

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za enoto urejanja prostora GB40- Ak v Občini Medvode

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov:

IZDELOVALEC:

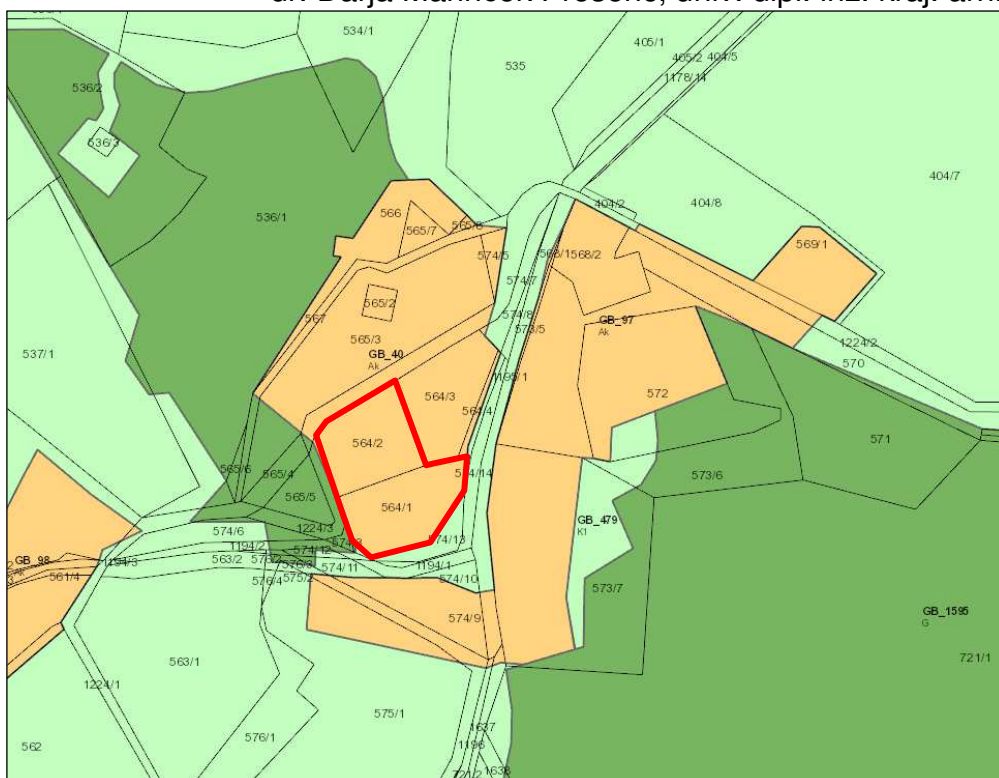
POPULUS prostorski inženiring d.o.o

PE Trnovski pristan 2

1000 LJUBLJANA

Direktorica:

dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. inž. kraj. arh.



POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA:

dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. inž. kraj. arh.

ZAPS KA – 0815 P - 0035

ŠTEVILKA PROJEKTA:

507-04-21

ŠTEVILKA IZVODA:

1 2 3 A

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Ljubljana, februar 2021



KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST

KAZALO VSEBINE

UTEMELJITEV

1.1 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

1.2 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

1.3 Seznam podatkovnih virov

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZureP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE (VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJIH OD PROSTORSKI IZVEDBENIH POGOJEV)

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske presoje

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

2.4 Utemeljitev, da individuana odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:

2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

2.5.2 Kriteriji objektivnih okoliščin

GRAFIČNI DEL

1. Območje lokacijske preveritve

2. Izvorno območje

3. Izkaz iz ZKP za parcele na območje LP

UTEMELJITEV

1.1 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS št. 45/18, 81/20)

Na obravnavanem območju ni bila izvedena lokacijska preveritev.

