



Elaborat lokacijske preveritve  
za določitev obsega stavbnega zemljišča pri  
posamični poselitvi na območju PEUP JAZ-02/6 v  
Občini Gorenja vas - Poljane

naziv

**Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi**

na območju PEUP JAZ-02/6 v Občini Gorenja vas - Poljane

ID številka

investitor

**fizična oseba**

pripravljalavec

**Občina Gorenja vas - Poljane**

Poljanska cesta 87

4224 Gorenja vas

izdelovalec

**Domplan d.d.**

Bleiweisova cesta 14,

4000 Kranj

direktorica:

**Saša Krč**Domplan, d.d., Kranj  
Bleiweisova cesta 14

13

ime in identifikacijska  
številka pooblaščenega  
prostorskega načrtovalca**Jasna Medved**, univ. dipl. inž. kraj. arh.

PKA PPN ZAPS 1629



št. projekta

UD/583-176-25

datum izdelave:

maj 2025

<b>01</b>	Naslovna stran
<b>02</b>	Kazalo vsebine
<b>03</b>	Utemeljitev
<b>04</b>	Grafični del
<b>05</b>	Priloge

## Kazalo vsebine

Kazalo vsebine	3
1. Uvodno pojasnilo	4
1.1. Pravna podlaga za pripravo elaborata	4
2. Utemeljitev lokacijske preveritve	5
2.1. Namen lokacijske preveritve v skladu s 134. čl. ZUreP-3	5
2.2. Osnovni podatki o območju LP	5
2.3. Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev	10
2.4. Navedba zemljišč, ki se nanašajo na LP	14
2.5. Seznam podatkovnih virov	14
2.6. Seznam dodatne dokumentacije uporabljene pri pripravi elaborata	14
3. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve	15
3.1. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	15
3.2. Grafični izsek območja LP	18
3.3. Izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča	19
3.4. Izpolnjevanje določb iz 32. člena ZUreP-3	19
4. Grafični del	22
5. Priloge	23

## 1. Uvodno pojasnilo

Investitor želi ob na delu parc. št. 776 in 777/1, obe k.o. 2039 – Gorenja Ravan zgraditi nov stanovanjski objekt. Lokacija predvidene postavitve stanovanjskega objekta se nahaja izven izvirnega območja stavbnega zemljišča posamične poselitve.

Lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP), uvedena z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – v nadaljnjem besedilu: ZureP-3) skladno z njegovim 134. členom predstavlja inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora in sicer med drugim tako, da zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Skladno s 135. členom ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju. Prav tako se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Postopek LP 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 načrta oz. namesto njega.

Predmetna LP se vodi za namen spremembe obsega stavbnih zemljišč posamične poselitve na območju podrobnejše enote urejanja prostora PEUP JAZ-02/06 v Občini Gorenja vas – Poljane.

### 1.1. Pravna podlaga za pripravo elaborata

Pravna podlaga za pripravo in sprejem elaborata LP:

- 134. – 140. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 61/16, 111/21 – v nadaljnjem besedilu: OPN Posebni obrazec za obrazložitev utemeljenosti posega na najboljše kmetijsko zemljišče
- (Kmetijsko svetovalna služba Škofja Loka, potrdila Nataša Božnar Markelj.),
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas – Poljane (Uradni list RS, št. 49/24),
- Statut Občine Gorenja vas-Poljane, ki določa, da občinski svet sprejema odloke in druge akte občine Gorenja vas-Poljane.

Elaborat LP je izdelan v digitalni obliki in je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.



## 2. Utemeljitev lokacijske preveritve

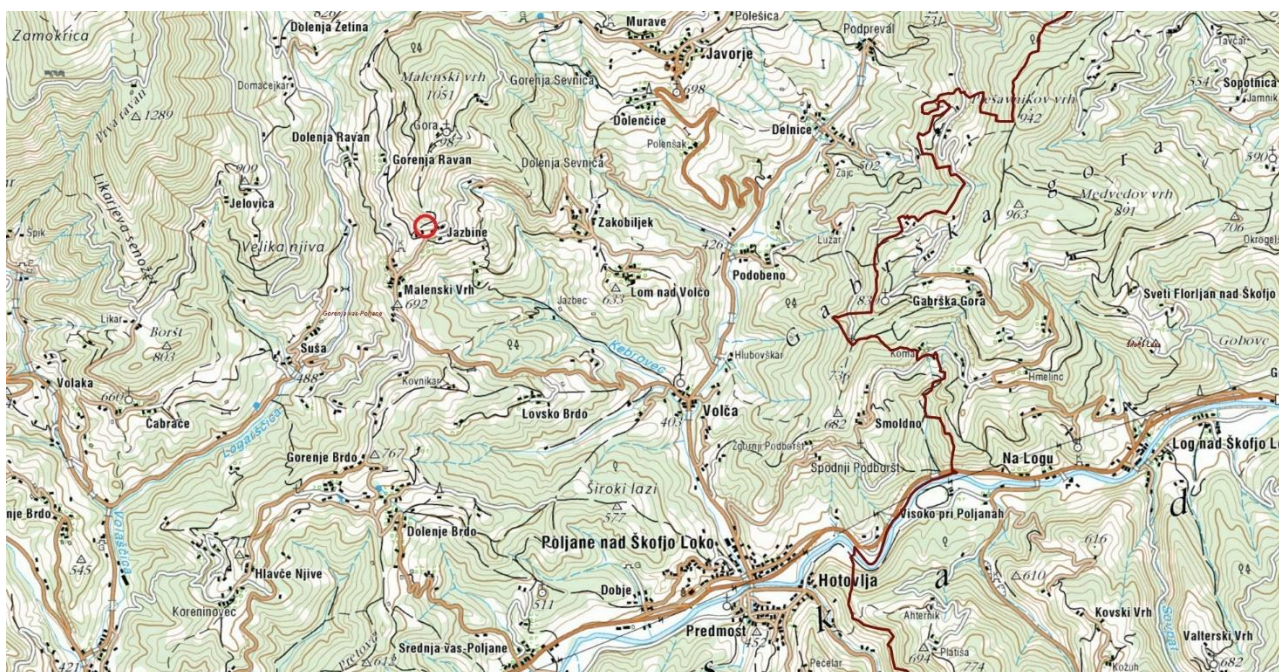
### 2.1. Namen lokacijske preveritve v skladu s 134. čl. ZUreP-3

