

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Številka: 9000-0004/2026

Datum: 8. 6. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

ZADEVA: Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za spremembo individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP KA38

PREDLAGATELJ: Miha Stegel, župan

PRIPRAVIL/A: Locus d.o.o.

PRAVNA OSNOVA:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25)
- Občinski prostorski načrt Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14, 37/15, 82/15, 86/25)
- 14. člen Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19 in 78/25) Statut Občine Kanal ob Soči (Ur. list RS, št. 62/19), Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

NAMEN: Sprejem sklepa o lokacijski preveritvi za spremembo individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP KA38

POROČEVALKA: Locus d.o.o., Anja Rebek, univ. dipl. inž. kraj. arh.

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Kanal ob Soči sprejme sklep o lokacijski preveritvi za spremembo individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP KA38, v predloženi obliki

Miha Stegel
župan

Priloge:

- Predlog sklepa
- Obrazložitev

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19 in 78/25), je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na svoji __. seji dne __. _____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev V EUP KA38

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14 in 86/25; v nadaljnjem besedilu: OPN), in sicer na območju enote urejanja prostora KA38. Območje lokacijske preveritve zajema zemljišča s parcelno številko 1216/7, 1217/19, 1217/27, 1217/31, 13/1, 1007/3, 1018/12, 1018/30, 1076/5, 1217/2, 1217/35, 1217/9, 20/7, 20/8, 1001/4, 1007/4, 1018/10, 1018/29, 1217/33, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1018/11, 1217/22, 1217/29, 1217/32, 1217/8, 1001/5, 1077/1, 1093/2, 1217/25, 1217/34, 13/2, 1217/28, 1018/32, 1217/30, 1217/4, 1001/6, vse k. o. 2271 – Gorenja vas.

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti odstopanje od določil OPN.

(2) V Prilogi 1, ki je sestavni del OPN, se v zadnjem stolpcu (posebna merila in pogoji / OPPN - izvedbena raven) za EUP KA38, za investicijsko namero na območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev tako, da se doda spodnje besedilo:

»Do pričetka gradnje z OPPN predvidenih prostorskih ureditev je na območju podrobnejše namenske rabe prostora IG dopustna rušitev stavb in/ali postavitve montažnih objektov-prefabrikatov. Dopustne vrste objektov-prefabrikatov po CC SI klasifikaciji objektov so: 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice.

Pri umeščanju objektov-prefabrikatov v prostor se upošteva ulično gradbeno mejo obstoječih objektov. Najvišja dopustna višina objektov ne sme presegati 9 m. Kritina objektov je dvokapnica, pri čemer je sleme vzporedno z daljšo stranico stavbe. Za nadstrešnice in vratarnice je dopustna izvedba ravne strehe, v kolikor pa gre za dvokapnico, mora biti naklon strešine enak kot na osnovnem objektu. Fasada objektov se izvede v beli ali svetlo sivi barvi; na fasadi so dopustne odprtine; okna in vrata naj niso izstopajoča. Maksimalni tlorisni gabariti stavb:

- Stavba št. 1 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 30 m x 16 m.
- Stavba št. 2 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 11 x 30 m.
- Stavba št. 3 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 14 x 16 m.
- Stavba št. 4 – nadstrešnica: tlorisni gabarit do 7 x 15 m.«

3. člen

Odstopanje od določil OPN iz prejšnjega člena se dopusti pod naslednjimi pogoji:

- objekti-prefabrikati morajo biti izvedeni na način, da jih je brez trajnih posledic za prostor mogoče odstraniti, v kolikor bi to zahtevale z OPPN načrtovane prostorske ureditve;
- pri zemeljskih delih in izvedbi ureditev je treba upoštevati omilitvene ukrepe in zahteve iz geološko-geomehanskega poročila;
- za posege v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture je treba pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev ter jih upoštevati v projektni dokumentaciji in pri izvedbi.

4. člen

(1) Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 7377.

(2) Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

OBČINA KANAL OB SOČI
Občinski svet
Številka:
Datum:

ŽUPAN
Miha Stegel

Obrazložitev predloga sklepa

1. Pravne osnove

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14 in 86/25)

ZUreP-3 omogoča izdelavo lokacijske preveritve, na podlagi katere se preverja ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora. Lokacijska preveritev se vodi za območje EUP KA38 s podrobnejšo namensko rabo prostora IG – gospodarske cone in PŽ – površine železnic, kjer je z OPN predvidena priprava OPPN. Zakonsko podlago za predmetno lokacijsko preveritev predstavljata 1. in 2. alineja druge točke **136. člena ZUreP-3, ki se glasi:**

»(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.;**
- ...«.

Investicijska namera ne izpolnjuje posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN na območju predvidenega OPPN, kjer so do njegovega sprejetja dopustni le sledeči posegi:

- določitev velikosti in oblike zemljišča namenjenega gradnji,
- priprava samostojnega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje posameznega OPPN.

Prostorske ureditve na obravnavanem območju se lahko izvedejo le na podlagi sprejetega OPPN, ki pa ni še niti v fazi sprejetja sklepa o pričetku postopka priprave OPPN. Poleg tega območje predvidenega OPPN *10-03: CU Kanal jug - II. faza* obsega tudi sosednje EUP: KA37, KA39, KA40, KA47 in KA49. Postopek priprave OPPN bi tako za Občino oz. investitorja predstavljal nesorazmerne stroške in časovno neprimeren razplet.

Dodatne objektivne okoliščine predstavlja tudi dejstvo, da med pripravo OPN ni bila znana možnost postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, je pa takšna tehnična rešitev z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja ustrezna. V konkretnem primeru je za predmetno EUP določen način urejanja z OPPN, kar onemogoča kakršnekoli posege na območju obstoječih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Dolgoročne prostorske ureditve na območju predvidenega OPPN še niso opredeljene. Tudi usmeritve za pripravo OPPN v EUP KA38 niso podane, zato se z lokacijsko preveritvijo predlaga dopolnitev posebnih merila in pogojev/OPPNa na način, da se dopusti možnost postavitve objektov-prefabrikatov, kot vmesno prostorsko ureditev na območju predvidenega OPPN. Ker gre za montažne objekte, ki se jih z lokacije zlahka odstrani, ne bodo predstavljali ovire za izvedbo prostorskih ureditev, ki bodo načrtovane na podlagi sprejetega OPPN *10-03: CU Kanal jug - II. faza*.

2. Predmet in namen lokacijske preveritve

Predmet investicije je postavitve montažnih objektov-prefabrikatov na območju EUP KA38, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnejšega prostorskega akta. OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza sega tudi na območje sosednjih EUP. Postopek izdelave predmetnega OPPN je izven pristojnosti investitorja in nanj nima vpliva, do njegovega sprejema pa je kakršnakoli investicija na območju EUP KA38 onemogočena. Z dopolnitvijo prostorskih izvedbenih pogojev na način, da se v predmetni EUP kot vmesno etapo do pričetka izvedbe z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, dopusti postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, pa bi bila investicija izvedljiva.

Predmet lokacijske preveritve je torej preveritev možnosti:

- rušitve dotrajanih in nefunkcionalnih stavb v lasti investitorja in
- postavitve objektov-prefabrikatov, ki se po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, kot vmesno fazo rabe prostora na območju stavbnih zemljišč, do izvedbe dolgoročnih prostorskih ureditev območja KA38, na podlagi sprejetega OPPN.



Prikaz idejne zasnove: Umeščanje objektov-prefabrikatov v prostor na območje EUP KA38 (vir: investitor, marec 2026)

Namen lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, in sicer v delu, ki se nanaša na posebna merila in pogoje urejanja v EUP KA38 v Prilogi 1 – Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev/OPPN, ki je sestavni del OPN.

V okviru lokacijske preveritve se zato:

- preveri skladnost investicijske namere z namenskimi rabami prostora in sistemom dopustnih dejavnosti (pri čemer dejavnost »skladiščenje« ni opredeljena kot izključujoča dejavnost na podrobnejši namenski rabi IG),
- opredeli, v kolikšnem obsegu in pod kakšnimi pogoji se dopusti odstopanje od PIP v EUP KA38,
- določi morebitne dodatne posebne prostorske izvedbene pogoje, potrebne za izvedbo ureditve (npr. višino in oblikovanje stavb, odmik od sosednjih zemljišč, faznost, morebitni varstveni oz. omilitveni ukrepi).

3. Obrazložitev

Investicijska namera je skladna s strateškim delom OPN, saj gre za posege na območju obstoječih stavbnih zemljišč, ki je namenjeno gospodarskim conam. Na območje z namensko rabo prostora PŽ – površine železnic investicijska namera ne posega. V 7. členu je kot eden izmed splošnih ciljev prostorskega razvoja, ki ga občina želi doseči z OPN, omogočiti aktiviranje gospodarskih razvojnih potencialov občine in njenih posameznih delov. V okviru razvoja naselja je na podlagi 17. člena potrebno ohranjati in razvijati identiteto poselitve z izrabo notranjih rezerv v naselju z zgoščevanjem, prenovo in razvojno rastjo objektov. V 19. členu pa je določeno, da se poselitve prednostno usmerja v obstoječo stavbno strukturo naselij, s posegi prenov, nadomestnih gradenj, rasti stavbne strukture znotraj obstoječih gradbenih enot in z izrabo drugih notranjih prostorskih rezerv.

