



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE CERKNO

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE HOTELA CERKNO V EUP CE 24

Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih  
pogojev

**ID 2199**

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica  
Delpinova ulica 18/b | 5000 Nova Gorica

pooblaščen prostorski načrtovalec:  
Nina Lipušček, ZAPS 1667 KA



Nova Gorica, julij 2024

# KAZALO

## kazalo 1

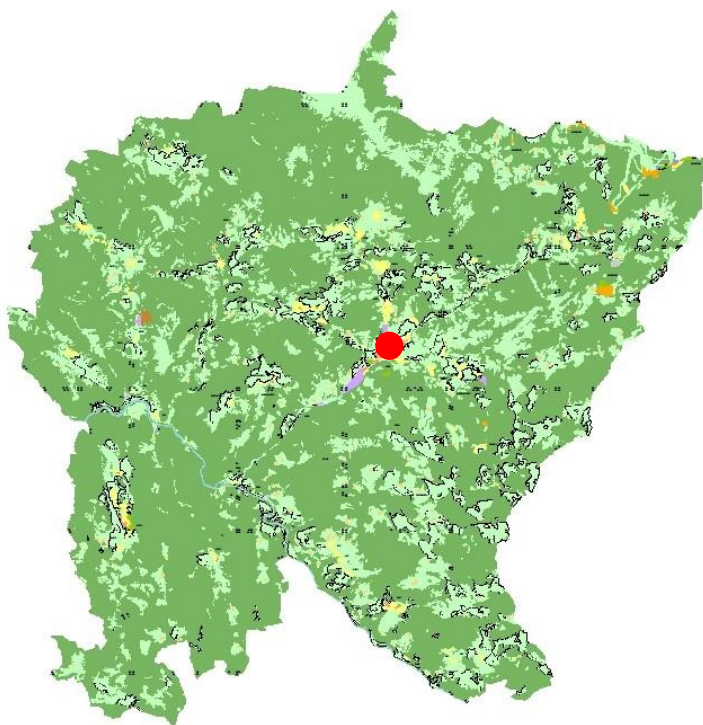
1	KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI	2
1.1	ANALIZA STANJA	4
1.1.1	Širša lokacija	4
1.2.1	Ožja lokacija	4
1.3.1	Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve	6
1.4.1	Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	7
1.5.1	Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju	8
2	PREDSTAVITEV INVESTICIJE	12
3	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	14
3.1	Predmet lokacijske preveritve	14
3.2	Utemeljitev glede namenske rabe prostora	15
3.3	Podrobnejša utemeljitev odstopanj	15
4	Analiza po kriterijih dopustnosti	17
4.1	Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine	17
4.2	Skladnost z javnim interesom	17
4.3	Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč	17
4.4	Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta	17
4.5	Skladnost s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve	17
4.6	Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine	18
4.7	Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju	18
4.8	Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	18
5	POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	19
6	PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	20
7	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	21
8	PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	22
9	POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	23
10	PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV	24
11	PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR	25

# 1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	<b>Lokacijska preveritev za območje Hotela Cerčno v EUP CE 24</b>
številka LP	<b>LP-07</b>
številka projekta	2199
pooblaščen prostorski načrtovalec	<b>Nina Lipušček, ZAPS 1667 KA</b>
datum izdelave	<b>julij 2024</b>
veljavni prostorski akt na izvornem območju	<b>Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerčno</b> , Uradni list RS, št. 28/2013, 50/2016 (SD01), 18/2017 (SD02), 41/2018 (SD03), 41/2018 (SD04), 168/2020 (SD07), 25/23 (SD05)
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	<b>2199</b>
potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	<p>LP-01: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 01/A300 v Občini Cerčno (ID 2641)</p> <p>LP-02: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A216 v Občini Cerčno (ID 2835)</p> <p>LP-03: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 09/A9 v Občini Cerčno (ID 2911)</p> <p>LP-05: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A306 v Občini Cerčno (ID 3868)</p> <p>LP-06: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A438 v Občini Cerčno (ID 4063)</p>
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerčno - 2344
naselje	Cerčno
enota urejanja prostora in namenska raba	Enota urejanja prostora (EUP): CE 24 – Občinski prostorski načrt Občine Cerčno

	Namenska raba: BT - površine za turizem, VC - celinske vode
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt Občine Cerklje Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerklje s spremembami in dopolnitvami
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu

## 1.1 ANALIZA STANJA



### 1.1.1 Širša lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v osrednjem delu občine Cerklje ob Gori, v istoimenskem naselju, ki v omrežju naselij prevzema vlogo medobčinskega središča. V Cerklju, ki je edino večje urbanizirano naselje v občini, se združujejo gospodarske in storitvene dejavnosti, dejavnosti socialnega varstva ter nižje izobraževanje. Poleg zaposlitvenih dnevnih migracij so v naselje Cerklje značilne še migracije povezane z oskrbo, upravnimi ter družbenimi dejavnostmi (šolstvo, zdravstvo, kultura).

preveritve glede na lego občine.

Slika 1: Grafični prikaz lokacije lokacijske



Slika 2: Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve.

