



Številka: 032-01/2026

Datum: 16. februar 2026

OBČINSKEMU SVETU

Občine Gorenja vas - Poljane

Zadeva: Predlog Sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 776 in 777/1, k.o. Gorenja Ravan, na območju PEUP JAZ-02/06 v občini Gorenja vas - Poljane (ID 5923)

Gradivo lokacijske preveritve vsebuje:

- Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve
- Elaborat lokacijske preveritve
- Mnenja državnih nosilcev urejanja prostora
- Mnenje občinskega urbanista
- Javno naznanilo o javni razgrnitvi
- Stališča do podanih pripomb na javni razgrnitvi
- Sklep o sprejemu stališč do pripomb in predlogov javnosti
- Obrazložitev k predlogu Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve
- Predlog Sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 776 in 777/1, k.o. Gorenja Ravan, na območju PEUP JAZ-02/06 v občini Gorenja vas - Poljane (ID 5923).

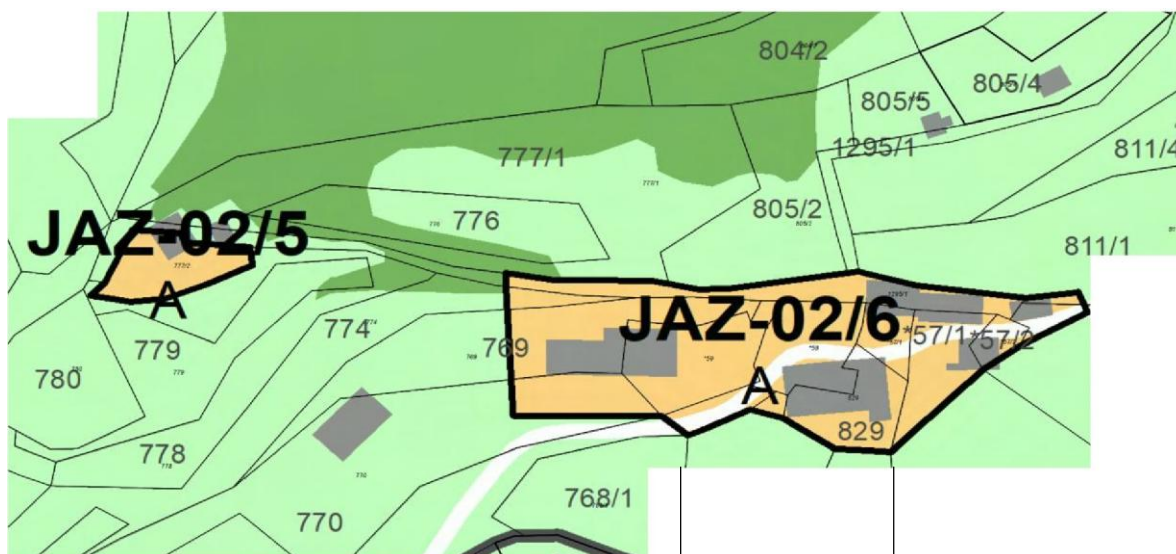
Zaradi obsežnosti gradiva je Elaborat lokacijske preveritve s prilogami dostopen na spletni strani občine pod zavihkom: o občini/Občinski svet in delovna telesa/Seje občinskega sveta/ 18. redna seja Občinskega sveta.

Območje lokacijske preveritve

Območje LP za potrebe širitve posamične poselitve se nahaja na prostoru Občine Gorenja vas- Poljane in zajema dele parc. št. 776 in 777/1, obe 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 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 je 4.713,86 m². Površina dela zemljišča, ki se poveča je 598,75 m².



Slika 1: Izvorno območje posamične poselitve JAZ-02/6 v Občini Gorenja vas - Poljane (podatki: OPN'' Občine Gorenja vas - Poljane, iObčina Gorenja vas - Poljane, maj 2025

Namen predmetne lokacijske preveritve

Predmetna lokacijska preveritev se vodi 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 izvirni 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.

Investicijski namen investitorja je gradnja novega stanovanjskega objekta v tlorisni velikosti približno 13,0 x 10,0 m. 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° - 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). 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).

