



so'net

SONET d.o.o., Vrhnika
Podjetje za projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika
tel. 750 740 0, fax. 750 740 4
sonet.biro@siol.net

INVESTITOR/POBUDNIK
(ime, priimek in naslov investitorja
oziroma njegov naziv in sedež)

Privatna pobuda

VRSTA DOKUMENTACIJE

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora
VL_1825

ŠT. PROJEKTA

1848-40/25

Lokacija

parc. 368/5
k.o. Velika Ligojna (1998)

PROJEKTANT
(naziv projektanta, sedež, ime in
podpis
odgovorne osebe projektanta in
žig)



so'net

SONET d.o.o., Vrhnika, Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

SONET d.o.o., Robova cesta 6, Vrhnika

Slavko Gabrovšek

ODGOVORNI VODJA
(ime odgovornega vodje projekta,
strokovna izobrazba,
identifikacijska številka,
osebni žig, podpis)

**SLAVKO
GABROVŠEK**

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENI ARHITEKT,
PODBLAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC

PA PPN ZAPS 0297

Slavko Gabrovšek univ.dipl.inž.arh,

ZAPS 0297 A

KRAJ IN DATUM

Vrhnika, januar 2026

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	3
Razlogi za pripravo elaborata	3
Namen lokacijske preveritve (134. člen, ZUreP-3)	3
Individualno odstopanje o prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen, ZUreP-3)	4
Omogočanje legalizacije (300. člen, ZUreP-3)	5
2 NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP	6
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev	6
Opredelitev zemljišča	7
3 IZHODIŠČA	8
Naravne danosti	8
Dejanska raba	9
Ustvarjene strukture	9
Gospodarska in javna infrastruktura	10
Območja varovanj in omejitev	10
4 OBRAZLOŽITEV	13
Veljavni prostorski akti: OPN Občine Vrhnika	13
Prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo	14
Omogočanje legalizacije (300. člen, ZUreP-3)	14
ZUreP-3, 136. člen (individualno odstopanje od izvedbenih pogojev)	15
Uredba o prostorskem redu Slovenije (UL RS št: 122/04, 33/07-ZPN, 199/21 – ZureP-3), 11. člen (analiza razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru)	16
Ogroženost območja	17
5 PODROBNA UTEMELJITEV	18
Veljavni prostorski akti: OPN Občine Vrhnika	18
Posebni prostorski izvedbeni pogoji (glede na EUP)	19
6 ZAKLJUČEK	20
Predlog sklepa o lokacijski preveritvi	21
7 PODLAGE IN VIRI	22
Pravna podlaga in ostala dokumentacija	22
Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	22
Seznam podatkovnih virov	22
8 PRILOGE	22
Grafični del	22

1 UVOD

Vsebina predmetne naloge temelji na določilih Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZureP-3) ter ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018). Zakon o urejanju prostora uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3); za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu (136. člen ZUreP-3) ali za namen smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora (137. člen ZUreP-3).

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- OPN občinski prostorski načrt, Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (OPN Vrhnika, Ur.l. RS št. 50/14, Ur.l. RS št. 71/14, Ur.l. RS št. 92/14, Ur.l. RS št. 75/15, Ur.l. RS št. 9/17, Ur.l. RS št. 79/17, Ur.l. RS št. 12/8, Ur.l. RS št. 60/19, Ur.l. RS št. 81/19, Ur.l. RS št. 105/23, Ur.l. RS št. 101/24)
- GJI gospodarska in javna infrastruktura
- EUP enota urejanja prostora
- SK površine podeželskega naselja
- PPIP podrobni prostorski izvedbeni pogoji,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21)
- LP lokacijska preveritev
- ELP elaborat lokacijske preveritve
- FZ faktor zazidanosti
- FOBP faktor odprtih bivalnih površin
- OBP odprte bivalne površine
- EŠD evidenčna številka dediščine

Razlogi za pripravo elaborata

Zemljišče sestavljeno iz parcel št. 368/5, 368/10 in 368/9 k.o. Velika Ligojna (1998) se nahaja v namenski rabi površine podeželskega naselja – SK. Na parceli 368/5 k.o. Velika Ligojna (1998) od leta 2006 stoji stanovanjsko poslovna stavba. Osnovna stavba je imela leta 2001 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Pred dokončanjem stavbe so nastale nelegalne prizidave, zaradi česar sedaj stavba odstopa od OPN Vrhnika. Odstopanja od OPN Vrhnika bodo določena v PPIP in bodo veljala za gradbeno parcelo sestavljeno iz parcel 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998).

Interes investitorja je:

- Urediti obstoječe stanje stavbe tako, da bo mogoče stanovanjsko stavbo z dejavnostjo legalizirati oziroma pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, pridobiti uporabno dovoljenje in prijaviti dejavnost.

Namen lokacijske preveritve (134. člen, ZUreP-3)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

- zaradi smotne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

Individualno odstopanje o prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen, ZUreP-3)

1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, 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 OPN 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 zunanega 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.

(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.

Omogočanje legalizacije (300. člen, ZUreP-3)

(1) Postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona se lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se lahko sprejme najpozneje dva meseca pred iztekom roka, ki ga predpisi, ki urejajo graditev, določajo za vložitev zahteve za legalizacijo.

2 NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO ELP

Investitor želi dopolniti Podrobne prostorske izvedbene pogoje (PIIP) v EUP VL_1825, za gradbeno parcelo sestavljeno iz parcel 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998), da se v le teh dovoli posebno oblikovanje na obstoječi stavbi št. 1183 tako, da bo skladna s temi pogoji. PIIP želi dopolniti tako, da je možno obstoječo nelegalno zgrajeno stavbo legalizirati in v njej zakonito opravljati dejavnost. V obliko in velikost namenske rabe se ne bo posegalo. Velikost in meje enote urejanja prostora VL_1825 se ne bodo spreminjale.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Predlagana lokacijska preveritev se izvaja za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki ne dopuščajo ureditve stanja objekta v legalnega.

