



Številka: 032-01/2026

Datum: 12. februar 2026

## **OBČINSKEMU SVETU**

**Občine Gorenja vas - Poljane**

**Zadeva: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za manjšo spremembo območja stavbnega zemljišča določenega v Občinskem prostorskem načrtu Gorenja vas – Poljane za nadomestitveni objekt Gorenja Dobrava 32 (ID 4760) – **dopolnjeno gradivo****

- Potrjen in usklajen zapisnik lokacijske obravnave z usklajevanji po lokacijski obravnavi v postopku lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane, št. 030-9/2024/68 z dne 10. 12. 2025
- Dodatek k usklajenemu zapisniku lokacijske obravnave z usklajevanji po lokacijski obravnavi v postopku lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane z identifikacijsko številko prostorskega akta 4760, št. 030-09/2024/83 z dne 12. 2. 2026

Zaradi procesne napake v postopku potrditve Elaborata LP, ponovno predlagamo v potrditev predmetni Elaborat LP za manjšo spremembo območja stavbnega zemljišča določenega v Občinskem prostorskem načrtu Gorenja vas – Poljane za nadomestitveni objekt Gorenja Dobrava 32 (ID 4760). Gradivo oz. Elaborat LP v celoti ostaja nespremenjeno. Dodatek k gradivu predstavlja s strani Državno tehnične pisarne usklajen Zapisnik LP oz. Dodatek k zapisniku, ki je izpadel v postopku potrditve.

### **Gradivo lokacijske preveritve vsebuje:**

- Elaborat lokacijske preveritve
- Zapisnik lokacijske obravnave z usklajevanji po lokacijski obravnavi v postopku lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane, št. 030-9/2024/68
- Dodatek k usklajenemu zapisniku lokacijske obravnave z usklajevanji po lokacijski obravnavi v postopku lokacijske preveritve v Občini Gorenja vas – Poljane z identifikacijsko številko prostorskega akta 4760, št. 030-09/2024/83 z dne 12. 2. 2026
- Obrazložitev k predlogu Sklepa o potrditvi LP
- Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za manjšo spremembo območja stavbnega zemljišča določenega v Občinskem prostorskem načrtu Gorenja vas – Poljane za nadomestitveni objekt Gorenja Dobrava 32 (ID 4760).

**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.**

## Namen lokacijske preveritve

Predmetna lokacijska preveritev se vodi za namen širitve stavbnih zemljišč površin razpršene poselitve naselja Gorenja Dobrava in spremembe prostorsko izvedbenih pogojev za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije Gorenja Dobrava 32 (domačija Zgonec), vključno z izvedbeno regulacijo prostora na območju objektov za odstranitev.

Na obstoječih objektih domačije Zgonec, ki se nahajajo na parcelah št. 442/1 (del) in 444/4 (del), obe 2058 Dolenja Dobrava, je med ujmo avgusta 2023 nastala večja škoda, zato se zanje predvidi nadomestitev. Na območju, kjer je predvidena odstranitev stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti, se z lokacijsko preveritvijo določa nova izvedbena regulacija prostora.

Za nujno odstranitev stanovanjske stavbe (št. stavbe 97, k.o. 2058 Dolenja Dobrava) na parceli 442/1 (del) je bil na podlagi strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavih in plazovih, št. SM-GRVGDB32S z dne 29.7.2024 pridobljen Sklep Sveta vlade RS za obnovo št. 011/2024/11 z dne 22.8.2024. V okviru izdelave strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavih in plazovih, št. SM-GRVGDB32S z dne 29.7.2024 je bilo izdano mnenje Direkcije RS za vode, št. 35500-734/2024-3 z dne 21.6.2024, s katerim je izkazano, da obstoječa lokacija z vidika poplavne varnosti ni ustrezna za ponovno gradnjo. Hkrati s preselitvijo stanovanjskega objekta na delu parcele št. 442/1 (del) se preselijo tudi pripadajoči objekti kmetije, ki se nahajajo še na dodatni parceli št. 444/4 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava. Nadomestitveni objekti, ki obsegajo stanovanjsko stavbo s pripadajočimi objekti kmetije, so predvideni severozahodno od sedanje lokacije, ob poselitvenem robu istega zaselka na parcelah št. \*135, 422/1 (del), 422/2 (del) in 422/3 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava. Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije je potrebna širitev stavbnih zemljišč in sprememba osnovne namenske rabe parcel št. 422/1 (del), 422/2 (del) in 422/3 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki se v zahodnem in severozahodnem delu nahajajo izven območja obstoječih stavbnih zemljišč na območju kmetijskih zemljišč K2. Z lokacijsko preveritvijo se hkrati spreminjajo tudi prostorsko izvedbeni pogoji na celotnem obravnavanem območju, ki predstavlja novo gradbeno parcelo domačije.

Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-46/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju navodil geološko geomehanskega poročila in strokovnega mnenja primerna in skladna z določili 88. člena ZORZFS.

## Opis načrtovanih ureditev

Na osnovi določil 13. člena ZORZFS vzporedno z lokacijsko preveritvijo poteka izdelava dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), Domačija Zgonec, ki jo pod številko 24-A438/DGD izdelal Arhiplus d.o.o. v septembru 2024. V nadaljevanju je izdelan prikaz iz gradnje iz navedene DGD.

Na izbrani lokaciji je predvidena gradnja nadomestitvenih objektov v enakem obsegu, kot kmetija razpolaga z njimi na stari lokaciji. Predvidena je gradnja nove enostanovanjske hiše, gospodarskega poslopja s strojno lopo in hlevom ter dveh kozolcev s pripadajočo zunanjo in infrastrukturno ureditvijo.

Umestitev objektov z dovoznimi potmi se v največji možni meri prilagaja poteku terena, ki narašča v smeri od jugovzhoda proti severozahodu. Deloma je predvidena prilagoditev terena tako, da se omogočijo dostopi v objekte na različnih nivojih. Na robovih gradbene parcele bo teren prilagojen okoliškemu terenu. Nepozidane površine v okolici novih stavb bodo v največji možni meri ozelenjene. Utrjene bodo le površine za dostop ter manipulativnim površinam. S predvidenimi ureditvami in umestitvami objektov je bila upoštevana konfiguracija terena (teren v naklonu), pri čemer bo preoblikovanje terena urejeno s travnatimi brežinami, po potrebi pa se predvidi tudi oporne zidove. Ograjevanje gradbene parcele objekta ni predvideno.



*Slika 1: Situacija ureditve domačije (izsek iz DGD)*

Dostop do območja poteka preko nekategorizirane poti in državne ceste R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana. Z regionalne ceste je na obravnavano območje izveden obstoječ cestni priključek, ki se rekonstruira. Rekonstrukcija cestnega priključka bo izvedena v skladu s projektom Ureditve regionalne ceste na odseku R2-407/1144 Gorenja vas – Ljubljana, št. projekta: PNG-708/19. Priključek je usklajen z navedenim projektom za rekonstrukcijo ceste in je predviden pravokotno na regionalno cesto ter omogoča čelno vključevanje v promet.

Obstoječa GJI se nahaja ob državni cesti na vzhodni strani območja. Načrtuje se priključitev na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, nizkonapetostno elektro omrežje in komunikacijsko omrežje. Priključitev na infrastrukturno omrežje bo izvedena skladno s pogoji pristojnih upravljavcev in dokumentacijo DGD.

Javna meteorna kanalizacija na obravnavanem območju ni izvedena. Na podlagi izdelanega geološkega poročila je tudi ugotovljeno, da zemljišče ni primerno za ponikanje. Predvideno je, da se padavinske vode s strešin objektov zbirajo v zbiralniku deževnice. Voda se bo koristila za namakanje kmetijskih površin in pranje. Morebitne viške padavinske vode s strešin objektov se bo skupaj s padavinskimi vodami s povoznih površin kontrolirano odvajalo v bližnji vodotok.

Preko obstoječe gradbene parcele poteka obstoječi nadzemni SN kablovod DV 20 kV, ki je predviden za pokablitev.

### **Območje lokacijske preveritve**

Objekti obstoječe domačije Gorenja Dobrava 32, predvideni za odstranitev, se nahajajo na parcelah št. 442/1 (del) in 444/4 (del), obe k.o. 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2.082,92 m<sup>2</sup>.



*Slika 2: Grafični prikaz območja objektov za odstranitev*

#### **Opredelitev načrtovane spremembe stavbnih zemljišč**

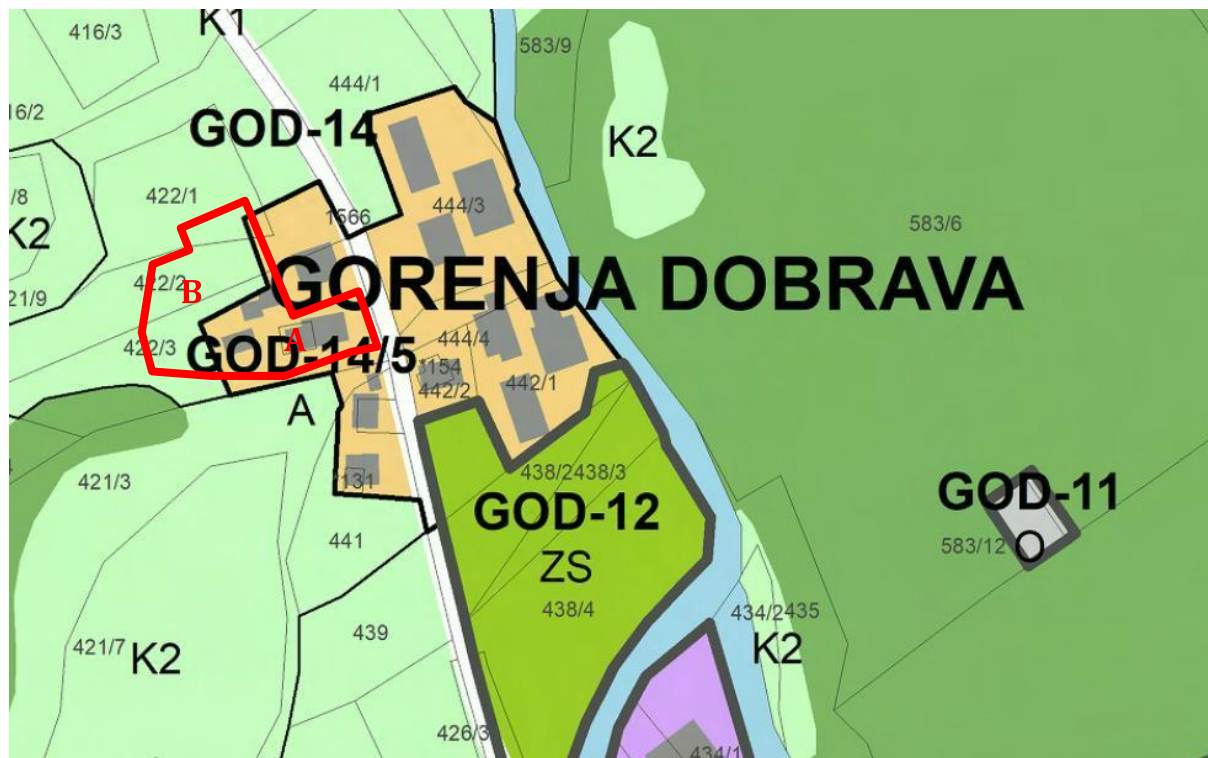
Gradnja nadomestitvenih objektov domačije Gorenja Dobrava 32 (domačija Zgonec) je predvidena severozahodno od obstoječe lokacije. Zaradi potrebe oblikovanja ustrezno velike gradbene parcele za umestitev novih objektov, ki mora slediti predvsem terenskim zahtevam, naklonu terena, dostopu do parcele, možnosti priključevanja na javno infrastrukturo na način najbližjih priključkov ter mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi zahtevami, je potrebna manjša širitev obstoječih stavbnih zemljišč.

Parcele št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, na katerih je predvidena sprememba izvirne lokacije stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije Zgonec, so z OPN v delu že uvrščene v izvirno območje EUP GOD-14/5 z namensko rabo A – posamična poselitev, del predmetnih zemljišč pa se nahaja v območju sosednje EUP GOD-14 z namensko rabo K2.

Manjša širitev stavbnih zemljišč (B) v EUP GOD-14/5 sega na zahodni in severozahodni del parcel št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava v površini 1721,90 m<sup>2</sup>. Izvirno območje posamične poselitve EUP GOD-14/5 se poveča za 1721,90 m<sup>2</sup> oz. 17,8 %.

Deli parcel št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kamor se širi izvirno območje EUP GOD 14/5, skupaj z deli parcel št. 422/1, 422/2 in parcelo \*135, k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki so v območju obstoječe EUP GOD 14/5 in na katerih je predvidena sprememba prostorsko izvedbenih pogojev, tvorijo enotno gradbeno parcelo novega kmetijskega gospodarstva v površini 2.990 m<sup>2</sup> zemljišč (območje lokacijske preveritve).