V 75. členu OPN (EUP na območju podrobne namenske rabe IG – gospodarske cone) so med drugim opredeljeni tipi dopustnih objektov po enotni klasifikaciji objektov (CC SI). Z lokacijsko preveritvijo se na obravnavanem območju predlaga tudi 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, ki presegajo merila za razvrstitev objekta med nezahtevne ali enostavne objekte. Predmetno odstopanje od podrobnih PIP se zato določi kot posebne PIP, saj je vezano zgolj na območje EUP KA38. Predvideni montažni objekti so namenjeni zgolj skladiščenju materiala in proizvodov, zato se povečanja emisij ali hrupa preko običajnih vrednosti ne pričakuje. Investicijska namera ne uvaja novega tipa pozidave temveč se gabaritno in oblikovno prilagaja obstoječim objektom. Predvideva se skladnejšo podobo območja, saj se vedutno izpostavljene odprte skladiščne površine nadomeščajo s skladiščnimi stavbami. Z umeščanjem objektov v prostor se prilagaja konfiguraciji terena, pri oblikovanju pa se posnema višinske gabarite, tlorisna razmerja, smer slemena, barvne odtenke ipd. kakovostnih obstoječih objektov.

Posebna merila in pogoji/OPPN – izvedbena raven za EUP KA38, določeni na podlagi 82. in 83. člena OPN so v Prilogi 1 – Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev/OPPN, in sicer: »OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza.« Čprav je območje dolgoročno predvideno za urejanje z OPPN, je za razvoj gospodarske dejavnosti potrebno zagotoviti ustrezne prostorske in okoljske pogoje. Zato se z lokacijsko preveritvijo predlaga možnost odstranitve dotrajanega in neuporabnega objekta ter postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, ki jih je v primeru načrtovanih prostorskih ureditev na podlagi sprejetega OPPN mogoče odstraniti brez večjih gradbenih posegov oziroma brez trajnih posledic za prostor.

V EUP KA38 je do pričetka gradnje z OPPN predvidenih prostorskih ureditev, dopustna rušitev stavb in/ali postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, ki se po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, pod pogoji, določenimi s sklepom o lokacijski preveritvi. **Od ostalih prostorskih izvedbenih pogojev se ne odstopa.**

4. Postopek lokacijske preveritve

Postopek lokacijske preveritve določa 138. člen ZUreP-3. Postopek vodi občina. Spodnja tabela prikazuje zakonsko določene faze postopka in podatke o izvajanju postopka v primeru predmetne lokacijske preveritve.

| FAZE POSTOPKA | IZVEDBA |
|---|---|
| Pobuda investitorja s priloženim elaboratom, plačilo takse | marec 2026 |
| Preverjanje ustreznosti elaborata | april 2026 |
| Pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora in identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu | med aprilom in junijem 2026 – pozitivno mnenje občinskega urbanista – pozitivno mnenje Režijskega obrata Občine Kanal ob Soči za področje občinskih cest – dodelitev identifikacijske številke prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov – pozitivno mnenje Elektro Primorska, d.d., za področje prenosa in distribucije električne energije – pozitivno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor za področje varstva narave – pozitivno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor za področje upravljanja z vodami |
| Pisno obveščanje lastnikov sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi | 1. 6. 2026 |

| | |
|--|-------------|
| Javna razgrnitev elaborata in pobude | 29. 5. 2026 |
| Pripombe na elaborat | |
| Posredovanje predloga sklepa z obrazložitvijo | 9. 6 . 2026 |
| Občinskemu svetu | |
| Sprejetje sklepa | |
| Objava v uradnem glasilu, pričetek veljavnosti | |

Občinskemu svetu Občine Kanal ob Soči predlagamo, da sprejme sklep o lokacijski preveritvi za spremembo individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v enoti urejanja prostora KA 38.



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE KANAL OB SOČI

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU OBČINE KANAL OB SOČI

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih
pogojev v EUP KA38

IZVAJALEC

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

pooblaščen prostorski načrtovalec:
Nina Lipušček, PKA PPN ZAPS 1667



Nova Gorica, marec 2026, dopolnitev april 2026

KAZALO

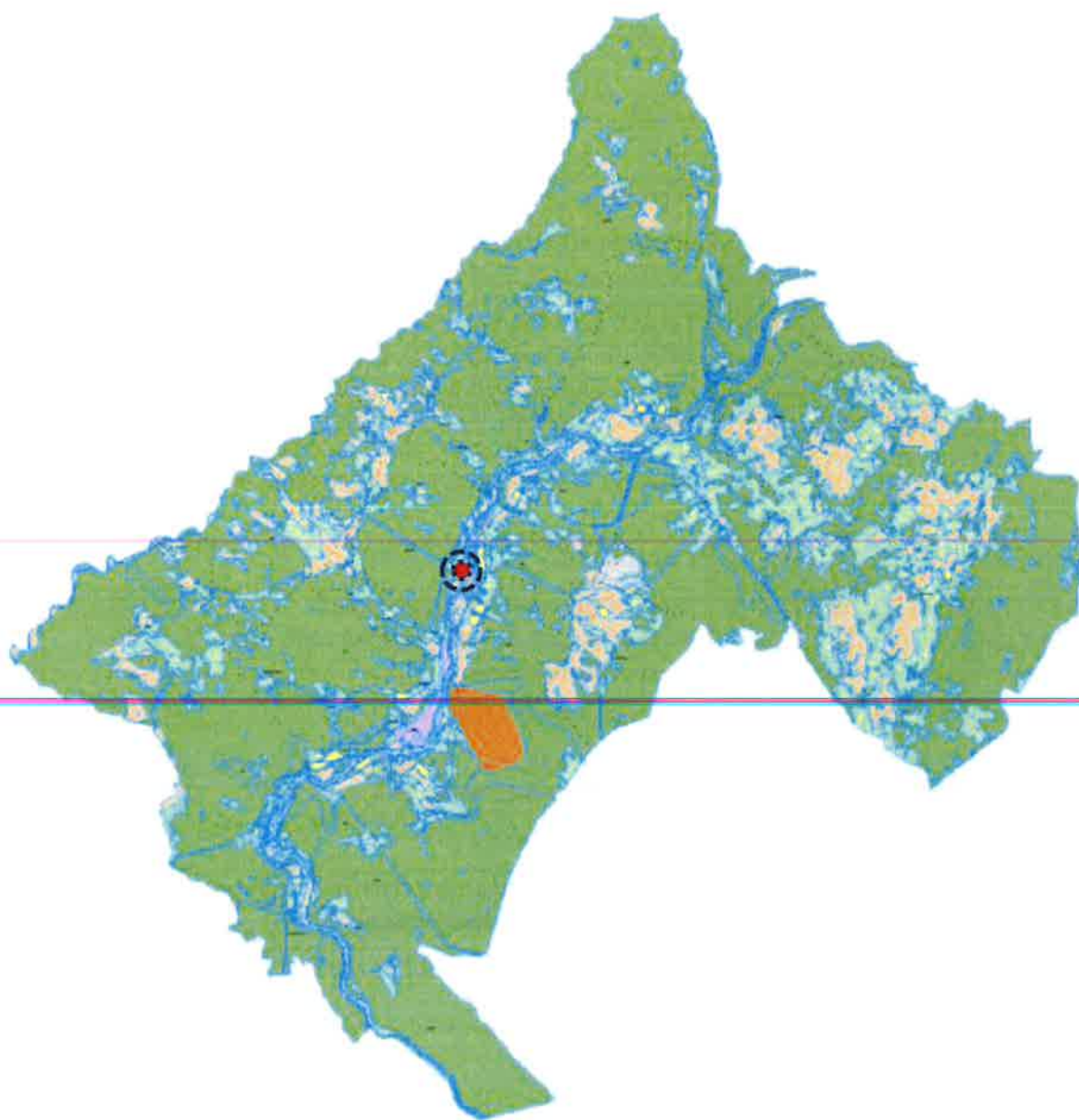
| | | |
|-------|--|----|
| 1 | KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI | 2 |
| 1.1 | Analiza stanja | 3 |
| 1.1.1 | Širša lokacija | 3 |
| 1.2.1 | Ožja lokacija | 4 |
| 1.3.1 | Obstoječi pravni režimi na območju lokacijske preveritve | 6 |
| 1.4.1 | Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve | 8 |
| 1.5.1 | Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju | 8 |
| 2 | PREDSTAVITEV INVESTICIJE | 14 |
| 3 | PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO | 18 |
| 3.1 | Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve | 18 |
| 3.2 | Utemeljitev glede namenske rabe prostora | 19 |
| 3.3 | Podrobnejša utemeljitev odstopanj od PIP | 19 |
| 4 | UTEMELJITEV PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI | 21 |
| 4.1 | Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine | 21 |
| 4.2 | Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč | 21 |
| 4.3 | Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta | 21 |
| 4.4 | Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve | 22 |
| 4.5 | Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine | 22 |
| 4.6 | Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju | 22 |
| 4.7 | Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti | 22 |
| 4 | DIGITALNI GRAFIČNI DEL | 25 |

1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

| | |
|--|---|
| naziv LP | Lokacijska preveritev za enoto urejanja prostora (EUP) KA38 |
| pooblaščen prostorski načrtovalec | Nina Lipušček, PKA PPN ZAPS 1667 |
| datum izdelave | marec 2026 |
| veljavni prostorski akt na izvornem območju | Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14 in 86/25) |
| identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP | |
| 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 |
| navedba parcel, ki so povezane z območjem LP | 1216/7, 1217/19, 1217/27, 1217/31, 13/1, 1007/3, 1018/12, 1018/30, 1076/5, 1217/2, 1217/35, 1217/9, 20/7, 20/8, 1001/4, 1007/4, 1018/10, 1018/29, 1217/33, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1018/11, 1217/22, 1217/29, 1217/32, 1217/8, 1001/5, 1077/1, 1093/2, 1217/25, 1217/34, 13/2, 1217/28, 1018/32, 1217/30, 1217/4, 1001/6 vse k. o. 2271 – Gorenja vas |
| naselje | Kanal ob Soči |
| enota urejanja prostora in namenska raba | Enota urejanja prostora (EUP): KA38 Namenska raba: IG – gospodarske cone, PŽ – površine železnic |
| seznam podatkovnih virov | Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt Občine Kanal ob Soči s spremembami in dopolnitvami Prikaz stanja prostora |
| seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata | Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči s spremembami in dopolnitvami |
| navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP | individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN |

1.1 Analiza stanja

1.1.1 Širša lokacija



Slika 1: Grafični prikaz lokacije lokacijske preveritve glede na lego občine

Občina Kanal ob Soči je del Goriške statistične regije. Po površini (147 km²) se med slovenskimi občinami uvršča na 41. mesto. V občini je 35 naselij. Občina meji s tremi sosednjimi občinami v Sloveniji, in sicer na jugu z občino Brda, na jugovzhodu z Mestno občino Nova Gorica, na severu z občino Tolmin, na zahodu pa z Republiko Italijo, natančneje s Furlanijo Julijsko krajino.