V EUP VL_1825 (SK) se na parcelah št. 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna, s podrobnimi prostorskimi pogoji dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in dovoljuje ureditev legalnosti objekta s št. 1183.

Ne glede na določila OPN in PIIP se na parcelah 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998) za objekt s št. 1183 dovoli:

- Kolenčni zid višine cca 1,5 m, ki ni v celoti skrit pod napuščem
- Razmerje stranic manjše od 1:1,4
- Tloris, ki ni izrazito podolgovat
- Streha, ki ni simetrična dvokapnica
- Naklon strehe manjši od 38 stopinj
- Zamaknjeno sleme od osnovnega tlorisa
- Več barv fasade

Opredelitev zemljišča

Obravnavano zemljišče, sestavljeno iz parcel št. 368/5, 368/9 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998), enota urejanja prostora VL_1825, je locirano v naselju Mala Ligojna. Zemljišče ima površino 1.612 m². Parcela 368/5 ima površino 481 m², parcela 368/9 ima površino 421 m², parcela 368/10 pa ima površino 710 m².

Iz vpogleda v prostorski informacijski sistem izhaja, da leži predmetno zemljišče na območju površin podeželskega naselja – SK.

Na parceli 368/5 se nahaja poslovno stanovanjski objekt, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št.3/6-351-75/00, z dne 15.1.2001. Na parceli 368/9 se nahaja pomožni objekt s številom 268.



Mesto lokacijske preveritve se nahaja v naselju Mala Ligojna.



Obravnavano zemljišče leži v bližini lokalne cesti Sinja Gorica – Ligojna, šifra odseka 468091.

3 IZHODIŠČA

Naravne danosti

Umeščenost v prostor

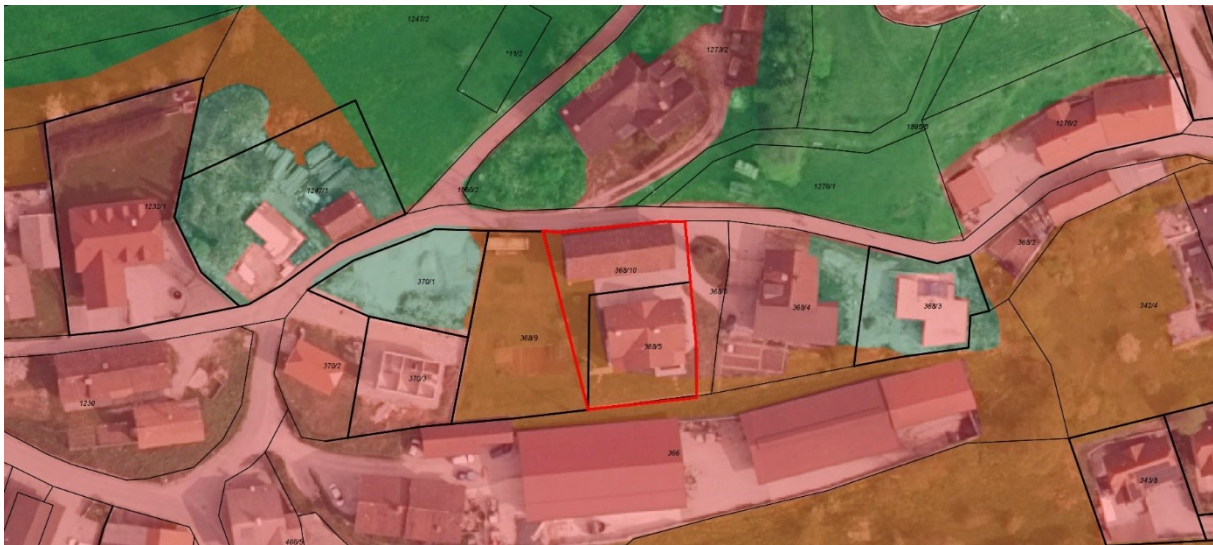


Gradbena parcela leži na nagnjenem terenu. Vhod obstoječe stavbe je na nadmorski višini cca 341,9 m. n. v, kletna etaža pa na cca 338,8 m. n. v. (podatek povzet iz iObčine, januar 2026). Teren se dviguje proti severu.



Prikaz terena na obravnavanem območju, (Google Street view, junij 2022)

