



Občina

Dobrova – Polhov Gradec

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV
OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI PEUP KE5/244
V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC**

ID št. v zbirki prostorskih aktov: _____

Sprejel Občinski svet Občine Dobrova – Polhov Gradec na ____ . ____ seji, dne _____

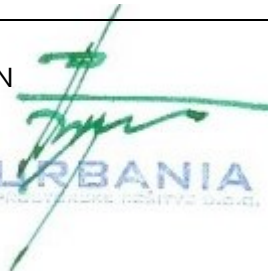

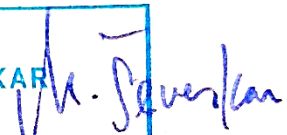

Objava: _____

Župan Občine Dobrova – Polhov Gradec: Jure Dolinar



URBANIA

PROSTORSKE REŠITVE D.O.O.

Projekt:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
Številka projekta:	021-P2-24
Naročnik:	zasebni
Izdelovalec:	Urbania, prostorske rešitve d. o. o. Koseška cesta 8 1000 Ljubljana
Direktor:	Peter Lovšin spec. arh. urb., univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1871 PA PPN  
Pooblaščen prostorski načrtovalec:	Metka Ševerkar univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 2282 PPN  
Sodelavka:	Meta Zgonec dipl. inž. kraj. arh.
Kraj in datum:	Ljubljana, avgust 2024



KAZALO VSEBINE

1	UVOD	3
2	PRAVNA PODLAGA.....	3
2.1	Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3	3
3	POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE	4
4	PODATKI O LOKACIJSKI PREVERITVI.....	5
5	ANALIZA STANJA PROSTORA.....	7
5.1	Območje lokacijske preveritve v širšem prostoru.....	7
5.2	Analiza - ožja lokacija.....	8
5.2.1	Gospodarska javna infrastruktura	10
5.2.2	Pravni režimi na območju lokacijske preveritve	13
5.3	Analiza določil veljavnega prostorskega akta za obravnavano območje in povzetek veljavnih PIP na območju LP.....	13
6	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	18
7	PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO	20
7.1	Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	20
7.2	Utemeljitev glede izpolnjevanja pogojev / kriterijev.....	21
8	DIGITALNI GRAFIČNI DEL	24
9	PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI	25
10	PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV	26
11	PODATKI ZA POSREDOVANJE NA UPRAVNO ENOTO IN MINISTRSTVO, PRISTOJNO ZA PROSTOR	27
12	VIRI	27
13	PRILOGE	28

Legenda kratic:

LP: lokacijska preveritev

OPN: občinski prostorski načrt

PIP: prostorski izvedbeni pogoji

PPIP: podrobni prostorski izvedbeni pogoji

PNRP: podrobna namenska raba prostora

EUP: enota urejanja prostora

PEUP: podenota urejanja prostora



1 UVOD

Predmetni Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča posamične poselitve **PEUP KE5/244** Občini Dobrova – Polhov Gradec se izdeluje **zaradi razvoja obstoječe dejavnosti bivanja in ohranjanja posamične poselitve, ki se ji poveča obseg stavbnih zemljišč**, kot so določena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (v nadaljevanju: OPN). Lokacijska preveritev se izdela na pobudo zasebnega investitorja, na **parc. št. 469/4-del, k.o. 1982 – Šujica** v Občini Dobrova – Polhov Gradec.

2 PRAVNA PODLAGA

2.1 Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3

Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve je določena v Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3). Navedena določila iz ZUreP-3, ki so spodaj prikazana odebeljeno, predstavljajo vsebine, ki so relevantne za predmetni elaborat:

32. člen

(ohranjanje posamične poselitve)

(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- **se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;**
- **se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;**
- **je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;**
- **to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;**
- **se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;**
- **načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.**

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

134. člen

(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

135. člen

(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri 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 posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Postopek, stroški, posledice in veljavnost lokacijske preveritve so nadalje opredeljeni v členih od 138. do 140. člena.

3 POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

138. člen ZUreP-3 določa postopek lokacijske preveritve na sledeč način:

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE
oddaja pobude z elaboratom lokacijske preveritve občini
občinski urbanist preveri skladnost elaborata z zakonom in o tem obvesti investitorja (v primeru pomanjkljivosti poziv investitorju k dopolnitvi)
občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve
občina pozove pristojne nup-e za podajo mnenja glede ustreznosti elaborata
sklic javne objave in obvestitev lastnikov zadevnih in sosednjih zemljišč

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE
javna objava ELP za najmanj 15 dni na spletni strani občine
Opredelitev stališča do morebitnih pripomb in predlogov javnosti
Priprava gradiva za obravnavo na občinskem svetu (pobuda, elaborat, stališča, ...)
Obravnavo pobude ELP na seji občinskega sveta in sprejem sklepa o lokacijski preveritvi
Objava sklepa o lokacijski preveritvi v uradnem glasilu in prostorskem informacijskem sistemu (skupaj z elaboratom LP in mnenji NUP)

4 PODATKI O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
številka LP	<i>Opredeli občina</i>
pooblaščen prostorski načrtovalec	Metka Ševerkar univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 2282 PPN
datum izdelave	Avgust 2024
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	Veljavni prostorski akt na območju lokacijske preveritve: - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. l. RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obvl. razl., 17/18 – obvl. razl., 73/18, 25/19 – upb1, 134/20 – obvl. razl., 42/23). Za izvirno območje ni potrjenih lokacijskih preveritev. Za območje, ki se nanaša na predmetno lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev.
navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem LP	parc. št. 469/4-del, k. o. 1982 – Šujica
naselje	Območje razpršene poselitve z oznako PEUP KE5/244 vzhodno od vasi Stranska vas
enota urejanja prostora in namenska raba prostora	Enota urejanja prostora (EUP): KE5 Podenota urejanja prostora (PEUP): KE5/244 Namenska raba prostora: A - Površine razpršene poselitve
seznam podatkovnih virov	- Atlas voda. 2024. https://geohub.gov.si/ , 14.8.2024 - GIS Občine Dobrova – Polhov Gradec. 2024. https://www.geoprostor.net/piso/ , 14.8.2024 - Google maps – slikovni zajem avg. 2022. 2024. https://www.google.com/maps/ , 14.8.2024

	<ul style="list-style-type: none"> - GURS - e-geodetski podatki. 2024. https://egp.gu.gov.si/egp/, 14.8.2024 - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. l. RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obv. razl., 17/18 – obv. razl., 73/18, 25/19 – upb1, 134/20 – obv.razl., 42/23) - Veljavna NRP sd2 OPN Dobrova – Polhov Gradec– PIS MNVP. 2018. https://pis.eprstor.gov.si/, 4.7.2024 - Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	<ul style="list-style-type: none"> - Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal in geoloških razmerah na območju gradnje št. 119-7/2024, OGT Projekt d.o.o., Ljubljana, julij 2024 - Geodetski načrt (osnutek).2024. Podatki investitorja, julij 2024 - Plastnice na osnovi lidar podatkov. 2024. Podatki investitorja, julij 2024
navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3 za katerega se predlaga izvedba LP	Z namenom ohranjanja posamične poselitve se spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN.

5 ANALIZA STANJA PROSTORA

5.1 Območje lokacijske preveritve v širšem prostoru



Slika 1: Območje razpršene poselitve, ki je predmet lokacijske preveritve v širšem prostoru Občine Dobrova – Polhov Gradec in območje lokacijske preveritve na DOF posnetku (vir kartografske podloge DOF in DTK5: GURS, 2024)

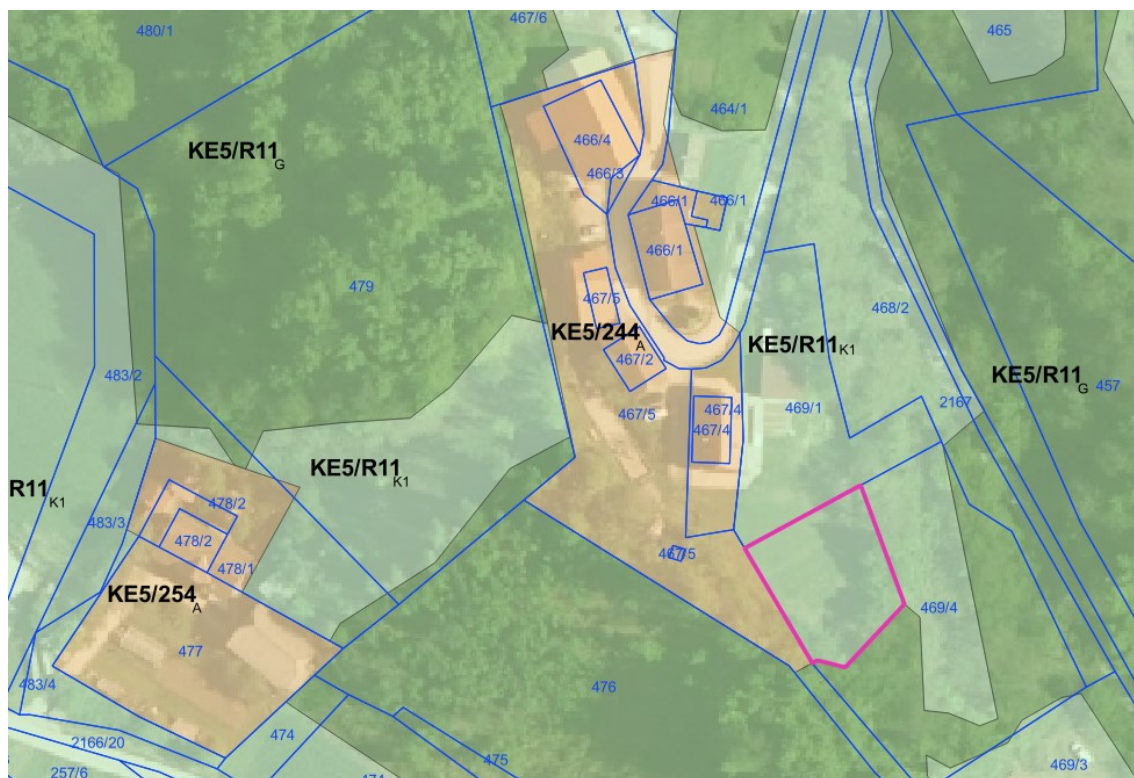
Območje lokacijske preveritve se nahaja v Občini Dobrova - Polhov Gradec, vzhodno od vasi Stranska vas, na območju EUP KE 5, ob podenoti KE5/244. Zemljišče, ki je predmet lokacijske

preveritve, se nahaja na južnem robu območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve, ki se nahaja na vzpetini nad dolino Gradaščice.

