



Občina Dobrova- Polhov Gradec

Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Tel.: 01/3601-800

info@dobrova-polhovgradec.si

Številka: 3503-0003/2022-22

Datum: 9.1.2023

OBČINSKI SVET OBČINE DOBROVA-POLHOV GRADEC, tu

ZADEVA: Predlog sklepa o lokacijski preveritvi, z id. št. 3022, za enoto urejanja prostora KE6/292, ki se nanaša na zemljišča parcel oz. del parcel št.: 1300/4, 1300/5, 1300/6, k.o. 1983 Babna gora

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Veljavni občinski prostorski načrt Občine Dobrova - Polhov Gradec (OPN) določa prostorske izvedbene pogoje za posege v prostor, ki predstavljajo podlago za izdajo gradbenih dovoljenj.

Občina Dobrova - Polhov Gradec je dne 4.5.2022 s strani fizične osebe – investitorja prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od določil prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 25/19 – UPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) v podenoti urejanja prostora KE6/292, za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

2. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Namen lokacijske preveritve je prilagajanje in določanje natančne oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, in sicer na parcelah št. 1300/4, 1300/5 in 1300/6, vse k. o. 1983 Babna Gora v Občini Dobrova – Polhov Gradec. V elaboratu navedeno izvorno območje je del enote urejanja prostora KE6/292, z določeno namensko rabo površine razpršene poselitve (A), ki se glede na določila ZUreP-2 šteje kot posamična poselitev. V elaboratu sta predlagana preoblikovanje in širitev izvornega območja stavbnega zemljišča za potrebe rekonstrukcije obstoječega gospodarsko-stanovanjskega objekta in gradnjo novega stanovanjskega objekta. Na območju enote urejanja prostora KE6/292 še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Gradivo elaborata št. P-330-4/22 z marca 2022 je pripravilo podjetje AB Jereb d.o.o., Pod gozdom cesta V 32, 1290 Grosuplje; pooblaščenka prostorska načrtovalka Simona Jereb, univ. dipl. inž. arh., ID št. pri ZAPS 0300 PA PPN.

Predmet lokacijske preveritve so zemljišča s parc. št. 1300/4, 1300/5, 1300/6, k.o. 1983 Babna Gora. Zemljišča so po veljavnem prostorskem aktu opredeljena kot površine razpršene poselitve (A), gozdno zemljišče (G), najboljše kmetijsko zemljišče (K1) in drugo kmetijsko zemljišče (K2). Na obravnavanih zemljiščih se nahaja obstoječi stanovanjsko gospodarski objekt. Investicijski namen investitorja je

rekonstrukcija obstoječega objekta za kmetijsko turistični namen in gradnja nove stanovanjske hiše. Zaradi konfiguracije terena, ki je na severovzhodni in vzhodni strani objekta precej strm ter neugodne hidrološko geološke sestave, se del izvornega območja preoblikuje glede na dejansko lokacijo obstoječega objekta v naravi, relief in potek dostopnih poti. Investitor želi ob obstoječem objektu ohraniti potrebne funkcionalne površine za dostop, parkiranje osebnih vozil in kmetijske mehanizacije ter prostor za morebitno dozidavo. Zemljišče za gradnjo novega objekta se predlaga jugovzhodno ob vzhodni dostopni poti. Del stavbnega zemljišča severozahodno, zahodno od obstoječega objekta, kjer zaradi poti ni možno graditi in severovzhodno, kjer je zelo strmo in labilno območje, se izvzame in se preoblikuje ter poveča na vzhodni in jugovzhodni strani tako, da bo investitor pridobil dovolj veliko zemljišče namenjeno za gradnjo (gradbeno parcelo) in zagotovil površine za pripadajočo prometno in komunalno ureditev ter vzdrževanje objektov. Po preoblikovanju in povečanju bo območje funkcionalno povezano z izvornim območjem.

