



OBČINA
MEDVODE

Cesta komandanta Staneta 12
1215 Medvode

T: 01 361 95 10
E: obcina@medvode.si

ŽUPAN

Številka: 03201-5/2025-5
Datum: 9.9.2025

OBČINSKI SVET OBČINE MEDVODE

ZADEVA: Predlog za uvrstitev na dnevni red seje Občinskega sveta Občine Medvode

NASLOV: **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GB_108**

PREDLAGATELJ: Župan, Nejc Smole

POROČEVALEC: Arthitip, Irena Pavlič s.p.
Nataša Špilak, Oddelek za okolje, prostor in razvoj

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Medvode sprejema predlog Sklepa o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GB_108

Nejc Smole
Župan Občine Medvode

Priloga:

- predlog sklepa o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora GB_108,
- obrazložitev,
- elaborat lokacijske preveritve, št. LP 2024/VIII-07,
- mnenja nosilcev urejanja prostora.

PREDLOG

Na podlagi 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr., 17/18, 97/20 in 44/25) je Občinski svet Občine Medvode na redni seji, dne, sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za enoto urejanja prostora GB_108

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za del EUP GB_108, ID 4795, ki se nanaša na del zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za namen izvajanja gradnje dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v skladu z določili predmetne lokacijske preveritve.

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se za namen izvajanja gradnje dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20; v nadaljevanju OPN), v Prilogi 1: Posebni prostorski izvedbeni pogoji za GB_108, in sicer se za tretjim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: *»Na delu zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče v območju poselitve se dovoli gradnja stanovanjske hiše pod pogoji in skladno z mnenjem Zavoda RS za varstvo narave.«*

3. člen

Elaborat lokacijske preveritve iz prvega člena tega sklepa, ki ga je izdelala družba ARHITRIP IRENA PAVLIČ s.p., Kamnik, odgovorna prostorska načrtovalka Irena Pavlič u.d.i.a., maj 2025, je z grafičnimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Medvode.

4. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 4795.

5. člen

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

Številka:

Datum:

Župan
Občine Medvode
Nejc Smole

OBRAZLOŽITEV

Občina Medvode je skladno s 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3) na pobudo vlagatelja pričela s postopkom lokacijske preveritve **za odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih** v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20; v nadaljevanju OPN) za zemljišče parc. št. 763/5 k.o. Golo Brdo, ki se nahaja v enoti urejanja prostora GB_108.

Pobudi vlagatelja je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve, ki je bil izdelan s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca ter pooblastilo.

Vlagatelj, ki je lastnik zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, želi na zemljišču zgraditi enostanovanjsko hišo.

Veljavni OPN za enoto urejanja prostora GB_108 v Prilogi 1 – Posebni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PPIP) določa:

»Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ohranja se enota domačije (EŠD 16294). Del enote leži v poplavnem območju, zato je treba pri načrtovanju upoštevati 101. člen odloka.«

Določilo PPIP, da na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno, bistveno vpliva na racionalnost predvidene gradnje.

Določilo PPIP površino razpoložljivega zemljišča za gradnjo zmanjša za več kot tretjino (iz 695 m² na 427m²), pri čemer oblika zemljišča, ki ostane na razpolago kot gradbena parcela, onemogoča racionalno gradnjo, skladno z obravnavanim prostorom.

Ob upoštevanju določil OPN je razpoložljivo zemljišče trikotne oblike, na jugovzhodni strani sicer primerno široko, a se proti severu hitro zožuje in tako na skrajnem severnem delu zemljišča izven varovanega območja naravne vrednote meri komaj 3,7m. Prav tako po daljši stranici sega v varovalni pas javne ceste, kjer je gradnja bližje cesti možna le s soglasjem upravljalca ceste.

Zaradi zgoraj navedenega je investitorju onemogočena optimalna izvedba investicije - racionalna in smiselna gradnja, ki v naravi predstavlja nepozidano zemljišče znotraj naselja (»plombo«).

Na območju je prevladujoča obcestna pozidava s stanovanjskimi objekti – nepozidano ostaja le predmetno zemljišče. Investicijska namera je neproblematična z vidika poseganja v varovana območja, kar potrjujejo mnenja pristojnih upravljalcev varovanih območij, priložena k elaboratu (ZRSVN, DRSV). Varovana naravna vrednota je potok Mavelščica, na katerega

katastrsko zemljišče na zahodni in severni strani meji. Kot je razvidno iz mnenja ZRSVN, je potok na obravnavanem območju reguliran z utrjenimi brežinami in obojestransko tehnično vodnogospodarsko urejen, predvidena je gradnja v bližini obstoječih objektov, sam poseg pa bo že zaradi upoštevanja varovalnega pasu vodotoka oddaljen najmanj 5m od roba brežine potoka in izveden v bližini obstoječih objektov, iz česar sledi, da ne bo imel negativnega vpliva na naravovarstvene vsebine.