Dejanska raba



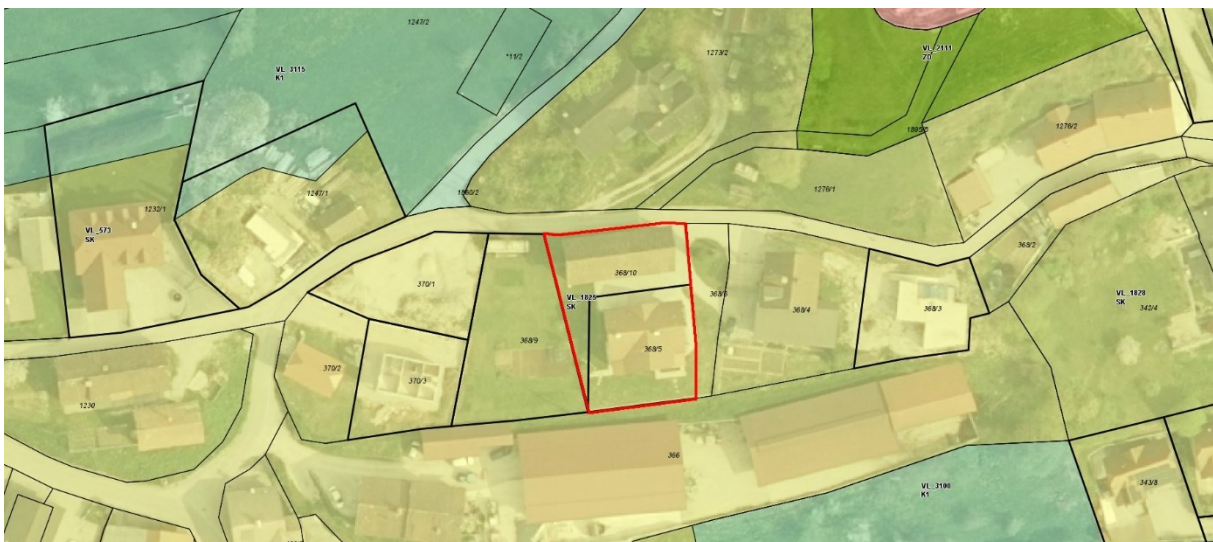
Gradbena parcela je večinoma pozidana, preostali del je ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak.

Podnebje (vir: ARSO):

- Povprečna letna temperatura zraka: 9 - 10 °C;
- Povprečna letna višina padavin: 1.300 - 1.400 mm;
- Povprečno število dni s snežno odejo: 40 - 60 dni;
- Hitrost vetra 10 m nad tlemi: 1 - 2 m/s.
- Povprečno trajanje sončnega obsevanja: 1900 – 1950 h

Ustvarjene strukture

Podrobnejša namenska raba



Gradbena parcela je v EUP VL_1825 z osnovno namensko rabo površine podeželskega naselja– SK.

Gospodarska in javna infrastruktura



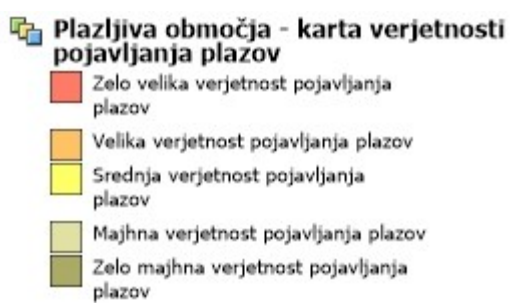
GJI

Dostop do gradbene parcele je preko javne poti, šifra odseka 966771, Ligojna – Drenov grič. Obstoječ objekt s št. 1183 je priključen na javno infrastrukturo (elektrika, telekomunikacije, cesto in vodovod).

Območja varovanj in omejitev



Gradbena parcela se nahaja v varstvenem režimu naselbinske dediščine. Ne nahaja se v območju varstva narave. Za posege v varovano območje je potrebno pridobiti mnenje ZVKDS.



An aerial photograph of a residential neighborhood, overlaid with a cadastral map. The map shows various colored polygons representing different land parcels. A specific parcel is highlighted with a red outline. The parcels are labeled with numbers such as 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/7, 1233/8, 1233/9, 1233/10, 1233/11, 1233/12, 1233/13, 1233/14, 1233/15, 1233/16, 1233/17, 1233/18, 1233/19, 1233/20, 1233/21, 1233/22, 1233/23, 1233/24, 1233/25, 1233/26, 1233/27, 1233/28, 1233/29, 1233/30, 1233/31, 1233/32, 1233/33, 1233/34, 1233/35, 1233/36, 1233/37, 1233/38, 1233/39, 1233/40, 1233/41, 1233/42, 1233/43, 1233/44, 1233/45, 1233/46, 1233/47, 1233/48, 1233/49, 1233/50, 1233/51, 1233/52, 1233/53, 1233/54, 1233/55, 1233/56, 1233/57, 1233/58, 1233/59, 1233/60, 1233/61, 1233/62, 1233/63, 1233/64, 1233/65, 1233/66, 1233/67, 1233/68, 1233/69, 1233/70, 1233/71, 1233/72, 1233/73, 1233/74, 1233/75, 1233/76, 1233/77, 1233/78, 1233/79, 1233/80, 1233/81, 1233/82, 1233/83, 1233/84, 1233/85, 1233/86, 1233/87, 1233/88, 1233/89, 1233/90, 1233/91, 1233/92, 1233/93, 1233/94, 1233/95, 1233/96, 1233/97, 1233/98, 1233/99, 1233/100. The red-outlined parcel is located in the center-right of the image, with a label 1233/10. The surrounding area is a mix of green, yellow, and brown patches, indicating different land uses or vegetation. A road or path is visible on the left side of the image.



Gradbena parcela se v večji meri nahaja na območju srednje, v manjši meri pa majhne verjetnosti pojavljanja pobočnih premikov. Zaradi pobočnega premikanja je potrebno pridobiti mnenje o pregledu terena in gradbenega izkopa s strani inženirskega geologa ali geomehanika.



Gradbena parcela leži na potresno bolj aktivnem območju, saj se nahaja znotraj cone potresne nevarnosti, ki jo karakterizira projektni pospešek tal vrednosti 0,250.

4 OBRAZLOŽITEV

Zemljišče investitorja obsega tri parcele (368/5, 368/9 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998)).

Območje lokacijske preveritve se nanaša na gradbeno parcelo objekta s št. 1183, sestavljeno iz parcel št. 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998), enota urejanja prostora VL_1825, locirano v naselju Mala Ligojna. Gradbena parcela ima površino 902 m² (parcela 368/5 ima površino 481 m², parcela 368/10 pa površino 421 m²).

