



OBČINA DOBROVA-POLHOV GRADEC
ŽUPAN

Stara cesta 13, 1356 Dobrova, T 01 3601 800, F 01 3601 805
www.dobrova-polhovgradec.si, info@dobrova-polhovgradec.si

Št.: 3503-0002/2021-28

Datum: 20.09.2023

OBČINSKEMU SVETU, tu

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v podEUP KE1/41 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: 2899

Predlagatelj: Jure Dolinar, župan

Poročevalec: Barbara Potočnik, občinska uprava

Pravna podlaga: 127. člen, 128. člen in 131. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi z 299 členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1 in 30/18) in 16. člen Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12 in 43/19)

Namen: Obravnava in sprejem

Predlog sklepa: *Občinski svet občine Dobrova - Polhov Gradec sprejme Sklep o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora KE6/470 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, v predlaganem besedilu.*

Jure Dolinar l. r.
župan

1. Razlog za obravnavo

Namen lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Zemljišča, ki so predmet povečanja območja posamične poselitve, so v lasti investitorja oziroma kmetije. V sklopu domačije želijo zgraditi novo stanovanjsko hišo za mladega prevzemnika kmetije. Zaradi obstoječega dovoza, manipulacijskih površin za potrebe kmetije in stavbnega fonda, ni mogoče izkoristiti prostih stavbnih površin, ki so v zaledju obstoječe hiše in gospodarskega poslopja v uporabi kot trajni travnik in bi omogočale racionalno umestitev in gradnjo nove stanovanjske hiše.

Predmet lokacijske preveritve je izvzem stavbnih površin posamične poselitve in vračanje v primarno kmetijsko rabo posega na zemljišča s parc. št. 435/1-del, 1579/1-del, 435/2-del, vse k.o. 1985 – Črni Vrh. Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve posega na zemljišče s parc. št. 435/1-del, k.o. 1985 – Črni Vrh, v EUP KE1 s PNRP K1.

Zemljišča so po veljavnem prostorskem aktu opredeljena kot površine razpršene poselitve (A) in najboljše kmetijsko zemljišče (K1).

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča za pEUP KE1/41 je 3.717,67 m². Skupna velikost stavbnega zemljišča za pEUP KE1/41 po preoblikovanju in povečanju znaša 4.221,13 m². Območju preoblikovanja in širitve (v velikosti 173,58 + 504,25 m²) se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE1/41. Območje izvzema v velikosti 174,64 m² se spremeni namenska raba iz »A« v »K1« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE1.

127. člen ZureP-2 določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za namen izvajanja gradenj prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi.

V skladu z 128. členom ZureP-2 se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (v nadaljevanju: OPN), poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

V skladu z 131. členom ZureP-2 se lokacijska preveritev izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami ZureP-2. Po pridobitvi identifikacijske številke (ID:2899; mnenje MOP št. 35038-52/2022-2550-3 z dne 29.3.2022) je Občina Dobrova - Polhov Gradec zaprosila pristojne nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (poseg na kmet. zemljišča),
- Občina Dobrova – Polhov Gradec, Stara cesta 13, 1356 Dobrova (cesta in vodovod),
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana (elektro omrežje),
- JP VOKA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana (kanalizacijsko omrežje in odpadki),
- ZRSVN OE Ljubljana, Cankarjeva 10, 1000 Ljubljana (Natura2000, EPO: Polhograjsko hribovje, zavarovano območje Polhograjski Dolomiti),
- DRSV, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana (priobalno zemljišče, erozijska območja-običajni zaščitni ukrepi),
- Telekom Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana (telekomunikacije).

Vsi zaproseni nosilci urejanja prostora so podali svoje mnenje. Mnenje DRSV je bilo negativno zaradi posega na vodno zemljišče, zato je izdelovalec pripravil dopolnjen elaborat št. 04/2021 z datumom dop. avgust 2022. DRSV je bila zaprosena za ponovno mnenje, ki je bilo izdano dne 19.4.2023 (št. 35028-129/2022-2) v katerem ugotavlja, da je elaborat skladen s predpisi s področja urejanja z vodami, pri čemer je navedlo pogoje, ki so upoštevani v sklepu o lokacijski preveritvi.

Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrne za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Stališče do pripomb (v kolikor so bile podane) iz javne razgrnitve je sestavni del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat je bil javno razgrnjen za dobo 31 dni od 19.7.2023 do 18.8.2023 v prostorih Občina Dobrova - Polhov Gradec in na spletni strani občine. Na razgrnjen elaborat ni bilo podanih nobenih pripomb.

Postopek za sprejem sklepa se opravi na podlagi prve obravnave 74. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 31/12 in 43/19).