Predlagana lokacijska preveritev (v nadaljnjem besedilu: LP) se izdeluje za namen preveritve investicijske namere za gradnjo stanovanjskega objekta ter s tem omogočitev spremembe obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN.

Zemljišča, ki so predmet povečanja velikosti izvirnega območja posamične poselitve EUP JAZ-02 v Občini Gorenja vas – Poljane so v lasti investitorja.

### 2.2. Osnovni podatki o območju LP

Območje LP se v širšem prostoru nahaja SZ od naselja Poljane nad Škofjo Loko, natančneje v območju manjšega zaselka Jazbine, v Občini Gorenja vas – Poljane.



Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve v širšem prostoru (vir: iObčina Gorenja vas - Poljane, <https://gis.iobcina.si/>, april 2025)

Območje LP se nahaja na območju Škofjeloškega hribovja, na delu pobočij nad dolino Poljanske Sore, kjer se izmenjujejo kmetijske površine s posamično poselitvijo in gozdom. Prometna mreža je gosto razvejana.





Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve v 3D prikazu prostora (vir: GeoHub-SI, <https://geohub.gov.si>, april 2025)

Območje LP predstavlja deloma terasasto preoblikovan teren, v delu izravnana travniška površina, na meji obstoječo poselitev zaselka Jazbine. Povprečna nadmorska višina območja LP je cca 785 m.n.v.

### 2.2.1. Namenska raba prostora

Obravnavano območje LP se nahaja na robu stavbnih zemljišč območja posamične poselitve z oznako EUP JAZ-02 (PEUP JAZ-02/06 A) za katero je predvidena širitev.



Slika 3: Izsek iz kartografskega dela OPN Gorenja vas – Poljane s prikazom območja LP (podatki: <https://www.geoprostor.net/piso>, Namenska raba (kartografski del), april 2025)

LP se izvaja za izvorno območje posamične poselitve<sup>1</sup> s sledečimi podatki:

Naselje	EUP_OZN	PEUP_OZN	PNRP_OZN	PNRPP_OZN	Shape_Leng	Shape_Area
Jazbine	JAZ-02	JAZ-02/6	A	A	348,22548335200	4713,85941979000

Širitev stavbnih zemljišče se izvede na delu EUP s sledečimi podatki:

Naselje	EUP_OZN	PEUP_OZN	PNRP_OZN	PNRPP_OZN	Shape_Leng	Shape_Area
Jazbine	JAZ-02	/	K2	K2	10095,49601410000	343997,25000499998
Jazbine	JAZ-02	/	G	G	11777,57818300000	554378,32216300000

Natančneje se območje LP nanaša na del zemljišč parcele št. 776 in 777/1, obe k.o. 2039 – Gorenja Ravan, ki je po namenski rabi opredeljeno kot K2 – druga kmetijska zemljišča.



Slika 4: Prikaz ožjega območja lokacijske preveritve (vir: iObčina Gorenja vas - Poljane, <https://gis.iobcina.si/>, april 2025)

## 2.2.2. Dejanska raba prostora

Po dejanski rabi zemljišče je območje lokacijske preveritve opredeljeno z naslednjo kategorijo: 1300 – Trajni travnik in v manjšem delu 3000 – pozidano in sorodno zemljišče, kar je razvidno iz slike v nadeljvanju.

<sup>1</sup> Trenutno veljavni OPN Občine Gorenja vas – Poljane površine posamične poselitve opredeljuje s starim nazivom površine razpršene poselitve, kar je posledica sprejema OPN po predhodno veljavni prostorski zakonodaji (opredelitev po 307. členu ZUreP-3).





*Slika 5: Prikaz dejanske rabe prostora na območju lokacijske preveritve (vir: iObčina Gorenja vas - Poljane, <https://gis.iobcina.si/>, dejanska raba prostora (MKGP) maj 2025)*

### 2.2.3. Minimalna komunalna opremljenost območja

Območje LP ima možnost priključitve na javno elektroenergetsko ter komunikacijsko omrežje.


Dostop do območja LP je zagotovljen z južne strani preko obstoječe kategorizirane javne poti (šifra odseka 601101 Volča-Zakobiljek-Malenski vrh). Oskrba s pitno vodo se vrši preko lokalnega vodovodnega sistema. Samooskrbno se zagotavlja druga komunalna oprema (fekalna kanalizacija).