Sama dolina je nosilni koridor, v katerega se umeščajo glavna cesta, železnica in kolesarske poti. Na pomembnejše prometne povezave (hitre ceste in avtoceste) se občina lahko naveže v Novi Gorici oz. v Šempetru pri Gorici.

Najbolj pomembna zaposlitvena središča so Nova Gorica (33 %), Tolmin (7 %) in Šempeter pri Gorici (8 %). Pomembno zaposlitveno središče je tudi Ljubljana, ki zaposluje 6,6 % delovno aktivnega prebivalstva občine. Iz občine Kanal ob Soči se na delo v druge občine vozi več kot 66 % delovno aktivnih prebivalcev (PPR, 2021). V letu 2024 je imela občina 5106 prebivalcev (Vir: Statistični urad republike Slovenije, Oktober 2024). Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 34 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu nižja od slovenskega povprečja (105 prebivalcev/km²).

1.2.1 Ožja lokacija



Slika 2: Grafični prikaz ožje lokacije lokacijske preveritve (vir: Google Earth, avgust 2025)

Obravnavano območje se nahaja v jugozahodnem delu naselju Kanal, na terasi nad reko Sočo, ob regionalni železniški progi. Območje lokacijske preveritve obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) KA38 s površino 2,3 ha. Gre za večinoma pozidana stavbna zemljišča (industrijske stavbe, zunanje skladiščne površine, objekti GJI) z namensko rabo prostora IG – gospodarske cone in PŽ – površine železnic, zelene površine predstavljajo le skrajni severnem in zahodnem robu. Dostop na lokacijo je zagotovljen prek kategorizirane lokalne ceste (LK 163351).

Elaborat lokacijske preveritve



Slika 3: Fotografije lokacije, vir: investitor

Območje lokacijske preveritve s skupno površino 23.505 m² obsega zemljišča s parcelno št.: 1216/7, 1217/19, 1217/27, 1217/31, 13/1, 1007/3, 1018/12, 1018/30, 1076/5, 1217/2, 1217/35, 1217/9, 20/7, 20/8, 1001/4, 1007/4, 1018/10, 1018/29, 1217/33, 1217/5, 1217/6, 1217/7, 1018/11, 1217/22, 1217/29, 1217/32, 1217/8, 1001/5, 1077/1, 1093/2, 1217/25, 1217/34, 13/2, 1217/28, 1018/32, 1217/30, 1217/4, 1001/6 vse k. o. 2271 – Gorenja vas.





območje LP

Slika 4: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na zračnem posnetku

1.3.1. Obstoječi pravni režimi na območju lokacijske preveritve

Na skrajnem severnem delu obravnavanega prostora je evidentirano širše območje naravne vrednote državnega pomena »Soča – korita pri Kanalu«, vendar prostorske ureditve, načrtovane v sklopu te lokacijske preveritve, ne posegajo vanj.










-  območje LP
-  naravne vrednote

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

Na severnem delu EUP je izkazano območja razreda preostale poplavne nevarnosti, vendar prostorske ureditve, načrtovane v sklopu te lokacijske preveritve, ne posegajo vanj.

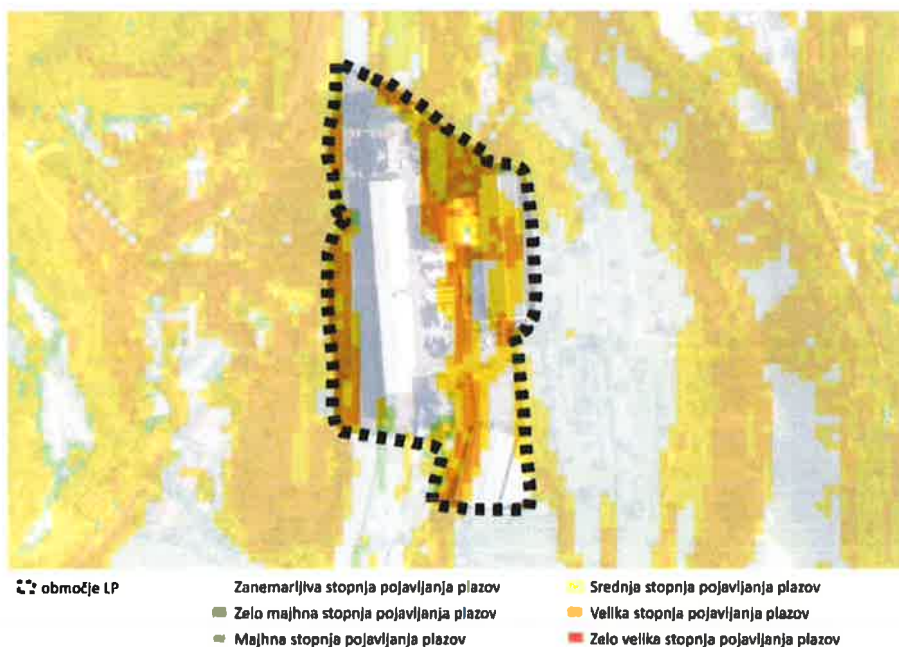


-  območje LP
-  vodno zemljišče
-  Območje veljavnosti rezultatov
-  Območja razreda preostale poplavne nevarnosti
-  Območja razreda majhne poplavne nevarnosti
-  Območja razreda srednje poplavne nevarnosti
-  Območja razreda velike poplavne nevarnosti

Slika 6: Grafični prikaz opozorilne karte poplav in razredov poplavne nevarnosti na območju lokacijske preveritve

Elaborat lokacijske preveritve

Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (merilo 1:25.000) na nekaterih lokacijah znotraj območja obravnave prikazuje srednjo in veliko stopnjo pojavljanja plazov, ki je vezana na višinsko razliko med dvema platojema, na katerih so obstoječi in predvideni objekti. V to brežino se z postavitvijo montažnih objektov-prefabrikatov ne posega. Pripravljeno je bilo Poročilo o geoloških in geomehanskih razmerah (Geo – Hidro d.o.o., april 2026), ki je priloga tega elaborata. Ugotovljeno je bilo, da je lokacija je z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva in ne bo imela negativnega vpliva.



Slika 7: Grafični prikaz verjetnosti pojavljanja plazov na območju lokacijske preveritve

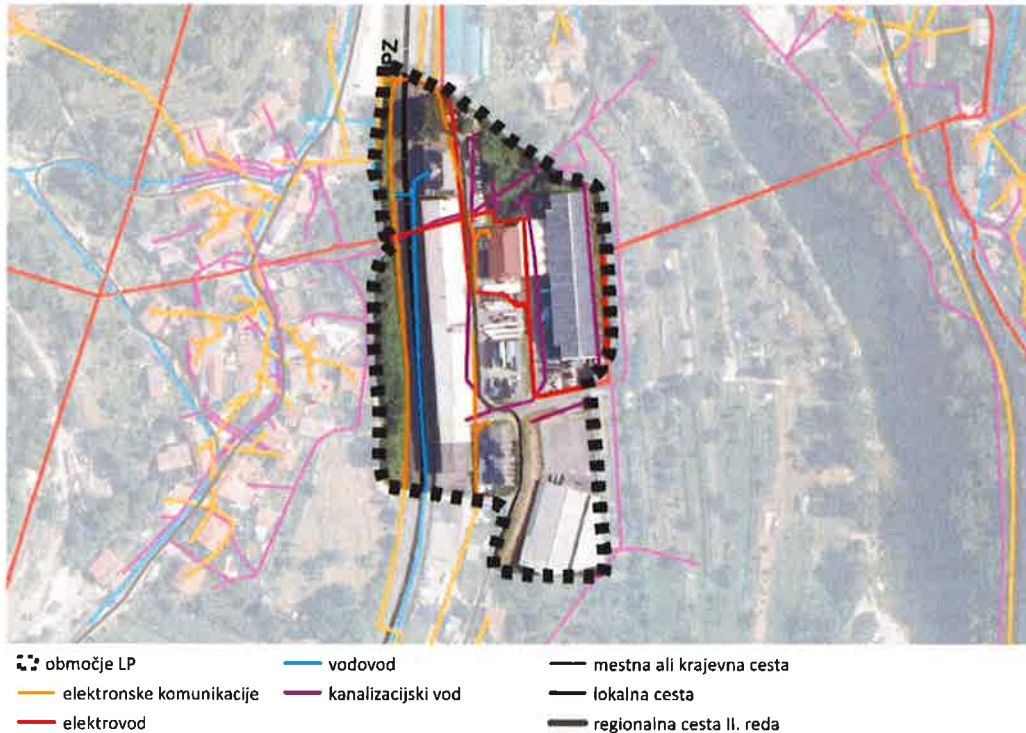
Prostorske ureditve, načrtovane v sklopu te lokacijske preveritve, ne posegajo v priobalna in vodna zemljišča.



