PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE ŽIROVNICA
PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE ŽIROVNICA

PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA Z OZNAKO MO6-CU

1. UVOD

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V obravnavanem primeru gre za lokacijsko preveritev, s katero se na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (v nadaljevanju: ZUreP-3) omogoči individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v veljavnem občinskem prostorskem načrtu.

Postopek lokacijske preveritve ureja 138. člen ZUreP-3, ki določa, da se lokacijska preveritev izvede na pobudo investitorja, kateri se priloži elaborat lokacijske preveritve. Elaborat mora izdelati oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pred obravnavo na občinskem svetu mora biti elaborat javno objavljen, občinski urbanist pa na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom odobri ali zavrne.

Pred občinskim svetom je tako obravnava elaborata lokacijske preveritve št. 363-ELP za območje enote urejanja prostora MO6-CU, ki se nanaša na zemljišča parc. št. 7/1, 10/14 (del) in 10/15, vse k. o. 2180 Žirovnica.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti izvedbo konkretne investicijske namere, in sicer večstanovanjske gradnje, za katero veljavni Občinski prostorski načrt Občine Žirovnica (v nadaljevanju: OPN) na obravnavanem območju zaradi posameznih prostorskih izvedbenih pogojev ne omogoča izvedbe v predvidenem obsegu.

Z lokacijsko preveritvijo se zato predlaga individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer:
glede največje zazidane površine stanovanjskih stavb ter
glede največjega števila stanovanj v posamezni stanovanjski stavbi.

Lokacijska preveritev ne spreminja namenske rabe prostora, temveč predstavlja individualno odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev za konkretno investicijsko namero.

Na podlagi 138. člena ZUreP-3 se elaborat pred obravnavo na občinskem svetu javno objavi, pridobijo se mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora ter obravnavajo morebitni predlogi in pripombe javnosti. Predlog sklepa za obravnavo na občinskem svetu mora vključevati tudi stališče do predlogov in pripomb javnosti.

2. FINANČNE POSLEDICE

Na proračun občine Žirovnica predlagani sklep ne bo imel neposrednih posledic.

Stroške postopka lokacijske preveritve krije investitor oziroma predlagatelj v skladu z določbami ZUreP-3.

3. BESEDILO SKLEPA

Na podlagi 134. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (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 in 14/26) ter 18. člena Statuta občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 110/25-UPB3 in 106/26) je Občinski svet občine Žirovnica na svoji _____ redni seji, dne _____ sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora z oznako MO6-CU

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve 363-ELP, ki ga je izdelalo podjetje PREPROSTOR d.o.o., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica, pooblaščeni prostorski načrtovalec Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1125.

(2) V zbirki prostorskih aktov je tej lokacijski preveritvi dodeljena identifikacijska številka 7253.

(3) Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na individualno odstopanje od določil Občinskega prostorskega načrta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 34/11, 76/12, 14/19) skupaj z obveznimi razlagami (Uradni list RS, št. 58/13, 53/15, 92/15, 80/17, 68/19, 128/22), v nadaljevanju »OPN«.

(4) Individualno odstopanje od določil OPN je potrebno, da se znotraj območja lokacijske preveritve omogoči večstanovanjska gradnja, ki jo veljavni OPN v tem primeru ne dopušča.

2. člen

Na območju zemljišč parc. št. 7/1, 10/14 (del) in 10/15, k.o. 2180 Žirovnica, ki se nahajajo v EUP MO 6. se za potrebe omogočanja investicijske namere dopusti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev - meril in pogojev glede velikosti objektov, določenih v 63., 65. in 74. členu OPN Žirovnica:

- zazidana površina stanovanjskih stavb lahko presega 180 m^2, vendar pa ne sme biti večja od 300 m^2,
- v novozgrajenih stanovanjskih stavbah na teh zemljiščih so lahko več kot tri stanovanja.

Potrebno je upoštevati usmeritve iz Mnenja o skladnosti ELP za EUP z oznako MO 6 – CU Ministrstva za Kulturo, št. 3501-46/2026-3340-4 z dne 24. 3. 2026. Izvedba te lokacijske preveritve je pogojno mogoča, če se novo predlagano pozidano območje zasnuje na način kot je prikazano na shematskem zarisu v mnenju tako, da se z grajenimi ureditvami umakne od zunanjih robov kamnitega zidu (tj. vsaj 6,00 m) in cerkvi zagotovi na severovzhodnem in severozahodnem delu bolj dostojno prostorsko prezenco.

3. člen

Ta sklep velja pet let od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Številka:
Žirovnica, dne

Župan Občine Žirovnica
Leopold Pogačar l.r.

4. OBRAZLOŽITEV

4.1 Pravna podlaga

Pravna podlaga za izvedbo predmetne lokacijske preveritve je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3).

Po drugi alineji prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN.