Izdelovalka Elaborata lokacijske preveritve v svoji obrazložitvi navaja: »Ker je varovanje narave ključni omejitveni element za izvedbo investicijske namere, je odstopanje od v OPN določenih omejitev glede na mnenje skrbnika varovanega območja ustrezno in predstavlja le manjšo spremembo regulacije prostora. Glede na stanje v prostoru predvidena investicijska namera predstavlja logično potezo – zapolnitev praznega, komunalno urejenega in v smeri proti potoku (naravni vrednoti) reguliranega zemljišča znotraj območja naselja. Pozidava bo dopolnila praznino pri vzpostavitvi uličnega videza naselja in predstavlja smiselno izrabo prostora naselja ob upoštevanju manjše spremembe regulacije prostora – dopolnitvi posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za predmetno EUP.«

V postopku je bilo pridobljeno tudi strokovno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, kar je razvidno iz strokovno mnenje glede presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja) ter strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot št. 3562-0325/2024-2 z datumom 26. 1. 2024.

ZRSVN je v strokovnem mnenju ugotovil, da je poseg predviden v bližini obstoječih objektov v sklopu naselja in v najmanj 5 m oddaljenosti od vodotoka in tako ne posega v vodotok in v bistvene dele zavarovanega območja.

ZRSVN ugotavlja, da je Mavelščica v obravnavanem delu regulirana z utrjenimi brežinami. Na podlagi s strani ZRSVN izvedene presoje sprejemljivosti posega na varovana območja skladno s 105. in 105.a členom Zakona o ohranjanju narave (ZON) ter 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja, je bilo ugotovljeno, da poseg ne bo imel bistvenega vpliva na varstvene cilje varovanih območij in na celovitost in povezanost ter ne bo imel bistvenega vpliva na kvalifikacijsko vrsto (B – nebistven vpliv). Poseg ne bo negativno vplival na ohranjanje lastnosti naravne vrednote, zaradi katerih je bila določena – predvideni poseg je sprejemljiv.

Investicijska namera trenutno ni dopustna zaradi določil v OPN, da na območjih naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ob upoštevanju mnenja ZRSVN kot skrbnika naravne vrednote in ob upoštevanju dejanskega stanja v prostoru (pozidana sosednja zemljišča) se z lokacijsko preveritvijo omogoči poseganje v območje naravne vrednote (potoka Mavelščica) na način, da se omogoči smiselna izvedba investicijske namere (gradnja stanovanjske hiše), racionalna izraba prostora in zapolnitev praznega zemljišča znotraj naselja,

ob upoštevanju ustreznega odmika od brežine potoka – vse to z manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, ki vpliva izključno na predmetno parcelo.

Občina z lokacijsko preveritvijo za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev skladno z določili 136. člena ZureP-3 določa dodatne podrobne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo predlagane investicijske namere.

Lokacijska preveritev lahko dopusti le taka odstopanja od predpisanih PIP, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo.

Konkretno odstopanje od PIP ne predvideva drugačne namenske rabe prostora, ampak spremembe, ki so skladne s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (MNVP, november 2018).

Predloženi elaborat je pregledal in z mnenjem potrdil pooblaščen občinski urbanist.

Javno naznanilo je bilo objavljeno po potrditvi elaborata s strani občinskega urbanista, nato je na spletni strani Občine Medvode in na krajevno običajen način v času med 25.8.2025 in 8.9.2025 potekala javna razgrnitev elaborata lokacijske preveritve.

Občina je preko spleta obvestila nosilce urejanja prostora, ki so pomembni za odločitev v konkretnem primeru, da podajo svoja mnenja.

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 smo lastnike sosednjih zemljišč obvestili o postopku lokacijske preveritve ter možnosti podajanja pripomb in predlogov na elaborat.

V času javne razgrnitve ni bila podana nobena pripomba.

Prejeli smo mnenja nosilcev urejanja prostora - Ministrstva za naravne vire in prostor, Elektro Ljubljana, Direkcije RS za vode, Telekomoma in Zavoda RS za varstvo narave.

