



LOCUS

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MEDVODE

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA
DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA
ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI
(izvorna enota urejanja prostora TT_445)

ID _____
elaborat

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.
Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

pooblaščen prostorski načrtovalec:
univ.dipl.inž.arh. Tomaž Kmet, PA PPN ZAPS 0957



Domžale, september 2022

KAZALO

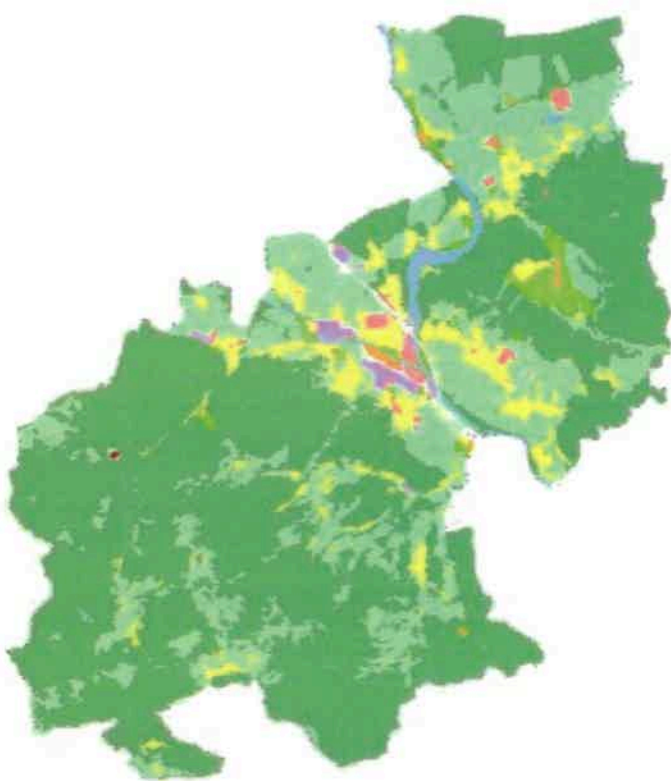
1	KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI	2
2	ANALIZA STANJA	3
	Širša lokacija	3
	Ožja lokacija	4
	Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude	5
	Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	6
3	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	8
4	UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 31. ČLENA ZUREP	9
4.1	Širitev obstoječih dejavnosti	9
4.2	Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	9
4.3	Ustrezna komunalna opremljenost	11
4.4	Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev	11
4.5	Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami	11
4.6	Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča	11
5	POTRJE NE LOKACIJSKE PREVERITVE	12
6	PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	13
7	PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	14
8	POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	15
9	PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV	16
10	PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UE IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR	17

1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora TT_445)
številka LP	LP-04
pooblaščen prostorski načrtovalec	Tomaž Kmet, PA PPN ZAPS 0957
datum izdelave	September 2022
veljavni prostorski akt na izvornem območju	Občinski prostorski načrt Občine Medvode Uradni list RS št. 45/18, št. 81/20
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	
potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	potrjene tri LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN
navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	Širitev izvornega območja: del parcel št. 884/4 in 884/5, k.o. Studenčice Izvem iz izvornega območja: del parcele št. 884/4, k.o. Studenčice
površina izvornega območja (TT_445)	1148,46 m ²
površina predlaganega povečanja	220,4 m ² , pri čemer gre za 793,8 m ² širitve ter 573,4 m ² izvzema iz izvornega območja
delež spremembe glede na izvorno površino	19,2 %
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt občine Medvode Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Občinski prostorski načrt Občine Medvode
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