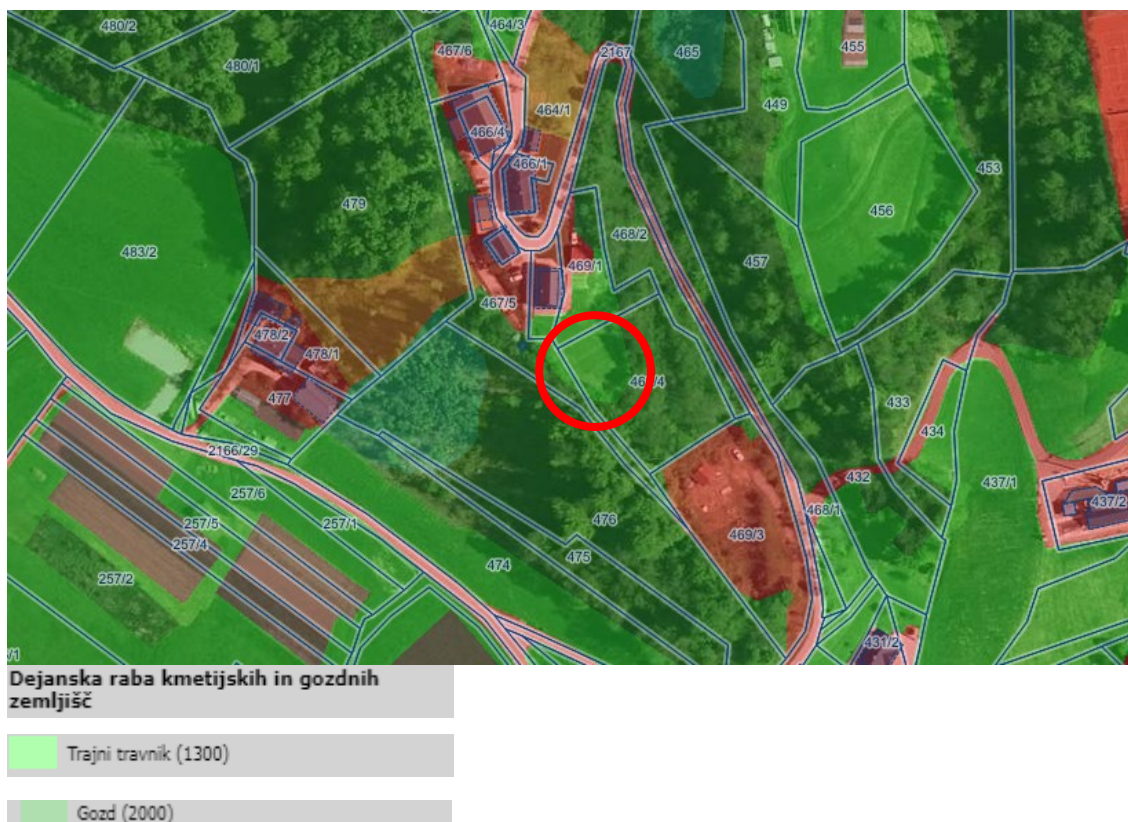
5.2 Analiza - ožja lokacija

Območje lokacijske preveritve v naravi predstavlja delno travnik, delno gozdni rob. Ostali del zemljišča, ki ni predmet lokacijske preveritve, je poraščen z gozdom. Območje se neposredno meji na območje obstoječe razpršene poselitve z oznako podenote urejanja prostora KE5/244. Najbližji stanovanjski objekt se nahaja približno 13 m severozahodno od območja lokacijske preveritve in ima naslov Stranska vas 27a, 1356 Dobrova.

Območje lokacijske preveritve na severno in vzhodno stran meji na kmetijska zemljišča, na zahodni strani meji na funkcionalno zemljišče sosednjega stanovanjskega objekta, na jugu pa meji na gozdna zemljišča (po namenski in dejanski rabi). Območje obstoječe razpršene poselitve, ki se nahaja na vzpetini nad dolino Gradaščice, predstavljajo trije stanovanjski, en kmetijsko-gospodarski objekt in pomožni objekti. Obstoječi objekti so pretežno orientirani s slemeni v smeri S-J. Območje razpršene poselitve se uporablja za bivanje in kmetijsko dejavnost in je (z izjemo kanalizacijskega omrežja) komunalno opremljeno.



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve (roza obroba) na veljavni namenski rabi prostora (Veljavna NRP ...; vir kartografskih podlog: GURS, 2024)



Slika 3: Prikaz dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč na predmetnem zemljišču (GIS Občine, 2024)

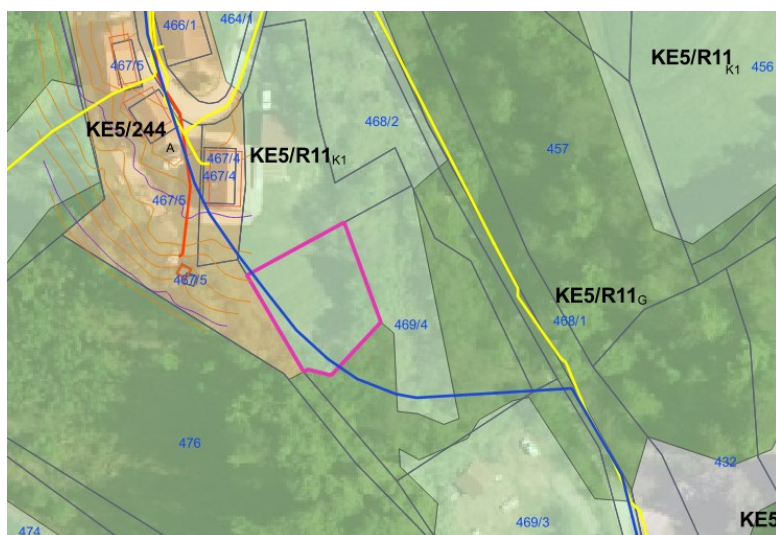
Po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč je območje lokacijske preveritve delno trajni travnik, delno in v manjšem delu območja lokacijske preveritve pa gozd. Območje, ki zaobjema tudi predmetno zemljišče, ima boniteto 35, manjši zahodni del sega v območje z boniteto 30 (GURS ..., 2024). Poseg na kmetijsko zemljišče je tako v skladu s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, ki določajo, da mora biti boniteta na območju lokacijske preveritve manjša od 40 (MKGP, št. 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024).

V okviru obstoječe posamične poselitve nepozidanih stavbnih zemljišč za prerazporeditev zaradi lastniške strukture ni na razpolago, zato lokacijske preveritve ni mogoče načrtovati kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve. Prav tako zaradi reliefne izoblikovanosti, območja plazljivosti, prostorske povezanosti z obstoječim območje posamične poselitve in lastniške strukture gradnje ni mogoče načrtovati na zemljiščih nekmetijske namenske rabe. Spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo za zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe uvrščena med pozidano in sorodno zemljišče, tako z lokacijsko preveritvijo niso predvidene, saj se z lokacijsko preveritvijo predvidi le širitev stavbnih zemljišč, v obsegu kot ga dopušča ZUreP-3. Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti bo tudi po izvedbi posegov predvidenih na območju lokacijske preveritve omogočen neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta, ki je predmet lokacijske preveritve, je skladna s ciljem ZKZ ohranjanja in razvoja podeželja ter posredno s ciljem ohranjanja krajine, saj je predvidena gradnja skladna s poselitvenim vzorcem na območju - poselitev na vzpetini, ki jo obdaja gozd.



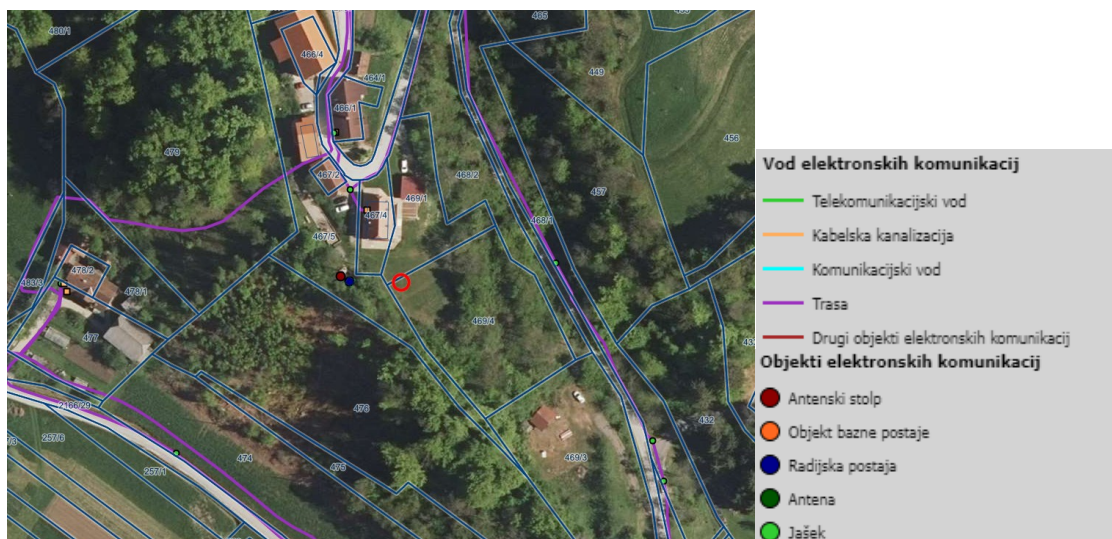
Slika 4: Prikaz terena na predmetnem območju (Geodetski ..., 2024)-levo, lokacija na 3D lidar terenu-desno (GIS občine, 2024)

5.2.1 Gospodarska javna infrastruktura



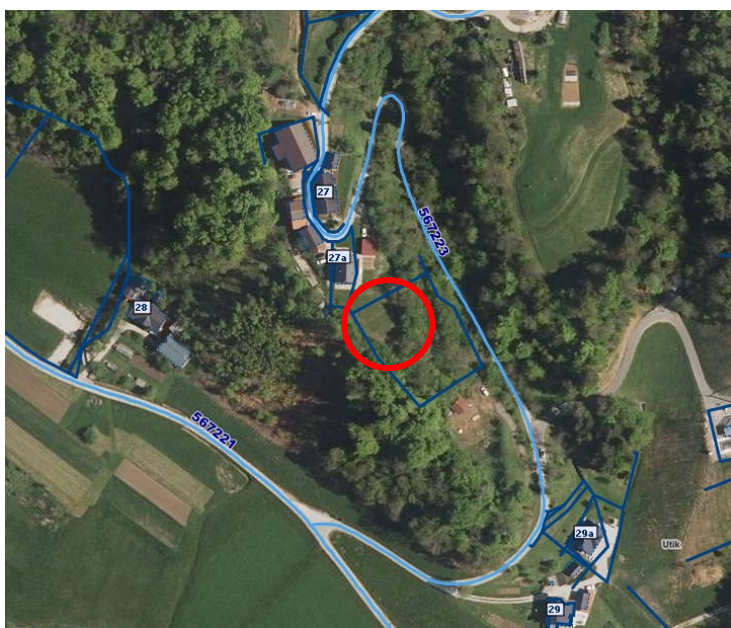
- elektro omrežje
- vodovodno omrežje
- komunikacijsko omrežje

Slika 5: Prikaz GJI na območju posamične poselitve in lokacijske preveritve (podatki o GJI povzeti iz Geodetski načrt ..., 2024)



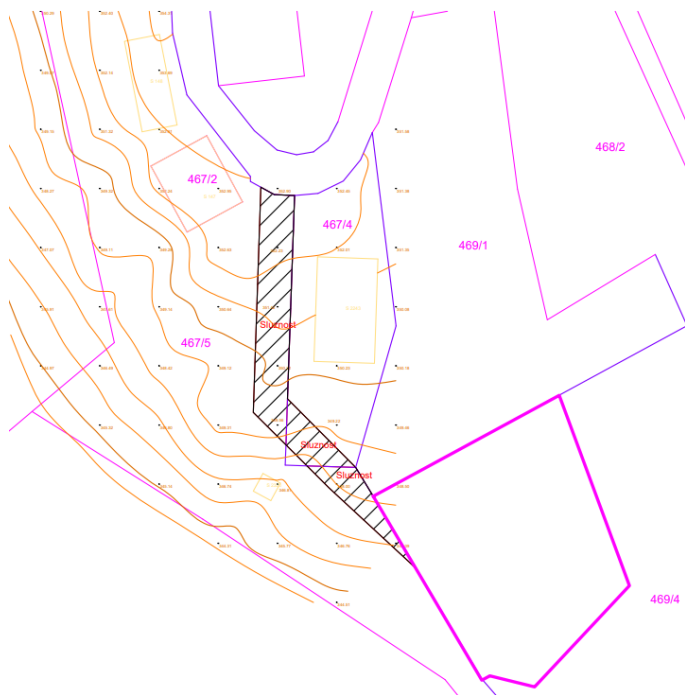
Slika 6: Prikaz telekomunikacijskega omrežja na območju posamične poselitve in lokacijske preveritve (GIS občine, 2024)

Obstoječi objekti območja razpršene poselitve so priključeni na elektro, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje.