*Slika 3: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve*

#### **Izvedbena regulacija prostora na območju objekta za odstranitev**

Z lokacijsko preveritvijo se določa tudi nova izvedbena regulacija prostora na lokaciji obstoječe domačije, ki se predhodno odstrani. Površine parcel št. 442/1 (del) in 444/4 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kjer se nahajajo obstoječi objekti kmetije Zgonec, ki so predvideni za odstranitev, se prepove postavitve kakršnih koli objektov in stavb, razen objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, ki jih ni mogoče izvesti drugače.

#### **Izvedbena regulacija prostora na območju spremembe stavbnih zemljišč**

V okviru dokumentacije DGD so načrtovani objekti: stanovanjski objekt, gospodarsko poslopje s hlevom in dva kozolca, za katera je predvideno, da se obstoječa konstrukcija samo prestavi na novo lokacijo. Z namenom omogočanja realizacije želene investicijske namere so zaradi specifičnih zahtev načrtovanih kmetijskih objektov in prilagoditve pogojem gradnje v nagnjenem terenu z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki so navedena v nadaljevanju.

Osnovni gabariti objekta (33. člen odloka o OPN)

Objekti bodo podolgovatega oz. sestavljenega tlorisa. Predvidena etažnost objektov je K+P+M (stanovanjski objekt) oz. do K+P (preostali objekti). Klet vseh objektov bo delno vkopana.

Gospodarsko poslopje dosega max. višine 13,4 m od najnižje točke terena na stiku z zemljiščem, kar je več od dopustnih 11,0 m, ostali objekti bodo nižji. Oblikovanje in gabariti gospodarskega poslopja, ki je namenjeno hlevu in strojni lopi, so pogojeni z upoštevanjem sodobnih trendov in normativov za živinorejsko dejavnost in so hkrati posledica prilagajanja obstoječi okoliški pozidavi (dvokapna streha v predpisanem naklonu min. 38°).

Z ozirom na značilnosti terena v naklonu in z vidika vizualne izpostavljenosti je predvideno, da bo imel gospodarski objekti (kot tudi ostali objekti) delno vkopano klet in bo tako vizualno manj zaznaven. Gospodarski objekt, ki predstavlja najvišji objekt v okviru načrtovane gradnje, bo umeščen na skrajni jugozahodni del gradbene parcele, kjer se teren začne dvigovati v smeri proti SZ. Max. višina objekta 13,4 m bo dosežena na najnižji točki objekta na stiku z zemljiščem na J strani, kjer je predviden tudi vhod v hlev. Zaradi svoje lokacije v prostoru objekt ne bo vizualno izpostavljen ter ne bo vplival na vidno oz. doživljajsko kakovost obstoječega prostora. Objekt bo z J in Z strani zastrt z obstoječo pozidavo ob cesti ter gosto raščeno drevnino ob potoku, v smeri proti S in SV pa se teren nad objektom dviguje (ter s tem posledično tudi manjša relativna višina objekta). Na S strani objekta predvidena višina objekta znaša 9,5 m nad urejenim terenom ob objektu, kar je manj od max. dovoljenih 11,0 m.

Z lokacijsko preveritvijo je zato predlagano odstopanje od predpisane višine gospodarskega objekta:

Veljavno	Predvideno
Osnovni objekti: Največja dopustna višina stavbe je 12,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 8,0 m.	Osnovni objekti: Ni sprememb.
Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in za dopolnilno dejavnost na kmetiji: Največja dopustna višina stavbe je 11,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 7,0 m.	Objekti za primarno kmetijsko proizvodno in dopolnilno dejavnost na kmetiji: Dopušča se gradnja gospodarskega objekta za potrebe kmetije etažnosti K+P z možnostjo izrabe podstrešja, pri čemer mora biti severna stranica objekta v celoti vkopana. Največja dopustna višina objekta, ki se prilagaja tehnološkim zahtevam dejavnosti, ni predpisana.

Ne glede na predlagano odstopanje se z načrtovano pozidavo ohranja obstoječa podoba in merilo naselja. Arhitekturno oblikovanje gospodarskega objekta odraža glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture in se po obliki in naklonu strehe prilagaja obstoječemu arhitekturnemu vzorcu.