2 ANALIZA STANJA

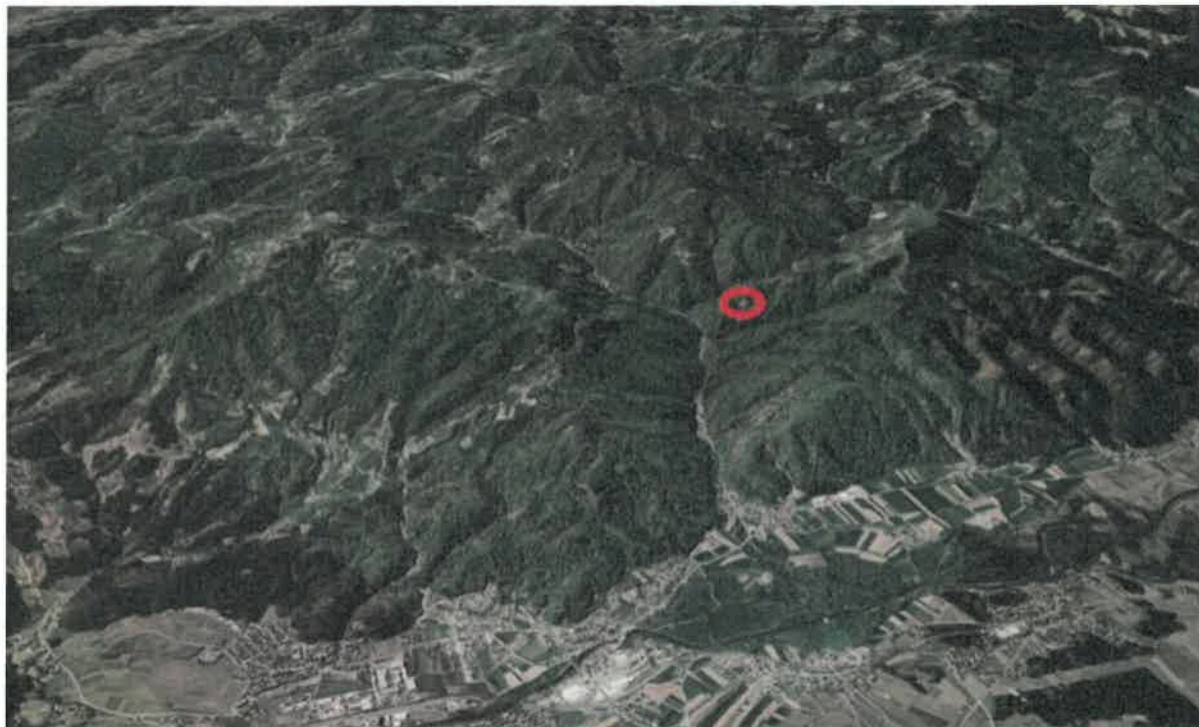
Širša lokacija



Lokacijska preveritev se nahaja v jugozahodnem delu občine Medvode v katastrski občini Studenčice, v vasi Osolnik. Pobočje Osolnik sestoji iz posameznih območij razpršene poselitve, zato ohranjanje in razvoj letih pomembno vpliva na zagotavljanje raznolikosti kulturne krajine v občini.

Območje lokacijske preveritve leži na vzpetem zaledju doline Ločnice, izven strnjene območja poselitve.

Slika 1: Grafični prikaz lokacije lokacijske preveritve glede na lego občine.



Slika 2: Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve.

Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na enoto urejanja prostora TT_445 opredeljeno v občinskem prostorskem načrtu občine Medvode in sicer obsega dele naslednjih parcel s številko: 884/4 in 884/5, k.o. Studenčice. Glede na tip preoblikovanja izvornega območja se del parcel 884/4 in 884/5 k.o. Studenčice nanaša na širitev, na delu parcele št. 884/4, k.o. Studenčice pa se izvede izvzem.



Slika 3: Grafični prikaz ožje lokacije lokacijske preveritve na ortofoto posnetku.

Obstoječa varstva in varovanja na območju pobude

Ustreznost pobude kot omejitveni dejavniki pogojujejo obstoječa varstva in varovanja, na način, da je poseg z njimi skladen in ne predstavlja konfliktov. Na območju lokacijske preveritve je evidentirano erozijsko območje, kjer so potrebni običajni erozijski ukrepi.

