

7.6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

7.6.1. Obrazložitev postopka priprave OPPN

Razlog za pripravo OPPN je pobuda investitorjev, ki bi na območju OPPN želeli uresničiti svojo investicijsko namero. OPPN predstavlja podlago za pripravo dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Prostorski akt se pripravlja na podlagi:

- 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 IN 25/25-odl. US),
- Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25-odl. US),
- Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3),
- Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/25-UPB2).

Postopek priprave

- priprava pobude / strokovne podlage za pripravo OPPN,
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- objava sklepa o pripravi OPPN,
- priprava osnutka OPPN,
- pridobitev mnenj k osnutku OPPN,
- **priprava dopolnjenega osnutka OPPN,**
- **javna razgrnitev in javna obravnava,**
- sprejem stališč do pripomb k dopolnjenemu osnutku OPPN prejetih v času javne razgrnitve,
- priprava predloga OPPN,
- pridobitev mnenj k predlogu OPPN,
- priprava usklajenega predloga OPPN.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se pričele s pripravo Pobude (strokovne podlage) za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje podEUP CR62/1 (Studio 3R d.o.o., št. projekta 01/U2709/2023, november 2023, dopolnitev april 2024.). Občina Cerklje na Gorenjskem je pred začetkom postopka priprave OPPN pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, v katerem zavod ugotavlja, da presoje sprejemljivosti izvedbe OPPN na varovana območja ni treba izvesti. Sam postopek priprave OPPN se je začel z uveljavitvijo Sklepa o začetku priprave OPPN za območje podEUP CR62/1 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 37/2024). Občina je v sklepu ugotovila, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje in presoja sprejemljivosti na varovana območja ne izvedeta. Sklep in mnenje zavoda sta objavljena v prostorskem informacijskem sistemu. Ministrstvo za naravne vire in prostor je predmetnemu OPPN dodelilo identifikacijsko število v zbirki prostorskih aktov 4350.

Po uveljavitvi sklepa o pripravi OPPN je bil izdelan osnutek OPPN, ki ga je Občina Cerklje na Gorenjskem objavila v svojem prostorskem informacijskem sistemu. Po objavi je občina pozvala nosilce

urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, da podajo svoja mnenja k osnutku OPPN. Na poziv so se odzvali vsi nosilci urejanja prostora (glej točko 7.4.). Na podlagi prejetih prvih mnenj je pripravljen dopolnjen osnutek, ki je posredovan Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem v prvo obravnavo in 30-dnevno javno razgrnitev.

Za izvedbo postopka priprave OPPN se med pobudnikom priprave OPPN, izdelovalcem OPPN in občino Cerklje na Gorenjskem kot pripravljavcem OPPN sklene pogodba o ureditvi medsebojnih odnosov pri načrtovanju prostorskih ureditev in vodenju postopkov za pripravo in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje podEUP CR62/1.

Preglednica 2: Obrazložitev upoštevanja mnenj NUP k osnutku OPPN

Nosilec urejanja prostora, št. in datum mnenja	obrazložitev upoštevanja mnenja
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, št. 35034-49/2025-2560-2 z dne 08. 05. 2025	NUP je v občino obvestilo, da je z dopisom št. 35033-1/2025-2560-19 z dne 19. 03. 2025 občine pozval, da v postopkih priprave, ki se pripravljajo v skladu z občinskim prostorskim načrtom (OPN) oziroma ne spreminjajo namenske rabe prostora, ministrstva ne zaprošajo več za podajo usmeritev in mnenj s področja prostorskega razvoja.
Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-62/2025-3-DGZR z dne 12. 05. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-75/2025-2 z dne 18. 07. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje. Hkrati podal pripombe, usmeritve in predloge za dopolnitev odloka v nadaljnjih faza priprave. Dopolnjen je Odlok o OPPN je dopolnjen: - v 29. členu in sicer: - na koncu prvega odstavka se doda besedilo, ki se glasi: »Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje projektiranje kot tudi način ponikanja, prilagoditi ugotovitvam. Padavinskih vod s strešnih in funkcionalnih površin objektov ni dopustno usmeriti na javne površine in v naprave za odvodnjavanje javnih površin.« - na koncu drugega odstavka se doda besedilo, ki se glasi: »V fazi pridobivanja vodnega soglasja bo treba dokazati, da je sistem odvodnje ustrezno dimenzioniran – predvidoma na podlagi usmeritve iz Geološko geomehanskega poročila, ki bo podal tudi koeficiente prepustnosti in posledično dimenzije in primerne izvedbe ponikovalnic.« - na koncu tretjega odstavka se doda besedilo, ki se glasi: »Za izvedbo kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. Ponikovalnice morajo biti locirane izven povoznih površin. Padavinske vode iz povoznih površin morajo biti pred