2. Finančne posledice

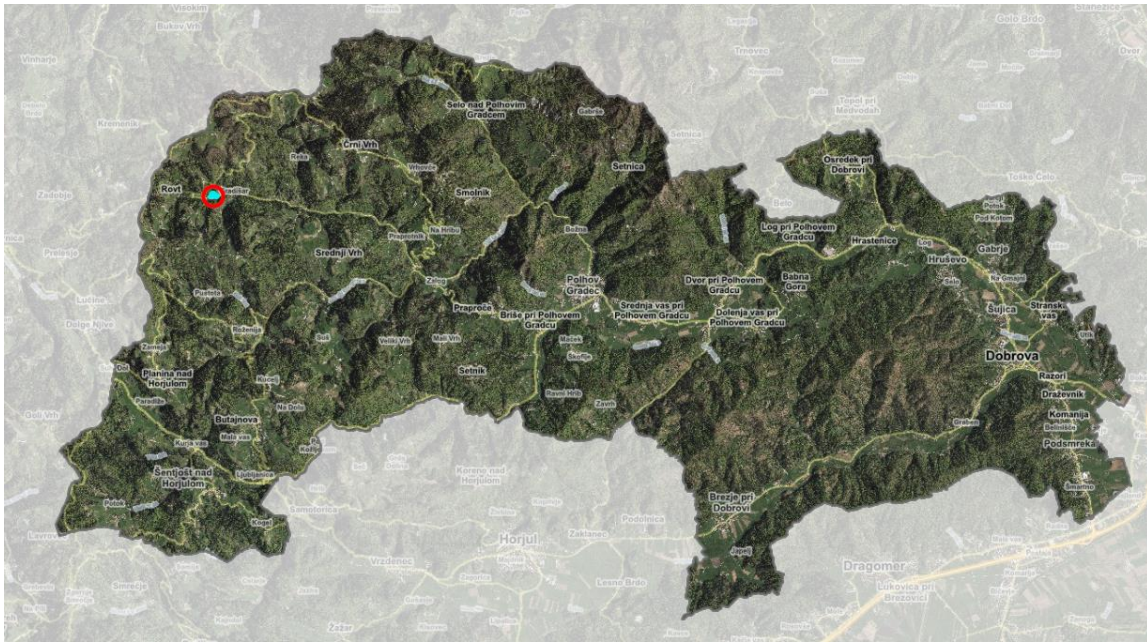
V skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve in določitvi takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 22/19) investitor plača takso v višini 1.500 EUR, za stroške, ki nastanejo v postopku. Prihodki iz naslova lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

pripravil:
Urban Švegl
občinski urbanist

Priloge:

- Grafični prikaz;
- Predlog sklepa;
- Stališče občinskega urbanista;
- Mnenja NUP.

Lokacija v občini:



Grafični prikaz sprememb iz elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v podEUP KE1/41 v občini Dobrova – Polhov Gradec, št. 04/2021, izdelal STUDIO FORMIKA prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Cerknica, junij 2021, dop. avgust 2022:



Slika 5: Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve v podEUP KE1/41 v občini Dobrova – Polhov Gradec (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; zeleni poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča; siva prekinjena črta = domačija v gruči). Vir: vektorski sloj OPN Občine Dobrova – Polhov Gradec, MOP, avgust 2022.

Na podlagi prve alineje 127., 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE) in 16. člena Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12 in 43/19) je občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec na seji sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v podEUP KE1/41 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: 2899.

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 2899 za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, na zemljišču parcel oz. del parcel št.: 435/1, 1579/1 in 435/2, vsa k.o. 1985 Črni Vrh, ki se po določitih Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 - obv. razl., 17/18 - obv. razl., 73/18, 25/19 - uradno prečiščeno besedilo - UPB1, 134/20 - obv. razl., 42/23; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v enoti urejanja prostora (podEUP) KE1/41.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa se prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč, kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve, ki ga je pod št. 04/2021 izdelalo podjetje STUDIO FORMIKA prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., v juniju 2021, dopolnitev avgust 2022, tako da se obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za skupno 174,64 m² in vrne v primarno rabo ter na račun izvzema poveča za skupno 173,58 m². Dodatno se izvorno stavbno zemljišče poveča za 504,52 m². Območju preoblikovanja in širitve se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k enoti urejanja prostora podEUP KE1/41. Območju izvzema stavbnih zemljišč se spremeni namenska raba iz »A« v »K1« in se ga priključi k enoti urejanja prostora EUP KE1. Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

3. člen

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati pogoje DRSV:

1. Pri umeščanju objektov in drugih posegov v prostor je potrebno upoštevati odmike od vodnega zemljišča vodotoka Potrebuježev graben, ki poteka ob območju obdelave. V skladu s 14. členom ZV-1 je zunanja meja priobalnih zemljišč, ki sega na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča.
2. Zaradi lege ob vodotoku je območje lahko potencialno poplavno ogroženo, zato je potrebno izdelati strokovne podlage, ki bodo ugotovile dejansko poplavno ogroženost upoštevaje Uredbo 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) in Priloge 1 in 2.
3. Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje vseh vrst padavinskih in komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja.
4. Za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti mnenje/soglasje pristojnega organa s področja upravljanja z vodami.

4. člen

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

5. člen

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

Številka: _____
Dobrova, _____ 2023

ŽUPAN
občine Dobrova – Polhov Gradec
Jure Dolinar

Grafični prikaz sprememb iz elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v podEUP KE1/41 v občini Dobrova – Polhov Gradec, št. 04/2021, izdelal STUDIO FORMIKA prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., Cerknica, junij 2021, dop. avgust 2022:



Slika 5: Preoblikovanje in povečanje stavbnih površin posamične poselitve v podEUP KE1/41 v občini Dobrova – Polhov Gradec (modri poligon = povečanje stavbnega zemljišča; zeleni poligon = preoblikovanje-izvzem stavbnega zemljišča; vijolični poligon = preoblikovanje-povečanje stavbnega zemljišča; siva prekinjena črta = domačija v gruči). Vir: vektorski sloj OPN Občine Dobrova – Polhov Gradec, MOP, avgust 2022.

Grafični prikaz območja stavbnih zemljišč po lokacijski preveritvi:

