



Številka: 3500-04/2025-
Dne: 28.5.2025

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:

- STUDIO URBIS doo, Mariborska cesta 10, 2327 Rače,
- odgovorna projektantka: Anja Bauman Školjak, PKA PPN ZAPS 1628.

2. Podatki o investitorju:

-

3. Podatki o načrtovanih ureditvah:

- projekt št.: 2025-03-ELP, april 2025,
- vsebina: Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (prva alineja (1) točke 134. člena ZUreP-3),
- zemljišče: del parcele 1053/1 k.o. Podobeno,

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 preoblikovanja stavbnih zemljišč v EUP DEL-03/17 (A) za potrebe gradnje stanovanjskega objekta.

Manjša sprememba izvedbene regulacije prostora obsega:

- spremembo/preoblikovanje stavbnih zemljišč posamične poselitve, kot je določena v OPN.

Vloga

Investitor LP je z vlogo dne 13.5.2025 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.

Preoblikovanje območja posamične poselitve* se izvede z namenom gradnje. Z LP se v tangirani EUP DEL-03/17 predlaga preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen postavitve stanovanjskega objekta z nadstreškom za mlado družino, in sicer zaradi potrebe po rešitvi stanovanjskega problema.

Velikost preoblikovanega območja

Velikost povečanja stavbnega zemljišča ne presega maksimalno dovoljenega povečanja za največ 20% izvorne površine oziroma ne več kot 600,0 m². Ožje območje LP, kjer je predvideno preoblikovanje stavbnega zemljišča zajema del parcele št. 1053/1 k.o. Podobeno, ki je v veljavnem OPN Gorenja vas - Poljane razvrščeno v namensko rabo K1 (najboljša kmetijska zemljišča). Izvorno območje predstavlja EUP DEL-03/17 z namensko rabo A (površine razpršene poselitve).

Velikost izvornega območja znaša 2.406,92 m².

Na severnem delu predmetne parcele se predlaga zmanjšanje stavbnega zemljišča v velikosti 133,94 m².

Na severozahodnem delu predmetne parcele se predlaga povečanje stavbnega zemljišča v velikosti 133,94 m².

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena dodatna dokumentacija, ki se nanaša na predmetno ureditev gradnje oziroma stanje zemljišča:

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

* 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).

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 DEL-03/17, na katerem sta že umeščena dva stanovanjska objekta in pomožni kmetijski objekti. Namembnost obstoječih stavb je bivanje. S predlaganim preoblikovanjem območja za potrebe postavitve predvidene stanovanjske hiše s pomožnim objektom se; znotraj tangiranega območja; ohranja obstoječo stanovanjsko dejavnost (bivanje).

Ohranjanje/izboljšanje obstoječega arhitektur. in tipološkega vzorca - **SKLADNO**

S predlaganim preoblikovanjem območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec tangirane posamične poselitve. Pri umeščanju in oblikovanju predvidenega stanovanjskega objekta v območje EUP DEL-03/17, z namensko rabo A, bodo upoštevani veljavni 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 (elektro in komunikacijsko omrežje).

Na tangiranem območju lokacijske preveritve ni zgrajenega javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja. Predviden stanovanjski objekt se bo, skladno z 59. členom odloka o OPN, s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira.

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.

Možnost navezave na prometno omrežje se izvede preko obstoječega dovoza na lokalno cesto (javno pot) št. 601171 - Krajci-Delnice.

Fizične lastnosti zemljiša - **SKLADNO**

Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča razpršene poselitve so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Preoblikovano območje stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se zemljišče za načrtovano gradnjo umešča na teren, ki je bolj v ravnini. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.

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

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 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.

Pravni režimi in varstvene usmeritve - **SKLADNO**

Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: kulturna dediščina (nesnovna kulturna dediščina), erozijsko območje, območje varstva narave (živlensko območje medveda).

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 preoblikovanega območja - **SKLADNO**

$2.406,92 \text{ m}^2 - 133,94 \text{ m}^2 + 133,94 \text{ m}^2 = 2.406,92 \text{ m}^2$ kar znaša 0,0 % (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 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