

Občina Žirovnica

Elaborat lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora z oznako MO 6 - CU

preprostor

NASLOVNI LIST

Naziv elaborata	**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE EUP MO 6 - CU** Identifikacijska številka prostorskega akta: **7253**
Pripravljalec	**OBČINA ŽIROVNICA** Breznica 3, 4274 Žirovnica
Pobudnik	**SKRINJICA d.o.o.** Cvetkova ulica 25 1000 Ljubljana
Izdelovalec	**PREPROSTOR d.o.o.,** Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica direktor: Igor Šubic, univ.dipl.inž.arh.
Pooblaščeni prostorski načrtovalec (PPN)	**Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh.** **PA PPN ZAPS 1125**
Številka elaborata	**363-ELP**
Kraj in datum izdelave	**Radovljica, junij 2025**

KOPIJA URADNE OBJAVE SKLEPA

KAZALO VSEBINE

		NASLOVNI LIST
		KOPIJA URADNE OBJAVE SKLEPA
		KAZALO VSEBINE
		UVOD
1		**UTEMELJITEV**
	1.1	Navedba identifikacijskih številk oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.
	1.2	Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
	1.3	Seznam podatkovnih virov
	1.4	Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
	1.5	Navedba namena v skladu s 134. Členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve
2		**PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE**
	2.1	Lokacija in analiza stanja prostora
	2.2	Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
	2.3	Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
	2.4	Navedba individualnih odstopanj od PIP
	2.5	Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
	2.6	Utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP
	2.7	Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja
	2.8	Utemeljitev potrebe za individualna odstopanja
3		**PODATKI IZ GRAFIČNEGA DELA LP**
	3.1	Izvorno območje
	3.2	Območje LP
	3.3	Zemljiško katastrski prikaz
	3.4	Risba

UVOD

Elaborat lokacijske preveritve obravnava lokacijo, ki jo je do nedavnega uporabljalo podjetje operaterja javnega električnega omrežja Elektro Gorenjska d.d. kot eno svojih operativnih baz. Lokacija je pozidana z objekti delavnično proizvodno skladiščnega značaja.



*Območje LP na katastrskem prikazu **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

Namera investitorja je izvedba razvojnega prostorskega projekta oziroma preobrazba obravnavane lokacije z odstranitvijo obstoječih objektov in novo pozidavo, ki bo zagotovila optimalno količino novih stanovanjskih kapacitet, hkrati pa, za razliko od obstoječega stanja, tvorila kakovostno podobo središča naselja, ki je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (OPN) določeno v delu enote urejanja prostora (EUP) MO 6, ki ima podrobno namensko rabo prostora CU. Šesti odstavek 50. člena OPN Žirovnica določa vrste dopustnih posegov na območju zemljišč s PNRP CU, med katerimi je seveda tudi gradnja stanovanjskih stavb. Predvidena je torej pozidava z nekaj novimi večstanovanjskimi stavbami, ki bo primerna specifikam obravnavanega prostora, bo omogočala primeren izkoristek prostora ter bo skladna s strateškimi določili OPN, javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Namen te lokacijske preveritve je torej omogočiti individualno odstopanje od omejitev v PIP, ki onemogočajo doseganje zgoraj navedenega, brez nesorazmernih stroškov za investitorja. Navedeno pomeni **bistveno drugo omejujočo okoliščino** (1. alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3C) v zvezi z obravnavno lokacijo.

S to lokacijsko preveritvijo se ne določa konkretne umestitve objektov in drugih posegov v obravnavanem prostoru, pogoje za to že pred in tudi po lokacijski preveritvi določa veljaven OPN. V postopku lokacijske preveritve se določajo zgolj individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot je to opredeljeno in obrazloženo v nadaljevanju, pristojni nosilci urejanja prostora in vsi sodelujoči v procesu lokacijske preveritve torej podajajo svoja mnenja le v okviru predlaganih odstopanj in ne v okviru konkretnih prostorskih rešitev. Presoja konkretnih prostorskih rešitev sodi v fazo pridobivanja mnenj in gradbenega dovoljenja.

1 UTEMELJITEV

1.1 - Navedba identifikacijskih številk oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz PIS za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

Naziv te lokacijske preveritve: **Lokacijska preveritev EUP MO 6-CU Žirovnica**

Identifikacijska številka prostorskega akta (LP za EUP MO 6-CU Žirovnica): **7253**

Naziv prostorskega akta: **ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ŽIROVNICA (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19, 87/24)**

Identifikacijska številka prostorskega akta (OPN Žirovnica): **229** (34/11), **291** (76/12), **1032** (14/19), **1280** (41/19), **4056** (87/24),

1.2 - Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

številka katastrske občine	ime katastrske občine	parcelne številke
2180	**Žirovnica**	**7/1, 10/14 (del), 10/15**

POJASNILO glede stanja zemljiških parcel – V času pridobivanja mnenj nosilcev urejanja prostora za to lokacijsko preveritev je prišlo do parcelacije po odločbi Geodetske uprave Republike Slovenije (številka 35312-16927/2026-2562-2, datum 23. 3. 2026). S parcelacijo so se parcelne meje spremenile tako, da nespremenjeno območje lokacijske preveritve zdaj obsega parcele **7/1, 10/14 (del) in 10/15 vse k.o. 2180 Žirovnica**, pred parcelacijo pa je območje lokacijske preveritve obsegalo parcele **7/1, 7/9, 7/12 vse k.o. 2180 Žirovnica**. Analitični del elaborata s prikazi stanja prostora in geodetski načrt tako prikazujejo še staro parcelno stanje, v sklepu in grafičnem delu pa je upoštevano novo parcelno stanje.

1.3 - Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri:
- Pravno informacijski sistem Republike Slovenije (PISRS)
https://pisrs.si/
- prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MNVP:
https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116
- prostorsko informacijski sistem občine Žirovnica:
https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica
- e-geodetski podatki, GURS:
https://egp.gu.gov.si/egp/
- I-Občina - Občina Žirovnica
https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Zirovnica
- podatki investitorja

1.4 - Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Dodatna dokumentacija, ki je bila uporabljena:
- geodetski načrt - ABC GEO, geodetske storitve in inženiring, d.o.o.
- odločba Geodetske uprave Republike Slovenije (številka 35312-16927/2026-2562-2, datum 23. 3. 2026)

1.5 - Navedba namena v skladu s 134. Členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen te lokacijske preveritve je za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta opredeliti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev po **136. členu** Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) - **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

2 PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 - Lokacija in analiza stanja prostora

Območje lokacijske preveritve v širšem in ožjem prostoru

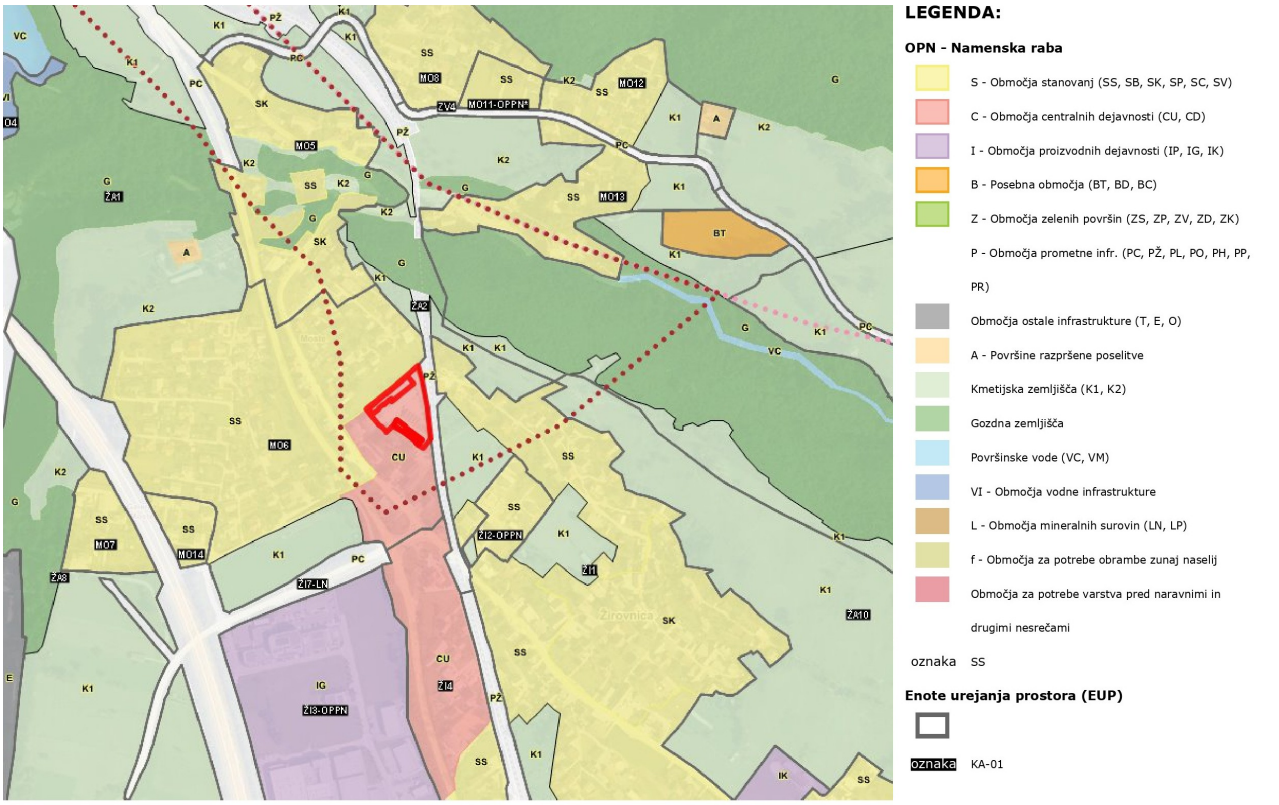
Lokacijska preveritev se nahaja osrednjem območju naselja Moste v Občini Žirovnica. Gre za zemljišča, ki so bila v preteklosti del kompeksa podjetja Elektro Gorenjska d.d. Pobudnik te lokacijske preveritve želi na obravnavani lokaciji zgraditi nekaj novih večstanovanjskih stavb.



Prikaz območja LP v širšem prostoru - merilo 1 : 20.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)



Prikaz območja LP v širšem prostoru - merilo 1 : 10.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)



Območje LP na prikazu EUP in podrobnih namenskih rab prostora OPN Žirovnica - merilo 1 : 10.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

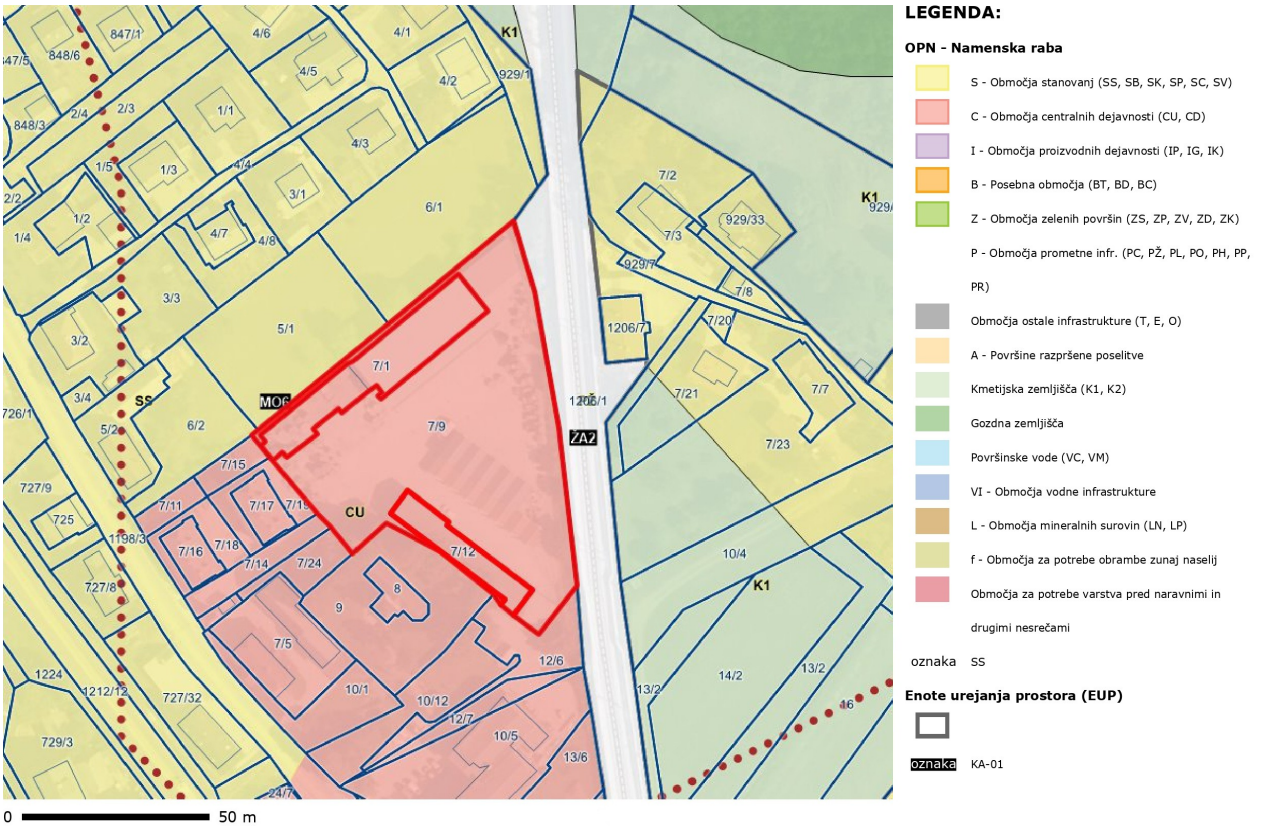


*Območje LP na katastrskem prikazu **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