	odvodom v ponikovalnice ustrezno očiščene oziroma vodene preko lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti skladni s standardom SIST EN 858-2.« - v 38. členu in sicer: - na koncu prvega odstavka se doda besedilo, ki se glasi: »Gradnja objektov je dovoljena na stavbnih zemljiščih, kadar je mogoče s predhodno oziroma najpozneje sočasno izvedenimi ukrepi in v skladu s pogoji iz vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv izvedbe posegov na poplavno ogroženost ni bistven. Načeloma na območju poplav ni dovoljeno nadvišati obstoječega terena ali graditi objektov, ki bi zmanjševali možnost razlivanja poplavnih vod v času poplav. Prav tako območja ni dopustno ograjevati na način, ki bi onemogočal razlivanje poplavne vode.« - dodana sta nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita: »(3) Priporoča se, naj se pri projektiranju preveri in zagotovi poplavno in erozijsko odpornost; v kolikor je potrebno naj se naredi izračun in ekspertize na podlagi parametrov ob 100-letnem poplavnem dogodku (karta poplavne vode z varnostno višino, globine vode, hitrost toka, hidrodinamične sile, geološka podlaga, geomehanske lastnosti, oblikovanost terena, odporni materiali, funkcionalni objekti izven dosega,...). Na območju poplavne nevarnosti, kjer še ni elementov ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem prostorske ureditve, ki bi lahko povzročila ogroženost ali bila sama ogrožena, ob upoštevanju pogojev in omejitev iz Poplavne uredbe načrtovati in zagotoviti tudi izvedbo ukrepov za zmanjševanje poplavne ogroženosti, ki jo morebiti povzroči načrtovana prostorska ureditev. Ukrepe za preprečitev povečanja ogroženosti je treba izvesti pred koncem izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev. (4) Pri preprečitvi vdora poplavnih voda v objekt je ključna višinska lega vhoda v pritličje ter vodoneprepustnost omočenega dela stavbe v primeru 100-letnih poplav (z varnostno višino). Vsi strukturni deli stavbe morajo biti sposobni upreti se posebnim silam, povezanim s poplavami. To so sile, ki bi delovale na zgradbo kot posledica poplavne vode (najmanj dosega O100) in vključujejo naslednje: hidrostaticna poplavna sila, vzgon, hidrodinamična sila. V fazi projektiranja bo vhodne podatke, pogoje in usmeritve za ustrezno temeljenje, varno gradnjo in poplavno odpornost zagotovilo geološko-geomehansko poročilo, ki bo vključevalo tudi rezultate hidrotehničnih raziskav in podrobnejše usmeritve za ponikanje, ev. zadrževanje in odvodnjo odpadnih lastnih meteornih, padavinskih voda na posameznih gradbenih parcelah.« - na koncu šestega odstavka se doda besedilo, ki se glasi: »V fazi pridobivanja vodnega soglasja bo treba prikazati in dokazati, da se z izvedenimi ukrepi ne povečuje poplavna
--	---

	ogroženost na obravnavanem območju niti ne na vseh okoliških zemljiščih v ožjem in širšem vplivnem območju kar pomeni, da izvedba OPPN CR 62/1 nima bistvenega vpliva na okolje z vidika voda.«
Ministrstvo za kulturo, št. 35012-53/2025-3340-5 z dne 03. 06. 2025 in št. 35012-53/2025-3340-10 z dne 24. 06. 2025	NUP je z dopisom št. 35012-53/2025-3340-5 z dne 03. 06. 2025 posredoval svoje negativno mnenje in v njem podal usmeritve za dopolnitev. Na podlagi le-tega sta bila dopolnjena 13. in 31. člena odloka o OPPN. V skladu z dopolnjenim odlokom je NUP z dopisom št. 35012-53/2025-3340-10 z dne 24. 06. 2025 posredoval svoje pozitivno mnenje.
Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj, št. 3563-0239/2024-4 z dne 05. 05. 2025	NUP je dne 07. 06. 2025 izdal mnenje št. 3563-0239/2024-2 o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje, v katerem je ugotovil, da na območju plana ni območij z naravovarstvenim statusom ter da plan ne bo imel bistvenega vpliva na biodiverzitetno območje. V mnenju št. 3563-0239/2024-4 z dne 05. 05. 2025 ugotavlja, da naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebno pridobiti.
Elektro Gorenjska d.d., št. 3852 z dne 27. 05. 2025	NUP je pozval k dopolnitvi tekstualnega in grafičnega dela (vris obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav). V skladu z mnenjem je bil dopolnjen grafični del in 24. člen odloka o OPPN. Zagotovljena bo strokovna podlaga in idejne rešitve napajanja območja.
Komunala Kranj d.o.o., št. 151/2025 z dne 28. 05. 2025	NUP je v svojem mnenju k osnutku OPPN posredoval svoje usmeritve s področja oskrbe s pitno vodo in odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Na podlagi le-teh je bil dopolnjen 27. člen odloka o OPPN. Zagotovljena bo strokovna podlaga – preverba (revizija) hidravličnega modela za predvideno izgradnjo novega cevovoda na nameravanem območju.
Javno komunalno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. VOK-341-6733/2025-002 z dne 22. 05. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Telekom Slovenije d.d., št. 144145-LJ/10205-MB z dne 06. 05. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Petrol d.d., št. CER-S360/25-B.Zupančič z dne 19. 06. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.
Občina Cerklje na Gorenjskem, št. 350-04/2024-14 z dne 24. 05. 2025	NUP je k osnutku OPPN podal pozitivno mnenje.