Slika 7: Prikaz javnega prometnega omrežja na območju lokacijske preveritve (označeno rdeče) (GIS Občine, 2024)

Območje lokacijske preveritve bo, po urejeni služnosti preko zemljišč 467/5 in 467/4, obe k.o. 1982 – Šujica, dostopno preko javne poti šif. odseka 567223 »cesta na Utik II«, ki se odcepi javne poti Stranska vas-Bokalci, ki poteka po dolini.

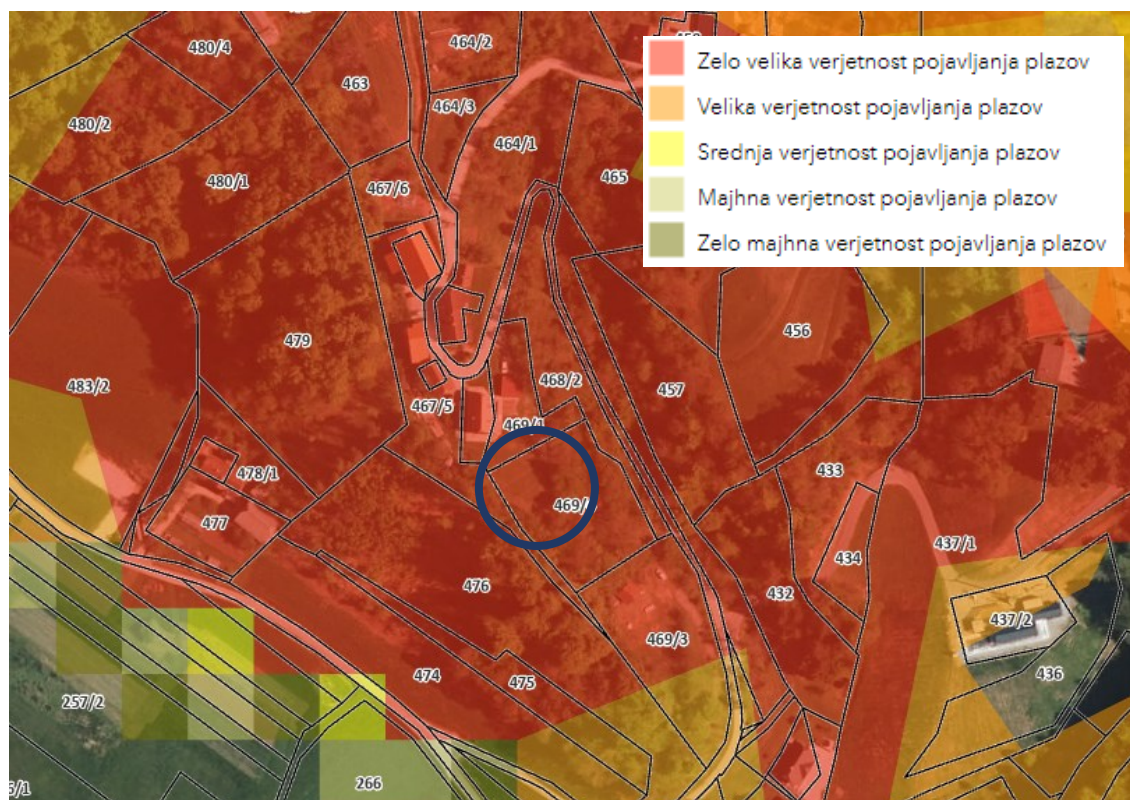


Slika 8: Območje predvidene služnosti za dostop do javnega prometnega omrežja (črna šrafura) preko zemljišč 467/5 in 467/4, obe k. o. 1982 – Šujica in območje lokacijske preveritve (roza obroba) (Geodetski ..., 2024)



Slika 9: Območje predvidene služnosti za dostop do javnega prometnega omrežja, ki vodi med obstoječimi objekti razpršene poselitve (Google maps, 2024)

5.2.2 Pravni režimi na območju lokacijske preveritve



Slika 10: Zemljišče, ki predmet lokacijske preveritve in prikaz plazljivih območij (Atlas voda, 2024)

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov, zato je bilo za potrebe lokacijske preveritve izdelano geološko poročilo Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal in geoloških razmerah na območju gradnje št. 119-7/2024, ki ga je v juliju 2024 izdelalo podjetje OGT Projekt d.o.o. in je v prilogi tega dokumenta. Območje lokacijske preveritve ne sega v vodovarstveno in erozijsko območje. Prav tako ni poplavno ogroženo.

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven območij kulturne dediščine.

Na območju lokacijske preveritve ni varstvenih režimov ohranjanja narave.

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov. Prav tako na območju ni državnih prostorskih aktov v pripravi.

Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja del predmetnih zemljišč so naslednji: varovalni pas vodovoda.

5.3 Analiza določil veljavnega prostorskega akta za obravnavano območje in povzetek veljavnih PIP na območju LP

Na območju lokacijske preveritve velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. l. RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obv. razl., 17/18 – obv. razl., 73/18, 25/19 – upb1, 134/20 – obv.raz., 42/23).

Z OPN opredeljena podrobna namenska raba prostora izvirnega območja LP z oznako PEUP KE5/244 je »A – Površine razpršene poselitve«. Območje povečanja obsega stavbnih zemljišč,



ki je predmet te LP, posega na namensko rabo »K1 – Najboljša kmetijska zemljišča« in PEUP KE5/R11.

V nadaljevanju so povzete usmeritve iz strateškega dela in prostorski izvedbeni pogoji, ki so relevantni za predmetno PEUP KE5/244.

37. člen (usmeritve za posamezna krajinska območja)

KE5 – Enota odprtega prostora Dobrova

(1) Značilna je mehko razgibana krajina. Značilne so tudi točke, ki zaradi izjemnega položaja in prepoznavne oblike ustvarjajo prepoznavnost tega območja. Značilen je pojav vodotokov, obraščenih z obvodno vegetacijo, ki se pojavljajo sredi obdelanih kmetijskih površin. Gozdov je v ravnini ostalo bolj malo, ker so bile vse primerne površine izkrčene za kmetijstvo. Gozdna vegetacija se je ohranila še ob rekah (poplavni gozdovi) in manjših potokih.

(2) V krajinskem vzorcu se poselitev pojavlja na robovih, na prehodih v pobočja, pa tudi na ravnini, pri čemer se izogiba občasno poplavljenim predelom. Območje je gosto poseljeno. Za primestni del je značilna pretežno poselitev v enostanovanjskih hišah, mnoga manjša naselja pa so še ohranila kmečki značaj.

(3) Naselja so oblikovana tako, da so iz osrednjih gruč ob cestah nepravilno razrasla, s pravokotno in vzporedno na cesto postavljenimi stavbami; dominante so ob robovih naselij.

(4) Novo poselitev se usmerja v prostor v obliki manjših zgostitev in širitev. Kmetijsko rabo se ohranjanja v čim bolj obstoječem obsegu. V naseljih se ohranja odprte, zelene in rekreacijske površine, ki se jih preko naravnih koridorjev navezuje na širši zeleni sistem krajine. Ohranjanje se kar najbolj sonaravno stanje vodotokov in obvodne vegetacije.

100. člen (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora)

(1) Za vsako namensko rabo prostora so določne osnovne in spremljajoče dejavnosti.

(2) Spremljajoče dejavnosti so dejavnosti, ki služijo osnovnim dejavnostim in ne smejo biti moteče za osnovne namembnosti območij.

(3) Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50 % BTP posamezne stavbe, ampak ne več od maksimalne dovoljene površine v posamezni stavbi, če je ta določena. Izjemoma je obseg spremljajočih dejavnosti lahko tudi večji, in sicer:

– v primeru gradnje objektov za potrebe dejavnosti javnega pomena (npr. dejavnosti s področja izobraževanja, javne uprave, zaščite in reševanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne in športnorekreacijske dejavnosti ipd.);

– v primeru umeščanja dopolnilnih dejavnosti kmetij (vključno z bivanjem na območjih kmetij, kjer je opredeljeno kot spremljajoča dejavnost);

– v primeru, da je to posebej navedeno pri določilih za posamezno območje namenske rabe oziroma v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za posamezne EUP.



NAMENSKA PROSTORA	RABA	DEJAVNOSTI
A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE		<p>– So poselitveni vzorec v krajini z nizko gostoto poselitve, s pojavi samotnih kmetij, posameznih stavb, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij.</p> <p>(1) osnovne dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bivanje – kmetijske dejavnosti, gozdarstvo, ribištvo – gostinstvo in turizem <p>(2) spremljajoče dejavnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> – trgovske in storitvene dejavnosti, razen vzdrževanje in popravila motornih vozil, – manjše proizvodne dejavnosti

102. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)

Na območjih razpršene poselitve veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve
Dovoljene vrste objektov (poleg objektov določenih v sPIP)	11100 enostanovanjske stavbe, 11210 dvostanovanjske stavbe, 121 gostinske stavbe, 1242 garažne stavbe, parkirišča, 24110 športna igrišča, 24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, 271 nestanovanjske kmetijske stavbe, 12740 gasilski domovi, 23020 energetski objekti – le fotovoltaični sistemi na strehah ali fasadah objektov
Zelene površine	FZP: 0,15
Dopustna izraba	FZ: 0,40 10 m 13 m (gospodarski objekti)
Merila in pogoji za oblikovanje	



gabariti	upoštevajo se določila za SK
fasade	upoštevajo se določila za SK
strehe	<ul style="list-style-type: none"> – dvokapnice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa s slemenom v smeri daljše stranice, naklon 35° do 45°; – ne glede na določilo prejšnje alineje je lahko strešni naklon na območjih krajinskih enot KE5 in KE6 (razen na objektih kulturne dediščine) ter pri gospodarskih objektih od 30° do 45°; – strehe nadstreškov so lahko tudi ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°); – dovoljene so klasične, pultne in trikotne frčade; na objektih kulturne dediščine trikotne frčade niso dovoljene; – dovoljeni so čopi, kjer so avtohtoni oziroma prevladujoči
Posebnosti enot	– priporočen podolžen tloris z okvirnim razmerjem stranic 1:1,5 ali več, večja odstopanja navzgor ali navzdol od 25 % je potrebno posebej utemeljiti;
odprtega prostora	– načrtovanje balkonov in teras naj izhaja iz lokalne tradicije, pri čemer se v prostor ne vnaša elementov, ki so tuji (polkrožni, elipsasti ipd. niso dovoljeni);
KE1 in KE4:	– dodatki na pročeljih, ki niso značilni za lokalno tradicijo (npr. večkotni izsidki, stolpiči) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemenimi in kritinami) niso dovoljeni
Posebnosti za objekte kulturne dediščine	Za objekte kulturne dediščine velja, da mora biti razmerje stranic za objekte zazidane površine med 40 m ² in 80 m ² 1:1,5, za objekte nad 80 m ² pa 1:2, odstopanje od predpisanega razmerja stranic je dovoljeno, kadar tega ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenege terena oziroma ni prostorskih možnosti ali kadar za območje ni značilna takšna podolžna zasnova in se pridobi kulturno varstveno soglasje.