Lokacijska preveritev se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) ***MO 6*** veljavnega Občinskega prostorskega načrta (OPN) občine Žirovnica in sicer v delu te EUP s podrobno namensko rabo prostora ***CU - osrednja***

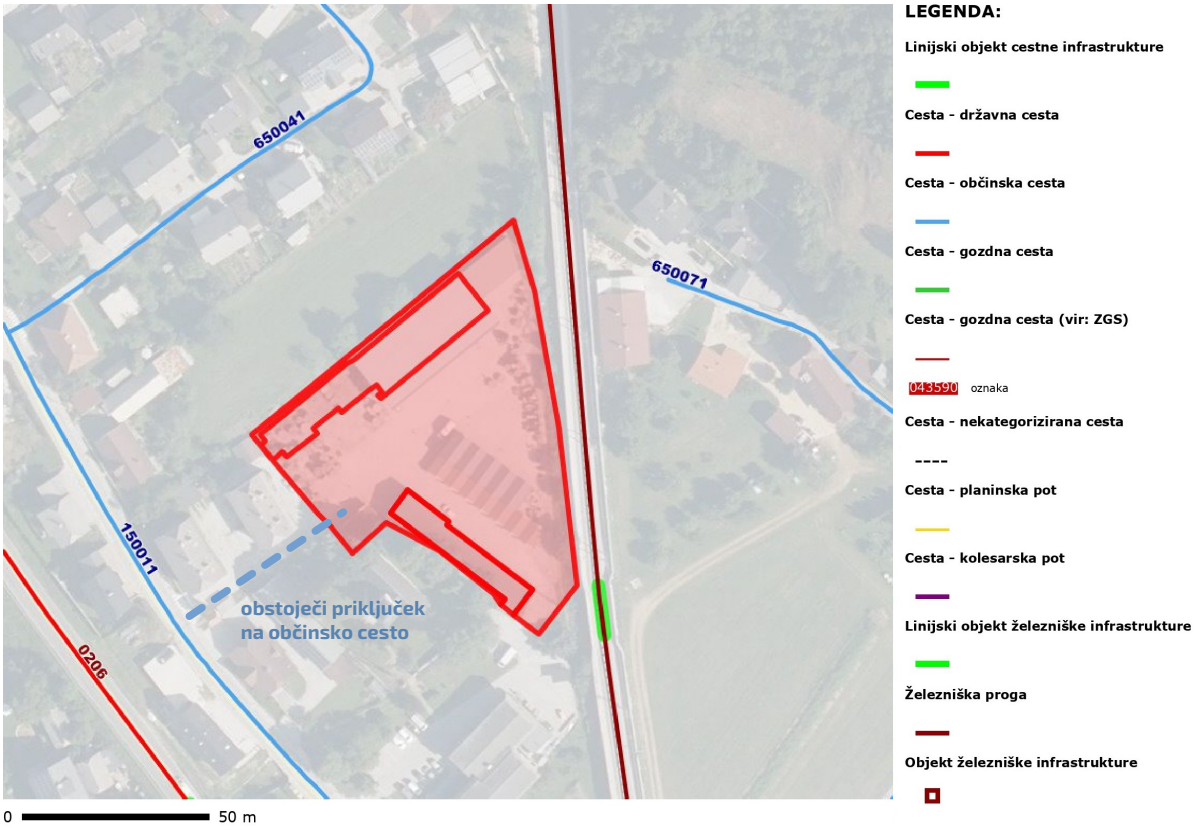
območja centralnih dejavnosti, torej območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

Območje lokacijske preveritve obsega ali sega na tri zemljiške parcele v k.o. 2180 Žirovnica: **7/1, 10/14 (del) in 10/15**. Pred izvedeno parcelacijo je območje obsegalo naslednje tri parcele v celoti: 7/1, 7/9 in 7/12 vse k.o. 2180 Žirovnica, s parcelacijo pa se območje lokacijske preveritve ni spreminjalo, pred in po parcelaciji območje lokacijske preveritve v celoti leži znotraj območja s podrobno namensko rabo CU, ki se nahaja znotraj EUP MO 6.



*Območje LP na prikazu EUP in katastrskem prikazu **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

GJI - promet



Območje LP na prikazu GJI - promet - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Območje LP leži v varovalnem pasu glavne železniške proge št. 20 Ljubljana–Jesenice–državna meja (varovalni pas železnice) - mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD je SŽ - Infrastruktura, d.o.o. (skladnost z režimom varovalnega pasu železniške proge).

Območje LP leži v območju obveznega priključevanja na javno občinsko cesto. Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD je Občina Žirovnica (skladnost z režimom obveznega priključevanja na javno cesto).

Območje LP leži izven varovalnih pasov občinskih in državnih cest.

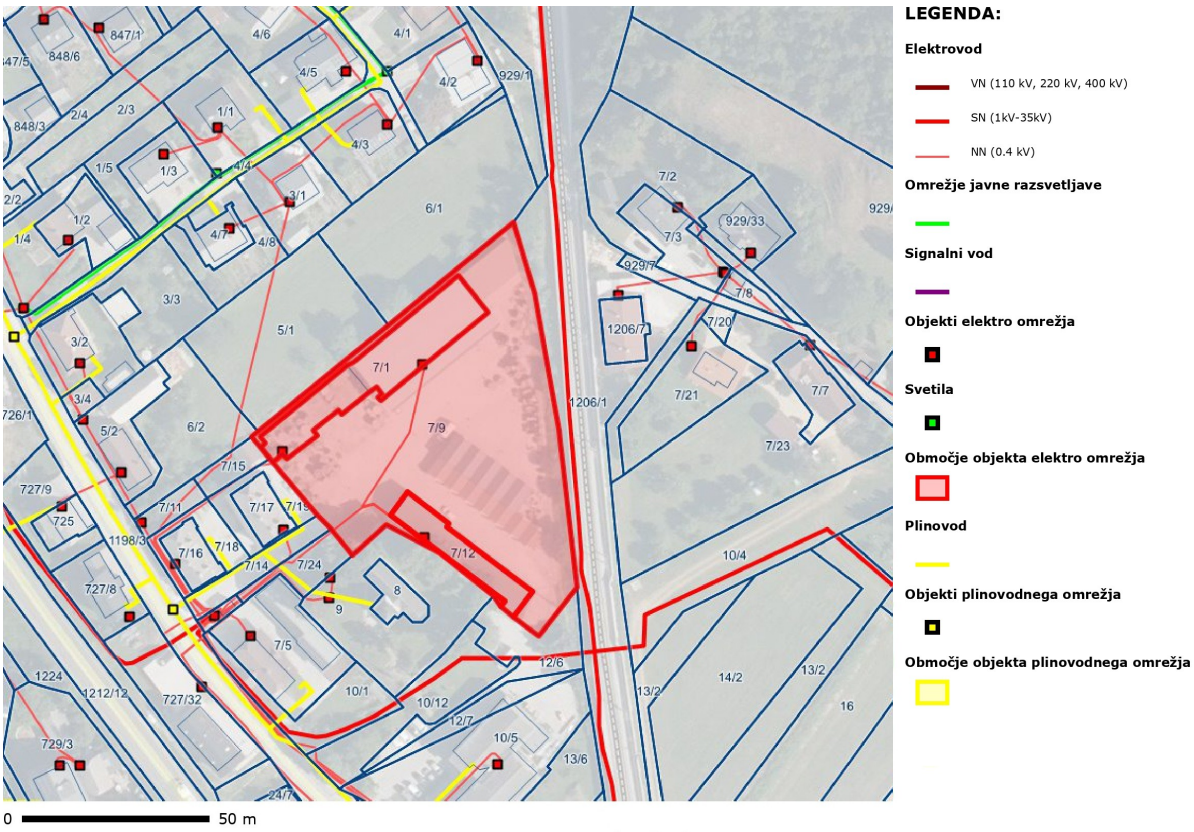
Pristojni nosilec urejanja prostora (NUP) v postopku lokacijske preveritve je

MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO
Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
gp.mzi@gov.si

za področji:
- cest
- železnic

Pridobljeno je **mnenje MZI (številka: 350-70/2026-2430-9/02411138, datum: 15. 5. 2026)**, ki vsebuje nekaj pogojev s področja železniške infrasrukture, ki jih je potrebno upoštevati v nadaljnjih postopkih. Mnenje MZI je priloženo.

GJI - energetika



*Območje LP na prikazu GJI – **pred parcelacijo** - energetika - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

Območje LP delno leži v območju javne elektroenergetske infrastrukture (varovalni pas podzemnega NN kabelskega voda).

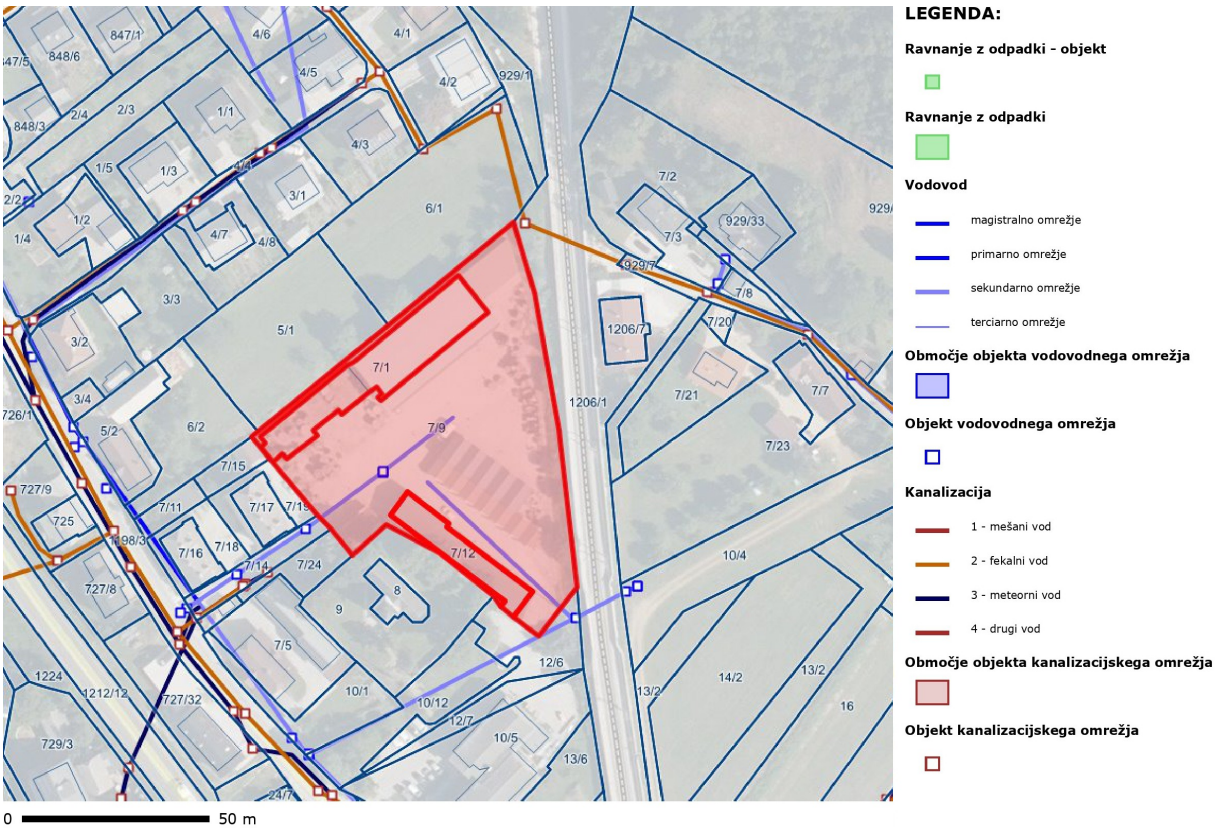
Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD in **NUP v postopku lokacjske preveritve** je

ELEKTRO GORENJSKA, d.d.
Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj
info@elektro-gorenjska.si

- skladnost z režimom varovalnega pasu javne elektro infrastrukture in priključevanja nanjo

Pridobljeno je **mnenje ELEKTRO GORENJSKA, d.d. (številka: 4095, datum 13. 4. 2026)**, mnenje vsebuje pogoje, ki jih je potrebno upoštevati v nadaljnjih postopkih. Mnenje ELEKTRO GORENJSKA d.d. je priloženo.

GJI - komunala



*Območje LP na prikazu GJI – **pred parcelacijo** - komunala - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

Območje LP delno leži v območju javnega lokalnega cevovoda za pitno vodo (varovalni pas vodooskrbne cevi).