1.2 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1981	Golo Brdo	564/1, 564/2

1.3 Seznam podatkovnih virov

- Prostorsko informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, Ministrstvo za okolje in prostor: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

- Prostorsko informacijski sistem občin: Medvode
https://medvode.gisportal.si/javno/profile.aspx?id=Medvode_Javno@Medvode

- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji dokumenti

1. Pobuda lastnika zemljišč v obliki dokumentacije za gradbeno dovoljenje (DGD), STANOVANJSKA STAVBA A IN B NOVA GRADNJA, št. projekta 07/019, junij 2019, PA Projektivni atelje, Kersnikova 9, 1101 Ljubljana
2. Program zaščite desne brežine Maveljščice ob parceli št. 564, k.o. Golo Brdo, št. Ap-5/11, Ljubljana, marec 2011, izdelal Apus d.o.o., Hajdrihova ulica 28, 1000 Ljubljana
3. Hidravlično hidrološka presoja vodnega režima za gradnjo na parc. št. 564/3 in 564/4, k.o. Golo Brdo, št. E80-FR/12, Ljubljana, november 2012, izdelal IZVOR d.o.o., Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana
4. Pridobljena dokumentacija nosilcev urejanja prostora:
 - Strokovno mnenje Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, št. 3-II-746/6-O-20/AP
 - Informacija o pogojih gradnje, Agencija RS za vode, Oddelek območja Srednje Save, št. 35506-1580/2007-3 z dne 1. 6. 2007
 - Projektni pogoji Agencija RS za vode, Oddelek območja Srednje Save, št. 35506-2795/2013-6
 - Vodno soglasje ARSO, Oddelek območja Srednje Save, št. 35506-6775/2014-4, z dne 10.11.2014
 - Vodno soglasje ARSO, Oddelek območja Srednje Save, št. 35507-4/2013-3 z dne 27.3.2013

1.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZureP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo je dan instrument s katerim se po 127. členu ZUreP-2 preveri ustreznost individualnih namer z manjšimi odstopanji, ki so vezana na tri namene in sicer:

- Za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi (128. člen ZUreP-2).

- **Za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2).**

- Za namen omogočanja začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2).

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Obravnavano območje enote urejanja prostora GB 40 – Ak se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS št. 45/18, 81/20)

Določila OPN:

II. 2.2 Cilji

8. člen

(cilji prostorskega razvoja občine)

(3) Cilji na področju poselitve:

– *Prostorski razvoj poselitve se načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.*

(4) Pri načrtovanju in usmerjanju razvoja poselitve bo občina:

- *zagotavlja površine za skladen in trajnosten dolgoročen prostorski razvoj naselij, za potrebe zaposlitve in bivanja,*
- *zagotavlja urejanje že urbaniziranih območij, doseganje večje stopnje urejenosti naselij in izboljšanje kakovosti bivanja z notranjim razvojem in širitvami,*
- *spodbuja vse vrste stanovanjske gradnje z zagotavljanjem ustreznih površin in javne infrastrukture za zadovoljevanje lokalnih stanovanjskih potreb,*

II. 6 Določitev okvirnih območij razpršene poselitve in razpršene gradnje

26. člen

(določitev območij razpršene poselitve)

(1) Območja razpršene poselitve so značilna za hribovito zaledje, predvsem za območje Polhograjskega hribovja. Poselitveni vzorec so manjša naselja, posamezne kmetije in zaselki, tudi razpršene gradnje in skupine objektov, ki se jim je spremenila namembnost in se pretežno uporabljajo za bivanje. Za območja je značilna poselitev nizke gostote kot avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini, pojav samotnih kmetij, zaselkov in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij, ki jih tvorijo gruče objektov, zgrajenih pred letom 1967.

(2) V primerih, ko razpršena poselitev pomeni avtohtoni vzorec poselitve, se ta ohranja in varuje z:

- *obnovo, prenovo in ponovno ali spremenjeno rabo obstoječih objektov,*
- *odstranitvijo obstoječih objektov in gradnjo novih objektov,*
- *novogradnjo v okviru že opredeljenih stavbnih zemljišč,*
- *dovoljujejo se manjše širitve stavbnih zemljišč, predvsem za potrebe domačinov in za zagotavljanje razvoja v Polhograjskih in preprečevanja odseljevanja.*

29. člen

(razvoj naselij)

(3) Zagotavlja se boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Na območjih notranjega razvoja se predvideva zgoščevanje pozidave znotraj obstoječih stavbnih zemljišč in sicer tako, da se dopolni obstoječa struktura. Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezave z odprto krajino.

