

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH
POGOJEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
OBČINE DOBROVA-POLHOV GRADEC
V ENOTI UREJANJA PROSTORA KE6/470**

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH
POGOJEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
OBČINE DOBROVA-POLHOV GRADEC
V ENOTI UREJANJA PROSTORA KE6/470**

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA: 13/22

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

MATIC PODMENIK
univ.dipl.inž.geod.
IZS Geo 0395

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Marec 2022

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	6
4	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	7
5	VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	9
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	10
	7.1 OPIS PREDVIDENIH UREDITEV	10
	7.2 ODSTOPANJE OD PIP	11
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2.....	12
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	15

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz predvidenih ureditev – zazidalna ureditvena situacija	M 1:500
4	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:250

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor / pobudnik želi izgraditi nov stanovanjski objekt na parcelah št. 2228/1 in 2228/2, k.o. Babna Gora (1983) v Občini Dobrova-Polhov Gradec. Gradnja bo na mestu obstoječega starejšega objekta, ki ga bo odstranil.

Predviden objekt je v celoti umeščen na stavbnem zemljišču, ne more pa v celoti zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem, opredeljenim v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 72/13, 56/14, 17/15, 17/18, 73/18, 25/19 in 78/19).

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2; Uradni list RS št. 61/17) uvaja instrument lokacijske preveritve, s katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Elaborat je pripravljen skladno z določili ZUreP-2 in s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018. Izdelan je na podlagi projekta DGD (izdelal Ingra Mojca Klemenčič, s. p., št. 252770 z dne 11. 1. 2021).

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- DGD projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja,
- EUP enota urejanja prostora,
- pEUP podenota urejanja prostora,
- PIA prostorski izvedbeni akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- OPPN občinski podrobni prostorski načrt,
- PIP prostorski izvedbeni pogoji,
- UN ureditveni načrt,
- ZUreP-2 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/17).

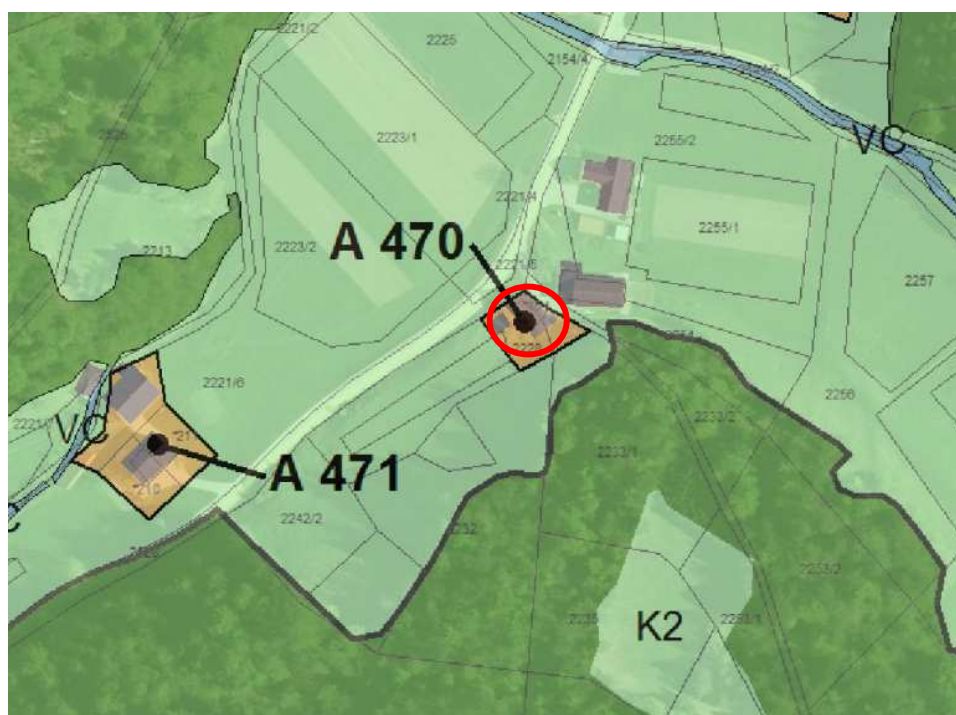
2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave lokacijske preveritve velja prostorski akt:

- **Občinski prostorski načrt:** Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 72/13, 56/14, 17/15, 17/18, 73/18, 25/19 in 78/19); v nadaljevanju OPN.

