
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

enota urejanja prostora ZB_617

v Občini Medvode

NASLOVNI LIST**NAROČNIK /
INVESTITOR**

PELTRONIC d.o.o.
Breška pot 3
4205 Preddvor

IZDELOVALEC

RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale
Ljubljanska 76
1230 Domžale

Direktor:
Borut ULČAR, univ. dipl. inž. arh.

PROJEKT

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBMOČJU EUP
ZB_617**
(ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH
POGOJEV - 129. č. ZUreP-2)

**POOBLAŠČENI
PROSTORSKI
NAČRTOVALEC**

Urban ŠVEGL, univ. dipl. inž. kraj. arh., PPN, ZAPS KA-1599

SODELAVCI

Vera RUTAR, pooblaščenka arhitektka, PA ZAPS 9090

ODGOVORNI GEODET

/

ŠT. PROJEKTA

21/21

**DATUM IN KRAJ
IZDELAVE**

Domžale, julij 2021

KAZALO VSEBINE

Naslovni list

Kazalo vsebine

Utemeljitev

1.1

Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih 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

2.1

Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obarvanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN

2.2

Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

2.3

Navedba individualnih odstopanj od PIP

2.4

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

2.5

Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

2.6

Kriteriji objektivnih okoliščin

Grafični del lokacijske preveritve

Območje LP

Izvorno območje LP

Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

UTEMELJITEV

1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.

- Id.št. 891, Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18),
- Id.št. 1582, Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 81/20).

1.2 Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1973	Medvode	294/38 in 294/39

1.3 Seznam podatkovnih virov

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O71/index.html>;
- Prostorsko informacijski sistem občin: Medvode: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MEDVODE>;
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>, (ZKP datum veljavnosti podatkov: 25.07.2021);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20).

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

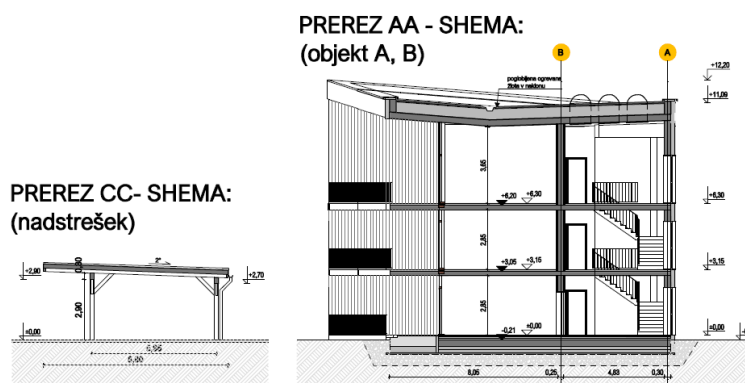
Pri pripravi elaborata se je uporabila projekt DGD št. 47/20, ki ga je v decembru 2020 izdelal Mega team d.o.o. za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov.

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

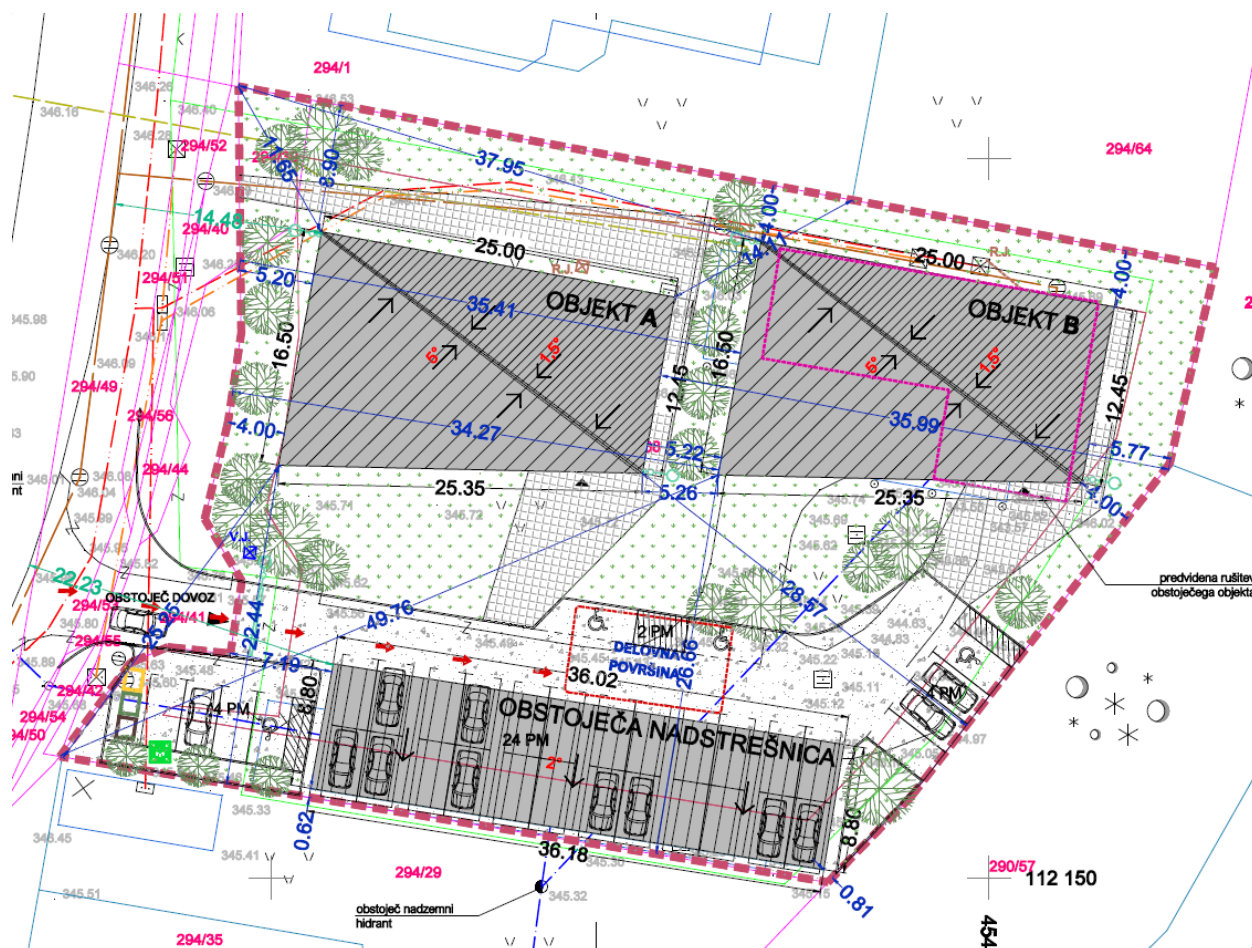
Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta za doseganje gradbenega namena – gradnja dveh večstanovanjskih objektov.

Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN med posebnimi prostorski izvedbeni pogoji (v Prilogi 1), ki za EUP ZB_617 dovoljujejo tudi večstanovanjske objekte in 114. členom OPN, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje glede na namensko rabo za SSm pri predpisanih tipih objektov ne predpiše tipa večstanovanjskega objekta. Zato se za doseganje gradbenega namena izvede lokacijska preveritev, ki na območju lokacijske preveritve določi dodatne prostorske izvedbene pogoje, da se omogoči gradnja tipa objekta AV ali BV – večstanovanjski blok.

Posamezen objekt bo imel podolgovat tloris maksimalnih dimenzij 25,00 m x 16,50 m – 12,45 m, višinski gabarit P+2, kota pritličja bo na cca 346,20 m.n.v. tj. cca. 0,20 m nad nivojem terena. Objekta bosta imela ravno streho, na polovici objekta z naklonom 5°, na drugi polovici pa z naklonom 1,5°. Najvišja točka bo JZ vogal strehe, ki bo na koti cca + 12,20 m. Objektoma bosta služili zemljišči parc. št. 294/38 in 294/39 k. o. Medvode v izmeri 2.852 m².



Slika 1: 3D prikaz in prerezi, DGD.



Slika 2: Gradbena in ureditvena situacija, DGD.

PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

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

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20; v nadaljevanju: OPN).

OPN Medvode obravnavana zemljišča uvršča v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako ZB_617, s podrobnejšo namensko rabo SSm - površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo.

V Prilogi 1 so določeni posebni prostorski izvedbeni pogoji. Za ZB_617 velja:

oznaka EUP	ZB_617		
namenska raba prostora	<i>SSm - mešane površine s stanovanjskimi objekti</i>		
način urejanja	OPN		
	FI	FZ	FOBP
	/	0,60	/
prostorsko izvedbeni pogoji	Dovoljeni so tudi večstanovanjski objekti in postavitve montažnega šotora. FZ je 0,60. Vz dolž Zbiljske ceste je treba oblikovati zeleni pas z avtohtonim drevjem in grmovnicami.		

50. člen

(prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora)

(1) Za vsako enoto urejanja ta prostorski načrt določa prostorske izvedbene pogoje. Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni

na:

- splošne prostorske izvedbene pogoje, določene v III. 3 poglavju,
- podrobne prostorske izvedbene pogoje, določene v III. 4 poglavju,
- posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezno enoto urejanja, določene v Prilogi 1,
- dodatne prostorske izvedbene pogoje za urejanje enot ME_1126 in SM_292 v Prilogi 3.

(2) Splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi, posebnimi ali dodatnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

(3) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru, če so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni pogoji.

(4) Za posamezno EUP so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega prostorskega načrta določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru, če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni pogoji.

(5) Za enote urejanja, za katere je predvidena izdelava podrobnejšega prostorskega načrta, veljajo usmeritve za izdelavo teh načrtov, ki so določene v III. 6. poglavju.

V Prilogi 1 določeni posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ZB_617 dovoljujejo tudi večstanovanjske objekte, ne predpišejo pa temu primernega tipa objekta.

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,
- dozidava ali nadzidava k obstoječemu objektu,
- rekonstrukcija objekta,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) o dopustnih gradnjah so za mešane površine s stanovanjskimi objekti (SSm) podrobno opredeljeni v določilih 114. člena odloka.

V skladu z določili 56. člena so dopustne gradnje novih 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.

Večstanovanjska objekta predstavljata manj zahtevni stavbi, ki bosta nad in pod terenom, od vseh parcelnih mej s sosednjimi zemljišči oddaljeni najmanj 4,0 m, merjeno od najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe.

63. člen

(dopustna izraba prostora in velikost objektov)

(1) Izraba prostora in velikost objektov je v tem odloku določena s:

- faktorjem izrabe gradbene parcele (FI),
- faktorjem zazidanosti gradbene parcele (FZ),
- faktorjem odprtih bivalnih površin (FOBP) na gradbeni parceli,
- višino objektov v enotah urejanja prostora,
- ki so določeni v PIP glede na namensko rabo, v posebnih PIP za EUP in usmeritvah za OPPN.