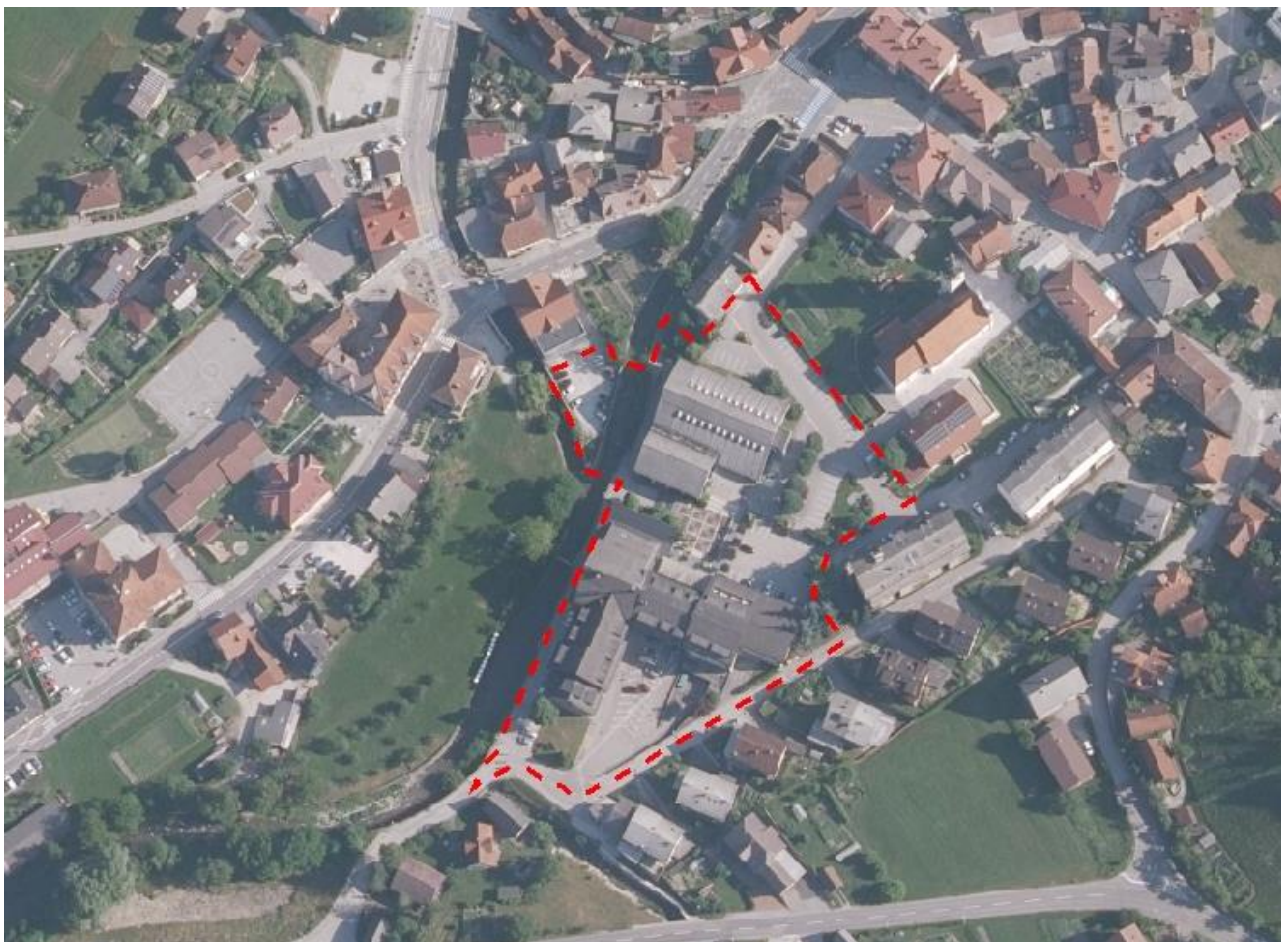
### 1.2.1 Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na Občinski prostorski načrt Občine Cerklje ob Gori, in sicer na EUP CE 24, s podrobno namensko rabo prostora BT - površine za turizem in VC - celinske vode.

Lokacijska preveritev se nahaja v središču naselja Cerklje ob Gori, ob neposredni bližini vodotoka Cerknica. Na predmetnem območju se nahaja hotel Cerklje ob Gori s pokritim bazenom in športnimi igrišči ter pripadajočo infrastrukturo. V neposredni bližini se nahaja sedež občine in pošta ter stanovanjski objekti, v širšem območju

naselja pa tudi trgovine in gostinski lokali, muzej, knjižnica, zdravstvena postaja in lekarna, osnovna in glasbena šola, obrtne delavnice in več manjših podjetij.

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno št.: 2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerčno – 2344.



Slika 3: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zračnem posnetku.








Slika 4: Fotografije lokacije.