Velikost izvornega območja stavbnega zemljišča za EUP KE6/292 je 12.186 m². Površina dela zemljišča, ki se izvzame je 260 m². Površina zemljišča, ki se preoblikuje je 260 m² in površina, ki se povečuje znaša največ 600 m² in ne presega 20% izvornega območja, kot je navedeno v 128.členu ZUreP-2. Skupna velikost stavbnega zemljišča za EUP KE6/292 po preoblikovanju in povečanju znaša 12.786 m². Območju preoblikovanja in širitve se spremeni namenska raba iz »K2« v »A« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE6/292. Območje izvzema v velikosti 260 m² se spremeni namenska raba iz »A« v »K2« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE6.

3. PRAVNA PODLAGA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v prvi alineji 127. člena, 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 128. členu, da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v 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; da se pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi poleg določb 31. člena ZUreP-2 o ohranjanju posamične poselitve in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upošteva še fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju; da 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;
 - v 131. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne, ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih;
- Statut Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12 in 43/19), ki v 16. členu določa, da občinski svet Občine Dobrova - Polhov Gradec sprejema odloke in druge akte Občine Dobrova - Polhov Gradec;

- Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja. Spremembe območja posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov LP, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah ustrezno povzamejo v OPN (3. odstavek 128. člena ZUreP-2).

4. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina Dobrova - Polhov Gradec je dne 4.5.2022 prejela pobudo investitorja za izvedbo lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

Pobudi je bil priložen Elaborat št. P-330-4/22 z marca 2022 je pripravilo podjetje AB Jereb d.o.o., Pod gozdom cesta V 32, 1290 Grosuplje; pooblaščenka prostorska načrtovalka Simona Jereb, univ. dipl. inž. arh., ID št. pri ZAPS 0300 PA PPN.

Na podlagi popolne vloge in s plačilom stroškov lokacijske preveritve je Občina Dobrova - Polhov Gradec začela s postopkom lokacijske preveritve. Občina Dobrova - Polhov Gradec je v skladu s četrtem (4) odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

Občina Dobrova - Polhov Gradec je dne 11.5.2022 ministrstvo pristojno za prostor pozvala za podajo mnenja o tehnični ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, ki je ugotovilo, da je gradivo ustrezno pripravljeno. Gradivu je bila dodeljena identifikacijska številka 3022.

Po pridobitvi identifikacijske številke je Občina Dobrova - Polhov Gradec dne 27.6.2022 pristojne nosilce urejanja prostora (- 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), - Telekom Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana (telekomunikacije), - ZVKDS OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana (bližina stavbne dediščine), - DRSV, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana (erozijska območja)) zaprosila, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Vsi zaproseni nosilci urejanja prostora so podali svoje mnenje.

Občina Dobrova - Polhov Gradec je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila in o javni razgrnitvi pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. Elaborat je bil javno razgrnjen za dobo 15 dni od 6. oktobra 2022 do 21. oktobra 2022 v prostorih Občina Dobrova - Polhov Gradec in na spletni strani občine.

Na razgrnjen elaborat ni bilo podanih nobenih pripomb.

V postopku, ki ga je v skladu s 44. členom ZUreP-2 vodil občinski urbanist 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.

5. FINANČNE POSLEDICE

Komunalna oprema se na območju lokacijske preveritve s sprejemom Sklepa o lokacijski preveritvi ne spreminja. Neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Dobrova - Polhov Gradec ni. Za izvedbo lokalne preveritve je občina investitorju zaračunala nadomestilo stroška 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 (Ur. list RS št. 22/2019).

