



Številka: 3500-02/2026-01
Dne: 7.7.2026

STUDIO URBIS doo
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (UL RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 – ZureP-3C; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), 58. člena Statuta Občine Gorenja vas – Poljane (UL RS, št. 85/13, 48/15, 31/17, 26/25 in 42/25) občinski urbanist Občine Gorenja vas – Poljane izdaja

MNENJE

o skladnosti Elaborata lokacijske preveritve

1. Podatki o izdelovalcu LP:

- STUDIO URBIS doo, Mariborska cesta 10, 2327 Rače,
- pooblaščen prostorski načrtovalec: Anja Bauman Školjak, PKA PPN ZAPS 1628.

2. Podatki o investitorju:

- zasebni investitor

3. Podatki o načrtovanih ureditvah:

- projekt št.: 2026-04-ELP, maj 2026,
- vsebina: Elaborat lokacijske preveritve za doseganje gradbenega namena - individualno odstopanje od prostorskih izvedenih pogojev (druga alineja (1) točke 134. člena ZUreP-3),
- zemljišča: zemljišča s parcelnimi št. 209/2, 211/3, 211/5, 211/6, 211/7, 211/8, 222/5, 222/11, 2085/7, 2085/8, 209/3, 209/1 k.o. Hotavlje,

4. Obrazložitev:

Uvodno pojasnilo

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

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

Predmetna lokacijska preveritev (v nadaljevanju LP) se vodi za namen doseganja gradbenega namena - individualno odstopanje od prostorskih izvedenih pogojev v EUP HOT 21 za potrebe gradnje prizidka k obstoječemu objektu v katerem se odvija mizarska dejavnost. Investitor namerava z načrtovanim prizidkom izboljšati funkcionalnost obstoječega proizvodnega kompleksa in zagotoviti dodatne površine za izvajanje dejavnosti. Pritličje prizidka je predvideno za potrebe širitve delavnice oziroma skladiščnih prostorov, nadstropje pa za ureditev poslovnih prostorov oziroma pisarn. Predlagano odstopanje je vezano na investicijsko namero in ne pomeni spremembe namenske rabe prostora.



Vloga

Izdellovalec lokacijske preveritve je z vlogo dne 1.7. 2026 občinskega urbanista Občine Gorenja vas – Poljane pozval, da preveri skladnost Elaborata LP za individualno odstopaje od prostorskih izvedbenih pogojev.

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; preverja skladnost Elaborata LP.

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

Ministrstvo za okolje in prostor gradivu je LP dodelilo identifikacijsko številko ____.

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev:

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP HOT-21.

V EUP HOT-21 je dovoljena gradnja novih in prizidava obstoječih industrijskih objektov za potrebe obstoječe dejavnosti. Izjemoma je dopustno odstopanje od meril za oblikovanje objektov v namenski rabi SK, in sicer na način, da se smiselno povzamejo določila, ki veljajo za namensko rabo IG.

Odstopanje je utemeljeno, saj gre za prizidavo k obstoječemu legalno zgrajenemu proizvodnemu objektu in ne za umeščanje nove dejavnosti v prostor. Obstoječa proizvodna dejavnost se na lokaciji že izvaja, načrtovani prizidek pa predstavlja njeno funkcionalno dopolnitev.

Obstoječi proizvodni objekt je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja, pridobljenega v času veljavnosti prostorskega akta, ki je dopuščal višji faktor zazidanosti, zato obstoječe stanje izhaja iz pridobljenih pravic.

Preveritev objektivih okoliščin LP:

Objektivna okoliščina temelji na rekonstrukciji ali prizidavi obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev **SKLADNO**

V predmetnem primeru objektivne okoliščine izhajajo tudi iz obstoječe pozidanosti območja, zakonito zgrajenega proizvodnega objekta, spremenjenih prostorskih izvedbenih pogojev ter funkcionalnih potreb obstoječe proizvodne dejavnosti. **SKLADNO**

Na območju lokacijske preveritve se že nahaja obstoječi proizvodni kompleks podjetja, ki se ukvarja z mizarско oziroma lesnopredelovalno dejavnostjo. Obstoječi proizvodni objekt je bil zgrajen legalno, na podlagi gradbenega dovoljenja, pridobljenega v času veljavnosti prostorskega akta, ki je za območje dopuščal višji faktor zazidanosti, in sicer $FZ = 0,6$.

Občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti v primerih, kadar gre za prizidavo obstoječega legalno zgrajenega proizvodnega objekta, s katero se bo izboljšala funkcionalnost obstoječega proizvodnega kompleksa. Predvideni prizidek bo omogočil boljšo organizacijo proizvodnega procesa, ustrežnejše delovne pogoje, dodatne skladiščne in delovne površine ter ureditev poslovnih prostorov, potrebnih za učinkovito izvajanje dejavnosti. Z izvedbo prizidka bo mogoče zagotoviti tudi ustrežnejše izpolnjevanje bistvenih zahtev za objekte, zlasti glede mehanske odpornosti in stabilnosti, varnosti pri uporabi, požarne varnosti, higienske in zdravstvene



zaščite, varstva okolja, dostopnosti ter učinkovite rabe energije, v obsegu, kot bo opredeljeno v nadaljnji projektni dokumentaciji.