Občina bo po sprejetju sklep posredovala pristojni upravni enoti in Ministrstvu za okolje in prostor, ki ga pod številko ID 4795 že vodi v evidenci prostorsko informacijskega sistema.

Podatke in dokumentacijo o lokacijski preveritvi vodi občina v Evidenci lokacijskih preveritev. Evidenca lokacijskih preveritev obsega podatke in dokumentacijo vseh potrjenih ali zavrnjenih lokacijskih preveritev ter lokacijskih preveritev v postopku.

Pripravili:

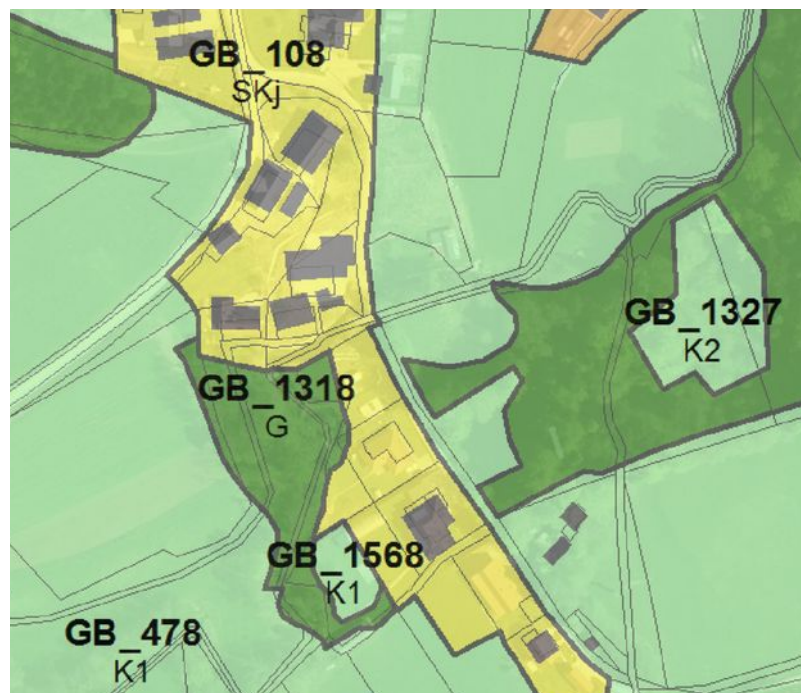
Nataša Špilak
Občinska urbanistka

Nejc Smole
Župan Občine Medvode

Irena Pavlič, u.d.i.a.

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA
GOLO BRDO GB_108
(OBČINA MEDVODE)**

id 4795



Velika Lašna, maj 2025

NASLOVNI LIST

Naziv elaborata

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA
GOLO BRDO GB_108
(občina Medvode)**

Identifikacijska številka: **4795**

Pripravljalec

**OBČINA MEDVODE
Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode**

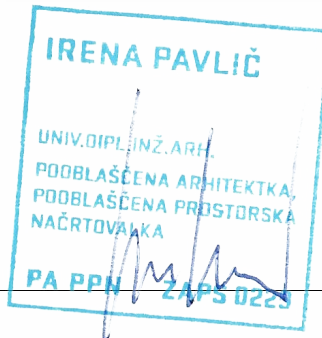
Izdelovalec

**ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P.
Velika Lašna 3, 1241 Kamnik**

ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P.
ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE
Velika Lašna 3, 1240 Kamnik

Pooblaščená prostorska
načrtovalka

**Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0229**



Številka elaborata

LP 2024/VIII-07

Kraj in datum izdelave

Velika Lašna, maj 2025

KAZALO VSEBINE

Naslovni list

Kazalo vsebine

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Utemeljitev

1

Namen lokacijske preveritve

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil, veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev.
- 1.2 Uvodna obrazložitev
- 1.3 Območje in seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.4 Seznam podatkovnih virov
- 1.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 1.6 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2

Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

- 2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN
 - 2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve
 - 2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP
 - 2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
 - 2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev
-

3 Grafični del lokacijske preveritve

**3.1 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju
lokacijske preveritve**

3.2 Območje lokacijske preveritve

3.3 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

3.4 Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve

4 Priloge

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Spodaj podpisana **Irena Pavlič, univ.dipl.inž.arh.**,

izjavljam, da je

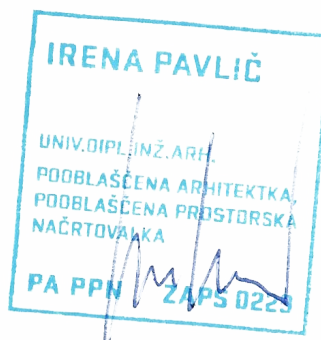
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA GOLO BRDO GB_108 (občina Medvode), id 4795**

izdelan v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega prostorskega načrta in se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Irena Pavlič, univ.dipl. inž.arh.