40. člen (vode)

Mavelščica	– ureditev struge Mavelščice od PMAV9 do PMAV15, – nova premostitev na lokalni cesti (b/h=6,70 m/2,90 m), – nasip ob stari cesti Medno–Jeprca, – lokalno varovanje objekta, – lokalna izravnavna terena na desnem bregu med PMAV14 do PMAV16, – zaradi nove ceste je potrebna ureditev sotočja Mavelščice in Dobrave (prestavitev obstoječega izliva ca 70 m gorvodno Mavelščice), – do izvedbe ureditve korita je rekonstrukcija obstoječih objektov znotraj poplavnega območja možna pod posebnimi pogoji (v skladu z veljavnimi predpisi s področja voda).
------------	---

II. 7.4. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev 46. člen (usmeritve za določitev prostorsko izvedbenih pogojev)

- (1) V poselitvenih območjih prevladuje stanovanjska dejavnost.
 (2) V poselitvenih območjih pretežno urbaniziranega območja se dovoljuje poselitev manjše gostote in sicer kot eno in dvostanovanjska gradnja z opredeljenim najmanjšim zemljiščem namenjenim za gradnjo.

52. člen (vrste namenske rabe prostora)

- (1) Na območju Občine Medvode je določena naslednja namenska raba prostora:

A – površine razpršene poselitve	As	površine razpršene poselitve
	Ak	površine razpršene poselitve – kmetija

56. člen (dopustne gradnje)

- (1) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) o dopustnih gradnjah so podrobno opredeljeni v določilih 110. do 144. člena tega odloka. V skladu z njimi so dopustne naslednje gradnje:
 – gradnja novega objekta,

59. člen (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo določila podzakonskega predpisa, ki določa vrsto objektov glede na njihovo zahtevnost in prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v tem členu in v Prilogi 2 tega odloka.

III. 3.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov 62. člen

(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

- (1) Odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč:
 – Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb, nad in pod terenom, mora biti od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 4,0 m; gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 m. Pri določanju odmika se upošteva odmik najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta od parcelne meje sosednjega zemljišča. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč, če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji ali če ni z regulacijskimi ali gradbenimi linijami določeno drugače.

– Za stavbe, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti, velja, da morajo biti tudi v primeru manjšega odmika od predpisanega ob pridobljenem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč vključno z najbolj izpostavljenimi konstrukcijskimi elementi od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 1,5 m, razen v primerih iz četrtega odstavka tega člena. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati podrobno utemeljitev posega, s katero se dokaže, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov ter predložiti soglasje vseh lastnikov sosednjih zemljišč.

– Ograje se lahko postavljajo na parcelno mejo zemljišč, če oba lastnika s tem soglašata. Če se lastnika ne sporazumeta, mora biti ograja od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.

(5) Odmiki od javnih zemljišč:

– Razen v območjih z izrazito enotno gradbeno črto obstoječih objektov, mora biti odmik novozgrajenega objekta na stranici parcele, iz katere je direkten vhod v garažo, vsaj 5,0 m od zunanjega roba pločnika ali vsaj 7,0 m od roba vozišča. Če ima cesta določeno regulacijsko linijo, se upošteva 5,0 m odmik od meje regulacijske linije.

– Ograje morajo biti od roba vozišča oddaljene najmanj 2,0 m, od roba pločnika pa najmanj 1,50 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom.

– Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(6) Ne glede na navedene odmike v tem členu odloka je potrebno za vse posege v varovalne pasove javnih cest pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

(7) Pri vseh odkikih je treba upoštevati cestne prometne predpise glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

(8) Medsebojni odmiki med objekti morajo biti taki, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

68. člen (tip zazidave)

Objekti se glede na tip zazidave delijo na:

D	nizki podolgovati objekti z dvokapno streho	prosto stoječi objekt podolgovatega tlorisa in stavbnega volumna, npr. enostanovanjski ali dvostanovanjski objekt, simetrična dvokapna streha z naklonom od 33–45 stopinj, razmerje stranic vsaj 1:1,3, višinski gabarit je do P+1+M.
---	---	---

90. člen (naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave)

(1) Naravni spomeniki in naravne vrednote, ekološko pomembna območja, posebna varstvena območja Natura 2000 in potencialna posebna ohranitvena območja Natura 2000 ter Krajinski park Polhograjski Dolomiti so razglašeni ali določeni s posebnimi predpisi.

(3) Za vsak poseg v evidentirano območje ohranjanja narave, prikazane v Prikazu stanja prostora, je obvezno pridobiti in upoštevati usmeritve in projektne pogoje ter pridobiti soglasje pristojne službe za ohranjanje narave.

