



Občina Dobrova - Polhov Gradec

Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Tel.: 01/3601-800

info@dobrova-polhovgradec.si

Številka: 3503-0006/2023-2

Datum: 28.6.2023

ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE za območje posamične poselitve v podEUP KE4/209 v Občini Dobrova – Polhov Gradec

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, skladno z določbami 135. člena ZUreP-3. Območje lokacijske preveritve vključuje parcele št. na parc. 951, k.o. Šujica (1982), v **podenoti urejanja prostora KE4/209**, v Občini Dobrova – Polhov Gradec.

Skladno z določili 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP – 3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) je občinski urbanist preveril:

→ Skladnost elaborata lokacijske preveritve (v nadaljevanju: ELP) z določbami 135. člena ZUreP-3.

V postopku je bilo preverjeno, da ELP obravnava preoblikovanje in spremembo obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN. ELP obravnava območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi (A), pri čemer se poleg določb 32. člena ZUreP-3 in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN morajo upoštevati 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 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Na območju še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

Površina stavbnega zemljišča bo z lokacijsko preveritvijo povečana za 600 m², kar znaša 8,85 % glede na površino izvirnega območja (6.779 m²).

Elaborat je **skladen** z določili ZUreP-3 in Priporočili MOP ter prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN (Uradni list RS, št. 25/19-UPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) glede določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

→ 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 izdelovalka elaborata lokacijske preveritve, **POGAČAR Petra**, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1727 PA PPN, pooblaščen arhitektka in **pooblaščen prostorska načrtovalka**.

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"/>
opombe: 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, 56/14, 73/18, UPB1 25/19, 42/23).			
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (200. člen ZUreP-2).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Obstoječa namenska raba na območju LP je: - Podrobnejša namenska raba: A - površine razpršene poselitve			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Dodatno se izvorno stavbno zemljišče poveča za 600 m ²			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Površina izvirnega stavbnega zemljišča je 6.779,48 m ² , tako da povečava stavbnega zemljišča predstavlja 8,85 % izvirne površine stavbnega zemljišča.			
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"/>
opombe: Lokacijske preveritve na obravnavanem območju še niso bile izvedene.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Velikost, zmožljivost in oblika objektov je določena s prostorskimi izvedbenimi pogoji OPN za namensko rabo prostora A. Značilnosti poselitvenega vzorca posamične poselitve se ne bodo bistveno spremenile, saj se z obravnavano investicijsko namero nadaljuje morfološka strukturo območja tipa gručaste poselitve. Dejavnost predvidenih objektov bo namenjena bivanju in dopolnilni dejavnosti kmetije, kar je obstoječa dejavnost na tem območju.			
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"/>

**Občina Dobrova - Polhov Gradec**

Stara cesta 13, 1356 Dobrova

Tel.: 01/3601-800

info@dobrova-polhovgradec.si

opombe: Območje LP se bo navezovalo na javno pot JP 567241 Cesta pod kotom preko obstoječega dovoza kmetijskega gospodarstva. Elektrovod po zraku poteka čez parc. št. 951 – predvidena je pokablitev v skladu s pogoji pristojnega upravljavca. Telekomunikacijski vod poteka po severni strani parc. št. 951. Na kmetijskem gospodarstvu ni javnega vodovoda, zato se oskrbujejo z lastnim virom pitne vode, ki jo bodo uporabili tudi predvideni objekti na območju LP. Za odvajanje odpadnih voda se načrtuje mala čistilna naprava ali nepretočna greznica v skladu s pogoji 68. in 73. člena veljavnega OPN. Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnico, ki bo locirana izven povoznih in manipulativnih površin v skladu s 73. členom veljavnega OPN.			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Obravnavano območje LP je namenjeno postavitvi stanovanjske stavbe s spremljajočimi objekti in dopolnilno dejavnost na kmetiji, kar ne bo bistveno vplivalo na okolico in obstoječo okoliško pozidavo.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Na območju je evidentirano erozijsko območje (opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi), pri nadaljnjih postopkih in projektiranju je na podlagi 88. člena OPN potrebno predvideti vse potrebne zaščitne ukrepe v skladu s zahtevami in soglasjem pristojne službe za varstvo voda in jih pri gradnji tudi izvesti. Predvidena gradnja se nahaja na zavarovanem območju varovanja in ohranjanja narave – Krajinski park Pohorajski dolomiti, pri nadaljnjih postopkih in projektiranju je na podlagi 79. člena OPN potrebno predvideti vse potrebne zaščitne ukrepe na podlagi pogojev in s soglasjem pristojne službe za varstvo narave. Območje se nahaja na namenski rabi kmetijskih zemljišč z boniteto 38. Z upoštevanjem veljavne področne zakonodaje in ukrepov bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, kar bo preverjeno skozi mnenja pristojnih NUP.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Območje LP se nahaja na vzhodni strani obstoječega stavbnega zemljišča, na katerem se nahaja kmetijsko gospodarstvo z objekti. Predvideno območje LP leži na razgibanem terenu, kot obstoječi objekti v bližini. Lokacija predvidenih objektov je tudi primerno osončena.			

Urban Švegl, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Občinski urbanistMateja Tavčar
v.d. direktorica občinske uprave