### 1.3.1 Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve

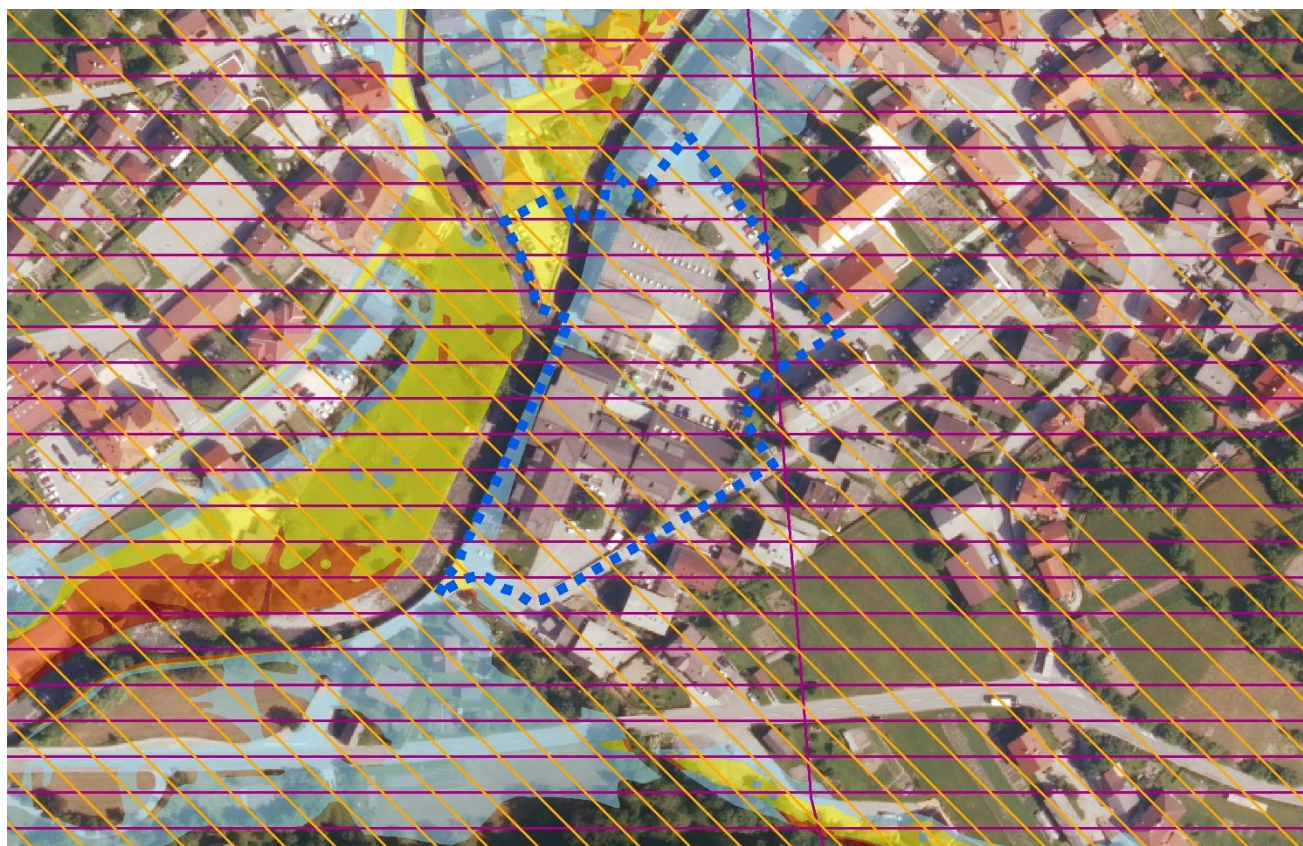
Območje lokacijske preveritve leži znotraj spomenika lokalnega pomena – Cerklje - Spomeniško območje NOB (ID 4806), spominski park. Severozahodni del območja ima status registrirane kulturne dediščine naselja Cerklje (ID 23131). Območje lokacijske preveritve leži tudi znotraj ekološko pomembnega območja: **Cerklje - Zakriž** (ID 55600).










-  Območje LP
-  Kulturna dediščina - območja
-  Ekološko pomembna območja

Slika 5: Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (Varstvo narave in varstvo kulturne dediščine)

Za celotno območje lokacijske preveritve veljajo zahtevnejši zaščitni ukrepi zaradi erozije. Verjetnost pojavljanja plazov na območju lokacijske preveritve ni evidentirana, je pa skrajni zahodni del v območju poplavne nevarnosti. Celotno območje je potresno nevarno; projektni pospešek tal je 0,275 g. Na območja varovanja kmetijskih zemljišč in gozdov območje lokacijske preveritve ne posega.



-  Območje LP
-  Erozijsko območje E2 - zahtevnejši zaščitni ukrepi
-  Potresno območje
-  Majhna poplavna nevarnost
-  Srednja poplavna nevarnost
-  Velika poplavna nevarnost
-  Preostala poplavna nevarnost

**Slika 6:** Grafični prikaz obstoječih varstvenih režimov na območju lokacijske preveritve (poplavna, erozijska in potresna območja)

#### 1.4.1 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje lokacijske preveritve je v celoti opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Čez območje lokacijske preveritve poteka javna pot (odseki: JP 544161, JP 544162 in JP 544171), ki se na južnem delu priključuje na regionalno cesto Sovodenj-Cerkno, na severnem delu pa se prek javne poti (JP 544151) priključuje na turistično cesto Novaki-Cerkno. Čez območje potekata primarno in sekundarno omrežje vodovodnega omrežja, na katerega so priključeni obstoječi objekti. Prav tako je prek celotnega območja speljan mešan vod za odpadno vodo (kanalizacija) ter podzemni kabelski vod električnega omrežja z napetostjo 0,4 kV. Komunikacijsko omrežje (fiksno prizemno omrežje) na območju je izvedeno v kabelski kanalizaciji.





Slika 7: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na ožjem območju lokacijske preveritve