7.6.2. Obrazložitev upoštevanja temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora so opredeljena v ZUreP-3 v II. delu: Državni prostorski red v 2. poglavju. Za pripravo OPPN so relevantna zlasti pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora ter prepoznavnost naselij in krajine.

Racionalna raba prostora in razvoj poselitve

Z OPPN se ureja območje v predelu Dvorje v naselju Cerklje na Gorenjskem, ki je z OPN na menjeno območju stanovanj. Z načrtovano prostorsko ureditvijo se racionalno rabo prednostno dosega predvsem s spremembo rabe obstoječega, še nepozidanega območja. Zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

Prepoznavnost naselij in krajine

Območje investicijske namere se nahaja na območju naselja Cerklje na Gorenjskem, ki je v strateškem delu OPN (skupaj s funkcionalno povezanimi naseljem Grad in Dvorje) opredeljeno kot pomembnejše lokalno središče. Z zasnovo se upošteva smeri gospodarske javne infrastrukture, prilagaja tipologiji in morfologiji naselja (merilo lokacije) ter zagotavlja uravnoteženo razmerje zelenih in grajenih površin.

7.6.3. Obrazložitev skladnosti z OPN

Območje OPPN se nahaja na severozahodnem delu naselja Cerklje na Gorenjskem v naselju oziroma predelu Dvorje. Za območje OPPN je OPN določena namenska raba prostora S – območja stanovanj in urejanje z OPPN. V odloku OPN so za območja, za katera je določena izdelava OPPN, predpisane Usmeritve za izdelavo OPPN, za predmetni OPPN v 85. členu odloka OPN.

V skladu z usmeritvami za izdelavo OPPN za območje podEUP z oznako CR62/1 v 85. členu odloka o OPN se:

- na območju načrtuje prostostoječa stanovanjska gradnja (bivanje), v posameznih stavbah pa je dovoljeno umeščati spremljajoče dejavnosti, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev (poslovne dejavnosti kot spremljajoče dejavnosti do 50 % BTP stavbe),
- na posamezni gradbeni parceli dopušča faktor zazidanosti do 0,35 ter višinski gabarit do P+M, kar pomeni, da se načrtovani faktor zazidanosti gradbene parcele giblje okrog 0,7 (op.: v usmeritvah je podano izhodišče, da je dovoljeni faktor izrabe območja praviloma med 0,6 in 1),
- z urbanističnim in arhitekturnim oblikovanjem izhaja iz lokalne tradicije z zmehčanimi smermi prometnic, ki sledijo značilnim smerem cest v okoliškem prostoru in parcelacije, ki ni strogo ortogonalna; stavbe so podolžnega tlorisa, orientirane v smereh okoliške pozidave, višine v skladu s prevladujočimi v okolici, prekriva jih strma dvokapna streha z obveznim napuščem,
- z načrtovanim višinskim gabaritom in pozidavo drobnejšega merila (podobnega okoliškim stavbam) se ohranja prostorska pojavnost cerkev sv. Nikolaja (EŠD 1691),
- vzdolž načrtovanih glavne prečne in vzdolžne poti spelje pločnik za pešce minimalne širine 1,2 m, ki se naveže na obstoječi pločnik ob lokalni zbirni cesti Grad – Dvorje – Bavant in zelene površine ob vodotoku Reka na vzhodu, v bližini območja OPPN je urejena sprehajalna pot proti Štefanji Gori, južno od območja pa se nahaja strateško načrtovano sekundarno središče naselja Cerklje na Gorenjskem, namenjeno oblikovanju večjega rekreacijskega fokusa ter umestitvi turističnih in stanovanjskih programov (nekaj športnih igrišč in ureditev je že urejenih).

Občina je v obdobju po uveljavitvi osnovnega OPN nadaljevala z načrtovanjem in zagotavljanjem rešitev za izboljšanje poplavne varnosti na ogroženih območjih, med njimi tudi za obravnavano območje. Izdelana je Hidrološko-hidravlična študija na odseku reke Reke in Ušice skozi naselja Grad, Cerklje na Gorenjskem, Zgornji Brnik in Vašca s predlogom ukrepov za izboljšanje poplavnega stanja

na območju SD OPN 17 (pod Jenkovo lipo) v občini Cerklje na Gorenjskem (INŠTITUT ZA VODARSTVO, d.o.o., junij 2023 (po recenziji DRSV – januar 2024, št. proj. P564/23) – v nadalj.: HH študija 1. faza, ki je potrjena s strani Direkcije RS za vode. Kot izkazuje HHŠ se območje OPPN v pretežnem delu nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti, v majhnih delih pa tudi na območju razreda preostale poplavne nevarnosti. V skladu s Prilogo 1 Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20) je stanovanjska gradnja na območju majhnega razreda poplavne nevarnosti dovoljena z upoštevanjem pogojev iz vodnega soglasja.