6. PREDLOG SKLEPA

V skladu z mnenjem urbanista Občinskemu svetu Občine Dobrova - Polhov Gradec predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme naslednji

SKLEP

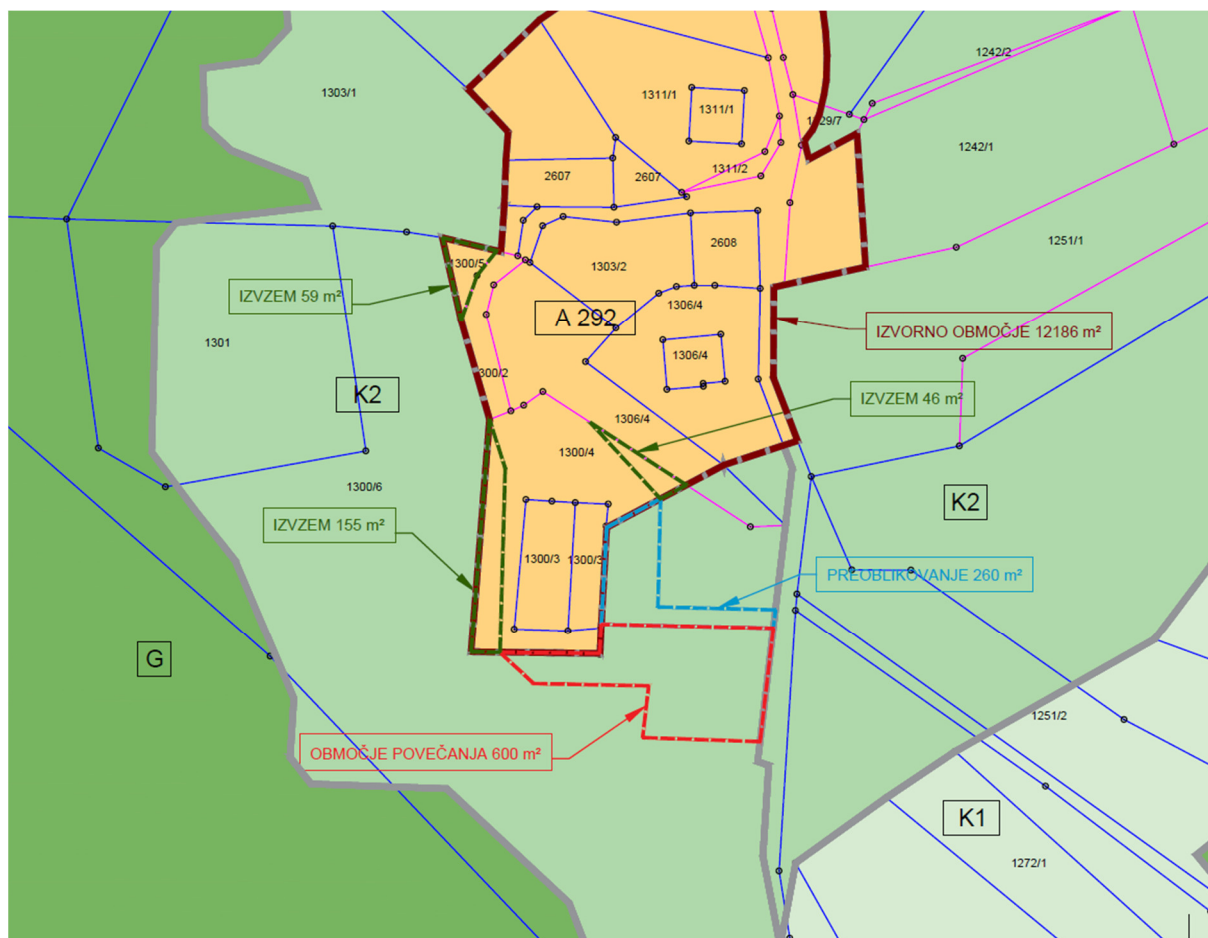
Občinski svet Občine Dobrova - Polhov Gradec sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KE6/292 na zemljiških parcel oz. del parcel št.: 1300/4, 1300/5, 1300/6, k. o. 1983 Babna gora.

S spoštovanjem,

ŽUPAN
občine Dobrova – Polhov Gradec
Jure Dolinar

Priloge:

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



Grafični prikaz: Situacija iz elaborata lokacijske preveritve št. P-330-4/22 izdelal AB JEREB d.o.o., v marcu 2022, ID št. 3022.