### 1.5.1 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

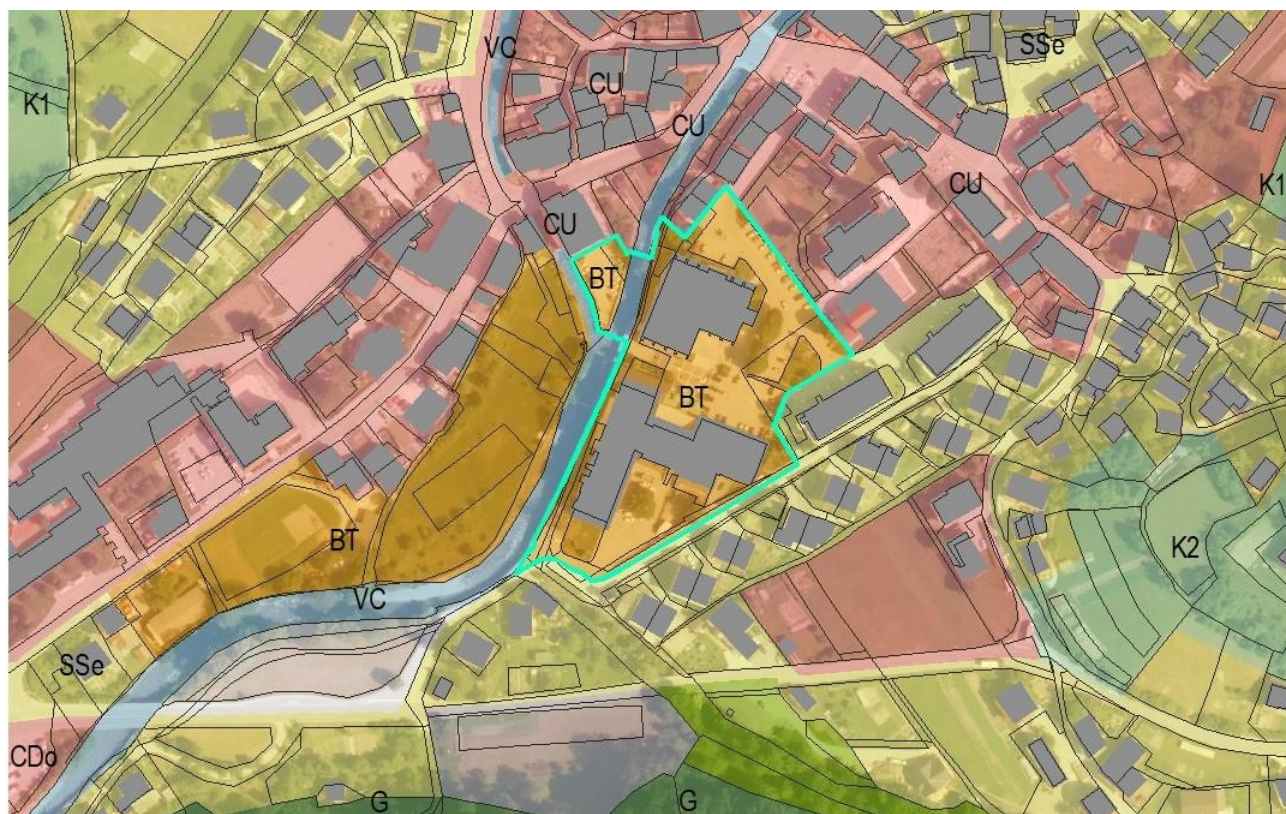
Na obravnavanem območju velja **Občinski prostorski načrt Občine Cerklje ob Gori**, ki obsega:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 28/13),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 1 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 50/16),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 2 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 18/17),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 03 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 41/18),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 04 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 41/18),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 07 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 168/20),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 05 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 25/23),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah 08 Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 57/23).
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 57/24)

## Namenska raba prostora

Občina Cerkno ima sprejet OPN, s čimer zadošča kriterijem za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

**V skladu s prostorsko izvedbenim aktom je območje lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora CE 24 opredeljeno z namensko rabo.**



### NAMENSKA RABA PROSTORA

SS - stanovanjske površine	K2 - druga kmetijska zemljišča
CU - osrednja območja centralnih dejavnosti	E - območja energetske infrastrukture
BT - površine za turizem	PO - ostale prometne površine
ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport	VC - celinske vode

Območje LP

Slika 8: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem OPN

## Prostorski izvedbeni pogoji OPN

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih z namensko rabo BT so podani v 97. členu OPN:

### 97. člen

#### (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na posebnih območjih)

Na posebnih območjih veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

<b>Namenska raba</b>	<b>B – posebna območja</b>	
Podrobnejša namenska raba	<b>BT</b> <b>Površine za turizem</b>	<b>BD</b> <b>Površine drugih območij</b>
Osnovna dejavnost	gostinstvo in turizem (turistična ponudba in nastanitev)	nakupovalni centri, sejmišča, zabaviščni parki, prireditveni prostori
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti poslovne dejavnosti trgovske in storitvene dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	
Izključujoče dejavnosti	bivanje proizvodne dejavnosti	
Dovoljene vrste objektov	gostinske stavbe športne dvorane objekti za šport, rekreacijo in prosti čas garažne stavbe (za potrebe cone) objekti za rejo živali (samo za potrebe turizma) drugi objekti, ki služijo tem območjem	trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti gostilne, restavracije, točilnice stavbe za kulturo in razvedrilo športne dvorane objekti za šport, rekreacijo in prosti čas garažne stavbe (za potrebe cone) drugi objekti, ki služijo tem območjem
Zelene površine	FZP: 0,30	FZP: 0,20
Dopustna izraba	FZ: 0,4 FI: 1,5	FZ: 0,5 FP:5
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<p><b>Gabariti in oblikovanje:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pri gabaritih posameznih objektov (gostinski objekti, apartmajske hiše, hoteli, lovski, gozdarski ali planinski domovi, ipd.), ki se urejajo izven območij naselij, naj se upoštevajo predpisani gabariti za oblikovanje stanovanjskih objektov oziroma stanovanjsko kmetijskih objektov v SK.</li> </ul> <p><b>Posebnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Za gradnjo novih objektov BEP večjih od 800 m<sup>2</sup> v enotah z namensko rabo BT je potrebna izdelava variantnih rešitev oz. izvedba javnega, urbanistično-arhitekturnega natečaja v skladu z določili tega odloka.</li> </ul>	

Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih z namensko rabo VC so podani v 104. členu OPN:

#### 104. člen

##### (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih površinskih voda)

Na območjih površinskih voda veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

<b>Namenska raba</b>	<b>V – območja površinskih voda</b>
Podrobnejša namenska raba	<b>VC</b> <b>celinske vode</b>
Osnovna dejavnost	So namenjene za izvajanje dejavnosti s področja rabe voda.
Spremljajoče dejavnosti	ribištvo rekreacijske in športne dejavnosti
Dopustni objekti in druge prostorske ureditve	Dopustne so gradnje in ureditve, skladne s predpisi s področja urejanja voda.

