

Izdelovalec : **INTERDESIGN d.o.o.**
Slovenska cesta 005
1000 Ljubljana

Št. projekta : 15/019-U

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA PI_1199, PI_1257 in PI_1251

Ljubljana , februar 2019

PODATKI O NALOGI

Naziv elaborata
lokacijske preveritve
(LP) :

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA PI_1199, PI_1257 in PI_1251**

Faza izdelanega
elaborata :

osnutek

Datum izdelave
faze elaborata (LP):

februar 2019

Izvajalec postopka : **OBČINA MEDVODE**
Cesta komandanta Staneta 12
1215 Medvode

Investitor : **JANEZ POTOČNIK**
Preloge 69
1211 Ljubljana

MARKO POTOČNIK
Soča 110 A
5232 Soča

Izdelovalec
elaborata(LP):

INTERDESIGN d.o.o.
Slovenska cesta 005
1000 Ljubljana

Žig :

INTERDESIGN
arhitekturno projektiranje d.o.o.
poljanska cesta 5 - 1000 Ljubljana

Podpis :

Pooblaščen
prostorski
načrtovalec:

JURIJ MALEŠEVIČ univ. dipl.ing.arh.
A-0272

Žig:

JURIJ MALEŠEVIČ
univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen arhitekt
ZAPS 0272 A

Podpis:

Sodelovec : **EMILIJA ČEBAŠEK univ.dipl.ing.arh.**

KAZALO VSEBINE

Vsebina

1.	UTEMELJITEV	4
1.1.	IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV LP	4
1.2.	POVEZANI PROSTORSKI AKTI	4
1.3.	SEZNAM ZEMLJIŠČ NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA	4
1.4.	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	4
1.5.	NAVEDBA NAMENA IZVEDBE LOKACIJSKE PREVERITVE	4
1.6.	PODATKI IZ OPN	5
1.7.	OBMOČJE OBDELAVE	8
1.8.	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	9
1.9.	POGLEDI	10
1.10.	SOSEDNJA ZEMLJIŠČA	12
1.11.	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE	12
1.12.	OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE	14
1.13.	UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 31. člena ZUreP-2 14	
2.	GRAFIČNI DEL	15

KAZALO SLIK

Slika 1: Območja namenske rabe	5
Slika 2: Varnostni režimi	6
Slika 3: Grajeno javno dobro	7
Slika 4: Ortofoto	8
Slika 5: Geotetski načrt z vrisanim območjem lokacijske preveritve (temno modro)	9
Slika 6: Pogled s ceste na severovzhodni strani	10
Slika 7: Pogled na severovzhodno stran obstoječega objekta	10
Slika 8: Pogled na severozahodno stran obstoječega objekta	11
Slika 9: Pogled na jugozahodno stran objekta	11
Slika 10: Pogled na javno cesto JP 751137 proti zahodu , zemljišče parc. št.: 1041 k.o.Zg. Pirniče	13
Slika 11: Pogled na javno cesto JP 751137 proti vzhodu, zemljišče parc. št. : 1041 k.o. Zg. Pirniče	13

KAZALO TABEL

Tabela 1: Seznam parcel in namenska raba	8
Tabela 2: izvorna površina PNRP As , določena z OPN :	8
Tabela 3: Seznam sosednjih zemljišč	12
Tabela 4: Lastništvo zemljišč	12

1. UTEMELJITEV

1.1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV LP

Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora PI_1199, PI_1257 in PI-1251

1.2. POVEZANI PROSTORSKI AKTI

Občinski prostorski načrt Občine Medvode , Uradni list RS , št. 45 / 2018 .

1.3. SEZNAM ZEMLJIŠČ NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

1088/2 k.o. Zg. Pirniče

1088/4 k.o. Zg. Pirniče

Območje obdelave predstavljajo zemljišča parc. št. 1088/2 k.o.Zg. Pirniče , na katerem se nahaja proizvodno stanovanjski objekt , ki ga investitorja nameravata porušiti in na njegovem mestu zgraditi dvostanovanjski objekt , ter del zemljišča parc. št. 1088/4 k.o. Zg. Pirniče .

1.4. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Medvode
- Prostorski informacijski sistem : dostop do podatkov o prostorskih aktih , MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- e-geodetski podatki GURS : <https://egp.gu.gov.si/egp/>
- geodetski načrt : Geomatik ,Borut Donko dipl.inž.geod. IZS Geo 0257

1.5. NAVEDBA NAMENA IZVEDBE LOKACIJSKE PREVERITVE

Investitorja Janez Potočnik , Preloge 69, 1211 Ljubljana in Marko Potočnik , Soča 110 A , 5232 Soča , nameravata na zemljišču parc št. 1088/2 in 1088/4 k.o. zg. Pirniče odstraniti obstoječi objekt in na mestu predhodno porušenega objekta zgraditi dvostanovanjski objekt. Lokacijska preveritev se izvaja zaradi povečanja velikosti stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

127.člen ZUreP-2 določa , 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.