- (2) Nobena od omejitev – FZ, FI in višinski gabarit, ne sme bit presežen, tudi če kateri od drugih faktorjev ne dosega svoje dopustne maksimalne vrednosti.
- (3) Če sta faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) in faktor izrabe gradbene parcele (FI) večja od dopustnih faktorjev, določenih s tem odlokom, so na teh gradbenih parcelah dovoljene le odstranitve objektov, rekonstrukcije objektov, vzdrževanje objektov, spremembe namembnosti in rabe objektov ter gradnja garažnih objektov pod nivojem terena.
- (4) V skladu z okvirnimi urbanističnimi kriteriji glede dovoljenih gostot pozidave naj se glede zazidanosti upoštevajo normativi in standardi za posamezno dejavnost.
- (5) Kadar za gradnjo višina objektov s tem prostorskim načrtom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta toliko, kolikor je višina slemena najvišjega istovrstnega objekta na območju v oddaljenosti do 50,0 m od zemljišča namenjenega za gradnjo novogradnje.
- (6) Velikost rekonstruiranega objekta in drugi pogoji gradnje se določijo na podlagi meril in pogojev, ki veljajo za novogradnje.
- (7) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) večja od zazidanosti zemljišča namenjenega za gradnjo, določene s tem prostorskim načrtom, so na zemljiščih obstoječih zakonito zgrajenih objektov dopustne vse gradnje ter spremembe namembnosti objektov v okviru obstoječe zazidanosti, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja garažnih objektov pod nivojem terena.
- (8) Kadar je s tem prostorskim načrtom določena obvezna višina objektov, se poleg določb o obvezni višini objektov uporabljajo še določbe o FZ in FOBP. Kadar pa s tem prostorskim načrtom višina objektov ni določena oziroma je določena kot dopustna višina, se FZ in FOBP uporabljata v skladu s podrobnimi določbami tega odloka za EUP.
- (9) Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati vertikalni gabarit naselja tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oziroma zaselka.
- (10) Na območjih varovanja stavbne in naselbinske kulturne dediščine višinski gabariti novih objektov ne smejo zapirati pogledov na objekte kulturne dediščine.
- (11) V primerih gradnje v strmem terenu, kjer je objekt vsaj z eno stranico vkopan v teren za celo etažo, je pri skupni višini objekta potrebno etažo v terenu šteti za pritličje.
- (12) Objekti – stavbe v ruralnih naseljih ne smejo presegati višine $K+P+1+M$, pri čemer kolenčni zid ne sme presegati 1,00 m od kote gotovega tlaka in je klet zgrajena v skladu z določili prejšnjega odstavka. V primeru, da je objekt zgrajen le do višine $P+M$, je dovoljena maksimalna višina kolenčnega zidu do 1,60 m od kote gotovega tlaka.
- (13) Zahtevana absolutna površina odprtih zelenih ali drugih površin, ki služijo skupni rabi prebivalcev območja EUP in zagotavljajo kvaliteto bivanja, mora zavzemati najmanj 10 % bruto celotne površine EUP.

Upoštevati je v Prilogi 1 določeni FZ tj. 0,6, ki ni presežen in sicer znaša 0,37.

FOBP in FI v Prilogi 1 nista predpisana.

Višina objektov v Prilogi 1 ni predpisana, je pa določena v 114. členu, ki določa, stopnjo izkoriščenosti za namensko rabo SSm, kjer so predpisani eno- in dvostanovanjski objekti, ni pa predviden večstanovanjski objekt (blok), ki je predviden v Prilogi 1 za obravnavano EUP, kar povzroči medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, saj je v 114. členu določena višina » $P+1+M$ « oz. »kota zaključka ravne strehe največ do 7,0 m« primerna za eno- in dvostanovanjske stavbe, ne omogoča pa gradnje večstanovanjskih stavb (blokov), kot je predvideno v posebnih prostorsko izvedbenih pogojih Priloge 1. Tip večstanovanjskega objekta AV ali BV (kot ga določa V 68. člen) ima predpisan višinski gabarit do 4 etaže, kar je skladno s konkretno gradbeno namero, ki predvideva etažnost $P+2$, s čimer upošteva tudi

vertikalen gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja, skladno s 65. členom.

64. člen

(oblikovanje objektov)

(1) Pri gradnjah novih objektov (tudi dozidava, nadzidava) in vzdrževalnih delih je treba upoštevati kvalitetno obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oziroma obstoječe kvalitetne prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja. Vplivno območje oblikovanja je celotno naselje ali njegov del, v radiju najmanj 500 m.

(2) Dozidave in nadzidave objektov morajo biti izvedene tako, da se zagotovi oblikovno skladnost celotnega objekta (materiali, gabariti, ipd.). Pri nadzidavah je treba varovati silhueto naselja.

(3) Za oblikovanje v okviru vzdrževalnih del poleg tega člena veljajo tudi PIP, določeni v 58. členu tega odloka.

(4) Za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov poleg tega člena veljajo tudi PIP, določeni v 59. členu tega odloka.

(5) V območju naselja Medvode se dopušča svobodnejše oblikovanje objektov. Novogradnje in drugi posegi v prostor morajo težiti k homogenosti posameznih EUP oziroma objektov, ki tvorijo obcestne nize. Dopušča se formiranje mesto tvornih funkcij s sodobno arhitekturo. Velja načelo, da se z novimi objekti korigirajo estetsko ali funkcionalno neustrezne situacije v naseljih.

(6) Za objekte, ki so varovani s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, je treba oblikovanje uskladiti s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

(7) Oblikovanje stavbne mase stanovanjskih objektov je lahko drugačno, če je to povezano z gradnjo energetske učinkovitih objektov, ki so prilagojeni drugačnim okoljem, gradbenim tehnologijam in so iz drugačnih gradiv, vendar ne smejo bistveno odstopati od okolice.

Pri oblikovanju objektov je bila upoštevana kvalitetna obstoječa morfologija naselja, tlorisni in višinski gabariti oz. obstoječe kvalitetne prostorninske mase, nakloni streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja.

65. člen

(gabariti objektov)

(1) Tlorisni gabariti stavb so praviloma podolgovati ali sestavljeni. Razmerja so določena v pogojih za oblikovanje v enotah urejanja prostora. Zasnova in postavitvev objekta v delu naselja s poudarjeno gradbeno črto sledi gradbeni črti ali ulici.

(2) V primerih večjih gradbenih mas, razen v proizvodnih conah (IG), je treba stavbo členiti na manjše gradbene mase.

(3) Pri določanju višine stavb je treba upoštevati vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja. Oblika strehe sledi tlorisni zasnovi. Naklon, kritino in smeri slemen strehe je treba prilagoditi splošni podobi naselja.

Tlorisni gabarit stavb je podolgovat.

V obravnavanem delu naselja ni poudarjene gradbene črte, ki bi ji bilo potrebno s postavitvijo objekta slediti.

Pri določanju višine večstanovanjskih stavb je upoštevan vertikalni gabarit naselja oz. višinski gabarit objektov v radiju 500 m, ki ni presežen. Objekta z max. višino 12,40 m merjeno od terena ne bosta presegala višine najvišjega objekta v okolici tj. objekta, ki je zgrajen na

sosednjem zemljišču parc. 294/1 in ima sleme na višini 13,60 m. Glede na navedeno objekta po višini ne bosta izstopala iz silhuete naselja oz. iz celotne podobe naselja.