Namenska raba	V – območja površinskih voda
Podrobnejša namenska raba	VC celinske vode
Drugi pogoji	Pri predvidenih posegih na območja vodotokov je potrebno ohranjati vodotoke in obvodne vegetacijske pasove. Regulacije vodotokov praviloma niso dovoljene. Rekonstrukcija objektov na območju voda je mogoča, če se s tem ne povečuje poplavna ogroženost, ne poslabšuje stanje voda, je omogočeno delovanje javnih služb, se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda in ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami. Na parcelah, ki so v naravi in po določitih tega načrta opredeljene kot vodna zemljišča, v neažuriranem zemljiškem katastru pa so vpisane kot stavbišče, gradnja nadomestnih objektov ni dovoljena. Pri urejanju in obratovanju objektov in naprav mlinov, žag in ribogojnic ter malih hidroelektrarn odvzem vode ne sme ogroziti kakovosti voda ter ekološko sprejemljivega pretoka. Če je to potrebno zaradi ohranitve življenjskih razmer v vodotoku, mora investitor zagotoviti ustrezen prehod za ribe.

Skladno s Prilogo 1, ki je sestavni del OPN, so za EUP CE 24 določeni posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba	OPPN in usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Cerkno	CE 24	BT		<b>Splošne usmeritve:</b> Območje namenjeno turistični ponudbi. V območju je prepovedano zapiranje dostopa do urejenih zelenih površin ter do Cerknice. <b>Usmeritve s področja varstva narave:</b> Ohranja se lesna vegetacija ob Cerknici.

V 45. členu OPN je opisan način določanja prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezne EUP. Četrty odstavek predmetnega člena določa, da posebni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V kolikor so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.

### Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo se spreminjajo določila OPN, in sicer se v Prilogi 1 dopolni splošne usmeritve v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP CE 24, kot sledi:

Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba	OPPN in usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Cerkno	CE 24	BT		<b>Splošne usmeritve:</b> Območje je namenjeno turistični ponudbi. Največ 40 % BTP obstoječe stavbe hotela se lahko nameni tudi za potrebe bivanja. V območju je prepovedano zapiranje dostopa do urejenih zelenih površin ter do Cerknice. <b>Usmeritve s področja varstva narave:</b> Ohranja se lesna vegetacija ob Cerknici.

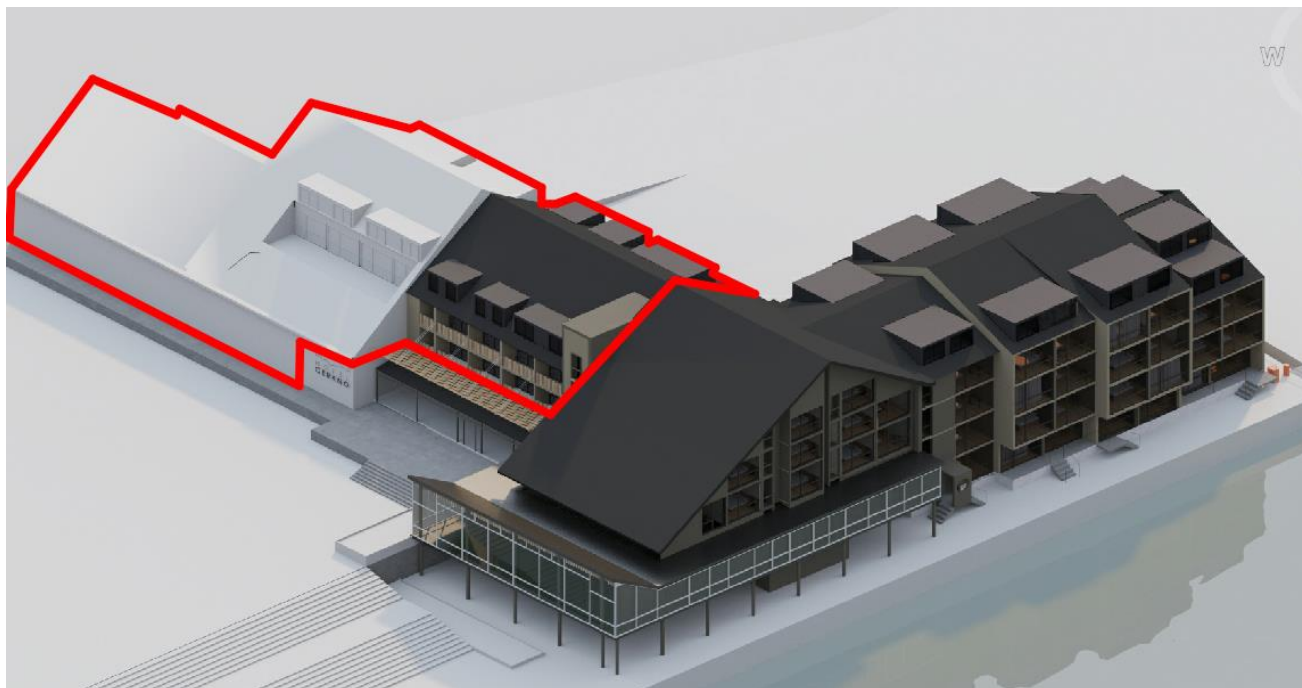
## 2 PREDSTAVITEV INVESTICIJE

Obravnava območje leži v občini Cerklno, v istoimenskem naselju. Investitor (Postojnska jama d. d., Jamska cesta 30, 6230 Postojna) želi izvesti projekt celovite obnove hotela Cerklno, ki bo skupaj z bazenom namenjen športni in turistični dejavnosti. Hotel bo po obnovi pridobil kategorijo štirih zvezdic. Za del hotela, ki predstavlja 40 % celotne BTP obstoječega objekta, pa se z lokacijsko preveritvijo načrtuje spremembo namembnosti iz hotelske stavbe v večstanovanjsko stavbo. Pri tem ne gre za povečanje gabaritov objekta; do minimalnega povečanja površine bo prišlo zgolj zaradi energetske sanacije objekta (toplotna izolacija na fasadi, prenova strehe ipd.). Tudi zunanja podoba objekta ostaja enaka; le v delo objekta, kjer bodo stanovanja, je nameravana izgradnja balkonov z namenom zagotavljanja zadostne osončenosti. Za vse objekte na predmetnem območju je predvideno ogrevanje na geotermalno energijo (toplotna črpalka). Načrtovana sprememba namembnosti dela objekta ne bo imela bistvenega vpliva na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo na območju lokacijske preveritve.