Območje LP leži v območju obveznega priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje in v območju obvezne javne službe ravnanja z odpadki

Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD in **NUP v postopku lokacjske preveritve** je

JEKO, javno komunalno podjetje, d. o. o., Jesenice
Cesta Maršala Tita 51, 4270 Jesenice
tajnistvo@jeko.si

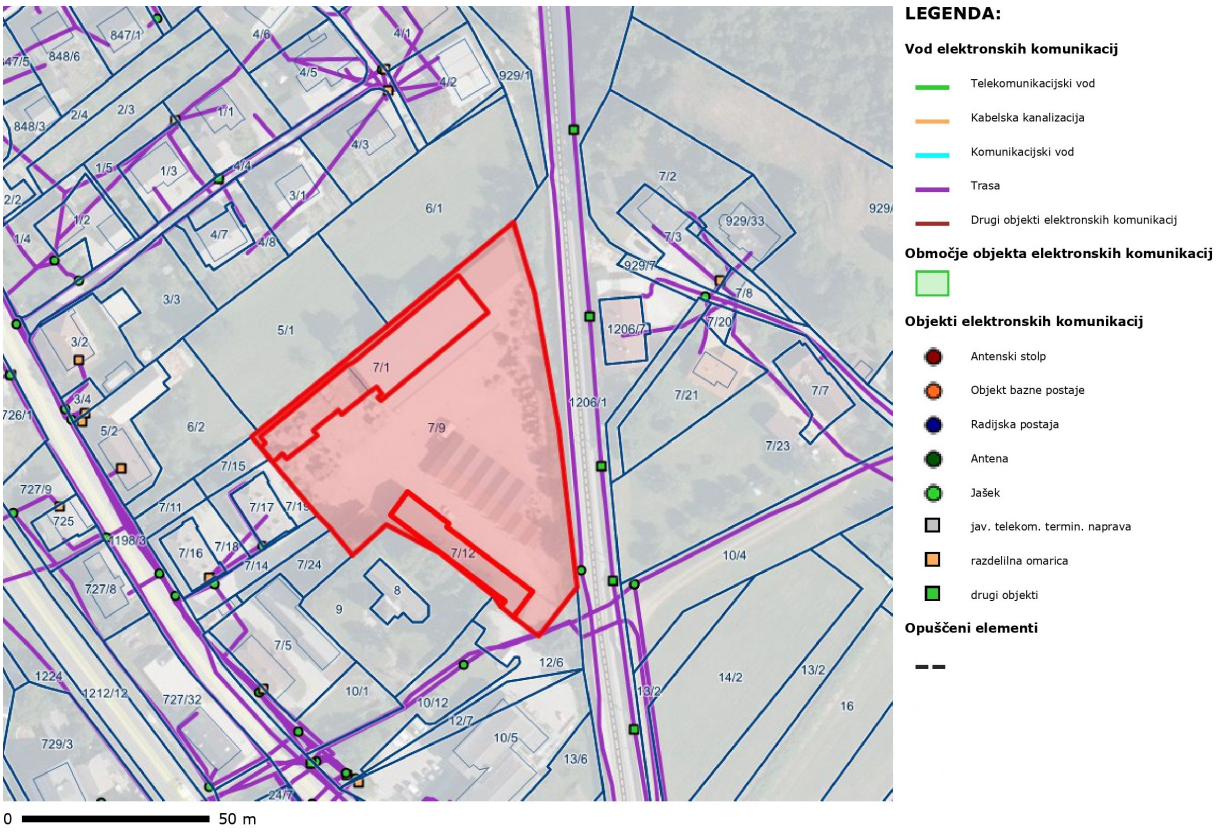
- skladnost z režimom varovalnega pasu javnega vodovodnega omrežja in priključevanja nanj, obveznega priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje, obvezne vključitve v javno službo ravnanja z odpadki

Od podjetja JEKO d.o.o. so pridobljena tri mnenja:

- pozitivno mnenje s področja javnega vodovodnega omrežja (št.: 350-1/2026-2, datum: 16. 3. 2026),
- pozitivno mnenje s področja javnega kanalizacijskega omrežja (št.: 350-2/2026-2, datum 13. 4. 2026)
- pozitivno mnenje s področja javne službe ravnanja z odpadki (št.: 350-6/2026-2, 19. 5. 2026)

Vsa tri mnenja so priložena.

GJI - elektronske komunikacije



*Območje LP na prikazu GJI – **pred parcelacijo** - elektronske komunikacije - merilo 1 : 2.000*
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Območje LP delno leži v območju javnega komunikacijskega omrežja United Fiber d.o.o.

Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD in **NUP v postopku lokacjske preveritve** je

United Fiber, fiksna infrastruktura d.o.o.
Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče
info@unitedfiber.si

- skladnost z varovalnim pasom podzemnega komunikacijskega voda United Fiber d.o.o..
Pridobljeno je **pozitivno mnenje United Fiber d.o.o. (številka: zirovnica01/26-ID, datum 20. 3.2026)**, v mnenju so navedeni pogoji za pripravo PZI, gradnjo in uporabo objekta. Mnenje je priloženo.

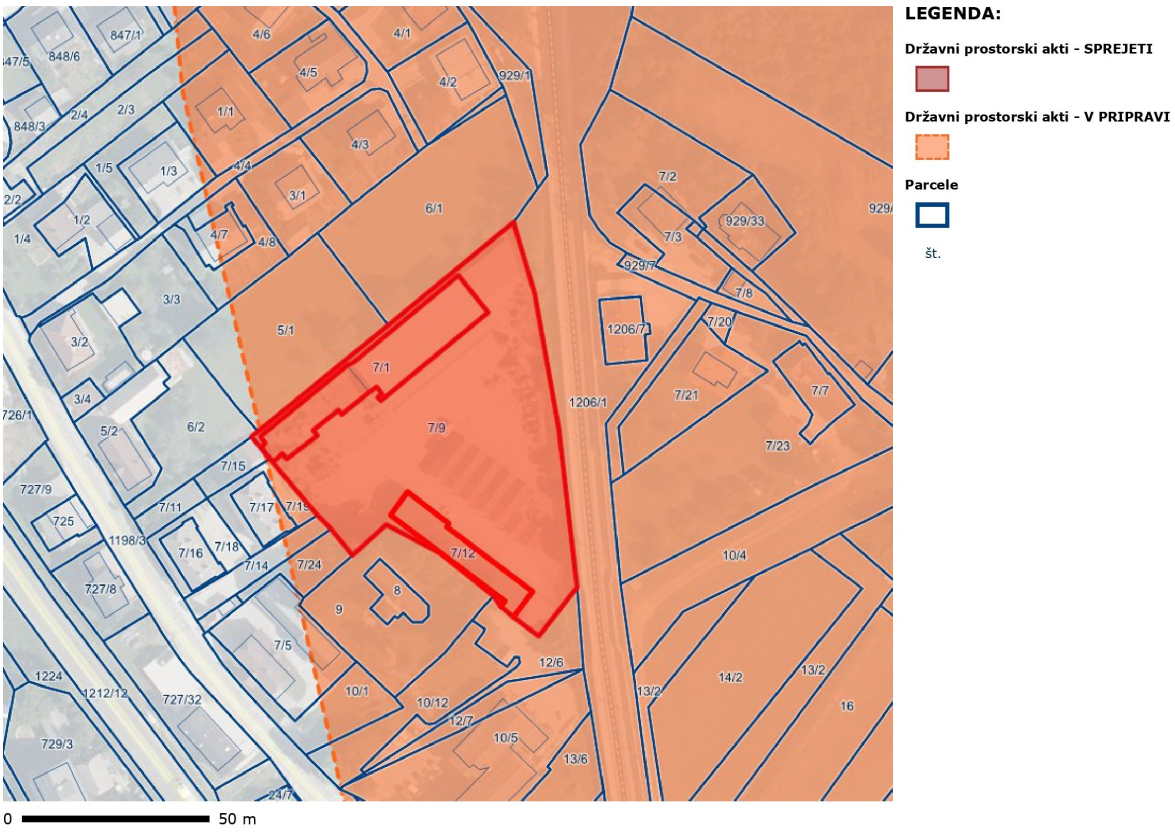
Območje LP delno leži v območju javnega komunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d.

Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD in **NUP v postopku lokacjske preveritve** je

TELEKOM SLOVENIJE d.d.
Stegne 19, 1000 Ljubljana
sprejemna.pisarna@telekom.si

- skladnost z varovalnim pasom podzemnega komunikacijskega voda Telekom Slovenije d.d.
Pridobljeno je **pozitivno mnenje Telekom Slovenije d.d.. (številka: 155688-LJ-17734-MB, datum 23. 3.2026)**, v mnenju so navedeni pogoji za nadaljnje postopke. Mnenje je priloženo.

Državni prostorski akti in ukrepi



*Območje LP na prikazu državnih prostorskih aktov in ukrepov – **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000*
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Območje LP leži v območju državnega prostorskega akta v pripravi: Državni prostorski načrt za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge (režim: državni prostorski izvedbeni akt v pripravi). Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD je SŽ - Infrastruktura, d.o.o. (skladnost z državnim prostorskim aktom v pripravi).

Območje LP leži izven območij sprejetih državnih prostorskih aktov.

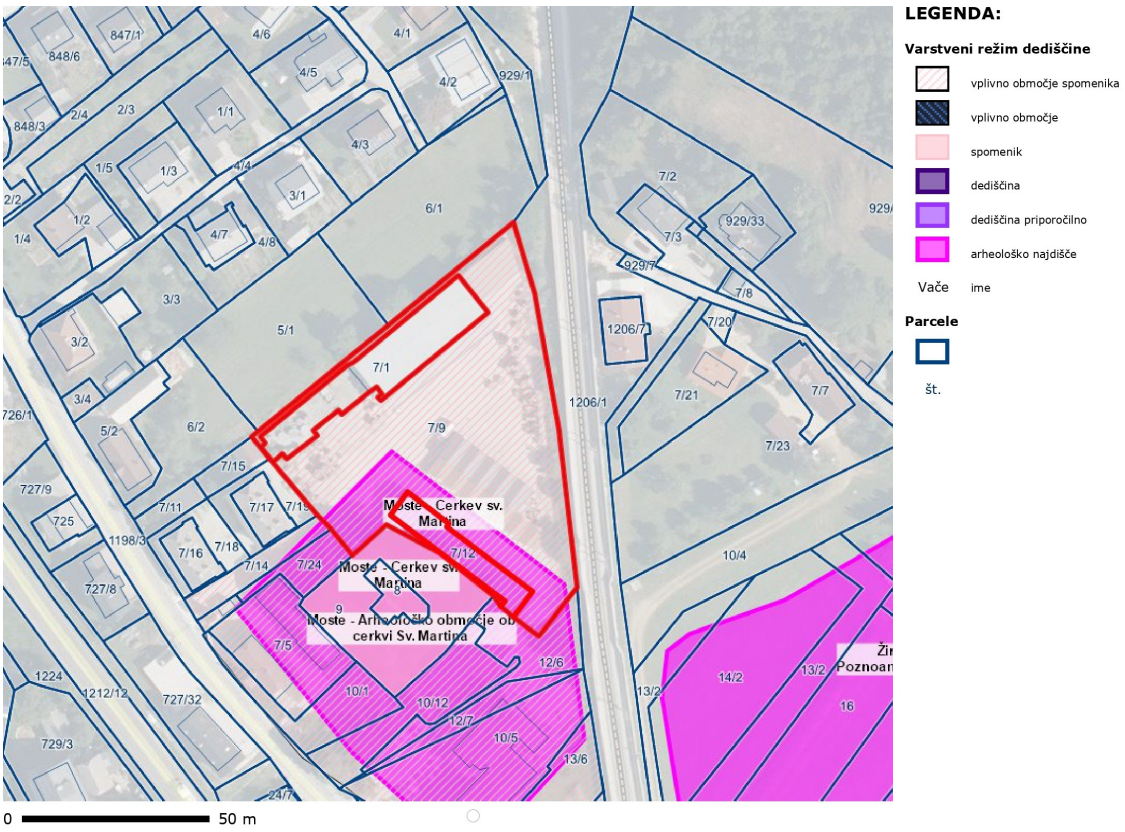
Pristojni nosilec urejanja prostora (NUP) v postopku lokacijske preveritve je

MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO
Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
gp.mzi@gov.si

za področji:
- skladnost z državnim prostorskim aktom v pripravi

Pridobljeno je **mnenje MZI (številka: 350-70/2026-2430-9/02411138, datum: 15. 5. 2026)**, ki vsebuje nekaj pogojev s področja železniške infrasrukture, ki jih je potrebno upoštevati v nadaljnjih postopkih. Mnenje MZI je priloženo.