66. člen

(strehe objektov)

(1) Kritine morajo biti po teksturi in barvi skladne s tradicionalno kritino (sive ali opečne barve). Kritina ne sme biti trajno bleščeča.

(2) Pri objektih tipa AV, BV, E, F in C je kritino dopustno prilagoditi funkciji in arhitekturni zasnovi objekta.

(3) V EUP SK, SKj, SKk, A mora morajo biti strehe dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenim tlorisom so dopustne tudi simetrične več kapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice.

(4) Frčade na strehah stavb morajo biti oblikovno usklajene med seboj in z osnovno streho. Frčada sme segati do največ 2/3 strehe. Višina frčade je projekcija celotne višine frčade (od najnižje točke odprtine v strehi, potrebne za izvedbo frčade, do najvišje točke strehe frčade) na vertikalno ravnino. Skupna dolžina ene ali več frčad ne sme presegati 1/3 dolžine strešine. Sleme frčade ne sme imeti naklona usmerjenega proti glavni strešini. Na območjih, varovanih s predpisi s področja kulturne dediščine, lahko organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine, določi tudi drugačne pogoje.

(5) Pri sodobno oblikovanih objektih je, razen v območjih EUP SKj, dovoljena tudi izvedba ravnih streh, kadar to ne moti silhuete naselja. Pri ravnih strehah je priporočena izvedba zelene strehe (z vegetacijskim slojem).

Kritina je prilagojena funkciji in arhitekturni zasnovi objekta, kot to dopušča odlok. Objekta sta oblikovana sodobno z ravno streho, kar ne bo motilo silhuete naselja oz. bi bila z vidika silhuete naselja bolj moteča dvokapna streha, katere max. višina bi bila bistveno višja.

67. člen

(fasade)

(1) Dopustne barve fasad so: bela, zemeljski in sivi toni ter umirjene pastelne barve. Fluorescentne barve niso dopustne.

(2) Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Večkotni izzidki in stolpiči na fasadah niso značilnost lokalne arhitekture, zato praviloma niso dopustni. V EUP SKj niso dopustni brez izjeme.

(4) Klimatskih naprav ni dovoljeno postavljati na fasado in druge dele objektov tako, da bi imele moteče vplive na sosednje objekte, stanovanja in prostore v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode). Klimatske naprave naj se na objekte nameščajo tam, kjer so vidno najmanj izpostavljene,

(5) Na objekte kulturne dediščine jih je dovoljeno nameščati le v primeru, da se na podlagi predhodne strokovne presoje izkaže, da bi bilo to sprejemljivo.

Fasada bo obarvana v umazano belih do svetlo sivih barvnih tonih (npr. RAL 7030). Del fasade, med okni in v delu teras, bo obložen z leseno fasadno oblogo.

68. člen

(tip zazidave)

Objekti se glede na tip zazidave delijo na:

označba tipa objekta	tip objekta oziroma zazidave	opis tipa objekta oziroma zazidave
AE	nizki prostostoječi objekti	prostostoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti, višinski gabarit do P+1+M ali T, npr. enostanovanjski, dvostanovanjski objekt in dvojček
AV	visoki prosto stoječi objekti	prostostoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti, višinski gabarit je praviloma do 4 etaže (vila bloki, stolpiči).
BE	nizki strnjeni objekti	objekti v nizu (atrijske hiše, vrstne hiše), ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom, višinski gabarit – atrijska hiša do P+M, vrstna hiša do P+1+M.
BV	visoki podolgovati objekti	podolgovati objekt (bloki, poslovne stavbe), višinski gabarit je praviloma do 4 etaže
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.
E	objekti velikega merila	pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki.
F	tehnološki objekti	proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: elektrarna, čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti.
C	svojstveni objekt	objekt s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (npr. cerkve, šole, vrtci, poslovni objekti in objekti, ki jih ne moremo umestiti med druge objekte iz tega člena).

Glede na določila 114. člena, ki določa tip zazidave za namensko rabo SSm, so v obravnavani EUP (t.j. ZB_617) predpisani objekti AE, D, C in E, kar povzroči medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, saj 114. člen ne omogoča gradnje večstanovanjskih stavb (blok - tip objekta AV ali BV), kot je predvideno v posebnih prostorsko izvedbenih pogojih Priloge 1, ki izrecno dovoljuje tudi večstanovanjske objekte, torej tip objekta AV ali BV.

69. člen

(oblikovanje zelenih površin in okolice objektov)

(1) Območja zelenih površin so nepozidana območja. Namenjena so ohranjanju zelenih površin, naravnih vrednot in oblikam rekreacije v negrajenem okolju. Zelene površine so zelene ločnice v prostoru in oblikovane parkovne površine. V območjih zelenih površin so dovoljeni čim manjši posegi za urejanje dostopov, poti, odvodnjavanje in za postavitev parkovne opreme, spominskih in informativnih obeležij.

(2) Pri oblikovanju zelenih površin in okolice objektov je treba upoštevati:

- značilnosti terena, predvsem topologijo, mikroklimo, osončenost in rastiščne pogoje,
- oblikovno skladnost in povezanost z okolico,
- trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov.

Pred izvedbo posegov v prostor je treba izdelati načrt krajinske arhitekture za urejanje:

- površin z namensko rabo ZS, ZP, ZK in ZV,
- površin v sklopu novogradenj in celovitih prenov, rekonstrukcij uličnega prostora,
- zelenih in drugih (neprometnih) površin v javni rabi (površin ob javnih objektih),
- zelenih in drugih površin v skupni rabi na območjih, za katera se pripravi OPPN.

(3) Za vsako novozgrajeno stanovanje v večstanovanjskih stavbah je treba na gradbeni parceli zagotoviti 15,0 m² zelenih površin za igro otrok in počitek stanovalcev. Ta normativ se ne prišteje k normativu o deležu odprtih zelenih površin, temveč se upošteva tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin.