Območje lokacijske preveritve obsega celotno območje EUP CE 24 v k. o. 2344 - Cerklno, ki ga sestavljajo zemljišča

- v lasti Občine Cerklno s par. št.:
  - 56/3, 56/12, 68/2 (del), 56/11 (del) in 1332/2 (del) – cesta,
  - 68/1 – park;
- v lasti RS s par. št.:
  - 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1332/9 – vodotok;
- v zasebni lasti s par. št.:
  - 2/6 – parkirišče (Kmetijsko gozdarska zadruga z.o.o.),
  - 56/15 (del) – cesta (solastnina, fizična oseba 1 in 2),
  - 51/8, 1413/1 (del) in 1413/3 (del) – stanovanjska stavba s funkcionalnim zemljiščem (solastnina, fizična oseba 3 in 4);
- v lasti investitorja s par. št.:
  - 1413/4, 54/4, 68/33, 68/64 (del) – funkcionalno zemljišče,
  - 51/9 – funkcionalno zemljišče (parkirišče) ter stavba (nadstrešek),
  - 2/5 – parkirišče,
  - 51/2, 51/7, 56/10 – zelenica,
  - 51/10 – stavba (hotel),
  - 51/5 – stavba (bazen),
  - 51/11 – stavba (rezervoar);
- ki imajo status javnega dobra s parcelno št.:
  - 1337/14 in 1332/13 (del) – cesta.

Predmet spremembe namembnosti sta zemljišči s par. št. 51/5 in 51/10 k.o. 2344 – Cerklno.



**Slika 9:** Prikaz dela Hotela Cerčno, ki je predmet spremembe namembnosti iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev v tri- in večstanovanjsko stavbo (vir: Arhitektura Jure Kotnik, julij 2024).

## 3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) se izdelava lokacijsko preveritev, na podlagi katere se preverja ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

### 3.1 Predmet lokacijske preveritve

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev EUP CE 24 z namensko rabo BT – površine za turizem ter z namensko rabo VC – celinske vode. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišča s parcelno številko 2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerčno - 2344.

Znotraj podrobne namenske rabe BT ni mogoče umestiti vseh dejavnosti, ki jih želi investitor vpeljati v prostor tako za potrebe optimalnega delovanja hotelskega kompleksa in razvoja turizma kot tudi za potrebe gradnje novih stanovanj, kar lahko pozitivno vpliva na demografsko sliko v občini.

Zakonsko podlago za spremembo predstavlja 136. člen Zakona o urejanju prostora, ki se glasi:

#### »136. člen (individualno odstopanje od prostorskih 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.
- (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 zunanjšega 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 boljše 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.«

Objektivne okoliščine za izvedbo nameravane investicijske namere so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati, onemogočajo izvedbo investicije in hkrati terjajo nesorazmerne stroške tako na strani investitorja kot tudi Občine Cerklje. Rekonstrukcija hotela, ki je dimenzioniran za preveliko število obiskovalcev glede na povpraševanje, bi za investitorja predstavljala prevelik strošek, zato je investitor v sodelovanju z Občino Cerklje iskal način, kako bi rekonstruiral hotel, ne da bi pri tem prišlo do spremembe gabaritov hotela oziroma delnega rušenja obstoječih stavb. Ker bi zahtevana sprememba OPN samo za dopolnitev posebnih PIP na območju EUP CE 24 predstavljala tudi za Občino Cerklje velik dodaten strošek in časovno neprimeren razplet, se predlaga izvedba lokacijske preveritve.

### 3.2 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Predlagana namenska raba je ustrezna in se na podlagi lokacijske preveritve ne spreminja.

Predlagana odstopanja se nanašajo na prostorsko izvedbene pogoje, ki niso neposredno vezani na namensko rabo prostora.

**Predlagano odstopanje torej ne zahteva spremembo namenske rabe prostora. Zasnova območja ostaja enaka.**

### 3.3 Podrobnejša utemeljitev odstopanj

Objektivne okoliščine, na podlagi katerih je predvideno individualno odstopanje od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev in izdelava elaborata lokacijske preveritve, so omejitveni dejavniki glede dopustnih dejavnosti in s tem povezani posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni za enoto urejanja prostora CE 24. Z upoštevanjem določil, opredeljenih v posebnih PIP na območju lokacijske preveritve, na območje ni mogoče umeščati stanovanj.

Hotelski kompleks obsega:

- Trizvezdični Hotel Cerklje, ki je bil zgrajen leta 1976. Razpolaga s 100 sobami, jedilnico, kuhinjo in večnamenskimi prostori. Hotel je potreben celovite prenove tako v skladu z gradbeno in prostorsko zakonodajo kot tudi v skladu z aktualnimi zahtevami in trendi v turizmu.
- Stavbo s plavalnim bazenom in večnamenskimi prostori v nadstropju, ki bo predmet rekonstrukcije v eni od naslednjih faz načrtovane prenove kompleksa.
- Zunanjo / parkovno ureditev s parkirišči.

Cilj lokacijske preveritve je, da se del hotela, ki predstavlja 40% BTP obstoječe stavbe hotela, rekonstruira v večstanovanjsko stavbo.

