



LOKACIJSKA PREVERITEV

EUP ZB_204 ZA OBMOČJE F2 V
OLN SE 12/1-3 DEL NA KLANCU
V OBČINI MEDVODE

id ----

LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ZB_204 ZA OBMOČJE F2 V OLN SE 12/1-3 DEL NA KLANCU V OBČINI MEDVODE ID ----

Naročnik:

MODRA VILA, gradbeni projekti, d.o.o., Letališka c. 33, 1000 Ljubljana
Direktor: Marko Otoničar

Pripravljavec:

Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode
Župan: Nejc Smole

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 PA PPN



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Luka Jaušovec, dipl. inž. kraj. arh. (UN)

Številka projekta:

URBI-2222

Datum:

maj 2022

VSEBINA

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: _ _ _	2
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	2
4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	2
4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	3
5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	4
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV	4
5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	4
5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	8
6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV	10
6.1 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA	10
6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	10
6.3 KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ	11
6.4 SKLEPNA UTEMELJITEV	13
6.5 PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	14
7. GRAFIČNI PRIKAZI	15

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: _ _ _ _

2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Medvode
Katastrska občina: 1973 – Medvode
Parcelne številke: 304/6, 304/11, 304/16, 304/21, 304/22,
304/23, 304/24, 304/25.
Površina območja: 4.693 m²



Slika 1: prikaz območja lokacijske preveritve na DOF (vir: GIS Medvode).

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Prostorski akti občine:
 - o Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS, št. 45/2018);
 - o Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (SD OPN) (Ur. list RS, št. 81/2020);
 - o Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (SD OPN 01) (Ur. list RS, št. 207/2021);
- podrobni prostorski načrt:
 - o Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja SE 12/1-3 del Na Klancu, s spremembami in dopolnitvami (Ur. list RS, št. 35/2007, 12/2015, 24/2016, 25/2016);
- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), v nadaljevanju kot ZUreP-2;
- GIS Medvode (https://medvode.gisportal.si/javno/profile.aspx?id=Medvode_Javno@Medvode);
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>).

4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

S to lokacijsko preveritvijo se dopusti **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev** prostorskega izvedbenega akta občinskega lokacijskega načrta za območje urejanja SE 12/1-3 del Na Klancu (Ur. list RS, št. 35/2007, 12/2015, 24/2016, 25/2016; v nadaljevanju kot OLN) za doseganje gradbenega namena (gradnja nizkoenergijskih enostanovanjskih objektov etažnosti P+M z višino slemena do 7,90 m) na parc. št. 304/6, 304/11, 304/16, 304/21, 304/22, 304/23, 304/24, 304/25, vse k.o. Medvode - 1973, skladno **z drugo (2) alinejo 127. člena in 129. členom ZUreP-2**.
Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Območje lokacijske preveritve je nezazidano stavbno zemljišče v naselju Zbiljski Gaj, ki se ureja z OLN SE 12/1-3 del Na Klancu, po katerem so na tem mestu predvideni objekti tipa C (dvojček) in tipa stavbe D (samostojna hiša).

Tip stavbe C (dvojček) je bruto dimenzije 19,30 x 9,80 m, pritlične etažnosti, s koto kapi 3 m in koto slemena 5,3 m. Velikost ene enote objekta je 94,57 m² bruto tlorisne površine oz. 80 m² neto površine.

Tip stavbe D (samostojna hiša) je bruto dimenzije 14,25 x 8,60 m, pritlične etažnosti, s koto kapi 3 m in koto slemena 5,3 m. Velikost enote objekta je 122,55 m² bruto tlorisne površine oz. 104 m² neto površine.

Od prvega OLN (l. 1999) do danes so se standardi načrtovanja enostanovanjskih stavb spremenili, predvsem z uvedbo nizkoenergetske učinkovitosti. Prav tako se je spremenil nepremičninski trg. V primestju Ljubljane družine iščejo prostorne hiše z zelenico. Za potrebe sodobne 4-članske družine so objekti tipa C in D po OLN premajhni. Ta glede na minimalne standarde za bivanje potrebuje: bivalni prostor s kuhinjo, jedilnico in dnevno sobo, spalnico, dve otroški sobi, kopalnico, wc in shrambo.

V koncept nizkoenergijske hiše so vključeni tudi aktivni tehnični sistemi za ogrevanje vode in zraka, aktivni tehnični sistemi prezračevanja, osvetljave, proizvodnja elektrike in razne druge hišne naprave. V objektu je treba tako poleg bivalnih površin predvideti tudi pomožne prostore oz. tehnične prostore kot so kotlovnica, utility, ipd., kar zavzame pribl. 10 m². Dodatno površino terja tudi debelina nosilnih sten in toplotna izolacija ter rekuperacija. Zato je tlorisno površino objektov tipa C in D po OLN možno izkoristiti zgolj kot 2,5 ali 3-sobno stanovanje za tričlansko družino.

Gradnja tako majhnih enostanovanjskih objektov terja nesorazmerne stroške na strani investitorja in se za namen smotrne rabe zemljišč predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OLN s povečanjem etažnosti z dvigom kote slemena za 2,6 m, da se zagotovi prostor za mansardo (kota kapi in tlorisni gabarit ostaneta nespremenjena).

