



**LOKACIJSKA
PREVERITEV
PEUP KE1/76 -
BUTAJNOVA
id _____**

**Občina Dobrova
– Polhov Gradec**

LOKACIJSKA PREVERITEV PEUP KE1/76 - BUTAJNOVA V OBČINI DOBROVA-POLHOV GRADEC

ID _____

Naročnik:

Celarec d.o.o., Butajnova 39, 1354 Horjul
Direktor: Jaka Celarec

Pripravljaivec:

Občina Dobrova-Polhov Gradec, Stara cesta 13, 1356 Dobrova
Župan: Jure Dolinar

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

A large, stylized blue ink signature of Judita Thaler.

JUDITA THALER

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1702

Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI - 2433

Datum:

september 2024

VSEBINA

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA.....	2
2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	2
3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE V SKLADU Z ZUREP-3	3
4. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	3
4.1 PODATKI O OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE	3
4.2 GRAFIČNI IZSEK OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	3
4.3 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE	4
4.3.1 Izvorno območje.....	5
4.3.2 Predlagana sprememba.....	5
4.3.3 Delež spremembe glede na izvorno površino	6
4.3.4 Preoblikovana in spremenjena velikosti območja stavbnega zemljišča	7
4.3.5 Povzetek	7
5. UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV	8
5.1 GRE ZA ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI.....	8
5.2 OHRANJA SE OBSTOJEČI ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC	9
5.3 OBSTOJEČA POSAMIČNA POSELITEV JE USTREZNO KOMUNALNO OPREMLJENA	12
5.4 VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV SE NE BO POVEČAL ...	13
5.5 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI.....	13
5.6 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA	14
6. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	15
7. GRAFIČNI PRIKAZI/	16
8. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV.....	16
9. PRILOGE.....	16

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: ID _____

2. IZVORNO OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

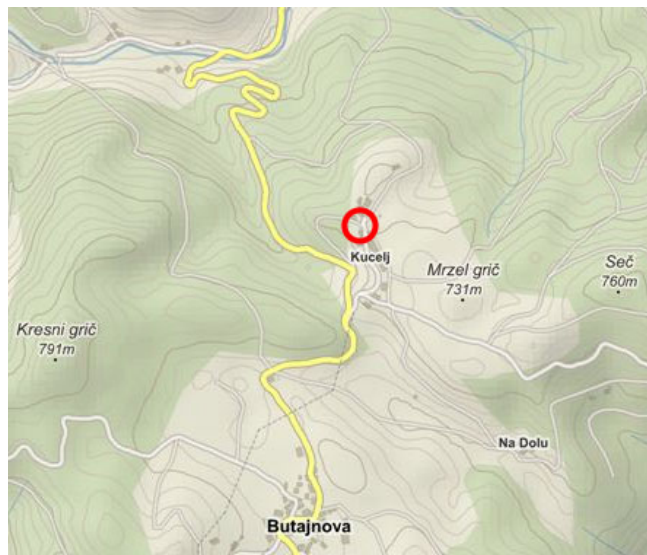
Občina: Dobrova – Polhov Gradec (v nadaljevanju kot D-PH).

Katastrska občina: 1988 – Butajnova.

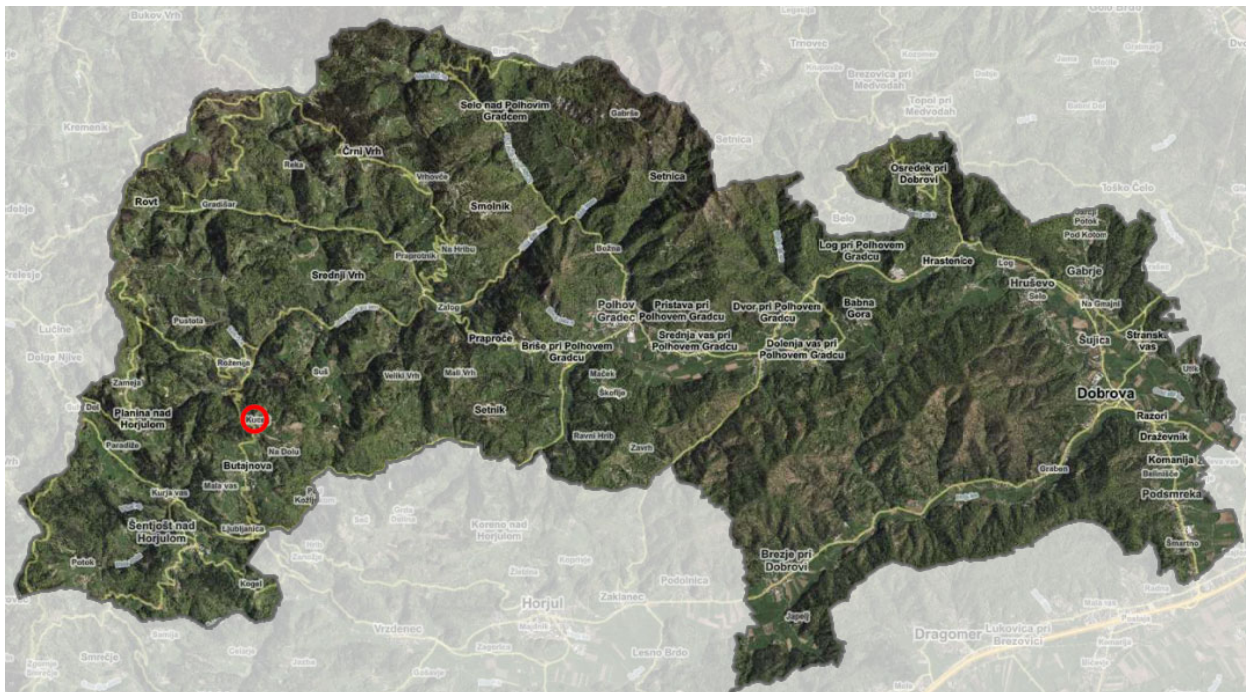
Parcelne številke (deli ali celota): 804/8, 821, 830/4, 830/10, 830/11, 830/12, 830/14, 830/15, 830/16, 832/1, 832/2, 833/3, 833/4, 833/6, 840/3 in 946/1.



Slika 1: obravnavana lokacija na digitalnem ortofoto posnetku (vir: PISO).



Slika 2: prikaz območja v ožjem prostoru (vir: PISO).



Slika 3: lega obstoječe posamične poselitve v širšem prostoru Občine D-PH (vir: PISO).

3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE V SKLADU Z ZUREP-3

V skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3¹ se ta lokacijska preveritev predlaga za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, določenega v veljavnem OPN Občine Dobrova - Polhov Gradec v enoti urejanja prostora z oznako »KE1/76« z namensko rabo »A« **zaradi ohranjanja posamične poselitve.**

4. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

4.1 PODATKI O OBMOČJU POSAMIČNE POSELITVE

OPN: Odlok o OPN Občine Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13 , 56/14, 73/18, 25/19, 42/23; v nadaljevanju kot OPN D-PG).