*Slika 6: Prikaz potočkov vodov GJL na območju lokacijske preveritve (vir: iObčina Gorenja vas – Poljane, <https://gis.iobcina.si/>, april 2025)*

## 2.2.4. Območja varovanj in posebnih omejitev

Območje LP se po podatkih spletnega GIS portala Občine Gorenja vas – Poljane, Atlasa voda, Atlasa okolja in informacijskega sistema kulturne dediščine nahaja na območjih varovanj in posebnih omejitev kot prikazano v nadaljevanju.

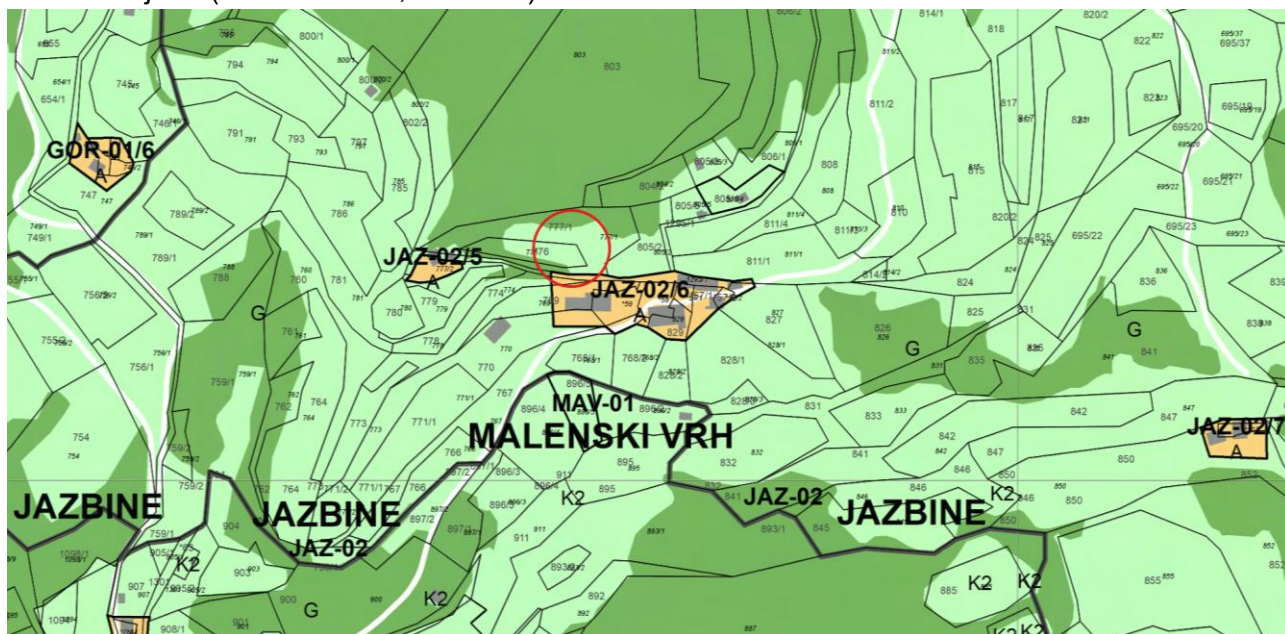
VRSTA VAROVANJA		OPOMBA
Varstvo narave	NE	/
Varstvo kulturne dediščine	NE	/
Območja varovalnih gozdov	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	Projektni pospešek tal na trdnih tleh 0,250 (g) za povratno dobo 475 let
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom za površine posamične poselitve A (razpršena poselitve)
Vodovarstveno območje	NE	<p>Območje LP se <u>ne</u> nahaja na vodovarstvenem območju. Vodovarstveno območje Lom – Mlake ID SIDRZ191956_1919563, VVO III (Uredba o vodovarstvenih območjih za občini Škofja Loka in Gorenja vas – Poljane (Uradni list RS, št. 164/20) se nahaja cca 110 m SV od območja LP.</p>  <p>Slika 7: Območje LP s prikazom vodovarstvenih območij (vir: iObčina Gorenja vas – Poljane, <a href="https://gis.iobcina.si/">https://gis.iobcina.si/</a>, april 2025)</p>
Površinske vode, vodno zemljišče tekočih celinskih voda	NE	/
Poplavno ogroženo območje	NE	/
Erozijska območja	DA	Območje LP se glede na opozorilno karto erozije NUV1: Strokovne podlage s področja voda za potrebe PP R Slovenije nahaja v opozorilnem območju - zahtevni zaščitni ukrepi.
Plazljivo ogrožena območja	DA	Območje LP se glede na Opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (Skupna – GeoZS 1:25.000) v delu nahaja v srednji stopnji verjetnosti pojavljanja, v manjšem delu pa v veliki stopnji verjetnosti pojavljanja.
Plazovita območja	NE	/
Vplivno območje letališča	NE	/



## 2.3. Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev

Na območju obravnavane LP veljajo sledeči prostorski akti:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 61/16, 111/21),
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas – Poljane (Uradni list RS, št. 49/24).



Slika 8: Izsek iz kartografskega dela OPN Gorenja vas – Poljane s prikazom območja LP (podatki: <https://www.geoprostor.net/piso>, Namenska raba (kartografski del), maj 2025)

Na območju navedenega izvornega območja posamične poselitve še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

### 2.3.5. Navedba določil veljavnih prostorsko izvedbenih pogojev za izvirno območje in območje LP

Za izvirno območje posamične poselitve in območje LP veljajo sledeči prostorski izvedbeni pogoji OPN Gorenja vas – Poljane.