101. člen

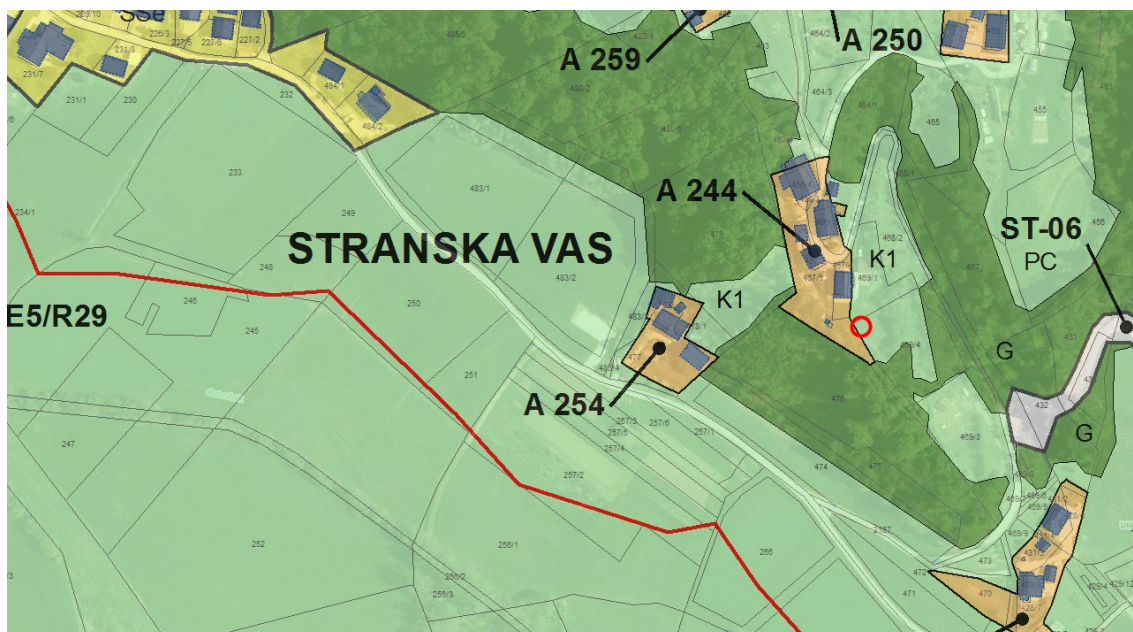
(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih) – določila o gabaritih in fasadah za SK namensko rabo veljajo tudi za namensko rabo A

Na stanovanjskih območjih veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	S – Območja stanovanj				
Podrobna namenska raba	SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi		SP – površine počitniških hiš	SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju	
Členitev podrobne namenske rabe	SSe Prosto stoječa gradnja	SSs Strnjena gradnja	SP Prosto stoječa gradnja	SK Površine podeželskega naselja	SKj Vaško jedro

Merila in pogoji za oblikovanje	
gabariti	<ul style="list-style-type: none"> – višinski gabarit: – do (K) + P + 1 + M(T), kadar je zazidana površina stavbe manjša od 60 m² je višinski gabarit stavbe lahko največ (K) + P + M; – priporoča se, da se pri gradnjah na strmejših pobočjih vsaj del stavbe vgradi v zemljo (delno vkopana klet) – razmerja gabaritov: – priporočen podolžen tloris z okvirnim razmerjem stranic 1:1,3 ali več, večja odstopanja navzgor ali navzdol od 25 % je potrebno posebej utemeljiti; – pri gospodarskih objektih mora biti tlorisni gabarit stavb zazidane površine do 80 m² podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,3, nad 80 m² pa podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5; odstopanje od predpisanega razmerja stranic je dovoljeno, kadar tega ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenege terena oziroma ni prostorskih možnosti; – tlorisni gabarit stavb je lahko tudi sestavljen (razgiban); – tlorisna površina stavb se praviloma giblje med 60 m² in 400 m², gospodarskih objektov pa praviloma do 800 m²
fasade	<ul style="list-style-type: none"> – fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma pokončne oblike, ograje balkonov morajo biti preproste; – fasade so lahko tudi lesene in obložene s kamnom; pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les, polkrožna bruna niso dovoljena; – detajli na objektih naj bodo v območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni; – stolpiči razen za potrebe tehnologije (npr. gasilski domovi) niso dovoljeni

V Prilogi 2 (Tabela 1: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja) za PEUP KE5/244 ni opredeljenih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev.



Slika 11: Izsek iz kartografskega dela OPN – sloj podrobnejše namenske rabe prostora – z označenim zemljiščem, ki je predmet lokacijske preveritve (rdeč krog) (GIS Občine, 2024)

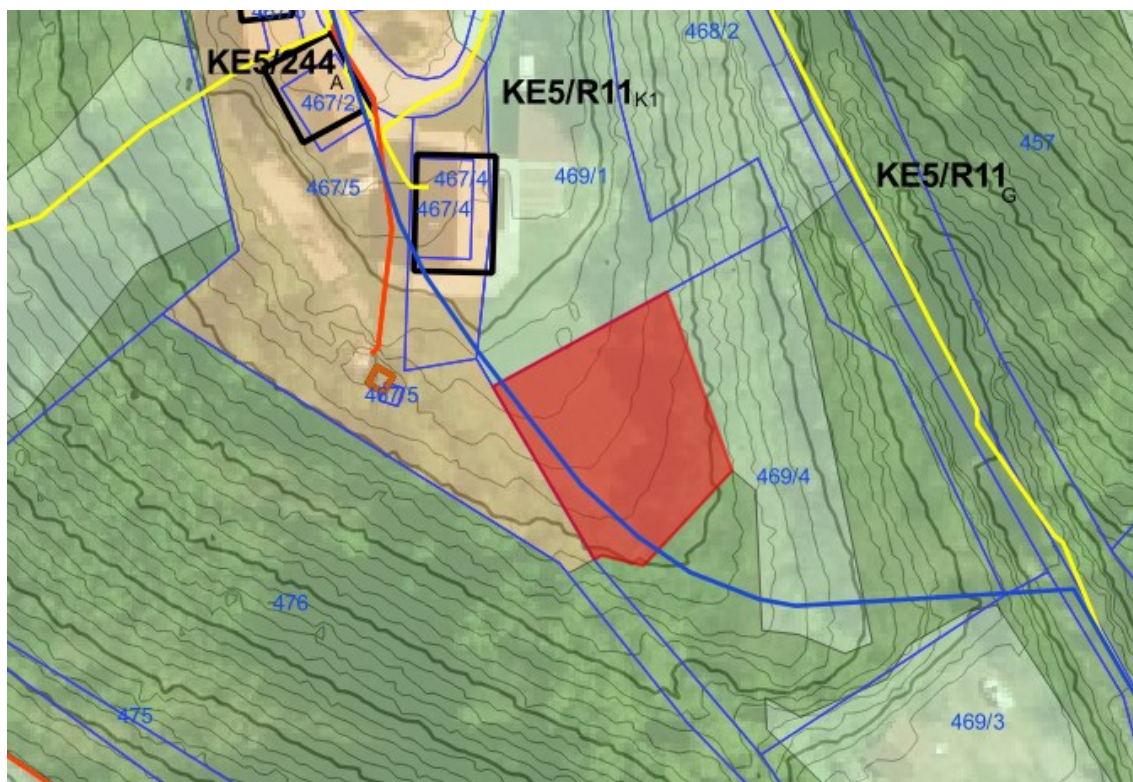


Slika 12: Izsek iz kartografskega dela OPN – sloj GJI - z označenim zemljiščem, ki je predmet lokacijske preveritve (rdeč krog) (GIS Občine, 2024)

6 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Območje posamične poselitve, za katero se pripravlja predmetni elaborat lokacijske preveritve, se nahaja vzhodno od vasi Stranska vas, na območju EUP KE 5, ob podenoti KE5/244, v Občini Dobrova-Polhov Gradec. Investitor je lastnik obravnavanega zemljišča.

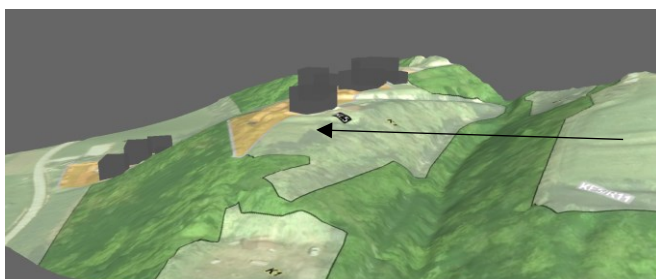
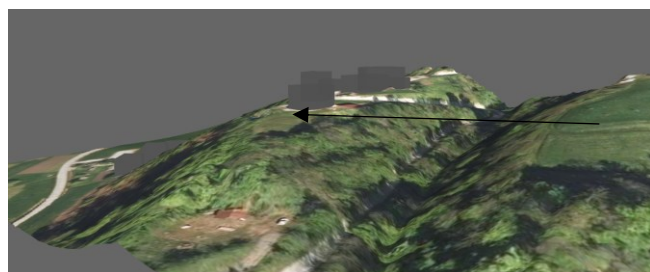
Predmet investicijske namere je gradnja stanovanjskega objekta za lastne potrebe investitorja. Dejavnost bivanja je skladna z obstoječo rabo območja razpršene poselitve PEUP KE5/244, ki obsega tri stanovanjske, en kmetijsko-gospodarski objekt in pomožne objekte. Predvidena gradnja stanovanjskega objekta, ki je predmet lokacijske preveritve, upošteva načeli ZUreP-3 glede identitete prostora in usmerjanja poselitve, saj se s predvidenim posegom ohranjanja in razvija podeželje, ohranjanja krajinski in poselitveni vzorec - poselitev na vzpetini, ki jo obdaja gozd. Prav tako se s predvideno gradnjo zagotavljajo pogoji za kakovostno in zdravo življenjsko okolje.