EUP: KE1

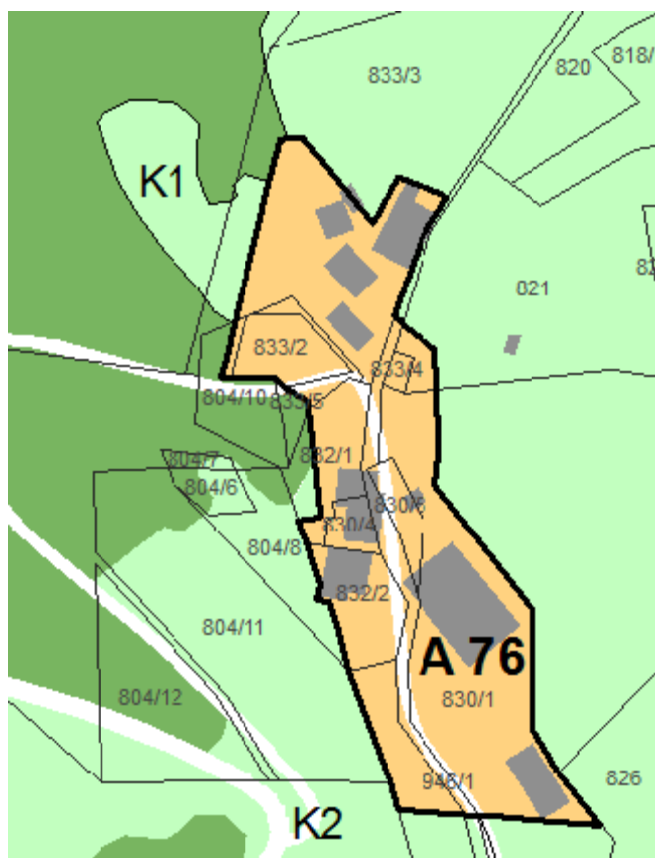
PEUP: KE1/76

NAMENSKA RABA PROSTORA: A - površine razpršene poselitve

POVRŠINA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA: 10.995 m²

Na območju PEUP KE1/76 ni izvedena oz. potrjena še nobena lokacijska preveritev.

4.2 GRAFIČNI IZSEK OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE



Slika 5: grafični izsek obravnavanega območja iz veljavnega OPN, EUP KE1, z namensko rabo A (vir: OPN).

¹ 134. 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;

4.3 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE

Območje lokacijske preveritve zajema parc. št. 833/3 del, 833/4, 830/12, 830/11 del, 821 del, 832/1 del, 804/8 del in 946/1 del, vse k. o. 1988 Butajnova, v zaselku Kucelj na nadmorski višini pribl. 700 m in pribl. 750 m zračne linije severnovzodno od vasi Butajnova v Polhograjskem hribovju.

Na obstoječem stavbnem zemljišču z oznako PEUP KE1/76 in namensko rabo prostora A stojijo naslednji objekti (podatki GURS):

- na naslovu Butajnova 38, 1354 Horjul, in na parc. št. 833/3:
 - stavba št. 298: hlev, zgrajen l. 1971, 1 etaža,
 - stavba št. 299: pomožni kmetijski objekt, zgrajen l. 1993, 1 etaža,
 - stavba št. 300: pomožni kmetijski objekt, zgrajen l. 1983, 1 etaža,
 - stavba št. 20: enostanovanjska stavba, zgrajena l. 1944, 3 etaže,
 - stavba št. 274: trgovski del stavbe, zgrajen l. 1985, 1 etaža;
- na naslovu Butajnova 38a, 1354 Horjul, in na parc. št. 833/6:
 - stavba št. 377: enostanovanjska stavba, zgrajena l. 2013, 3 etaže;
- na naslovu Butajnova 39, 1354 Horjul:
 - stavba št. 21 na parc. št. 832/1, 830/4: enostanovanjska stavba, zgrajena l. 1830, 2 etaži,
 - stavba št. 271 na parc. št. 832/2: enostanovanjska stavba, zgrajena l. 1993, 2 etaži,
 - stavba št. 272 na parc. št. 830/14, 830/11: del stavbe za spravilo pridelka, zgrajen l. 1997, 1 etaža,
 - stavba št. 270 na parc. št. 830/10, 830/15: hlev, zgrajen l. 1978, 1 etaža,
 - stavba št. 392 na parc. št. 830/16: enostanovanjska stavba, zgrajena l. 2009, 2 etaži;
- na naslovu Butajnova 39b, 1354 Horjul:
 - stavba št. 269 na parc. št. 830/10: del stavbe za spravilo pridelka, zgrajena l. 1980, 1 etaža.



Slika 4: prikaz stavb, zemljiškega katastra na severnem delu območja LP (vir: PISO).



Slika 5: prikaz stavb, zemljiškega katastra na južnem delu območja LP (vir: PISO).

Pobudnik lokacijske preveritve, ki je delni lastnik zemljišč v območju LP, želi na vzhodni strani območja LP postaviti gospodarski objekt za skladiščenje lesa za potrebe obstoječe dejavnosti: žaganje, skobljanje in impregniranje lesa. Na obstoječem stavbnem zemljišču ni prostih površin, kjer bi bila gradnja takšnega objekta možna, zato se predlaga preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, ki je lokacijsko primerno, dobro orientirano, prometno dostopno in zadovoljuje funkcionalne zahteve gospodarskega objekta. Obenem je na zahodni strani območja že izvedena prizidava obstoječe žage. V pritličju se opravlja žaganje in impregniranje lesa z moderniziranimi stroji in opremo, v mansardi pa se skladišči les. Na tem mestu se predlaga preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, da se lahko objekt v prihodnosti legalizira.

Poleg dejavnosti žaganja, skobljanja in impregniranja lesa, na severnem delu območja LP stoji kmetija. Prosta nepozidana stavbna zemljišča so prestrma za gradnjo in zaradi tega težko dostopna s kmečko mehanizacijo. Zato se predlaga preoblikovanje z izvzemom in širitvijo za potrebe gradnje objektov za obstoječo kmetijo.

Načrtovane ureditve so idejno prikazane v prilogi tega elaborata v poglavju 9.

Območje lokacijske preveritve z oznako PEUP KE1/76 je kot zemljišče za gradnjo preverjeno na obstoječi relief, pozidanost oz. rabo sosednjih zemljišč, prostorske izvedbene pogoje OPN Dobrova-Polhov Gradec, ter tudi glede na omejitve in varstvena območja ali pravne režime, ki so na tem območju.

Preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča bo omogočila širitev obstoječe dejavnosti žaganja, skobljanja in impregniranja lesa ter izboljšanje razmer za delovanje obstoječe kmetije. S tem se posledično ohranja tudi poseljenost na Butajnovi, hribovskem predelu Občine Dobrova - Polhov Gradec. To vpliva tudi na izkoriščenost in ekonomičnost javnih infrastrukturnih ureditev (javna pot, elektroenergetski distribucijski vod, telekomunikacijski vod).