PIA nima identifikacijske številke iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema.

Na območju navedenega izvornega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 1: Izrez iz občinskega prostorskega načrta (vir: OPN Občine Dobrova-Polhov Gradec www.geoprosstor.net/piso)

3 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Dobrova-Polhov Gradec.

Katastrska občina:

- Babna Gora (1983).

Parcele št.:

- 2228/1 del, 2228/2 del, 2233/1 del.

Namenska raba prostora:

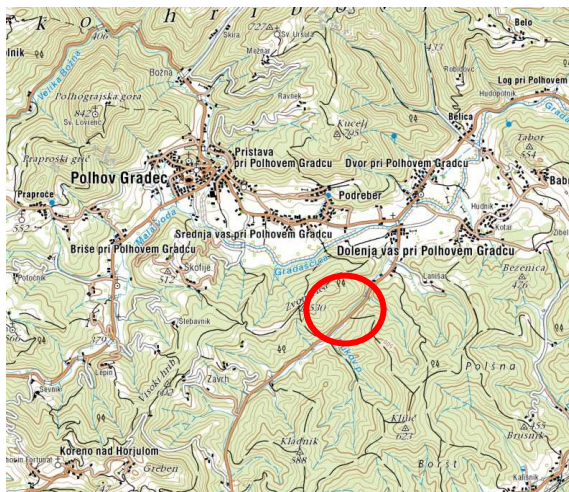
- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Dobrova-Polhov Gradec opredeljena kot območje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (A).

Enota urejanja prostora:

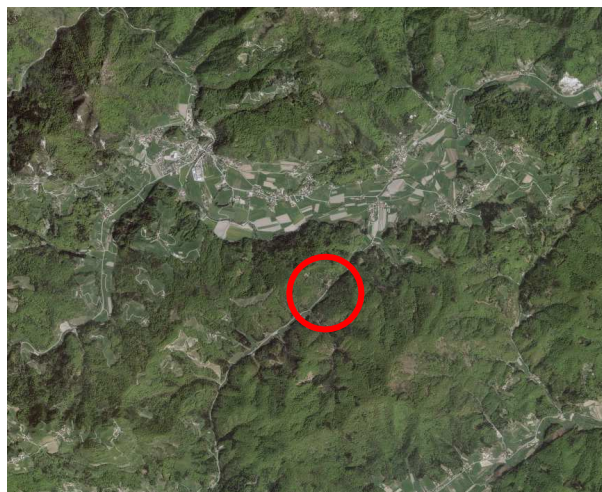
- KE6.

Podenota urejanja prostora (izvorno območje za lokacijsko preveritev):

- KE6/470.



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.geopedia.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.geoprosor.net/piso)

4 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: varstva kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij, plazljivih in poplavno ogroženih območij.

Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si).

Do območja poteka obstoječa lokalna cesta LC 9067081 Dolenja vas–Zaklanec.

Na območju predvidene gradnje objekta je obstoječi starejši objekt, ki je komunalno opremljen s priključki na vodovod, elektro in komunikacijsko omrežje. Fekalne vode so speljane v greznico.

Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.



