



Številka: 3503-3/2026

Datum: 07.10.2026

Zadeva: MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA – Preveritev skladnosti Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za EUP VL_1825 na zemljišču s parc. št. 368/5 in 368/10, obe k.o. 1998 – Velika Ligojna v Občini Vrhnika

I. UVOD

To mnenje nadomešča mnenje, izdano dne 16.9.2026, saj se po njegovi izdaji parcela št. 368/8, k.o. 1998 – Velika Ligojna razdelila na dve novi parceli, 368/9 in 368/10, obe k.o. 1998 – Velika Ligojna.

Mnenje predstavlja preveritev skladnosti elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat LP) s strani občinskega urbanista skladno s tretjim odstavkom 138. 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 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3), pri čemer se preverja skladnost elaborata LP z določbami ZUreP-3 in občinskih prostorskih aktov.

Preveritev je izdelana na podlagi določb ZUreP-3 ter Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, 23. 11. 2018; v nadaljevanju: Priporočila MOP/MNVP). Za pripravo lokacijskih preveritev se uporabljajo veljavna Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

S to preveritvijo se preveri:

- Pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve: Privatna pobuda;
- Elaborat lokacijske preveritve: Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora VL_1825 na zemljišču s parc. št. 368/5 in 368/10, k.o. Velika Ligojna (1998), ki ga je izdelalo podjetje SONET d.o.o., Robova cesta 6, 1360 Vrhnika, št. projekta: 1848-40/25, z datumom januar 2026 (odgovorni vodja projekta / pooblaščen prostorski načrtovalec: Slavko Gabrovšek, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0297).

Razlogi za lokacijsko preveritev

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se pripravlja z razlogom, da se na obravnavanem zemljišču omogoči ureditev pravnega statusa – legalizacija oziroma pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja in uporabnega dovoljenja za obstoječi poslovno-stanovanjski objekt (stavba št. 1183) z mirno dopolnilno storitveno dejavnostjo (zobotehnični laboratorij).

Za osnovni stanovanjski objekt je bilo leta 2001 pridobljeno gradbeno dovoljenje (št. 3/6-351-75/00 z dne 15. 1. 2001). Pred dokončanjem objekta so bili z zapolnitvijo izsekov izvedeni prizidani deli, zaradi česar objekt tlorisno, višinsko in oblikovno odstopa od trenutnih določil veljavnega OPN Občine Vrhnika (razmerje stranic tlorisa, naklon in oblika strešin, višina kolenčnega zidu ter barvni fasadni poudarki). Z odstopanjem se ne spreminja namenska raba (ostaja stavbno zemljišče – SK), ne posega se v sosednje nepremičnine, zagotovljeni pa so vsi infrastrukturni priključki ter ustrezni prostorski faktorji.



Namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN Občine Vrhnika, skladno s 136. členom in v povezavi s 300. členom ZUreP-3 (omogočanje legalizacije).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se za obstoječi objekt št. 1183 v EUP VL_1825 na gradbeni parceli, ki jo sestavljata parceli št. 368/5 in 368/10, obe k.o. 1998 – Velika Ligojna, dopusti individualno odstopanje od:

1. Podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) za EUP VL_1825:
 - dopustitev kolenčnega zidu višine do cca 1,5 m, ki ni v celoti skrit pod napuščem (namesto predpisanega do 1 m);
 - dopustitev manj podolgovatega oziroma kvadratnega tlorisa (namesto izrazito podolžnega);
 - dopustitev sestavljene večkapne strehe z naklonom strešin, manjšim od predpisanih 38°;
2. Splošnih prostorskih izvedbenih pogojev 45. člena OPN Občine Vrhnika (oblikovanje objektov):
 - razmerje stranic, manjše od 1:1,4, ter izzidka na severni in južni strani;
 - zamaknjeno sleme glede na osnovni tloris;
 - uporaba usklajenih barvnih poudarkov v spektru sivih barv.

II. OSNOVNI PODATKI O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE

Podatek	Vrednost / Opis
Naslov elaborata	Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora VL_1825 (parc. št. 368/5 in 368/10, k.o. Velika Ligojna)
Vlagatelj pobude	Privatna pobuda (lastnik zemljišča)
Namen lokacijske preveritve	Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (136. člen v povezavi s 300. členom ZUreP-3 – omogočanje legalizacije)



ODDELEK ZA PROSTOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Podatek	Vrednost / Opis
Prostorski akt, za katerega se izvede LP	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 53/15, 75/15, 9/17, 79/17, 12/18, 60/19, 81/19, 105/23, 37/24, 101/24; v nadaljevanju: OPN Vrhnika).
Seznam zemljišč območja LP	Parc. št. 368/5 (obstoječa stavba 1183) ter parc. št. 368/10, obe k.o. 1998 – Velika Ligojna (EUP: VL_1825)
Namenska raba prostora	Stavbna zemljišča: SK – površine podeželskega naselja
Podatki o že pridobljenih upravnih dovoljenjih	Gradbeno dovoljenje št. 3/6-351-75/00 z dne 15. 1. 2001 (za osnovni objekt)
Izdelovalec elaborata	SONET d.o.o., Podjetje za projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje, Robova cesta 6, 1360 Vrhnika, št. projekta: 1848-40/25
Datum izdelave elaborata	Januar 2026
Pooblaščen prostorski načrtovalec	Slavko GABROVŠEK, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska številka: PA PPN ZAPS 0297