Slika 14: Območje lokacijske preveritve s prikazom geodetskih podatkov (Geodetski načrt ..., 2024; Plastnice ..., 2024), DOF in kataster stavb (GURS, 2024)



Slika 15: Pogled na območje lokacijske preveritve – slika levo: travnik v ozadju obstoječih objektov posamične poselitve (Google..., 2024), slika desno: travnik, kjer je predvidena stanovanjska gradnja (Geološko ..., 2024)



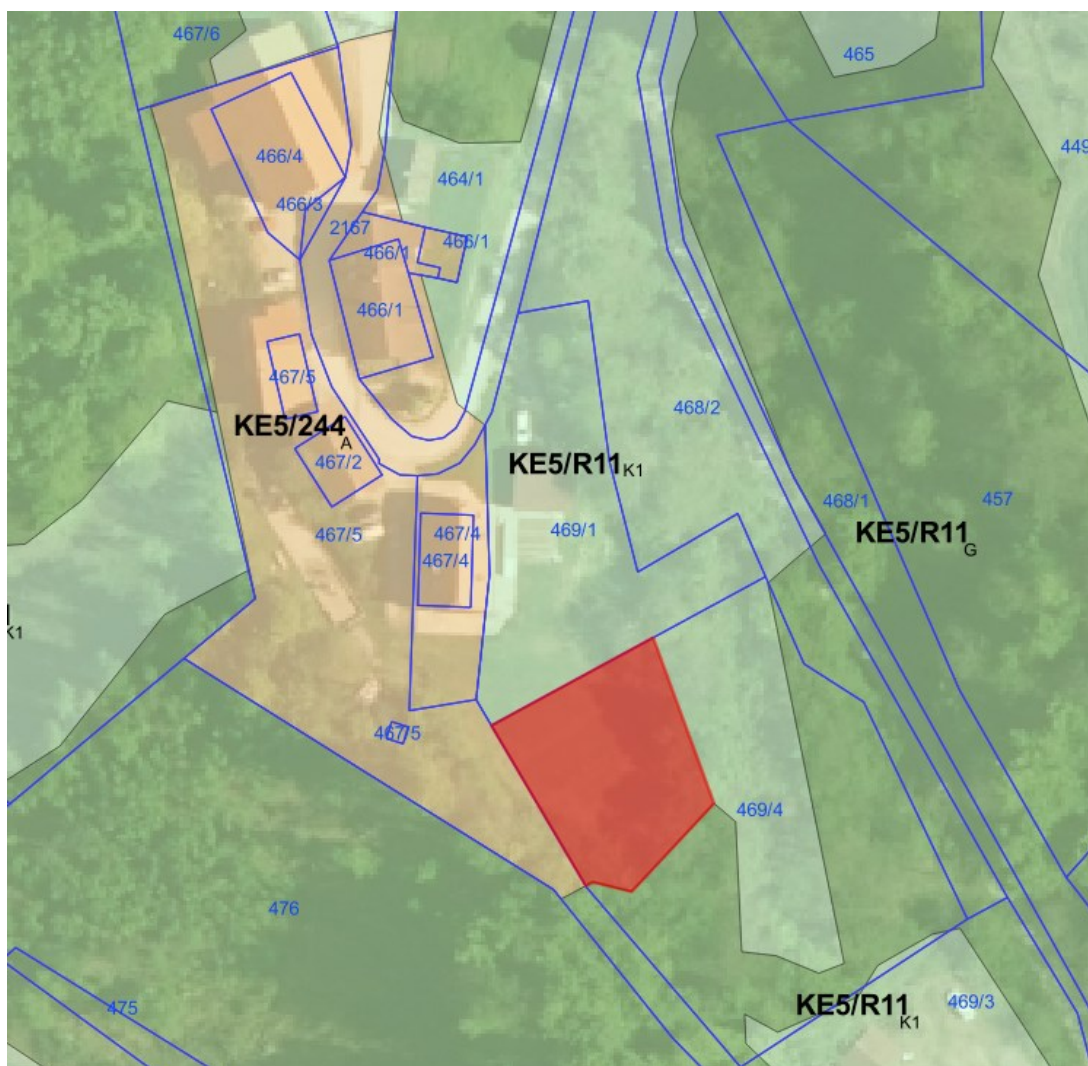
Slika 16: Območje posamične poselitve - 3D prikaz lidar površja z obstoječimi objekti in označenim mestom lokacijske preveritve (GIS Občine ..., 2024)

7 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

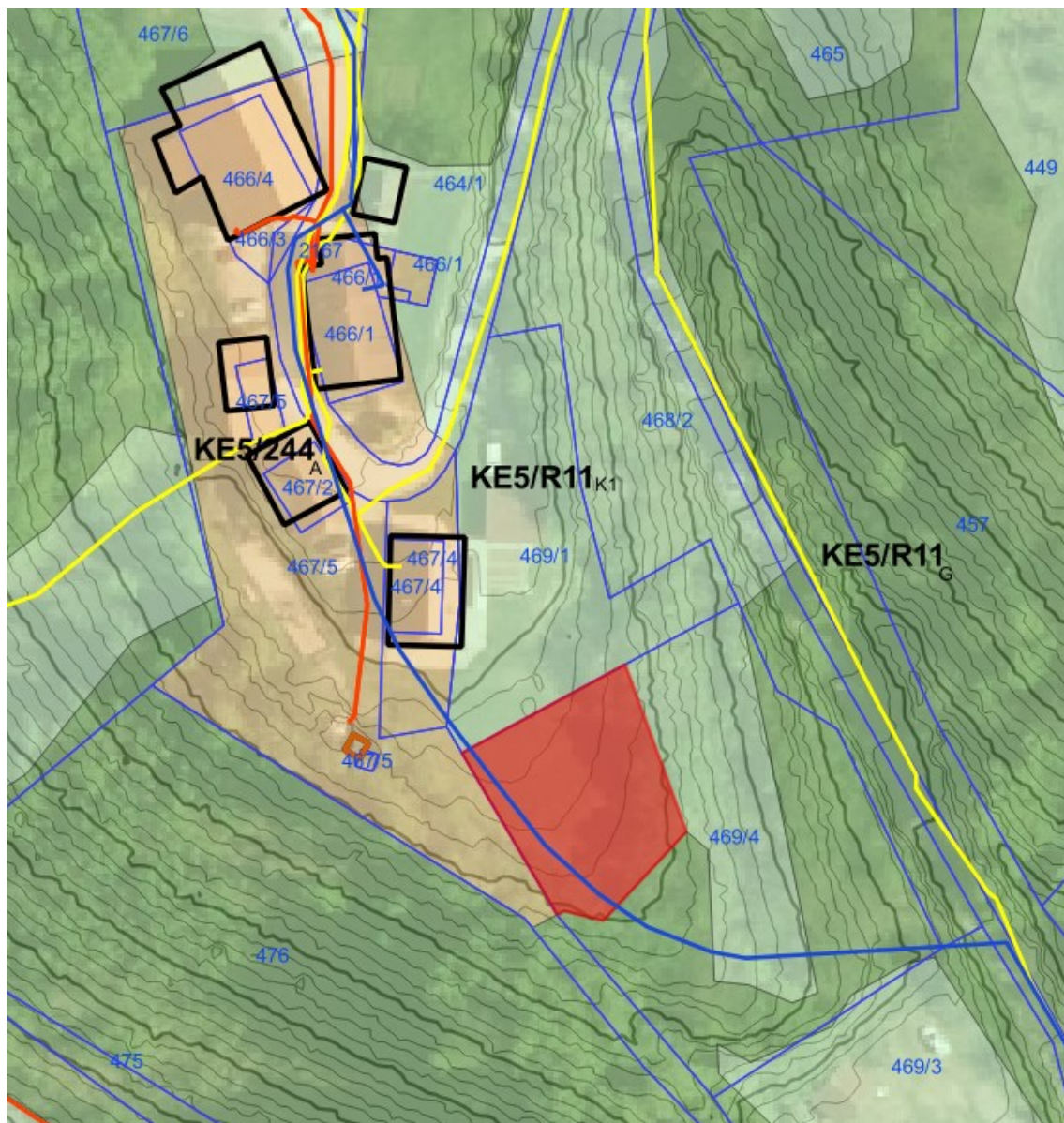
7.1 Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

V skladu z veljavnim PA je **površina izvirnega stavbnega zemljišča PEUP KE5/244** obravnavane posamične poselitve **3332,6 m²**.

Za potrebe investitorjeve namere se izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve v PEUP KE5/244 poveča na način, da je omogočena racionalna umestitev in gradnja stanovanjskega objekta z namenom ohranjanja posamične poselitve. **Izvirno stavbno zemljišče posamične poselitve se na zemljišču parc. št. 469/4-del, k. o. 1982 – Šujica poveča za 599 m² oz. za 17,97 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.**



Slika 17: Povečanje stavbnih površin posamične poselitve v PEUP KE5/244 v občini Dobrova – Polhov Gradec (rdeče označeno) na veljavni namenski rabi prostora (Veljavna NRP..., 2024)



Slika 18: Povečanje stavbnih površin posamične poselitve v PEUP KE5/244 v občini Dobrova – Polhov Gradec (rdeče označeno) na veljavni namenski rabi prostora in geodetski podlogi (Veljavna NRP..., 2024; Geodetski načrt..., 2024)

7.2 Utemeljitev glede izpolnjevanja pogojev / kriterijev

Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi navedeni v nadaljevanju so povzeti po Priporočilih za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23. 11. 2018) in dopolnjeni z določili 32. in 135. člena ZUreP-3.

Kriterij	Ocena skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	DA - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova - Polhov (Ur. l. RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obv. razl., 17/18 – obv. razl., 73/18, 25/19 – upb1, 134/20 – obv.raz., 42/23).

Kriterij	Ocena skladnosti
PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3 v povezavi s prvo alinejo 280. člena ZUreP - 2).	DA – Namenska raba PEUP KE5/244, ki je predmet lokacijske preveritve in povečanja stavbnih zemljišč, ima opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora »A – površine razpršene poselitve«, ki se po 307. členu ZUreP-3 v povezavi s prvo alinejo 280. člena ZUreP - 2 šteje kot posamična poselitev.
Povečanje oziroma preoblikovanje obstoječe posamične poselitve izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;	DA – Povečanje stavbnega zemljišča obstoječe posamične poselitve se izvede za gradnjo objektov za dejavnost bivanja, kar je poleg kmetijske dejavnosti, prevladujoča dejavnost obstoječe posamične poselitve. Na območju so trije stanovanjski objekti s pomožnimi objekti in en hlev.
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	DA - Izvorno stavbno zemljišče posamične poselitve se na parc. št. 469/4-del, k. o. 1982 – Šujica poveča za 599 m ² , kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	DA - površina izvirnega stavbnega zemljišča PEUP KE5/244 obravnavane posamične poselitve znaša 3332,6 m ² , na zemljišču 469/4-del k.o. 1982 – Šujica poveča pa se za 599 m ² oz. za 17,97 % izvirne površine stavbnega zemljišča, kar je v skladu z določili drugega odstavka 135. člena ZUreP-3.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s sdOPN še niso vključene v veljavni OPN.	Za izvorno območje ni bilo predhodno izvedenih LP.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	DA- Obstoječi objekti območja razpršene poselitve so priključeni na elektro, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje. Območje lokacijske preveritve bo, po urejeni služnosti preko zemljišč 467/5 in 467/4, obe k.o. 1982 – Šujica (postopek urejanja služnosti je v teku), dostopno preko javne poti šif. odseka 567223 »cesta na Utik II«.
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	DA – Ker gre za ohranjanje obstoječe dejavnosti bivanja in gradnjo enega stanovanjskega objekta na robu obstoječega območja poselitve, se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	DA – za načrtovan poseg je bil zaradi nahajanja LP v plazljivem območju izdelano geološko poročilo, ki podaja usmeritve glede poseganja v teren. Elaborat je v prilogi tega dokumenta. Drugih pravnih režimov na območje LP ni.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča in ohranjanje ali izboljšanje	DA – Območje predvidenega povečanja stavbnih zemljišč je opredeljeno do reliefnega roba, na površinah, ki so po dejanski rabi kmetijskih in