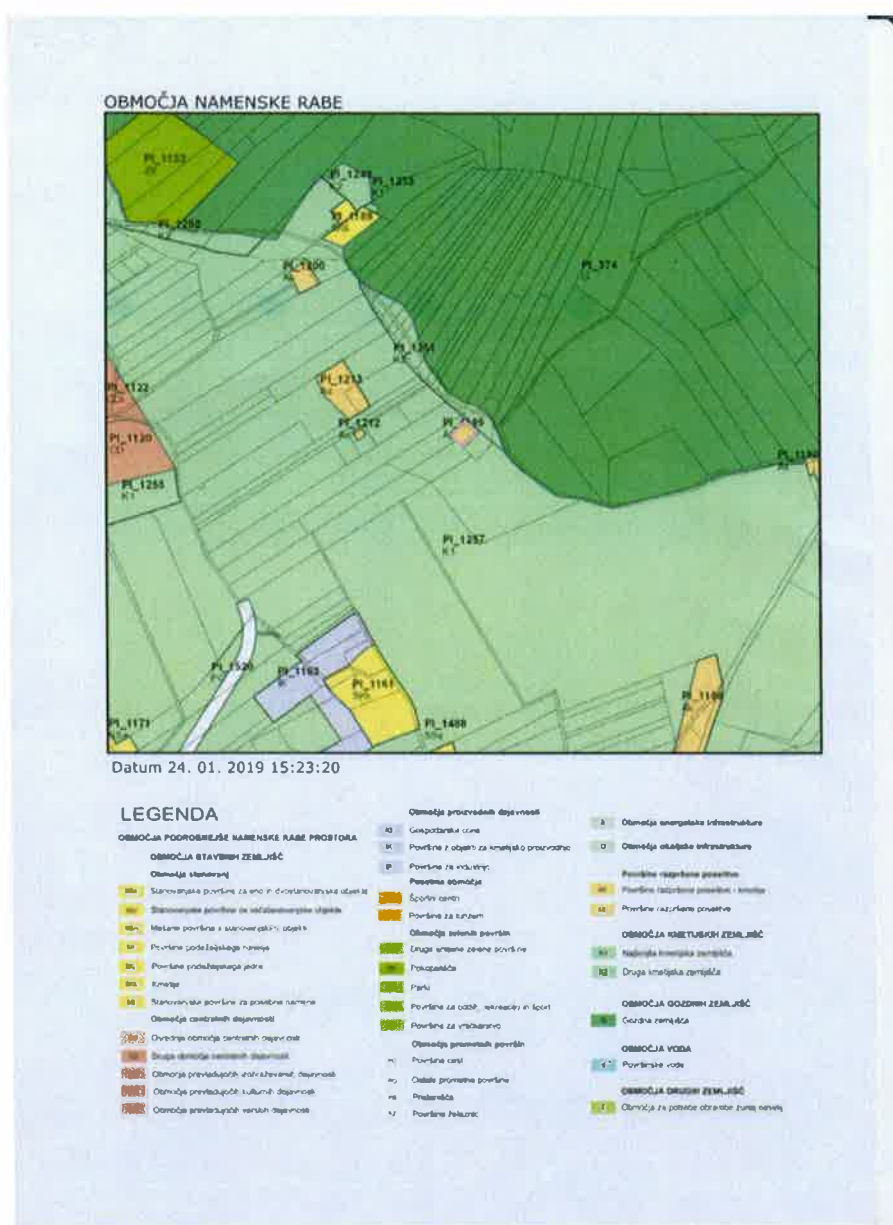
128.člen ZUreP -2 določa obseg stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi in v drugem odstavku dopušča , da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča , kot je določeno v OPN , poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov , vendar povečanje ne sme preseči 600 m2 glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN , ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

1.6. PODATKI IZ OPN

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Medvode (Uradni list RS , št. 45 / 2018).

Zemljišče parc. št. 1088/2 k.o. Zg. Pirniče se po Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode nahaja znotraj enote urejanja prostora PI_1199. Osnovna namenska raba zemljišča 1088/2 je v območju osnovne namenske rabe A- površine razpršene poselitve . Podrobnejša namenska raba ima oznako As- površine razpršene poselitve , ki jo lahko zaradi naravnih danosti prostora označimo kot območje posamične poselitve.

Zemljišče parc. št. 1088/4 k.o. Zg. Pirniče se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode nahaja v enotah urejanja prostora PI_1257 in PI_1251 , kjer je osnovna namenska raba K-območje kmetijskih zemljišč in K1 – najboljša kmetijska zemljišča.