III. KLJUČNE UGOTOVITVE Z OBRAZLOŽITVAMI

1. Elaborat lokacijske preveritve je izdelala oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost (drugi odstavek 138. člena ZUreP-3).
2. Elaborat lokacijske preveritve vsebinsko izkazuje podatke, predpisane z ZUreP-3 in Priporočili MOP/MNVP.
3. Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določbami ZUreP-3 (136. in 300. člen).
4. Grafični del elaborata lokacijske preveritve je skladen s Priporočili MOP. Preveritev skladnosti grafičnega dela s strani občinskega urbanista po ZUreP-3 ni predvidena, zato se v tem delu ugotovitev smatra kot priporočilne narave.



Obrazložitev:

1. Ustreznost izdelovalca elaborata:

Ugotovljeno je, da je Slavko GABROVŠEK, univ. dipl. inž. arh., vpisan v uradni imenik pooblaščenih članov ZAPS pod številko PA PPN ZAPS 0297 z veljavnim pooblastilom za pooblaščenega arhitekta in pooblaščenega prostorskega načrtovalca. Pogoji iz drugega odstavka 138. člena ZUreP-3 je izpolnjen.

2. Vsebinska ustreznost elaborata LP, na podlagi Priporočil MOP:

Opis vsebine elaborata LP	Ocena ustreznosti	Opombe / Ugotovitve
Elaborat LP izdelan v ustrezni digitalni in analogni obliki	+	Elaborat obsega tekstualni in grafični del.
Tekstualni del elaborata LP	+	Vsebuje vsa zakonsko predpisana poglavja.
Naslovni list z vsemi obveznimi podatki	+	Navedeni so naziv, pooblaščen načrtovalec (žig, podpis), številka projekta, datum.
Navedba katastrskih občin in parcelnih števil	+	Parc. št. 368/5 in 368/10, obe k.o. Velika Ligojna (1998).
Navedba predhodnih lokacijskih preveritev	+	Ugotovljeno je, da za obravnavano območje še ni bilo sprejetih lokacijskih preveritev.
Seznam podatkovnih virov in pravnih podlag	+	Navedeni viri (OPN Vrhnika, e-Prostor, ARSO, ZUreP-3, PRS).
Navedba namena skladno z ZUreP-3	+	Individualno odstopanje od PIP (136. člen) v povezavi s 300. členom ZUreP-3 (legalizacija obstoječe stavbe št. 1183).



ODDELEK ZA PROSTOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Opis vsebine elaborata LP	Ocena ustreznosti	Opombe / Ugotovitve
Podrobna utemeljitev	+	Elaborat obsega podrobno utemeljitev.
Podatki o območju (EUP, raba, infrastruktura, varovanja)	+	EUP VL_1825, namenska raba SK, evidentirana naselbinska dediščina EŠD 422, območje plazljivosti in potresne ogroženosti.
Utemeljitev objektivnih okoliščin (136. in 300. člen ZUreP-3)	+	Objektivna okoliščina je obstoječe stanje zakonito začetega objekta, kjer bi vzpostavitev doslednih tipoloških pogojev OPN (rušitev prizidkov, znižanje kolenčnega zidu za 0,5 m in rekonstrukcija strehe) terjala nesorazmerne stroške, pri čemer objekt ne odstopa od silhuete okolja.

IV. PREVERITEV SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUreP-3

(po kriterijih iz Priporočil MOP/MNVP in 136. člena ZUreP-3)

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	☒	☐	☐
opombe: Predlagana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne posegajo v namensko rabo prostora, saj objekt ohranja skladnost z osnovno namensko rabo površin podeželskega naselja (SK).			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
opombe: Predlagano odstopanje je skladno z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, saj omogoča pravno sanacijo stavbnega fonda in z umestitvijo mirne, okoljsko nesporne dejavnosti zobotehničnega laboratorija v obstoječi stanovanjski objekt spodbuja lokalno podjetništvo in racionalno rabo prostora, ne da bi pri tem poslabšalo bivalne razmere v okolici.			