5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

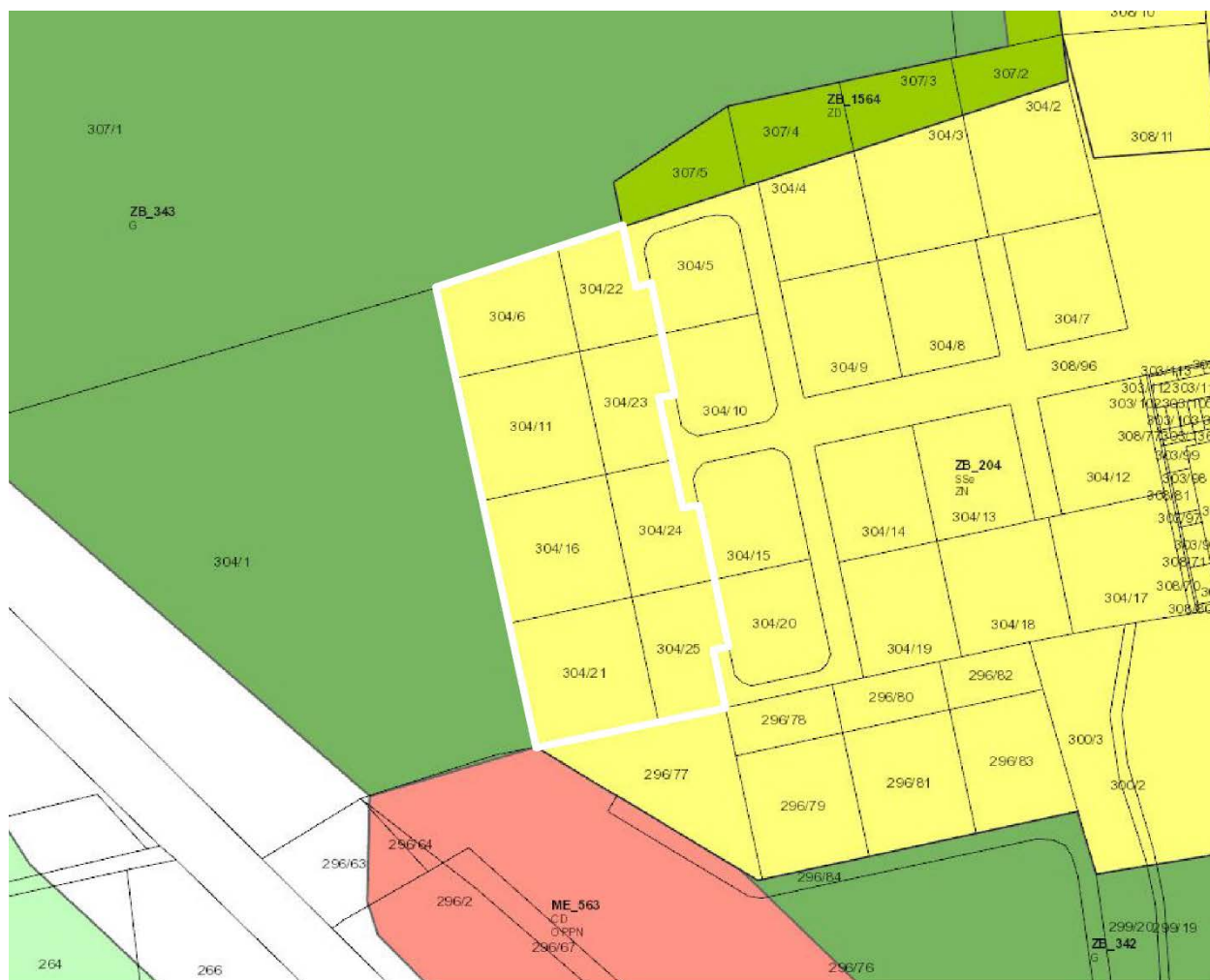
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

V območju LN del Na Klancu z EUP ZB_204 še ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