Slika 1: Območja namenske rabe

VARSTVENI REŽIMI



Datum 24. 01. 2019 15:23:48

LEGENDA

KULturna DEDIŠČINA

- arheološko najdišče
- dediščina
- spomenik
- vplivno območje
- vplivno območje spomenika

POPLAVNE NEVARNOSTI

- Velika nevarnost
- Srednja nevarnost
- Majhna nevarnost
- Preostala nevarnost

VODOVARSTVENA OBMOČJA

Zajetja

- Vodnjak,
- Zajeti izvir

Območja občinski nivo

- Vodovarstveno območje 0
- Vodovarstveno območje 1
- Vodovarstveno območje 1A
- Vodovarstveno območje 1B
- Vodovarstveno območje 2
- Vodovarstveno območje 3
- Vodovarstveno območje 4

OHRANJANJE NARAVE

- Natura 2000
- Ekološka pomembna območja
 - Zavarovana območja - točke
 - Zavarovana območja - območja
 - Naravne vrednote - točke
 - Naravne vrednote - območja

Slika 2: Varnostni režimi

GRAJENO JAVNO DOBRO



Datum 24. 01. 2019 15:23:36

LEGENDA

PROMETNO OMREŽJE

Ceste

JP

KJ

LC

LK

LZ

R1

R2

Postajališča

Autobusno postajališče

Železniško postajališče

Železnica

ENERGETSKO OMREŽJE

Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje geoplín

Plinovodno omrežje načrtovano

ELEKTRO OMREŽJE

Hidroelektrarna

RTP

Srednje napetostni objekti

Visokonapetostni objekti daljnovod

Visokonapetostni objekti daljnovod prestavitel

Srednje napetostni objekti daljnovod

Nizko napetostni objekti daljnovod

Nizko napetostni objekti daljnovod načrtovano

VNO varovalni kondor prestavitel

VNO varovalni kondor

VODOVOD

Začelje

Vodohran

Vodovod lokalni

Vodovod privatno omrežje

Vodovod vsakotno omrežje

Vodovod VOKA

Vodovod načrtovano

KANALIZACIJA

Čistilna naprava

Črpalnice

Čistilna naprava

začetna čistilna naprava

Črpalnice: črpalnice MIV

Kanalizacija

Fekalna kanalizacija Zbije

Mešoma kanalizacija Zbije

Fekalna kanalizacija Dregočajna načrtovano

Fekalna kanalizacija načrtovano

Mešoma kanalizacija načrtovano

Kanalizacija varovalni kondor

Slika 3: Grajeno javno dobro

Parc. št.	EUP	Osnovna namenska raba	Podrobnejša namenska raba
1088/2	PI_1199	A-površine razpršene poselitve	AS-površine razpršene poselitve
1088/4	PI_1257	K-območje kmetijskih zemljišč	K1-najboljša kmetijska zemljišča
1088/4	PI_1251	K-območje kmetijskih zemljišč	K2-druga kmetijska zemljišča

Tabela 1: Seznam parcel in namenska raba

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1110	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	PI_1199,	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	*	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	435 m ²	Površina območja v m ²