4.3.1 IZVORNO OBMOČJE

Obseg stavbnega zemljišča z oznako PEUP KE1/76 meri 10.995 m².

Izvorno območje EUP KE1/76 vsebuje v vektorski obliki topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

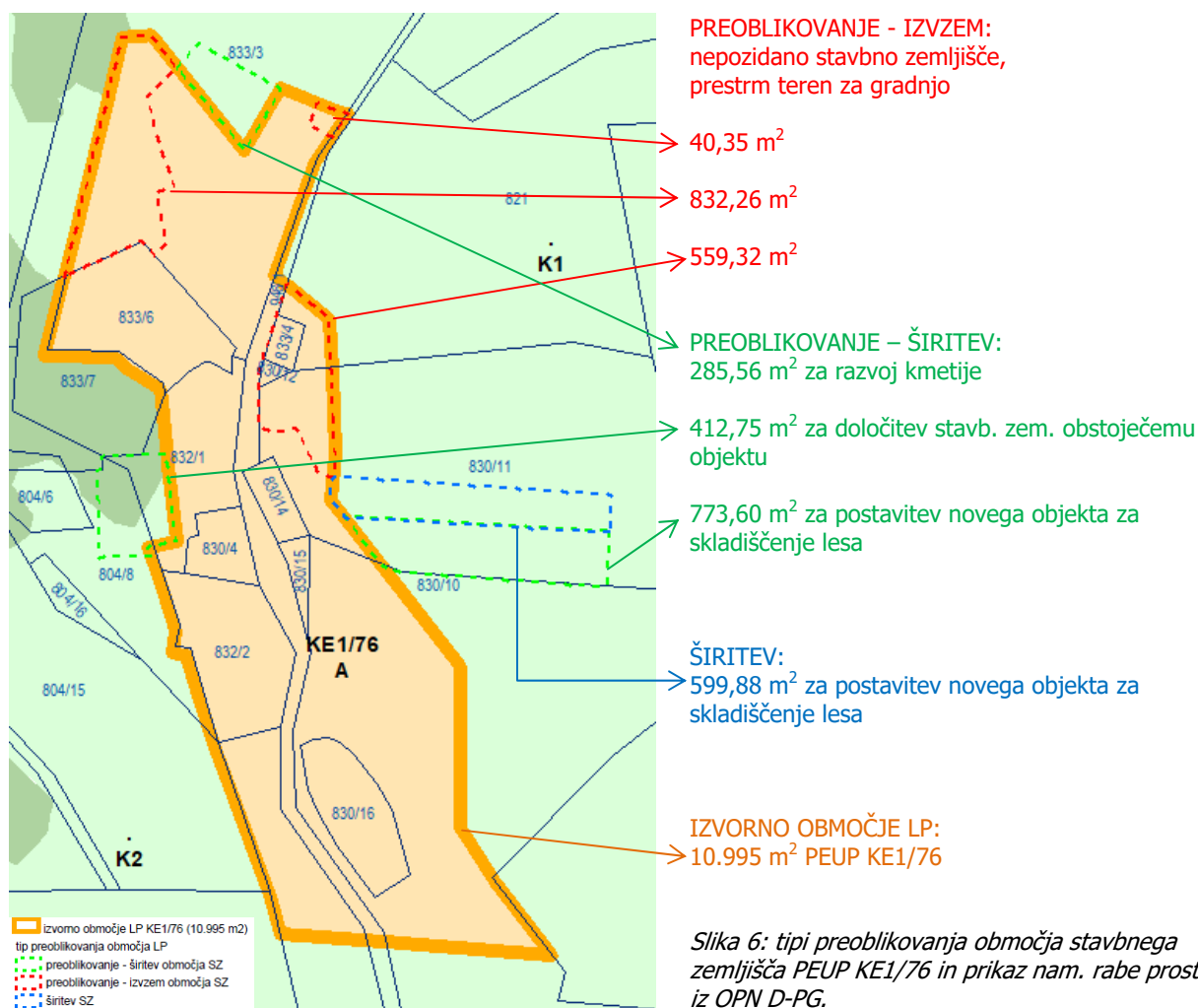
IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1100	KE1	KE1/76	10.995 m ²
IDO	enolični identifikator			
NRP_ID	identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantu vrst namenskih rab prostora			
EUP_OZN	oznaka enote urejanja prostora			
PEUP_OZN	oznaka podenote urejanja prostora			
POV	površina območja v m ²			

4.3.2 PREDLAGANA SPREMEMBA

Predlagana sprememba območja posamične poselitve z EUP KE1/76 je preoblikovanje in širitev izvornega območja, in sicer:

- preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča na severozahodu (832,26 m²) in na severovzhodu (40,35 m²) ter vzhodu (559,32 m²), skupaj v izmeri 1.431,93 m²;
- preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča na severu (285,56 m²), na zahodu (412,75 m²) ter na vzhodu (733,60 m²), skupaj v izmeri 1.431,91 m²;
- širitev stavbnega zemljišča proti vzhodu od sedanjega stavbnega zemljišča, v izmeri 599,88 m².

Grafični prikaz predlagane spremembe je prikazan na sliki spodaj in v grafičnem delu tega elaborata.



Slika 6: tipi preoblikovanja območja stavbnega zemljišča PEUP KE1/76 in prikaz nam. rabe prostora iz OPN D-PG.

4.3.3 DELEŽ SPREMEMBE GLEDE NA IZVORNO POVRŠINO

V skladu z 2. odstavkom 135. člena ZUreP-3 se lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča posamične poselitve v OPN. V tej LP 20 % izvorno določenega obsega stavbnega zemljišča s PEUP KE1/76 predstavlja površino 2.199 m² stavbnega zemljišča z namensko rabo A glede na izvorno območje, ki meri 10.995 m². V tej LP je največja dopustna površina povečanja 600 m².

Na račun izvzema je predlagano še preoblikovanje izvornega območja za 1.432 m².