(4) Če drugi predpisi ne določajo drugače je najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča 200 m² (vendar ne manj kot 50 m²), najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov je 1000 m². Igrišča za igro otrok morajo biti umaknjena od prometnic.

(5) Zelenih in drugih odprtih površin v okolici večstanovanjskih objektov ni dopustno zmanjševati, kadar gre za otroška in druga igrišča, urejene zelene površine in parke.

(6) Na območjih stavbnih zemljišč naj se ohranja čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah naj se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev.

(7) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji odstraniti odvečni gradbeni material ter urediti okolico. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves (talna površina pod obodom krošnje, razširjena še za 1,5 m na vse strani), ki se na gradbeni parceli ali na stičnih območjih sosednjih zemljišč ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja dreves.

Minimalni pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječe in načrtovane vegetacije so:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je 3,0 m² na drevo. Ta površina ne sme biti povozna,
- obvezni osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m,
- gradbišča ni dopustno organizirati na vplivnem območju obstoječih dreves; v kolikor to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, je treba z načrtom zavarovanja predvideti ustrezne varnostne ukrepe.

(8) Obstoječe drevorede je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati. Pred posegi v drevesa je treba izdelati arboristični elaborat.

(9) Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(10) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene

zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal, sušo in sol. Minimalni pogoji so:

- na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin,
- na javnih površinah je pri drevesnih vrstah prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst,
- na ekološko pomembnih območjih (EPO) in v območjih naravnih vrednot je za okrasne zasaditve dopustna le avtohtona vegetacija,
- uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena,
- za zasaditev živic in živih mej se praviloma uporabljajo avtohtone vrste – gaber, javor, bukev ali kalina.

(11) Zaželeno je zasaditev avtohtonih medonosnih rastlin.

(12) Če zaradi dopustne zazidanosti (FZ) na stavbni parceli ni možno posaditi s tem prostorskim načrtom določenega števila dreves, je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih v ta namen določi pristojna občinska služba.

(13) Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je treba odstranjena drevesa nadomestiti praviloma na območju zemljišča namenjenega gradnji novega objekta, oziroma v skladu z določbo prejšnjega odstavka tega člena, v času gradnje.

(14) Število dreves, ki je zahtevano za posamezno podrobnejšo namensko rabo se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

(15) Parkirišča namenjena javni rabi morajo imeti vsaj 1 visokodebelno drevo višine najmanj 3,0 m na 4 parkirna mesta. Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve zemljišča namenjenega gradnji.

(16) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je treba nadomestiti oziroma sanirati. Pred posegi je potrebno pridobiti soglasje organa, s področja upravljanja z vodami.

(17) Pri urejanju okolice objektov je treba upoštevati obstoječo konfiguracijo terena. Na posamezni parceli so dovoljeni nasipi in vkopi do največ 2,0 m. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(18) Dostopne poti in gospodarske površine je treba izoblikovati po terenu.

(19) Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi ali škarpami, skladno z določili 59. člena tega odloka.

(20) Nepozidani del gradbene parcele je treba, ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, v čim večji meri ohranjevati netlakovan ali ga tlakovati s propustnimi materiali. Načrtovati je treba prostorske ureditve za zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(21) Po končanem posegu v prostor je obvezna sanacija terena in ozelenitev. Preprečuje se razrast tujerodne invazivne vegetacije.

Upošteva se pogoje za oblikovanje zelenih površin in okolice objektov.

70. člen

(velikost in oblika gradbene parcele)

(1) Pri določitvi gradbenih parcel se upošteva:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in
- vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- zdravstveno – tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).
- določen FZ ali FI, minimalne odmike od parcelnih meja ter omejitve, ki jih določajo gradbene meje in gradbene linije.

(2) Gradbena parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje, kjer je gradnja v skladu z določili tega odloka dopustna. Kjer zemljiška parcela deloma sega izven tega območja, mora vsem pogojem glede gradbene parcele zadostiti del zemljiške parcele, ki je znotraj območja. Velikost gradbene parcele za novogradnje se določi tako, da je v okviru stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo omogočena primerna tlorisna zasnova in tipologija objekta, naravne značilnosti in značilnosti grajene strukture naselja, možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave, možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele z javne ceste in možnost zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest.

(3) Do vsake gradbene parcele stanovanjskega objekta mora biti zagotovljen dostop z javne ceste po stavbnih zemljiščih. V območjih razpršene poselitve in v primeru obstoječih objektov razpršene gradnje je dostop z javne ceste možen tudi po obstoječih poteh, ki že služijo dostopu do obstoječih objektov in obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč in potekajo izven območja stavbnih zemljišč.

(4) Najmanjša velikost gradbene parcele se določi skladno s pogoji:

- za prostostoječo enostanovanjsko hišo najmanj 400 m²,
 - za prostostoječo dvostanovanjsko hišo 500 m²,
 - za dvojček 600 m²,
 - za strnjeno stanovanjsko gradnjo (vrstne in atrijske hiše) najmanj 250 m² za en objekt v nizu.
- (5) Za druge objekte se velikost zemljišča namenjenega za gradnjo določi z upoštevanju zahtev, ki jih zahteva funkcija objekta.
- (6) V EUP SKj navedena omejitev velikosti gradbene parcele za prostostoječe enostanovanjske, dvostanovanjske in tri stanovanjske hiše, ne velja.
- (7) Za večstanovanjske hiše in za objekte, ki niso namenjeni bivanju, se velikost zemljišča namenjenega gradnji določi s projektno dokumentacijo na podlagi določil dopustne stopnje izkoriščenosti gradbene parcele, pri tem da je najmanjša dopustna velikost gradbene parcele za štiri stanovanjsko hišo 1000 m².
- (8) Izjemoma je gradnja nove enostanovanjske stavbe možna tudi na zemljišču, namenjenem za gradnjo velikosti od 300 m², če je velikost zemljišča določena na nezazidanem stavbnem zemljišču v jedru ali na robu naselja, pod pogojem, da je zemljiška parcela ali več zemljiških parcel v zemljiškem katastru nastala pred 1. 1. 2017, kar se dokazuje s pravnomočno odločbo Geodetske uprave Republike Slovenije. Dopustna odstopanja so, ob soglasju mejašev, do -10 %. Odstopanja je potrebno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (9) Za dozidavo in nadzidavo obstoječega objekta se glede na namembnost objekta, glede minimalne velikosti zemljišča namenjenega gradnji upoštevajo določila tega člena.
- (10) Za rekonstrukcijo obstoječega objekta, odstranitev objekta in novogradnjo objekta znotraj predpisanih faktorjev, minimalna velikost gradbene parcele ni predpisana.
- (11) Za območja, ki se urejajo z OPPN, je minimalna velikost gradbene parcele, določena s temi akti.
- (12) V primeru, da zemljišče namenjeno gradnji ni priključeno na prometno komunikacijo z obračališčem, ga lastnik za lastne potrebe trajno zagotovi v območju svoje gradbene parcele.
- Velikost zemljišča namenjenega za gradnjo je določena z upoštevanju zahtev, ki jih zahteva funkcija objekta. Kot določa odlok se za večstanovanjske hiše velikost zemljišča namenjenega gradnji določi s projektno dokumentacijo na podlagi dopustne stopnje izkoriščenosti gradbene parcele. Velikost gradbene parcele je 2,852,00 m², pri čemer max. dopustni FZ tj. 0,6 ni presežen in sicer znaša 0,36, v okviru gradbene parcele pa bodo zagotovljene ustrezne parkirne in manipulativne površine ter zelene površine z ustreznim št. dreves ter dostop neposredno z javne ceste.**

72. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

(1) Stavbno zemljišče v posamezni EUP se šteje za opremljeno:

- če je v tej EUP zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

(2) Gradnja stavb je dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.

(3) Pri neopremljenih zemljiščih namenjenih gradnji, se dopušča sočasno z gradnjo objektov tudi opremljanje zemljišč, in sicer:

- za območja, ki se urejajo z OPPN na podlagi programa opremljanja ali s pogodbo o opremljanju, v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi,
- za območja, ki se urejajo s splošnimi določili OPN na podlagi pogodbe o opremljanju oziroma v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo to področje.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka zgrajene stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

(5) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

73. člen

(obveznost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Vsako zemljišče, namenjeno za gradnjo stavb, se šteje za opremljeno, če je zagotovljena najmanj oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

(2) Obstoječe in načrtovane stavbe je treba priključiti na komunalno infrastrukturo v skladu z določili tega odloka, v skladu s pogoji upravljavcev teh omrežij in v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(3) V posameznih EUP je obveznost priključevanja že zgrajenih objektov na komunalno opremo naslednja:

- obvezna priključitev na vodovodno omrežje, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno,
- obvezna priključitev na vodovodno omrežje, takoj, ko bo vodovodno omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena,
- obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje, kjer je kanalizacijsko omrežje že zgrajeno,
- obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje, takoj ko bo kanalizacijsko omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena,
- obvezna priključitev na distribucijsko omrežje zemeljskega plina ob zamenjavi ogrevalnega sistema, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, povsod tam, kjer je priključitev omogočena.

Obravnavano stavbno zemljišče je komunalno opremljeno in sicer ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo in energijo, priključitev na elektroenergetsko, plinovodno in kanalizacijsko omrežje, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Objekt bo priključen na komunalno infrastrukturo v skladu z določili tega odloka, v skladu s pogoji upravljavcev teh omrežij in v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, telekomunikacijsko omrežje in distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

114. člen

(površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
Namenska raba Površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo so namenjene bivanju, obrti in spremljajočim dejavnostim.			
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: – bivanje, – pod posebnimi pogoji tudi druge (spremljajoče) dejavnosti: kmetijstvo, obrt, trgovina in storitve, promet, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti. Dopustni objekti in naprave: – eno in dvostanovanjske stavbe, – pod posebnimi pogoji tudi objekti za druge (spremljajoče) dejavnosti, – 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 druge (spremljajoče) dejavnosti in objekte – da ne vplivajo moteče na bivanje, – dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, – da je mogoča neposredna navezava na lokalno ali državno cesto, – objekti za kmetijstvo so dopustni le na funkcionalnih zemljiščih obstoječih kmetij, – največja dopustna velikost objektov za obrt je do 400 m ² BTP površine objekta ali dela objekta, – največja dopustna velikost objektov za trgovino in storitve je do 500 m ² BTP površine objekta ali dela objekta, – največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 500 m ² BTP površine objekta ali dela objekta, – največja dopustna velikost objektov za poslovne dejavnosti je do 400 m ² BTP površine objekta ali dela objekta.			
LEGA OBJEKTOV			
– da ne vplivajo moteče na bivanje.			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AE, D	največ 0,4	/	najmanj 0,30
C, E	največ 0,4	/	najmanj 0,20
Višina objektov			Tip zazidave
– novogradnje stanovanjskih objektov (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do P+1+M ali do P+T			AE, BE, D
– kota zaključka ravne strehe največ do 7,0 m			ostali objekti:
– višina objektov drugih (spremljajočih) dejavnosti se določi v skladu s 65. členom odloka.			lahko tudi C, E
ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV			
– na gradbeni parceli objekta tip C, E mora biti najmanj 3 drevesa / 1000 m ² .			

114. člen OPN določa podrobne prostorske izvedbene pogoje glede na namensko rabo za površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm), v katerih so predpisani le stavbni tipi AE, D, C ali E, torej enostanovanjskih ali dvostanovanjskih objektov, objekti velikega merila (namenjeni proizvodnim dejavnostim, športu, nakupovalnim središčem ipd.) in svojstveni objekti (cerkve, šole, vrtci ipd.), ne pa večstanovanjski objekti, kar povzroči, da gradnja večstanovanjskega bloka ni mogoča, ker glede na 114. člen takšen tip objekta ni predviden, četudi so v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih (v Prilogi 1) za to EUP izrecno dovoljeni večstanovanjski objekti.