Iz vpogleda v prostorski informacijski sistem izhaja, da leži predmetna gradbena parcela na območju površin podeželskega naselja – SK.

Na gradbeni parceli se nahaja stanovanjsko poslovni objekt, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št.3/6-351-75/00, z dne 15.1.2001 in pomožni objekt s številko 298.

Zaradi naknadnih prizidav obstoječ objekt s št 1183 ni skladen z gradbenim dovoljenjem (po trenutno veljavnem OPN Vrhnika obstoječ objekt s št. 1183 oblikovno ni skladen). S spremembami in dopolnitvami PPIP bi se omogočila legalizacija oziroma sprememba gradbenega dovoljenja, ki bi uredila legalnost obstoječega objekta s št 1183..

Veljavni prostorski akti: OPN Občine Vrhnika

Posege v prostor na območju lokacijske preveritve določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (OPN Vrhnika, Ur.l. RS št. 50/14, Ur.l. RS št. 71/14, Ur.l.RS št. 92/14, Ur.l.RS št. 75/15, Ur.l.RS št.9/17, Ur.l. RS št. 79/17, Ur.l. RS št. 12/8, Ur.l. RS št. 60/19, Ur.l. RS št. 81/19, Ur.l. RS št. 105/23, Ur.l. RS št. 101/24).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, še ni potrjenih lokacijskih preveritev.

Gradbena parcela se nahaja na varovanem območju naselbinske dediščine Mala Ligojna – Vas (EŠD 422)

19. člen (pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

FZ – faktor zazidanosti: je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavb nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči. V izračun FZ se upoštevajo površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh objektov, skupaj s pomožnimi objekti.

FOBP - faktor odprtih bivalnih površin: je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele.

OBP – odprte bivalne površine: so zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, umiku iz objektov ob naravnih in drugih nesrečah ter ne služijo kot prometne površine ali druge funkcionalne površine za uporabo in delovanje objekta (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 70 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 30 % tlakovanih površin.

AP - nizki prostostoječi objekti: prostostoječ objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (npr. eno in dvostanovanjska stavba, počitniška hiša, nestanovanjske stavbe)

Prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo

93. člen (površine podeželskega naselja - SK)

Namenska raba: Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi ter spremljajočim dejavnostim.

FZ: največ 50%,

FOBP: največ 30%

Višina objektov: največ $P + 1N + M$

OBLIKOVANJE OBJEKTOV: Tip zazidave: stanovanjske stavbe - AP

Dopustne dejavnosti: pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene in druge.

Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte:

- da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev,
- da nimajo negativnega vpliva na okolje in bivanje,

Investitor namerava v objektu izvajati dejavnost – zobotehnični laboratorij. Dejavnost ne škoduje okolju, ne povzroča dodatnega prometa ali hrupa.

- dovolj velika površina GP, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, (43 - proizvodne dejavnosti – ind. stavbe (do 200m²) - 1 PM/30 m² BTP, min. 2 PM)
- da je mogoča neposredna navezava na najmanj javno mestno ali krajevno cesto za promet z večjimi tovornimi vozili (priklopniki in polpriklopniki),
- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,
- v primeru novogradnje, prizidave ali spremembe namembnosti objekta, kjer bo del objekta namenjen za spremljajoče dejavnosti, je dopusten delež teh prostorov do 50 % BTP celotnega objekta,
- največja dopustna velikost objektov za obrt in poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za trgovino, storitve, gostinstvo, turizem, družbene in druge je do 300 m² BTP objekta ali dela objekta.

Omogočanje legalizacije (300. člen, ZUreP-3)

(1) Postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona se lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s

predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

V PPIP se bodo dodala samo odstopanja od členov tako, da bo možna legalizacija obstoječega objekta s št. 1183. Objekt s št. 1183 se nahaja v stanovanjski namenski rabi. V bližini najdemo podobne objekte glede velikosti, lege glede na teren in oblikovanja.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se lahko sprejme najpozneje dva meseca pred iztekom roka, ki ga predpisi, ki urejajo graditev, določajo za vložitev zahteve za legalizacijo.

ZUreP-3, 136. člen (individualno odstopanje od izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, 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.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, saj objekt s št. 1183 ni moteč do okolice ker ne izstopa iz podobe naselja in ne vpliva negativno na sosednja zemljišča, je po višini podobno visok kot ostali objekti, barva fasade je nevpadljiva.

Investitorica ki je domačinka, je z možem enostanovanjsko stavbo zgradila na domači parceli, v stavbi pa poleg investitorjev živi še njun sin, kar po 8. členu OPN Vrhnika sledi strateškemu cilju prostorskega razvoja občine Vrhnika, ki je zagotavljanje bivanja domačega prebivalstva in prirastka le tega tudi z dopolnjevanjem obstoječih naselij z eno ali dvostanovanjsko gradnjo.

Po 93. členu OPN Vrhnika je predvidena dejavnost (zobotehnični laboratorij) v namenski rabi površine podeželskega naselja (SK) dopustna. Dejavnost je mirna in ne poslabša bivalnih in delovnih razmer, kar je po 8. členu OPN Vrhnika eden od strateških ciljev prostorskega razvoja občine Vrhnika - umeščanje mirnih spremljajočih dejavnosti, ki ne preobremenjujejo energetske in prometne infrastrukture, so okoljsko sprejemljive, imajo gabarite objektov, ki so skladne z merilom naselja in ki prispevajo k zaposlitvi lokalnega prebivalstva v območjih stanovanjske gradnje (8. člen OPN Vrhnika, 6 alineja).