#### Oblikovanje objekta (33. člen odloka o OPN)

Streha vseh objektov je predvidena kot dvokapna streha v smeri daljše stranice. Streha nove stanovanjske hiše in gospodarskega poslopja je predvidena v naklonu 38°, kar je v skladu z določili OPN (38°–50°). Pri kozolcih, za katera je predvideno, da se obstoječi konstrukcijski elementi preselijo na novo lokacijo, pa je že obstoječa streha nižjega naklona in sicer 37°.

Z namenom, da se omogoči ohranitev kozolcev v njihovi izvorni obliki, je z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na predpisan naklon streh:

Veljavno	Predvideno
Osnovni objekti: 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.	Osnovni objekti: Ni sprememb.
Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in za dopolnilno dejavnost na kmetiji:	Objekti za primarno kmetijsko proizvodno in dopolnilno dejavnost na kmetiji: Oblikovanje streh kozolcev se lahko ohrani v izvorni obliki z naklonom strešine 37°.

Po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad morajo biti usklajeni s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti.	
--	--

S predlaganim odstopanjem se omogoči ohranjanje obeh kozolcev v njuni tradicionalni izvorni obliki ter povzemata obstoječa podoba in merilo naselja.

#### Parcelacija (55. člen odloka o OPN)

Območje lokacijske preveritve predstavlja novo gradbeno parcelo kmetijskega gospodarstva in obsega dele parcel št. 442/1, 442/2, 422/3 in parcelo št. \*135, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2.990 m<sup>2</sup>. Gradbena parcela je dovolj velika, da je poleg umestitve objektov omogočena ureditev dostopov, dovoza, parkiranja in pripadajočih funkcionalnih površin ter komunalne infrastrukture. Z namenom, da se omogoči izvedba gradbenih namer v čim krajšem času, je z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na predpisano parcelacijo:

Veljavno	Predvideno
Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele vzpostaviti enotno katastrsko parcelo.	Pred izdajo uporabnega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele vzpostaviti enotno katastrsko parcelo.

Poleg zgoraj navedenih odstopanj na območju lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz veljavnega odloka o OPN.

Pri gradnji je treba upoštevati izdelano geološko geomehansko poročilo z oceno možnosti gradnje, ki ga je pod št. 0590-113/2024 v juniju 2024 izdelalo Geološko projektiranje d.o.o. in v njem predvidene ukrepe:

- stanovanjski objekt se temelji na temeljni plošči, pri čemer se izkop poglobi do kompaktne kamninske podlage. Neravno podlago se uravna s podloženim betonom ali s tamponskim slojem. V nivoju temeljev se uredi drenažo;
- gospodarski objekt in večji podkleten kozolec se temeljita v raščeno kamninsko podlago, ki se izvede z ustrezno premostitvijo, kot izhaja iz geomehanskega poročila;
- pri manjšem kozolcu se vse morebitne podporne in oporne zidove izvede kot armiranobetonske konstrukcije, dimenzionirane na zemeljski pritisk;
- nezavarovanečasne vkopne brežine se izvedejo v naklonu do 1:1, razen v kamninski podlagi, kjer je lahko izkop v naklonu do 2:1. V primeru, da zaradi pomanjkanj prostora izvedba takšnih naklonov ni mogoča, je potrebno predvideti začasno varovanje izkopne brežine;
- Vse nasipne brežine se izdelajo v naklonskem razmerju 2:3 (34°). Peto nasipa je potrebno ustrezno utrditi, tako da ne bo prišlo do zdrsa nasipa po pobočju navzdol. S celotnega območja je potrebno kontrolirano odvajati meteorne vode, tako da le te ne stekajo v telo nasipa. Izdelan nasip je potrebno čim prej prekriti s humusom in ga zatraviti;
- okrog vseh temeljev se predvidi drenaža (podložni beton, drenažna cev fi100 do fi 150, drenažni zasip ovit s filcem);
- ponikanje vode na območju ni dopustno; vse padavinske vode in vode iz drenaže se kontrolirano nepropustno odvaja stran od objektov v površinski odvodnik;