Kriterij	Ocena skladnosti
obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve	<p>gozdnih zemljišč po večini opredeljene kot travnik. S predvideno širitvijo stavbnih zemljišč in gradnjo se nadaljuje vzorec poselitve na vzpetini, ki jo obdaja gozd, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve. Območje, ki zaobjema tudi predmetno zemljišče, ima boniteto 35, manjši zahodni del sega v območje z boniteto 30 (GURS ..., 2024). Poseg na kmetijsko zemljišče je tako v skladu s Smernicami s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, ki določajo, da mora biti boniteta na območju lokacijske preveritve manjša od 40 (MKGP, št. 3505-72/2022/6 z dne 9. 1. 2024).</p>
Upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN (1. ods. 135. ZUreP-3)	<p>Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji (povzetek v poglavju 5.3) se bodo za načrtovane posege v prostor upoštevali v postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.</p>

8 DIGITALNI GRAFIČNI DEL

Opozorilo: Priloženi vektorski podatki so bili pripravljeni v programskem orodjem Qgis. Format atributnega podatka »POV«, ki ima v tehničnih pravilih (MNVP, december 2023) določen format »integer« oz. »float« zaokrožen na dve decimalni mesti, v Qgis programskem okolju nima ekvivalenta. Zato je določen format »double« (Type name: Real), ki omogoča decimalni zapis površine v m².

7.4.2.1. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	INTEGER	Enolični identifikator
NAMEN	INTEGER	Identifikacija števila namena lokacijske preveritve iz šifrantu namenov lokacijske preveritve
TIP	INTEGER	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrantu tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi) Za druge namene je vrednost 0.
POV	FLOAT	Površina območja v m ² (decimalna mesta se razmeji z vejico, primer: 100.12)

Type: **1.2 Decimal number (real)**

Provider type: double

Length: 10

Precision: 2

OK Cancel

7.4.2.2. Izvorno območje

OBJEKTNI TIP: Ploskovni sloj

ATRIBUTNI PODATKI:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	INTEGER	Enolični identifikator
NRP_ID	INTEGER	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantu vrst namenskih rab prostora (poglavje 4.3.3.2)
EUP_OZN	TEXT	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	TEXT	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	INTEGER	Površina območja v m ²

Id	Name	Alias	Type	Type name	Length	Precision
abc 0	EUP_OZN		QString	String	20	0
123 2	IDO		qlonglong	Integer64	10	0
123 1	NRP_ID		int	Integer	4	0
abc 4	PEUP_OZN		QString	string	10	0
1.2 3	POV		double	Real	10	2

Slika 19: Format obveznih atributov vektorskega podatka za izvorno območje lokacijske preveritve – levo glede na tehnična pravila, desno kot jih omogoča programska oprema Qgis



9 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 16. člena Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12 in 43/19) je Občinski svet Občine Dobrova - Polhov Gradec na __. redni seji dne __. __. __ sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
PEUP KE5/244 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ID: _____

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov ID: _____, za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki se po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obj. razl., 17/18 – obj. razl., 73/18, 25/19 – uradno prečiščeno besedilo – UPB1, 134/20 – obj. razl., 42/23; v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v podenoti urejanja prostora (v nadaljevanju: PEUP) KE5/244 z namensko rabo »A - površine razpršene poselitve«. Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče s parcelno št. 469/4-del, k. o. 1982 - Šujica in se po OPN nahaja v območju PEUP KE5/R11, s podrobnejšo rabo »K1 – najboljša kmetijska zemljišča« (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa se določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč, kot izhaja iz grafičnega dela Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi PEUP KE5/244 v Občini Dobrova – Polhov Gradec, ki ga je pod št. 021-P2- 24 izdelalo podjetje Urbania d. o. o., v avgustu 2024, tako da se obstoječe stavbno zemljišče posamične poselitve poveča za 599 m² na zemljišču s parcelno št. 469/4 - del, k. o. 1982 - Šujica. Območju širitve se spremeni namenska raba iz »K1« v »A« in se ga priključi k PEUP KE5/244. Grafični prikaz lokacijske preveritve in spremenjenega obsega stavbnih zemljišč je priložen v elaboratu lokacijske preveritve in sicer v kartografskem delu ter v digitalni obliki kot vektorski podatek.

3. člen

Sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov ID: _____.

4. člen

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

Št. _____

Dobrova, dne _____

Župan občine Dobrova - Polhov Gradec

Jure Dolinar

10 PODATKI ZA EVIDENCO LOKACIJSKIH PREVERITEV

enolični identifikator LP v evidenci	<i>določi občina</i>
naziv LP	LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
pobuda za izvedbo LP	<i>se določi naknadno</i>
identifikacijska številka iz zbirke prostorskih aktov iz prostorskega informacijskega sistema za potrjene LP	<i>se določi naknadno</i>
elaborat LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
datum pričetka javne razgrnitve	<i>datum:</i>
sklep o nadomestilu stroškov	<i>Številka in datum sprejema sklepa:</i>
mnenja nosilcev urejanja prostora z njihovega delovnega področja o ustreznosti elaborata	
pripombe iz javne razgrnitve	<i>število prejetih pripomb in predlogov:</i>
stališča do pripomb z javne razgrnitve	<i>datum sprejetja stališč: mesto objave stališč:</i>
sklep o potrditvi ali zavrnitvi LP (sklep o LP)	<i>št. sklepa: datum sklepa:</i>
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	<i>naziv</i>
datum objave sklepa o LP in spletna povezava, če gre za objavo v spletu	<i>datum</i>
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	<i>datum</i>
datum prenehanja veljavnosti sklepa o LP	<i>datum</i>

(vnesti v evidenco lokacijskih preveritev)

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

naziv LP	LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
elaborat LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
sklep o LP	SKLEP O LOKACIJSKI PREVERITVI ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI PEUP KE5/244 V OBČINI DOBROVA – POLHOV GRADEC
datum sklepa LP	<i>datum sklepa o LP:</i>
naziv uradnega glasila občine, v katerem je sklep o LP objavljen	
datum objave sklepa o LP	<i>datum objave sklepa o LP:</i>
spletna povezava objave sklepa na spletu	
datum začetka veljavnosti sklepa o LP	<i>datum začetka veljavnosti sklepa o LP:</i>

(posredovati na UE in MNVP nemudoma po uveljavitvi sklepa)


12 VIRI

- Atlas voda. 2024. <https://geohub.gov.si/> 14.8.2024
- Geodetski načrt (osnutek). 2024. Podatki investitorja, julij 2024
- Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal in geoloških razmerah na območju gradnje št. 119-7/2024. 2024. OGT Projekt d.o.o., Ljubljana, julij 2024
- GIS Občine Dobrova – Polhov Gradec. 2024. <https://www.geoprostor.net/piso/>, 14.8.2024
- Google maps – slikovni zajem avg. 2022. 2024. <https://www.google.com/maps/>, 14.8.2024
- GURS - e-geodetski podatki. 2024. <https://egp.gu.gov.si/egp/>, 4.7.2024
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrova – Polhov Gradec (Ur. l. RS, št. 63/13, 56/14, 37/15 – obv. razl., 17/18 – obv. razl., 73/18, 25/19 – upb1, 134/20 – obv. razl., 42/23)
- Plastnice na osnovi lidar podatkov. 2024. Podatki investitorja, julij 2024
- Veljavna NRP sdz OPN Dobrova – Polhov Gradec– PIS MNVP. 2018. <https://pis.eprstor.gov.si/>, 4.7.2024
- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)



13 PRILOGE

- Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal in geoloških razmerah na območju gradnje št. 119-7/2024. 2024. OGT Projekt d.o.o., Ljubljana, julij 2024

Elaborat:	Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal in geoloških razmerah na območju gradnje
Investitor:	
Projekt:	Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi PEUP KE5/244 v občini Dobrova – Polhov Gradec
Št. elaborata:	119-7/2024
Projektant elaborata:	OGT Projekt d.o.o. Cesta v Rožno dolino 9 1000 Ljubljana  OGT Projekt d.o.o. <i>Breda Pivko</i>
Pooblaščen inženir:	Breda Pivko, univ. dipl. inž. geologije (IZS RG-0197) <div><div>B R E D A P I V K O univ.dipl.inž.geol. I Z S R G 0 1 9 7</div><i>Breda Pivko</i></div>
Kraj in datum:	Ljubljana, julij 2024

Kazalo

1	Uvod	2
2	Geografski in geomorfološki opis	2
3	Geološke značilnosti	3
4	Hidrogeološke razmere	3
4.1	Površinske vode	3
4.2	Podtalne vode	3
4.3	Hidrogeološke značilnosti	4
4.4	Vodovarstvena in poplavna območja	4
5	Seizmičnost tal	4
6	Terenske preiskave	5
6.1	Pregled terena	5
6.2	Sondažni izkop	5
7	Geomehanske razmere	7
8	Smernice za temeljenje objekta	7
8.1	Temeljna plošča	7
8.2	Pasovni temelji	8
8.3	Pogoji izvedbe zemeljskih del	8
8.4	Izvedba vkopanih/zasutih sten in opornih zidov	9
9	Erozijska ogroženost in stabilnost območja	9
10	Odvajanje odpadnih, meteornih in drenažnih vod	10
11	Zaključek	10
12	Literatura in viri	11

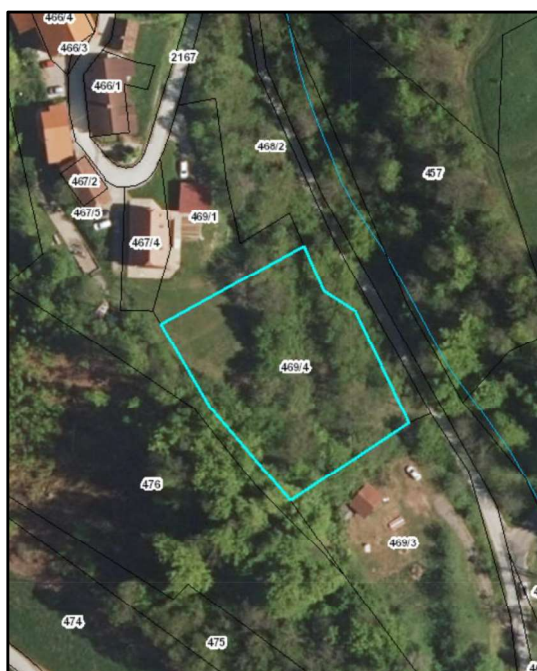
1 Uvod

Julija 2024 smo si ogledali zemljišče s par. št. **469/4** k. o. **1982 - Šujica** (Dobrova – Polhov Gradec). Na lokaciji se na pobudo investitorja pripravlja elaborat lokacijske preveritve, katerega namen je širitev stavbnega zemljišča. Predvidena je gradnja novega stanovanjskega objekta.

Poročilo je izdelano na osnovi:

- podrobnega terenskega ogleda lokacije,
- izvedbe enega (1x) strojnega izkopa,
- podatkov pridobljenih iz osnovne geološke karte Slovenije (OGK - list Kranj).