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na 114. člen OPN, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje glede na namensko rabo za površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm), oziroma prostorske izvedbene pogoje za EUP ZB_617 v Prilogi 1 (Posebni prostorski izvedbeni pogoji), ki niso medsebojno usklajeni.

Kot je določeno v četrtem odstavku 50. člena OPN, v primeru, če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni pogoji. Ti določajo, da so v EUP ZB_617 dovoljeni tudi večstanovanjski objekti.

Vendar posebni prostorski izvedbeni pogoji (v Prilogi 1) ne predpišejo tipa objekta za večstanovanjsko gradnjo (to je ali AV – visoki prostostoječi objekti ali BV – visoki podolgovati objekti), kar pomeni, da velja 114. člen, ki glede na namensko rabo prostora na tem območju (t.j. za površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm)) predpisani le stavbni tipi AE, D, C ali E, torej enostanovanjskih ali dvostanovanjskih objektov, objekti velikega merila (namenjeni proizvodnim dejavnostim, športu, nakupovalnim središčem ipd.) in svojstveni objekti (cerkve, šole, vrtci ipd.), ne pa večstanovanjski objekti, kar povzroči, da gradnja večstanovanjskega bloka ni mogoča, ker glede na 114. člen takšen tip objekta tam ni predviden, četudi so izrecno dovoljeni večstanovanjski objekti.

Nedvoumno je jasen namen izdelovalca prostorskega akta, da se na tej EUP dopusti tudi večstanovanjska gradnja, kar je dobesedno zapisal v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih v Prilogi 1 za obravnavano EUP, vendar pozabil izvesti tudi prilagoditev tipa zazidave. Tako po veljavni podrobni namenski rabi prostora gradnja večstanovanjskih objektov ni mogoča, četudi je ta izrecno dovoljena v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih, kar predstavlja medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Zato se za doseganje gradbenega namena izvedbe dveh večstanovanjskih objektov na zemljišču parc.št. 294/38 in 294/39, k.o. 1973-Medvode, v EUP ZB_617, kjer so dovoljeni tudi večstanovanjski objekti, določi dodatne prostorske izvedbene pogoje k Prilogi 1 za EUP ZB_617 za izvedbo te investicijske namere in sicer:

»Dopusten je tudi tip zazidave AV ali BV, višina objekta do 13,60 m nad terenom oziroma 3 etaže (P+2)«.

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

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
Predvidena odstopanja NE spreminjajo namenske rabe prostora, ki ostaja : SSm - površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo.			

2.5 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Skladno z javnim interesom se predvideva gradnja v območju predvidene enote urejanja prostora. Znotraj načrtovane gradbene parcele je zagotovljeno neposredno priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo in zadostno število parkirnih mest. S preveritvijo urbanističnih parametrov pa se ohranja tudi ustrezno razmerje med zelenim in zazidanim, javnim in zasebnim, predlog tudi ne vpliva na območje javnega-uličnega prostora. V strateškem delu OPN je eno izmed načel kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavljajo z ustrezno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega območja, kakor tudi posameznih stavb. Vzpodbujalo in razvijalo se bo takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki vzpodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno zagotavljajo tudi zadostne javne in zelene površine, kar je skladno s Prostorskim redom Slovenije. Skladno z 29. členom OPN se zagotavlja 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. Z načrtovanim odstopanjem od PIP se dejansko omogoči gradbeni namen, kot je določen v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za to EUP.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na zemljišči s parc. št. 294/38 in 294/39, k.o. 1973-Medvode, in tip objekta, kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo prometnico.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev z določitvijo tipa večstanovanjskega objekta omogoči gradbeni namen prostorskega akta, ki je na konkretni lokaciji gradnja večstanovanjskega objekta.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji – odstopanja se nanašajo le na tip objekta. Načrtovana gradnja mora zadosti vsem ostalim PIP določenim v OPN.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba načrtovanega območja je načrtovana z OPN, ki se jih s tem individualnim odstopanjem bistveno ne spreminja. Individualno odstopanje ohranja urbanistično strukturo, parcelna struktura se ne spreminja. Oblikovalski kriteriji se ne spreminjajo. Dopusti se le tip večstanovanjskega objekta, ki je sicer predviden v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za to EUP.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Skladno z veljavnimi določili OPN se na območju predvideva stanovanjski objekt. Z načrtovano gradnjo se ne poslabšuje bivalnih razmer (upošteva se medsebojne odmike, upošteva se osenčenje stavb, objekt se priključuje na zahtevano komunalno infrastrukturo in ima urejen neposreden dostop do javne ceste).			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Načrtovan stanovanjski objekt ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali kraja, saj upošteva prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov. V obravnavanem delu naselja ni poudarjene gradbene črte, ki bi ji bilo potrebno s postavitvijo objekta slediti. Pri določanju višine stavb se upošteva vertikalni gabarit naselja, ki ga predvidena objekta ne presežeta. Pri oblikovanju objektov je bila upoštevana kvalitetna obstoječa morfologija naselja, tlorsni in višinski gabariti oz.			

obstoječe kvalitetne prostorninske mase, nakloni streh in smer slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.			

2.6 Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
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	NE	Nima vpliva
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.		✓	
/			

	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.	✓		
Občina Medvode je v juliju 2018 sprejela OPN. Po uveljavitvi OPN je bila v tekstualnem delu izvedbenega dela prostorskega akta ugotovljena napaka tehnične narave, ki jo je Občina			

odpravila v kratkem postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN, ki je bil sprejet maja 2020. Po tem Občina ni več spreminjala OPN. V okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN bo Občina spreminja tudi določila posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (v Prilogi 1), vendar zaradi finančnega vložka in dolžine postopka sprememb in dopolnitev OPN prioriteto izvede postopek lokacijske preveritve.

Medsebojno neskladnost predstavljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji (v Prilogi 1), ki za EUP ZB_617 **dovoljujejo tudi večstanovanjske objekte**, medtem ko 114. člen OPN, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje glede na namensko rabo za površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm) **pri predpisanih tipih objektov ne predpisuje večstanovanjskega objekta** (to je ali AV – visoki prostostoječi objekti ali BV – visoki podolgovati objekti).