5.2.1 PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA PO OPN:

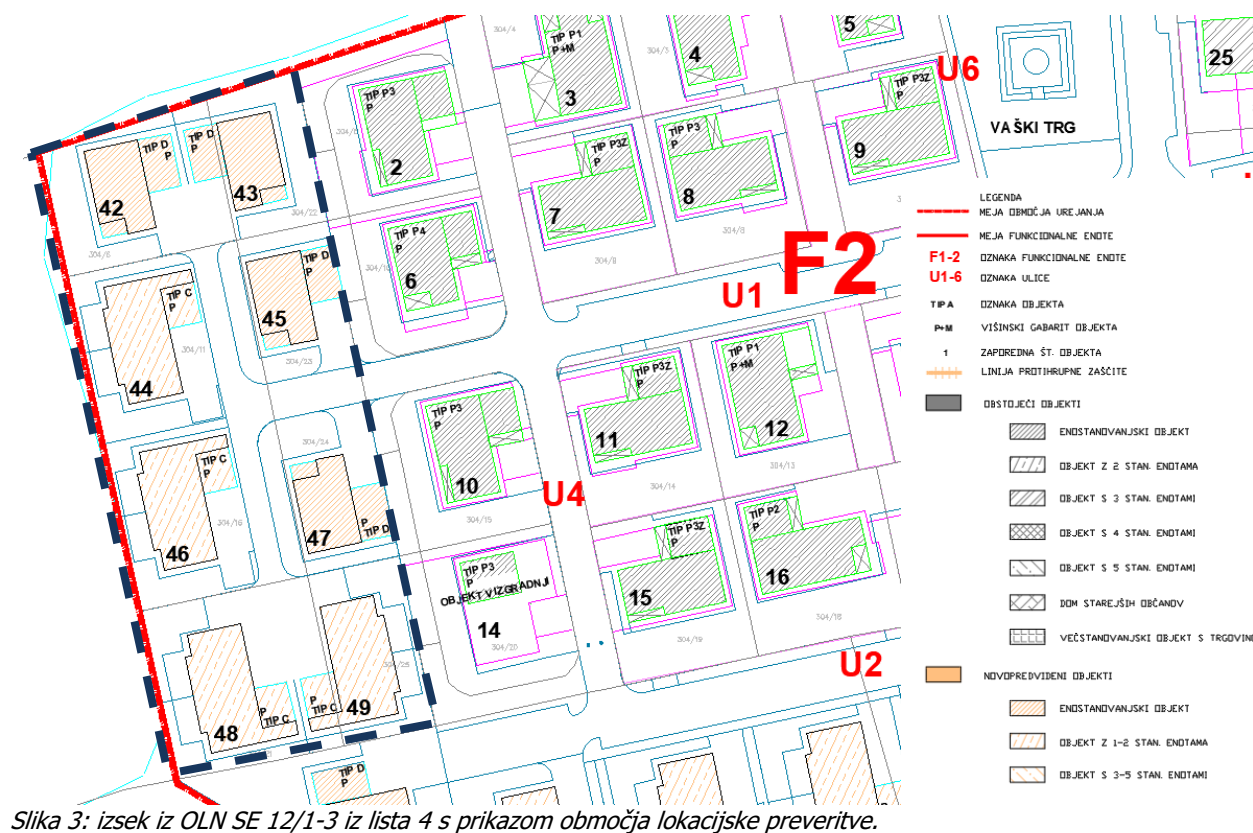
- oznaka enote urejanja prostora (EUP): ZB_204;
- osnovna namenska raba prostora: stavbna zemljišča;
- podrobna namenska raba prostora: SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte;
- oznaka načina urejanja: ZN – OLN SE 12/1-3 del Na Klancu.



Slika 2: izsek iz prikaza območij podrobnejše namenske rabe OPN Medvode, s prikazom območja lokacijske preveritve (vir: GIS Medvode).

5.2.2 OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE:

- funkcionalna enota: **F2**
- tip stavbe: **C (dvojček) in D (samostojna hiša)**
- zaporedna številka objekta: 42 - 49



Slika 3: izsek iz OLN SE 12/1-3 iz lista 4 s prikazom območja lokacijske preveritve.

5.2.3 LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO (10. člen OLN):

Umestitve objektov v prostor so opredeljene v Arhitektonsko zazidalni situaciji (list št. 5).

...

FUNKCIONALNA ENOTA F2:

Višinska kota pritličja vseh objektov je 0,15 metra nad urejenim nivojem terena.

Upoštevati je treba gradbene meje za pomožne objekte.

Stanovanjski objekti tipa P1 imajo lahko največ pritličje in mansardo (P+M), vsi ostali stanovanjski objekti pa največ pritličje (P+0).

Večstanovanjski objekt s trgovino ima lahko največ pritličje in nadstropje (P+1).

...

TIP D:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 14,25 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,30 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 3,00 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Višinska in tlorisna dimenzijska toleranca objektov je $\pm 0,50$ m.

TIP C:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 19,30 x 9,80 m.

Višina slemena je 5,30 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 3,00 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

...

Investicijska namera ni skladna z 10. členom OLN glede etažnosti (P+0) in kote slemena (5,3 m) pri objektu tipa C in D.

5.2.4 POGOJI ZA GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV (11. člen OLN):

Znotraj ureditvenega območja je dovoljena gradnja in ureditve naslednjih enostavnih objektov:

- medposestne ograje,
- nosilci elektro omaric,
- nadstreški,
- pergole nad terasami,
- zimski vrtovi,
- ute – senčnice,
- shrambne lope pred večstanovanjskim objektom,
- urbana oprema na javnih površinah (klopi, otroška igrala, javna razsvetljava, koši za smeti, nadstrešnice za zbirna in odjemna mesta komunalnih odpadkov).

Za nadstreške, zimske vrtove, pergole nad terasami in ute – senčnice se lahko uporablja naslednje materiale: leseni in kovinski nosilci in okvirji ter zasteklitev. Streha naj bo iz istega materiala, kot pri osnovnem objektu ali steklena. Višina nadstreškov, zimskih vrtov, pergol nad

terasami ne sme presegati višine strešne kapi osnovnega objekta.

Za ograje se lahko uporablja naslednje materiale: les in žica z živico. Višina ograje ne sme presegati 1,5m.

Nosilci elektro omaric so iz masivnih elementov in se izvedejo v sklopu ograj ob vhodu na zemljišče.