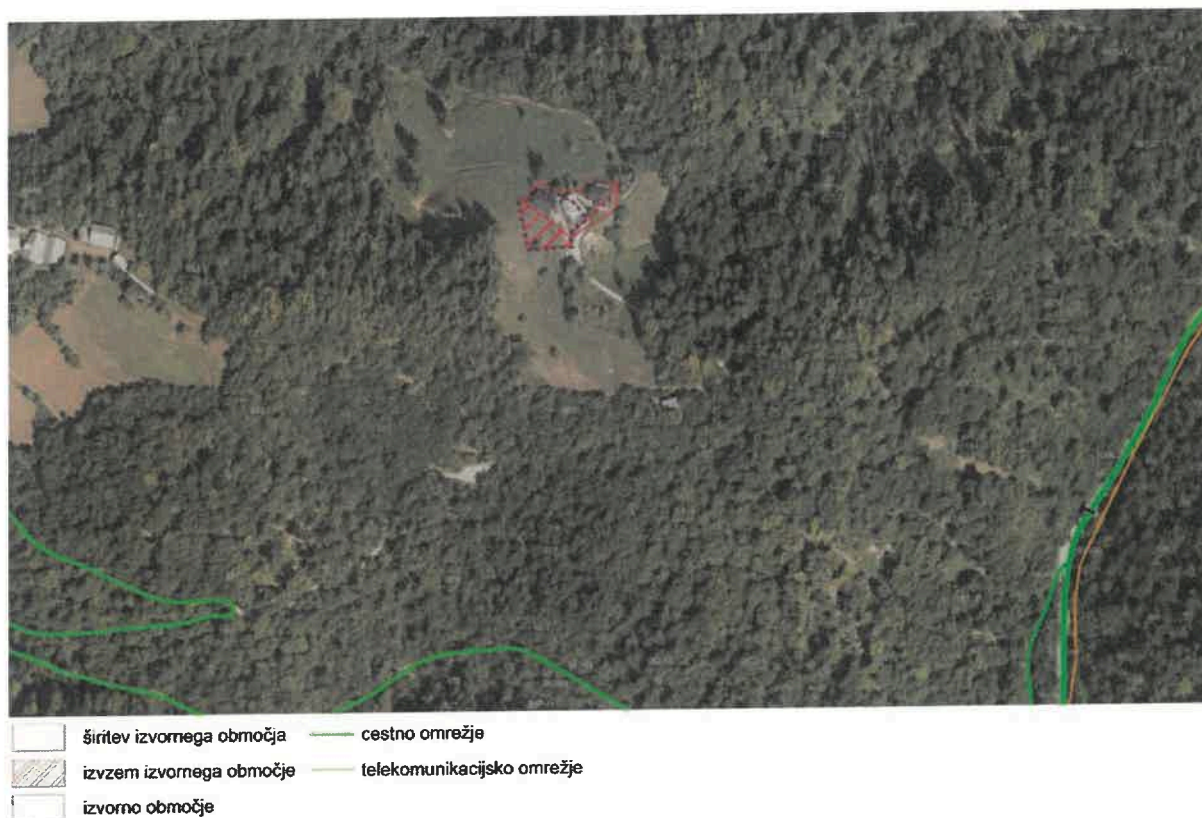
Na ostala varstvena in varovalna območja (poplavna območja, območja varstva gozdov, območja varstva kulturne dediščine in območja varstva narave ...) območje lokacijske preveritve ne sega.



Slika 4: Grafični prikaz območij varstva in varovanja.

Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje pobude leži na vzpetem zaledju doline Ločnice, ki je preko zasebne poti povezana z javno potjo s šifro odseka 752011, ta pa se pripenja na lokalno cesto s šifro odseka 251091. Enota urejanja prostora TT_445 ni opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo oz. je ta zagotovljena preko individualnih sistemov.



Slika 5: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju pobude.

Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

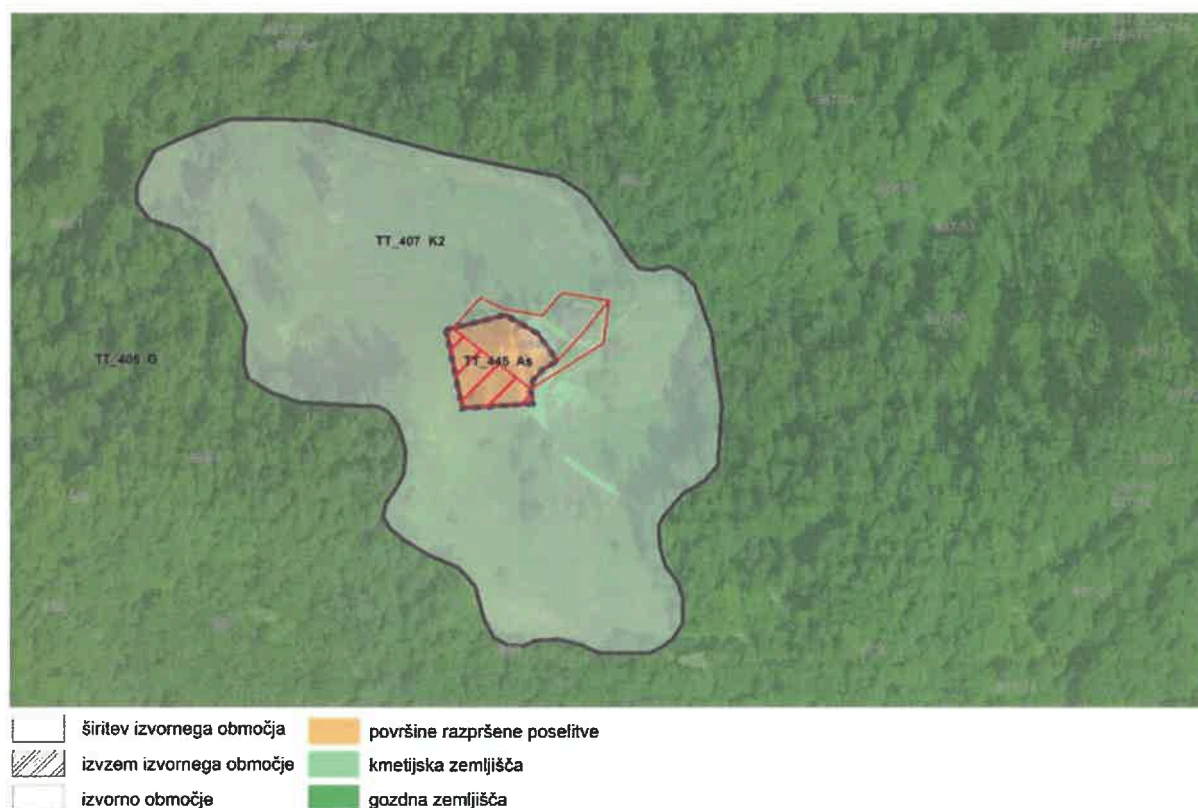
Na obravnavanem območju velja **Občinski prostorski načrt Občine Medvode** Uradni list RS št. 45/2018, št. 81/20 (SD01).

Namenska raba prostora

Izvorno območje lokacijske preveritve predstavlja območje razpršene poselitve z namensko rabo As – površine razpršene poselitve in enoto urejanja TT_445 (izvorna enota).

Z občinskim prostorskim načrtom so za območje širitve izvorne lokacije v namenski rabi opredeljena druga kmetijska zemljišča (K2) z boniteto 19 na parceli 884/4 in 884/5.

Občina Medvode ima sprejet OPN, s čimer zadošča kriterijem za lokacijsko preveritev za namen manjšega širjenja posamične poselitve. OPN določa avtohtono razpršeno poselitev, ki se šteje kot posamična poselitev skladno z 307. členom ZUreP-3 (z navezavo na 280. člen ZUreP-2). Ta namreč določa, da se površine razpršene poselitve po ZPNačrt, kot so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, že po samem zakonu štejejo kot območje stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi.



Slika 6: Grafični prikaz obstoječe namenske rabe po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu.

3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

Predmet lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Območje posamične poselitve se preoblikuje na način, da se izvede širitev stavbnega zemljišča ob hkratnem izvzemu.

Lokacijska preveritev se izvaja za območje, ki leži ob izvorni enoti urejanja prostora TT_445, ter obsega dela naslednjih parcel št. 884/4 in 884/5, k.o. Studenčice, za širitev ter del parcele 884/4, k.o. Studenčice za izvzem. Na območju namerava investitor legalizirati že obstoječ objekt (hlev) skladno s prostorsko izvedbenimi pogoji na namenski rabi A.

Določanje obsega stavbnega zemljišča

Površina obstoječega območja razpršene poselitve znaša 1148,46 m². Z lokacijsko preveritvijo se načrtuje povečanje in preoblikovanje območja razpršene poselitve TT_445, ob tem se bo del območja velikosti 793,82 m² namenjen širitvi, nadomestil z delom območja v velikosti 573,4 m², kjer gre za izvzem. Površina predlaganega povečanja je 220,4 m². Skladno s tem se bo površina izvirnega območja posamične poselitve po preoblikovanju območja spremenila za 19,2 %. Površina novega območja bo znašala 1368,87 m².

