OBČINA ŽIROVNICA
Breznica 3, 4274 Žirovnica

Številka: 3503-0004/2025 - 4
Datum: 9. 2. 2026

STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO MO 6 -CU

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od določil prostorsko izvedbenih pogojev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 41/19 - uradno prečiščeno besedilo, 68/19, 128/22, 61/23, 87/24) (krajše: OPN) v enoti urejanja prostora (EUP) MO 6 Žirovnica, za doseganje gradbenega namena skladno z drugim odstavkom 136. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25) (krajše: ZUreP-3).

Lokacijska preveritev se nahaja na osrednjem območju naselja Moste v Občini Žirovnica (zemljišča parc. št. 7/1, 7/9 in 7/12, vse k.o. 2180 – Žirovnica). Predmetne parcele v celoti ležijo znotraj območja s podrobno namensko rabo CU. Zemljišča so bila v preteklosti del kompleksa podjetja Elektro Gorenjska, d.d. Pobudnik lokacijske preveritve želi na obravnavani lokaciji zgraditi nekaj novih večstanovanjskih stavb.

136. člen ZUreP-3 opredeljuje individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev:
»(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ali OPPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.
(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:
- 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo prostorskega izvedbenega akta niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:
- 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;
- gre za nadomestno gradnjo;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov;
- gre za 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.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.«

Izdelovalec LP v elaboratu št. 363-ELP z datumom junij 2025 utemeljuje, da obravnavano območje LP za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih aktov izpolnjuje naslednje pogoje:
- gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine (del 1. alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3).

Izdelovalec LP utemeljuje predvideno namero investitorja za gradnjo nekaj večstanovanjskih objektov tudi z obstoječimi večstanovanjskimi objekti v isti enoti urejanja prostora, ki presegajo določila OPN glede zazidane površine in števila stanovanj v posameznem objektu. Tovrstna namembnost in zazidanost je po določilih OPN dopustna za objekte, ki so izvedeni skladno z gradbenim dovoljenjem, če se v primeru rekonstrukcije ali spremembe namembnosti obstoječega objekta njegovi zunanji gabariti ne spreminjajo.
Investitor bi tako lahko dosegel nenazadnje isto namero za gradnjo večstanovanjskih objektov, vendar bi za dosego istega cilja potreboval bistveno več časa in bi bili potrebni nesorazmerno višji stroški investicije. Nova pozidava v prostoru glede na obstoječo pozidavo v neposredni bližini ne bo odstopala od obstoječe pozidave v bližini.

Predlagane so sledeče spremembe:
1. Izdelovalec LP v povezavi s 63. členom OPN Žirovnica predlaga, da se dovoli individualno odstopanje, da zazidana površina stanovanjskih stavb lahko presega 180 m2, vendar pa ne sme biti večja od 300 m2.
2. V povezavi s 65. členom OPN Žirovnica izdelovalec LP predlaga, da se dovoli individualno odstopanje, da so lahko v novo zgrajenih stanovanjskih stavbah na območju LP lahko več kot tri stanovanja« in v povezavi s 75. členom OPN Žirovnica na območju CU se dovoli večstanovanjske stavbe.

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.

Usmeritev občinskega urbanista:
Predmetno območje na severozahodu meji na območje namenske rabe SS, kjer so zgrajene pretežno enostanovanjske stavbe, neposredno ob območju LP je še prosta nezazidana stavbna površina z namensko rabo SS (stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi).
Obrazložitev izdelovalca LP, da se sledi 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 je potrebno pristopiti z upoštevanjem dejstva, da območje LP v južnem delu meji na kulturni spomenik cerkve sv. Martina, na delu parcele 7/12, k.o. Žirovnica pa se nahaja tudi arheološko območje ob cerkvi sv. Martina. Vezano na območja varovanih kulturnih spomenikov in najdišč je potrebno k ureditvi območja LP pristopiti z upoštevanjem Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v Občini Žirovnici (Uradni list RS, št. 61/06). Predvidena gradnja mora upoštevati varovana območja in z gabariti ter ureditvami ne sme negativno vplivati na obstoječo prostorsko dominanto – cerkev Sv. Martina.