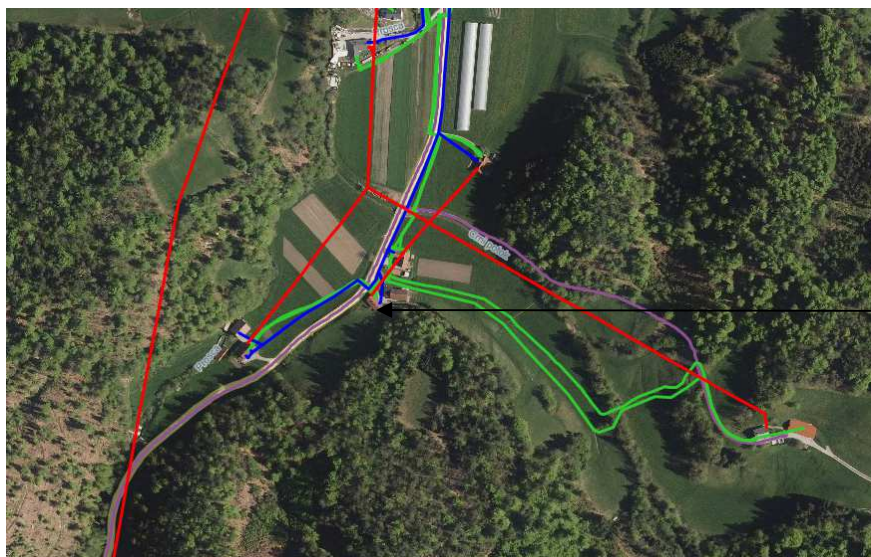
Slika 4: Prikaz erozijskih območij (vir: www.geoprostor.net/piso)

Legenda:

Erozijska območja







Erozijsko območje – načrtovanje zahtevnih zaščitnih ukrepov



Slika 5: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: www.geoprostor.net/piso)

Legenda:

Gospodarska javna infrastruktura:

-  Javna cesta
-  Vodovod
-  Elektro energetska omrežje
-  Komunikacijsko omrežje

5 VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Na območju obravnave je veljaven Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 72/13, 56/14, 17/15, 17/18, 73/18, 25/19 in 78/19); v nadaljevanju OPN.

V odloku o OPN so za umestitev objektov na območju podenote urejanja prostora KE6/470 z namensko rabo površine razpršene poselitve z oznako A opredeljeni zlasti naslednji PIP, določeni v 102. členu OPN:

- **podrobni PIP za gradnjo na območjih razpršene poselitve:**
- dovoljena je vrsta objektov 11100 enostanovanjske stavbe,
- dopustna izraba prostora je opredeljena s faktorjem zazidanosti gradbene parcele, ki znaša največ 0,40 in višino objekta 10 m,
- dvokapnice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa s slemenom v smeri daljše stranice, strešni naklon na območjih krajinskih enot KE5 in KE6 (razen na objektih kulturne dediščine) ter pri gospodarskih objektih od 30° do 45°,
- strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°),
- dovoljene so klasične, pultne in trikotne frčade; na objektih kulturne dediščine trikotne frčade niso dovoljene,
- dovoljeni so čopi, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči.
- priporočen podolžen tloris z okvirnim razmerjem stranic 1:1,5 ali več, večja odstopanja navzgor ali navzdol od 25 % je potrebno posebej utemeljiti,
- načrtovanje balkonov in teras naj izhaja iz lokalne tradicije, pri čemer se v prostor ne vnaša elementov, ki so tujki (polkrožni, elipsasti ipd. niso dovoljeni),
- dodatki na pročeljih, ki niso značilni za lokalno tradicijo (npr. večkotni izzidki, stolpiči) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemenami in kritinami) niso dovoljeni.

Višina objektov se skladno s 3. členom odloka o OPN meri od najnižje kote terena ob objektu do kote najvišje točke strehe (sleme).

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno z drugo alinejo 127. člena ZUreP-2 se predlagana lokacijska preveritev izvaja za doseganje gradbenega namena PIA, z lokacijsko preveritvijo se dopušča individualno odstopanje od PIP kot so določeni v PIA; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 72/13, 56/14, 17/15, 17/18, 73/18, 25/19 in 78/19).

7 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

7.1 OPIS PREDVIDENIH UREDITEV

Predvidena je gradnja enostanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Izdelan je bil DGD projekt (izdelal Ingra Mojca Klemencič, s. p., št. 252770 z dne 11. 1. 2021).

Predvidena je gradnja novega stanovanjskega objekta s klasifikacijo 11100 Enostanovanjske stavbe.

Lokacija:

Nov objekt se locira na mestu odstranjenega starega stanovanjskega objekta. Dovoz v kletni etaži se izvede na severni strani objekta.