26. člen OPN opredeljuje območja namenske rabe prostora, pri čemer ima vsaka EUP predpisano vrsto namenske rabe, ki je prikazana v grafičnem delu OPN. Namenska raba prostora se med drugim deli tudi na: Območja razpršene poselitve so označena z oznako »A«.

27. člen OPN določa dopustno izrabo prostora, pri čemer je faktor zazidanosti parcele razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, določen je za območja podrobnejše namenske rabe. Faktorja se ne sme preseči. Faktorji zazidanosti parcele in faktorji izrabe parcele za namensko rabo z oznako A so opredeljeni s:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (FZ)	Faktor izrabe (FI)
A	0,6	



33. člen OPN opredeljuje prostorsko izvedbene pogoje za območja razpršene poselitve A in sicer so med drugim na območju namenske rabe A kot dopustne gradnje opredeljene:

111 Enostanovanjske stavbe,

12420 Garažne stavbe površine do 50 m<sup>2</sup>,

12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe - samo skladiščne stavbe površine do 20 m<sup>2</sup> ter rezervoarji za vodo in druge tekočine prostornina do 20 m<sup>3</sup> ter podzemni rezervoarji za nafto in plin prostornine do 5 m<sup>3</sup>.

Dopustni osnovni gabariti objektov so opredeljeni s sledečimi določili:

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 8,0 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.

Dopustno oblikovanje objektov je opredeljeno s sledečimi določili:

- 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 izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in prenešeni arhitekturni elementi iz drugih okolij. Dovoljeni so pravokotni izzidki, ki morajo biti v območjih varovanih po predpisih kulturne dediščine praviloma v srednji 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 OPN opredeljuje splošne prostorske izvedbene pogoje glede lege objektov, ki so opredeljeni s sledečimi določili:

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.

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.

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.

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

- nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisa;
- 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.

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

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.

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.

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 nekakovostne izvedene posege.«.

55. člen OPN opredeljuje merila za parcelacijo in sicer je gradbena parcela stavbe 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.

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).

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele 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 rekonstrukcijah objektov.

Površina gradbene parcele z novogradnjo enostanovanjske hiše je minimalno 550 m<sup>2</sup>, na strmih in reliefno razgibanih legah je velikost gradbene parcele stanovanjskih objektov lahko tudi večja, vendar ne večja od 1000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

Gradbena parcela, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele, odmiki od parcelnih mej, FZ, FI, parkirne površine in podobno).

56. člen OPN opredeljuje prostorsko izvedbene pogoje glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in sicer je gradnja objektov možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetsko 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.

V koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah, razen izjemoma ob soglasju upravljavca oziroma predlagatelja posameznega voda.

Posamezni komunalni objekti in naprave (transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki ipd.) morajo biti postavljeni tako, da niso vidno izpostavljeni, praviloma v sklopu kakšnega drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni.

60 člen OPN opredeljuje določila za zbiranje in odvajanje ter čiščenje odpadnih voda pri čemer mora biti kanalizacija zgrajena v ločenem sistemu, razen na območjih, kjer je zgrajen mešan sistem kanalizacije. Vsa kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno.

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

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.

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.

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.

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.

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 zatravitvijo, travnimi ploščami ali morebitnimi suhimi zadrževalniki.

70 člen OPN opredeljuje prostorsko izvedbene pogoje za erozijska in plazljiva območja in sicer je na erozijskih območjih 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;
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge;
- vlačenje lesa.



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.

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.

## 2.4. Navedba zemljišč, ki se nanašajo na LP

številka k.o.	ime k.o.	parc. št.	velikost celotne parcele [m <sup>2</sup> ]	boniteta po GURS [vir: GURS]
2039	Gorenja Ravan	776	1.039	20
2039	Gorenja Ravan	777/1	3.992	20

## 2.5. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji podatkovni viri:

- Atlas voda, <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>
- Portal prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. <https://www.e-prostor.gov.si/>
- Prostorsko informacijski sistem. PIS. Zbirka prostorskih aktov. <https://pis.eprostor.gov.si/>
- Spletni GIS portal Občine Gorenja vas – Poljane.  
<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=GorenjaVasPoljane>
- vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN Gorenja vas – Poljane ([https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski\\_akt\\_podrobnosti.xhtml](https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml)).

## 2.6. Seznam dodatne dokumentacije uporabljene pri pripravi elaborata

Pri pripravi elaborata je bila uporabljena tudi dodatna dokumentacija in sicer:

- 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, v aprilu 2025 izdelalo podjetje Geološko projektiranje, d.o.o.

### 3. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

#### 3.1. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Investicijski namen investitorja je gradnja novega stanovanjskega objekta v tlorisni velikosti približno 13,0 x 10,0 m. Za namen predvidene gradnje se je na obravnavanem območju predvidene LP preverila možnost širitve stavbnega zemljišča tako, da so zagotovljeni pogoji za gradnjo novega objekta, kot je določeno v veljavnem prostorskem aktu. Oblikovanje objekta bo sledilo določilom veljavnega prostorskega akta (OPN Gorenja vas – Poljane) kar bo v nadaljnjih korakih preverjano v postopku priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja.

##### 3.1.1. Določitev obsega širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve

Na severozahodnem delu izvirnega območja stavbnega zemljišča se površina stavbnega zemljišča razširi (poveča) in sicer tako, da bo investitorju omogočena gradnja novega stanovanjskega objekta. Območje širitve bo povezano z izvirnim območjem.

Območje LP se po uradnih evidencah nahaja v območju erozijskega in plazljivega območja.