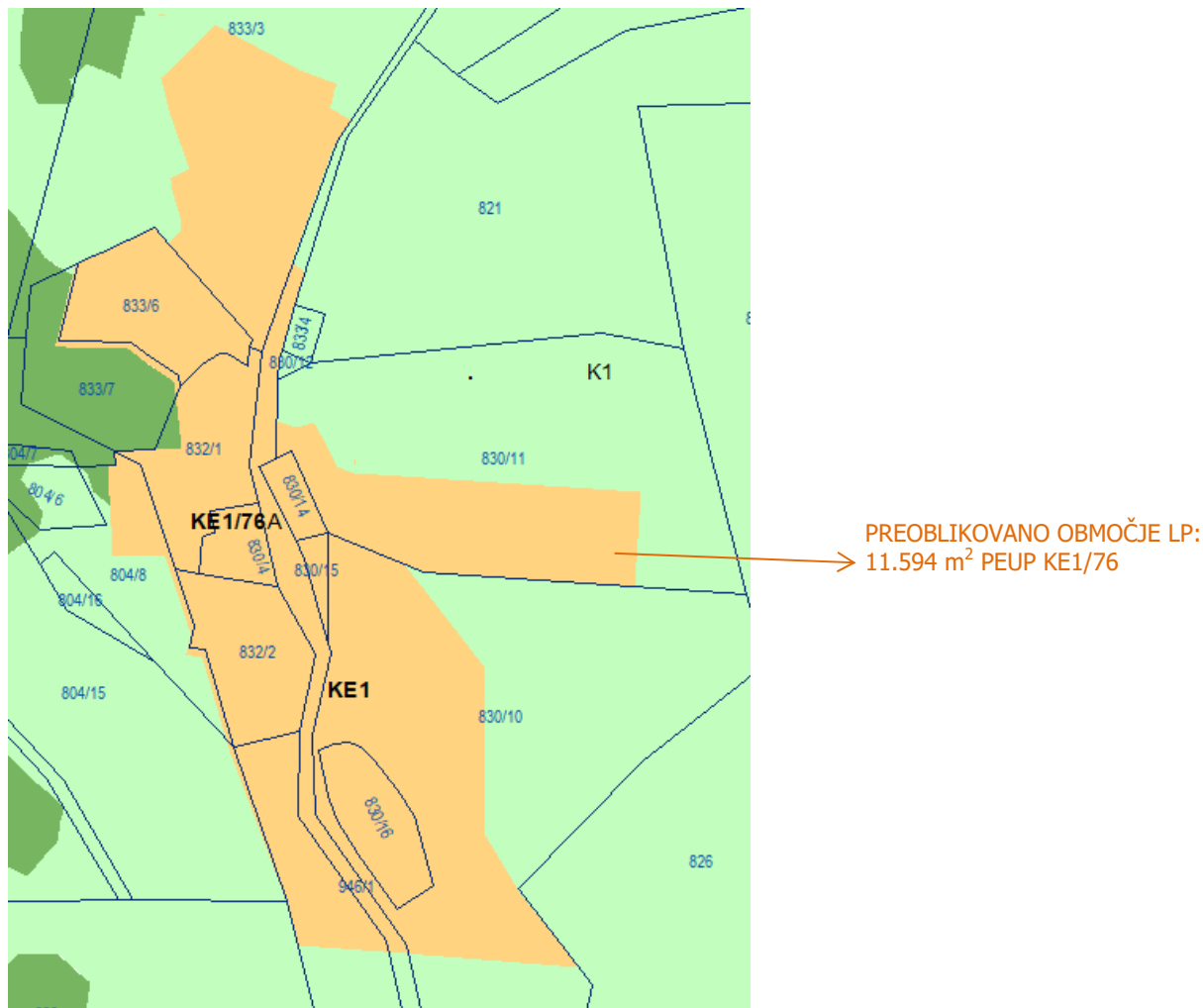
Območje lokacijske preveritve za PEUP KE1/76 v vektorski obliki vsebuje topološko pravilne poligone z naslednjimi opisnimi podatki:

IDO	NAMEN	TIP	POV	IDO enolični identifikator NAMEN identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifrantu namenov lokacijske preveritve:
1	1	2	285,56	1 – določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi,
2	1	2	412,75	2 – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev,
3	1	2	773,60	3 – omogočanje začasne rabe prostora.
4	1	1	559,32	TIP identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifrantu tipov preoblikovanja:
5	1	1	40,35	0 – območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora,
6	1	1	832,26	1 – preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča,
7	1	3	599,88	2 – preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča,
				3 – širitev stavbnega zemljišča.
				POV površina območja v m ²

4.3.4 PREOBLIKOVANA IN SPREMENJENA VELIKOSTI OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Velikost stavbnega zemljišča z oznako PEUP KE1/76 in z namensko rabo A bo po uveljavitvi sklepa o lokacijski preveritvi obsegala površino 11.594 m².

Grafični prikaz preoblikovane in spremenjene velikosti območja stavbnega zemljišča PEUP KE1/76 po uveljavitvi sklepa o LP je prikazan na sliki spodaj in v grafičnem delu tega elaborata.



Slika 7: preoblikovana in spremenjena oblika stavbnega zemljišča PEUP KE1/76 po uveljavitvi sklepa LP.

4.3.5 POVZETEK

izvirni obseg stavbnega zemljišča po OPN	= 10.995 m ²
delež dopustne spremembe do 20 % oz. max. 600 m ²	= 599,88 m ²
– širitev stavbnega zemljišča	= 5,45 %
preoblikovanje - izvzem stavbnega zemljišča	= 1.431,93 m ²
preoblikovanje - širitev stavbnega zemljišča	= 1.431,91 m ²
velikost stavbnega zemljišča po spremembi	= 11.594 m ²
razlika med izvirnim obsegom stavbnih zemljišč in obsegom stavbnih zemljišč po uveljavitvi sklepa o LP	= 599 m ²

5. UTEMELJITEV IZPOLNJEVANJA POGOJEV

Izpolnjevanje pogojev je preverjeno glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer:

- povečanje oziroma preoblikovanje se s to LP izvede za gradnjo novih in pomožnih objektov ter prizidavo za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju: kmetijska dejavnost ter žaganje, skobljanje in impregniranje lesa;
- ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve: za prizidavo in gradnjo novih objektov se upoštevajo izvedbeni pogojev za gradnjo na območjih posamične poselitve;
- obstoječa posamična poselitev je že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostopnost je po javni cesti;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča: izvzem se predlaga na terenu, ki ni primeren za pozidavo, preoblikovanje in širitev pa na terenu, ki je primeren za gradnjo in je enostavno dostopen tudi z delovnimi stroji oz. kmetijsko mehanizacijo;
- vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal: ker gre za razvoj obstoječih dejavnosti, ne bo povečanja vplivov;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

5.1 GRE ZA ŠIRITEV OBSTOJEČIH DEJAVNOSTI

- S preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve z oznako PEUP KE1/76 se s to LP ohranja poseljenost v hribovitih območjih tudi za izvajanje obrtnih dejavnosti, povezanih s kmetijstvom in gozdarstvom oziroma drugih prostorsko in okoljsko sprejemljivih dejavnosti. (skladno s poglavjem II/7 Usmeritve za razvoj poselitve in prenovo, tč. 3, 26. čl. (usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)¹ v OPN D-PG).
- S preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve z oznako PEUP KE1/76 se ohranja avtohtoni poselitveni vzorec razpršene poselitve². Kulturna krajina se ohranja z upoštevanjem vzorca obstoječe razporeditve objektov, tako da se tudi nove površine za gradnjo načrtujejo ob cesti in kjer terenske razmere to omogočajo (skladno s poglavjem II/7 Usmeritve za razvoj poselitve in prenovo tč. 1, 28. čl. (usmeritve za razpršeno poselitev)³ v OPN D-PG).
- Na območju posamične poselitve z oznako PEUP KE1/76 gre za širitev obstoječih dejavnosti, ki so v skladu s 100. čl. v OPN D-PG dopustne na namenski rabi prostora A, in sicer gozdarstvo kot osnovna dejavnost in manjša proizvodna dejavnost (obdelava in predelava lesa) kot spremljajoča dejavnost v skladu s tč. 4⁴ iz tega člena.