ODDELEK ZA PROSTOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	☒	☐	☐
opombe: Predlagana sprememba prostorskih pogojev in odstopanja pri obstoječem objektu ne vplivajo negativno na sosednje parcele ter ne omejujejo ali zmanjšujejo možnosti njihove nadaljnje pozidave.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	☒	☐	☐
opombe: Z odstopanjem se dosega osnovni gradbeni namen OPN, saj se ohranja primarna bivalna funkcija objekta z dopustno mirno spremljajočo dejavnostjo, pri čemer obstoječi objekt po ugotovitvah elaborata ne spreminja načrtovanega videza območja ter ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer v naselju.			
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	☒	☐	☐
opombe: Z izjemo predlaganih oblikovnih odstopanj pri gabaritih, strehi in fasadi ostajajo vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji OPN upoštevanji, pri čemer se predpisana faktorja zazidanosti (FZ) in odprtih bivalnih površin (FOBP) zagotavljata.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	☒	☐	☐
opombe: Objekt ne spreminja načrtovanega videza območja, objekt se po velikosti, legi in oblikovanju sklada s podobnimi objekti v svoji neposredni okolici.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	☒	☐	☐
opombe: Obstoječi objekt z mirno laboratorijsko dejavnostjo ne povzroča hrupa, prahu, dodatnega prometa ali okoljskih obremenitev, ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer niti za uporabnike objekta niti za prebivalce v soseščini.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	☒	☐	☐
opombe: Uporaba umirjenih barvnih tonov ter kompakten volumen objekta po navedbah elaborata preprečujeta moteč vpliv na podobo naselja in kulturne krajine, pri čemer se skladnost z varovano naselbinsko dediščino zagotavlja z mnenjem pristojnega zavoda (ZVKDS).			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	☒	☐	☐
opombe: Predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi ali državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj se zemljišče ne nahaja na območju državnih aktov ali naravovarstvenih režimov, varstveni režim naselbinske dediščine pa se ustrezno upošteva s pridobitvijo mnenja ZVKDS.			
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN (izpolnjen mora biti vsaj en kriterij)			
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na	☒	☐	☐



ODDELEK ZA PROSTOR
www.vrhnika.si
El. naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
Tel. št.: 01 7555 410

katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.				
opombe: Zaradi specifičnih naravnih lastnosti nagnjenega terena ter že izvedene ureditve mej bi zahteva po rušenju in predelavi že izvedenih delov za investitorja predstavljala nesorazmerne stroške, pri čemer obstoječi objekt s svojo obliko ne degradira prostora.				
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.	☐	☐	☒	
opombe: /				
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	☐	☐	☒	
opombe: /				
DRUGO				
Omogočanje legalizacije objekta na stavbnem zemljišču (300.člen ZUreP-3)	☒	☐	☐	
opombe: Postopek lokacijske preveritve se vodi na stavbnem zemljišču podeželskega naselja (SK) na podlagi 300. člena ZUreP-3 z namenom individualnih oblikovnih odstopanj od OPN, ki ob ohranjanju skladnosti z grajeno strukturo naselja omogočajo legalizacijo obstoječega objekta ter pridobitev uporabnega dovoljenja za bivanje in opravljanje dejavnosti.				



V. PREVERITEV GRAFIČNEGA DELA ELABORATA LP

Opis grafičnega dela elaborata LP	Ocena	Opomba
Prikaz izvirnega območja in območja LP v merilu	+	Podatki so grafično prikazani.
Izsek parcel iz katastra nepremičnin	+	Prikazani sta obravnavani parceli 368/5 in 368/10, k.o. Velika Ligojna.
Prikaz namenske rabe prostora in EUP	+	Razvidna umestitev v EUP VL_1825 in območje namenske rabe SK.
Digitalna vektorska izmenjevalna oblika	+	/

Opomba: O končni tehnični ustreznosti digitalnih prostorskih podatkov elaborata presoja pristojno ministrstvo (MNVP) ob vložitvi v prostorski informacijski sistem.



VI. ZAKLJUČEK IN PREDLOG NADALJNJIH POSTOPKOV

Na podlagi pregleda predložene dokumentacije in Elaborata lokacijske preveritve (izdelovalec SONET d.o.o., št. proj. 1848-40/25, januar 2026) občinski urbanist ugotavlja, da je pobuda strokovno utemeljena, skladna z določili 136. in 300. člena ZUreP-3 ter ne povzroča škodljivih vplivov na prostor ali pravice sosedov.

Občinski urbanist k predloženemu Elaboratu lokacijske preveritve podaja **POZITIVNO MNENJE**.

Predlog nadaljnjih korakov v postopku:

- Občina investitorju izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve.
- Občina nadaljuje s postopkom lokacijske preveritve in sicer tako, da elaborat LP objavi na spletu in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, da na podlagi 138. člena ZUreP-3 predložijo mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi z njihovega področja.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za okolje in prostor, da predmetni lokacijski preveritvi dodeli identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.
- V okviru poziva iz druge točke se pozove Ministrstvo za okolje in prostor, da preveri, ali je elaborat LP pripravljen v tehnično ustrezni obliki. Nabor nosilcev urejanja prostora iz druge točke obsega najmanj nosilce urejanja prostora, na katere se nanašajo spremembe vezano na predmetna individualna odstopanja.

Opomba: Dopušča se možnost, da bo v kasnejših fazah postopka lokacijske preveritve potrebna še kakšna korekcija po proučitvi elaborata LP in druge dokumentacije s strani NUP.

Preveritev skladnosti izdelal:

Janez Marn, u.d.i.a., ZAPS PA 1922,

občinski urbanist Občine Vrhnika



REPUBLIKA SLOVENIJA
SI-PASS

Podpisnik: Janez Marn
Izdajatelj: SI-PASS-CA
Št. potrdila: 329474b0000000057589d5b
Potrdilo veljavno od: 21.02.2026 do 21.02.2031
Čas podpisa: 16:38 07.10.2026