Za potrebe izdelave LP je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo št. 0744-064/2025, ki ga je v aprilu 2025 izdelalo podjetje Geološko projektiranje, d.o.o. Iz poročila izhaja, da je območje, ki je predmet lokacijske preveritve iz geološkega vidika stabilni in brez znakov plazenja. V vplivnem območju ni evidentiranih plazov. Na območju LP so bili izvedeni trije sondažni razkopi. Opravljen je bil tudi ponikovalni preizkus. Poročilo je podalo tako usmeritve glede temeljenja objekta, kot tudi usmeritve glede odvajanja padavinske odpadne vode in druge pogoje izvedbe, ki jih je potrebno obvezno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za pridobivanje gradbenega dovoljenja in sicer:

- Na območju gradnje je potrebno gradbeno jamo izkopati do kamninske podlage in objekt obvezno v celoti temeljiti v raščeni kameninski osnovi.
- Na nivoju temeljev postaviti drenažo (podložni beton, drenažna cev fi150, drenažni zasip ovit s filcem).
- Tudi vse oporne oziroma podporne zidove temeljiti v raščeno kameninsko podlago.
- Način temeljenja se poda v fazi projektiranja objekta.
- Padavinske vode s strešnih površin naj se vodijo v zbiralnik deževnice. Velikost zbiralnika naj bo taka, da bo omogočala zbiranje vode iz 15- minutnega kritičnega naliva. Višek vode iz zbiralnika deževnice se odvaja razpršeno po površini oziroma v linijsko ponikovalnico.
- Zunanje povozne površine se izvedejo v prepustni izvedbi, tako da padavinske vode v čim večji meri ponikajo na mestu nastanka. Lahko se izdela tudi nagib ceste tako, da se vode prosto stekajo v teren.

- Komunalne vode iz MČN naj se prečistijo v ustrezno dimenzionirani čistilni napravi, višek vode pa ponika. Glede na relativno majhno količino vod, je te vode možno ponikati tudi v točkovni ponikovalnici. V kolikor se bodo vode ponikale, je potrebno velikost ponikovalnega objekta določiti na podlagi rezultatov nalivalnega preizkusa v fazi DGD/PZI.
- Drenažne vode naj se ponika ali odvaja razpršeno po terenu.

Poročilo je podalo tudi načrt nadzora ali spremljanja iz katerega izhaja, da je potrebno v fazi gradnje izvajati geološko geomehanski nadzor.

Prav tako iz poročila izhaja, da je potrebno v fazi projektiranja objekta, ko bodo znani končni gabariti in etažnost objekta, potrebno izdelati geološko geomehansko poročilo, ki po potrebi podalo podrobnejše pogoje in ukrepe oziroma se bo preverilo upoštevanje navodil podani v poglavju 7. zgoraj navedenega poročila.

Poročilo vsebuje tudi izjavo o primernosti lokacije glede na predlagano gradnjo in stopnjo sprejemljivosti tveganj iz katere med drugim izhaja:

- Obravnavano območje je iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja. V kolikor bodo posegi izvedeni skladno z navodili podanih v tem poročilu, ne bo prišlo do poslušanja obstoječega stanja v okolici.

### 3.1.2. Izvorno območje posamične poselitve

Izvorno območje LP za potrebe širitve posamične poselitve se nahaja na prostoru Občine Gorenja vas- Poljane in sicer zajema parc. št. \*57/1, \*57/2, \*58, \*59, 829, vse k.o. 2039 – Gorenja Ravan in dele parc. št. 767, 768/2, 769, 770, 774, 811/1, 827, 828/1, 1295/1, vse k.o. 2039 – Gorenja Ravan.

Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Gorenja vas – Poljane opredeljeno kot območja razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

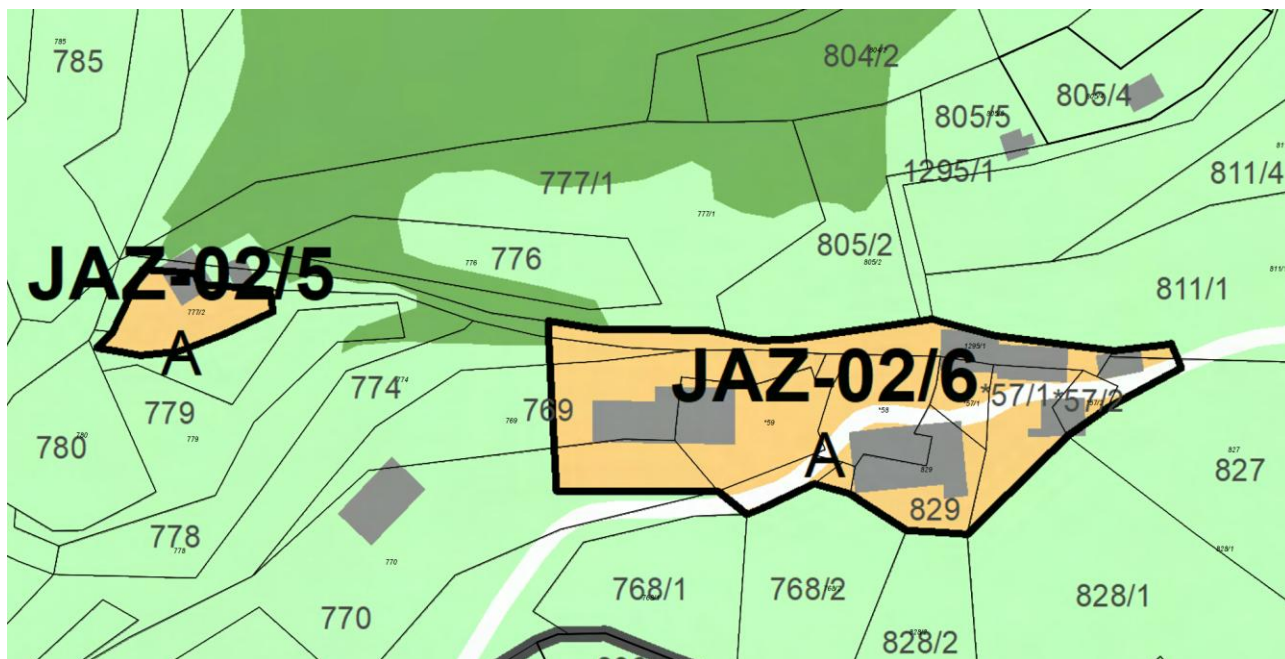
Zemljišče na katerega posega širitev (povečanje) območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča.

