v nadaljevanju OPN) uvršča lokacijo v enoto urejanja prostora DEL-03, znotraj namenske rabe A – območje razpršene poselitve.

S tem projektom je predvidena gradnja nove enostanovanjske hiše in nadstreška za dva avtomobila na parc. št. 1053/1 k.o. Podobeno.

Objekt je v skladu z vrsto dopustnih objektov glede na namen v območju razpršene poselitve (A): enostanovanjska stavba.

V območju razpršene poselitve (A) je dopustna gradnja novih objektov.

Objekt je projektiran v skladu s predpisano velikostjo in zmogljivostjo objekta. Osnovni tlorisni gabarit bo podolgovat, v razmerju stranic 1:1,26 (9,1 m x 11,5 m), kar ustreza določilom OPN, ki za obravnavano območje predpisuje minimalno razmerje 1:1,2. Na južni strani je predviden enoetažen nadstrešek za dva avtomobila, tlorisnih dimenzij 7,0 m x 6,0 m.

Objekt bo imel tri etaže (K+P+M), najvišja višina stavbe bo 12,0 m, višina fasade na kapni strani objekta pa 7,5 m, kar je skladno z določilom OPN (največja dopustna višina stavbe je 12,0 m, najvišja kota fasade na kapni strani nad okoliškim objektom je 8,0m).

Streha objekta bo simetrična dvokapnica s slemenom v smeri daljše stranice, upoštevana so tudi določila OPN glede naklona streh; predpisan je naklon 38°-50°, projektiran naklon novega objekta je 42°. Streha nadstreška bo ravna.

Predviden stanovanjski objekt se prilagaja obstoječim gabaritom kvalitetnih gradenj v naselju, s tem pa bo vzpostavljena nadaljnja oblikovna identiteta območja.

Oblikovanje podobe objekta je v skladu z določili OPN v območju razpršene poselitve (A): Objekt ne bo vseboval neznanih prepovedanih elementov in detajlov na fasadah, kot so arkade, večkotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij, streha bo simetrična dvokapnica, fasada bo izvedena s tankoslojnim zaglajenim ometom v svetlih zemeljskih tonih, v kombinaciji z leseno oblogo, kritina bo izvedena z zarezniki sive barve, vsi leseni deli na fasadi bodo obdelani enotno, v naravni barvi lesa, pri gradnji bo upoštevano načelo sonaravnosti, objekt bo grajen klasično z uporabo naravnih materialov.

Najmanjši odmiki stanovanjske hiše in nadstreška od sosednjih zemljišč so: od parc. št. 1069/1 odmik 10,64 m, nadstrešek 25,2 m, od parc. št. 1054 odmik 25,65 m, nadstrešek 26,7 m, od parc. št. 1057/6 odmik 8,59 m, nadstrešek 3,46 m, od parc. št. 1057/5 odmik 20,13 m, nadstrešek 17,05 m vse k.o. Podobeno.

Objekt je v prostor postavljen tako, da je minimalen odmik od sosednjih parcel večji od 2,5m, kolikor določa prostorski akt. Obravnavana lokacija se nahaja znotraj razpršenega območja poselitve, v neposredni bližini ni obstoječih objektov. Objekt je v prostor postavljen tako, da bo Investitor objekt lahko nemoteno uporabljal ter vzdrževal, novozgrajeni objekt pa v nobenem primeru ne bo vplival na uporabo sosednjih parcel.

Predpisan maksimalni faktor zazidanosti je 0,60, z nameravano gradnjo dosegamo faktor zazidanosti 0,48.

Na območju z nameravano gradnjo ni javnega vodovodnega omrežja, zato se bo objekt s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira, za katerega ima investitor pridobljeno Obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo. Za čiščenje odpadnih vod je predvidena vgradnja male komunalne čistilne naprave, velikosti 6 PE. Prečiščene odpadne vode se bodo iz čistilne naprave vodile v ponikovalnico, ki bo locirana poleg nje. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov speljane ponikovalnico. Objekt bo priključen na javno električno omrežje skladno s projektnimi pogoji upravljavca.

Uvoz na parcelo bo urejen z južne strani, iz obstoječe lokalne ceste JP 601171 Krajci-Delnice. Takoj za uvozom na parcelo bo na južni strani novega objekta urejeno dvorišče z nadstreškom, pod katerim sta predvideni dve parkirni mesti.