(4) Posegi v naravo, ki vključujejo tudi gradnje, se morajo planirati, načrtovati in izvajati le tako, da ne okrnijo narave. V načrtovanju sicer dopustnega poseganja v prostor, ki ga dopušča ta odlok, morajo izvajalci posegov izbrati tisto odločitev, ki bo ob približno enakih

učinkih izpolnjevala merilo najmanjšega možnega poseganja v naravo, in ki v primeru obstoja alternativnih tehničnih možnosti za izvedbo posega ne okrne narave.

(5) Za posege na območjih in objektih iz drugega odstavka tega člena je treba v primeru neskladja določb tega odloka s pogoji organa, pristojnega za ohranjanja narave, upoštevati pogoje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

101. člen

(varstvo pred poplavami)

(1) Razredi poplavne nevarnosti in omilitveni ukrepi so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora.

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte razredov poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

(3) Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo poplavno ogroženost, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

(4) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

(5) V skladu s predpisi o vodah so na območju omilitvenega ukrepa prepovedani vsi posegi v prostor in dejavnosti, ki onemogočajo izvedbo, delovanje in vzdrževanje tega omilitvenega ukrepa. Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikažejo nove karte razredov poplavne nevarnosti.

120. člen

(razpršena poselitev – kmetije (Ak))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR	
Namenska raba Površine razpršene poselitve za kmetije so namenjene kmetijam in spremljajočim dejavnostim na kmetiji. Sprememba namenske rabe v druge namenske rabe ni dopustna.	
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: – bivanje, – kmetijstvo s spremljajočimi dejavnostmi. Dopustni objekti in naprave: – eno in dvostanovanjske stavbe, – kmetijski gospodarski objekti, – objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve), – nezahtevni in enostavni objekti v skladu s Prilogo 2 in 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov). Dopustne gradnje: – v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov); Dopustni drugi posegi v prostor: – v skladu z 61. členom odloka (drugi posegi v prostor).	
Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte – da služijo delovanju kmetije, kar se potrdi z mnenjem pristojne kmetijske svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je takšna dejavnost nujno potrebna za obratovanje kmetije, – da gre za dopolnilne dejavnosti kmetije v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji, – da površine za vse spremljajoče dejavnosti ne presegajo 20 % vsote BEP kmetijskih gospodarskih objektov in BEP stanovanjske hiše kmetije.	
LEGA OBJEKTOV	
– objekti morajo biti zasnovani in locirani tako, da smrad, hrup in mrčes ne motijo okoliških prebivalcev.	

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
D	Največ 0,40	/	Najmanj 0,30
Višina objektov		Tip zazidave	
novogradnje (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do P+1+M oziroma največ do višine okoliških istovrstnih objektov		stanovanjski objekti: D ostali objekti praviloma D	
OBLIKOVANJE OBJEKTOV			
– objekti se morajo po višini in obliki prilagajati okoliškim že zgrajenim istovrstnim objektom, – treba je upoštevati tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture arhitekturne krajine območja, kar je treba utemeljiti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.			

Priloga 1: Posebni prostorski izvedbeni pogoji

oznaka EUP	GB_40
namenska raba prostora	<i>Ak - površine razpršene poselitve - kmetija</i>
način urejanja	OPN
prostorsko izvedbeni pogoji	Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Enota leži v poplavnem območju, zato je treba pri načrtovanju upoštevati 101. člen odloka.

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na določila v Prilogi 1: Posebni izvedbeni pogoji Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS št. 45/18, 81/20) pod rubriko GB 40.

V tabeli je za Enoto urejanja prostora GB 40 zapisano, da na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno.

Odstopanje bi se v odloku upoštevalo tako, da se v Prilogi 1 Posebni prostorski ureditveni pogoji v tabeli GB _40 za tretjim stavkom doda nov stavek, ki se glasi:

S strokovnim mnenjem Zavoda RS za varstvo narave Območna enota Ljubljana št. 3-II-746/6-O-20/AP z dne 10.11.2020 je bilo ugotovljeno, da je predvidena gradnja (projekt št. 07/019, DGD- Projektivni Atelje ABC, d.o.o. Kersnikova 9, 1000 Ljubljana, junija 2019) predvidena na način, ki ne bo ogrožal naravne vrednote in zato ni potrebno predpisati naravovarstvenih usmeritev, kar pomeni, da je gradnja dveh stanovanjskih objektov na območju parcel 564/1 in 564/2 k.o. Golo Brdo dopustna.