Velikost izvirnega območja posamične poselitve za PEUP JAZ-02/6 A v skladu z veljavnim PA je 4.713,86 m<sup>2</sup>.

Grafični izsek izvirnega območja iz grafičnega dela OPN, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 135. členom ZUreP-3):

- podrobna namenska raba A – površine razpršene poselitve, z oznako JAZ-02/6 A.





Slika 9: Izvorno območje posamične poselitve JAZ-02/6 v Občini Gorenja vas - Poljane (podatki: OPN Občine Gorenja vas – Poljane, iObčina Gorenja vas - Poljane, maj 2025)

Izvorno območje posamične poselitve	
Oznaka enote urejanja prostora (EUP)	JAZ-02
Oznaka podenote urejanja prostora (PEUP)	JAZ-02/6 A
Površina izvirnega območja posamične poselitve [m2]	4713,86

### 3.1.3. Območje lokacijske preveritve

Območje LP za potrebe širitve posamične poselitve se nahaja na prostoru Občine Gorenja vas - Poljane in sicer zajema dele parc. št. 776 in 777/1, obe k.o. 2039 – Gorenja Ravan.

Zemljišče na katerega posega širitev (povečanje) območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je v večjem delu opredeljeno z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča, v manjšem pa z namensko rabo G – območja gozdnih površin.

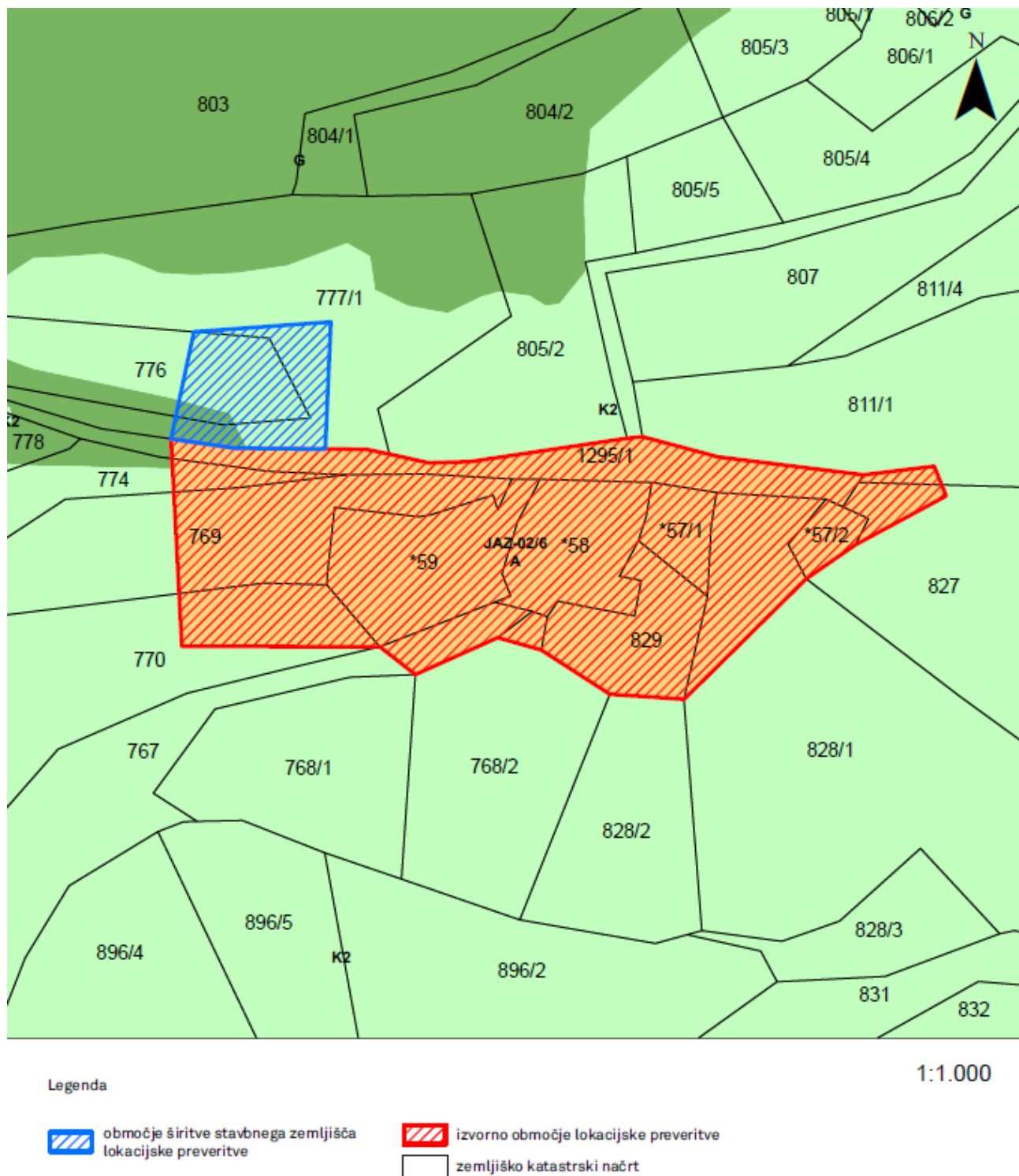
Skupna velikost izvirnega območja posamične poselitve za PEUP JAZ-02/6 A je 4.713,86 m<sup>2</sup>. Površina dela zemljišča, ki se poveča je 598,75 m<sup>2</sup>.

