



Številka: 3500-05/2025- 02

Dne: 5.6.2025

4223 Poljane nad Škofjo Loko

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), 58. člena Statuta Občine Gorenja vas – Poljane (UL RS, št. 85/13, 48/15, 31/17) občinski urbanist Občine Gorenja vas – Poljane izdaja

MNENJE O SKLADNOSTI LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Podatki o izdelovalcu LP:

- DOMPLAN dd, Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj,
- odgovorna projektantka: Jasna Medved, PKA PPN ZAPS 1629.

2. Podatki o investitorju:

- R,

3. Podatki o načrtovanih ureditvah:

- projekt št.: UD/583-176-25, maj 2025,
- vsebina: Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (prva alineja (1) točke 134. člena ZUreP-3),
- zemljišče: del parcele 776 in 777/1 k.o. Gorenja Ravan,

4. Obrazložitev:

Uvodno pojasnilo

Lokacijska preveritev uvedena z Zakonom o urejanju prostora (ZureP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), predstavlja inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Na območju, za katerega je izdelan Elaborat lokacijske preveritve, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (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).

Predmetna lokacijska preveritev (v nadaljevanju LP) se vodi za namen širitve stavbnih zemljišč v EUP DEL-03/17 (A) za potrebe gradnje stanovanjskega objekta.

Manjša sprememba izvedbene regulacije prostora obsega:

- širitev stavbnih zemljišč posamične poselitve, kot je določena v OPN.

Vloga

Investitor LP je z vlogo dne 28.5.2025 občinskega urbanista Občine Gorenja vas – Poljane pozval, da preveri skladnost Elaborata LP za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

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

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

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

Določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.

Širitev območja posamične poselitve* se izvede z namenom gradnje. Z LP se v tangirani EUP JAZ-02/06 predlaga širitev stavbnega zemljišča posamične poselitve zaradi postavitve novega stanovanjskega objekta.

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

Velikost povečanja - širitve območja:

Velikost povečanja stavbnega zemljišča ne presega maksimalno dovoljenega povečanja za največ 20% izvirne površine oziroma ne več kot 600,0 m². Ožje območje LP, kjer je predvidena širitev stavbnega zemljišča zajema del parcel št. 776 in 777/1 k.o. Gorenja Ravan, ki je v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane razvrščeno v namensko rabo K2 (druga kmetijska zemljišča) in v namensko rabo G (območje gozdnih zemljišč). Izvorno območje predstavlja EUP JAZ-02/06 z namensko rabo A (površine razpršene poselitve).

Velikost izvirnega območja znaša 4.713,86 m².

Na severo-zahodnem delu predmetnih zemljišč se predlaga povečanje stavbnega zemljišča v velikosti 598,75 m².

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena dodatna dokumentacija, ki se nanaša na obstoječe stanje zemljišča:

- Geodetski načrt št. 49/2025, ki ga je v januarju 2025 izdelalo podjetje GRANGE0, d.o.o., Grosuplje,
- Geološko geomehansko poročilo št. 0744-064/2025, ki ga je v aprilu 2025 izdelalo podjetje Geološko projektiranje, d.o.o..

Preveritev dopustnosti LP:

Ohranjanje obstoječih dejavnosti – **SKLADNO**:

Površine razpršene poselitve z oznako A na območju Občine Gorenja vas - Poljane predstavljajo prepoznan avtohtoni poselitveni vzorec znotraj kulturne krajine. Izvorno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP JAZ-02/06, na kateri je že umeščeno več stanovanjskih objektov s pripadajočimi pomožimi stavbami. Namembnost obstoječih stavb je bivanje. S predlagano širitvijo območja za potrebe postavitve predvidene stanovanjske hiše se; znotraj tangiranega območja; ohranja obstoječo stanovanjsko dejavnost (bivanje).

Ohranjanje/izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca - **SKLADNO**

S predlagano širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec tangirane posamične poselitve. Pri umeščanju in oblikovanju predvidenega stanovanjskega objekta v območje EUP JAZ-02/06, z namensko rabo A, bodo upoštevani obstoječi PIP iz OPN Gorenja vas – Poljane. Le ti se nanašajo na lego, velikost in oblikovanje objektov, odmike od parcelnih mej ter drugih objektov. Nov stanovanjski objekt bo lociran in orientiran skladno z zahtevami po racionalni rabi prostora in upoštevanju dejavnikov, ki omogočajo njegovo optimalno umestitev (prostor zunanjih površin, dvorišča, dostopa do javne ceste in poteka obstoječega ter predvidenega infrastrukturnega omrežja).



Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve - **SKLADNO**

Predviden stanovanjski objekt bo priključen na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodno, elektro, komunikacijsko, meteorno in prometno omrežje), ki že poteka znotraj tangirane EUP. Za čiščenje odpadnih voda je predvidena vgradnja KMČN. Prečiščene odpadne vode se bodo iz ČN vodile v ponikovalnico. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov prav tako vodene v ponikovalnico. Ravnanje z odpadki je urejeno preko izbranega koncesionarja.

Fizične lastnosti zemljišča - **SKLADNO**

Pri širitvi (povečanju) stavbnega zemljišča razpršene poselitve so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča z vidika naklona, upoštevanju orientacije tera (južno pobočje) ter poteku obstoječih prometnih povezav (dostopnost).

Povečanje stavbnih površin je predlagano na severozahodnem delu izvirnega območja posamične poselitve. Teren je strm, zato se bo načrtovani stanovanjski objekt umestil s slemenom vzporedno s plastnicami. Dostop do objekta je mogoče izvesti preko obstoječe kategorizirane javne poti.

Vplivi na okolje in obstoječo posamično poselitev – **SKLADNO**

Vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitev se s predvideno investicijsko namero in s tem povečanjem stavbnega zemljišča ne bodo bistveno povečali.

Načrtovana stanovanjska hiša ne prinaša dodatnih tveganj za nastanek okoljskih nesreč ali izrazitega povečanja emisij (bivanje), onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi.

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

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

Načrtovana stavba bo namenjena bivanju, s čimer se omogoči ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

Pravni režimi in varstvene usmeritve - **SKLADNO**

Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: erozijsko območje, opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi. Za predmetno LP je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo, njegovi zaključki pa se upoštevajo v DGD dokumentaciji.

Predmetna LP ne sega na območje državnih prostorskih načrtov.

Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi tangiranih upravljavcev prostora in določili (splošnih in posebnih) prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Na tak način bo skladna z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami.

Velikost širitve območja - **SKLADNO**

$598,75 \text{ m}^2 / 4.713,86 \text{ m}^2 = 12,7 \%$ (dovoljeno največ 20% izvirne površine oziroma ne več kot 600,0 m²).

Tehnična ustreznost elaborata LP

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

Nasprotje interesov

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

Usmeritve za nadaljevanje postopka lokacijske preveritve



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

5. Mnenje:

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

Pripravil:
TOMO GLOBOČNIK, udia
specialit arhitekt urbanist
občinski urbanist



Odgovorna oseba:

MILAN ČADEŽ
Župan