



**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.: 3503-0006/2023-26

Datum: 8. 3. 2024

**OBČINSKEMU SVETU, tu**

**Zadeva:** Predlog sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v podEUP KE4/209 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: 3635, ki se nanaša na zemljišče del parcele št.: 951, k.o. 1982 Šujica.

**Pravna podlaga:** 32., 134., 135., 138., 139 in 140. člani Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), ki določajo ohranjanje, namen, določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,  
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-ZSPDSL-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 KE4/209 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. Območje lokacijske preveritve (LP) obsega del parcelne št. 951, k.o. Šujica (1982). Nahaja se severno od naselja Gabrje, na severovzhodnem delu občine Dobrova – Polhov Gradec. Pri obravnavani LP gre za širitev območja posamične poselitve. Na obstoječem stavbnem zemljišču z oznako namenske rabe prostora A, se nahaja objekt namenjen bivanju in objekti namenjeni kmetijski dejavnosti. Kmetija ima v uporabi 41 ha kmetijskih površin (10,45 ha njiv, 0,38 ha travniškega sadovnjaka, ostalo je trajno travinje) in je usmerjena v ekološko pridelavo. Z lokacijsko preveritvijo želi investitor razširiti stavbno zemljišče za stanovanjsko stavbo s pomožnimi objekti in dopolnilno dejavnost. Izvorno območje posamične poselitve, kot je določena v OPN, meri 6779,48 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagana širitev območja za 600 m<sup>2</sup>, kar ne presega 20% povečanja izvornega območja poselitve.

Predmet lokacijske preveritve je povečanje stavbnih površin posamične poselitve na delu zemljišča s parc. št. 951, k.o. 1982 Šujica, ki se trenutno nahaja v EUP KE4 s PNRP K1. Območje širitve (v velikosti 600 m<sup>2</sup>) se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k enoti urejanja prostora KE4/209.

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Občina lahko v skladu s 135. členom ZUreP-3, omogoči spremembo obsega stavbnih zemljišč, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se poleg 32. člena ZUreP-3 in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.
- Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

32. člen ZUreP-3 za ohranjanje posamične poselitve določa:

- (1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov;
- (2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:
  - se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
  - se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
  - je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
  - to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
  - se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
  - načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami;
- (3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

V skladu s 138. členom ZureP-3 se lokacijska preveritev izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljevanju: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Elaborat izdelata oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Občinski urbanist je preveril skladnost elaborata in o tem obvestil investitorja. Občina je izdala sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve. Po pridobitvi identifikacijske številke (ID: 3635; mnenje MNVP št. 35038-117/2023-2560-3 z dne 18. 08. 2023) je Občina Dobrova - Polhov Gradec zaprosila pristojne nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenje z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Prejela je pozitivna mnenja:

Ministrstvo za naravne vire in prostor, št. 35038-117/2023-2560-6 z dne 17. 10. 2023;

Občina Dobrova – Polhov Gradec (cesta in vodovod), št. 3514-0064/2023-2 z dne 3.11.2023;

Telekom, št. 125964-LJ/5631-IB z dne 2.11.2023;

Občina Dobrova – Polhov Gradec (vodovod), št. 3515-0072/2023-2 z dne 30.10.2023;

DRSV, št. 35028-93/2023-2 z dne 13.11.2023;

Elektro Ljubljana, št. 3746 z dne 14.11.2023;

MKGP št. 3505-114/2023/2 z dne 10.11.2023;

MNVP - ZRSVN št. 35629-160/2023-2560-4 z dne 21.11.2023.

Prvo mnenje MNVP (št. 35038-117/2023-2560-3 z dne 18. 08. 2023)) je bilo negativno, zato je izdelovalec pripravil dopolnjen elaborat z datumom dopolnitev september 2023. MNVP je bilo zaproseno za ponovno mnenje, ki je bilo pozitivno.

Pred obravnavo na občinskem svetu se je elaborat lokacijske preveritve javno razgrnil od 8.01.2024 do 24.1.2024 (za najmanj 15 dni) v prostorih občine in na spletni strani občine. Javnost je imela v času javne razgrnitve podati pripombe in predloge. O javni objavi je občina pisno obvestila lastnike zadevnih zemljišč in lastnike sosednjih zemljišč. Javnost je bila obveščena tudi o nasprotju interesov pri osebah, ki sodelujejo v postopku priprave in sprejema te lokacijske preveritve, pri čemer nasprotje interesov ni bilo ugotovljeno. **V času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb ali predlogov.**

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.