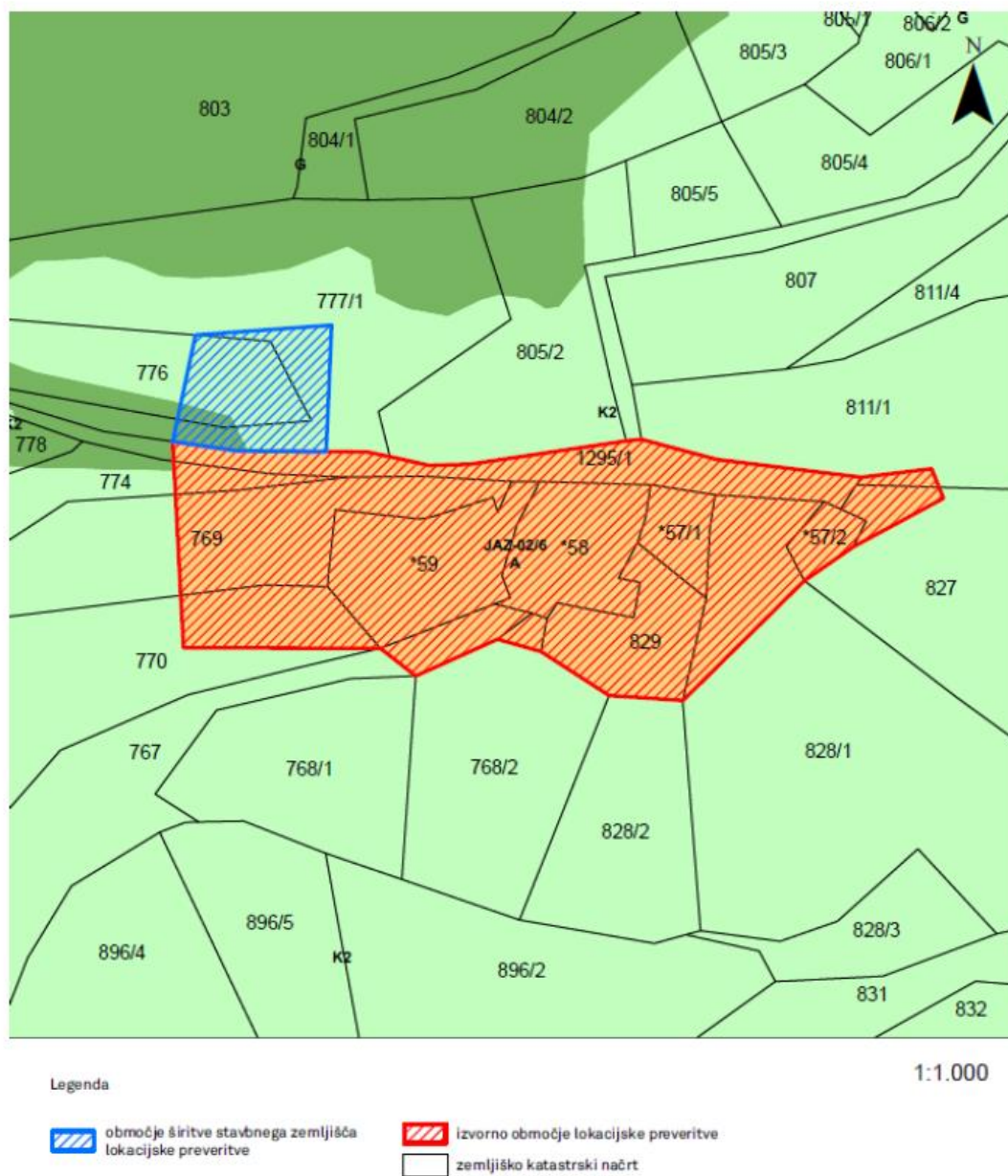
Gradbena parcela je opredeljena z velikostjo 598,75 m² kar je skladno z določili OPN Gorenja vas - Poljane, ki za gradnjo enostanovanjskih hiš na namenski rabi A, opredeljuje minimalno gradbeno parcelo 400 m².

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.

Obstoječa posamična poselitve 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.

Omenjena 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.

Natančno določena oblika in velikost območja stavbnega zemljišča



PREDLOG SKLEPA št. ____

Občinski svet Občine Gorenja vas – Poljane sprejme Sklep o potrditvi Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parcelah št. 776 in 777/1, k.o. Gorenja Ravan, na območju PEUP JAZ-02/06 v občini Gorenja vas – Poljane (ID 5923) v predloženem besedilu.

Milan Janez Čadež, l.r.
župan

Priloga:

- predlog Sklepa
- Elaborat predmetne lokacijske preveritve ID 5923