Ker posebni prostorski izvedbeni pogoji (v Prilogi 1) ne predpišejo tipa objekta, to pomeni, da velja 114. člen OPN, ki glede na namensko rabo prostora na tem območju (t.j. za površine mešanih območij za stanovanja in drobno gospodarstvo (SSm)) predpisuje le stavbni tipi AE, D, C ali E, torej enostanovanjski ali dvostanovanjski objekti, objekti velikega merila (namenjeni proizvodnim dejavnostim, športu, nakupovalnim središčem ipd.) in svojstveni objekti (cerkve, šole, vrtci ipd.), ne pa večstanovanjski objekti, kar povzroči, da gradnja večstanovanjskega bloka ni mogoča, ker glede na 114. člen takšen tip objekta tam ni predviden, četudi so izrecno dovoljeni večstanovanjski objekti.

Nedvournno je jasen namen izdelovalca prostorskega akta, da se na tej EUP dopusti tudi večstanovanjska gradnja, kar je dobesedno zapisal v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih v Prilogi 1 za obravnavano EUP, vendar pozabil izvesti tudi prilagoditev tipa zazidave. Tako po veljavni podrobni namenski rabi prostora gradnja večstanovanjskih objektov ni mogoča, četudi je ta izrecno dovoljena v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih, kar predstavlja medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Zato se za doseganje gradbenega namena izvede lokacijska preveritev, ki na območju lokacijske preveritve določi dodatne prostorske izvedbene pogoje, da se omogoči gradnja tipa objekta AV ali BV – večstanovanjski blok.

GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

B GRAFIČNI DEL

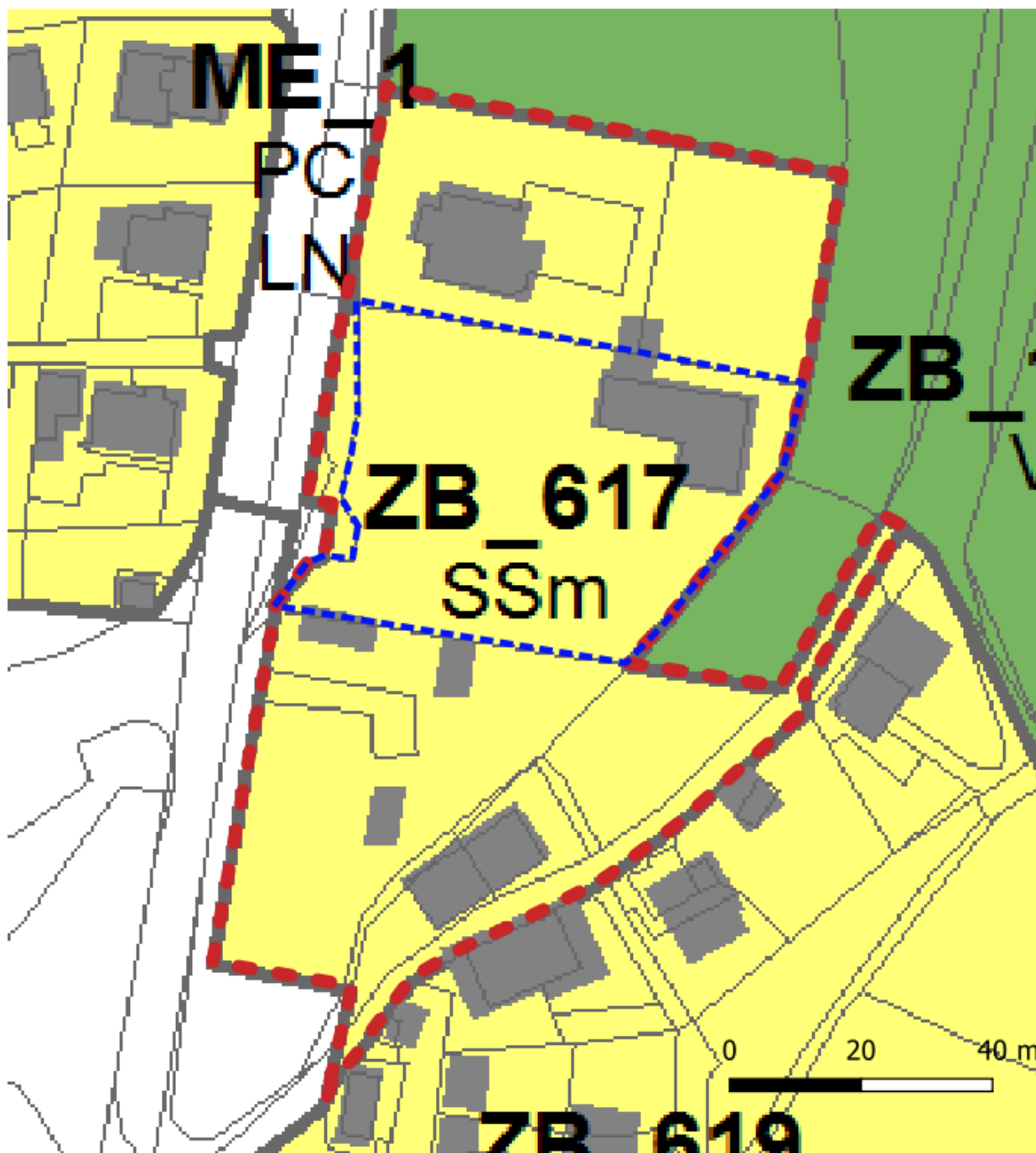
B/1 OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI (shp)

B/2 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV (shp)

B/3 IZSEK IZ ZEMLJIŠKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LP (shp)



Grafika 1: Območje LP na DOF – obrobljeno s črtkano modro črto.



Grafika 2: Izvorno območje LP – očrtano s črtkano rdečo črto – EUP ZB_617;
(območje LP je obrobljeno s črtkano modro črto).