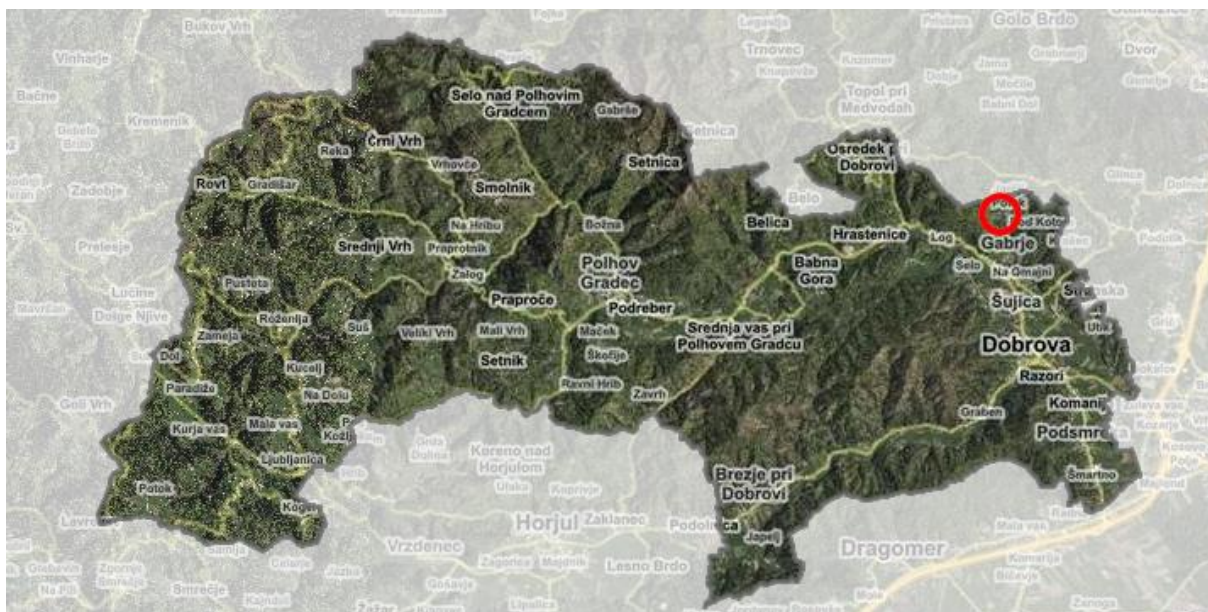
pripravil:  
Urban Švegl  
občinski urbanist

ŽUPAN  
občine Dobrova – Polhov Gradec  
Jure Dolinar

Priloge:

- grafični prikazi;
- predlog sklepa;
- pobuda, elaborat – dokumentacija.

Lokacija v občini:



Grafični prikaz sprememb iz elaborata lokacijske preveritve za območje posamične poselitve v podEUP KE1/41 v občini Dobrova – Polhov Gradec, št. LP-2023-01, izdelal Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p., Homec, Bolkova ulica 13, 1235 Radomlje, april 2023, dopolnitev september 2023:

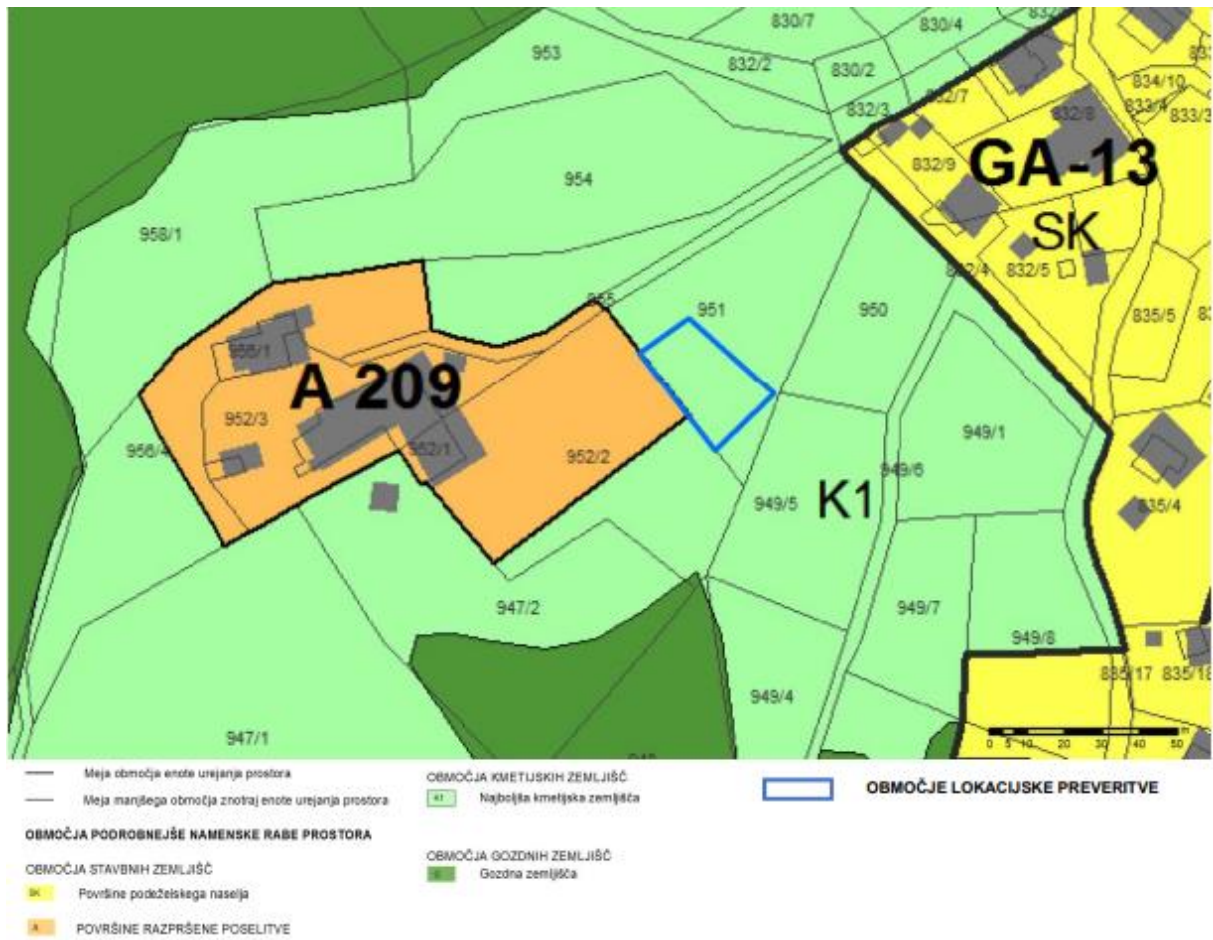


IZVORNO OBMOČJE

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

**G3: Prikaz izvornega območja in območja lokacijske preveritve** (podlage: DOF – GURS, marec 2022; ZKP – GURS, 26. 05. 2022)

Grafični prikaz iz elaborata lokacijske preveritve – veljavna namenska raba prostora z označenim območjem lokacijske preveritve:



Grafični prikaz sprememb iz elaborata lokacijske preveritve:



Na podlagi prve alineje 134. člena, 135. člena in 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) 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 KE4/209 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: 3635.**

### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 3635 za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki se po določilih 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 podenoti urejanja prostora (podEUP) KE4/209, za del zemljišča parc. št. 951, k.o. 1982 Šujica.

### **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. LP-2023-01 izdelala Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p., Homec, Bolkova ulica 13, 1235 Radomlje, v aprilu 2023, dopolnitev september 2023, tako da se obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve preoblikuje tako, da se poveča za 600 m<sup>2</sup>. Območju širitve se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k podenoti urejanja prostora podEUP KE4/209.

Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz prilagojene in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča.

### **3. 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.

### **4. člen**

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

Številka: .....

Dobrova – Polhov Gradec, ..... 2024

ŽUPAN  
občine Dobrova – Polhov Gradec  
Jure Dolinar

Grafični prikaz prilagodne in natančno določene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča po lokacijski preveritvi:

