



**Občina Dobrova- Polhov Gradec**

Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Tel.: 01/3601-800

info@dobrova-polhovgradec.si

Št.: 3503-0002/2021-27

Datum: 28.08.2023

**ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE za območje posamične poselitve v podEUP KE1/41 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: 2899, ki se nanaša na zemljišča parcel oz. del parcel št.: 435/1, 1579/1 in 435/2, vsa k.o. 1985 Črni Vrh**

Predmet 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.

V elaboratu je predlagano, da se stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 123,41 m<sup>2</sup> in vrne v primarno kmetijsko rabo ter na račun izvzema poveča za 123,32 m<sup>2</sup>. Dodatno se izvorno stavbno zemljišče poveča za 494,73 m<sup>2</sup> oz. za 13,3 % izvorne površine stavbnega zemljišča. Po pregledu dokumentacije s strani Direkcije RS za vode je bilo ugotovljeno, da predlog širitve stavbnih zemljišč sega na vodno zemljišče vodotoka II.reda (Potrebuježev graben), zato je pobudnik popravil elaborat tako, da se ne poseže na vodno zemljišče in se stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se zmanjša za 174,64 m<sup>2</sup> in vrne v primarno kmetijsko rabo ter na račun izvzema poveča za 173,58 m<sup>2</sup>. Dodatno se izvorno stavbno zemljišče poveča za 504,52 m<sup>2</sup> oz. za 13,6% izvorne površine stavbnega zemljišča in ne presega 20% izvornega območja, kot je navedeno v 128.členu ZUreP-2.

Na območju enote urejanja prostora KE1/41 še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

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 m<sup>2</sup>. Skupna velikost stavbnega zemljišča za pEUP KE1/41 po preoblikovanju in povečanju znaša 4.221,13 m<sup>2</sup>. Območju preoblikovanja in širitve (v velikosti 173,58 + 504,25 m<sup>2</sup>) se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE1/41. Območje izvzema v velikosti 174,64 m<sup>2</sup> se spremeni namenska raba iz »A« v »K1« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE1.

Sprememba se nanaša na: - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 - obj. razl., 17/18 - obj. razl., 73/18, 25/19 - uradno prečiščeno besedilo - UPB1, 134/20 - obj. razl., 42/23; v nadaljnjem besedilu: OPN v katerem je za pEUP KE1/41 določena namenska raba »A«, ki se glede na določila ZUreP-2 šteje kot posamična poselitev.

Postopek se vodi v skladu s 131. členom ZUreP-2 (Uradni list, RS št. 61/17) v povezavi z 299. členom ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

Skladno z določili 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP – 2) (Uradni list RS, št.: 61/2017) je občinski urbanist preveril:

→ Skladnost elaborata z določbami ZUreP – 2 in občinskih prostorskih aktov.

V postopku je bilo preverjeno, da se obravnava območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, da se upošteva določbe 31. in 128. člena ZUreP – 2 ter fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

Elaborat **je skladen** z določili ZUreP – 2 in Priporočili MOP ter ob upoštevanju elaborata LP tudi z določili OPN).

→ Ali oseba, ki je izdelala elaborat lokacijske preveritve, izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije pokaže, da je izdelovalec elaborata lokacijske preveritve, Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694, pooblaščen arhitek in **pooblaščen prostorski načrtovalec**.

Občinski urbanist ugotavljam, da je elaborat lokacijske preveritve primeren za nadaljnjo obravnavo.

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> V juliju 2013 je Občinski svet Občine Dobrova - Polhov Gradec sprejel Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13). Sledile so spremembe in dopolnitve odloka (Uradni list RS, št. 56/14) in uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Uradni list RS, št. 25/19). V Odlok posegajo trije državni prostorski načrti in ena obvezna razlaga (Uradni list RS, št. 72/13, 17/15, 17/18, 78/19).			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> V elaboratu navedeno izvorno območje je del podenote urejanja prostora K1/41, z določeno namensko rabo površine razpršene poselitve (A), ki se glede na določila ZUreP-2 šteje kot posamična poselitev.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predlagana je širitev stavbnega zemljišča za 504,52 m <sup>2</sup> .			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p><b>opombe:</b>          Obravnavano izvorno območje stavbnega zemljišča ima površino 3.717,67 m<sup>2</sup>. Predlagano je preoblikovanje izvornega območja na način, da se zmanjša za 174,64 m<sup>2</sup> in vrne v primarno kmetijsko rabo ter na račun izvzema poveča za 173,58 m<sup>2</sup>. Dodatno se izvorno stavbno zemljišče poveča za 504,52 m<sup>2</sup> oz. za 13,6% izvorne površine stavbnega zemljišča.</p>			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>          Lokacijske preveritve na obravnavanem območju še niso bile izvedene.</p>			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>          Obravnavana posamična poselitev je kmetija v Rovtu. Rovt je razloženo naselje samotnih hribovskih kmetij, ki ležijo na pobočjih in vrhovih v severozahodnem delu Polhograjskega hribovja. Posamezne kmetije so v obliki gruč in večinoma z zemljiščem v celku. Na stavbnih površinah domačije je poleg obstoječe stanovanjske hiše več gospodarskih objektov.          Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca posamične poselitve, se pri obravnavi investicijski nameri zagotavlja z upoštevanjem splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za površine razpršene poselitve, v veljavnem OPN, tako pri merilih glede oblikovanja objektov, kot tudi glede upoštevanja in prilagajanja značilnostim obstoječe tipologije pri umeščanju objekta v prostor. S preoblikovanjem se bo prerazporedila zazidljiva površina na območje, ki je ustrežnejše glede na dejansko razporeditev obstoječih objektov, terenske značilnosti in potek potoka.          Značilnosti poselitvenega vzorca posamične poselitve se ne bodo bistveno spremenile, saj se z obravnavano investicijsko namero ohranja tipološki vzorec posamične poselitve – kmetija v gručih kot funkcionalno in oblikovno zaokrožena celota v Rovtu.</p>			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>          Obstoječa posamična poselitev ima zagotovljen dostop na javno pot ter priključitev na vodovodno, elektroenergetsko in TK omrežje. Druga komunalna oprema se zagotavlja samooskrbno.</p>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b>          Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal, saj je nameravana gradnja nove stanovanjske hiše. Vpliv na okolje bo minimalen, če bodo izpolnjeni vsi ukrepi za zagotavljanje bistvenih zahtev gradnje.</p>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**opombe:**

Obravnavana posamična poselitve je na območju Natura2000 – posebnem ohranitvenem območju Polhograjsko hribovje (SI3000335), ekološko pomembnem območju Polhograjsko hribovje (ID 05300), zavarovanem območju – krajinskem parku Polhograjski Dolomiti (Odlok o sprejetju urbanističnega načrta za območje krajinskega parka Polhograjski Dolomiti za območji občin Ljubljana Šiška in Ljubljana Vič-Rudnik, uradni list SRS, št. 14/1974) ter na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Preko domačije poteka Potrebuježev graben, vodotok II. reda – vodno zemljišče s pripadajočimi priobalnimi zemljišči in omejitvami, ki izhajajo iz zakonodaje s področja voda. V skladu z določili ZV-1 predvidene nove stavbne površine posamične poselitve ne posegajo na vodno in priobalno zemljišče Potrebuježevskega grabna (zunanja meja priobalnih zemljišč celinskih voda II. reda je 5 m od meje vodnega zemljišča).

Na ELP so se pridobila pozitivna mnenja pristojnih mnenjedajalcev.

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno predvideti vse potrebne zaščitne ukrepe v skladu s zahtevami in soglasjem pristojne službe za varstvo voda in jih pri gradnji tudi izvesti. Z upoštevanjem določil veljavnega OPN, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in pogojev za ohranjanje biotske in krajinske raznovrstnosti ter ukrepov, ki so potrebni za zmanjšanje vpliva gradnje na erozijske procese, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča

**opombe:**

Upošteva se terenske značilnosti in potek potoka, dejansko rabo zemljišč, potek obstoječih dovozov, dostopov in manipulacijskih površin, da se doseže racionalno umestitev in gradnjo nove stanovanjske hiše.

Pripravil:  
Urban Švegl, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Občinski urbanist



Natalija Pavlin  
direktorica občinske uprave