Slika 8: Grafični prikaz vodnih in priobalnih zemljišč celinskih voda na območju lokacijske preveritve

Na druge evidentirane pravne režime območje lokacijske preveritve ne posega.

1.4.1 Gospodarska javna infrastruktura na območju lokacijske preveritve



Slika 9: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na ožjem območju lokacijske preveritve

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura na ožjem območju lokacijske preveritve:

- cestno omrežje (lokalna cesta LK 163351)
- železniško omrežje (enotirna regionalna železniška proga Most na Soči – Nova Gorica)
- elektroenergetsko omrežje (podzemni kabelski vod 0,4 kV in podzemni SN kabelski vod 20 kV ter podzemni kabelski vod 1 kV na severnem delu območja in v trasi železnice)
- kanalizacijsko omrežje (fekalni in mešani vodi),
- javni vodovod,
- elektronske komunikacije (trase fiksnega prizemnega omrežja)

Pri načrtovanju in izvedbi ureditev je treba upoštevati potek obstoječih vodov in pripadajoče varovalne pasove, določene na podlagi področne zakonodaje oziroma Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči.

1.5.1 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

Občina Kanal ob Soči ima sprejet **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči** (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13, 76/14 in 86/25); v nadaljnjem besedilu: OPN), s čimer zadošča kriterijem za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

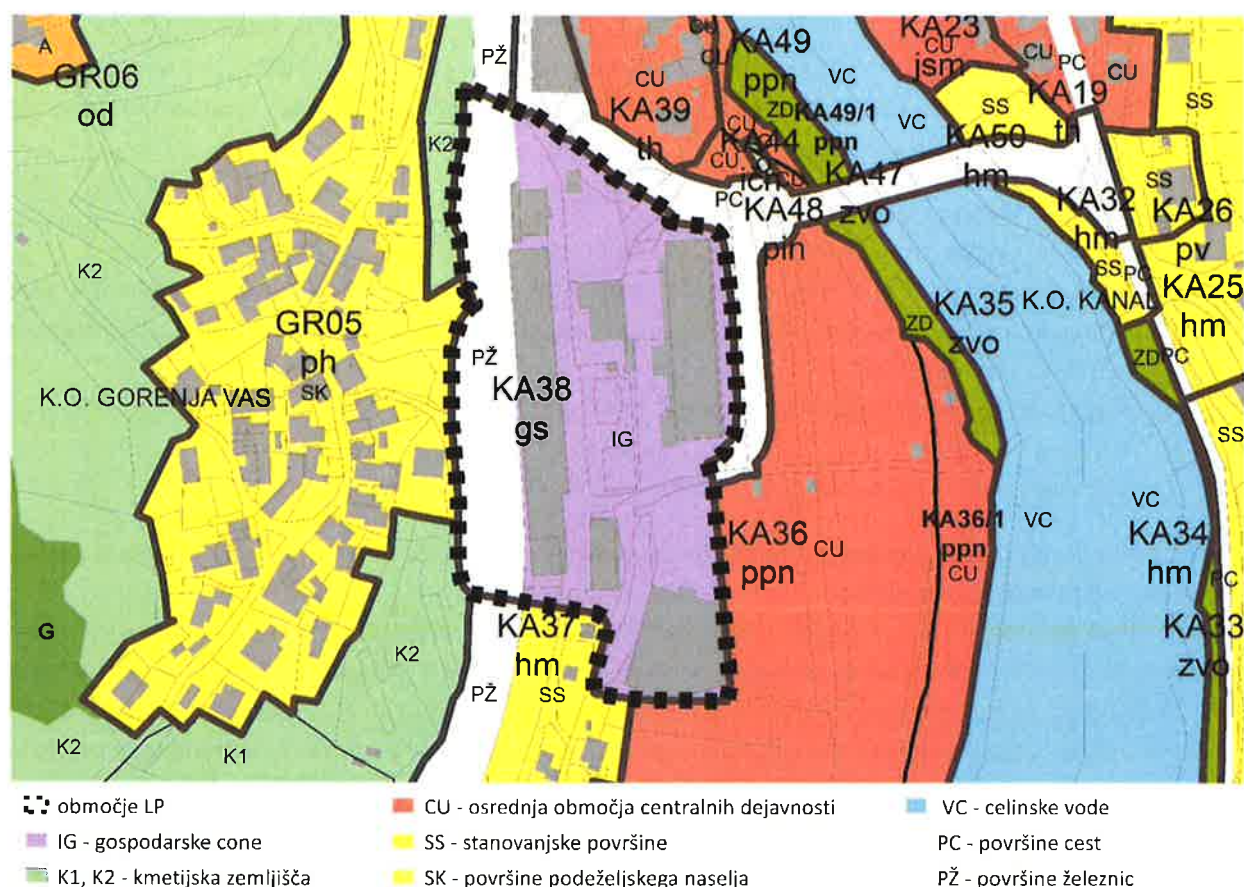
• Strateški del OPN

- 7. člen (cilji in prioritete prostorskega razvoja občine), druga točka
Eden izmed splošnih ciljev prostorskega razvoja, ki ga občina želi doseči z OPN, je omogočiti

- aktiviranje gospodarskih razvojnih potencialov občine in njenih posameznih delov.
- 9. člen (izhodišča za zasnovo prostorskega razvoja občine), šesta točka
Strateški del OPN določa, da se proizvodno območje na Kolodvorski cesti v Kanalu ohranja v obstoječem obsegu.
 - 17. člen (splošne usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo), tretja točka
V okviru razvoja naselja je potrebno ohranjati in razvijati identiteto poselitve z izrabo notranjih rezerv v naselju z zgoščevanjem, prenavo in razvojno rastjo objektov.
 - 18. člen (usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih), druga točka
Gospodarske dejavnosti se v naseljih dopuščajo le v obsegu, ki ga prenese merilo obstoječe stavbne strukture in ob upoštevanih pogojih okoljske sprejemljivosti glede vplivov na bivalno okolje ter zmogljivosti obstoječe prometne, komunalne in energetske infrastrukture.
 - 19. člen (usmeritve za notranji razvoj, prenavo in širitev naselij), prva točka
V vseh naseljih občine se poselitev prednostno usmerja v obstoječo stavbno strukturo naselij, s posegi prenov, nadomestnih gradenj, rasti stavbne strukture znotraj obstoječih gradbenih enot (v nadaljnjem besedilu: GE) in z izrabo drugih notranjih prostorskih rezerv.
 - 23. člen (usmeritve za razvoj v krajini), petnajsta točka
Razvoj Kanala se ureja s strnjevanjem gradnje tako, da je ohranjena identiteta naselja s kakovostnimi urbanističnimi in arhitekturnimi značilnostmi v krajini.
 - 25. člen (usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev), šesta točka
»Občinski podrobni prostorski načrti so opredeljeni načini celovitega urejanja prostora povsod tam, kjer niso izpolnjeni osnovni pogoji za urejanje s PIP glede na stanje obstoječega prostora, velikost območja ali zahtevnost posegov v prostor in kjer ob tem ni mogoče doseči prostorskih ciljev razvoja brez celovitega načrtovanja. Pri opredeljevanju OPPN je posebej pomembno uveljavljanje javnega prostora in drugih javnih vsebin, usklajevanje različnih funkcij in rabe ter realizacija smiselnih in smotrnih parcelacij. Za posamezno območje, ki naj se ureja z OPPN, naj se opredelijo ključne usmeritve za uresničevanje ciljev prostorskega razvoja na ravni poselitvene enote in občine.«

- **izvedbeni del OPN, namenska raba prostora**

V skladu s prostorskim izvedbenim aktom je na območju lokacijske preveritve določena EUP KA38 s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone in PŽ – površine železnic.



Slika 10: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe prostora po veljavnem OPN in območje lokacijske preveritve

• Izvedbeni del OPN, merila in pogoji za posege v prostor

Na podlagi prve točke 28. člena OPN je poseg v prostor skladen, če:

Poseg v prostor je s tem aktom skladen, če je v skladu z naslednjimi predpisanimi elementi:

- s splošnimi določbami tega odloka;
- s podrobnejšo namensko rabo zemljišč (opredeljeno v grafičnih sestavinah izvedbenega dela OPN, z določili za KGV po posameznih namenskih rabah zunaj območja stavbnih zemljišč oziroma določili za posege na območju stavbnih zemljišč);
- z merili in pogoji varovanj, ki so prikazani v prikazu stanja prostora;
- z merili in pogoji javnega prostora in gospodarske javne infrastrukture;
- s posebnimi merili in pogoji urejanja EUP oziroma njihovih podobmočij.

V 29. členu OPN je opredeljena naslednja hierarhija določil:

- Posebna merila in pogoji, ki so **za posamezno EUP** opredeljeni v 82. in 83. členu OPN ter Prilogi 1 - *Specifikacija EUP in podobmočij KGV s posebnimi PIP*, so pravno **nadrejena ostalim določilom PIP za posamezno EUP**.
- Merila in pogoji opredeljeni v **tipih EUP in tipih stavb** so nadrejeni **splošnim merilom in pogojem urejanja**.