¹ (3) Stanovanjsko dejavnost bomo razvijali v ravninskem in dolinskem delu, v hribovitem delu pa jo bomo ohranjali (v funkciji ohranjanja poselitve). Večji razvoj stanovanjske dejavnosti se predvideva v naseljih Dobrova, Polhov Gradec, Brezje pri Dobrovi, Briše pri Polhovem Gradcu, Podsmreka, Komanija, Stranska vas, Šujica, Hruševo, Gabrje, Dvor pri Polhovem Gradcu, Srednja vas pri Polhovem Gradcu, Butajnova, Črni Vrh in Šentjošt nad Horjulom.

V podeželskih naseljih se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenja gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev, in sicer za izvajanje kmetijske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti, povezanih s kmetijstvom, gozdarstvom in turizmom. Možno je tudi izvajanje obrtnih dejavnosti, povezanih s kmetijstvom in gozdarstvom oziroma drugih prostorsko in okoljsko sprejemljivih dejavnosti. Ob tem je treba zagotavljati ohranjanje kulturnih in krajinskih kvalitet. Zaradi preprečevanja emisijskih vplivov je potrebno poskrbeti za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš (objektov) od kmetijskih objektov.

Za območja počitniških hiš so predvidena manjša območja v območju naselij Smolnik in Osrednek pri Dobrovi.

² Posamična poselitev po Zurep-3 = razpršena poselitev po ZPNačrt)

³ (1) Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna širitev stavbnih zemljišč za gradnjo novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino.

⁴ (4) Za manjše proizvodne dejavnosti se v tem odloku štejejo nekatere predelovalne dejavnosti (kot jih ureja predpis o standardni klasifikaciji dejavnosti), kadar zanje ni potrebno pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja in sicer:

A - POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	<p><i>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.</i></p> <p><i>(1) osnovne dejavnosti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - bivanje - kmetijske dejavnosti, gozdarstvo, ribištvo - gostinstvo in turizem <p><i>(2) spremljajoče dejavnosti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - trgovske in storitvene dejavnosti, razen vzdrževanje in popravila motornih vozil, - manjše proizvodne dejavnosti
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2 OHRANJA SE OBSTOJEČI ARHITEKTURNI IN TIPOLOŠKI VZOREC

- V hribovitih delih občine na območjih razpršene poselitve se ohranja ruralen tip poselitve (skladno s poglavjem II/7 Usmeritve za razvoj poselitve in za prenovo, tč. 1, 29. čl. (usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)¹ OPN D-PG).
- S to lokacijsko preveritvijo se ohranjanja prepoznavne kvalitete prostora Polhograjskega hribovja, saj se stavbno zemljišče preoblikuje in povečuje na uravnava terena, pri čemer se ohranja tudi razporejenost stavb v gruče in skladnost z linijami terena (skladno s poglavjem II/7 Usmeritve za razvoj poselitve in za prenovo, tč. 1, 36. čl. (prepoznavne kvalitete prostora)² OPN D-PG).
- Preoblikovano in povečano območje posamične poselitve z oznako PEUP KE1/76 leži v krajinski enoti Polhograjsko hribovje in se umešča v obstoječi zaselek Kucelj (skladno s poglavjem II/7 Usmeritve za razvoj poselitve in za prenovo, tč. 3, 37. čl. (usmeritve za posamezna krajinska območja)³ OPN D-PG).
- Pri določanju oblike stavbnega zemljišča v tej LP so upoštevani splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo iz tč. 1 in 2 v 65. čl. (velikost in oblika parcele objekta)⁴ OPN

- (C/10) proizvodnja živil, - (C/11) proizvodnja pijač, - (C/13) proizvodnja tekstilij, - (C/14) proizvodnja oblačil, - (C/15.12) proizvodnja potovalne galanterije, sedlarskih in jermenarskih izdelkov, - (C/15.2) proizvodnja obutve, - (C/16) obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, razen pohištva, ...

¹ (1) V ravninskem delu občine bomo pri razvoju območij naselij in zaselkov težili k večji urbanizaciji, preostala območja naselij in zaselkov bomo razvijali kot območje zmerne urbanizacije, v hribovitih delih občine na območjih razpršene poselitve pa bomo ohranjali ruralen tip poselitve. Zlivanje naselij v dolinskem delu občine se prepreči z zelenimi cezurami.

² (1) Polhograjsko hribovje:

Območje značilne raztresene razporeditve poselitve z manjšimi naselji in razpršeno poselitvijo. Značilno je, da se naselja in razpršena poselitve nahajajo na uravnava terena ali v pobočjih; stavbe se razporejene v gruče oziroma skladno linijam terena; značilna je umestitev cerkva na dominantnih točkah. Pobočja so v večjem deležu pokrita z gozdovi, ki so pretežno na prisojnih pobočjih in uravnava izkrčeni. Območje členijo in prekinjajo tudi spremembe reliefa, ki z ozkimi grapami ustvarjajo hitre vertikalne prehode. Preplet raztresene razporeditve poselitve, gozdne in (izkrčene) kmetijske krajine na razgibanem reliefu pričuje o prostorski pestrosti območja.

³ Glede na enotne naravne in kulturne značilnosti ter prevladujočo rabo se prostor občine členi na enote odprtega prostora, ki se jim v OPN načrto določi podrobnejše usmeritve. Ta območja so:

KE1 - Enota odprtega prostora Polhograjsko hribovje

(3) Za razgibano gričevje zahodno od Polhovega Gradca je značilen večji obseg tradicionalne kmetijske krajine. Vsi predvideni posegi in dejavnosti na tem območju morajo zagotavljati varstvo naravne ohranjenosti in biotske raznovrstnosti. Ohranja se obstoječa intenzivnost kmetijstva in tradicionalna podoba ter struktura kmetijske krajine. Ohranja in obnavlja se tradicionalna podoba naselij in razpršene poselitve ter njihova značilna umestitev v krajino. Nova poselitve se prednostno (kot zaokrožitve) umešča v obstoječe vasi, zaselke in druga obstoječa območja razpršene poselitve.

Na erozijskih območjih se varuje sklenjene gozdne površine. Spodbuja se ohranjanje kmetijske dejavnosti na krčevinah in preprečuje zaraščanje celkov. Manjše, nelegalne površinske kope se sanira in renaturira.

⁴ (1) Pri določitvi parcel objektov je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje;

D-PG: upoštevana je velikost načrtovanih objektov, dostop, urbanistični in arhitekturni pogoji, priključevanje na GJI, odnos do obstoječih parcel in objektov, lastniška struktura. Prav tako je parcela objekta v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.