Varstveni režimi kulturne dediščine



*Območje LP na prikazu varstvenih režimov kulturne dediščine – **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000*
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Območje LP leži **v vplivnem območju dediščine, Cerkve sv. Martina** (režim: **vplivno območje**)

Pravni režim varstva

V vplivnih območjih dediščine velja pravni režim varstva, ki določa, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

Obrazložitev

Vplivno območje je širša okolica dediščine, ki je določena z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in znotraj katere morajo biti posegi v prostor in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju ali v kateri se presojajo vplivi na dediščino. Za potrebe presojanja vplivov izvedbe plana na dediščino se glede na obseg in značilnosti posega ter značilnosti dediščine (status, tip, pravni režim varstva, ogroženost) v postopku celovite presoje vplivov na dediščino lahko določi razširjeno vplivno območje. Predmet presojanja ni samo kulturna dediščina v območju prostorskega akta, ampak vsa kulturna dediščina, na katero ima izvedba plana lahko vpliv.

Za posege v vplivnem območju je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, če to obveznost določa prostorski akt. Kulturnovarstveno soglasje izda ZVKDS v skladu s prostorskim aktom. Pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Zavoda.

Območje LP delno leži tudi **v območju Arheološkega območja ob cerkvi Sv. Martina** (režim: **arheološko območje**).

Osnovni pravni režim varstva

V območjih arheoloških najdišč veljajo naslednje splošne varstvene usmeritve:

- spodbujanje trajnostne uporabe arheoloških najdišč, to je uporabe arheoloških najdišč na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja arheoloških najdišč, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev arheoloških najdišč za prihodnje generacije,
- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene arheoloških najdišč,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena arheoloških najdišč ter njihove materialne substance,
- dovoljeni so posegi v arheološka najdišča, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njihove varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev arheoloških najdišč ob spoštovanju njihove posebne narave in družbenega pomena.

V območjih arheoloških najdišč zakon predpisuje:
- upoštevanje arheoloških najdišč v postopkih priprave in sprejemanja planov,
- presojo vplivov na arheološka najdišča na podlagi predpisov o varstvu okolja,
- upoštevanje smernic in mnenj v postopkih priprave prostorskih aktov,
- upoštevanje ohranitve arheoloških najdišč v prostorskih aktih in v prostorskih ukrepih, izdanih na podlagi predpisov o urejanju prostora,
- prepoved odstranitve arheološkega najdišča.

Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra, pristojnega za kulturno dediščino, arheološko najdišče po predhodni arheološki raziskavi odstraniti.

Dodatni pravni režim varstva

Arheološka najdišča se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglabljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v arheološka najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč:
- če ni možno najti drugih rešitev ali
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

Posegi in dejavnosti v prostoru se načrtujejo in izvajajo tako, da se arheološka najdišča ohranjajo.

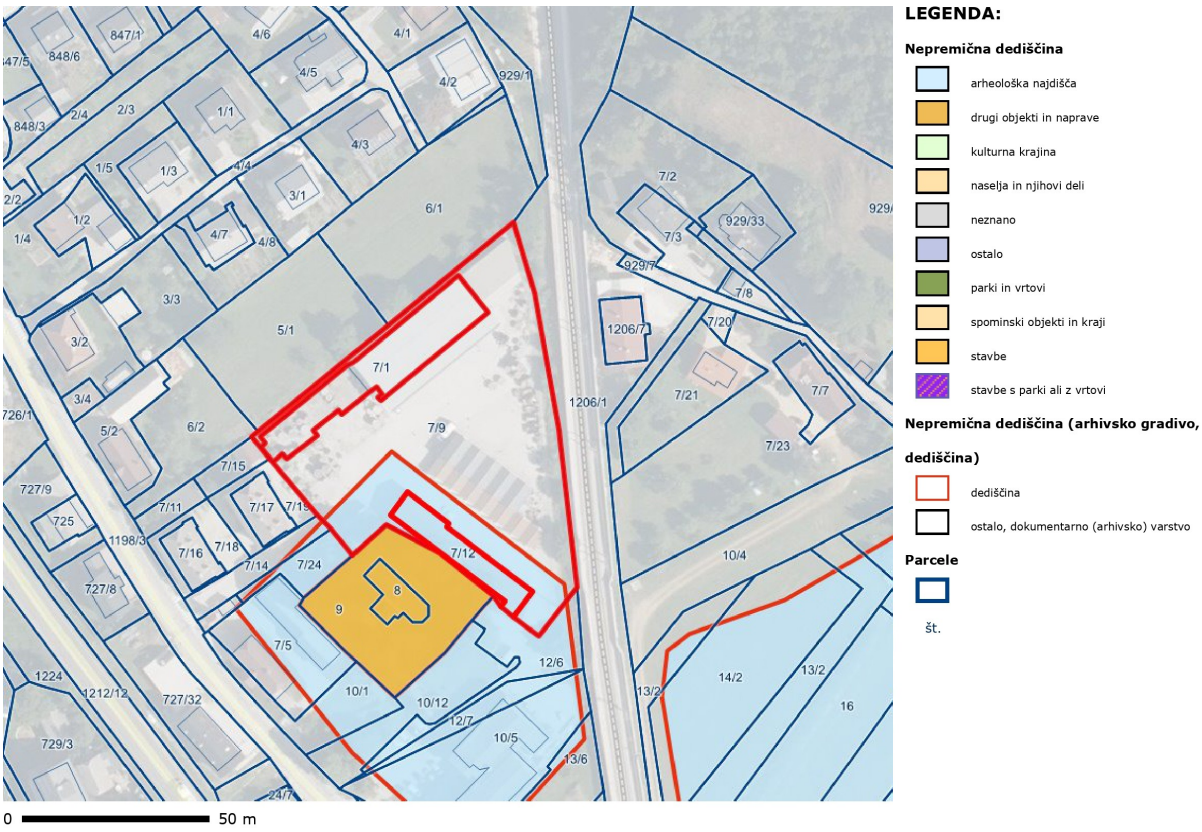
Obrazložitev

Registrirano arheološko najdišče je strokovno identificiran in registriran originalni kraj deponiranja in odkrivanja arheoloških ostalin, to je stvari in vsakršnih sledov človekovega delovanja iz preteklih obdobij na površju, v zemlji in vodi, katerih ohranitev in preučevanje prispevata k odkrivanju zgodovinskega razvoja človeštva in njegove povezanosti z naravnim okoljem, za katere sta glavni vir informacij arheološko raziskovanje ali odkritja in za katere se z registracijo ugotovi, da so pod zemljo ali pod vodo vsaj 100 let in da imajo lastnosti dediščine. Registrirana arheološka najdišča so tudi strokovno identificirani in originalni kraji vojnih grobišč, starih vsaj 50 let.

Pri pripravi prostorskih aktov in drugih planov je treba upoštevati varstvo in vanj vključevati ukrepe varstva, ki veljajo za dediščino. (74. člen ZVKD-1)

Varstvo se v postopkih priprave in sprejemanja prostorskih aktov in drugih planov zagotavlja z upoštevanjem arheoloških najdišč ter s presojo vplivov na arheološka najdišča v okviru presojanja vplivov

Nepremična kulturna dediščina



*Območje LP na prikazu nepremične kulturne dediščine – **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000*
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

na okolje na podlagi predpisov o varstvu okolja. Presoja vplivov s stališča varstva se izvede tudi, če v območju posega ni arheoloških najdišč, vendar se pričakuje neposreden ali posreden vpliv na arheološke ostaline (74. člen ZVKD-1).

Varstvo v postopkih priprave prostorskih aktov se zagotavlja tudi z upoštevanjem smernic in mnenj (74. člen ZVKD-1). Upoštevanje varstva je treba zagotoviti v vseh fazah priprave prostorskih aktov in drugih planov, še posebej tistih njegovih delov, ki so neposredna podlaga za izdajanje soglasij za posege v arheološka najdišča (74. člen ZVKD-1)

Ohranitev arheoloških najdišč se obvezno upošteva v prostorskih aktih, ki imajo neposreden vpliv na dediščino in njegovo varstvo, in v prostorskih ukrepih, izdanih na podlagi predpisov o urejanju prostora (75. člen ZVKD-1). Za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje. Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline izda minister.

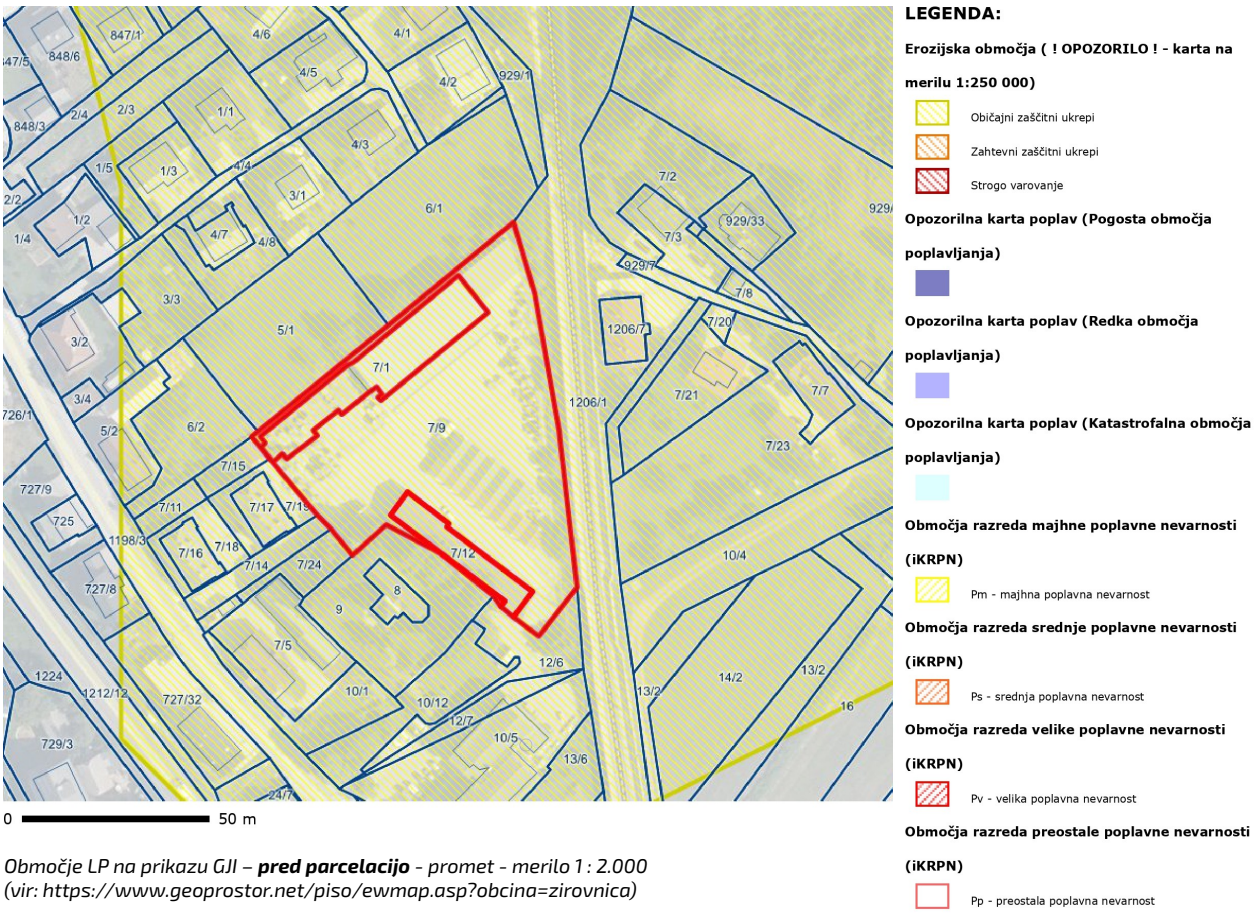
Mnenjedajalec v postopkih pridobivanja GD za oba navedena varstvena režima je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS OE Kranj - skladnost z varovalnimi režimi kulturne dediščine - vplivno območje dediščine, arheološko območje),

NUP) v postopku lokacijske preveritve je

MINISTRSTVO ZA KULTURO
Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
gp.mk@gov.si

- za področje kulturne dediščine
Pridobljeno je pozitivno mnenje MK (številka: 3501-46/2026-3340-4, datum: 24. 3. 2026). Mnenje vsebuje nekaj pogojev ki jih je potrebno upoštevati v nadaljnjih postopkih. Mnenje je priloženo.

Poplave, poplavni dogodki, erozija



*Območje LP na prikazu GJI – **pred parcelacijo** - promet - merilo 1 : 2.000*
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Območje LP leži v erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov (erozijsko območje) in izven vodnih zemljišč, vodovarstvenih in poplavnih območij.

Mnenjedajalec v postopku pridobivanja GD in **NUP v postopku lokacijske preveritve** je

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
gp.mnvp@gov.si

- za področje voda
Pridobljeno je pozitivno mnenje Direkcije RS za vode (številka: 35028-75/2026-5, datum: 6. 5. 2026).
Mnenje je priloženo.

Varstvo narave



*Območje LP na prikazu varstva narave – **pred parcelacijo** - merilo 1 : 2.000 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)*

- Območje LP leži izven območij varstva narave.
- Območje LP v celoti leži na območju poselitve, torej izven kmetijskih in gozdnih zemljišč.
- Za gradnje znotraj območja LP je v postopku pridobivanja GD potrebno pridobiti tudi pozitivno mnenje Občine Žirovnica (skladnost s prostorskim aktom).