Za shrambne lope pred večstanovanjskim objektom se lahko uporablja naslednje materiale: leseni in kovinski nosilci in okvirji ter lesena polnila ali polnila zaključena z ometom.

Urbana oprema na javnih površinah naj bo enotno oblikovana.

Umestitev enostavnih objektov v prostor je razvidna iz Arhitektonsko zazidalne situacije (list št. 5) pri čemer je potrebno upoštevati odmike enostavnih objektov od meje sosednjih zemljišč, kot so določeni z GMP.

Investicijska namera je skladna z 11. členom OLN.

5.2.5 POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE (12. člen OLN):

Splošni pogoji

Funkcionalna enota F2 se prometno navezuje na regionalno cesto II. reda št. 413 Medvode–Zbilje – odsek 4704 in preko ulice U1 na severni del območja urejanja SE 12/1-3, ki ni v območju obdelave OLN.

Ulica U1 tvori s svojim podaljškom v severnem delu območja urejanja SE 12/1-3 krožno prometno povezavo celotnega območja urejanja.

Skupni dovozi do objektov so široki 6,00 metrov in izvedeni s poglobljenim robnikom. Individualni dovozi do objektov so široki 5,50 m.

Vse prometne površine so utrjene z ustreznim tlakom oziroma asfaltirane.

Minimalni radij vozišč na javnih ulicah je 4 m, minimalni radij uvozov je 2,5 m.

Motorni promet

Motorni promet se odvija dvosmerno na cestišču naslednjih tipov stanovanjskih ulic: U1, U2, U3 in U4.

Širina cestišča posamezne ulice je določena v 9. členu tega odloka.

Ulica U4 je z južne strani zaprta s povoznimi stebrički ter namenjena dovozu do obstoječih objektov. Na zahodni strani sta ulici U1 in U2 zaključeni z obračališčem za komunalna vozila.

Mirujoči promet

Mirujoči promet v funkcionalni enoti F2 je organiziran:

- na dvoriščih stanovanjskih objektov za potrebe stanovalcev in obiskovalcev,

- v garažah stanovanjskih objektov za potrebe stanovalcev,

- na javnih površinah ob cestah za potrebe stanovalcev in obiskovalcev območja, in sicer ob U1 in U2.

Predvideno število parkirnih mest v naselju znotraj območja OLN je 295.

Kolesarski in peš promet

Kolesarski promet se odvija na vozišču vseh ulic znotraj območja urejanja.

Kolesarski promet ni dovoljen na peš poteh v območju (U6).

Vse površine namenjene motornemu prometu so utrjene z ustreznim tlakom oziroma asfaltirane.

Na ulicah U1, U2 in U3 so urejeni hodniki za pešce ob vozišču skladno z opisi v 9. členu tega odloka.

Hodniki za pešce so z dvignjenim robnikom ločeni od vozišča.

Vse površine namenjene peš prometu so utrjene z ustreznim tlakom oziroma asfaltirane.

Peš površine, vhodi v objekte in prečkanja ulic v območju križišč so urejeni brez arhitekturnih ovir.

Promet mešane površine

Prometno mešane površine sta ulica U4 in U5 ter skupni dovozi do objektov in skupna parkirišča ob teh dovozi, kot je razvidno iz karte Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti (list št. 7).

Investicijska namera je skladna z 12. členom OLN. Individualno odstopanje ne terja povečanja parkirnih mest, ta so zagotovljena skladno z OLN na dvoriščih in garažah stanovanjskih objektov: 3 PM za objekt tipa D in 4 PM za objekt tipa C.

5.2.6 DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV (20. člen OLN):

V primeru neuspelega razpisa za pridobitev končnega kupca za prostor trgovine osnovne preskrbe, je dopustno prostoru za trgovino osnovne preskrbe spremeniti namembnost v trgovino osnovne preskrbe kombinirano z gostinskim lokalom ali v stanovanje.

Protihrupno ograjo v višini 2.5 m se lahko izvede tudi ob regionalni cesti I. reda št. 211 Jeprca–Medvode. Lokacija protihrupne zaščite je razvidna iz Pregledne situacije (list št. 4).

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev v 20. čl. OLN ne predvidevajo spremembe etažnosti tipov stavb C in D ter povišanja slemena.

5.2.7 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE NA NAMENSKO RABO - SSe (112. člen OPN)

OPN za območje lokacijske preveritve določa namensko rabo »stanovanjske površine za eno in dvo stanovanjske objekte (SSe)«:

Namenska raba:

Stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim.

Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor:

Dopustne dejavnosti:

– bivanje,

– pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: kmetijstvo, obrt, trgovina in storitve, promet, gostinstvo in turizem (razen diskoteke in nočni bari), poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti.

Dopustni objekti in naprave:

– eno in dvostanovanjske stavbe,

– stanovanjske stavbe za posebne namene,

– pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti,

– objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve),

– nezahtevni in enostavni objekti v skladu s 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov);

Dopustne gradnje:

– v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje):

Višina objektov:

- novogradnje (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do P+I+M ali do P+T

– najvišja kota zaključka ravne strehe je 7,0 m, izjema so objekti tipa C (samo za družbene dejavnosti).