- 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;

Obstoječa gradnja ne spreminja videza območja in ne poslabša bivalnih ter delavnih razmer stanujočih v obravnavanem objektu kot tudi ne v sosednjih objektih, saj objekt ni moteč do okolice, ne izstopa iz podobe naselja in ne vpliva negativno na sosednja zemljišča. Objekt s št. 1183 ni moteč do okolice saj ne izstopa iz podobe naselja in ne vpliva negativno na sosednja zemljišča, po višini je podobno visok kot ostali objekti, barva fasade je svetla in nevpadljiva. Dejavnost je mirna in ne poslabša bivalnih in delovnih razmer.

- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

Nameravana sprememba PPIP in načrtovano odstopanje od OPN ne vpliva na sosednja zemljišča. Gradnja na sosednjih zemljiščih zaradi obravnavanega objekta in dozidave ne bo omejena ali bi negativno vplivala na pozidavo sosednjih zemljišč.

- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Obstoječa stavba ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Predmetna gradbena parcela se ne nahaja na območju državnih prostorskih izvedbenih aktov ali na območju pravnih režimov.

**Uredba o prostorskem redu Slovenije (UL RS št: 122/04, 33/07-ZPN, 199/21 – ZureP-3), 11. člen
(analiza razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru)**

(1) Z analizo razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru se ugotavlja privlačnost prostora, dela prostora ali njegove sestavine, ki je neposredno povezana z razvojem določene dejavnosti ali načrtovanjem prostorske ureditve.

Predvidena dejavnost je mirna in nemoteča za okolico. Dejavnost ne bo negativno vplivala na privlačnost prostora, del prostora ali njegove sestavine. Zaradi izvajanja dejavnosti v obstoječem objektu ne bodo potrebne prilagoditve objekta, dozidave ali spremembe okolice kot so dodatna parkirna mesta, razširitve uvozov itd.

(2) Analiza razvojnih možnosti za posamezne dejavnosti v prostoru mora vsebovati:

1. cilje prostorskega razvoja;

Objekt z dejavnostjo zobotehničnega laboratorija prispeva k uresničevanju ciljev prostorskega razvoja občine predvsem z umestitvijo mirne, nemoteče poslovne dejavnosti v obstoječe poselitveno območje. Dejavnost je prostorsko in okoljsko sprejemljiva, ne povzroča povečanih obremenitev prometne in energetske infrastrukture ter je po obsegu skladna z merilom naselja. Objekt spodbuja razvoj drobnega podjetništva, kar je skladno s ciljem gospodarskega razvoja občine ob hkratnem varovanju kakovosti bivalnega okolja. Z združevanjem stanovanjske in poslovne funkcije se prispeva k racionalni rabi prostora.

2. Analize, iz katerih so razvidne različne možnosti prostorskega razvoja z vidika gospodarskih, kulturnih in socialnih koristi;

Gre za dejavnost, ki ohranjanja primarno stanovanjsko funkcijo objekta, je po svoji naravi tiha, tehnološko usmerjena in prostorsko omejena, zato ne povzroča večjih vplivov na okolje, promet ali kakovost bivanja v naselju.

Omogoča razvoj mikropodjetništva v podeželskem oziroma primestnem prostoru ter spodbuja samozaposlovanje na področju visoko specializirane dejavnosti. Racionalno se uporablja že pozidan prostor, zmanjšujejo se stroški poslovanja in krepi lokalna gospodarska struktura, ki ni odvisna izključno od dnevnih migracij v večja zaposlitvena središča. Takšna oblika dela je prilagodljiva obsegu naročil in tehnološkemu razvoju ter omogoča dolgoročno stabilnost dejavnosti.

3. Merila za ugotavljanje privlačnosti prostora za razvoj dejavnosti oziroma za bodočo namensko rabo prostora, ki temelji na vrednotenju ustreznosti zemljišča, zlasti z vidika dostopnosti, opremljenosti in družbene strukture območja.

Namenska raba se ne bo spreminjala. Gradbena parcela je dostopna z vozili za potrebe javnosti, infrastrukturno ustrezno opremljena in ne spreminja družbene strukture območja.

Ogroženost območja

Območje lokacijske preveritve se nahaja v varovalnem območju naselbinske dediščine – mala Ligojna - vas. Upoštevani in izvedeni bodo ukrepi, ki bi preprečevali poslabšanje.

5 PODROBNA UTEMELJITEV

Veljavni prostorski akti: OPN Občine Vrhnika

45. člen (oblikovanje objektov)	
(6) Pogoji oblikovanja stanovanjskih objektov in objektov za spremljajoče dejavnosti so: - tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje stranic osnovnega objekta tipa AP in APd je najmanj 1 : 1,4; razmerje stranic objektov tipa AS je največ 1 : 6. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovati tloris (praviloma L in T oblike). Ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta; (15) Strehe so simetrične dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične večkapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Odpiranje strešin v obliki frčad je dopustno. Dopustna so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Frčade lahko zavzemajo največ tretjino površine strešine. (18) Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 10 % fasadne površine. Dopustna je uporaba največ dveh barv na fasadi objekta. V dediščinski kulturni krajini in območjih naselbinske dediščine je dopustno na fasadi uporabiti le tone iste barve.	Sprememba člena: (6) Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta se za ta objekt razmerje stranic ne upošteva. (15) Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta za ta objekt ne veljajo pogoji glede oblikovanja strehe. (18) Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta je za ta objekt dopustna uporaba več barv in poudarkov v spektru sivih barv.
Utemeljitev: Z zapolnitvijo izsekov je objekt pridobil bolj kompakten in enovit volumen, s čimer je bila dosežena bolj čista in arhitekturno umirjena zunanja podoba. Posledično je osnovni volumen postal manj izrazito podolgovat, kar vpliva na spremembo razmerja stranic. Zaradi navedenega je streha oblikovana kot sestavljena večkapnica, pri čemer so posamezne strešine prilagojene novemu volumnu objekta. Razlike v naklonih so posledica tehnične prilagoditve posameznim konstrukcijskim sklopom. Uporabljeni so med seboj usklajeni odtenki barv, ki sodijo v spekter umirjenih tonov. Dodatne barvne površine predstavljajo manjše poudarke in ne dominirajo v celotni kompoziciji.	