OPN v 32. členu določa **urejanje po enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP)** z opredelitvijo meje, namenske rabe, določili prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) in občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Državni podrobni prostorski načrti (v nadaljnjem besedilu: DPN) in občinski podrobnejši izvedbeni akti (OPPN), ki ostanejo v veljavi, so v OPN le

povzeti. Na takšnem območju EUP ostanejo v veljavi vsa določila dotičnega prostorskega izvedbenega akta. **Prostorski izvedbeni pogoji (PIP)** so ločeno opredeljeni za območja stavbnih zemljišč in za preostali prostor občine zunaj območja stavbnih zemljišč (opredeljen v EUP KGV), za območje javnega prostora in gradnje GJI ter posebej za območja varovanj v prostoru.

Na območjih stavbnih zemljišč so po EUP določena:

- splošna merila in pogoji urejanja v EUP (60. – 68. člen OPN),
- podrobnejša merila (PIP) za posamezne PNRP s tipi EUP glede dopustnih dejavnosti, dopustnih tipov objektov, organizacije prostora ter urbanističnega oblikovanja in podrobnejša merila (PIP) za tipologijo in oblikovanje stavb (69. – 82. člen),
- specifikacija EUP s posebnimi merili urejanja (82. in 83. člen OPN).

• **Izvedbeni del OPN, splošna merila EUP stavbnih zemljišč**

Splošna merila glede lege objektov na zemljišču so obravnavana v 64. členu OPN. Šesta točka določa odmike objektov od sosednjega zemljišča:

»Če v PIP za predmetni tip EUP (70–81.c člena) ali v specifikaciji EUP (83. člen) ni določeno drugače, mora biti odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov od sosednjih zemljišč, ki ne predstavljajo javne površine (kot npr. javna cesta ali trg), najmanj 3,0 m, odmik nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,0 m. Odmik je lahko manjši, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča. **Odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov ter nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih zemljišč, ki predstavljajo javne površine kategorizirane javne ceste, mora biti najmanj 3,0 m**, od sosednjih zemljišč, ki predstavljajo druge javne površine (kot npr. nekategorizirane poti, trg, javna parkirišča ...) pa najmanj 1,0 m, **razen če ni drugače določeno s soglasjem upravljavca javne površine.**

• **Izvedbeni del OPN, podrobnejši PIP**

Podrobnejši PIP za EUP na območju stavbnih zemljišč so določeni po posameznih NRP oziroma PNRP, na katerih se EUP nahaja, ter znotraj EUP po pretežnem stavbnem tipu, ki predstavlja usmeritev za prenovo obstoječe stavbne strukture in nove gradnje. V primeru, da v posamezni EUP s heterogeno stavbno strukturo posamezen objekt utemeljeno odstopa od opredeljenega pretežnega stavbnega tipa, je izjemoma možna tudi gradnja objekta drugačnega stavbnega tipa, ki ustreza opredeljeni namenski rabi EUP in značilnostim nameravanega objekta ter se lahko oblikovno ustrezno vključi v okoliško stavbno strukturo. H gradnji objekta drugačnega stavbnega tipa je potrebno pridobiti soglasje občinskega organa, pristojnega za urejanje prostora.

Podrobnejši PIP za EUP na območju podrobne namenske rabe IG – gospodarske cone so opredeljeni v 75. členu OPN:

| EUP na območju podrobne namenske rabe IG – gospodarske cone | <i>Skladnost z določili</i> |
|---|-----------------------------|
| <p><u>Dopustne dejavnosti</u> Območje je namenjeno obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim: C Predelovalna dejavnost – obrtna dejavnost, F Gradbeništvo, G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil, H Promet in skladiščenje, I Gostinstvo, J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,</p> | <p>Skladno.</p> |

| | |
|--|---------------------------|
| <p>K Finančne in zavarovalniške dejavnosti, L Poslovanje z nepremičninami, M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti, S Druge dejavnosti, O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti, Q Zdravstveno in socialno varstvo, P Izobraževanje, R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, U Dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.</p> | |
| <p><u>Tipi dopustnih objektov po CC SI</u> 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, 12201 Stavbe javne uprave (razen sodišč, parlamenta, policijske postaje, stavb občin), 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (razen konferenčnih in kongresnih stavbe), 12301 Trgovske stavbe, 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, 1242 Garažne stavbe, 12620 Muzeji in knjižnice, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, 12640 Stavbe za zdravstvo, 12650 Športne dvorane, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, 12510 Industrijske stavbe, 12711 Stavbe za rastlinsko predelavo, 241 Objekti za šport in rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, 2 Gradbeno inženirski objekti.</p> <p><u>Dopustni nezahtevni in enostavni objekti – stavbe</u> Nadstrešnica, vetrolov, lopa in podobe stavbe.</p> <p><u>Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti</u> Parkirišče, ograja, podporni zidovi z ograjo, vodomet, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), pomožni komunalni objekti (ekološki otok, mala čistilna naprava), pomožni objekti v javni rabi, grajena urbana oprema, športna igrišča na prostem, pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture.</p> | <p><i>Ni skladno.</i></p> |
| <p><u>Varstvo pred hrupom</u> Na območju veljajo merila IV SVPH.</p> | <p><i>Skladno.</i></p> |
| <p>Tip EUP z oznako gs »gospodarske stavbe« <u>Stopnja izkoriščenosti zemljišča: FZ do 80 %</u> <u>Organizacija prostora:</u> Vrsta proizvodnje in obveznost izgradnje dejavnosti primerne manipulacijskega prostora (dovoz, skladiščenje, deponije ...) določajo obliko in velikost stavb. Ob upoštevanju prostorskih omejitev ter vplivov na okolje naj bodo objekti po volumnih ter tlorisnih gabaritih razmeroma homogeni. V stavbni strukturi ob javnem prostoru naj se umeščajo predvsem upravno poslovne vsebine oziroma spremljajoče dejavnosti. Kadar to dopuščajo prostorske možnosti naj bodo parkirišča locirana čim bližje upravni stavbi (ob stavbi ali za njo). <u>Velikostno merilo in oblika stavb:</u> V podeželskem okolju bruto tlorisna površina objekta praviloma ne sme presežati 300 m². V izjemnem primeru potrebnih večjih površin naj se le te dosežejo z združevanjem več volumnov. Nove stavbe ne smejo izstopati iz silhete stavbne strukture območja – v tem smislu je potrebno vertikalni gabarit prilagoditi višinam obstoječih stavb v območju. To ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi tehnologije proizvodnje izrazito višji (silosi ipd.).</p> | <p><i>Skladno.</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>Posebnosti oblikovanja stavb: Oblikovanje naj se prilagodi oblikovnim značilnostim območja, v katerega se umešča. Dopustne so tudi slepe in steklene (antirefleksijske) fasade. Stavbno pohištvo je dopustno tudi v beli barvi in barvi kovin. Glavna fasada naj bo oblikovana tako da sooblikuje javni prostor. Dopustne so streha z naklonom tipa dvokapna streha, enokapne strehe – obe praviloma brez strešnih frčad, ravne strehe ter ločne strehe.</p> <p>Zelene ureditve, ograje: Zunanji robovi ureditev naj se zaključujejo z gručasto vzpostavljeno srednje in visokoraslo vegetacijo. Za ograjevanje se priporoča žična ograja visoka do 2,8 m.</p> <p>Velikost, posebnosti parcelacije: Velikostni red je praviloma od 2.000 m².</p> | |
|---|--|

• Izvedbeni del OPN, način urejanja: predviden OPPN

Splošne usmeritve za OPPN (35. člen):

Na območjih, za katere je predvidena priprava OPPN, so do sprejetja dopustni posegi v skladu s

- **63. členom (velikost in oblika zemljišča namenjenega gradnji):** »Velikost zemljišča namenjenega gradnji objekta mora omogočati postavitvev objekta zahtevane velikosti in zunanjih površin, ki so potrebne za rabo objekta ter izvedbo komunalne oskrbe objekta in vzdrževanje objekta. Velikost zemljišča se določi v skladu z velikostnim redom, ki je opredeljen pri posameznem tipu EUP ter značilnostmi terena, okoliških objektov, javne infrastrukture in ostalih zemljišč v EUP oziroma naselju. Zemljišča obstoječih objektov, ki so manjša od dopustne velikosti zemljišča namenjenega gradnji objektov v posamezni EUP, se lahko ohranijo.« in
- **85. členom (prostorski ukrepi):** »Za območje občine se pripravi program opremljanja stavbnih zemljišč, za območje posameznega OPPN pa se lahko pripravi samostojen program opremljanja.«;

po sprejetju takšnega akta pa le posegi v skladu z njegovimi določili.

Usmeritve, ki so v tem OPN določene za predvidene OPPN, so pri njegovi izdelavi obvezujoče glede koncepta ureditve in namembnosti območja urejanja. OPPN se lahko, glede na opredeljeno območje urejanja, pripravlja in sprejema tudi za del območja oziroma po fazah.

Usmeritve za izdelavo OPPN so podane v 84. členu OPN. Za območje lokacijske preveritve je podana sledeča usmeritev: »**OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza (na konceptualni ravni)**«.