		Površina [m2]
Izvorno območje JAZ-02/6 A		4713,85941979000
Lokacijska preveritev	Povečanje (12,70% izvirnega območja posamične poselitve)	598,75000000000
<b>Skupaj izvorno območje + povečanje z LP</b>		<b>5312,60941979000</b>

Za potrebe investitorjeve namere se izvorno stavbno zemljišče posamične poselitve v PEUP JAZ-02/6 A poveča na način, da je omogočena racionalna umestitev in gradnja stanovanjskega objekta in sicer se:

- stavbno zemljišče posamične poselitve poveča za skupno 598,75 m<sup>2</sup>, kar je za 12,70 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili 135. člena ZUreP-3.

### 3.2. Grafični izsek območja LP



Slika 10: Povečanje stavbnega zemljišča izvornega območja posamične poselitve JAZ-02/6 v Občini Gorenja vas - Poljane (v modri barvi = povečanje stavbnega zemljišča; v rdeči barvi = izvorno območje posamične poselitve) (podatki: vektorski sloj TP OPN Občine Gorenja vas – Poljane, MNVP, PIS, maj 2025)

### 3.3. Izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Širitev (povečanje) stavbnih površin posamične poselitve na območju LP sledi fizičnim lastnostim zemljišč in sicer tako z vidika naklona, orientacije tera (južno pobočje) ter poteku prometnih povezav (možnost priključevanja na obstoječo občinsko pot). Območje prav tako sledi liniji obstoječih stanovanjskih in kmetijsko gospodarskih objektov znotraj izvirnega območja posamične poselitve.

Povečanje stavbnih površin je predlagano na severozahodnem delu izvirnega območja posamične poselitve, kjer poteka dostopna pot (javno dobro). Tren je strm zato se bo predviden stanovanjski objekt umestil s slemenom vzporedno s plastnicami terena in sicer v smeri vzhod-zahod. Dostop do objekta je mogoče umestiti preko obstoječe kategorizirane javne poti (šifra odseka 601101 Volča-Zakobiljek-Malenski vrh).

### 3.4. Izpolnjevanje določb iz 32. člena ZUreP-3

#### 3.4.1. Širitev obstoječih dejavnosti

Povečanje stavbnih površin posamične poselitve se izvede za namen izvajanja in nadaljevanja obstoječe dejavnosti bivanja, kar je v skladu s strateškim delom OPN Občine Gorenja vas – Poljane (9. člen – omrežja naselij iz vloge in funkcije; 14. člen – določitev naselij; 15. člen – območja razpršene poselitve), Predlagana širitev območja posamične poselitve predstavlja ohranjanje območij razpršene poselitve, ki so se oblikovala ko avtohtoni poselitveni vzorec.

ZUreP-3 v svojem 3. členu opredeljuje pojem posamične poselitve pri čemer navaja, da so posamična poselitev zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto. Kot pojem poselitve navaja, da je poselitev sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti v poselitvenih območjih. ZUreP-3 v svojem 134. členu pa za namen ohranjanja posamične poselitve mogoča izvedbo spremembe obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in določi prostorsko izvedbene pogoje.

Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (ReSPR59) opredeljuje, da se posamično poselitev oblikovno in komunalno sanira ter tako ohranja tradicionalni vzorec poselitve.

#### 3.4.2. Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve

Na območje LP se umesti stanovanjski objekt (dopustno po OPN) podolgovate tlorisne zasnove, okvirnih dimenzij 13,0 x 10,0 m (tloris osnovnega objekta praviloma podolgovat z razmerjem stranic 1 : 1,2 ali večje. Objekt bo višine okvirno 10,0 m (*skladno z določilom, ki predpisuje največjo*



*dopustno višino stavbe 12,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 8,0 m).* Sleme strehe objekta orientirano vzporedno s plastnicami terena. Etažnost objekta je zaradi naklona terena opredeljeno kot klet, pritličje in mansarda. Naklon strehe v razponu  $38^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ , 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). Barva fasade predvidoma v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv. Možna je kombinacija z lesnimi fasadnimi oblogami, ki so lahko tudi v temnejših rjavih barvah. Barva kritine v sivi barvi, kar je skladno z oblikovanjem obstoječih objektov v neposredni bližini. Vsi leseni deli na fasadi objekta bodo obdelani enotno, praviloma v naravni barvi lesa. Balkoni na čelnih fasadah niso predvideni, predvideno bo izveden gank v zatrepu ali ob vzdolžni fasadi.