Območje lokacijske preveritve obsega parcelne številke 2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerklje - 2344, ki delno ali v celoti sestavljajo EUP CE 24. Predmet odstopanja je določilo znotraj posebnih PIP za predmetno EUP v Prilogi 1 veljavnega OPN:



Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba	OPPN in usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Cerkno	CE 24	BT		<p><b>Splošne usmeritve:</b> Območje namenjeno turistični ponudbi. V območju je prepovedano zapiranje dostopa do urejenih zelenih površin ter do Cerknice.</p> <p><b>Usmeritve s področja varstva narave:</b> Ohranja se lesna vegetacija ob Cerknici.</p>

**Načrtovana rekonstrukcija hotela z namenom ureditve stanovanjskih enot znotraj tega območja ni v skladu z določili veljavnega OPN.**

Z lokacijsko preveritvijo se omogoči možnost individualnega odstopanja od predpisanih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki so določeni v OPN (Priloga 1) za EUP CE 24 in sicer, da se v predmetni EUP omogoči poleg turistične dejavnosti tudi bivanje.

Lokacijska preveritev za potrebe dopolnitve dovoljenih dejavnosti na območju EUP CE 24 se nanaša na objektivne okoliščine, ki predstavlja odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Pri predmetni lokacijski preveritvi gre za manjše odstopanje glede vrste dovoljenih dejavnosti na tem območju. Od ostalih prostorskih izvedbenih pogojev predvidena sprememba na tem območju ne odstopa.

**Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v aktu (Občinski prostorski načrt Občine Cerkno), na zemljiščih s parcelno številko 2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerkno - 2344, ki predstavljajo EUP CE 24, se nanaša na posebne PIP, opredeljene v Prilogi 1 veljavnega OPN, se predlaga na sledeč način:**

**V stolpcu *Posebni PIP* se splošnim usmeritvam za EUP CE 24 (BT) doda stavek: »Največ 40 % BTP obstoječega objekta se lahko nameni tudi za potrebe bivanja.«**

## 4 ANALIZA PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI

### 4.1 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Pobuda je skladna s strateškim delom Občinskega prostorskega načrta občine Cerčno.

Pobuda je na območju veljavnega občinskega prostorskega načrta v naselju Cerčno, ki je v skladu z 8. členom veljavnega OPN opredeljeno kot medobčinsko središče.

Med cilji prostorskega razvoja Občine (6. člen), so opredeljeni tudi:

- zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj dejavnosti in bivanja na podlagi dejanskih potreb in razvojnih teženj v prostoru;
- zagotavljanje zadostnih količin stanovanj znotraj naselij;
- spodbujanje zgoščevanja naselij in prenove stavbnega fonda.

Naselje Cerčno s svojo okolico je glavni nosilec razvoja v občini. Skladno s 7. členom veljavnega OPN se bo v naselju Cerčno spodbujal urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti. Cerčno bo krepilo svojo upravno, izobraževalno in poslovno funkcijo.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

### 4.2 Skladnost z javnim interesom

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi nimajo vpliva na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminjajo njegove skladnosti v primerjavi z izhodiščnim stanjem.

Predlagano odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ni v nasprotju z javnim interesom.

### 4.3 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča so večinoma že pozidana ali pa nezazidljiva (vodna zemljišča). S predlaganimi odstopanji se torej ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

### 4.4 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, ne vplivajo na doseganje gradbenega namena prostorskega akta. Ta po predlaganem odstopanju ostaja nespremenjen.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi so skladna z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta.

### 4.5 Skladnost s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve

Pri umeščanju objektov v prostor in njihovem projektiranju se upoštevajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN ter veljavni predpisi.

Poseg je skladen s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve.

## 4.6 Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine

Poseg na območju lokacijske preveritve ne bo vnesel novega načina oblikovanja v naselju oziroma na območju OPN, saj gre za obnovo obstoječih objektov in prostorskih struktur hotelskega kompleksa ter za vpeljavo nove (stanovanjske) dejavnosti na predmetnem območju.

Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja.

## 4.7 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju

Hotel je umeščen na območje, ki ga obkrožajo površine za centralne dejavnosti in stanovanjske površine (večstanovanjska gradnja). Rekonstrukcija hotela s preureditvijo manjšega dela v stanovanja tako ne bo negativno vplivala na delovne oziroma bivalne razmere na območju, saj se z lokacijsko preveritvijo na območje umešča takšne dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom. Ker se s predvidenimi posegi ne bodo spreminjali gabariti obstoječih objektov, bo kot do sedaj zagotovljena zadostna osvetlitev in osončenje ter primerni odmiki med objekti.

Poseg nima negativnega vpliva na bivalne in delovne razmere na ožjem in širšem območju.

## 4.8 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju lokacijske preveritve so evidentirani naslednji pravni režimi: varstvo narave in kulturne dediščine, varstvo pred poplavami in erozijo ter potresna nevarnost.

Zemljišča, za katera se izvaja lokacijska preveritev, se nahajajo v naslednjih varovalnih pasovih:

- **varovalni pas vodotoka** Cerknica,
- **varovalni pas javne poti**, odseki JP 544161, JP 544162, JP 544171 in JP 544151,
- **varovalni pas telekomunikacijskega omrežja** – kabelska kanalizacija,
- **varovalni pas električnega omrežja** – kablovoda,
- **varovalni pas vodovodnega omrežja** – lokalni vodovod za pitno vodo,
- **varovalni pas kanalizacijskega omrežja**– lokalni cevovodi za odpadno vodo; primarno in sekundarno omrežje.

Omejitve in projektni pogoji za posege v prostor oziroma gradnjo na območju navedenih režimov bodo upoštevane.

Drugih pravnih režimov, na primer s področja varovanja kmetijskih zemljišč in gozdov, varstva vodnih virov itd., ni evidentiranih. Prav tako na območju ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Poseg bo izveden ob upoštevanju pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora, na način, da bo skladen s pravnimi režimi na predmetnem območju.