Preveritev individualnih odstopanj LP:

1. Ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine SKLADNO
Predvideno individualno odstopanje od PIP se nanaša na omogočanje gradnje oziroma prizidave objekta ob obstoječem legalno zgrajenem proizvodnem objektu ob smiselni uporabi določil, ki veljajo za namensko rabo IG, glede oblikovanja objektov in dopustne izrabe prostora.

Predvidena ureditev je skladna s cilji prostorskega razvoja občine (po OPN Občine Gorenja vas – Poljane), saj omogoča racionalen in učinkovit prostorski razvoj, ohranjanje in razvoj delovnih mest, zadrževanje kadra ter nadaljnji razvoj obstoječe gospodarske dejavnosti na podeželju. Poseg ne predstavlja umeščanja nove dejavnosti v prostor, temveč funkcionalno dopolnitev obstoječega proizvodnega kompleksa (dodatne površine za skladiščenje, ureditev dodatnih poslovnih prostorov). Predvideno individualno odstopanje ne zahteva spremembe namenske rabe prostora, ne spreminja prostorskih izvedbenih pogojev v drugih enotah urejanja prostora, saj je vezano le na konkretno investicijsko namero v EUP HOT-21.

2. Se z njim doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju dugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine SKLADNO

Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta se doseže na način, da se v EUP HOT-21 dopusti prizidava obstoječega industrijskega objekta za potrebe že obstoječe mizarske oziroma proizvodne dejavnosti. Predvideni prizidek bo umeščen ob obstoječi objekt in bo z njim tvoril funkcionalno celoto. Pri projektiranju se upošteva druge veljavne PIP, zlasti pogoje glede lege objekta, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, prometne ureditve, varstva pred požarom ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Ker se poseg umešča v območje že vzpostavljenega proizvodnega kompleksa, ne bo bistveno spremenil načrtovanega videza območja.

S prizidkom se ne uvaja nove dejavnosti, temveč se izboljšujejo pogoji za izvajanje obstoječe proizvodne dejavnosti, zato se ne pričakuje poslabšanja bivalnih ali delovnih razmer v okolici, niti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

3. Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč SKLADNO

Predlagano individualno odstopanje se nanaša na obstoječi proizvodni kompleks in na gradnjo prizidka k obstoječemu legalno zgrajenemu proizvodnemu objektu. Poseg je prostorsko in funkcionalno vezan na zemljišča, ki služijo obstoječi dejavnosti investitorja, ter ne posega v možnost samostojne pozidave sosednjih zemljišč (ohranja se predpisane odmike, ohranja se dostopnost do sosednjih zemljišč, z navedenimi ureditvami se ohranja tudi namembnost sosednjih zemljišč).

4. Ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti SKLADNO

Območje lokacijske preveritve ne posega v območja ali objekte kulturne dediščine, območja Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja narave, vodovarstvena območja, varovalne gozdove ali gozdne rezervate.

V bližini območja se nahaja enota kulturne dediščine Kulturna krajina Poljanske Sore (EID: 1-18167), vendar se z načrtovanim posegom vanjo ne posega neposredno. Gradnja prizidka je predvidena ob obstoječem proizvodnem objektu, znotraj že vzpostavljenega proizvodnega kompleksa, tako da se ne pričakuje bistvenih vplivov na varovane značilnosti kulturne krajine.

Na vzhodni del območja lokacijske preveritve nekoliko sega naravna vrednota Kopačnica (ID: 8048). V bližini območja se nahajajo tudi območje Natura 2000 Poljanska Sora (ID: SI3000237), ekološko pomembno območje Poljanska Sora (ID: 36100) ter naravna vrednota Poljanska Sora (ID: 236). Zaradi navedenega se pri nadaljnjem načrtovanju upošteva morebitne varstvene usmeritve in pogoje pristojnega nosilca urejanja prostora s področja ohranjanja narave na način, da se ne bo poslabšalo stanja naravne vrednote Kopačnica, obvodnega prostora, vodnega režima ali ekoloških značilnosti območja.



Po podatkih Atlasa voda na vzhodni del območja segajo območja redkih in zelo redkih poplav. Zaradi navednega je bila za potrebe načrtovanja izdelana strokovna podlaga (HH elaborat), njihove usmeritve pa se upošteva pri nadaljnjem načrtovanju.

Glede erozijske ogroženosti območje lokacijske preveritve po opozorilni karti erozije sega na območje z običajnimi in zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in na območjih z različno verjetnostjo pojavljanja plazov (od zanemarljive do zelo velike verjetnosti). Poseg mora biti načrtovan in izveden tako, da se ne poslabša stabilnost terena in da se ne poveča plazljiva ogroženost območja.

Tehnična ustreznost elaborata LP

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

Nasprotje interesov

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

Usmeritve za nadaljevanja postopka lokacijske preveritve

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

5. Mnenje:

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

Pripravil:
TOMO GLOBOČNIK, udia
specialit arhitekt urbanist
občinski urbanist

Odgovorna oseba:

MILAN ČADEŽ
Župan

Milan Janez
Čadež

Digitalno podpisal

Milan Janez Čadež

Datum: 2026.07.27

13:19:51 +02'00'