Posebni prostorski izvedbeni pogoji (glede na EUP)	
Za enoto urejanja VL_1825 so v Podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih navedeni naslednji posebni pogoji. Tlorisni gabariti: izrazito podolžen tloris Višinski gabariti: do P + 1 + M, s kolenčnim zidcem največ 1 m v celoti skritim pod napuščem Strehe: simetrične dvokapnice z nakloni 38 do 45°, barva kritine temno siva ali opečno rdeča; dopustna je osvetlitev mansardne etaže, razen s trikotnimi in trapeznimi frčadami; gradnja večkotnih izzidkov, stolpičev ipd. ni dopustna.	Sprememba člena: Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta je za ta objekt dopusten kvadraten in podolgovat tloris. Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta je za ta objekt dopusten kolenčni zid višine največ 1,5 m, in ki ni v celoti skrit pod napuščem Za potrebe ureditve stanja obstoječega objekta za ta objekt ne veljajo pogoji glede oblikovanja strehe.
Utemeljitev: Z zapolnitvijo izsekov je objekt pridobil bolj kompakten in enovit volumen, s čimer je bila dosežena bolj čista in arhitekturno umirjena zunanja podoba. Posledično je osnovni volumen postal manj izrazito podolgovat, kar vpliva na spremembo razmerja stranic. Zaradi navedenega je streha oblikovana kot sestavljena večkapnica, pri čemer so posamezne strešine prilagojene novemu volumnu objekta. Višina kolenčnega zidu je bila prilagojena z namenom zagotavljanja bolj uporabne višine mansardnega prostora ter izboljšanja funkcionalnosti etaže. S tem je bila omogočena racionalnejša izraba prostora in odprava neuporabnih površin ob kapnih delih. Ker skupna dovoljena višina objekta ni bila presežena, je bilo zaradi zvišanja kolenčnega zidu potrebno prilagoditi naklon strešin. Zmanjšanje naklona strehe je tako neposredna posledica uskladitve strešne konstrukcije z ohranjenjo maksimalno višino objekta.	

Objektu bo zaradi zagotavljanja zunanjih funkcionalnih površin in predpisanih faktorjev določena nova gradbena parcela sestavljena iz parcel št. 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998).

6 ZAKLJUČEK

Investitor želi dopolniti Podrobne prostorske izvedbene pogoje (PIIP) v EUP VL_1825, za gradbeno parcelo sestavljeno iz parcel št. 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998), da se v le tej dovoli posebno oblikovanje na obstoječi stavbi št. 1183 tako, da bo skladna s temi pogoji. PIIP želi dopolniti tako, da je možno obstoječo nelegalno zgrajeno stavbo legalizirati in v njej zakonito opravljati dejavnost. V obliko in velikost namenske rabe se ne bo posegalo. Velikost in meje enote urejanja prostora VL_1825 se ne bodo spreminjale.

Individualno odstopanje od določil PIIP (OPN Občine Vrhnika, Priloga 2, Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14) za EUP, VL_1825:

Ne glede na določila PIIP se na gradbeni parceli sestavljeni iz parcel št. 368/5 in 368/10 k.o. Velika Ligojna (1998) dovoli:

- Kolenčni zid višine cca 1,5 m, ki ni v celoti skrit pod napuščem
- Drugačno razmerje tloris
- Drugačna oblika strehe
- Drugače pozicionirano sleme glede na osnovni tloris

Individualno odstopanje od splošnih določil OPN Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 – teh. posod.)

Ne glede na določila OPN v 45. členu (oblikovanje objektov) se na gradbeni parceli sestavljeni iz parcel št. 368/5 in 368/10 Velika Ligojna (1998) dovoli:

- Razmerje stranic manjše od 1:1,4 dovolita se izzidka na severni in južni strani
- Več barv fasade
- Zamaknjeno sleme od osnovnega tloris

Na podlagi zgornjih navedb predlagamo naslovu, da potrdi lokacijsko preveritev in s tem omogoči ureditev stanja obstoječe nelegalno zgrajene stavbe tako, da jo bo možno legalizirati in v njej zakonito opravljati dejavnost. Ureditev pravnega statusa objekta omogoča lastniku pridobitev uporabnega dovoljenja ter zakonito izvajanje dejavnosti, kar pozitivno vpliva na lokalno gospodarstvo, ustvarja dodano vrednost v prostoru ter prispeva k večjim prihodkom v občinski proračun. Za lokalno skupnost in sosednja zemljišča je predlagana rešitev sprejemljiva, saj ne poslabšuje bivalnih razmer, ne povzroča dodatnih motečih vplivov (hrup, promet, okoljske obremenitve) in ne omejuje možnosti nadaljnje pozidave ali razvoja sosednjih parcel.

Predlog sklepa o lokacijski preveritvi:

Za potrebe legalizacije obstoječega enostanovanjskega objekta s spremljajočo dejavnostjo (zobotehnični laboratorij) se v PPIP dodajajo spremembe spodaj navedenih členov.