Predpisan faktor zazidanosti gradbene parcele, ki je za območja namenske rabe A opredeljen s faktorjem 0,6, ne bo presežen. Faktor izrabe ni predpisan.

Odmiki predvidnega objekta od sosednjih zemljišč bodo večji od 2,5 m oziroma večji od 4,0 m od sosednjega zemljišča, ki je opredeljeno jod javno dobro – pot oziroma občinska javna pot (v primeru manjšega odmika bo pridobljeno soglasje Občine Gorenja vas – Poljane).

Gradbena parcela je opredeljena z velikostjo  $598,75 \text{ m}^2$  kar je skladno z določili OPN Gorenja vas – Poljane, ki za gradnjo enostanovanjskih hiš na namenski rabi A, opredeljuje minimalno gradbeno parcelo  $400 \text{ m}^2$ .

Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila veljavnega OPN Gorenja vas – Poljane, s čimer bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.

### 3.4.3. Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve

Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop na lokalno cesto. Preko območja posamične poselitve poteka obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno ter prometno omrežje (obstoječa kategorizirana javna pot, šifra odseka 601101 Volča-Zakobiljek-Malenski vrh). Preko območja posamične poselitve se v delu nahaja tudi vod meteorne kanalizacije. Potek omrežij je razviden iz priloženega geodetskega načrta.

Omenjana komunalna infrastruktura omogoča priključevanje tudi novo predvideni stanovanjski stavbi na območju LP. Dostop do območja LP je zagotovljen z južne strani preko obstoječe kategorizirane javne poti. Odvajanje padavinske odpadne vode se ureja z zadrževanjem viška voda v vodnem zbiralniku ter kasnejšim ponikanjem viškov teh voda na zemljišču predvidene širitve posamične poselitve oz. na zemljiščih nameravane gradnje stanovanjskega objekta. Zunanje povozne površine se izvedejo v prepustni izvedbi, tako da padavinske vode v čim večji meri ponikajo na mestu nastanka. Odvajanje komunalnih odpadnih voda se zagotavlja samooskrbno in sicer preko odvoda v malo čistilno napravo na zemljiščih nameravane gradnje stanovanjskega objekta (kanalizacijski sistem do male čistilne naprave bo skladno z OPN zgrajeno vodotesno). Oskrba s pitno vodo se vrši preko lokalnega vodovodnega sistema. Ravnanje z odpadki je urejeno na nivoju celotne Občine Gorenja vas – Poljane, pri čemer se zbirno in odjemno mesto komunalnih odpadkov predvidi na dostopnem mestu oz. s skladu s področnimi predpisi in predpisi Občine Gorenja vas - Poljane.

### 3.4.4. Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

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

komunalno opremljena v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in predpisi, ki urejajo varovanje pred naravnimi nesrečami (ZV-1). Predvidena gradnja ne posega v strnjena območja gozda, ne bo povzročila ogoljevanja površin, zasipavanja izvirov, odzemanja naplavin z območja vodotokov (v bližini ni obstoječih vodotokov), prav tako se ne bo izvajalo vlačenje lesa. Izdelano je bilo geološko geomehansko poročilo, ki je podalo usmeritve za predvideno gradnjo stanovanjskega objekta in, ki bo v fazi izdelave projektne dokumentacije novelirano na način, da bo predpisovalo natančnejše pogoje in ukrepe oziroma se bo preverilo upoštevanje pogojev in ukrepov osnovnega poročila, ki je priloženo temu elaboratu. Stavba bo namenjeni bivanju, s čimer se omogoči ohranjanje obstoječe posamične poselitve.

### 3.4.5. Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

Obravnavana posamična poselitev se ne nahaja v varovanih območjih narave, ekološko pomembnih območjih, območjih kulturne dediščine ali vodovarstvenih območjih.

Območje LP se glede na opozorilno karto erozije NUV1: Strokovne podlage s področja voda za potrebe PP R Slovenije nahaja v opozorilnem območju - zahtevni zaščitni ukrepi. Območje LP se glede na Opozorilno karto verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (Skupna – GeoZS 1:25.000) v delu nahaja v srednji stopnji verjetnosti pojavljanja, v manjšem delu pa v veliki stopnji verjetnosti pojavljanja.

Za predmetno LP je bil izdelano Geološko geomehansko poročilo, kar je podrobno opisano v poglavju 3.1.1 tega elaborata.

Z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in pogojev in ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje oz. preprečevanje vpliva gradnje na erozijske procese in stabilnost zemeljskih sestojev na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

## 4. Grafični del

Sestavni del elaborata lokacijske preveritve je grafični del z naslednjimi prikazi območja lokacijske preveritve:

List št. 1: Prikaz preoblikovane in spremenjene oblike velikosti območja stavbnega zemljišča M 1:1000

List št. 2: Prikaz lege objekta na novo oblikovanem stavbnem zemljišču M 1: 250

Grafični del elaborata so tudi vektorski podatki s prikazom območja lokacijske preveritve (le v digitalni obliki) in so priloženi temu elaboratu.

## 5. Priloge

- Priloga 1: Geodetski načrt št. 49/2025, ki ga je v januarju 2025 izdelalo podjetje GRANGEO, d.o.o., Grosuplje
- Priloga 2: Geološko geomehansko poročilo št. 0744-064/2025, ki ga je v aprilu 2025 izdelalo podjetje Geološko projektiranje, d.o.o., Spodnja Idrija