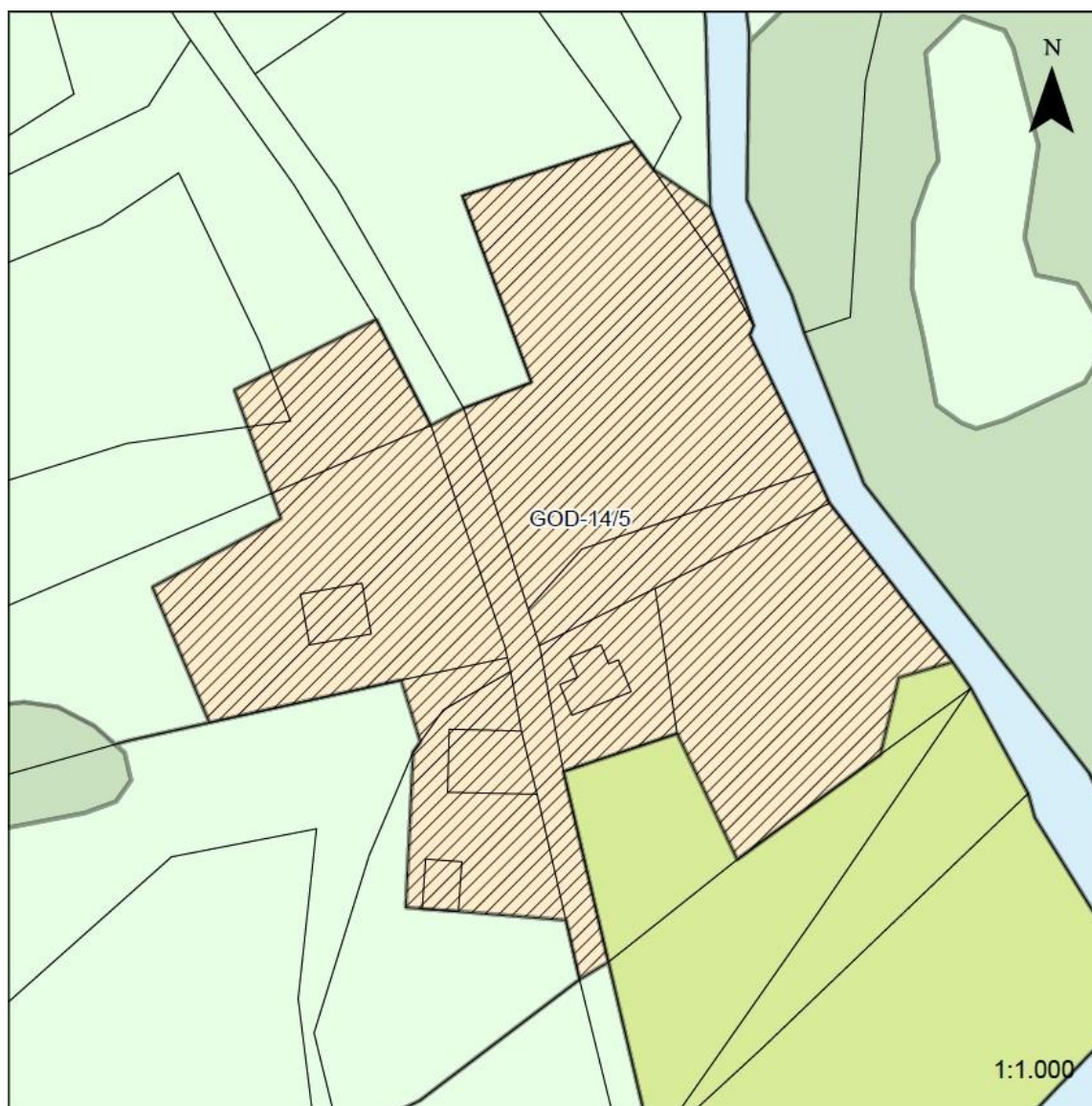
- pogoje temeljenja, nasipov in vkopnih brežin je potrebno podrobno projektno obdelati v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), ko bo natančno definirana zasnova objektov.

Odstopanja od predpisanih tehničnih rešitev so dopustna, v kolikor se tako izkaže za ustreznejše na podlagi podrobnejšega preučevanja geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer. Takšno odstopanje je dopustno ob pridobitvi mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja geomehanike, ki pisno potrdi ustreznost in varnost načrtovane gradnje.