Ne glede na določila PPIP za EUP VL_1825, je na gradbeni parceli sestavljeni iz parcel št. 368/5 in 368/10 Velika Ligojna (1998) dopustno:

- Kolenčni zid višine cca 1,5 m, ki ni v celoti skrit pod napuščem
- Drugačno razmerje tlorisa
- Drugačna oblika strehe
- Naklon strehe manjši od 38 stopinj

Ne glede na določila 45. člena OPN je na gradbeni parceli sestavljeni iz parcel št. 368/5 in 368/10 Velika Ligojna (1998) dopustno:

- Razmerje stranic manjše od 1:1,4 dovolita se izzidka na severni in južni strani
- Uporaba fasadnih poudarkov do 10 m²
- Drugače pozicionirano sleme glede na osnovni tloris

7 PODLAGE IN VIRI

Pravna podlaga in ostala dokumentacija

Dokumentacija, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Seznam podatkovnih virov

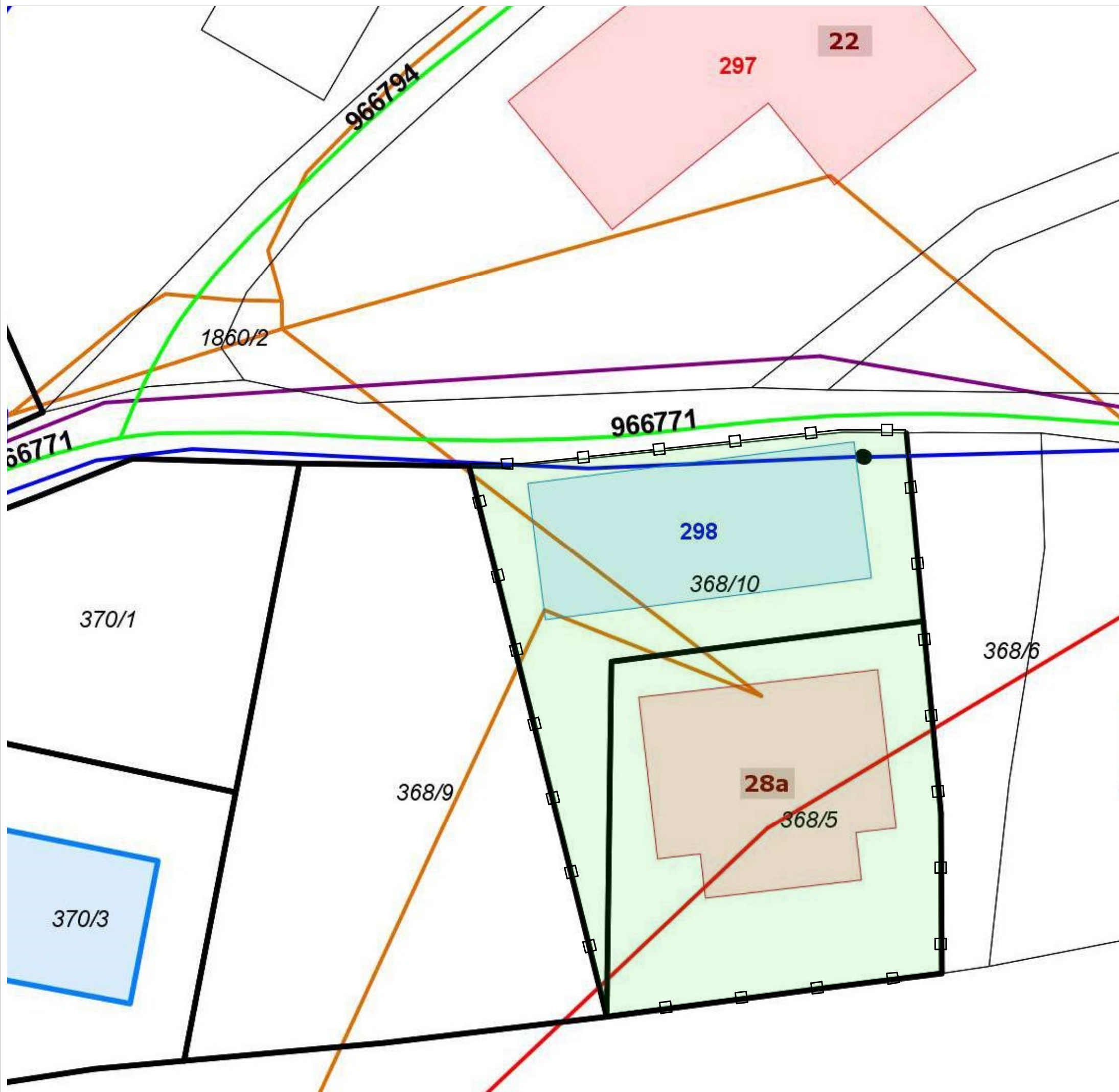
- iObčina, Spletni GIS portal Občina Vrhnika
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17 – teh. popr., 9/17, 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 – teh. posod.)
- Portal Prostor, <https://www.e-prostor.gov.si/>
- Portal ARSO, <https://meteo.arso.gov.si/met/sl/climate/maps/>