2 Geografski in geomorfološki opis

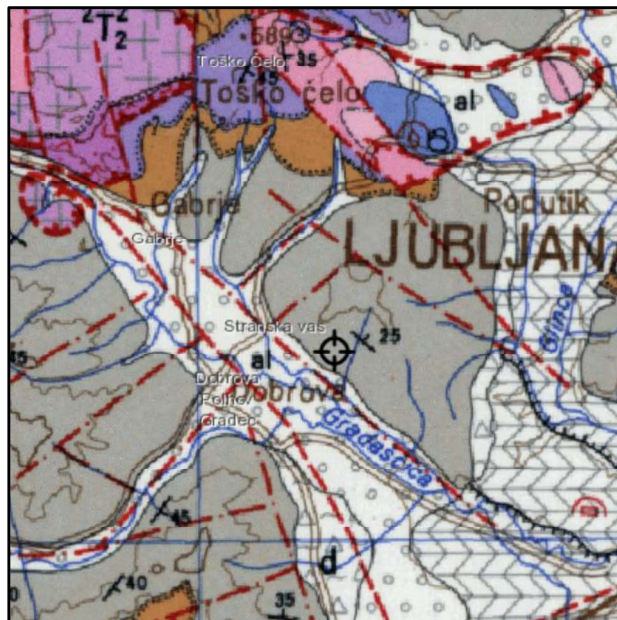


Sliki 1 in 2: Topografska karta in ortofoto posnetek, ni v merilu.

Mikrolokacija zemljišča se nahaja na vzhodnem obrobju Polhograjskega hribovja, v naselju Stranska vas, v občini Dobrova-Polhov-Gradec, na nadmorski višini med 347 in 340 m.

Zemljišče leži na manjšem grebenu, ki vpada proti jugovzhodu in jugozahodu z nakloni od 10 do 20 stopinj in je pretežno poraslo s strjenim drevjem. Na severozahodnem delu je zemljišče izravnano, delno nasuto ter poraslo s travo. Na severozahodu meji na pozidana zemljišča, z drugih strani ga obdajajo poraščene površine.

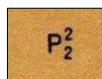
3 Geološke značilnosti



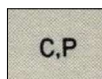
Legenda:



Nanosi rek in potokov



Grödenski skladi – rdeč
peščenjak, alevrolit, prehodi v
skrilavec in konglomerat (sosij
– sr. perm)



Glinasti skrilavec, alevrolit,
peščenjak in konglomerat
(permokarbon)

Slika 3: Geološka karta Slovenije (List Kranj). Ni v merilu.

Na podlagi ogleda območja, ogleda izdelanega izkopa in pregleda geološke karte širšega območja (geološka karta Slovenije, list Kranj) ocenjujemo, da je širše obravnavano območje v osnovi zgrajeno iz *permokarbonskih kamnin (C,P)*. Te sestoje iz skrilavega glinavca, sljudnatega kremenovega meljevca in peščenjaka ter drobnozrnatega konglomerata (**C,P**).

Najmlajše so *holocenske* aluvialne naplavine (**al**) Gradašnice in njenih pritokov. Napolavine sestavljajo prodi in peski z različno količino melja in gline.

4 Hidrogeološke razmere

4.1 Površinske vode

Območje spada v porečje *reke Save*, sektor območja *srednje Save*, hidrografske območje *Gradaščica-Šujica*.

Najbližji vodotok je neimenovan potok, ki poteka v grapi, dobrih 15 m severovzhodno od obravnavane lokacije.

Na samem zemljišču nismo zaznali površinskih vodnih tokov, izvirov ali močil.

4.2 Podtalne vode

Pod površjem, z izvedbo strojnega izkopa do globine 2,8 m, dotokov vode nismo zaznali.

Obravnavana lokacija leži na pobočju. Predvideti je mogoče, da je površinskim in morebitnim precejnim podzemnim vodam konstantno iztekanje vode zato zagotovljeno že s samo naravno konfiguracijo terena. *Talne vode* se na pobočju pojavljajo kot pobočne precejne talne vode, ki se v globljih prepustnejših gruščnatih zemljinah, precejajo neposredno nad kamninsko podlago v smeri padca terena.

Zgornji nivo vode je tako pogojen z visečim stanjem v heterogenih slojih zemljin z različno vodoprepustnostjo. *Prosti nivo podtalnice* se nahaja na večji globini, izven vplivnega območja gradnje in niha v odvisnosti od količine padavin ter od višine vode v obrobni lokalni vodotoki (Ostrožnik, Gradaščica).

Povprečna kota terena na obravnavanem zemljišču predvidene gradnje je 344 m n. v.. Struga Gradaščice je v tem delu na koti 302 m n. v.. Glede na to lahko sklepamo, da je **globina do podtalne vode več kot 40 m**.

4.3 Hidrogeološke značilnosti

Glede na vodoprepustnost na obravnavanem območju ločimo naslednje hidrogeološke enote:

- deluvialne gline in glinasti grušči z medzrnsko poroznostjo so srednje do slabo vodoprepustni,
- plast glinastega skrilavca imajo razpoklinsko poroznost in so slabo vodoprepustne do neprepustne.

4.4 Vodovarstvena in poplavna območja

Obravnavana lokacija se ne nahaja na vodovarstvenem ali poplavnem območju.

5 Seizmičnost tal

V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do **0,250g**. Podatki so povzeti po karti »Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal« (MOP, Šket Motnikar in drugi, 2021) za povratno dobo potresov 475 let. Karta se uporablja v skladu z zahtevami evropskega standarda Eurocode 8 (EC8) in je narejena za trdna tla (A kategorija po EC8).

V skladu z Eurocode 8 uvrščamo tla po seizmični mikrorajonizaciji v naslednji **tip tal**:

Tip tal	Opis stratigrafskega profila	Parametri		
		$V_{s,30}$ [m/s]	N_{SPT} [ud./30 cm]	C_u [kPa]
A	Skala ali druga skali podobna geološka formacija, na kateri je največ 5 m slabšega površinskega materiala.	>800		

Tabela 1: Tipi tal po seizmični mikrorajonizaciji tal.

6 Terenske preiskave

Terenske preiskave so obsegale:

- pregled terena (IG kartiranje) in
- izvedba enega (1) sondažnega izkopa.

6.1 Pregled terena

Obravnavano zemljišče leži na manjšem grebenu, katerega sleme poteka v smeri severozahod - jugovzhod. Severozahodni del zemljišča je izravnani, delno nasut z nehomogenim materialom v debelini od 1 do 3 m in porasel s travo (*slika 4*). Ostali del zemljišča je v naklonu od 10 do 30 stopinj in porasel s strjenim drevjem (*slika 5*).

Na poraščenem pobočju so vidni redki izdanki preperle hribinske podlage, ki jo v širši okolici gradijo permo-karbonske plasti skrilavega glinavca in peščenjaka. Kamnine na površini preperevajo v glinasto meljaste zemljine z gruščem (Q_{del}), ki ocenjeno dosežejo debelino od 1 do 2 metrov. Večji del preperevanja se vrši v oksidacijski coni med razpokami. Globina kompaktne podlage se prilagaja morfologiji terena in se lokalno zato tudi spreminja.



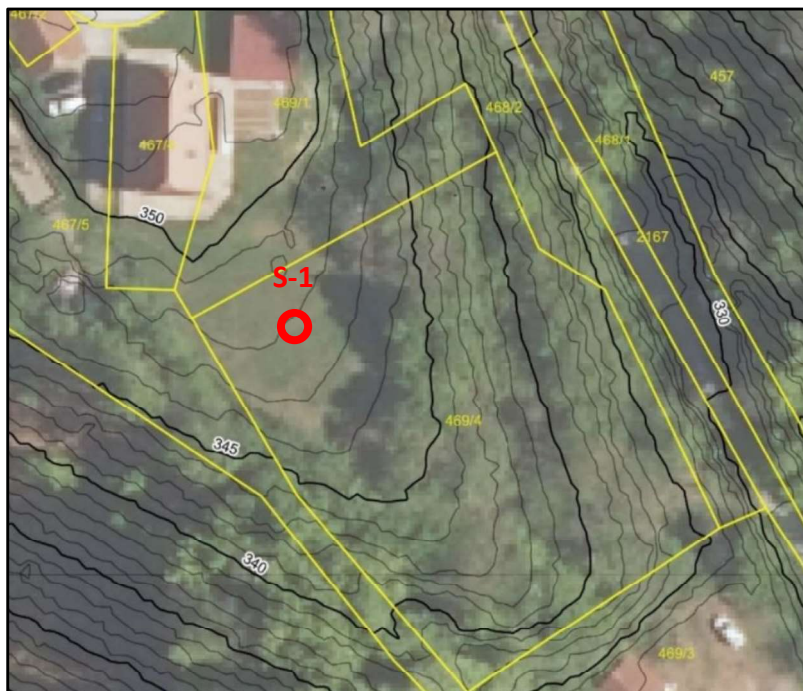
Sliki 4 in 5: Izravnani SZ del zemljišča in poraščeno južno pobočje (julij, 2024).

6.2 Sondažni izkop

Na izravnani, severozahodnem delu zemljišča je bil izdelan sondažni izkop **S-1** do globine **2,8 m**. Jašek smo geološko pregledali, fotografirali in naredili geotehnični vizualni popis zemljin.

Izkopa v večjo globino z razpoložljivo gradbeno mehanizacijo ni bilo mogoče izvajati.

Med izvedbo sondažnega izkopa nismo zaznali dotokov podtalne vode.



Slika 6: Situacija izvedbe sondažnega izkopa. Ni v merilu.

Globina (m)		Klasif.	Litološka sestava
0,0	1,2	n	Nasip iz rjave gline in melja, peska, proda, grušča ter redkih ostankov opeke
1,2	2,5	n	Nasip iz glinastega grušča, blokov kamnin velikosti do 50 cm, ostanki opeke in plastike na globini cca 1,5 m veje in debla dreves
2,5		clGr	Rdečkasto rjav glinast grušč preperina hribinske podlage skrilavega glinavca



Tabela 2: Popis sondažnega izkopa S-1.

V obstoječem sondažnem izkopu, ki je bil izdelan na severozahodnem delu zemljišča, pod zgornjo tanko plastjo *humusa (h)* leži nehomogen *nasip (n)* iz gline in melja, prod, peska in grušč ter ostankov opeke in plastike. Na globini cca 1,5 m se nahajajo organski ostanki - debla in veje dreves.

Preperela hribinska podlaga (skrilavi glinavec) leži na globinah večjih od 2,5 m. Na globinah izkopa je podlaga še vedno močno preperela in ob izvajanju izkopa razpada v *glinast grušč (clGr)*. Kompaktne hribinske podlage med izvedbo izkopa z razpoložljivo gradbeno mehanizacijo nismo dosegli.

7 Geomehanske razmere

Za zemljine in hribine, ki se pojavljajo na obravnavanem območju podajamo ocenjene vrednosti geomehanskih parametrov, ki so določene na osnovi inženirske presoje. Pri oceni parametrov smo si pomagali tudi s podatki meritev izvedenih v podobnih geoloških enotah.