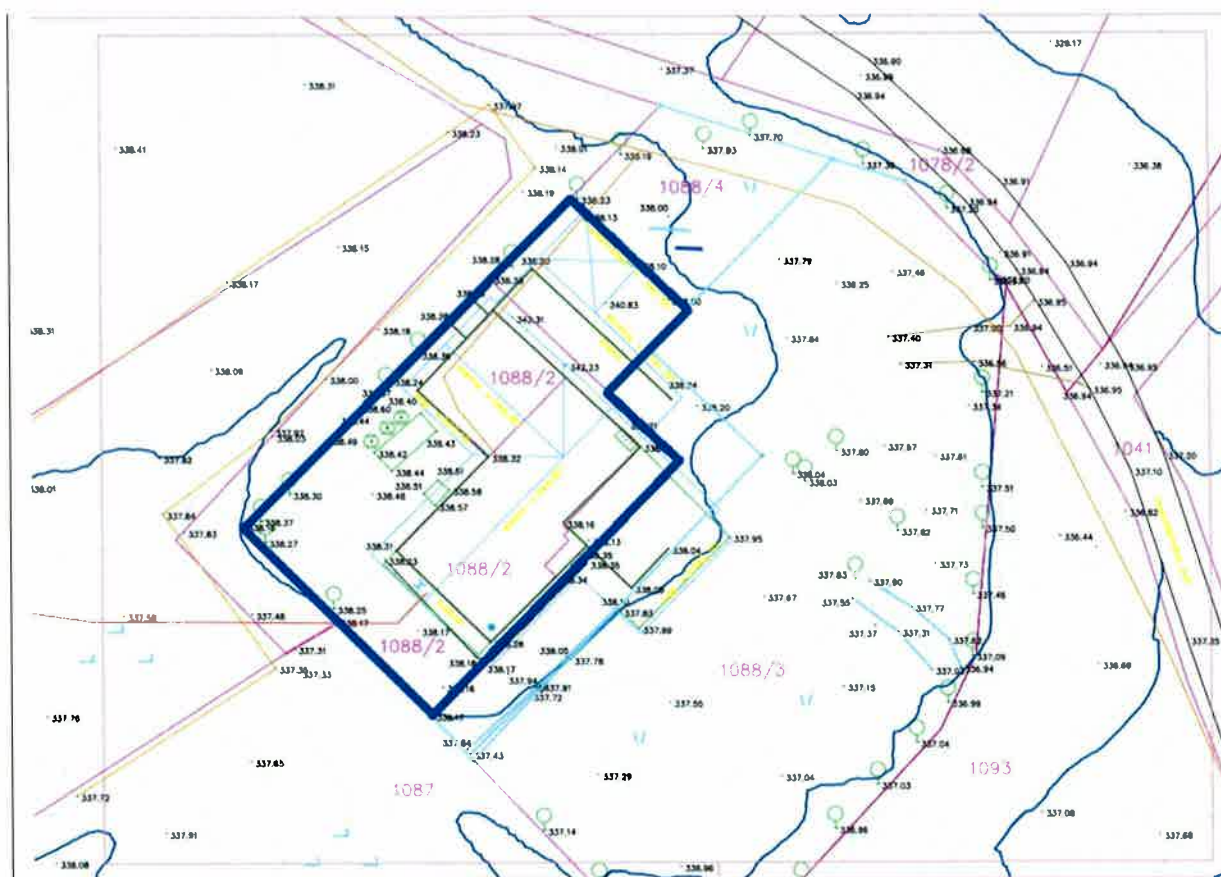
Tabela 2: izvorna površina PNRP As, določena z OPN :

1.7. OBMOČJE OBDELAVE

Območje obdelave predstavljajo zemljišča v lasti investorjev Potočnik Janeza in Potočnik Marka in se po odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode nahajajo deloma v območju razpršene poselitve z oznako A, deloma v območju kmetijskih zemljišč.



Slika 4: Ortofoto



Slika 5: Geotetski načrt z vrisanim območjem lokacijske preveritve (temno modro)

1.8. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Območje obravnave predstavlja zemljišče parc. št. 1088/2 k.o. Zg. Pirniče in del zemljišča 1088/4 k.o. Zg. Pirniče, na katerem se nahaja proizvodno stanovanjski objekt, ki je bil zgrajen po gradbenem dovoljenju št. 04 /03-6-35102-153/95 z dne 19.12.1996.

Proizvodno stanovanjski objekt se nahaja na zgornjem platoju naselja Zg. Pirniče, na jugovzhodu in severozahodu meji na kmetijska zemljišča, na severovzhodu pa ob gozdnem robu, ki se zaključuje z lokalno makadamsko cesto parc. št. 1041 k.o. Zg. Pirniče z oznako JP 751137.

Celotna gradbena parcela, zemljišče parc. št. 1088/2 k.o. Zg. Pirniče in del zemljišča parc. št. 1088/4 k.o. Zg. Pirniče je ob robu zaraščeno z avtohtonimi smrekami.

Dostop do proizvodno stanovanjskega objekta je z lokalne makadamske ceste JP 751137.

Ker je objekt že dal časa zapuščen je tudi sama okolica objekta minimalno vzdrževana. V bližini ni drugih zgradb- najbližja stanovanjska hiša je oddaljena več kot 100 m, tako da gre v tem primeru za posamično poselitev. Na jugovzhodu, jugu in severozahodu se nahajajo kmetijska zemljišča.

1.9. POGLEDI



Slika 6: Pogled s ceste na severovzhodni strani



Slika 7: Pogled na severovzhodno stran obstoječega objekta



Slika 8: Pogled na severozahodno stran obstoječega objekta



Slika 9: Pogled na jugozahodno stran objekta

1.10. SOSEDNJA ZEMLJIŠČA

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 Občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so zemljišča , ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve.