- Pri določanju oblike stavbnega zemljišča v tej LP so upoštevani prostorski izvedbeni pogoji za odmike objektov od sosednjih zemljišč in objektov iz 57. čl. OPN D-PG, ki morajo biti najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Izjemoma se objekti lahko gradijo tudi do meje sosednjega zemljišča na površinah razpršene poselitve, kadar meja stavbnega zemljišča sovpada s parcelno mejo.
- Skladno s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve iz 102. člena OPN D-PG velja, da so dopustne nestanovanjske kmetijske stavbe. Za KE1 veljajo posebni pogoji glede tlorsnega razmerja stranic in oblikovanja arhitekturnih elementov.

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	– dvokapnice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorsa 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 odprtega	– priporočen podolžen tlorski razmerjem stranic 1:1,5 ali več, večja odstopanja navzgor ali navzdol od 25 % je potrebno posebej utemeljiti;

- predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišč;

- lastniško in parcelno strukturo zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč;

- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritve, intervencijske poti).

(2) Parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v več enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta na takšni parceli določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta.

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve
prostora KE1 in KE4:	– načrtovanje balkonov in teras naj izhaja iz lokalne tradicije, pri čemer se v prostor ne vnaša elementov, ki so tujki (polkrožni, elipsasti ipd. niso dovoljeni); – dodatki na pročeljih, ki niso značilni za lokalno tradicijo (npr. večkotni izsidki, stolpiči) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemen 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.

- Na namenski rabi A so dopustni še pomožni kmetijsko-gozdarski objekt ter objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost kot enostavni in nezahtevni objekti v skladu s Prilogo 1 iz tč. 3 v 55. čl.¹ (vrste objektov) iz OPN D-PG:

VRSTA OBJEKTA / NAMENSKA RABA PROSTORA	A
Majhna stavba	1
Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave	1
Pomožni objekt v javni rabi	da
Ograja	da
Podporni zid	da
Mala komunalna čistilna naprava	7
Nepretočna greznica	7
Rezervoar	da
Vodnjak, vodomet	da
Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja	da
Samostojno parkirišče	da
Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne	da
Pomol	
Športno igrišče na prostem	10
Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje	da
Objekt za oglaševanje	12
Objekt za rejo živali	da
Pomožni kmetijsko-gozdarski objekt	da
Objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost	da
Pomožni komunalni objekt	da
Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov	18

Legenda:

simbol	obrazložitev
da	Dovoljena gradnja
1-20	Dovoljena gradnja pod pogojem
(prazno polje)	Gradnja ni dovoljena

1 – praviloma le na parceli oz. površinah, ki pripadajo oz. služijo osnovni
 7 – dopustne, kadar ni določeno obvezno priključevanje na zgrajeno javno omrežje
 10 – do vključno 1000 m²
 12 – le kot enostavni objekti
 18 – le pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov

Slika 8: izsek za namensko rabo A iz preglednice v Prilogi 1 z legendo.

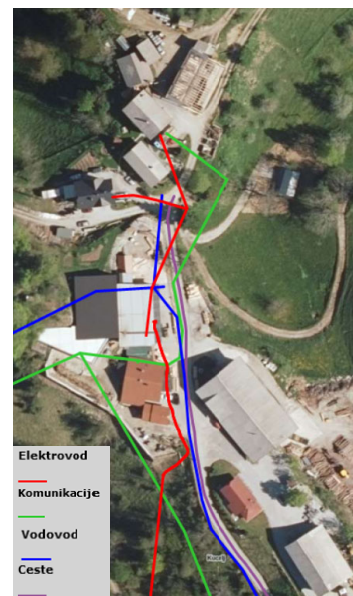
- Skladno s pogoji za gradnjo, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko – gozdarskih objektov ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti v tč. 5 iz 63. čl. OPN D-PG se na območju posamične poselitve z oznako PEUP KE1/76 upoštevajo naslednja merila:
 - tlorsni gabarit stavb zazidane površine nad 80 m² mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,5,
 - višinski gabarit je lahko največ pritličen z izkoriščenim podstrešjem,

¹ (3) Dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v Prilogi 1. Poimenovanje vrst objektov izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 37/18). Pri opredelitvi objektov v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) je potrebno smiselno upoštevati predpis iz prejšnjega stavka.

- strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice; štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene; naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°; strešna kritina mora biti temne barve (sive, rjave ali opečne barve),
- odstopanja od določil prejšnjih treh alinej so dovoljena za objekte, katerih oblikovanje je pogojujejo tehnološki procesi (npr. stolpasti silos),
- ne glede na določila prvih treh alinej jih je potrebno v primeru, da predstavljajo dozidavo k osnovnemu objektu, oblikovati skladno z določili, ki veljajo za slednjega; kadar so za oblikovanje osnovnih objektov predpisana velikostna razmerja (npr. tlorisni gabariti) se te lahko zagotavlja skupaj s pomožnim objektom.

5.3 OBSTOJEČA POSAMIČNA POSELITEV JE USTREZNO KOMUNALNO OPREMLJENA

- Opremljanje z GJI se rešuje v okviru območja razpršene poselitve PEUP KE1/76 (skladno s poglavjem II/10 Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev, 6. alineja, tč. 1, 42. čl. (usmeritve za določitev prostorsko izvedbenih pogojev)¹ OPN D-PG.
- Obstoječa posamična poselitev je komunalno opremljena, zato je gradnja objektov možna in dopustna (skladno s 66. členom OPN D-PG).
- Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, oskrbo z električno energijo ter dostop do javne ceste (skladno s tč. 1 iz 67. čl. OPN D-PG).
- Dostop na gradbeno parcelo je zagotovljen iz javne poti JP 567592 Odcep Kucelj. Skladno z 52. čl. OPN D-PG pa je na kmetijskih zemljiščih dopusten dostop do objekta, ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.
- Za druge nestanovanjske kmetijske stavbe in za stavbe za spravilo pridelka se zagotovi 1 PM/80 m² neto tlorisne površine objekta v skladu s tč. 1 iz 62. čl. OPN D-PG (dimenzioniranje števila parkirnih mest).
- Novi objekti bodo infrastrukturno opremljeni tako kot obstoječi objekti v območju obstoječe posamične poselitve PEUP KE1/76:
 - pitna voda iz lokalnega vodovoda v upravljanju Občine D-PG;
 - novi objekti ne bodo priključeni na vodo, obstoječi objekti imajo urejeno odvajanje odpadnih voda v greznico;
 - meteorne vode se bodo zbirale v podzemnem zbiralniku;
 - odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnega mesta, ki je locirano na funkcionalni parceli objekta (skladno z 78. čl. OPN D-PG);
 - električna oskrba iz distribucijskega 0,4 kV podzemnega kablovoda v upravljanju Elektro Ljubljana d.d.;
 - lokalno telekomunikacijsko omrežje v upravljanju Telekom Slovenije, d.d.



Slika 9: prikaz opremljenosti z GJI na območju LP (vir: PISO).