Zasnova:

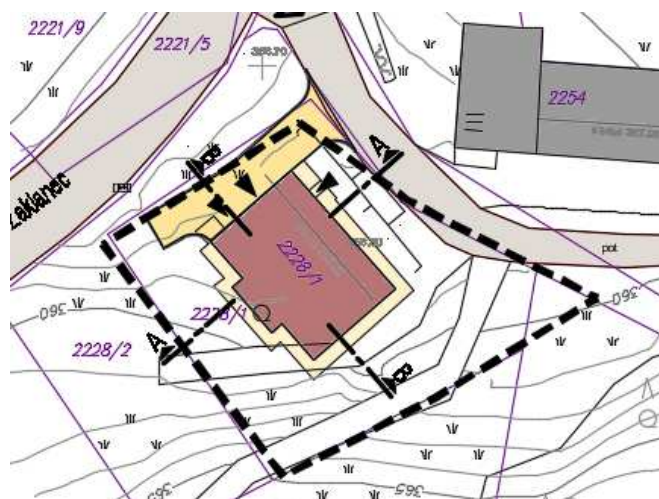
Objekt je podolžne tlorisne zasnove, s slemenom po daljši stranici, orientiran je enako kot odstranjeni objekt.

Etažnost je klet (vkopana iz treh smeri), pritličje in mansarda.

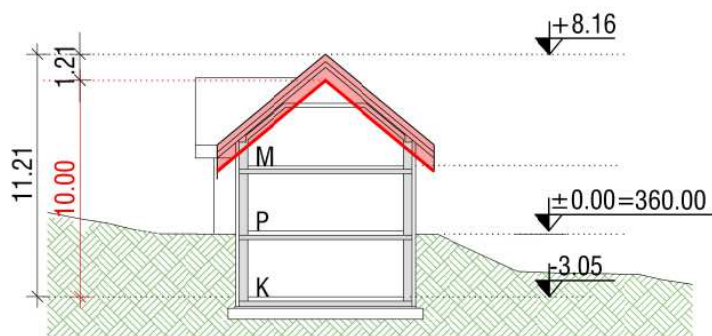
Višine objekta:

- Kota slemena +8,16 m
- Kota pritličja $\pm 0,00 = 360,00$ m n.v.
- Kota kleti -3,05 m

Višina objekta od najnižje kote terena ob objektu (vhod v garažo) do kote najvišje točke strehe (sleme) znaša 11,21 m.



Slika 6: prikaz lege objekta na zemljišču in prerez objekta (vir:DGD)



Slika 7: prerez objekta (vir: DGD)



Slika 8: okoliški objekti (vir: www.google.com/maps)

Promet:

Dovoz in dostop je po obstoječi poti, priključeni na lokalno cesto LC 067081 Dolenja vas–Zaklanec.

Komunalno in energetska omrežje:

Objekt se priključi na vodovod, elektro energetska in komunikacijsko omrežje. Padavinske vode se odvaja v ponikovalnico, fekalne v malo čistilno napravo.

7.2 ODSTOPANJE OD PIP

Predlagan objekt odstopa od opredeljenih PIP v veljavnem OPN v gabaritih (višinski gabarit).

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se dopusti individualno odstopanje od PIP opredeljenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 72/13, 56/14, 17/15, 17/18, 73/18, 25/19 in 78/19) in sicer:

- kot odstopanje od PIP za dopustno izrabo, ki je določena v 102. členu Odloka o OPN z višino objekta 10 m (od najnižje kote terena ob objektu do kote najvišje točke strehe (sleme)) se dopusti nova višina načrtovanega enostanovanjskega objekta v območju podenote EUP KE6/470, ki znaša 11,21 nad koto tal terena.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-2

Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo spremembe namenske rabe prostora.

V povezavi s 129. členom ZUreP-2 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili. Investicijska namera izpolnjuje kriterij objektivnih okoliščin (drugi odstavek 129. člena ZUreP-2) in kriterije dopustnosti (četrti odstavek 129. člena ZUreP-2).