V zvezi s poseganjem predvidene gradnje v varovalne pasove javnih cest, komunalnih vodov in druge gospodarske javne infrastrukture so bila pridobljena mnenja (soglasja) pristojnih mnenjedajalcev in nosilcev javnih pooblastil katerih pogoje je potrebno upoštevati. V času gradnje objekta naj se pozornost nameni varovanju obstoječe komunalne infrastrukture in naj se predvidi ustrezne ukrepe varovanja komunalnih vodov in ostalih objektov.

Predvidena gradnja se nahaja varovanih območjih, zato je bilo pridobljeno tudi mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije RS za vode.

Glede na navedeno upravni organ skladno z določbami 54. člena GZ-1 ugotavlja, da je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, kar je potrjeno tudi z izdanim mnenjem o skladnosti pristojne občine, zato iz urbanističnih razlogov ni ovir za izdajo tega dovoljenja.

Poleg skladnosti s prostorskim aktom je upravni organ skladno z določili 54.člena GZ-1 v postopku ugotovil tudi:

- da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja

projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice ter je njen sestavni del izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15.člena tega zakona,

- da so h gradnji pridobljena vsa mnenja (soglasja) pristojnih mnenjedajalcev, ki so skladno s točko III. tudi sestavni del tega dovoljenja,
- da ima dokumentacija vse z zakonom predpisane sestavine,
- da so izpolnjene obveznosti investitorja glede plačila upravne takse po tar. št. 1 in 40 Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB5, Uradni list RS, št. 106/10, 14/15 – ZUUJFO in 84/15 – ZZelP-J), obveznost plačila komunalnega prispevka po odločbi Občine Gorenja vas Poljane o odmeri komunalnega prispevka, št. 351-17/2023-11 z dne 10. 11. 2023,
- da ima investitor pravico graditi na zemljišču, navedenem v točki I. izreka tega dovoljenja, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v zemljiško knjigo,
- da iz projekta in ostalih dokazil izhaja, da bo minimalna komunalna oskrba ustrezno zagotovljena, kar je razvidno iz dokumentacije in predloženih soglasij ter mnenj.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ po uradni dolžnosti preveril ali zemljišče, na katerem bo izvedena gradnja, po svoji dejanski rabi še vedno predstavlja kmetijsko zemljišče. Iz uradnih evidenc zemljiškega katastra in evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč ter registra kmetijskih gospodarstev-GERK izhaja, da zgoraj navedeno zemljišče predstavlja zemljišče z boniteto 32, zato se skladno z določili Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03 - ZKZ (UPB-1) in 43/11 – ZKZ-C, 58/12 – ZKZ-D, 27/16 – ZKZ-E, 27/17 – Zkme-1D, 79/17, 80/20, 175/20, 152/20 in 44/22) ni uvedel postopek odmere odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.

Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi predložene dokumentacije in listin dejansko in pravno stanje predmetne zadeve popolno ugotovljeno, zato je bilo v skladu z določili 2. odstavka 9. člena GZ-1 in ob upoštevanju določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06 - UPB2, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 in 3/22) o danem zahtevku stranke odločeno tako, kot je navedeno v izreku gradbenega dovoljenja.

Ker v postopku za izdajo tega dovoljenja posebni stroški niso bilo zaznamovani, upravni organ o njih ni odločal.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 8 dni, od vročitve odločbe, na Ministrstvo za naravne vire in prostor. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravnih enoti Škofja Loka, Poljanska cesta 2, Škofja Loka. Za pritožbo mora biti plačana upravna taksa v znesku 320,00 EUR.

Postopek vodila:

Mojca Porenta
višja svetovalka I

Maša Primožič
po pooblastilu v.d. načelnika

RS, UPRAVNA ENOTA ŠKOFJA LOKA
potrjuje skladnost kopije z izvirnikom

Mojca Porenta
uradna oseba

podpis

Vročiti:

- Arhitektura Peternel, Marko Peternel s.p., Sp. Trg 2, 4220 Škofja Loka – osebno
- (priloga: Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja)
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, oe-kr.irsnp@gov.si - po e-pošti
 - Občina Gorenja vas- Poljane, info@obcina-gvp.si - po e-pošti
 - Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, Kranj, gp.drsv-kr@gov.si – po e-pošti
 - Elektro Ljubljana d.d. info@elektro-ljubljana.si - po e-pošti
 - Telekom Slovenije d.d. Kranj, brane.domjanic@telekom.si – po e-pošti
 - K zadevi tu