Sloj	SIST EN ISO 14688-2	Prost. teža	Kohezija	Strižni kot	Nedr. str. trd.	Enosna tlačna trd.	Modul stisljivosti	Koeficient prepustnosti	Kategorija izkopa
		γ	c	φ	c_u	q_u	E_{oed}	k	klasifikacija
		(kN/m ³)	(kPa)	(°)	(kPa)	(MPa)	(MPa)	(m/s)	TSPI-PGV.05.100:2023
1	Cl/Si (tg)	17-19	5-10	18-24	70-90	140-180	4-6	$1 \cdot 10^{-7} - 1 \cdot 10^{-9}$	2
2	clGr	19-21	0	28-32	-	-	10-20	$1 \cdot 10^{-5} - 1 \cdot 10^{-7}$	2
3	Sl (skril. glin.)	21-23	20-40	30-36	-	-	30-50	$1 \cdot 10^{-6} - 1 \cdot 10^{-8}$	4

Tabela 3: Ocenjeni geomehanski parametri zemljin in hribin na obravnavanem območju.

8 Smernice za temeljenje objekta

Investitor želi na obravnavanem zemljišču zgraditi stanovanjski objekt.

Glede na izvedene geološke raziskave je za gradnjo primeren izravn, severozahodi del zemljišča. Ker pa je teren v tem delu delno nasut z nehomogenim materialom, predlagamo izvedbo podkletenega objekta, ki mora biti temeljen v kompaktni hribinski podlagi, ki se predvidoma nahaja na globini med 2,5 in 3,5 m.

8.1 Temeljna plošča

Pod temeljno ploščo je potrebno izvesti **nasip** iz kamnitega materiala v debelini od 0,3 do 0,5 m. Dejansko debelino nasipa naj se določi v fazi izvedbe, med geomehanskim nadzorom.

Pred izvedbo kamnitega nasipa naj se odstrani vse plasti nad kompaktno hribinsko podlago (*sloj 3 – skrilavi glinavec*), t. j. nehomogen nasip, glinasto meljaste zemljine in glinast grušč.

Spodnje nasutje naj se izvede iz drobljenca frakcij 0/125mm, zadnjih 30 cm pa iz tamponskega materiala (frakcije 0/32mm).

Nasip pod temeljno ploščo naj bo dobro zgoščen in zbit. Nasipni material je potrebno vgrajevati po plasteh, ne debelejših od 0,3 m in ga sproti komprimirati. Zbitost nasipa naj se preveri z meritvami z dinamično ploščo (dinamični deformacijski modul (**Evd**) tal minimalno **40 MPa**).

Na kontaktu med raščenimi tlemi in tamponskim nasutjem naj se izdelata drenaža.

8.2 Pasovni temelji

V primeru izvedbe **pasovnih temeljev** morajo temelji na celotnem tlorisu objekta nalegati na kompaktno hribinsko podlago (*sloj 3 – skrilavi glinavec*).

Temelji objekta morajo biti vkopani za cca 0,3 m v kompaktno hribinsko podlago, s čimer se bo zagotovila stabilnost objekta.

Na najnižji točki temeljenja je potrebno izvesti drenažo.

Pri izkopu moramo zagotoviti, da bo **na celotnem tlorisu objekta** enaka sestava materiala, da ne pride do diferenčnih posedkov na objektu. V primeru, da bo prišlo pri izkopu do razlik v sestavi materiala, naj se izvede poglobitev - stopničenje. Izkop naj se nadomesti s peščeno prodnato blazino (tampon), ki mora biti ustrezno zbita in zgoščena (dinamični deformacijski modul (**Evd**) nasipa minimalno 40 MPa). Sanacija se lahko izvede tudi s pustim betonom.

Za zagotovitev globalne stabilnosti naj se na robu pobočja izvede **podporni zid**, ki mora biti temeljen v kompaktni hribinski podlagi.

Ko bodo znani velikost, etažnost in umeščenost objekta na zemljišču, predlagamo izvedbo dodatnih geomehanskih preiskav, ki bodo podale natančno globino kompaktne hribinske podlage in geomehanske karakteristike materialov, potrebne za določitev optimalnega načina temeljenja ter izračun nosilnosti tal in posedkov objekta.

8.3 Pogoji izvedbe zemeljskih del

Začasni izkopi bodo izvedeni v zemljini 2. (glina, melj, glinast grušč) in 4 kategorije (skrilavi glinavec). (*klasifikacija TSPI – PGV.05.100:2023*).

Začasni vkopi v glinah in gruščih se do višine 2m izvedejo v naklonu 1:1 (45°), nad to višino pa v glinah v naklonu 1:2 (27°), v gruščih v naklonu 2:3 (33°).

Trajni vkopi brez dodatnih podpornih ukrepov se v glinah izvedejo v naklonih 1:3 (19°), v gruščih pa 2:3 (33°) ter zatravijo ali ustrezno proti erozijsko zaščitijo.

Izvajanje izkopov v kamnitem izkopu je lahko večji do 2:1 (63°), v odvisnosti od kvalitete hribine.

V kolikor ni mogoče doseči takih naklonov je za bolj strme brežine potrebno predvideti varovanje gradbene jame z ustreznimi podpornimi ukrepi.

8.4 Izvedba vkopanih/zasutih sten in opornih zidov

Objekt bo predvidoma podkleten. Zaradi pritiskov zaledne zemljine in zasipa je potrebno vkopane stene objekta in opornih zidov ustrezno dimenzionirati na delovanje aktivnega zemeljskega pritiska, upoštevaje ocenjene karakteristične vrednosti materialov podane v *tabeli 3*, ki naj se korigirajo z ustreznim varnostnim koeficientom in morfologijo zaledja.

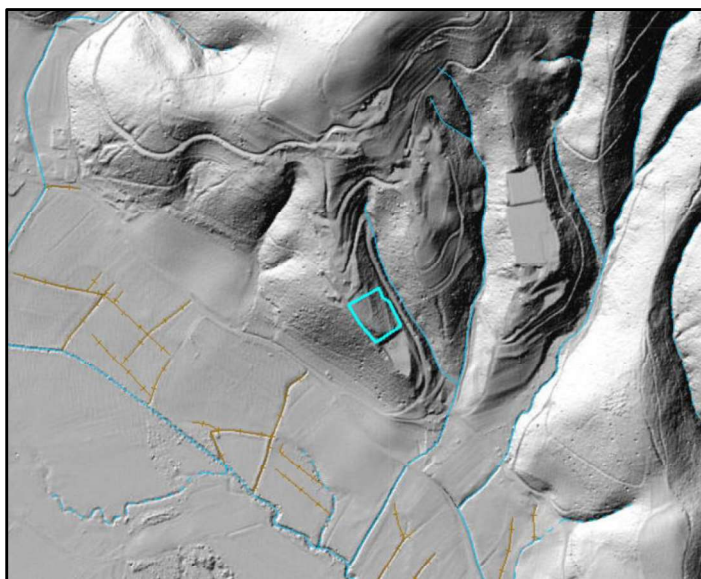
Ob izvedbi opornega zidu je potrebno upoštevati:

- Zagotoviti je potrebno, da bo temeljenje na celotnem pasovnem temelju opornega zidu v kompaktni hribinski podlagi (*sloj 3 – skrilavi glinavec*).
- Izza vkopanih sten in opornega zidu je obvezna izvedba drenaže z iztokom zalednih vod.
- Vsa zemeljska dela in temeljenje objekta naj se izvede v suhem obdobju v najkrajšem možnem času, saj se geomehanske karakteristike temeljnih tal ob povečani vlagi bistveno poslabšajo.
- Naklon brežine nad opornim zidom po končani izvedbi naj ne preseže razmerja 2:3 z obveznim humuziranjem in zatravitvijo.
- Po izgradnji objekta naj se zatravijo in zasadijo vse na novo izdelane brežine.

9 Erozijska ogroženost in stabilnost območja

Obravnavana lokacija gradnje se po *opozorilni karti erozije* (vir: Atlas voda) **ne** nahaja na ogroženem območju. Po *karti verjetnosti pojavljanja plazov* **se** nahaja na območju zelo velike verjetnosti.

Zemljišče leži na manjšem grebenu, ki vpada proti jugovzhodu in jugozahodu z nakloni od 10 do 20 stopinj (*slika 8*). Površje zemljišča je v celoti poraslo s travo in strjenim drevjem.



Slika 7: Digitalni model površja obravnavanega območja (vir: Atlas okolja, junij 2024)

V času terenskega ogleda vidnih znakov, ki bi kazali na problem globalne *stabilnosti* (odlomnih robov, razmočenosti terena, nagubanega površja, zastajanja vode) ali *erozijske ogroženosti* (površinskega odnašanja materiala) v območju predvidene gradnje nismo opazili, vendar nepravilno izvajanje izkopa gradbene jame in neustrezno odvajanje vod, ne izključuje pojava površinskih zdrsov.

Erozijsko delovanje in posledično poslabšanje stabilnostnih razmer je povezano zgolj s padavinskim režimom (površinski odtok padavinskih vod in dotok podtalnih zalednih vod na kontaktu preperina/hribina), za kar naj se predvidijo ustrezni ukrepi za odvodnjavanje terena - odvajanje meteornih vod izven območja temeljev in objekta.

10 Odvajanje odpadnih, meteornih in drenažnih vod

Glede na sestavo materiala, njegove slabe vodoprepustnosti in morfologijo terena je lokacija manj primerna za izvedbo ponikovalnice/ponikovalnega polja.

Ocenjujemo, da je najboljša rešitev izgradnja **zalogovnika/zadrževalnika** viškov vod, ki omogoča ponovno uporabo (recikliranje, sanitarna voda, zalivanje, ...) s prelivom v bližnji vodotok.

11 Zaključek

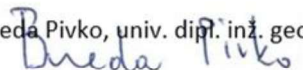
Investitor želi na obravnavanem zemljišču zgraditi stanovanjski objekt.

Glede na inženirsko geološki pregled terena in izvedene geološke raziskave je za gradnjo primeren izravnan, severozahodi del zemljišča. Ker pa je teren v tem delu delno nasut z nehomogenim materialom, predlagamo izvedbo podkletenega objekta, ki mora biti temeljen v kompaktni hribinski podlagi.

V kolikor na obstoječem zemljišču ne bo nenadzorovanih in nepredvidenih posegov, gradnja objekta s pripadajočo infrastrukturo, ne bo negativno vplivala na stabilnost in erozijsko ogroženost obravnavanega zemljišča in bližnje okolice.

Med projektiranjem in gradnjo naj se upoštevajo smernice in pogoji temeljenja. Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala pri gradnji objekta, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal potrebna dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

Izdelala:

Breda Pivko, univ. dipl. inž. geol.


12 Literatura in viri

1. Grad, K., Ferjančič, L., 1968: Osnovna geološka karta – list Kranj. M: 1:100.000. Zvezni geološki zavod, Beograd.
2. Grad, K., Ferjančič, L., 1968: Tolmač za list Kranj. Zvezni geološki zavod, Beograd.

Internetni viri:

1. Atlas okolja (Agencija RS za okolje):
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
2. Državni portal prostorskih podatkov in aplikacij:
https://gisportal.gov.si/portal/home/https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/Karta_potresne_nevarnosti_2021.jpg
3. Geološki zavod Slovenije: Osnovna geološka karta
<https://ogk100.geo-zs.si/>
4. ARSO: Potresna nevarnost
https://potresi.arso.gov.si/doc/dokumenti/potresna_nevarnost/