Območje lokacijske preveritve je tako sestavljeno iz izvzema izvirnega območja in širitve območja lokacijske preveritve.

navedba parcel, ki so povezane z območjem LP	TT_445, deli parcel 884/4 in 884/5, obe k.o. Studenčice
površina izvirnega območja (TT_445)	1148,46 m²
površina predlaganega povečanja	220,4 m²
delež spremembe glede na izvirno površino	19,2 %

Zakonsko podlago za spremembo predstavlja 135. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki se glasi

135. člen
(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi se poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

4 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA IZPOLNJEVANJA POGOJEV GLEDE UPOŠTEVANJA FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA IN DOLOČB IZ 31. ČLENA ZUREP

Predlagana investicijska namera izpolnjuje pogoje glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3:

- ✦ da gre za širitev oz. izvajanje obstoječih dejavnosti,
- ✦ da se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec,
- ✦ da je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena,
- ✦ da se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal, ✦ da je namera skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in
- ✦ da se upošteva fizične lastnosti zemljišča.

4.1 Širitev obstoječih dejavnosti

Na območju se prepletajo dejavnosti bivanja z dejavnostmi kmetijstva. Na predmetni enoti razpršene poselitve TT_445 so objekti:

- ✦ namenjeni bivanju – enostanovanjska hiša (številka stavbe 95) in
- ✦ namenjeni kmetijstvu – del stavbe za spravilo pridelkov (številka stavbe 130) in hlev (ni vpisa v kataster stavb).

Z lokacijsko preveritvijo se omogoča legalizacijo hleva.

Lokacijska preveritev se izvaja z namenom legalizacije obstoječega objekta.

4.2 Ohranjanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca

Obstoječi objekt dopolnjuje arhitekturni in tipološki vzorec, ki ga tvori obstoječa enota razpršene poselitve. Tipološko gre za manjšo gručo dveh obstoječih objektov kamor se pripenja tretji objekt - hlev.

Arhitekturno poenotenost se zagotavlja preko doslednega upoštevanja prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo na območjih razpršene poselitve, ki jih v 94. členu predvideva občinski prostorski načrt. Posebni prostorsko izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora TT_445 niso določeni.

Namenska raba (As)

Površine razpršene poselitve so namenjene kmetijam in bivanju

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, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti.

Dopustni objekti in naprave:

- eno in dvostanovanjske stavbe,
- stanovanjske stavbe za posebne namene,
- kmetijski gospodarski objekti,

– 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 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 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,
- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,
- objekti za kmetijstvo so dopustni le na funkcionalnih zemljiščih obstoječih kmetij,
- največja dopustna velikost objektov za obrt je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za trgovino in storitve je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta.

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, C	največ 0,4	/	najmanj 0,3
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, objekti za družbene dejavnosti lahko C	

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

- objekti se morajo po višini in obliki prilagajati okoliškim že zgrajenim istovrstnim objektom,
- treba je upoštevati tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture območja arhitekturne krajine, kar je treba utemeljiti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Investicija, omogočena z lokacijsko preveritvijo, bo povzemala in ohranjala obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec.

4.3 Ustrezna komunalna opremljenost

Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena oz. ima neposredne možnosti za priključevanje s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo:

- ✦ dostopom z občinske ceste (javna pot – šifra odseka 543841).

Vsa ostala gospodarska javna infrastruktura je zagotovljena preko individualnih sistemov.

Obstoječa razpršena poselitev je ustrezno komunalno opremljena.

4.4 Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev

Kmetijski objekt, umeščen na območje poleg enostanovanjske stavbne, ne predstavlja večjega vpliva na območje posamične poselitve in okolje, upoštevajoč zdravje ljudi, ohranjanje narave, kulturne dediščine, gozdov, voda in kmetijskih zemljišč. Še največji vpliv predstavlja izguba kmetijskih zemljišč. V predhodnih analizah se je zemljišče izkazalo za manj kvalitetno in z njim ne povzročamo posega v večja, sklenjena območja kmetijskih zemljišč.

Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.

4.5 Skladnost s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami

- ✦ Glavni in najpomembnejši pravni režim na območju je namenska raba prostora. Po izpeljanem postopku lokacijske preveritve, bo investicija z njo skladna.
- ✦ Območje pobude leži na erozijskem območju, na katerem so potrebni običajni erozijski ukrepi.