## 5 POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

V spodnji tabeli so navedene lokacijske preveritve, ki so bile na obravnavanem območju izvedene.

potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
<p><b>potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN</b></p>	<p>LP-01: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 01/A300 v Občini Cerčno (ID 2641)</p> <p>LP-02: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A216 v Občini Cerčno (ID 2835)</p> <p>LP-03: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 09/A9 v Občini Cerčno (ID 2911)</p> <p>LP-05: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A306 v Občini Cerčno (ID 3868)</p> <p>LP-06: Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP KE 06/A438 v Občini Cerčno (ID 4063)</p>

## 6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Glede na analize ter usmeritve MNVP glede lokacijske preveritve predlagamo, da se v postopek vključi sledeče nosilce urejanja prostora:

- **MINISTRSTVO ZA KULTURO, Direktorat za kulturno dediščino**, Maistrova 10, 1000 Ljubljana – za področje kulturne dediščine.
- **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – za področje prostorskega razvoja, ohranjanja narave
- **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode**, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana – za področje voda.

V pristojnosti drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

## 7 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Nameni lokacijske preveritve in tip preoblikovanja
- Izvorno območje
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve

## 8 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 16. člena Statuta Občine Cerklje (Uradni list RS, št. 164/20) je Občinski svet Občine Cerklje na \_\_\_ redni seji dne \_\_. \_\_\_\_ 2024 sprejel

### S K L E P

o lokacijski preveritvi za območje Hotela Cerklje na območju EUP CE 24

#### 1. člen

Lokacijska preveritev se nanaša na enoto urejanja prostora CE 24, ki se ureja z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Cerklje (Uradni list RS, št. 28/13, 50/16, 18/17, 41/18, 168/20, 25/23). Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča s parcelno številko 2/5, 2/6, 51/2, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 54/4, 56/3, 56/10, 56/11 (del), 56/12, 56/15 (del), 68/1, 68/2 (del), 68/33, 68/64 (del), 1332/2 (del), 1332/9, 1332/13 (del), 1337/36 (del), 1338/1 (del), 1354/4 (del), 1413/1 (del), 1413/3 (del), 1413/4, vse k. o. Cerklje – 2344.

#### 2. člen

Z lokacijsko preveritvijo se v predmetni enoti urejanja prostora spreminjajo posebni prostorski izvedbeni pogoji, določeni v Prilogi 1, ki je sestavni del OPN, na način, kot sledi:

Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba	OPPN in usmeritve za OPPN	Posebni PIP
Cerklje	CE 24	BT		<p><b>Splošne usmeritve:</b> Območje je namenjeno turistični ponudbi. Največ 40 % BTP obstoječe stavbe hotela se lahko nameni tudi za potrebe bivanja. V območju je prepovedano zapiranje dostopa do urejenih zelenih površin ter do Cerknice.</p> <p><b>Usmeritve s področja varstva narave:</b> Ohranja se lesna vegetacija ob Cerknici.</p>

#### 3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Župan občine Cerklje  
Gašper Uršič

## 9 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve Občini Velike Lašče	<b>datum: julij 2024</b>
sklep o višini stroškov nadomestila	<b>datum sprejema sklepa:</b> <b>številka sklepa:</b>
preveritev skladnosti elaborata z zakonom	<b>datum potrditve elaborata:</b>
poziv NUP-om za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	/
sklic javne razgrnitve in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč	/
javna razgrnitev	/
stališča do pripomb in predlogov javnosti	<b>število prejetih pripomb in predlogov: /</b> <b>datum sprejetja stališč: /</b>
gradivo za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)	<b>datum oddaje gradiva za OS:</b>
seja občinskega sveta	<b>datum seje OS:</b>
sklep o lokacijski preveritvi	<b>datum sklepa o LP:</b> <b>datum objave sklepa o LP:</b> <b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP</b> <b>datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP:</b>



## 10 PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV

enolični identifikator LP v evidenci	2199
naziv LP	Lokacijska preveritev za območje Hotela Cerčno v EUP CE 24
pobuda za izvedbo LP	Pobuda za lokacijsko preveritev datum: julij 2024
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	/
elaborat LP	Lokacijska preveritev za območje Hotela Cerčno v EUP CE 24
datum pričetka javne razgrnitve	datum:
sklep o določitvi stroškov	datum sprejema sklepa: številka sklepa:
mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata	/
pripombe iz javne razgrnitve	število prejetih pripomb in predlogov:
stališča do pripomb iz javne razgrnitve	datum sprejetja stališč: /
sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP)	datum sklepa o LP: /
datum sklepa LP	datum sklepa o LP: /
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	/
datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	datum objave sklepa o LP: /
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	datum začetka veljavnosti sklepa o LP: /
datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	/

(vnesti v evidenco lokacijskih preveritev)

## 11 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

<b>naziv LP</b>	<b>Lokacijska preveritev za območje Hotela Cerčno v EUP CE 24</b>
<b>elaborat LP</b>	<b>Lokacijska preveritev za območje Hotela Cerčno v EUP CE 24</b>
<b>sklep o LP</b>	<b>Sklep o lokacijski preveritvi za Hotela Cerčno v EUP CE 24</b>
<b>datum sklepa LP</b>	<b>datum sklepa o LP: /</b>
<b>naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen</b>	<b>/</b>
<b>datum objave sklepa o LP</b>	<b>datum objave sklepa o LP: /</b>
<b>spletna povezava objave sklepa na spletu</b>	<b>/</b>
<b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP</b>	<b>datum začetka veljavnosti sklepa o LP: /</b>

(posredovati na UE in MNVP nemudoma po uveljavitvi sklepa)