Investicijska namera je skladna s 112. členom OPN. Na namenski rabi SSe so dopustni objekti etažnosti do P+1+M oz. P+T.

5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Za doseganje gradbenega namena (gradnja nizkoenergijskih enostanovanjskih objektov etažnosti P+M z višino slemena do 7,90 m) se **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o OLN SE 12/1-3 del Na Klancu v 10. členu (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo) za funkcionalno enoto F2 ter tip objektov C in D:

10. člen
(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Umestitve objektov v prostor so opredeljene v Arhitektonsko zazidalni situaciji (list št. 5)

Funkcionalna enota F1

Objekt je močno členjen. Sestavljajo ga osrednji del L oblike maksimalnih dimenzij 41,40 x 41,40 m, širina kraka je 16,90 m ter podaljški na zahodni in južni strani. Zahodni krak sestavljata dva pravokotna objekta dimenzij 23,10 x 16,90 m in 7,50 x 10,90 m. Vzhodni krak sestavljata pravokoten objekt dimenzij 16,90 x 23,30 m in krožna kapela z radijem 7,50 m.

Upoštevati je treba gradbene meje za pomožne objekte. Maksimalna etažnost objekta je klet, visoko pritličje in dve nadstropji.

Kota visokega pritličja je na 347,50 metra n.m.v.

Za oblikovanje fasad so uporabljeni materiali: omet.

Za oblikovanje strehe se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Funkcionalna enota F2:

Višinska kota pritličja vseh objektov je 0,15 metra nad urejenim nivojem terena.

Upoštevati je treba gradbene meje za pomožne objekte.

Stanovanjski objekti tipa P **ter objekti tipa D in C** imajo lahko največ pritličje in mansardo (P+M), vsi ostali stanovanjski objekti pa največ pritličje (P+0).

Večstanovanjski objekt s trgovino ima lahko največ pritličjem in nadstropje (P+I).

Višinska in tlorisna dimenzijska toleranca objektov je $\pm 0,50$ m.

Tip P1:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 16,85 x 9,60 m.

Višina slemena je 7,90 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 3,00 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P2:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 17,85 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,40 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 2,80 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P3:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 15,85 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,40 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 2,80 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P4:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 13,50 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,40 m nad utrjenim terenom.

Višina kapi je 2,80 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip D:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 14,25 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,30 m nad utrjenim terenom **oz. 7,9 m za mansardo.**

Višina kapi je 3,00 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip C:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 19,30 x 9,80 m.

Višina slemena je 5,30 m nad utrjenim terenom **oz. 7,9 m za mansardo.**

Višina kapi je 3,00 m nad utrjenim terenom.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P3A:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 15,85 x 8,50 m.

Višina slemena je 5,40 m.

Višina kapi je 3,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P2B:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 18,00 x 8,60 m.

Višina slemena je 5,40 m.

Višina kapi je 3,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip P2C:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 17,90 x 8,70 m.

Višina slemena je 5,40 m.

Višina kapi je 3,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip 3A-G:

Tloris je L-oblike, maksimalnih gabaritov 15,90 x 14,20 m.

Dolžina krajše stranice je 8,60 in 8,80 m.

Višina slemena je 5,40 m.

Višina kapi je 3,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip 2C-G:

Tloris je L-oblike, maksimalnih gabaritov 17,90 x 14,10 m.

Dolžina krajše stranice je 8,60 in 8,70 m.

Višina slemena je 5,40 m.

Višina kapi je 3,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip A:

Tloris je L-oblike, maksimalnih gabaritov 18 x 14,30 m.

Dolžina krajše stranice je 8,80 m.

Višina slemena je 5,20 m.

Višina kapi je 2,60 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

Tip B:

Osnovna tlorisna velikost objekta je 30,90 x 12 m.

Višina slemena je 8,30 m.

Višina kapi je 6,00 m.

Za oblikovanje fasad se lahko uporabi materiale: omet in les.

Za oblikovanje strehe objektov in nadzidav se lahko uporabi materiale: bitumenska škodla.

5.3.1 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA:

Z lokacijsko preveritvijo, po 129. členu ZUreP-2, se za potrebe konkretne investicije preverja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev v 10. členu OLN SE 12/1-3 del Na Klancu s spremembo etažnosti in dvigom kote slemena. Predlagano odstopanje je v skladu s prvo (1) in drugo (2) alinejo drugega (2) odstavka 129. člena ZUreP-2, ki dovoljuje individualno odstopanje, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu aktu. Te okoliščine so:

(1) 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 in

(2) 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.

Dopustna odstopanja se določijo za objekte tipa D in C v območju lokacijske preveritve zaradi fizične lastnosti zemljišča (nagnjen teren, kotanja in neposredna bližina gozda) in nameravane uporabe tehničnih ter tehnoloških rešitev, ki med pripravo akta niso bile poznane, so pa primernejše z vidika učinkovite rabe energije (sodobni standardi projektiranja nizkoenergijske gradnje).

Sprememba etažnosti na P+M in višine slemena na 7,90 m je prilagoditev bivalnega okolja na sedanje potrebe in standarde v stanovanjski gradnji.

Stanovanja objektov tip D in C po OLN niso primerna stanovanja, saj ne zadoščajo potrebam lastnika, kot to določa stanovanjski zakon v 10. čl. (SZ-1, ULRS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).