Pridobivanje mnenj na individualna odstopanja po tej LP

1. **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana - gp.mnvp@gov.si
- za področje prostorskega razvoja,
- za področje voda (DRSV).

2. **MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO**, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, gp.mzi@gov.si
- za področje železnic in DPN v pripravi.

3. **MINISTRSTVO ZA KULTURO**, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, gp.mk@gov.si
- za področje kulturne dediščine.

4. **OBČINA ŽIROVNICA**, Breznica3, 4274 Žirovnica, obcina@zirovnica.si
- za utemeljenost lokacijske preveritve,
- za področje občinskih cest.

5. **ELEKTRO GORENJSKA, d.d.**, Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj, info@elektro-gorenjska.si

6. **JEKO, d. o. o.**, Cesta Maršala Tita 51, 4270 Jesenice, tajnistvo@jeko.si

7. **TELEKOM SLOVENIJE d.d.**, Stegne 19, 1000 Ljubljana - sprejemna.pisarna@telekom.si

8. **United Fiber, fiksna infrastruktura d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče - info@unitedfiber.si

2.2 - Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.3 - Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) na območju lokacijske preveritve

Splošne PIP za obravnavano lokacijo določa 3. poglavje OPN z naslovom »***Prostorski izvedbeni pogoji po posameznih enotah urejanja prostora***« v naslednjih podpoglavjih in členih OPN Žirovnica:

3.1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor
- 49. člen (vrste dopustnih posegov na celotnem območju prostorskega načrta),
- 50. člen (vrste dopustnih posegov na območjih stavbnih zemljišč),
- 57. člen (prepletanje dopustnih dejavnosti).

3.2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov
- 58. člen (odmiki od parcelnih meja),
- 60. člen (ograje),
- 61. člen (odmik od ceste).

3.3. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti
- **63. člen** (velikost objektov) - **predlagano odstopanje**,
- 64. člen (tlorisni in višinski gabariti),
- **65. člen** (zmogljivost objektov) - **predlagano odstopanje**,
- 66. člen (faktor zazidanosti),
- 67. člen (delež odprtih bivalnih površin).

3.4. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja
- 68. člen (oblikovanje streh),
- 69. člen (arhitektonsko oblikovanje stavb),
- 70. člen (vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave),
- 71. člen (odstranitev objekta),
- 72. člen (pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja),
- 73. člen (oblikovne poteze),
- **74. člen** (tipologija objektov) - **predlagano odstopanje**,
- 75. člen (pogoji za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur),
- 76. člen (oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin),
- 77. člen (pogoji za oblikovanje urbane opreme),
- 78. člen (pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet),
- 79. člen (pogoji za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov),
- 80. člen (pogoji za postavitev in oblikovanje ograj in opornih zidov),
- 82. člen (odstopanja).

3.5. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo
- 84. člen (prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo).

3.6. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajenega javnega dobra
- 85. člen (pogoji za komunalno urejanje),
- 86. člen (pogoji glede oskrbe s pitno vodo),
- 87. člen (pogoji glede zbiranja in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda),
- 88. člen (pogoji glede ravnanja in odlaganja odpadkov),
- 89. člen (pogoji glede priključevanja na grajeno javno dobro),
- 90. člen (pogoji glede gradnje in ureditve kolesarskih poti),
- 91. člen (pogoji glede železniškega prometa),
- 92. člen (pogoji glede varnosti v zračnem prometu),

- 93. člen (pogoji glede oskrbe z električno energijo),
- 95. člen (pogoji glede oskrbe s plinom),
- 96. člen (gradnja in urejanje daljinskega ogrevanja ter uporaba ekološko čistih virov energije),
- 97. člen (ukrepi za učinkovito rabo energije),
- 98. člen (pogoji glede navezovanja na telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez),
- 99. člen (obstoječa in predvidena omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture, na katera se morajo posamezna območja obvezno priključiti in obveznosti, ki izhajajo iz tega),
- 100. člen (način možne oskrbe objektov, v kolikor izgradnja gospodarske javne infrastrukture ali javnega dobra ni predvidena).

3.7. Prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb
- 101. člen (pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine),
- 101.a člen (varstvo prikritih vojnih grobišč in vojnih grobišč),
- 102. člen (pogoji glede ohranjanja narave),
- 103. člen (varstvo okolja in naravnih dobrin),
- 104. člen (varstvo zraka),
- 105. člen (varstvo tal),
- 107. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami),
- 109. člen (erozijska območja in plazovita območja),
- 110. člen (požarno ogrožena območja),
- 110.a člen (območja za potrebe obrambe).

3.8. Prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja
- 111. člen (osončenje),
- 112. člen (varstvo pred hrupom),
- 113. člen (pogoji za neoviran dostop do objektov funkcionalno oviranim osebam).

Posebni PIP (PPIP) za EUP MO 6 so poleg splošnih določeni v 122. členu OPN in se glasijo: »***V smeri pogledov z juga na cerkev sv. Martina, niso dopustne novogradnje in nadzidave objektov.***«

Nameravano gradnjo je mogoče zasnovati z upoštevanjem vseh splošnih PIP in PPIP z izjemo tistih od katerih predlagamo dopustitev individualnih odstopanj. Deli OPN, od katerih želimo s to lokacijsko preveritvijo opredeliti dovoljena individualna odstopanja so naslednji:

- Četrti odstavek 63. člena, oziroma njegov del, ki se nanaša na velikost vseh stanovanjskih stavb na območju OPN Žirovnica in se glasi: *»Zazidana površina stanovanjskih stavb v območju, ki ga ureja ta odlok, ne sme presegati 180 m²«*,

- 65. člen, ki se nanaša na zmogljivost objektov (stanovanjskih stavb) in se glasi: *»V vseh območjih, v katerih se lahko gradijo stanovanjske stavbe velja, da so lahko v novo zgrajeni stanovanjski stavbi največ 3 stanovanja, v primeru rekonstrukcije, adaptacije ali spremembe namembnosti obstoječega objekta, ki se mu ne spreminjajo zunanji gabariti, pa lahko tudi več«*,

- 12. alineja 74. člena, ki se nanaša na tipologijo objektov in se glasi: *»tristanovanjske stavbe: druge stanovanjske hiše s tremi stanovanji«*.

2.4 - Navedba individualnih odstopanj od PIP

Želena individualna odstopanja po posameznih določilih veljavnega OPN:

Četrti odstavek 63. člena, oziroma njegov del, ki se nanaša na velikost vseh stanovanjskih stavb na območju OPN Žirovnica: S to lokacijsko preveritvijo občina želi dopustiti individualno odstopanje, da torej zazidana površina stanovanjskih stavb lahko tudi presega 180 m², vendar pa ne sme biti večja od 300 m²

65. člen, ki se nanaša na zmogljivost stanovanjskih stavb: S to lokacijsko preveritvijo občina želi dopustiti individualno odstopanje, da so torej tudi v novo zgrajenih stanovanjskih stavbah na območju lokacijske preveritve lahko več kot tri stanovanja

12. alineja 74. člena v delu, ki se nanaša na območja podrobne namenske rabe CU: S to lokacijsko preveritvijo občina želi dopustiti individualno odstopanje, da so torej na območju lokacijske preveritve dopustne tudi stavbe z več kot tremi stanovanji.

2.5 - Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

2.5.1 - Drži, da predlagana individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora?

Podrobna namenska raba obravnavanega prostora CU je določena z OPN in se s temi individualnimi odstopanji v ničemer ne spreminja. Predlagana odstopanja se nanašajo zgolj na velikost in zmogljivost novih stanovanjskih stavb. Stanovanjske stavbe so po veljavnem OPN v območjih s podrobno namensko rabo prostora CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) poleg ostalih namembnosti stavb določenih v šestem odstavku 50. člena OPN seveda dovoljene. Ker gre torej le za individualna odstopanja znotraj že dovoljene stanovanjske namembnosti, ki je že določena v veljavnem OPN.

Predlagana individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev torej ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.

2.6 - Utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj

2.6.1 - So predlagana individualna odstopanja skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine?

Interese in cilje prostorskega razvoja občine v glavnem določa strateški del OPN. Cilj predlaganih individualnih odstopanj je možnost doseganja večje izrabe, oziroma boljšega izkoristka razpoložljivega prostora za organizirano stanovanjsko gradnjo, kot omogočajo obstoječa določila OPN Žirovnica za to lokacijo. Skladnost predlaganih odstopanj z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine je razvidna iz nekaterih določil v strateškem delu OPN.

Prvi odstavek, 2. alineja 10. člena OPN:
»Urejanje naselij naj sloni na izhodiščih in ciljih trajnostnega razvoja, varčnega razpolaganja z naravnimi viri ter vzpostavljanju večfunkcionalnega in urejenega bivalnega okolja. To bo možno doseči z:
...
– doseganjem višjih gostot zazidanosti v stanovanjskih območjih,
...«

Peti odstavek 10. člena OPN:
»Omejiti je treba razpršeno gradnjo in sprejeti ukrepe in merila, ki bodo takšno obliko gradnje nadomestili z organizirano stanovanjsko gradnjo, ...«

11. člen OPN (pogoji za skladnejši razvoj v prostoru):
»Osnovni pogoj za skladnejši razvoj v prostoru je izoblikovanje in izvajanje strategije razvoja poselitve, ki bo omogočala na eni strani učinkovito in ekonomsko upravičeno omrežje naselij, humane pogoje za življenje v občinskem središču in ostalih naseljih, načrtno organizacijo in razvoj vseh dejavnosti v prostoru, na drugi strani pa racionalno koriščenje naravnih virov, izboljšanje in varovanje okolja, naravnih in ustvarjenih vrednot ter celostno ohranjanje kulturne dediščine.«

12. člen OPN (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti), prvi odstavek, 1. alineja:
»Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti bodo:
– območja obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselij (notranji razvoj) ter območja prenove in zgostitve že pozidanih območij v naseljih, še posebej vaških jeder, degradirana zemljišča,«

13. člen OPN (omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij), tretji odstavek:
»Težilo se bo k zapolnitvi obstoječih prostih površin znotraj območja naselja, k revitalizaciji in prenovi vaških jeder ter le izjemoma k širitvi naselij na kmetijske in gozdne površine. Zagotavljala se bo dnevna

oskrba, prostori za delovanje skupnosti, prostori za izvajanje gostinske dejavnosti in dejavnosti malega gospodarstva, ki niso moteče za okolje.«

29. člen OPN (razvoj naselij), prvi odstavek:
»Skladen in načrten razvoj naselij in njihovo urejanje bosta zagotovljena z:
– notranjim razvojem naselij,
– celovito prenovo naselij,
– širitvijo naselij.«

29. člen OPN (razvoj naselij), drugi odstavek:
»Notranji razvoj naselij bo dosežen z:
– usmerjanjem poselitve v ureditvena območja naselij,
– smotrno uporabo obstoječih stavbnih zemljišč.«

32. člen OPN (ohranjanje poselitve):
»Poselitev se bo ohranjala z aktivno prenovo obstoječega stavbnega fonda, s sanacijo degradiranih območij in z aktiviranjem nezadostno izkoriščenih stavbnih zemljišč.«

33. člen OPN (urbanistično oblikovanje naselij), drugi odstavek:
»Naselja na urbaniziranem podeželju so območja priseljevanja in koncentracije urbanih dejavnosti, hkrati pa še ohranjajo kmetijsko funkcijo. Usmeritve za urejanje so naslednje:
– prostorski razvoj naj bo uravnotežen med izgrajevanjem, zapolnjevanjem, sanacijo, prenovo in širjenjem na nove površine,
– v centralnih naseljih naj se še naprej koncentrirajo urbane funkcije, v preostalih naseljih pa predvsem osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti,
...
– vaška jedra naj se ohranjajo in funkcijsko dopolnjujejo z novimi centralnimi dejavnostmi.«

33. člen OPN (urbanistično oblikovanje naselij), tretji odstavek:
»Usmeritve za razvoj stanovanjske gradnje v naseljih na urbaniziranem podeželju so:
...
– usmerjanje stanovanjske gradnje na površine primerne za zgoščevanje, zapolnjevanje in zaokroževanje obstoječe grajene strukture,
...«

S predlaganimi individualnimi odstopanji se torej dosega skladnost s strateškimi cilji urejanja prostora, kar je hkrati tudi javni interes, saj bo po sprejetju individualnih odstopanj mogoče na obravnavani lokaciji posegati v prostor bolj v skladu s cilji urejanja prostora, ker bo omogočeno:
- varčnejše razpolaganje z naravnimi (prostorskimi) viri,
- bolj urejeno bivalno okolje,
- doseganje višjih gostot zazidanosti,
- slediti načelu, da so prednostna območja za razvoj poselitve območja obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselij (notranji razvoj) ter območja prenove in zgostitve že pozidanih območij v naseljih, še posebej vaških jeder,
- zapolniti obstoječe proste površine znotraj območja naselja in revitalizirati ter prenoviti vaško jedro z notranjim razvojem,
- notranji razvoj z usmerjanjem poselitve v ureditveno območje naselja in smotrno uporabo obstoječih stavbnih zemljišč.
- ohranjanje poselitve z aktiviranjem in zapolnjevanjem nezadostno izkoriščenih stavbnih zemljišč,
- slediti usmeritvam za razvoj stanovanjske gradnje v naseljih na urbaniziranem podeželju, kot je usmerjanje stanovanjske gradnje na površine primerne za zgoščevanje, zapolnjevanje in zaokroževanje obstoječe grajene strukture.