Preglednica 1: Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj (skladno s četrtim odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vse kriterije)	Utemeljitev skladnosti
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	Da. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom. Prav tako ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, ki v 28. členu OPN na območjih, kjer je razpršena poselitve spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, dopušča širitev stavbnih zemljišč za gradnjo novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo, ob načrtovanju objektov z upoštevanjem vzorca obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Individualno odstopanje od PIP ne zahteva spremembe namenske rabe prostora.
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	Da. Individualno odstopanje sledi osnovnemu namenu OPN, ki na območju dopušča gradnjo novega stanovanjskega objekta. Individualno odstopanje ne onemogoča izvajanja PIA.
Upoštevanje drugih prostorskih izvedbenih pogojev.	Da. Ostale PIP iz veljavnega OPN bo pri predvideni gradnji možno upoštevati.
Nameravana gradnja ne spreminja načrtovanega videza območja.	Da. Zaradi individualnega odstopanja se načrtovani videz območja ne spreminja. Nova višina objekta glede na okoliške objekte le teh ne presega po višinskem gabaritu in s tem sledi usmeritvam 28. člena OPN glede velikosti objektov in s tem ohranjati kulturno krajino.
Nameravana gradnja ne poslabšuje bivalnih in delovnih razmer na območju.	Da. Individualno odstopanje ne poslabšuje delovnih razmer na območju in ne poslabšuje bivalnih razmer v širši okolici. Območje meji na kmetijske in gozdne površine, v

	okolici se nahajajo objekti razpršene poselitve (stanovanjski, kmetijsko gospodarski).
Nameravana gradnja ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	Da. Motečega vpliva na podobo naselja ali krajine z odstopanjem od določil OPN, ki jih predlaga lokacijska preveritev ne bo, predvidena gradnja sledi usmeritvam OPN in predstavlja zgolj spremembo višinskih gabaritov objekta, ki pa ne presega višine okoliških objektov.
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč niso zmanjšane.	Da. Individualno odstopanje se nanaša na zemljišče, ki je v OPN opredeljeno kot površine razpršene poselitve, sosednja zemljišča so kmetijska zemljišča, gradnja na njih ni dovoljena. Vpliva ni.
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Da. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: varstva kulturne dediščine, varovanih območij narave, vodovarstvenih območij, plazljivih in poplavno ogroženih območij. Nahaja se na erozijskem območju, kjer se načrtujejo zahtevni zaščitni ukrepi (erozijska območja, geoportal ARSO, gis.arso.gov.si), pogoje za nadaljnje izvajanje posega mora opredeliti geološko geomehansko poročilo. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

Preglednica 2: Kriteriji objektivnih okoliščin (če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih)

Kriterij objektivnih okoliščin (skladno z drugim odstavkom 129. člena je potrebno izpolniti vsaj en kriterij)	Utemeljitev skladnosti
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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.	Da. Investitor želi graditi predlagani stanovanjski objekt na mestu obstoječega stanovanjskega, ki se odstrani. Nov objekt bo tako kot obstoječi imel etažnost pritličje in mansardo, za zagotovitev garaže in tehničnih prostorov pa želi dodati tudi kletno etažo, ki bo vkopana s treh strani. Drugačna rešitev bi pomenila opustitev gradnje na obravnavani lokaciji zaradi nezmožnosti zadostitve PIP glede maksimalne višine oziroma opustitev izvedbe kleti; možnosti gradnje samostojne garaže ob stanovanjskem objektu zaradi premajhnega razpoložljivega stavbnega zemljišča ni. Opustitev načrtovane gradnje na obravnavani lokaciji bi terjala nesorazmerne stroške na strani investitorja.
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so 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.	/

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve so bile upoštevane vse predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geomap Matic Podmenik s.p., 47/2020, izdelan 30.6.2020),
- Prostorski informacijski sistem: Dostop do podatkov o prostorskih aktih; Ministrstvo za okolje in prostor RS, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>,
- zemljiško katastrski prikaz (E-Geodetski podatki; Geodetska uprava RS, <https://egp.gu.gov.si/egp/>),
- Portal PISO: www.geoprostor.net/piso,
- Atlas voda: gisportal.gov.si,
- DGD (izdelal Ingra Mojca Klemenčič, s. p., št. 252770 z dne 11. 1. 2021).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz predvidenih ureditev – zazidalna ureditvena situacija	M 1:500
4	Prikaz odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev	M 1:250