6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Investicijska namera (gradnja nizkoenergijskih enostanovanjskih objektov etažnosti P+M z višino slemena do 7,90 m) v tej lokacijski preveritvi ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz 10. čl. (največ P+0 in višina slemena 5,30 m) v OLN SE 12/1-3 del Na Klancu.

Skladno s 1. in 2. točko v 2. odstavku 129. člena ZUreP-2 Občina Medvode z izvedbo te lokacijske preveritve dopušča individualno odstopanje od navedenih izvedbenih pogojev zaradi objektivnih okoliščin, ki ne zadoščajo investicijski nameri, ki ni dopustna po OLN SE 12/1-3 del Na Klancu.

Predlagano odstopanje od PIP z LP ne vpliva na celotno rešitev, predvideno z OLN.

6.1 INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA

Individualna odstopanja od PIP navedena v poglavju 5.3 **ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora** od SSe – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte. Odstopanja so skladna z namensko rabo v OPN Medvode in OLN SE 12/1-3 del Na Klancu.

6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PIP

Skladno s 4. odstavkom 129. člena ZUreP-2 predlagano odstopanje od PIP v OLN SE 12/1-3 del Na Klancu izpolnjuje vse naslednje pogoje:

6.2.1 NI V NASPROTJU Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno **z javnim interesom**:

- poselitveni razvoj se načrtuje tako, da se poudarja notranji razvoj naselij, pri katerem je pomembno ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture in rabe urbanega prostora (III., 1 Razvoj poselitve, odstavek (2) iz OdSPRS (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3));
- zagotavlja se boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (III., 1.1.1 Notranji razvoj naselij, odstavek (1) iz OdSPRS);
- tipe zazidave se uskladi z obstoječo pozidavo, ob upoštevanju sodobnih trendov v arhitekturi; pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja (soseske), kakor tudi posameznih stavb (III., 1.2.1 Stanovanjska območja, odstavek (3) iz OdSPRS);
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ohranja se obstoječe priključevanje na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo in je skladno z veljavnim OLN;
- ne vpliva na območje javnega uličnega prostora.

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno **s cilji prostorskega razvoja občine**:

- za razvoj se prednostno izkorišča nezadostno in neprimerno izkoriščene obstoječe površine (3. alineja v 2. točki iz 8. člena OPN);
- racionalen in učinkovit prostorski razvoj, ki obsega usmerjanje dejavnosti v prostor na način, da se zagotovijo največji pozitivni učinki za razvoj ter zagotavljanje racionalne rabe prostora in izboljševanje negativnih stanj v prostoru (4. alineja v 2. točki iz 8. člena OPN);
- prostorski razvoj poselitve se načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo (1. alineja v 3. točki iz 8. člena OPN);
- zagotavljanje površin za skladen in trajnosten dolgoročen prostorski razvoj naselij, za potrebe zaposlitve in bivanja (1. alineja v 4. točki iz 8. člena OPN);
- izboljšanje kakovosti bivanja z notranjim razvojem (2. alineja v 4. točki iz 8. člena OPN);

- spodbujanje vseh vrst stanovanjskih gradenj z zagotavljanjem ustreznih površin in javne infrastrukture za zadovoljevanje lokalnih stanovanjskih potreb (5. alineja v 4. točki iz 8. člena OPN);
- izboljšanje bivalnih in delovnih razmer na vseh območjih (10. alineja v 4. točki iz 8. člena OPN);
- spodbujanje rabe obnovljivih virov energije, učinkovito rabo energije z energetsko varčnimi oblikami gradnje in celovito energetsko sanacijo obstoječih stanovanjskih stavb (15. alineja v 4. točki iz 8. člena OPN);
- smotrna raba prostora za urbanizacijo in nadzor nad širjenjem urbanih območij (4. alineja v 6. točki iz 8. člena OPN);
- z zgoščevanjem in širitvami obstoječih naselij, ki so komunalno ustrezno opremljena, se bo spodbujal kvaliteten razvoj in ohranjala privlačnost poselitve v neposrednem stiku z zelenim zaledjem (5. točka iz 10. čl. OPN);
- cilj Občine Medvode je zagotoviti zadostno število stanovanj za povečano število prebivalcev, zagotoviti različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin ter povečati delež površin za organizirano stanovanjsko gradnjo. Za stanovanja bo občina ohranjala obstoječa pretežno stanovanjska območja ter načrtovala nekatera nova (1. alineja v 1. točki iz 31. člena OPN).

6.2.2 S PREDLAGANIM ODPSTOPANJEM SE LAHKO DOSEŽE GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA OB HKRATNEM UPOŠTEVANJU DRUGIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, NAMERAVANA GRADNJA PA NE BO SPREMENILA NAČRTOVANEGA VIDEZA OBMOČJA, NE BO POSLABŠALA BIVALNIH IN DELOVNIH RAZMER NA NJEM IN POVZROČILA MOTEČEGA VPLIVA NA PODOBO NASELJA ALI KRAJINE

Predlagano odstopanje od PIP v lokacijski preveritvi je skladno z namembnostjo območja OLN SE 12/1-3 del Na Klancu – izgradnja stanovanjskih objektov (2. čl. OLN).