Glede na navedena določila strateškega dela OPN predlagana individualna odstopanja torej niso v nasprotju z javnim interesom in so skladna cilji prostorskega razvoja občine.

2.6.2 - Bodo možnosti pozidave sosednjih zemljišč po sprejetju individualnih odstopanj nezmanjšane?

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč določa veljavni OPN. Predlagana individualna odstopanja se nanašajo zgolj na določila, ki omejujejo izkoristek prostora za nove stanovanjske stavbe, ne pa tudi za

proizvodne stavbe (šesti odstavek 63. člena OPN). Izkoristek prostora (torej ZP, FZ, DOBP etažnost, zmogljivost ...) je z določili OPN že omejen, individualna odstopanja le omogočijo, da enake omejitve veljajo tudi za stanovanjske stavbe. Vsa druga določila OPN, ki bi lahko vplivala na možnost pozidave sosednjih zemljišč (odmiki, višina in oblikovanje stavb, osončenje ...) ostajajo v veljavi in jih predlagana odstopanja v ničemer ne spreminjajo.

Del območja lokacijske preveritve je že tudi del gradbene parcele stavbe št. 405 k.o. 2180 Žirovnica. Kot je razvidno iz grafičnega dela, ta prostor ni vključen v razpoložljiv prostor za bodočo(e) gradbeno(e) parcelo(e), saj se gradbene parcele ne morejo prekrivati med seboj. Individualna odstopanja po tej lokacijski preveritvi formalno sicer veljajo tudi na delu, ki je že gradbena parcela sosednjega objekta, vendar dokler to zemljišče ostaja gradbena parcela sosednje stavbe, pač niso relevantna.

Že po veljavnem OPN je mogoče na obravnavani lokaciji skladno z OPN graditi proizvodne stavbe s 300 m2 ZP, etažnosti (K)+P+1+M in jim potem v naslednjem postopku spremeniti namembnost v stanovanjsko brez omejitve števila stanovanj v posamezni stavbi. V vsakem primeru je seveda potrebno upoštevati vsa določila v OPN, vključno s tistimi, ki omejujejo gradnje tako, da možnost pozidave sosednjih zemljišč z nobenim posegom ni okrnjena. Ta lokacijska preveritev bo le omogočila, da se zgoraj opisana gradnja lahko izvede racionalno, v enem koraku. Vsi parametri posegov v obravnavanem območju morajo torej enako pred in po sprejetju individualnih odstopanj biti skladni s pogoji v OPN, kar zagotavlja, da možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne bodo nič drugačne, kot so sedaj.

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč po sprejetju individualnih odstopanj torej ne bodo zmanjšane glede na možnosti, ki jih določa veljavni OPN.

2.6.3 - So predlagana individualna odstopanja skladna z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta?

Gradbeni namen prostorskega akta je jasno izražen z zgoraj navedenimi določili v strateškem delu OPN, kjer so jasno opredeljene strateške razvojne ambicije Občine Žirovnica na področju stanovanjske gradnje. Območje lokacijske preveritve je specifična lokacija, ki bi jo bilo mogoče obravnavati tudi kot do neke mere degradirano območje in ki po prostorskih kriterijih v obstoječem stanju bistveno odstopa od tipičnih poselitvenih vzorcev centralnih območij (CU).

PIP o maksimalni zazidani površini, ki se nanaša na stanovanjske stavbe in PIP o maksimalnem številu stanovanj v eni stavbi, ki veljajo le za nove stanovanjske stavbe (ne pa tudi za obstoječe, ki se jim namembnost spreminja v stanovanjsko), v bistvu ni mogoče šteti kot edini pravi namen PIA, saj po drugi strani taisti PIA dovoljuje enak končni rezultat, ki bi bil dosežen v dveh korakih - torej najprej pridobitev GD in gradnja proizvodne stavbe z zazidano površino (300 m2), potem pa pridobitev GD za spremembo namembnosti proizvodne stavbe v stanovanjsko brez omejitve števila stanovanj (ker takrat ne gre več za novo stavbo).

S predlaganimi individualnimi odstopanji torej zgolj odpravljamo nekakšno anomalijo, ki brez jasnega smisla na specifični lokaciji omejuje potencial za zgoščanje in zapolnjevanje naselja.

Predlagana individualna odstopanja, da se na obravnavani lokaciji dovoli tudi malce večji izkoristek prostora, torej sledijo gradbenemu namenu prostorskega akta.

2.6.4 - Bodo po sprejetju individualnih odstopanj upoštevani drugi prostorski izvedbeni pogoji?

Lokacijska preveritev se nanaša zgolj na predlagana odstopanja od PIP, vsi ostali PIP za območje lokacijske preveritve pa ostajajo v veljavi tudi po sprejetju individualnih odstopanj. Po sprejetju predlaganih individualnih odstopanj bo mogoče zasnovati stanovanjsko gradnjo na obravnavani lokaciji tako, kot je že pred sprejetjem individualnih odstopanj mogoče z upoštevanjem PIP zasnovati proizvodne stavbe.

Prav tako individualna odstopanja po tej lokacijski preveritvi niso v nasprotju s PPIP za EUP MO 6 (122. člen OPN), ki se glasijo »*V smeri pogledov z juga na cerkev sv. Martina, niso dopustne novogradnje in nadzidave objektov*«. Območje lokacijske preveritve se nahaja severno - severovzhodno od cerkve sv. Martina. Pogleda na cerkev z južne smeri torej gradnje, ki so severno od cerkve nikakor ne morejo ovirati.

Poleg tega je na zemljišču cerkve, severno od nje tudi nekaj mogočne visokodebelne vegetacije, ki skupaj s cerkvijo ob pogledu z juga praktično v celoti zakriva obstoječe in bodoče gradnje na območju lokacijske preveritve, hkrati pa cerkvi taista vegetacija ustvarja zeleno ozadje.

Glede pogleda z juga proti cerkvi sv. Martina po sprejetju individualnih odstopanj in gradnji, torej stanje glede upoštevanja vseh ostalih PIP ne bo spremenjeno. Upoštevanje PIP pa bo v vsakem primeru preverjeno v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Po sprejetju individualnih odstopanj je mogoče zasnovati gradnjo skladno z vsemi drugimi prostorsko izvedbenimi pogoji OPN, ki ostajajo v veljavi.

2.6.5 - Drži, da predlagana individualna odstopanja ne spremenijo načrtovanega videza območja?

Obstoječi OPN določa pogoje, ki veljajo za vse bodoče posege, ki lahko vplivajo na videz obravnavanega območja. Tudi brez individualnih odstopanj po tej LP se na območju LP skladno z veljavnim OPN sme graditi stavbe s 300 m2 zazidane površine, le, če je njihova namembnost proizvodna, ne stanovanjska. Sme se tudi, skladno s 65. členom OPN, spremeniti namembnost poprej zgrajenim proizvodnim stavbam v stanovanjske z več kot tremi stanovanji v vsaki stavbi. Vsi ostali PIP, od katerih se s to LP ne odstopa, pa itak veljajo za vse namembnosti stavb tako pred, kot po sprejetju individualnih odstopanj. Določila glede višine, odmikov in podobna ostajajo v veljavi, vsekakor pri večjih stavbah ostaja v veljavi tudi določilo drugega odstavka 69. člena OPN, ki določa, da je v primeru večjih gradbenih mas potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase. Predlagana individualna odstopanja se nanašajo le na večjo zmogljivost stanovanjskih stavb (po številu stanovanj v vsaki) in večjo dovoljeno zazidano površino, ki pa se omeji na 300 m2, kar pa že pred to lokacijsko preveritvijo (in po njej) velja za proizvodne oz. industrijske objekte na obravnavani lokaciji s podrobno namensko rabo prostora CU.

Z vidika načrtovanega videza območja predlagana individualna odstopanja torej nimajo vpliva, omogočajo le doseganje cilja v enem racionalnem in transparentnem koraku.

Individualna odstopanja so torej skladna z načrtovanim videzom območja in ne bodo povzročila motečega vpliva na načrtovano podobo naselja ali krajine.

2.6.6 - Drži, da predlagana individualna odstopanja ne poslabšajo bivalnih in delovnih razmer na območju?

Analogno obrazložitvi v prejšnjem odstavku bivalne in delovne razmere na območju zagotavljajo PIP v veljavnem OPN, predlagana individualna odstopanja pa so zasnovana tako, da nimajo vpliva na določila OPN, ki so bistvena za bivalne in delovne razmere na območju. Individualna odstopanja bodo le omogočila gradnjo nekaj konkretnemu prostoru primernih večstanovanjskih stavb, ki bodo nadomestile obstoječe stavbe delavniško proizvodnega oziroma skladiščnega značaja, brez da bi bilo to potrebno doseči v dveh zaporednih postopkih (najprej proizvodni objekti, potem pa sprememba namembnosti v stanovanjske).

Z individualnimi odstopanji se tudi ne spreminja podrobna namenska raba prostora - za območje ostaja v veljavi PNRP CU, torej tudi vsa določila OPN glede gradnje v tovrstnih območjih. Določila glede namembnosti stavb in njihovimi vplivi na bivalne in delovne razmere na območju niso predmet individualnih odstopanj po tej lokacijski preveritvi. Predlagana individualna odstopanja se nanašajo le na večjo zmogljivost stanovanjskih stavb (po številu stanovanj v vsaki) in večjo dovoljeno zazidano površino, ki pa se omeji na 300 m2, kar že velja za nestanovanjske (proizvodne/industrijske) objekte na obravnavani lokaciji s podrobno namensko rabo prostora CU.

Z vidika bivalnih in delovnih razmer na območju (vplivov na okolico) predlagana individualna odstopanja nimajo vpliva.

Predlagana individualna odstopanja torej ne poslabšujejo bivalnih in delovnih razmer na območju.

2.6.7 - Drži, da gradnja po predlaganih individualnih odstopanjih ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine?

Podobo naselja oziroma krajine določajo PIP veljavnega OPN. Podobno, kot velja v obrazložitvah zgoraj, tudi z vidika podobe naselja oziroma krajine velja, da je mogoče do enakega rezultata kot z individualnimi odstopanji po tej LP priti z »dvodelnim postopkom«, da se torej najprej zgradi proizvodne objekte s 300 m2 ZP ustrezne etažnosti, potem pa se jim skladno s 65. členom OPN spremeni namembnost v stanovanjsko brez omejitve števila stanovanj v posamezni stavbi. Čeprav bi šlo v takem primeru za netransparentnost in neracionalnost, je v bistvu skladno z veljavnim OPN.

Glede motečega vpliva na podobo naselja bi bilo bolj mogoče govoriti v primeru, če bi gradili v »enojnem postopku« in brez upoštevanja individualnih odstopanj po tej LP. Na ta način bi namreč na obravnavanem območju lahko gradili le stanovanjske stavbe s 180 m2 ZP in največ tremi stanovanji v posamezni stavbi, kar je skladno z obstoječim OPN, hkrati pa pravzaprav v neskladju z obstoječim kontekstom na obravnavani lokaciji. V neposredni bližini obravnavanega prostora so namreč na obeh straneh (zahodno in jugovzhodno od območja LP, a znotraj območja z namensko rabo CU) obstoječi in seveda zakonito zgrajeni stanovanjski objekti, ki presegajo navedene omejitve v veljavnih PIP.

Če bi se torej na območju LP gradile stanovanjske stavbe z le 180 m2 ZP in največ tremi stanovanji v posamezni stavbi, bi prav to lahko imelo moteč vpliv na podobo naselja, saj bi bile nove stavbe v neskladju s svojim neposrednim kontekstom znotraj najožje prostorske enote urbanistične regulacije (območja PNRP CU znotraj EUP MO 6).

Predlagana individualna odstopanja torej ne ustvarjajo možnosti, da bi prišlo do motečega vpliva na podobo naselja, temveč, ravno obratno, omogočijo izboljšanje obstoječe urbanistične regulacije glede podobe naselja ali krajine, saj odprejo možnost za ustreznejšo zapolnitev vrzeli v grajeni strukturi središča Most, kot to omogočajo veljavna določila OPN. Določila glede višine, odmikov in vsi ostali PIP tudi po sprejetju LP ostajajo v veljavi, pomembno je tudi, da ostaja v veljavi drugi odstavek 69. člena OPN, ki določa, da je v primerih velikih gradbenih mas potrebno stavbo členiti na več manjših. predlagana individualna odstopanja se nanašajo le na večjo zmogljivost stanovanjskih stavb (po številu stanovanj v vsaki) in večjo dovoljeno zazidano površino, ki pa se omeji na 300 m2, torej izenači z omejitvijo za proizvodne stavbe. Z vidika podobe naselja ali krajine imajo predlagana individualna odstopanja, ob upoštevanju ostalih določil OPN, torej pozitiven vpliv.