Parcelna številka	Katastrska občina
1088/3	k.o. Zg. Pirniče
1087	k.o. Zg. Pirniče
1088/4	k.o. Zg. Pirniče
1078/2	k.o. Zg. Pirniče

Tabela 3: Seznam sosednjih zemljišč

Parcelna številka	Katastrska občina	Lastniki parcel
1088/3	k.o. Zg. Pirniče	Javni sklad RS
1087	k.o. Zg. Pirniče	Jenko Rudi
1088/4	k.o. Zg. Pirniče	Javni sklad RS
1078/2	k.o. Zg. Pirniče	Javno Dobro

Tabela 4: Lastništvo zemljišč

1.11. VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Območje , ki je predmet elaborata lokacijske preveritve ne posega v varovana območja . V neposredni bližini je lokalna dovozna cesta – javna pot JP 751137. Širina varovalnega pasu je 4, 00 m . Posege v varovalni pas javne ceste je dovoljeno izvajati le v soglasju z upravljalcem ceste t.j. Občina Medvode.

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini ni :

- območij kulturne dediščine
- varovanih območij narave
- gozdnih rezervatov , varovanih gozdov in gozdov s posebnim namenom
- poplavno ogroženih območij
- plazljivih in erozijsko nevarnih območij



Slika 10: Pogled na javno cesto JP 751137 proti zahodu , zemljišče parc. št.: 1041 k.o.Zg. Pirniče



Slika 11: Pogled na javno cesto JP 751137 proti vzhodu, zemljišče parc. št. : 1041 k.o. Zg. Pirniče

1.12. OPIS SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

V skladu s 128. členom ZUreP – 2 , ki določa obseg stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi v drugem odstavku dopušča , da se z lokacijsko preveritvijo lahko velikost stavbnega zemljišča , kot je določeno v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov , vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev .

Izvirno določeno stavbno zemljišče obsega 435 m² , kar pa ne zadosti prostorsko ureditvenim pogojem v OPN glede faktorja pozidanosti in ureditvi parkirnih mest.

Sosednja parcela , zemljišče parc. št. 1088/4 k.o. Zg. Pirniče , bi se v velikosti 87 m² na severozahodni strani vključila v stavbno zemljišče izvirne parcele 1088/2 k.o. Zg. Pirniče .

87 m² predstavlja 20 procentov izvirno določenega stavbnega zemljišča na zemljišču parc. št. 1088/2 k.o. Zg. Pirniče.

Na novo pridobljenem delu stavbnega zemljišča bi se uredila štiri parkirna mesta. Prav tako je del zemljišča parc. št. 1088/4 k.o. Zg. Pirniče , ki je predmet lokacijske preveritve v naravi funkcionalna celota k obstoječi stavbi , in že dal časa ni obdelan kot kmetijsko zemljišče. Obstoječa stavba je že dal časa nevzdrževana in nenaseljena in vsekakor ni v ponos kraju. Investitorja nameravata zgraditi sodobno stanovanjsko stavbo , ki zagotavlja oblikovno homogenost in identiteto območja , način ureditve odprtega prostora pa upošteva naravne danosti lokacije in širšega območja.