Z individualnim odstopanjem od določil prostorsko izvedbenih pogojev ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine, kjer je prevladujoča podoba gradnje za potrebe bivanja. Po OLN je za nekatere objekta višina slemena 7,9 m že dopustna (tip P1). Z individualnim odstopanjem se doseže izboljšanje bivalnih razmer – višja kakovost bivanja. Ohranja se enotno identiteto prostora.

6.2.3 S PREDLAGANIM ODPSTOPANJEM SE NE ZMANJŠUJE MOŽNOSTI POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Individualna odstopanja so dopustna, saj ne zmanjšujejo možnost pozidave sosednjih zemljišč. Osnovna tlorisna velikost objektov se s predlaganim odstopanjem ne spreminja. Sosednja zemljišča so že pozidana (stanovanjske stavbe in cesta) ali pa je gozd. S to LP se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč niti za lastnike drugih zemljišč v OLN SE 12/1-3 del Na Klancu. Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo.

6.2.4 NI V NASPROTJU S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

Individualna odstopanja so dopustna, saj na območju lokacijske preveritve ni državnih prostorskih izvedbenih aktov ali območij, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja.

6.3 KRITERIJI POTREBNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ

Občina lahko na podlagi (2) odstavka iz 129. člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi objektivnih okoliščin, ki so:

- *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;*

- 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;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

V tej lokacijski preveritvi so ugotovljene naslednje objektivne okoliščine:

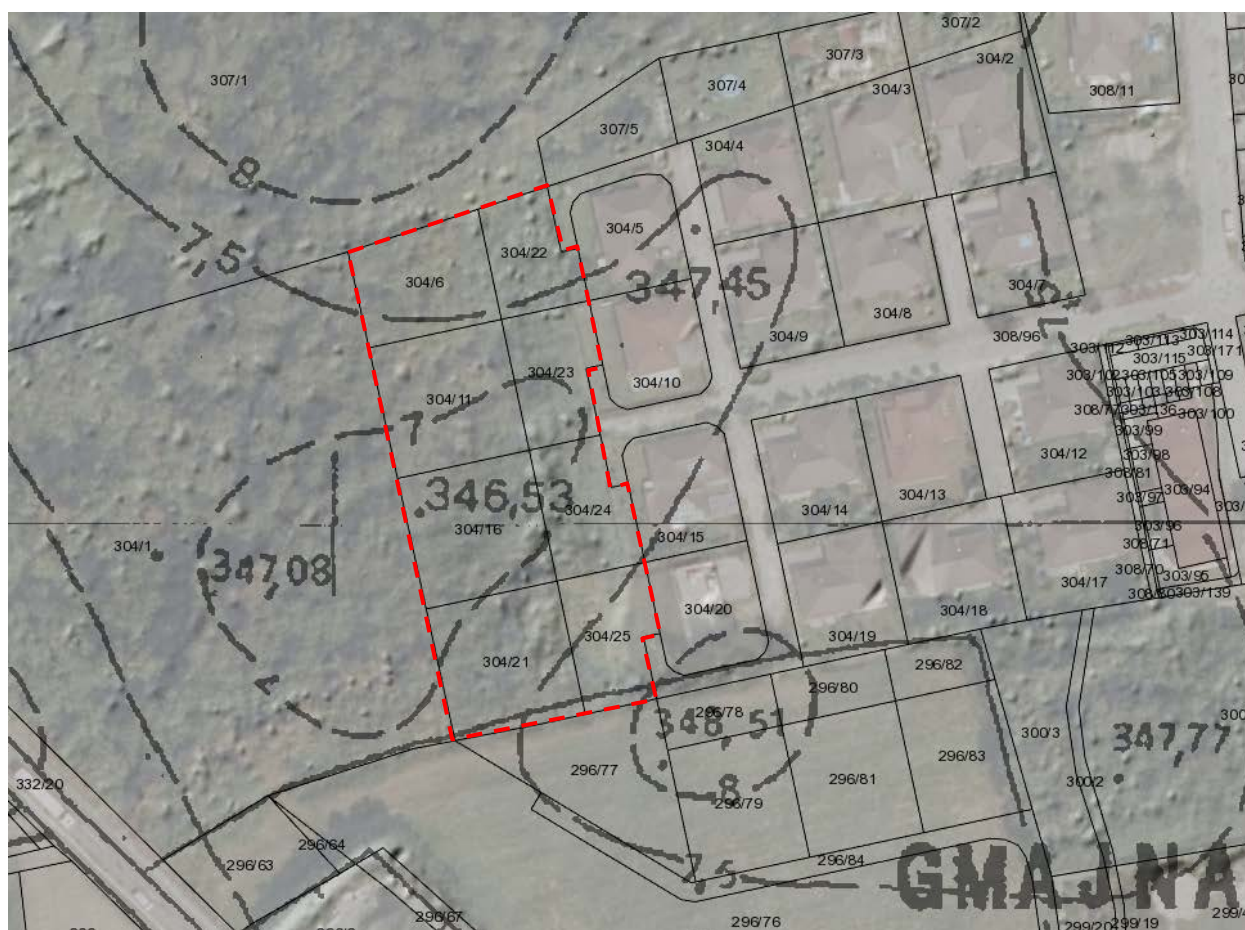
- fizične lastnosti zemljišča – BLIŽINA GOZDNEGA ROBA IN NAGNJEN TEREREN OZ. KOTANJA;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev – GRADNJA NIZKOENERGIJSKIH HIS v skladu z bistvenimi in drugimi zahtevami za objekte.