Poseg je torej skladen z načrtovanim videzom območja in ne bo povzročil motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

2.6.8 - Drži, da so predvidena individualna odstopanja skladna s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja **v območjih** naslednjih pravnih režimov:

- v vplivnem območju spomenika Cerkev sv. Martina (ZVKDS režim:vplivno območje)
- delno v območju Arheološkega območja ob cerkvi Sv. Martina (ZVKDS režim: arheološko območje)
- v erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov (DRSV: erozijsko območje)
- v območju državnega prostorskega akta v pripravi: Državni prostorski načrt za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge (režim: državni prostorski izvedbeni akt v pripravi)
- v varovalnem pasu glavne železniške proge št. 20 Ljubljana–Jesenice–državna meja (varovalni pas železnice)
- delno v območju javne elektroenergetske infrastrukture (varovalni pas podzemnega NN kabelskega voda)
- delno v območju javnega lokalnega cevovoda za pitno vodo (varovalni pas vodooskrbne cevi)
- delno v območju javnega komunikacijskega omrežja United Fiber d.o.o. (varovalni pas podzemnega komunikacijskega voda)
- delno v območju javnega komunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d. (varovalni pas podzemnega komunikacijskega voda)
- v območju obveznega priključevanja na javno občinsko cesto
- v območju obveznega priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje
- v območju javne službe ravnanja z odpadki

Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja **izven območij** naslednjih pravnih režimov:

- izven varovalnih pasov občinskih in državnih cest,
- izven območij varstva narave,
- izven vodnih zemljišč, vodovarstvenih in poplavnih območij,
- izven kmetijskih in gozdnih zemljišč
- izven območij sprejetih državnih prostorskih aktov.

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebno pridobiti mnenja naslednjih organov:
- Občina Žirovnica (skladnost s prostorskim aktom in režimom obveznega priključevanj na javno cesto),
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS OE Kranj - skladnost z varovalnimi režimi kulturne dediščine - vplivno območje dediščine, arheološko območje),
- Direkcija RS za vode (DRSV Kranj - skladnost z režimom običajnih erozijskih zaščitnih ukrepov),
- SŽ - Infrastruktura, d.o.o. (skladnost z režimom varovalnega pasu železniške proge)
- ELEKTRO GORENJSKA, d.d. (skladnost z režimom varovalnega pasu javne elektro infrastrukture in priključevanja nanjo)
- JEKO, d.o.o. (skladnost z režimom varovalnega pasu javnega vodovodnega omrežja, obveznega priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje in obvezne vključitve v javno službo ravnanja z odpadki)
- United Fiber d.o.o. (skladnost z varovalnim pasom podzemnega komunikacijskega voda),
- Telekom Slovenije d.d. (skladnost z varovalnim pasom podzemnega komunikacijskega voda),

Predlagana individualna odstopanja se nanašajo zgolj na večjo zmogljivost stanovanjskih stavb (po številu stanovanj v vsaki) in večjo dovoljeno zazidano površino stanovanjskih stavb, kar nima bistvenega vpliva na skladnost z nobenim od varovalnih režimov na obravnavani lokaciji.

Z vidika varstva kulturne dediščine (režim vplivno območje in v delu režim arheološko območje) predlagana individualna odstopanja v ničemer ne spreminjajo obstoječega stanja. Že pred sprejetjem je na obravnavani lokaciji znotraj obeh varovalnih režimov po veljavnem OPN graditi proizvodne stavbe s 300 m2 zazidane površine in jim potem, v naslednjem postopku, spremeniti namembnost v stanovanjske stavbe brez omejitve števila stanovanj v posamezni stavbi. V vsakem primeru je potrebno pridobiti pogoje pristojnega mnenjedajalca, poseg uskladiti z veljavnim varstvenim režimom in pridobiti pozitivno mnenje. S sprejetjem individualnih odstopanj se torej z vidika varstva kulturne dediščine vsebinsko ne spremeni nič, kvečjemu, da bo postopek uskladitve z veljavnimi varstvenimi režimi le eden namesto dveh, celoten proces pa enostavnejši in preglednejši.

Vsak bodoči poseg v obravnavanem območju se v vsakem primeru usklajuje s pristojnimi mnenjedajalci, s tem pa je zagotovljena tudi skladnost poseganja s pravnimi režimi z vseh področij.

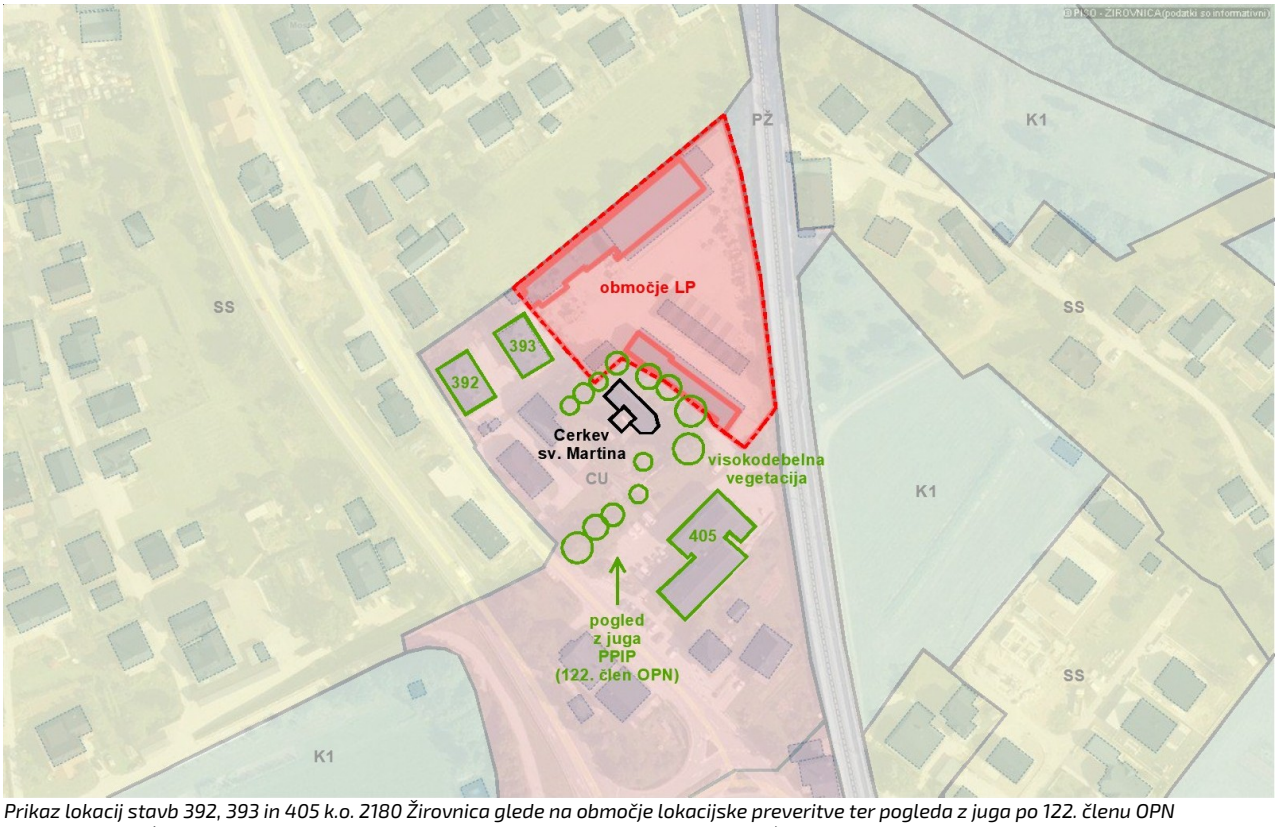
Predvidena individualna odstopanja na obravnavani specifični lokaciji le omilijo dve ključni omejitvi za gradnjo novih stanovanjskih objektov in v ničemer ne zmanjšujejo možnosti za doseganje skladnosti z veljavnimi pravnimi režimi. Skladnost z vsemi režimi bo potrebno in tudi mogoče doseči v fazi priprave DGD dokumentacije z upoštevanjem pogojev pristojnih mnenjedajalcev.

2.7 - Utemeljitev objektivnih okoliščin po drugem odstavek 136. člena ZUreP-3C

2.7.1 - Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.

Namera investitorja je izvedba razvojnega prostorskega projekta oziroma preobrazba obravnavane lokacije z odstranitvijo obstoječih objektov in novo pozidavo, ki bo zagotovila optimalno količino novih stanovanjskih kapacitet, hkrati pa, za razliko od obstoječega stanja, tvorila kakovostno podobo središča naselja. Predvidena je pozidava z nekaj novimi večstanovanjskimi stavbami, ki bo primerna specifikam obravnavanega prostora, bo omogočala primeren izkoristek prostora, bo skladna s strateškimi določili OPN, javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Obravnavana lokacija je del središča naselja Moste, njena specifika pa je v tem, da na obeh straneh (JV in JZ) meji na lokaciji z obstoječimi objekti, ki presegajo omejitve v 63. in/ali 65. ter 74. členu OPN, nameravana gradnja novih stanovanjskih stavb pa bi (brez individualnih odstopanj) te omejitve seveda morala upoštevati. Posledica bi torej bila, da bi predvidena nova pozidava v prostoru po kriterijih zmogljivosti in zazidane površine bistveno odstopala od obstoječe pozidave v neposredni bližini in znotraj gruče obstoječih in novih stavb, ki bodo, razen na njeni južni strani (zaščiten pogled po 122. členu OPN) obkrožale cerkev sv. Martina.



Prikaz lokacij stavb 392, 393 in 405 k.o. 2180 Žirovnica glede na območje lokacijske preveritve ter pogleda z juga po 122. členu OPN merilo 1 : 2.500 (vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=zirovnica)

Poleg doseganja primernega izkoristka prostora za nove stanovanjske kapacitete je torej ambicija investitorja tudi vzpostavitev nove prostorske kvalitete, da bi torej nova pozidava na obravnavani lokaciji izhajala iz konteksta obstoječe grajene strukture in skupaj z njo tvorila novo središče naselja Moste. Osnovna zamisel je, na območje LP umestiti nekaj novih stanovanjskih stavb ki bodo po kriterijih zmogljivosti in zazidane površine malo presegale dve sosednji stavbi na JZ (392, 393) hkrati pa ne dosegale obstoječe stavbe na JV strani (405). Na ta način se v prostoru zagotovi upoštevanje konteksta, hkrati pa vzpostavi svojevrstna urejena gradacija v gruči stavb, ki v prostor vnaša novo kvaliteto.

Nenazadnje gre tudi za možnost upoštevanja 75. člena OPN, ki se nanaša na pogoje za ohranjanje ali spreminjanje obstoječih morfoloških struktur in v prvem odstavku pravi: »***Pri urbanističnem in***

arhitektonskem oblikovanju posegov v prostor je treba upoštevati morfološke značilnosti posameznih območij. Posegi v prostor morajo vzdrževati vzpostavljeno oblikovno enovitost v posamezni enoti urejanja prostora in se prilagajati okoliškim objektom in ureditvam«. V drugem odstavku isti člen še določa »***Gradnje in ureditve se morajo prilagajati morfološkim značilnostim naselja ali dela naselja, predvsem glede:***
– parcelacije in lege objekta na parceli,
– gradbene črte in odmika od sosednjih objektov,
*– **gradbene mase**,*
– višine objektov,
– naklona streh in smeri slemena,
– orientacije objektov.«

Za realnejšo predstavo o zmogljivosti obravnavane lokacije smo pripravili tudi teoretični izračun doseganja predpisanega faktorja zazidanosti in predpisanega deleža odprtih bivalnih površin.

PREIZKUS ZMOGLJIVOSTI LOKACIJE - glede na razpoložljiv prostor	
površina na voljo za gradbeno parcelo (prikazano v grafičnem delu)	**4.483,0 m2**
v OPN Žirovnica predpisan maksimalni faktor zazidanosti - FZ (66. člen - območje CU)	0,45
v OPN Žirovnica predpisan minimalni delež odprtih bivalnih površin - DOBP (67. člen - območje CU)	30 %
Največja teoretično možna zazidana površina (ZP) (ob upoštevanju največjega dovoljenega faktorja zazidanosti)	2.017,4 m2
Najmanjša teoretično možna površina odprtih bivalnih površin (OBP) (ob upoštevanju minimalnega deleža odprtih bivalnih površin)	1.344,9 m2
Teoretični ostanek za dovoze, parkirna mesta, tehnične površine (...) pri maksimalni izrabi prostora	1.120,8 m2

PREIZKUS ZMOGLJIVOSTI LOKACIJE - glede na največjo dovoljeno stavbo		
največja mogoča stavba ob upoštevanju določil OPN Žirovnica in individualnih odstopanj po tej LP ima etažnost (K)+P+1+M in zazidano površino	300 m2	FZ 0,23
ocena maksimalnih prostorskih potreb za dovoz in parkirišče na terenu za največjo dovoljeno stavbo	600 m2	
najmanjša dovoljena površina OBP, ki mora biti zagotovljena za največjo dovoljeno stavbo	386 m2	DOBP 30 %
Najmanjša možna površina gradbene parcele za vsako največjo dovoljeno stavbo	**1.286 m2**	

Izračun torej pokaže, da je na obravnavano lokacijo ob upoštevanju omejitev OPN glede FZ in DOBP realno mogoče umestiti največ tri »največje dovoljene stavbe«, če pa so stavbe manjše, pa seveda sorazmerno večje število. Očitno je, da ob umestitvi ustrezne količine parkirnih in manipulacijskih površin FZ tudi, če je ZP stavb maksimalna (300 m2), ostane daleč pod dovoljenim teoretičnim maksimumom.

Seveda se postavlja tudi vprašanje ali je, z vidika podobe naselja, relevantno ali gre za novo zgrajeno ali adaptirano in v stanovanjsko namembnost spremenjeno stavbo. Dober primer se nahaja prav v neposredni bližini območja lokacijske preveritve. Stavba številka 405 k.o. 2180 Žirovnica leži v istem območju PNRP CU znotraj EUP MO 6, kot celotno območje lokacijske preveritve pa je bila v nedavnem postopku pridobitve GD povsem v skladu z OPN spremenjena v stanovanjsko stavbo in vanjo (ker ne gre za novo zgrajeno stavbo) umeščena stanovanja brez omejitve njihovega števila (kolikor jih gre pač vanjo in je za njih mogoče zagotoviti PM). Na tak način je bila (pod pogoji sedmega odstavka 63. člena OPN - da ima stavba GD in da se njeni zunanji gabariti ne povečajo) ustvarjena stanovanjska stavba z neomejenim številom stanovanj in zazidano površino 664 m^2, torej več kot trikratnik omejitve, ki velja za novo zgrajene stanovanjske stavbe.

Podobno glede števila stanovanj velja tudi za še dve stavbi (številka 392 in 393 k.o. 2180m Žirovnica) v neposredni bližini območja lokacijske preveritve, ki se prav tako nahajata znotraj istega območja PNRP CU

v EUP MO 6. Obe imata v obstoječem stanju več kot tri stanovanja, za morebitno povečavo števila stanovanj v primeru rekonstrukcije ali adaptacije pa spet ni nobene omejitve, le da se gabariti stavbe ne povečajo.



Stavba številka 405 k.o. 2180 Žirovnica - leto izgradnje 1978 - v primeru rekonstrukcije, adaptacije ali spremembe namembnosti brez omejitve števila stanovanj v stavbi in brez omejitve zazidane površine, če se le obstoječa (644 m2) s posegom ne poveča.



Stavba številka 392 k.o. 2180 Žirovnica
leto izgradnje 1940



Stavba številka 393 k.o. 2180 Žirovnica
leto izgradnje 1918

Gre torej za tri obstoječe, legalno zgrajene stanovanjske stavbe, ki v grajeni strukturi naselja že tvorijo zametek gruče malce večjih stanovanjskih stavb okrog dominantne Cerkve sv. Martina, predvidena gradnja po individualnih odstopanjih bo le smiselno zapolnila in zaokrožila obstoječo grajeno strukturo, hkrati pa omogočila varčnejše razpolaganje s prostorom, primerno gostoto zazidanosti in smiseln notranji razvoj naselja.

Z vidika podobe naselja (načrtovanega videza območja) so različne omejitve velikosti za različne namembnosti stavb in da hkrati za eno namembnost (stanovanjsko) omejitev velja za celotno območje OPN, za druge pa so omejitve po posameznih območjih podrobnih namenskih rab različne, vprašljiv pristop k regulaciji prostora naselja. Navedeno v bistvu (vsaj delno) razkraja doseganje ciljev prostorskega razvoja občine, da bi se območja posameznih podrobnih namenskih rab jasno razlikovala

tudi po podobi naselja (načrtovanemu videzu območja). Precej bolj smiselno bi bilo, da bi bila, vsaj za bolj izpostavljena centralna območja naselij, pravila določena tako, da bi se z novimi gradnjami podoba tega območja postopoma konsolidirala in ustvarjala jasnejšo percepcijsko distinkcijo do okoliške (ne osrednje) grajene strukture naselja.

Vsekakor se torej postavlja vprašanje, ali je za obravnavano lokacijo, ki kot del območja MO 6 s PNRP CU, predstavlja del osrednjega dela naselja Moste, primerno, da je velikost novih stanovanjskih stavb omejena na 180 m^2 (torej enako kot vse nove stanovanjske stavbe v vseh območjih PNRP, z izjemo SK, v celotni občini Žirovnica), hkrati pa so na območjih PNRP CU, torej tudi na območju lokacijske preveritve, dovoljene industrijske stavbe z zazidano površino omejeno na največ 300 m^2. S stališča podobe naselja (načrtovanega videza območja) je velikost stavb daleč pomembnejši parameter, kot pa njihova namembnost, hkrati pa bi bilo tudi primerno, da osrednji deli vaških naselij (vsaj tisti, ki niso značilna naselbinska dediščina) tudi po merilu stavb jasno razlikujejo od drugih delov naselja. Omejitev 180 m^2 ZP za stanovanjske stavbe se zdi (glede na značilno obstoječo grajeno strukturo) povsem smiselna za večino območja Občine Žirovnica, za območja PNRP CU pa bi bilo primerneje dopustiti primerno večje vse stavbe, ne zgolj »*proizvodne*«.

Na območju občine, tudi v območjih s PNRP CU, je kar nekaj stavb znotraj območij »*kjer se lahko gradijo stanovanjske stavbe*«, v katere pa bi bilo torej mogoče v primeru spremembe namembnosti (povsem v skladu z OPN) natlačiti precej več stanovanj kot tri. Prikazujemo dva takšna primera.



Stavba št.: 251 k.o. 2181 Zabreznica, ZP 273 m^2 ,
leto izgradnje 1960



Stavba št.: 250 k.o. 2181 Zabreznica, ZP 676 m^2 ,
leto izgradnje 1960

Cilj investitorja bi bilo sicer mogoče doseči tudi brez lokacijske preveritve in individualnih odstopanj po že prej opisanem dvodelnem postopku, da se torej v prvem koraku pridobi gradbeno dovoljenje za nekaj proizvodnih stavb s 300 m2 ZP, jih zgradi, potem pa se pridobi še gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti proizvodnih stavb v stanovanjske in skladno s 65. členom OPN vanje umestiti neomejeno število stanovanj - seveda ob upoštevanju vseh PIP, ki veljajo za obravnavano lokacijo (ZP, FZ, DOBP, etažnost, zmogljivost, število PM ...). Takšen pristop pa bi bil tako iz operativnega, kot časovnega in finančnega vidika skrajno neracionalen in bi predstavljal **nesorazmerne stroške na strani investitorja**.

Če investitor ne zasnuje projekta po zgoraj navedenem dvodelnem principu in gradi po obstoječih PIP, ki veljajo za lokacijo (največ 180 m2 ZP v 63. členu in največ 3 stanovanja v 65. in 74. členu OPN), gre z vidika doseganja kontekstu grajenega tkiva naselja primernega izkoristka prostora za **nesorazmerne oportunitetne investicijske stroške na strani investitorja**.

Vztrajanje pri rešitvah in pogojih, ki jih je določil prostorski akt v času svojega sprejema, bi torej v tem primeru privedlo do težav pri izvedljivosti investicijskih namer, saj zadoščanje podanim pogojem v vsakem primeru pomeni **nesorazmerne stroške na strani investitorja**.

Za konkretno lokacijo nesmiselne omejitve sedanjih PIP torej predstavljajo **bistveno omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo na katero investitor ne more vplivati** in **onemogoča izvedbo smiselne investicije**.

S to LP se v konkretnem primeru dosega večja prožnost prostorskega načrtovanja in zadosti legitimnim individualnim potrebam v prostoru, ki le v manjši meri odstopajo od določil izvedbenega dela prostorskega akta, hkrati pa se ustrezno prostorsko preverijo, da bodo lahko predstavljale podlago za nadaljnje projektiranje. Predlagana individualna odstopanja od prostorskega akta omogočajo realizacijo

investitorjeve namere, ki je skladna in prilagojena aktu, hkrati pa so predlagana odstopanja še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo, obenem pa predstavljajo tudi korektiv prostorske regulacije.

2.7.2 - Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

/

2.7.3 - Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

/

2.8 - Utemeljitev potrebe za individualna odstopanja po tretjem odstavku 136. člena ZUreP-3C

2.8.1 - Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo 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?

/

2.8.2 - Gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta, ki ga nadomešča?

/

2.8.3 - Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov?

/

2.8.4 - Investicijska namera predvideva poseg v prostor, ki se izvede kot vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi, ki urejajo vzdrževalna dela v javno korist in ne gre za poseg z vplivi na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja

/

3 PODATKI IZ GRAFIČNEGA DELA ELP

3.1 - Izvorno območje

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
41	1011	MO6	SS	96063
45	1021	MO6	CU	20056
383	2010	MO6	K1	14029

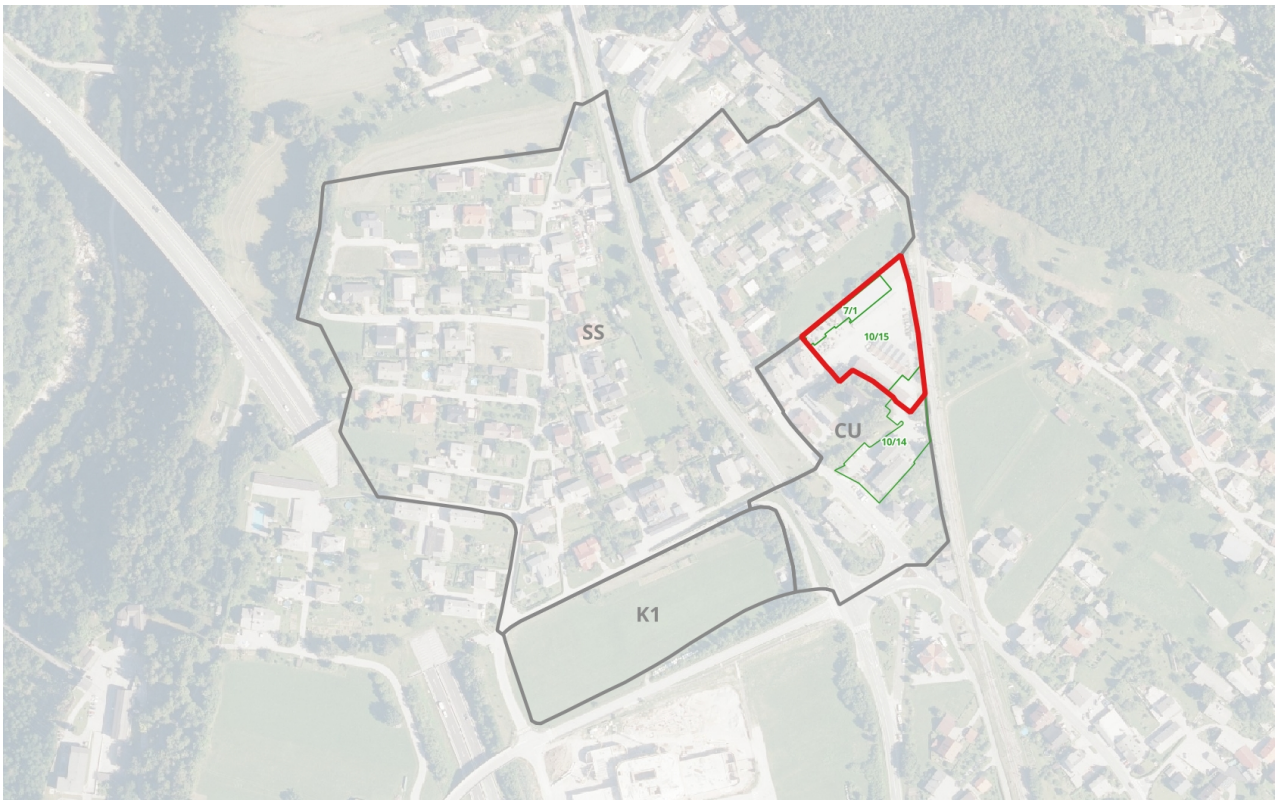
3.2 - Območje LP

IDO	NAMEN	TIP	POV
1	2	0	4942,18

3.3 - Zemljiško katastrski prikaz

FEATUREID	EID_PARCEL	KO_ID	ST_PARCELE	POVRSINA	DOLOCITEV_	UPRAVNI_ST	E_CEN	N_CEN	DATUM_SYS	BONITETA	RPE_OBCINE	SKUPNI_DEL
PARCELE_OB.100100000299693843	100100000299693843	2180	7/1	755	0	1	433375,49	141171,44	11.01.24		192	2
PARCELE_OB.100101000002757199	100101000002757199	2180	10/14	2626	1	2	433388,51	141064,8	23.04.26		192	2
PARCELE_OB.100101000002757181	100101000002757181	2180	10/15	3737	1	1	433376,27	141138,43	23.04.26		192	2

3.4 - Risba



*Območje lokacijske preveritve je označeno z rdečo črto. Slika prikazuje stanje **po parcelaciji**.*