1.13. UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 31. člena ZUreP-2

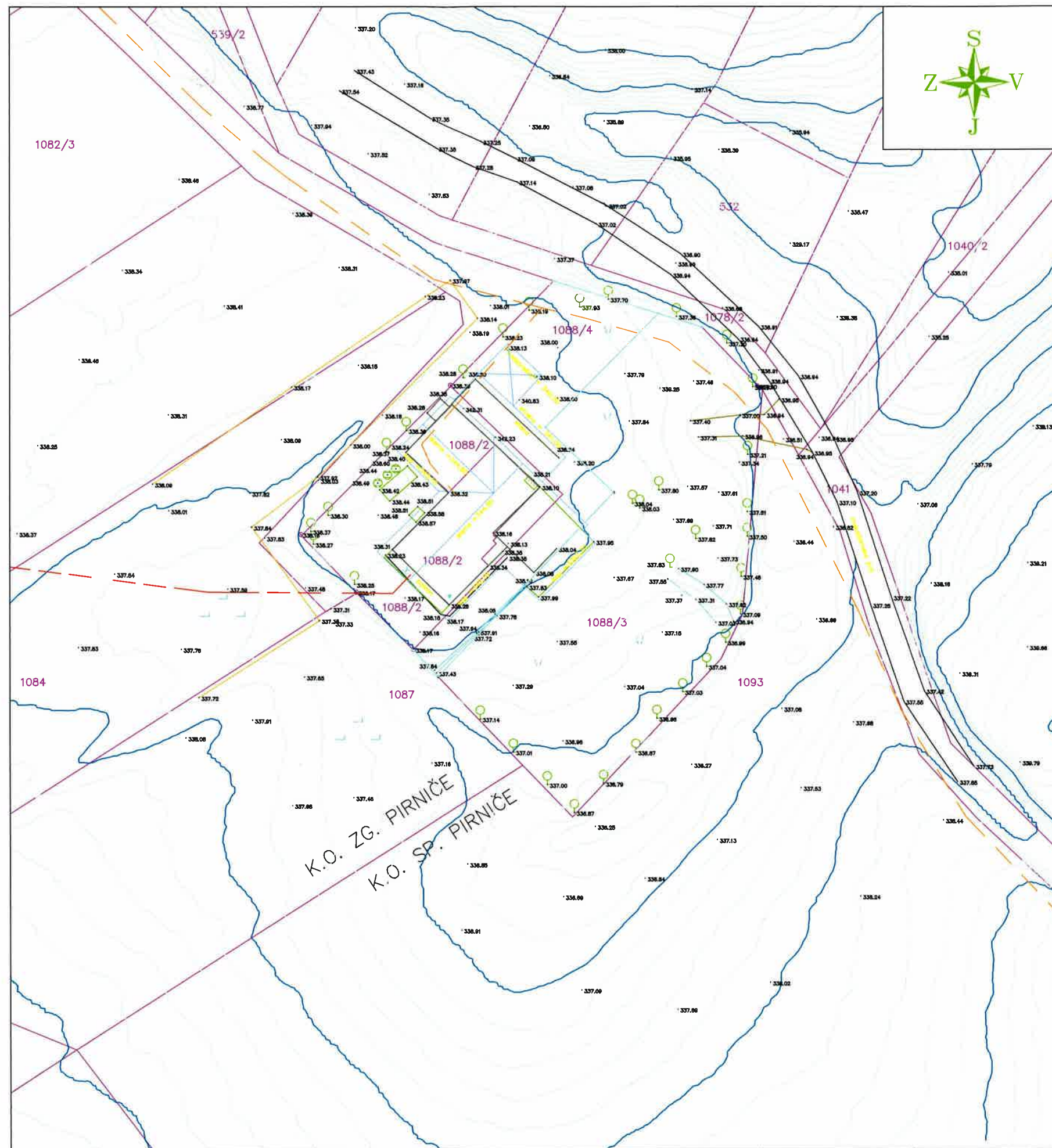
Predvideno povečanje stavbnega zemljišča ne spreminja območja razpršene poselitve , v tem primeru posamične poselitve , ampak samo omogoča investitorjema realizacijo predvidene gradnje dvostanovanjskega objekta.

Predlagana sprememba upošteva fizične lastnosti zemljišča, saj zemljišče parc. št. 1088/2 in 1088/4 k.o. Zg. Pirniče v naravi predstavljata zaključeno celoto kot del funkcionalnega zemljišča stavbe in ohišnice. Predvidena novogradnja z predlagano spremembo je skladna z z določbami 31.člena ZUreP-2 :

- se nanaša na obstoječo dejavnost
- prav tako se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec
- obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena
- namera je skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

2. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz izseka iz zemljiškega katastra na geodetskem načrtu , M 1:1000
2. Prikaz izvornega območja posamične poselitve , M 1:1000
3. Prikaz novega območja posamične poselitve , M 1:1000



GEODETSKI NAČRT

ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: FAZA PGD

ŠT. PROJEKTA:

ŠTEVILKA GEODETSKEGA NAČRTA :
DATUM IZDELAVE GEODETSKEGA NAČRTA :
MEROLO :
KATASTRSKA OBČINA :

98/2017
December 2017
M=1:500
Zgomje Pirniče (1974), parcela: 1088/1, 1088/4, ..

KOORDINATNI SISTEM :

DRŽAVNI KOORD.SISTEM, D48 , GAUSS-KRUEGER

IZHODIŠČE GEODETSKE IZMERE :

GEOD.TOČKE ŠTEV. (glej načrt, certifikat)

VIŠINA :

ABSOLUTNA NADMORSKA VIŠINA

NAROČNIK GEODETSKE IZMERE :

JANEZ POTOČNIK
PRELOGE 69
1211 LJUBLJANA - ŠMARTNO

PODJETJE :

GEOMATIK,

Borut DONKO, s.p.
Ulica 24. avgusta 5
1000 Ljubljana
MATIČNA ŠTEV. : 59007982
IDENT. ŠTEV. DDV : SI6603491000

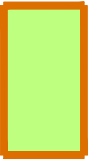
NAČRT IZDELAL : Borut DONKO, dipl. inž. geod.
ODGOVORNI GEODET : Borut DONKO, dipl. inž. geod.
IZS ŠTEV. INŽENIRJA : IZS Geo 0257



LEGENDA:



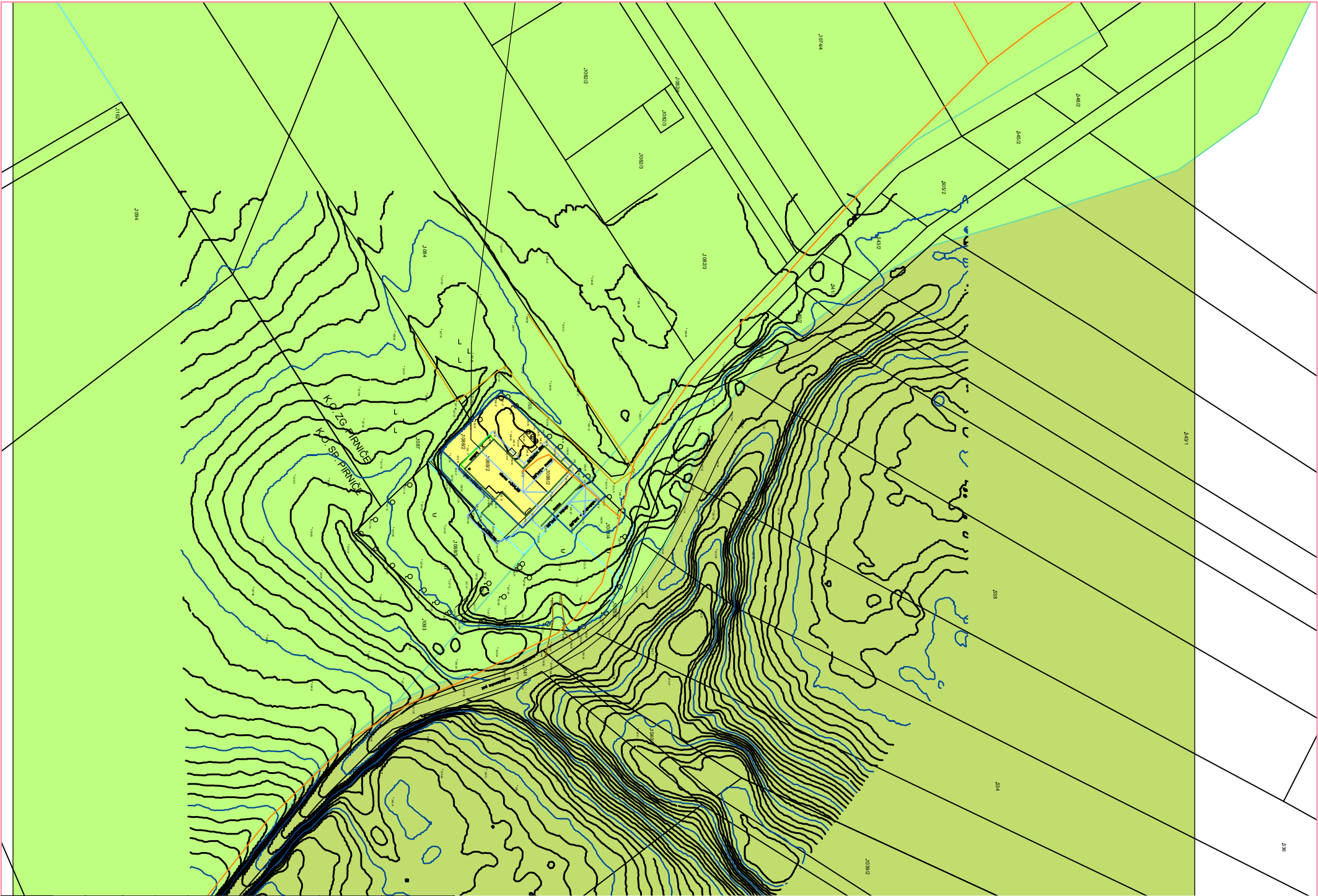
POVRŠINE RAZPRŠENE
POSELITVE AS



KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



MEJA LOKACIJSKE PREVERITVE



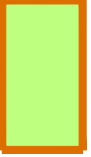
INTERDESIGN d.o.o. Slovenska cesta 5, 1000 Ljubljana tel.: 040 473 820			INTERDESIGN	
investitor	POTOČNIK JANEZ , PRELOGE 69,12111 LJUBLJANA, POTOČNIK MARKO , SOČA 110, 5232 SOČA			
projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA EUP PL_1199, PL_1257 in PL_1251			
načrt	IZVORNO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE		načrt št.: 15 / 019 -U	
izvajalec postopka	OBČINA MEDVODE			
odgovorni prostorski načrtovalec	Jurij MALEŠEVIČ, u.d.i.a. A-0272			
	datum: februar 2019		merilo: 1 : 1000	
			list:02	



LEGENDA:



POVRŠINE RAZPRŠENE
POSELITVE AS - IZVORNO OBMOČJE
POSAMIČNE POSELITVE



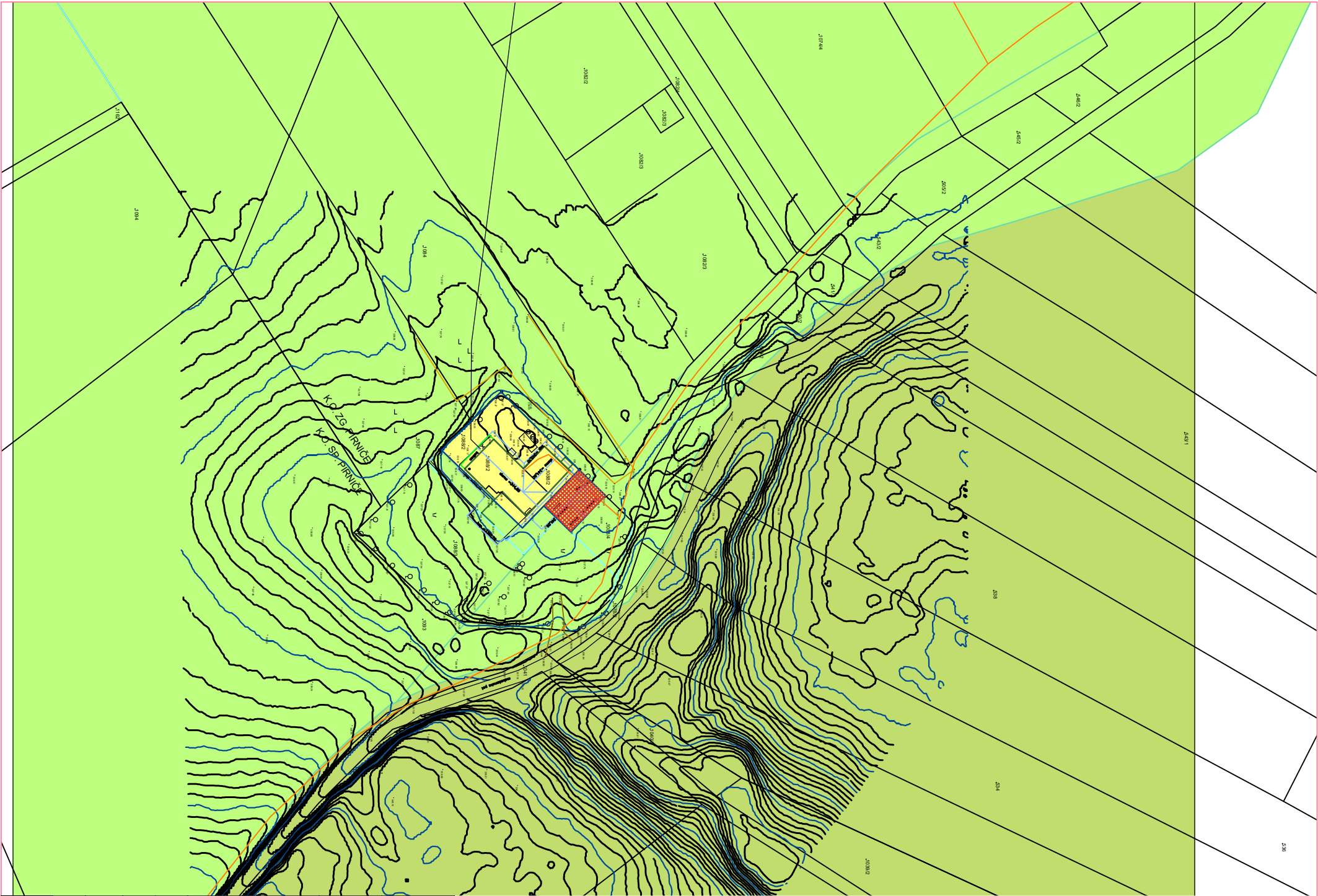
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



MEJA LOKACIJSKE PREVERITVE



NOVO OBMOČJE POSAMIČNE
POSELITVE POVEČANO
ZA 20 % IZVORNE POVRŠINE



INTERDESIGN d.o.o. Slovenska cesta 5, 1000 Ljubljana tel.: 040 473 820			INTERDESIGN	
investitor	POTOČNIK JANEZ , PRELOGE 69,12111 LJUBLJANA, POTOČNIK MARKO , SOČA 110, 5232 SOČA			
projekt	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA EUP PL_1199, PL_1257 in PL_1251			
načrt	NOVO OBMOČJE POSAMIČNE POSELITVE	načrt št.: 15 / 019 -U		
izvajalec postopka	OBČINA MEDVODE			
odgovorni prostorski načrtovalec	Jurij MALEŠEVIČ, u.d.i.a. A-0272			
	datum: februar 2019	merilo: 1 : 1000		list:03