Na ostale pravne režime območje pobude ne sega.

Ob upoštevanju usmeritev in pogojev, je namera skladna s pravnimi režimi.

4.6 Upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča

Območje lokacijske preveritve leži na pobočju, na vzpetem zaledju doline Ločnice. Z namenom omogočanja reliefno dostopnega zemljišča, se upošteva stabilnost zemljine in konfiguracijo terena.

Širitev zemljišča posamične poselitve upošteva tudi fizične lastnosti prostora.

5 POTRJE NE LOKACIJSKE PREVERITVE

V spodnji tabeli so navedene lokacijske preveritve, ki so bile na obravnavanem območju izvedene.

potrjene LP za izvorno območje	ni potrjenih LP za izvorno območje
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	ni potrjenih LP za območje, ki se nanaša na LP
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	potrjene tri LP po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

6 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Glede na analize pravnih režimov ter usmeritve MOP glede lokacijske preveritve predlagamo, da se v postopek vključi sledeče nosilce urejanja prostora:

- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – z vidika skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora ter za vodenje in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema.
- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode**, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana – z vidika poseganja na erozijsko območje.
- **MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO**, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – z vidika poseganja na kmetijska zemljišča.

V pristojnosti drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

**SKLEP o lokacijski preveritvi
za določanje obsega stavbnega zemljišča
pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora TT_445**

1. člen

Lokacijska preveritev se nanaša na določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ob izvorni enoti urejanja prostora TT_445.

2. člen

Na območju, ki obsega del zemljišča parc. št. 884/4, k.o. Studenčice se stavbno zemljišče zmanjša v obsegu 573,4 m². Na območju, ki obsega del zemljišča parc. št. 884/4 in 884/5, k.o. Studenčice, se stavbno zemljišče sorazmerno nadomesti in razširi v obsegu 793,8 m². Na območju, ki obsega dela zemljišč parc. št. 884/4 in 884/5, k.o. Studenčice, se stavbno zemljišče izvirne enote poveča za 220,4 m².

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati naslednji dan po objavi.

Št. _____

Medvode, dne _____

Župan občine Medvode

Nejc Smole

8 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve Občini Medvode	datum:
sklep o višini stroškov nadomestila	datum sprejema sklepa: številka sklepa:
preveritev skladnosti elaborata z zakonom	datum potrditve elaborata:
poziv NUP za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata	datum poziva: datum pridobitve mnenj:
sklic javne razgrnitve in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč	datum sklica javne razgrnitve: datum obvestila lastnikov:
javna razgrnitev	datum začetka javne razgrnitve: datum zaključka javne razgrnitve:
stališča do pripomb in predlogov javnosti	število prejetih pripomb in predlogov: datum sprejetja stališč:
gradivo za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)	datum oddaje gradiva za OS:
seja občinskega sveta	datum seje OS:
sklep o lokacijski preveritvi	datum sklepa o LP: datum objave sklepa o LP: datum začetka veljavnosti sklepa o LP: datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP:

9 PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV

enolični identifikator LP v evidenci	LP 04
naziv LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora TT_445)
pobuda za izvedbo LP	Pobuda za lokacijsko preveritev datum:
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	
elaborat LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora TT_445) September 2022
datum pričetka javne razgrnitve	datum:
sklep o določitvi stroškov	datum sprejema sklepa: številka sklepa:
mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata	datum poziva: datum pridobitve mnenj:
pripombe iz javne razgrnitve	število prejetih pripomb in predlogov:
stališča do pripomb iz javne razgrnitve	datum sprejetja stališč:
sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP)	datum sklepa o LP:
datum sklepa LP	datum sklepa o LP:
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	
datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	datum objave sklepa o LP:
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	datum začetka veljavnosti sklepa o LP:
LP	
datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	/

(vnesti v evidenco lokacijskih preveritev)

10 PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR

naziv LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora TT_445)
elaborat LP	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (izvorna enota urejanja prostora TT_445) September 2022
sklep o LP	
datum sklepa LP	datum sklepa o LP:
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	
datum objave sklepa o LP	datum objave sklepa o LP:
spletna povezava objave sklepa na spletu	
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	datum začetka veljavnosti sklepa o LP:

(posredovati na UE in MOP nemudoma po uveljavitvi sklepa)