¹ (1) Temeljne usmeritve za prostorske izvedbene pogoje ob upoštevanju usmeritev predhodnih členov:

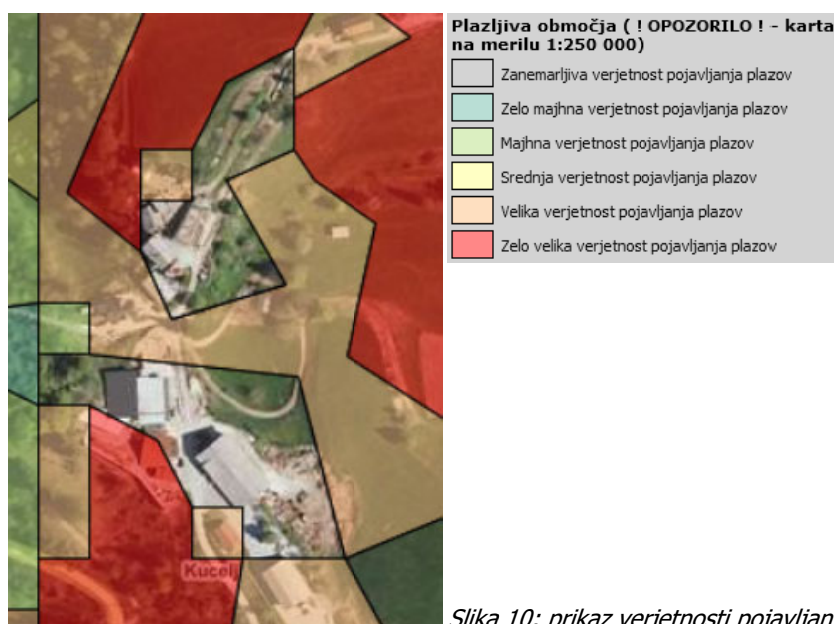
- V ravninskem in dolinskem delu do Polhovega Gradca se opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo rešuje v skupnem sistemu. Posamezni komunalni vodi se dograjujejo. V ostalih delih se opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, odvajanje odpadnih voda) rešuje v okviru posameznih naselij ali območij razpršene poselitve.

5.4 VPLIV NA OKOLJE IN NA OBSTOJEČO POSAMIČNO POSELITEV SE NE BO POVEČAL

Zaradi novogradnje objekta ni pričakovati povečanja vplivov na okolje. Dejavnosti na lokaciji ostajajo nespremenjene.

5.5 SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI IN VARSTVENIMI USMERITVAMI

- Območje LP ni v območju varstva kulturne dediščine.
- Območje LP leži v Krajinskem parku Polhograjski Dolomiti, kjer velja Odlok o sprejetju urbanističnega načrta za območje krajinskega parka Polhograjski Dolomiti za območji občin Ljubljana Šiška in Ljubljana Vič-Rudnik (Ur. list SRS, št. 14/1974). Iz 4. čl. tega odloka izhaja, da se z urbanističnim načrtom urejajo med drugimi območja kmetij, kmečkih zaselkov in naselij, kamor sodi tudi območje LP. V skladu s 7. čl. tega odloka je za gradnje objektov v krajinskem parku je treba pridobiti soglasje pristojne spomeniško-varstvene službe ZRSVN, OE LJ.
- Območje LP leži v območju izjemne prisotnosti medveda.
- Območje LP ni v vodovarstvenem območju.
- Območje LP ni poplavno ogroženo.
- Območje LP ni v erozijskem območju.
- Na območju LP velja zanemarljiva in velika verjetnost pojavljanja plazov. Glede na 88. čl. OPN D-PG je na erozijsko ogroženih, plazljivih in plazovitih območjih treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati geomehansko poročilo ter po potrebi načrtovati ukrepe za zavarovanje. Kadar se lokacija gradnje ali rekonstrukcije objektov in naprav nahaja na območjih erozije opredeljenih z opozorilno karto erozije, pa območje dejansko ni erozijsko ogroženo, lahko strokovnjak geomehanske stroke odloči, ali je za poseg potrebno izdelati geomehansko poročilo. V skladu s tč. 5 iz tega člena je na plazljivem območju je prepovedano:
 - zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
 - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
 - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.



Slika 10: prikaz verjetnosti pojavljanja plazov na območju LP (vir: PISO).

- Območje LP je kmetijsko zemljišče, ki je po dejanski rabi trajni travnik (1300) in neobdelano kmetijsko zemljišča (1600) z boniteto 29 in 33. Gradnja bo zmanjšala kmetijsko zemljišče za 599 m². Za ostale površino spremembe namenske rabe kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče se zagotavlja prerazporeditev namenske rabe stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča.
- Načrtovani objekt bo priključen na gospodarsko javno infrastrukturo, zato je treba pridobiti mnenja pristojnih upravljavcev komunalnih priključkov:
 - Občina Dobrova-Polhov Gradec za dostop po javni poti, odpadne vode, odvoz odpadkov;
 - Elektro Ljubljana - elektroenergetski vod,
 - Telekom Slovenije - elektronske komunikacije.

5.6 UPOŠTEVANJE FIZIČNIH LASTNOSTI ZEMLJIŠČA

Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča z oznako PEUP KE1/76 so upoštevane fizične lastnosti zemljišča:

- na posameznih nepozidanih površinah obstoječega stavbnega zemljišča ni možno zgraditi novega gospodarskega in kmetijskega objekta, saj so premajhne ali lokacijsko neustrezne;
- oblikovanost terena onemogoča gradnjo na prostih nepozidanih stavbnih zemljiščih, saj je teren na zahodni strani zelo strm teren in težko dostopen za kmetijsko ali strojno mehanizacijo;
- zemljišče za novogradnjo na vzhodni strani je lokacijsko najbolj primerno tik ob dostopni cesti in nasproti obstoječega gospodarskega objekta z ustreznim funkcionalnim prostorom za manipulacijske površine za kmetijsko in strojno mehanizacijo.

S preoblikovanjem in širitvijo se odpravljajo tudi bistvene razlike med dejanskim in zemljiškokatastrskim stanjem (skladno s tč. 1, 44. čl. (stopnja natančnosti mej)¹ OPN D-PG). Za določitev meje preoblikovanega in povečanega stavbnega zemljišča je bil izdelan ter uporabljen geodetski posnetek².

Tehnična posodobitev OPN P-DG še ni bila izvedena.

¹ (1) Meje enot urejanja prostora in namenske rabe prostora so določene na katastrskih, topografskih in digitalnih orto-foto načrtih različnih meril in prikazane na zemljiškem katastru v merilu 1:5000. Kjer meje enot urejanja prostora ne potekajo po parcelni meji, je za določitev meje uporabljen topografski podatek. Za nekatera območja razpršene poselitve, kjer prihaja do bistvenih razlik med dejanskim in zemljiškokatastrskim stanjem (npr. se podatek iz katastra stavb zaradi razhajanj med različnimi geodetskimi podlagami ne nahaja na parceli zemljiškokatastrskega podatka kot je zapisano v njegovem tekstovnem (atributnem) podatku), je bil za določitev meje uporabljen zemljiškokatastrski podatek.