8 PRILOGE

Grafični del

8.1 Prikaz izseka iz zemljiškega katastra

8.2 Prikaz območja EUP



Prikaz izseka iz zemljiškega katastra

LEGENDA

- MEJE

—

 parcelna meja

—

 dokončna parcelna meja

—□—□—

 meja gradbene parcele
- obstoječe stavbe s hišno številko
- obstoječe stavbe brez hišne številke
- gradbena parcela
- JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

vodovod

elektrika

kanalizacija sanitarna

kanalizacija meteorna

telekomunikacije

javna razsvetljava

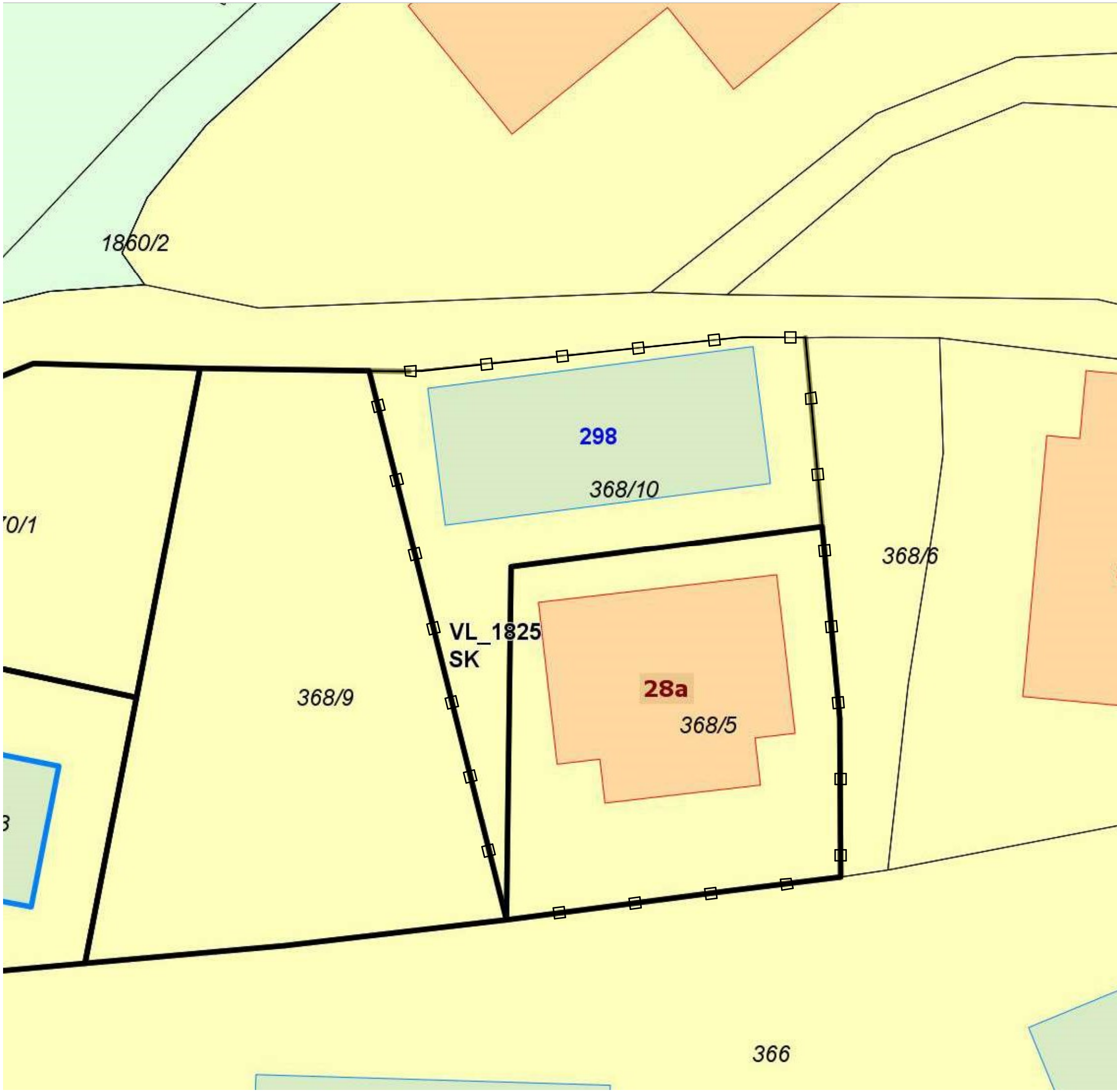
plinovod

javna pot



SONET d.o.o., Podjetje za projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje
Robova cesta 6, 1360 VRHNIKA, tel.750 740 0, fax.750 740 4, sonet.biro@sonet.net

Objekt: ELP	
Investitor: Privat pobuda	
Vrsta projekta: Elaborat lokacijske preveritve	Št. projekta: 1848-40/25
Prikaz:	Št. načrta: A-1848-40/25
Vsebina risbe: Prikaz izseka iz zemljiškega katastra	Datum: Januar 2026
	Merilo: 1:250
Izdela/a: Vid Velkavrh, dipl.inž.kraj.arh., abs.mag.urh.	
Odg. vodja projekta: Slavko Gabrovšek, univ.dipl.ing.arh.	ZAPS A-0297
Št. lista: 01	



Prikaz območja EUP

LEGENDA

- MEJE
- parcelna meja
- dokončna parcelna meja
- meja gradbene parcele
- obstoječe stavbe s hišno številko
- obstoječe stavbe brez hišne številke
- NAMENSKA RABA
- površine podeželskega naselja (SK)
- najboljša kmetijska zemljišča (K1)



SONET d.o.o., Podjetje za projektiranje, inženiring in tehnično svetovanje
Robova cesta 6, 1360 VRHNIKA, tel.750 740 0, fax.750 740 4, sonet.biro@siol.net

Objekt: ELP	
Investitor: Privat pobuda	
Vrsta projekta: Elaborat lokacijske preveritve	Št. projekta: 1848-40/25
Prikaz:	Št. načrta: A-1848-40/25
Vsebina risbe: Prikaz območja EUP	Datum: Januar 2026
	Merilo: 1:250
Izdela/a: Vid Velkavrh, dipl.inž.kraj.arh., abs.mag.urh.	
Odg. vođa projekta: Slavko Gabrovšek, univ.dipl.ing.arh.	ZAPS A-0297
	Št. lista: 02