6.3.1 FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA, NEPRIMERNA PARCELNA STRUKTURA, POZIDANOST ALI RABA SOSEDNIH 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

Tik ob območju lokacijske preveritve, na zahodni strani, je gozdni rob. Samo območje pa je zmerne naklona, ki se proti zahodu spusti v kotanjo. Od izgrajenih objektov do najnižje točke kotanje je pribl. 2 m višinske razlike.

Relativno majhni pritlični objekti, ki so dopustni po OLN, tako ne bi izpolnjevali kriterije osončenosti, saj bi bili zaradi fizičnih lastnosti zemljišča stalno v senci. Za dvig terena bi bilo potrebno precejšnje nasutje terena, kar bi bistveno povečalo stroške gradnje oz. bi ti bili nesorazmerni glede na velikost dopustnih objektov.

S povišanjem etažnosti na P+M in višine slemena na 7,90 m za stavbe tipa D in C se bodo dosegle boljše bivalne razmere: boljša osončenost objektov, višja kakovost bivanja.



Slika 4: prikaz območja lokacijske preveritve na topografski karti s senčenjem (vir: GIS Medvode).

6.3.2 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.

S povišanjem etažnosti P+M in višine slemena na 7,90 m za stavbe tipa D in C ob nespremenjenih tlorisnih gabaritih se bo zagotovila večja uporabna površina objektov:

- ki je potrebna za spremne in tehnične prostore kot npr. kotlovnica oz. prostor za toplotno črpalko, hranilnik vode in sistem za rekuperacijo, utility, ki zavzamejo dodatnih 10 m²;
- ki je prilagoditev bivalnega okolja na sedanje potrebe in standarde v stanovanjski gradnji, predvsem pri učinkoviti rabi energije pri gradnji nizkoenergijskih objektov, če naštejemo samo nekatere: obvezno prezračevanje z rekuperacijo, min. višina stropov 2,5 m, noben bivalni prostor ne sme biti ožji od 1,9 m, debelina sten 25 cm in 15 cm toplotne izolacije, enoti dvojčka morata biti dva ločena požarna sektorja, prilagodljiva gradnja – brez večjih stroškov je možna preureditev v dostopne invalidom ...;
- sodobni standardi načrtovanja stanovanjskih stavb, ki v času priprave in sprejetja OLN niso bili poznani, narekujejo drugačno razporeditev prostorov, uporabo materialov ... in so primernejši od predpisanih po OLN:
 - o Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (ULRS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22);
 - o Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (ULRS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (ULRS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav (ULRS, št. 100/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (ULRS, št. 29/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (ULRS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah (ULRS, št. 140/21 in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (ULRS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (ULRS, št. 52/10, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1);
 - o Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (ULRS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1);
 - o Stanovanjski zakon (ULRS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21.

6.4 SKLEPNA UTEMELJITEV

S to lokacijsko preveritvijo se dopustijo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero OLN SE 12/1-3 del Na Klancu - to je povišanje etažnosti na P+M ter višine slemena na 7,90 m za stavbe tipa C in D v funkcionalni enoti F2 . **Namenska raba se ne spreminja.**

Odstopanje od PIP v lokacijski preveritvi se uporablja za povečanje uporabne površine objektov z dvigom etažnosti in slemena zaradi objektivnih okoliščin (fizične lastnosti zemljišča in upoštevanje sodobnih standardov nizkoenergijske stanovanjske gradnje), s čimer se izboljšajo bivalne razmere, kar je dopustno po **1. in 2. alineji v 2 odstavku 129. člena ZUreP-2.**

6.5 PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr. in 17/18) je Občinski svet Občine Medvode na __. redni seji, dne __. __. 2022, sprejel

S K L E P

***o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
OLN SE 12/1-3 del Na Klancu – funkcionalna enota F2***

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za funkcionalno enoto F2, ki se ureja z Lokacijskim načrtom za območje urejanja SE 12/1-3 del Na Klancu, s spremembami in dopolnitvami (Ur. list RS, št. 35/2007, 12/2015, 24/2016, 25/2016 – v nadaljevanju kot OLN) in se nanaša na zemljišča s parc. št. 304/6, 304/11, 304/16, 304/21, 304/22, 304/23, 304/24, 304/25, vse k.o. 1973 – Medvode,.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v 10. členu OLN tako, da se v funkcionalni enoti F2 za objekte tipa C in D dopusti etažnost do P+M in višina slemena do 7,90 m.

3. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je _____.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: _____
Medvode, dne: _____

Župan
Občine Medvode
Nejc Smole

7. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

V FORMATU *SHP

zb_204_izvorno_območje_lp.shp

zb_204_območje_lp.shp

izsek_zkp.shp

izvorno območje za LP, prevzeto iz veljavnega OPN

območje LP v vektorski obliki

izsek iz ZKP za parcele na območju LP, pridobljen s strani GURS