## Prikaz območja lokacijske preveritve

Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve



### Legenda

 parcele

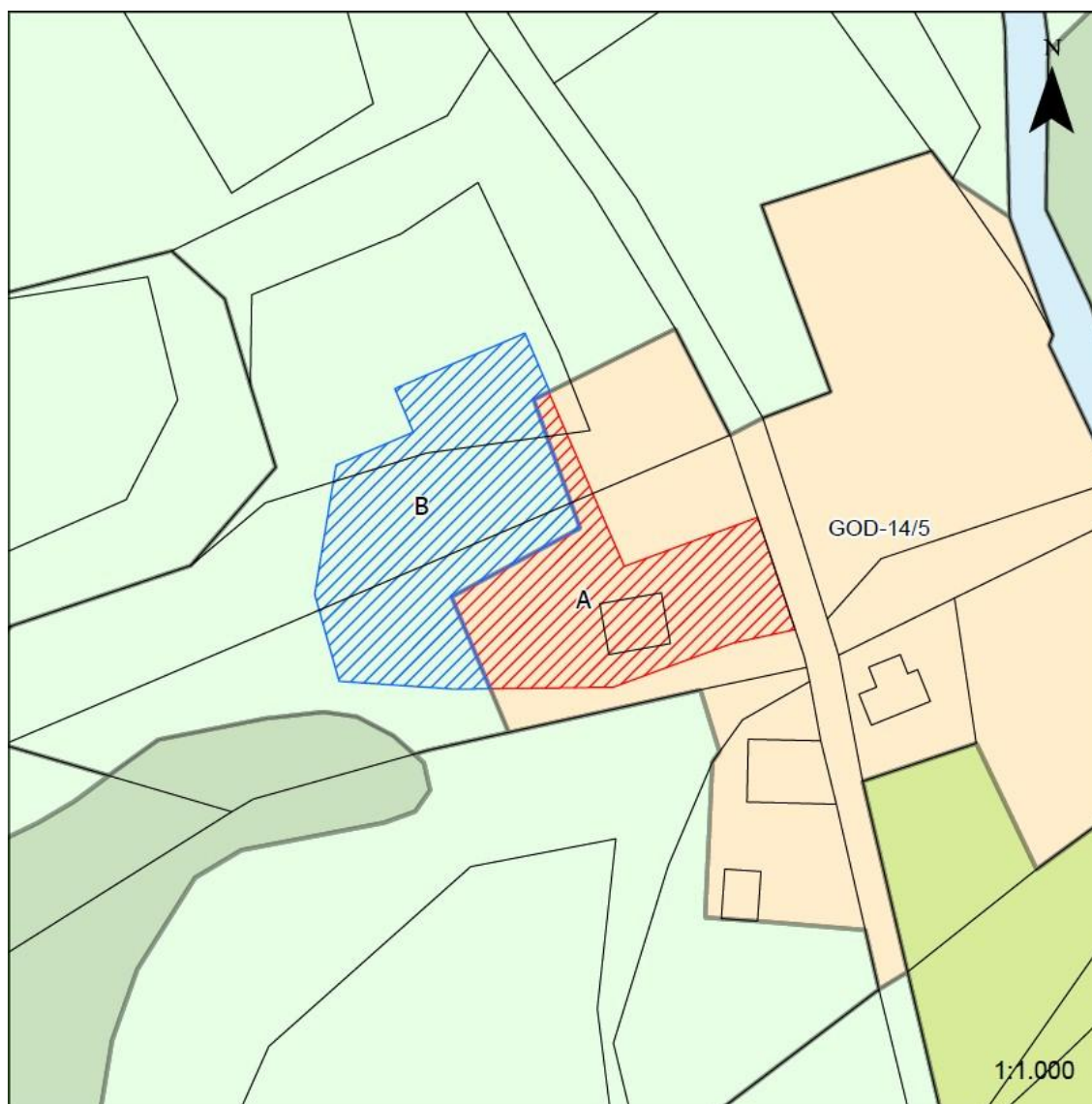
 izvirno območje

Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 32

Grafični prikaz:  
Prikaz izvirnega območja stavbnih zemljišč

september 2024

Prikaz območja spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A) in širitve območja stavbnih zemljišč (B)