• Priloga 1 OPN: Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev / OPPN (EUP KA38)

V Prilogi 1 so, skladno z 82. in 83. členom OPN, opredeljene vse EUP z eventualnimi posebnimi merili in pogoji urejanja z navedbo OPPN ter podobmočja KGV:

| oznaka EUP | | | naziv tipa/podtipa EUP | posebna merila in pogoji / OPPN - izvedbena raven |
|----------------|--------------------|-----------------|------------------------|---|
| oznaka naselja | zaporedna številka | oznaka tipa EUP | | |
| KA 38 | | gs | gospodarske stavbe | OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza |

2 PREDSTAVITEV INVESTICIJE

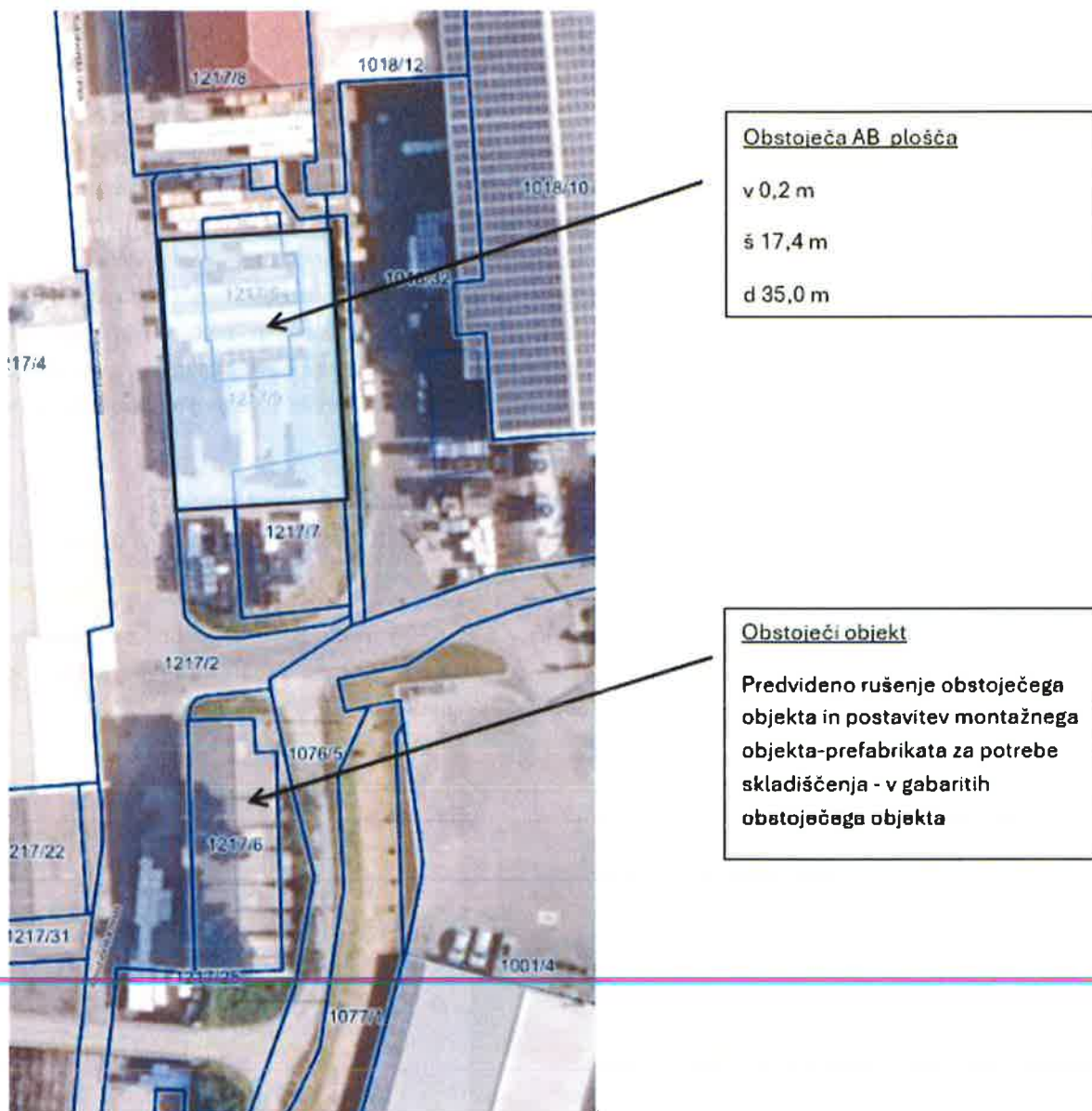
Na območju EUP KA38 se nahajajo obstoječi industrijski obrat, kateremu primanjkuje v obstoječih stavbah primanjkuje prostora za skladiščenje materialov in izdelkov, ki nastanejo v proizvodnem procesu. Investitor, ki je tudi lastnik industrijskih objektov, želi v njihovo neposredno bližino umestiti primerne skladiščne stavbe in stavbe za funkcionalno dopolnitev. Zaradi prostorske stiske v obstoječih objektih, se trenutno koristi zunanje (odprte) skladiščne površine. Ker gre za hrambo večinoma plastične embalaže, ki ima velik volumen in majhno maso, je za njeno skladiščenje potrebna ustrezno organizirana in nadzorovana površina. V primeru neustreznega skladiščenja na odprtih površinah je material lahko izpostavljen vremenskim vplivom, predvsem vetru in padavinam. Vremenski pojavi lahko vplivajo na plastično embalažo tako, da spreminjajo njene fizikalne, kemijske in biološke lastnosti (npr.: deformacija, krhkost embalaže, razvoj mikroorganizmov itd.).

Namen postavitve skladiščnih stavb ter stavb za funkcionalno dopolnitev neposredno ob obstoječe industrijske stavbe je zagotoviti zaščito materialov in izdelkov, ohranjati njihovo uporabnost in prispevati k prostorski in funkcionalni urejenosti območja.

Na območje s podrobnejšo namensko rabo prostora IG v EUP KA38 je predvidena postavitve objektov-prefabrikatov, ki se po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice.

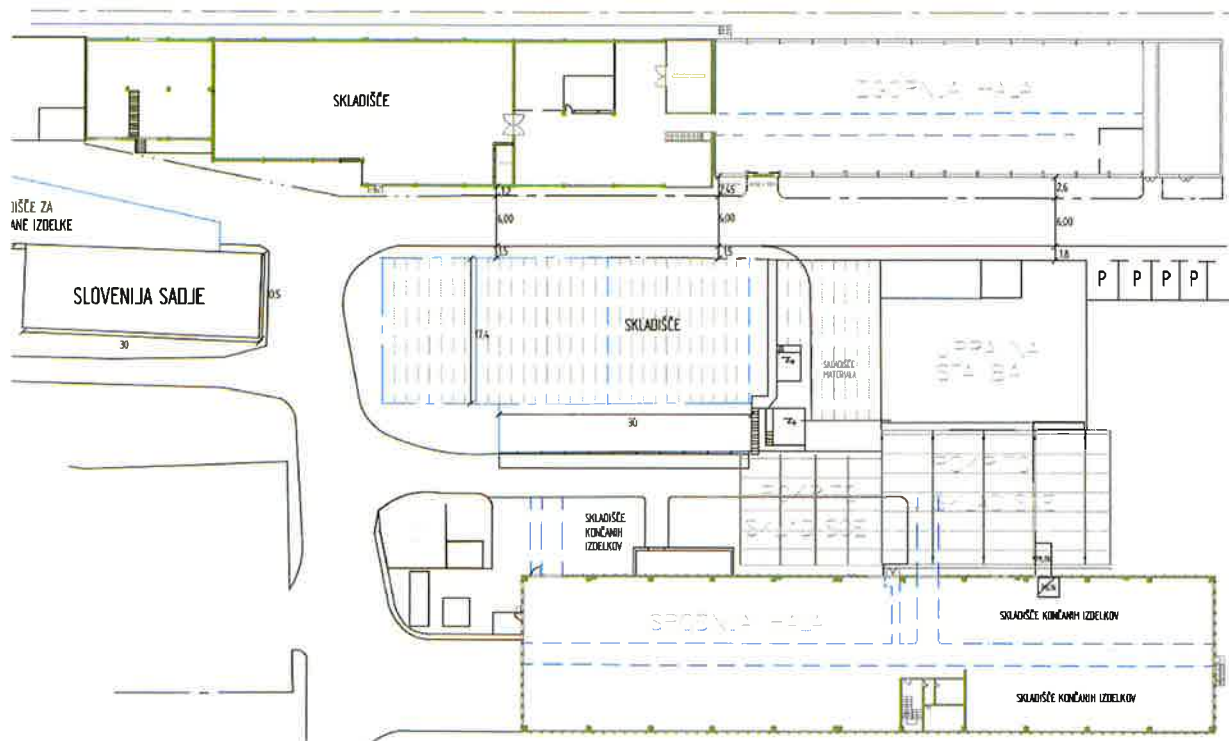


Slika 11: Prikaz montažnega objekta-prefabrikata (vir: investitor, marec 2026)



Slika 12: Prikaz predvidenih posegov pred postavitvijo montažnih objektov na območje EUP KA38 (vir: investitor, marec 2026)

Zaradi prostorske stiske na obravnavanem območju je predvidena tudi rušitev obstoječe dotrajane in nefunkcionalne stavbe v lasti investitorja. Pri umeščanju objektov-prefabrikatov v prostor se upošteva ulično gradbeno mejo obstoječih objektov. Za poseg v varovalni pas ceste se pridobi soglasje upravljavca.