Materialni pogoji za individualno odstopanje so določeni v 136. členu ZUreP-3, medtem ko 138. člen ZUreP-3 določa postopek izvedbe lokacijske preveritve. Ta določa pripravo in obravnavo elaborata, preveritev s strani občinskega urbanista, pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora, javno objavo elaborata, možnost podaje predlogov in pripomb javnosti ter odločanje občinskega sveta s sklepom o lokacijski preveritvi.

138. člen ZUreP-3 je tako neposredna pravna podlaga za izvedbo postopka lokacijske preveritve, medtem ko 134. člen določa namen in vrsto lokacijske preveritve, 136. člen pa pogoje za dopustitev individualnega odstopanja.

4.2 Predmet lokacijske preveritve

Predmet obravnave je Elaborat lokacijske preveritve št. 363-ELP, ki se nanaša na zemljišča parc. št. 7/1, 10/14 (del) in 10/15, vse k. o. 2180 Žirovnica, v enoti urejanja prostora MO6-CU.

Elaborat je izdelalo podjetje PREPROSTOR d.o.o., Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica, pooblaščeni prostorski načrtovalec Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1125.

Lokacijska preveritev je v zbirki prostorskih aktov evidentirana z identifikacijsko številko 7253. Podatki o elaboratu, izdelovalcu in identifikacijski številki izhajajo tudi iz predloženega gradiva.

4.3 Razlog za izvedbo lokacijske preveritve

Veljavni OPN na predmetnem območju zaradi določenih prostorskih izvedbenih pogojev ne omogoča izvedbe načrtovane večstanovanjske gradnje v predvidenem obsegu.

Predlagano individualno odstopanje se nanaša na:
- največjo dovoljeno zazidano površino stanovanjskih stavb, ki se poveča z 180 m² na največ 300 m², ter
- število stanovanj v novozgrajenih stanovanjskih stavbah, kjer se omogoči več kot tri stanovanja.

Predlagano odstopanje je omejeno na konkretno območje in konkretno investicijsko namero. Ne predstavlja splošne spremembe prostorskih izvedbenih pogojev za celotno območje OPN.

4.4 Vsebina predlaganega odstopanja

Na predmetnih zemljiščih se predlaga možnost, da zazidana površina stanovanjskih stavb presega 180 m², vendar največ do 300 m².

Hkrati se omogoča, da imajo novozgrajene stanovanjske stavbe več kot tri stanovanja.

Gre torej za individualno prilagoditev dveh prostorskih izvedbenih pogojev, ki je potrebna za izvedbo konkretne investicijske namere.

Izvorno besedilo elaborata oziroma sklepa določa navedena odstopanja na zemljiščih parc. št. 7/1, 10/14 (del) in 10/15, k. o. 2180 Žirovnica.

4.5 Postopek lokacijske preveritve

Postopek se vodi po 138. členu ZUreP-3.

Pobudi investitorja je priložen elaborat lokacijske preveritve, ki ga je izdelal pooblaščeni prostorski načrtovalec. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z zakonom, občina pa pridobi mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Pred obravnavo na občinskem svetu se je elaborat javno objavil za 15 dni na spletni strani občine, da je imela javnost možnost podati predloge in pripombe.

V času javne objave predlogi in pripombe javnosti niso bili podani.

Občinski urbanist je na podlagi izvedenega postopka in pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora županu predlagal, da občinski svet pobudo z elaboratom odobri.

4.6 Presoja predlaganega odstopanja

Predlagano individualno odstopanje je treba razumeti kot omejeno prostorsko prilagoditev za izvedbo konkretne investicijske namere.

Pri tem se ne spreminja namenska raba prostora, prav tako se ne spreminjajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za druga zemljišča. Odstopanje se nanaša izključno na zemljišča, navedena v sklepu, in na pogoja, ki sta izrecno določena v 2. členu sklepa.

Pri odločanju je treba upoštevati pogoje iz 136. člena ZUreP-3, zlasti da individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev ter da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

4.7 Veljavnost sklepa

Ker gre za lokacijsko preveritev zaradi individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, se uporablja drugi odstavek 140. člena ZUreP-3.

Sklep velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep velja do odločitve o tej vlogi.

4.8 Predlog odločitve

Na podlagi izvedenega postopka, elaborata lokacijske preveritve, pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter dejstva, da v času javne objave elaborata niso bili podani predlogi in pripombe javnosti, se občinskemu svetu predlaga, da sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora z oznako MO6-CU.

Sprejem sklepa omogoča izvedbo konkretne investicijske namere v obsegu, ki ga veljavni OPN zaradi posameznih prostorskih izvedbenih pogojev trenutno ne omogoča, pri čemer se individualno odstopanje omejuje na konkretna zemljišča in na izrecno določena pogoja.

5. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 69. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 110/25-UPB3) župan predlaga Občinskemu svetu Občine Žirovnica, da obravnava in sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora z oznako MO6-CU.

Leopold Pogačar
ŽUPAN

Številka: 3503-0004/2025
Datum: 10. 9. 2026

Pripravila:
Igor Šubic, univ. dipl. inž. arh.
Nina Pretnar, univ.dipl.inž.geol.