Legenda

parcele

spremembe prostorskih izvedbenih pogojev

širitev območja stavbnih zemljišč

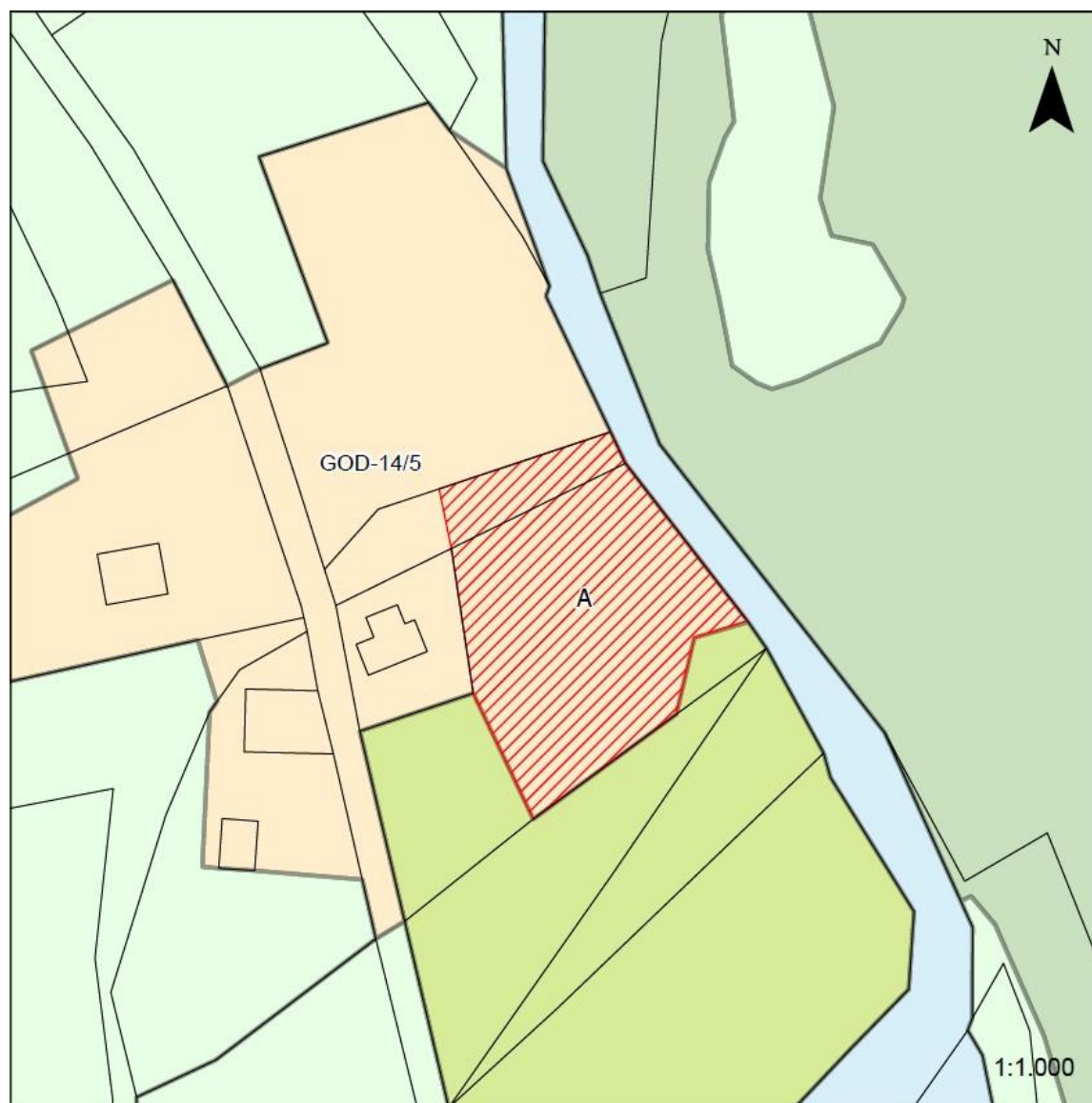
Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 32

Grafični prikaz:


Prikaz območja spremembe prostorskih izvedbenih pogojev (A) / širitev območja stavbnih zemljišč (B)


september 2024

Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora



Legenda

 parcele

 območje objektov za odstranitev in  
nove izvedbene regulacije prostora

Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 32

Grafični prikaz:

Prikaz območja objektov za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora

september 2024

**PREDLOG SKLEPA št. \_\_\_\_\_**

**Občinski svet Občine Gorenja vas – Poljane sprejme Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za manjšo spremembo območja stavbnega zemljišča določenega v Občinskem prostorskem načrtu Gorenja vas – Poljane za nadomestitveni objekt Gorenja Dobrava 32 (ID 4760) v predloženem besedilu.**

**Milan Janez Čadež, l.r.  
župan**

Priloga:

- predlog Sklepa
- Elaborat predmetne lokacijske preveritve