² PRO SMER, geodetske storitve in svetovanje Robert Janša s.p., št. PR100-24, jul. 2024.

6. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 134. člena, 135. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter ____ člena Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (**ur. glasilo**) je občinski svet Občine Dobrova - Polhov Gradec na ____ redni seji, dne ____ . ____ . 2024, sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi na območju podenote urejanja prostora KE1/76

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. 804/8, 821, 830/4, 830/10, 830/11, 830/12, 830/14, 830/15, 830/16, 832/1, 832/2, 833/3, 833/4, 833/6, 840/3 in 946/1, vse k.o. 1988-Butajnova.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov je ID ____.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se zaradi ohranjanja posamične poselitve spremeni velikost in oblika območja stavbnega zemljišča z oznako PEUP KE1/76 z in namensko rabo A, določeno v OPN Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 63/13 , 56/14, 73/18, 25/19, 42/23) s povečanjem za 599 m² in preoblikovanjem za 1.431 m².

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, odgovorna prostorska načrtovalka Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702, september 2024, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Dobrova - Polhov Gradec in na državnem PIS.

4. člen

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

Številka: _____

Dobrova, dne ____ . ____ . 2024

Župan
Jure Dolinar

7. GRAFIČNI PRIKAZI/

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

KARTOGRAFSKI DEL

prikaz 1: prikaz izvirnega območja LP in predlagane spremembe območja LP s tipi preoblikovanja, prikaz pravnih režimov in ZKN, podloga DOF.....merilo 1:1.500

prikaz 2: prikaz izvirnega območja LP in tipov preoblikovanja območja LP, prikaz ZKN, podloga podrobnejša namenska raba prostora iz OPN Dobrova-Polhov Gradec....merilo 1:1.500

prikaz 3: prikaz nove meje območja PEUP po LP z novo namensko rabo prostora za OPN, prikaz ZKN, podloga PNRP OPN Dobrova-Polhov Gradecmerilo 1:1.500

VEKTORSKE PODATKE v koordinacijskem sistemu D96

obm_lp.shpobmočje sklepa o lokacijski preveritvi

nam_lp_tip.shpnameniti LP in tip preoblikovanja

obm_lp_izv.shpizvirno območje

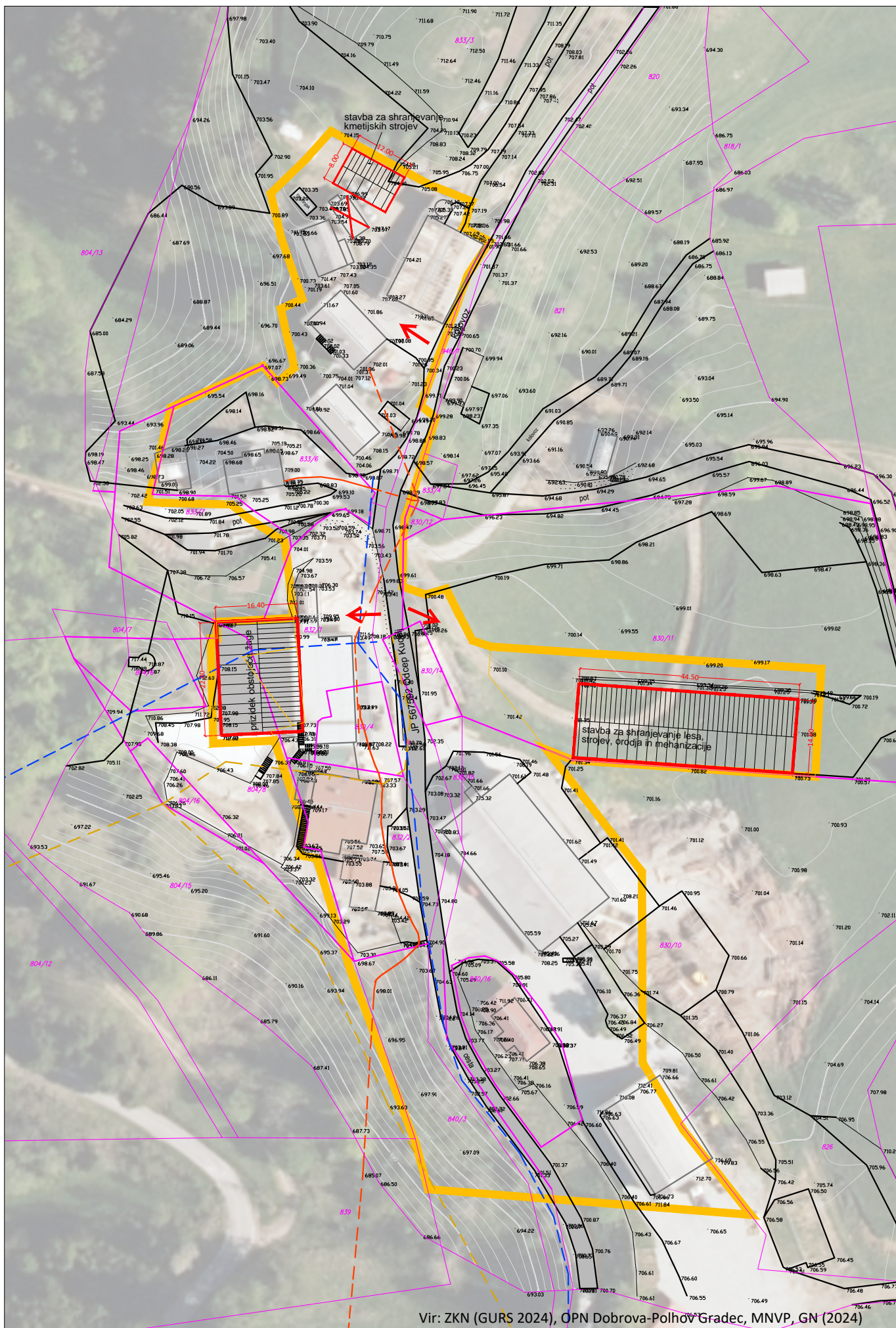
parcele.shpizsek parcel iz katastra nepremičnin na območju LP

8. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok o OPN Občine Dobrova-Polhov Gradec, (Uradni list RS, št. 63/13 , 56/14, 73/18, 25/19, 42/23)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24)
- E-prostor <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- PISO prostorski informacijski sistem občin <https://www.geoprostor.net>
- javni vpogled, GURS (<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)
- dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč, MKGP

9. PRILOGE

PRIKAZ OBMOČJA Z NAČRTOVANIMI UREDITVAMImerilo 1:1.000



Vir: ZKN (GURS 2024), OPN Dobrova-Polhov Gradec, MNVP, GN (2024)

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
Občina Dobrova-Polhov Gradec, PEUP KE1/76_A
sept. 2024

- nova oblika st. zemlj. z LP
- načrtovani objekti
- rušitev
- elektika NN
- vodovod
- dostop

Priloga 1: PRIKAZ OBMOČJA Z
NAČRTOVANIMI UREDITVAMI
M 1:1.000