GRADNJA POD VELJAVNIMI POGOJI ZAHTEVA NESORAZMERNE STROŠKE INVESTITORJA ALI OBČINE

V povezavi z delom 1. alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3 izdelovalec LP navaja: »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.

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.**

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**.«

1. Ali individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine?

Pripravljavec LP opredeljuje, da je cilj predlaganih individualnih odstopanj 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 kot je doseganje višjih gostot zazidanosti v stanovanjskih območjih, 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, težnjo k zapolnitvi obstoječih prostih površin znotraj območja naselja, k revitalizaciji in prenovi vaških jeder, smotrni uporabi in zadostni izkoriščenosti obstoječih stavbnih zemljišč ter usmerjanju stanovanjske gradnje na površine primerne za zgoščevanje, zapolnjevanje in zaokroževanje obstoječe grajene strukture.

Pojasnilo občinskega urbanista:

Vezano na prvo alinejo četrtega odstavka 136. člena je v elaboratu LP utemeljeno odstopanje glede zgoščevanja in zapolnitve zazidljivih stavbnih zemljišč.

Kljub navedenim utemeljitvam bo potrebno ob načrtovanju ureditve na območju lokacijske preveritve slediti tudi kriteriju druge alineje četrtega odstavka 136. člena, da namerava gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer, niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja.

Načrtovanje gradnje, ki sledi 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 naj upošteva tudi varstvena območja. območje Lokacijske preveritve v južnem delu meji na kulturni spomenik cerkve sv. Martina, del območja lokacijske preveritve (del parcele 7/12, k.o. Žirovnica) pa se nahaja tudi na arheološkem območju ob cerkvi sv. Martina. Vezano na območja varovanih kulturnih spomenikov in najdišč je potrebno k ureditvi območja LP pristopiti z upoštevanjem Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena v Občini Žirovnici (Uradni list RS, št. 61/06). Predvidena gradnja mora upoštevati varovana območja in z gabariti ter ureditvami ne sme negativno vplivati na obstoječo prostorsko dominanto – cerkev Sv. Martina.

2. Ali individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč?

V povezavi s 3. alinejo 4. odstavka 136. člena ZUreP-3 pripravljavec LP navaja: »Predlagana individualna odstopanja se nanašajo zgolj na določila, ki omejujejo izkoristek prostora za nove stanovanjske stavbe, ne pa tudi za proizvodne stavbe. 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. 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.
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.«

Ugotovitve občinskega urbanista:
Predmetno območje na severozahodu namreč meji na območje namenske rabe SS, kjer so zgrajene pretežno enostanovanjske stavbe. Neposredno ob območju LP so še proste nezazidane stavbne površine z namensko rabo SS (stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi). Ob meji z rabo SS naj se upošteva, da načrtovani objekti s svojimi tlorisnimi in višinskimi gabariti ne poslabšajo pogojev gradnje na sosednjih zemljiščih.

3. Ali individualno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti?

Pripravljavec LP utemeljuje, da se lokacijska preveritev nanaša zgolj na predlagana odstopanja od PIP, vsi ostali PIP za območje lokacijske preveritve pa ostajajo v veljavi tudi po sprejetju individualnih odstopanj. 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.

Ugotovitve občinskega urbanista:
Opredelitev glede vpliv na kulturno dediščino je v elaboratu utemeljena. Ob pripravi bo potrebno upoštevati tudi državne prostorske akte v pripravi, ki obsegajo tudi parcele v območju lokacijske preveritve.

4. Splošno

Pred končno oddajo je potrebno ustrezno poimenovati datoteke tekstualnega dela in spremljajočega gradiva in sicer je pravo poimenovanje »sklep«, poročilo sodelovanja z javnostjo »por_sod_jav« in povzetek za javnost »pov_jav«. Upoštevati je potrebno Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. prav tako je potrebno ustrezno pripraviti spremljajoče gradivo – vektorski podatki in sicer: vektorski podatek z nazivom »nam_lp_tip« je potrebno opremiti z atributnim podatkom »namen« in mu določiti namen LP po šifrantu namenov lokacijske preveritve.

Veljavnost sklepa o lokacijski preveritvi je potrebno uskladiti z določbami ZUreP-3, ki za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev velja pet let.

Pred končno oddajo ustrezno pripraviti tudi spremljajoče gradivo – vektorski podatki in sicer: vektorski podatek z nazivom »nam_lp_tip« je potrebno opremiti z atributnim podatkom »namen« in mu določiti namen LP po šifrantu namenov lokacijske preveritve.

V elaboratu pravilno navesti nosilce urejanja prostora, ki so pristojni za podajo mnenja za posamezno področje in sicer od strani 10 do 19 in stran 27 (npr. ZVKDS ni pristojen v postopku LP, mnenje je potrebno nasloviti na Ministrstvo za kulturo, enako velja za SŽ – mnenje izda tudi MZI, ker območje LP posega v območje DPN v pripravi) Navesti tudi Telekom Slovenije, d.d., in United fiber, d.o.o.
V elaboratu opredeliti katere mnenjedajalec mora občina pozvati k predložitvi mnenja in sicer: Ministrstvo za infrastrukturo – v območju LP poteka DPN v pripravi, SŽ Infrastruktura, d.o.o. za obstoječo železniško povezavo, Ministrstvo za kulturo, Elektro Gorenjska, d.d., United Fiber, d.o.o., Telekom, d.d., JEKO, d.o.o., DRSV, Občina Žirovnica,

Skladno z določili 138. člena ZUreP-3 je občinski urbanist preveril:

1. ali izdelovalec elaborata lokacijske preveritve izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.
2. ali so vsebine, ki jih določa ZUreP-3, v elaboratu ustrezno opredeljene.

SKLEP:

1. Izdelovalec elaborata lokacijske preveritve Igor Šubic, univ.dipl.inž.arh. je kot pooblaščen arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec vpisan v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije pod št. PA PPN ZAPS 1125.
2. **Elaborat lokacijske preveritve <u>JE pod pogoji, navedenimi pod točko 4. USTREZNO PRIPRAVLJEN</u> za nadaljnjo obravnavo.**

Obrazložitev

Kriteriji za individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev	**Izkazano/utemeljeno**
Predlagana odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora	
	DA
Predlagana odstopanja od PIP niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	
	DA
S predlaganimi individualnimi odstopanji od PIP lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine	
	DA
Predlagana individualna odstopanja ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč	
Odnos investicijske namere do še nezazidanih stavbnih zemljišč severno od območja LP je utemeljen s tem, da se bodo zagotavljali vsi pogoji glede faktorjev, ki so določeni v območju CU. Razporeditev objektov, tlorisni in višinski gabariti predvidenih objektov naj bodo načrtovani ob meji z namensko rabo SS tako, da upoštevajo nadaljnjo pozidavo tega območja.	DA
Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	
Presojo vpliva o obsegu in značaju vpliva bo v nadaljevanju postopka LP podalo pristojno ministrstvo za področje kulturne dediščine. Območje LP se nahaja v območju Državnega prostorskega načrta za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge (prostorski akt v pripravi). Občina mora v postopku LP, v skladu s 89. členom ZUreP- 3 pridobiti soglasje Vlade Republike Slovenije za poseg v območje državnega prostorskega akta ID št. 977.	/

Kriteriji objektivnih okoliščin po ZUreP-3	**Izkazano/utemeljeno**
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 oziroma legalizacije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	
Druge omejujoče okoliščine, ki terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.	DA
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.	
/	/
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	
/	/
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.	
/	/
Gre za nadomestno gradnjo	
/	/
Investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	
/	/

Pripravila:
Irena Križaj, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1097 PA PPN

IRENA KRIŽAJ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1097

Leopold Pogačar
ŽUPAN

OBČINA ŽIROVNICA
Št. dok.: 3503-0004/2025 - 4
Podpisnik: LEOPOLD POGAČAR
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 0E8C6604000000005727C1A4 Veljavnost: 08.10.2026
Datum in ura: 09.02.2026 13:55 Dokument je elektronsko podpisan.

OBČINA ŽIROVNICA 1