Slika 13: Prikaz ulične gradbene meje obstoječih in predvidenih objektov ter odmik od cestnega zemljišča (vir: investitor, marec 2026)

Najvišja dopustna višina objektov ne sme presegati 9 m. Kritina objektov je dvokapnica, pri čemer je sleme vzporedno z daljšo stranico stavbe. Za nadstrešnice in vratarnice je dopustna izvedba ravne strehe, v kolikor pa gre za dvokapnico, mora biti naklon strešine enak kot na osnovnem objektu. Fasada objektov se izvede v beli ali svetlo sivi barvi; na fasadi so dopustne odprtine, okna in vrata naj niso izstopajoča. Tlorisni gabarit stavb:

- Stavba št. 1 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 30 m x 16 m.
- Stavba št. 2 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 11 x 30 m.
- Stavba št. 3 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 14 x 16 m.
- Stavba št. 4 – nadstrešnica: tlorisni gabarit do 7 x 15 m.



Slika 14: Prikaz idejne zasnove: Umeščanje objektov-prefabrikatov v prostor na območje EUP KA38 (vir: investitor, marec 2026)

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, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) 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.

Lokacijska preveritev se vodi za območje EUP KA38 s podrobnejšo namensko rabo prostora IG – gospodarske cone in PŽ – površine železnic, kjer je z OPN predvidena priprava OPPN. Območje lokacijske preveritve meri 23.505 m². Predmet lokacijske preveritve je preveritev možnosti:

- rušitve dotrajanih in nefunkcionalnih stavb v lasti investitorja
- postavitve objektov-prefabrikatov, ki se po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, kot vmesno fazo rabe prostora na območju stavbnih zemljišč, do izvedbe dolgoročnih prostorskih ureditev območja KA38, na podlagi sprejetega OPPN.

3.1 Podrobnejša utemeljitev lokacijske preveritve

Predmet investicije je postavitve montažnih objektov-prefabrikatov na območju EUP KA38, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnejšega prostorskega akta. OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza sega tudi na območje sosednjih EUP. Postopek izdelave predmetnega OPPN je izven pristojnosti investitorja in nanj nima vpliva, do njegovega sprejema pa je kakršnakoli investicija na območju EUP KA38 onemogočena. Z dopolnitvijo prostorskih izvedbenih pogojev na način, da se v predmetni EUP kot vmesno etapo do pričetka izvedbe z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, dopusti postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, pa bi bila investicija izvedljiva.

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, in sicer v delu, ki se nanaša na posebna merila in pogoje urejanja v EUP KA38 v Prilogi 1 – *Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev/OPP*N, ki je sestavni del OPN.

V okviru lokacijske preveritve se zato:

- preveri skladnost investicijske namere z namenskimi rabami prostora in sistemom dopustnih dejavnosti (pri čemer dejavnost »skladičenje« ni opredeljena kot izključujoča dejavnost na podrobnejši namenski rabi IG),
- opredeli, v kolikšnem obsegu in pod kakšnimi pogoji se dopusti odstopanje od PIP v EUP KA38,
- določi morebitne dodatne posebne prostorske izvedbene pogoje, potrebne za izvedbo ureditve (npr. višino in oblikovanje stavb, odmik od sosednjih zemljišč, faznost, morebitni varstveni oz. omilitveni ukrepi)

Zakonsko podlago za lokacijsko preveritev predstavlja 136. člen ZUreP-3, ki se glasi:

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

Investicijska namera ne izpolnjuje posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN na območju predvidenega OPPN, kjer so do njegovega sprejetja dopustni le sledeči posegi:

- določitev velikosti in oblike zemljišča namenjenega gradnji,
- priprava samostojnega programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje posameznega OPPN.

Prostorske ureditve na obravnavanem območju se lahko izvedejo le na podlagi sprejetega OPPN, ki pa ni še niti v fazi sprejetja sklepa o pričetku postopka priprave OPPN. Poleg tega območje predvidenega OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza obsega tudi sosednje EUP: KA37, KA39, KA40, KA47 in KA49. Postopek priprave OPPN bi tako za Občino oz. investitorja predstavljal nesorazmerne stroške in časovno neprimeren razplet.

Dodatne objektivne okoliščine predstavlja tudi dejstvo, da med pripravo OPN ni bila znana možnost postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, je pa takšna tehnična rešitev z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja ustrezna. V konkretnem primeru je za predmetno EUP določen način urejanja z OPPN, kar onemogoča kakršnekoli posege na območju obstoječih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Dolgoročne prostorske ureditve na območju predvidenega OPPN še niso opredeljene. Tudi usmeritve za pripravo OPPN v EUP KA38 niso podane, zato se z lokacijsko preveritvijo predlaga dopolnitev posebnih merila in pogojev/OPPN na način, da se dopusti možnost postavitve objektov-prefabrikatov, kot vmesno prostorsko ureditev na območju predvidenega OPPN. Ker gre za montažne objekte, ki se jih z lokacije zlahka odstrani, ne bodo predstavljali ovire za izvedbo prostorskih ureditev, ki bodo načrtovane na podlagi sprejetega OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza.

3.2 Utemeljitev glede namenske rabe prostora

Namenska raba prostora IG je z vidika dopustnosti postavitve skladiščnega objekta in prostorskih ureditev za namen zagotavljanja minimalne komunalne opreme ustrezna, zato se na podlagi lokacijske preveritve ne spreminja. Predlagana odstopanja se nanašajo na dopolnitev podrobnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev izključno za namen postavitve montažnih objektov-prefabrikatov na območju EUP KA38.

Predlagano odstopanje ne zahteva spremembe namenske rabe prostora.

3.3 Podrobnejša utemeljitev odstopanj od PIP

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP):

- **Odstopanje od podrobnih PIP za EUP na območju podrobne namenske rabe IG**

V 75. členu OPN (EUP na območju podrobne namenske rabe IG – gospodarske cone) so med drugim opredeljeni tipi dopustnih objektov po enotni klasifikaciji objektov (CC SI).

Z lokacijsko preveritvijo se na obravnavanem območju predlaga tudi 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, ki presegajo merila za razvrstitev objekta med nezahtevne ali enostavne objekte. Predmetno odstopanje od podrobnih PIP se zato določi kot posebne PIP, saj je vezano zgolj na območje EUP KA38.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN za EUP KA38, se predlaga na način, kot sledi:

V Prilogi 1, ki je sestavni del OPN Občine Kanal ob Soči, se za EUP KA38 v 5. stolpcu (Posebna merila in pogoji/OPPN – izvedbena raven) doda naslednje besedilo: »**Tipi dopustnih objektov-prefabrikatov po CC SI: 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice.**«

• **Odstopanje od Priloge 1 – Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev/OPPN**

Posebna merila in pogoji/OPPN – izvedbena raven za EUP KA38, določeni na podlagi 82. in 83. člena OPN so v Prilogi 1 – Tabela oznak in posebnih meril ter pogojev/OPPN, in sicer: »OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza.«

Čeprav je območje dolgoročno predvideno za urejanje z OPPN, je za razvoj gospodarske dejavnosti potrebno zagotoviti ustrezne prostorske in okoljske pogoje. Zato se z lokacijsko preveritvijo predlaga možnost odstranitve dotrajanega in neuporabnega objekta ter postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, ki jih je v primeru načrtovanih prostorskih ureditev na podlagi sprejetega OPPN mogoče odstraniti brez večjih gradbenih posegov oziroma brez trajnih posledic za prostor.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN za EUP KA38, se predlaga na način, kot sledi:

V Prilogi 1, ki je sestavni del OPN Občine Kanal ob Soči, se za EUP KA38 v 5. stolpcu (Posebna merila in pogoji/OPPN – izvedbena raven) doda naslednje besedilo: »**Do pričetka gradnje z OPPN predvidenih prostorskih ureditev je na območju podrobnejše namenske rabe prostora IG dopustna:**

- rušitev stavb

- postavitve montažnih objektov-prefabrikatov.

Pri umeščanju objektov-prefabrikatov v prostor se upošteva ulično gradbeno mejo obstoječih objektov. Najvišja dopustna višina objektov ne sme presegati 9 m. Kritina objektov je dvokapnica, pri čemer je sleme vzporedno z daljšo stranico stavbe. Za nadstrešnice in vratarnice je dopustna izvedba ravne strehe, v kolikor pa gre za dvokapnico, mora biti naklon strešine enak kot na osnovnem objektu. Fasada objektov se izvede v beli ali svetlo sivi barvi; na fasadi so dopustne odprtine, okna in vrata naj niso izstopajoča.

Maksimalni tlorisni gabarit stavb:

- Stavba št. 1 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 30 m x 16 m.
- Stavba št. 2 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 11 x 30 m.
- Stavba št. 3 – skladiščna stavba: tlorisni gabarit do 14 x 16 m.
- Stavba št. 4 – nadstrešnica: tlorisni gabarit do 7 x 15 m.«

Pogoji in ukrepi za izvedbo investicijske namere

V EUP KA38 je do pričetka gradnje z OPPN predvidenih prostorskih ureditev, dopustna rušitev stavb in/ali postavitve montažnih objektov-prefabrikatov, ki se po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, pod pogoji, določenimi s sklepom o lokacijski preveritvi.

Od ostalih prostorskih izvedbenih pogojev se ne odstopa.

4 UTEMELJITEV PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI

4.1 Skladnost z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja občine

Investicijska namera je skladna s strateškim delom OPN, saj gre za posege na območju obstoječih stavbnih zemljišč, ki je namenjeno gospodarskim conam. Na območje z namensko rabo prostora PŽ – površine železnic investicijska namera ne posega. V 7. členu je kot eden izmed splošnih ciljev prostorskega razvoja, ki ga občina želi doseči z OPN, omogočiti aktiviranje gospodarskih razvojnih potencialov občine in njenih posameznih delov. V okviru razvoja naselja je na podlagi 17. člena potrebno ohranjati in razvijati identiteto poselitve z izrabo notranjih rezerv v naselju z zgoščevanjem, prenovo in razvojno rastjo objektov. V 19. členu pa je določeno, da se poselitev prednostno usmerja v obstoječo stavbno strukturo naselij, s posegi prenov, nadomestnih gradenj, rasti stavbne strukture znotraj obstoječih gradbenih enot in z izrabo drugih notranjih prostorskih rezerv.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so skladna s cilji prostorskega razvoja občine in niso v nasprotju z javnim interesom oz. ne spreminjajo njegove skladnosti v primerjavi z izhodiščnim stanjem.

4.2 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča imajo na severu namensko rabo PC (površine cest), na vzhodu PC in CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), na jugu CU in SS (stanovanjske površine) in na zahodu PŽ (površine železnic).

Na severni in zahodni strani pozidava, razen morebitnih ureditev gospodarske javne infrastrukture oziroma drugih ureditev v javnem interesu, ni predvidena. Na južni strani je območje večinoma pozidano, na vzhodni strani pa so še nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je predvidena izdelava OPPN 10-01: CU Kanal jug - I. faza.

Predvideni posegi v EUP KA38 na območju podrobnejše namenske rabe prostora IG ne zmanjšujejo možnosti pozidave, uporabe ali nadaljnjega prostorskega razvoja sosednjih zemljišč, saj gre za postavitev montažnih objektov, ki se jih lahko po potrebi odstrani brez trajnih posledic za prostor.

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

4.3 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi, so potrebna, saj se lahko na ta način izvede načrtovana investicijska namera in doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta za območje EUP KA38 (IG). OPN za EUP KA38 določa namensko rabo za dejavnosti na območju gospodarskih con in zanjo predvideva izdelavo OPPN 10-03: CU Kanal jug - II. faza, brez kakršnih koli usmeritev.

Predlagana odstopanja so vsebinsko omejena na del posebnih meril in pogojev/OPPN, na način, da so na območju podrobnejše namenske rabe prostora IG v EUP KA38, do pričetka gradnje z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, določeni dopustni posegi v prostor. S tem se zagotovi izvedljivost investicijske namere ob upoštevanju ostalih določil OPN in pogojev nosilcev urejanja prostora, pri čemer se osnovni namen podrobnejše namenske rabe prostora IG ne spreminja.

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

4.4 Skladnost s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve

Pri umeščanju predlaganih ureditev v prostor se upoštevajo vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji iz OPN in drugi veljavni predpisi, ki niso predmet odstopanja. Investicijska namera ne posega v ostale določbe OPN za EUP KA38, temveč se odstopanje nanaša izključno na dopustnost izvedbe prostorskih ureditev za potrebe nemotenega delovanja obstoječega industrijskega obrata kot vmesne etape do izvedbe OPPN.

Poseg je skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve. Načrtovana gradnja mora zadostiti vsem drugim prostorskim izvedbenim pogojem.

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

Investicijska namera ne uvaja novega tipa pozidave temveč se gabaritno in oblikovno prilagaja obstoječim objektom. Predvideva se skladnejšo podobo območja, saj se vedutno izpostavljene odprte skladiščne površine nadomeščajo s skladiščnimi stavbami. Z umeščanjem objektov v prostor se prilagaja konfiguraciji terena, pri oblikovanju pa se posnema višinske gabarite, tlorisna razmerja, smer slemen, barvne odtenke ipd. kakovostnih obstoječih objektov.

Načrtovanje in izvedba sta vezana tudi na varstvene režime ter na pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Poseg tako ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja.

4.6 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju

Predvidene prostorske ureditve na območju gospodarskih con (IG) so namenjene predvsem izboljšanju pogojev za skladiščenje materiala in izdelkov, proizvedenih v obstoječem industrijskem obratu.

Predvideni montažni objekti so namenjeni samo skladiščenju, zato se povečanja emisij ali hrupa preko običajnih vrednosti ne pričakuje. Delovne razmere na območju se bodo izboljšale, saj bodo skladiščni objekti ustrezno dimenzionirani in opremljeni z varnejšimi dostopi.

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

4.7 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na območju lokacijske preveritve so relevantni pravni režimi in omejitve s področij: upravljanja z vodami in občinske cestne infrastrukture. Na območje lokacijske preveritve sega tudi režim varstva narave, vendar investicijska namera ne posega vanj. Poseg se načrtuje in izvede tako, da je skladen z navedenimi režimi, pri čemer se v nadaljnjih fazah pridobijo in upoštevajo zahtevani pogoji in soglasja oziroma mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Upravljanje z vodami

Za širše območje je izdelana karta razredov poplavne nevarnosti, iz katere je razvidno, da je skrajni severni del EUP KA38 v območju razreda preostale poplavne nevarnosti. Na podlagi Priloge 1 Uredbe o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25) se objekti, ki se po enotni klasifikaciji vrst

objektov (CC-SI), uvrščajo med 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe ter 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice in vratarnice, na območju razreda preostale poplavne nevarnosti, lahko načrtujejo.

Ker pa načrtovane prostorske ureditve na to območje ne posegajo, se ocenjuje, da mnenje pristojnega NUP z vidika poseganja na območje preostale poplavne nevarnosti, oziroma dodatni pogoji in ukrepi za potrebe te lokacijske preveritve, niso potrebni.

Načrtovane prostorske ureditve, ki so predmet te lokacijske preveritve in so grafično prikazane na Sliki 14 tega elaborata, ne posegajo na vodna in priobalna zemljišča.

Geološko-geomehanske razmere

Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (merilo 1:25.000) na nekaterih lokacijah znotraj območja obravnave prikazuje srednjo in veliko stopnjo pojavljanja plazov, ki je vezana na višinsko razliko med dvema platojema, na katerih so obstoječi in predvideni objekti. V to brežino se z postavitvijo montažnih objektov-prefabrikatov ne posega.

Za potrebe lokacijske preveritve in kasneje pridobivanja gradbenega dovoljenja je bilo pripravljeno Poročilo o geoloških in geomehanskih razmerah (Geo – Hidro d.o.o., april 2026, dopolnitev maj 2026), ki je priloga tega elaborata.

Ocenjuje se, da z načrtovanimi prostorskimi ureditvami ne bo vpliva na prispevne količine padavinskih voda. Lokacija je z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva in predvidene prostorske ureditve ne bodo povzročile negativnega vpliva.

Izvedene so bile geološke raziskave, katere cilj je bil preveriti stabilnost terena, dejansko erozijsko in plazljivo ogroženost ter ponikalno sposobnost tal na raziskanem območju. Poročilo je narejeno na podlagi terenskega geološkega pregleda raziskanega območja, arhivskih podatkov in podatkov investitorja. Izveden je bil geološki ogled terena. Za vpogled v zgornjo sestavo tal sta bila izvedena dva izkopa.

Raziskano območje predstavlja pozidan teren, na katerem se po podatkih investitorja že nahaja obstoječa ~~meteorna kanalizacija. Predvideni objekti bodo umeščeni na območje, kjer se v obstoječem stanju že nahaja objekt podobnih dimenzij oziroma asfaltirana površina.~~ Ker gre v obeh primerih za pretežno neprepustne površine s primerljivimi lastnostmi odvajanja meteornih voda, ocenjujemo, da gradbeni poseg ne bo bistveno vplival na prispevne količine meteornih voda. Posledično se med nalivi ne pričakuje povečanja volumna odtoka meteornih voda, zato bodo količine odtoka primerljive z obstoječim stanjem. Prikaz odvodnjavanja (obstoječe in predvideno stanje) je priložen temu elaboratu.

Ocenjuje se, da izgradnja objekta zaradi kombinacije nagiba terena in sestave tal pri upoštevanju vseh naštetih ukrepov v poročilu ne bo poslabšala stabilnosti terena oziroma ne bo povzročila premikov zemeljskih mas.

Gospodarska javna infrastruktura

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

- **varovalni pas omrežja elektronskih komunikacij** – v zemlji, fiksno prizemno omrežje,
- **varovalni pas elektroenergetskega omrežja** – kablovod – podzemni kabelski vod (podzemni kabelski vod 0,4 kV in podzemni SN kabelski vod 20 kV) ter daljnovod (kabelski nadzemni NN vod 0,4 kV)
- **varovalni pas kanalizacijskega omrežja** – kanalizacija: fekalni vod (gravitacijski) in mešani vod (gravitacijski) ter čistilne naprave.

Občinska cestna infrastruktura: Ker se območje lokacijske preveritve nahaja v območju krajevne ceste oziroma njenega varovalnega pasu, je za posege potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasja upravljavca občinske ceste, pri čemer ureditve ne smejo poslabšati varnosti in preglednosti.

Omejitve in projektne pogoje za posege oziroma gradnjo na območju navedenih režimov bodo upoštevani v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Drugih pravnih režimov ali veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov na predmetnem območju ni evidentiranih.

Na podlagi navedenega je investicijska namera zasnovana tako, da je ob izpolnitvi pogojev in izvedbi ukrepov iz strokovnih podlag skladna s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve.

4 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

- Namen lokacijske preveritve: 2 - Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- Tip preoblikovanja: 0 - Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev
- Izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju lokacijske preveritve