2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PPIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora	x		

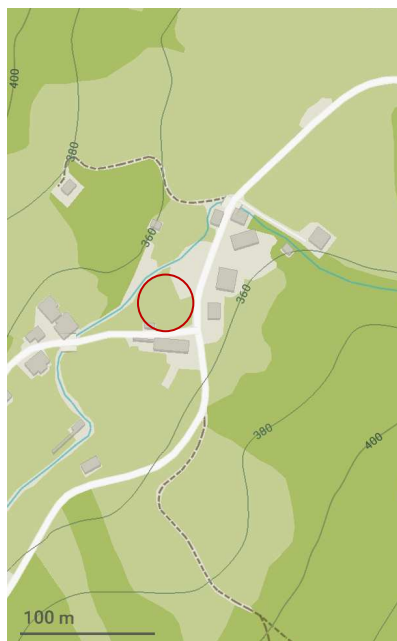
Obstoječa namenska raba je Ak, ki se s postopkom lokacijske preveritve ne spreminja.

2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:

Občina z izdelavo prostorskih aktov opredeljuje prostorski razvoj , načrtuje prostorske ureditve in določa izvedbeno regulacijo prostora. Po drugi strani praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti v prostorskem načrtovanju in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim potrebam. Lokacijska preveritev (v nadaljevanju: LP) je instrument, s

katerim se preveri ustreznost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjši odstop od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Obravnavano območje obsega parceli številka 564/1 in 564/2 k.o. Golo Brdo v izmeri 1000m². Na nasprotni strani ceste so obstoječi stanovanjski objekti in gospodarska poslopja. Stavbna zemljišča na obeh strani ceste oblikujejo obcestni zaselek.



Lastnik parcele, ki je sočasno investitor, želi na parcelah št. 564/1 in 564/2 k.o. Golo Brdo zgraditi dve enostanovanjski stavbi A in B. Tlorisni gabarit stavbe bo 12,1m x 9,0m. Etažnost stavb bo pritličje in mansarda. Streha bo enostavna dvokapnica z naklonom 45° in s slemenom v smeri daljše stranice. Višina stavb bo 8,20m.

Za obravnavano območje je v OPN med drugim navedeno, da na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno.

Lokacija se nahaja na naslednjih varovanih območjih:

Polhograjski dolomiti ID 1058

Mavelščica – povirni del SI 3000350 (območje Natura 2000)



Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (ZRSVN) je podal strokovno mnenje glede presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja) ter strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot.

Na podlagi s strani ZRSVN izvedene presoje sprejemljivosti posega na varovana območja je skladno s 105. členom ZON in 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja, je bilo ugotovljeno, da poseg kljub legi na zavarovanem območju ni v neskladju z varstvenimi režimi s katerimi je območje zavarovano.

ZRSVN je v strokovnem mnenju v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ugotovil, da je izvedena ureditev priobrežnega pasu korektno in v celoti povzela usmeritve v izdanem predhodnem strokovnem mnenju (št. dopisa 3-II-746/4) z dne 30.07.2020, v katerem je bila naložena zasaditev avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst na predmetnem delu brežine Mavelščice. Tem zgoraj navedenim ugotovitvam je sledil sklep, da gradnja na obravnavani lokaciji na v projektu predviden način ne bo ogrožala naravne vrednote.



Osrednje vodilo pri instrumentu lokacijske preveritve je, da gre za odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

Odstopanje od posameznih PIP ne sme služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. Glede na navedene usmeritve drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, je mnenje ministrstva, da se lahko LP uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov glede lege objektov, velikosti (faktorjev, parcelacije, oblikovanja, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo) in **tistih PIP, ki so povezani s pravnimi režimi**.

Investicijska namera trenutno ni dopustna zaradi določil v odloku OPN, da na območjih naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno.

Občina z lokacijsko preveritvijo za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev skladno z določili 129. člena ZUreP-2 določa dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo predlagane investicijske namere.

Objektivne okoliščine skladno 2. odstavkom 129. člena ZUreP-2 so v konkretnem primeru:

- Območje se nahaja v varstvenem režimu Natura 2000, kjer pa je na podlagi strokovnega mnenja ZRSVN glede vplivov posega na naravne vrednote gradnja dveh novih objektov dopustna.

Predvideno odstopanje od določil prostorskega akta upošteva vse pogoje po 4. odstavku 129. člena ZUreP-2:

- načrtovana gradnja ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine
- z njo se lahko doseže gradbeni namen prostorskega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev
- načrtovana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ali povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine
- načrtovana gradnja ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč
- načrtovana gradnja ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopani

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	X		

Gradnja stanovanjskih objektov je skladna z 29. členom OPN, saj se s tem zagotavlja boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	X		

Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v celoti upošteva sedaj veljavna določila glede odmikov objektov od sosednjih parcel. Zato predvidena gradnja ne bo imela vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	×		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev omogoča gradbeni namen prostorskega akta. Parceli št. 564/1 in 564/2 k.o. Golo Brdo predstavljata zazidljivo stavno zemljišče v območju Ak.

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji	×		

V celoti so upoštevanji drugi prostorsko izvedbeno pogoji OPN, kot so odmiki od parcel, lega, oblika in velikost objektov, naklon strehe in smer slemena, parkiranje na gradbeni parceli, faktor zazidanosti, izgradnja infrastrukture, dovozi do objektov itd.
Upoštevanji so vsi v OPN navedeni podrobni prostorski ureditveni pogoji, razen določila, ki je predmet lokacijske preveritve.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	×		

Gradnja objektov v ničemer ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj bo videz v skladu z vsemi določili OPN, razen z določilom, ki je predmet lokacijske preveritve glede gradnje na območju naravne vrednote.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	×		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer, saj so površine sedaj nepozidane, gradnja bo bivalne in delovne razmere omogočila skladno z vsemi ostalimi določili OPN.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	×		

Glede na to, da je bila gradnja načrtovana v OPN z določitvijo zazidljivih stavbnih zemljišč in je edina ovira za poseg določilo glede vplivov posega na naravno vrednoto, ki je predmet lokacijske preveritve, gradnja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja, skladno s pridobljenimi mnenji v postopku OPN.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	×		

Na območju predlaganega individualnega odstopanja po izpeljanem postopku lokacijske preveritve ne bo varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja, kar je bilo že preverjeno in potrjeno s pridobivanjem projektnih pogojev in mnenj. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski akt.

2.5.2 Kriteriji objektivnih okoliščin manjšega individualnega odstopanja od predpisanih PIP

	DA	NE	Nima vpliva
Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in <u>druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije</u> , ali pa terjajo nesorazmerne stroške s strani investitorja ali občine.	X		

Na obravnavnem zemljišču po veljavnem odloku OPN zaradi območja Natura 2000 umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Za izvedene ukrepe in predvideno gradnjo je ZRSVN podal mnenje, da način gradnje na parcelah št. 564/1 in 564/2 v k.o. Golo Brdo ne bo ogrožal naravne vrednote.

	DA	NE	Nima vpliva
<u>Nameravana uporaba</u> gradbenih materialov ter <u>tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile</u> poznane ali <u>uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja</u> , učinkovite rabe energije, ipd.	X		

Zaradi poplavljanja je bila izvedena regulacija vodotoka, skladno z določili Direkcije RS za vode. Ker pa se območje nahaja v varovanem območju Natura 2000, je bila brežina renaturirana skladno z navodili ZRSVN. Tako je bila dosežena varnost pred poplavami, sočasno pa brežine oblikovane in zasajene z avtohtonimi vrstami dreves in grmovja. Na vodotok sam kot hidrološko vrednoto in navadnega koščaka, pa predvidena gradnja ne bo imela bistvenega vpliva.

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta..		X	

GRAFIČNI DEL

Individualno odstopanje ne spreminja osnovnega grafičnega dela Odloka.

Območje lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek v D96/TM. Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

1. Območje lokacijske preveritve

FID	POV
	1000,00

2. Izvorno območje:

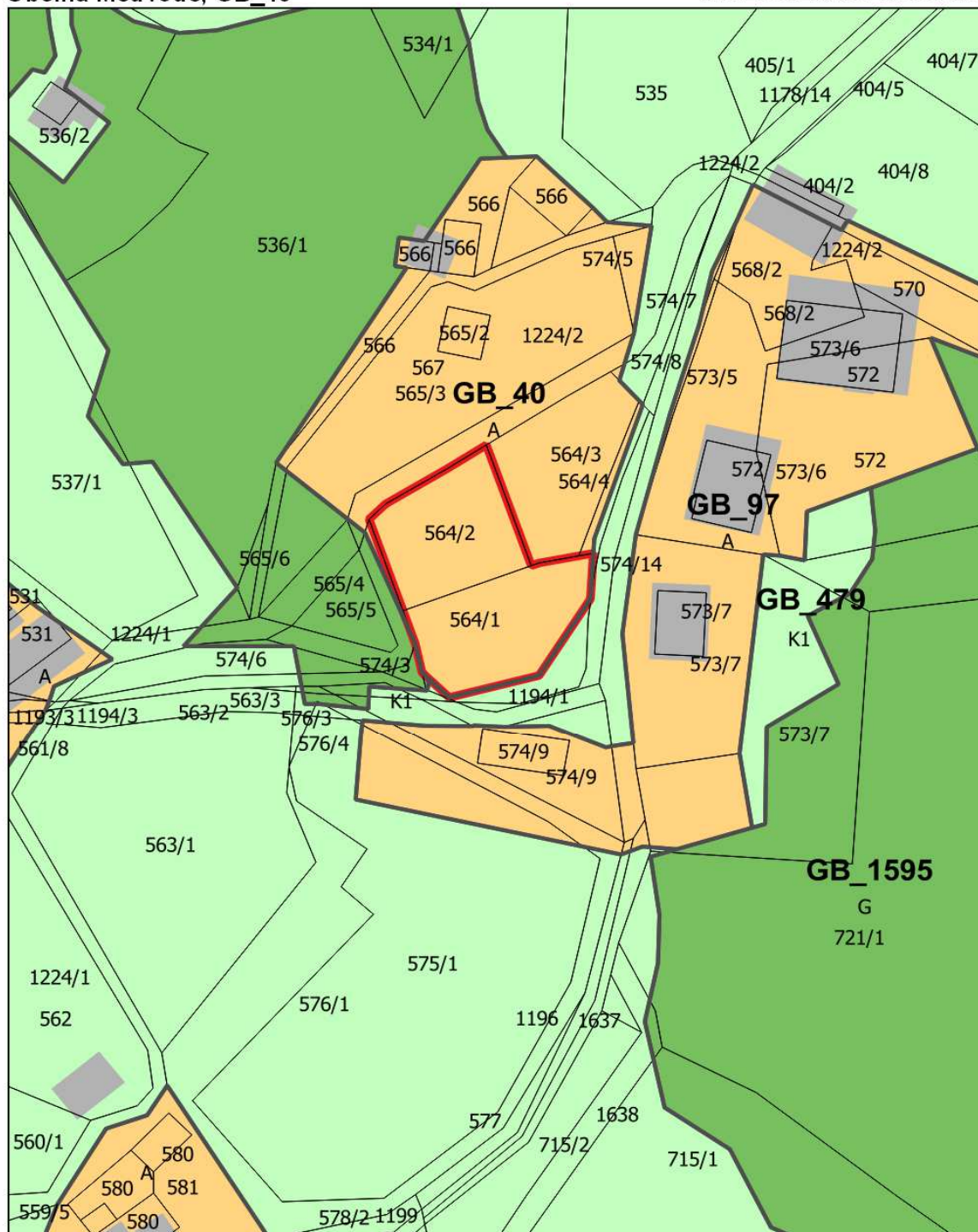
FID	PNRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
0	1110	GB_40	/	3783,34

Izvorno območje nima podenote urejanja prostora.

3. Izkaz iz ZKP za parcele na območju LP

SIFKO	SIFDELKO	SIFVRAB	IMEVRAB	OZNVVRAB	RAZRRED	POVRSINA	STEV	PODD	VRSTAP	PARCELA	STA_STEV
1981	1	107	TRAVNIK	1	6	503	564	2	0	564/2	0
1981	1	402	VODOTOK	4	0	0	1224	2	0	1224/2	0
1981	1	402	VODOTOK	4	0	163	1224	3	0	1224/3	0
1981	1	109	PAŠNIK	1	3	23	574	3	0	574/3	0
1981	1	107	TRAVNIK	1	6	75	564	4	0	564/4	0
1981	1	107	TRAVNIK	1	6	505	564	1	0	564/1	0
1981	1	107	TRAVNIK	1	6	516	564	3	0	564/3	0
1981	1	109	PAŠNIK	1	3	122	574	13	0	574/13	0

PRIKAZ OBMOČJA LP IN NAMENSKE RABE PROSTORA



Podrobna namenska raba prostora – rastrski del Občinskega prostorskega načrta
Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18);
Zemljiškokatastrski prikaz - ZKP, GURS (februar 2021)
Kataster stavb, GURS (februar 2021)