PA PPN ZAPS 0229

Osebni žig



UTEMELJITEV

1. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

1.1 - Navedba identifikacijskih števil, veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Številka elaborata:

LP 2024/VII-07

Identifikacijska številka elaborata lokacijske preveritve:

4795

Veljavni prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/2018 in 81/2020)

Enota urejanja prostora:

GB_108

Podrobna namenska raba:

SKj – površine podeželskega jedra

Zemljiška parcela:

763/5

Katastrska občina:

1752 Stanežiče

Potrjene lokacijske preveritve:

Iz javno dostopnih podatkov informacijskega sistema na obravnavanem območju lokacijske preveritve do 26. 15. 2025 se ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

1.2- Uvodna obrazložitev:

Predmet lokacijske preveritve in razlogi za pripravo

Lokacijska preveritve je izdelana z namenom dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določa veljavni Občinski prostorski načrt Občine Medvode (v nadaljevanju OPN). Zemljišče, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja v dveh enotah urejanja prostora (v nadaljevanju EUP):

- v EUP GB_108 z namensko rabo SKj (površine podeželskega jedra)
- v EUP GB_1318 z namensko rabo G (gozd).

Lokacijska preveritev se nanaša na del zemljišča v območju poselitve, v EUP GB_108.

Lokacijska preveritev se izvaja skladno s 136. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23-ZDU-10).

Obravnavano zemljišče parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, predstavlja ravno nepozidano zemljišče med potokom Mavelščica na zahodni in severni strani, javno cesto na vzhodni strani in pozidanim zemljiščem na južni strani. Pobudnik je lastnik zemljišča. V OPN je v veljavi PPIP, ki določa: *Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ohranja se enota domačije (EŠD 16294). Del enote leži v poplavnem območju, zato je treba pri načrtovanju upoštevati 101. člen odloka.*

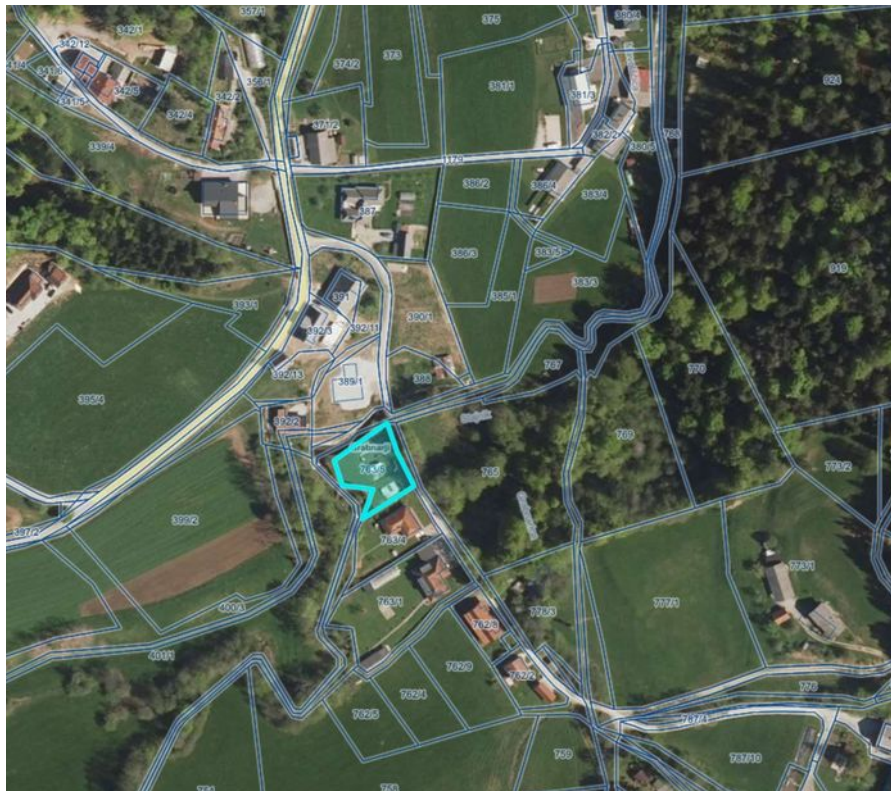
Pobudnik želi na predmetnem zemljišču zgraditi stanovanjsko hišo. Določilo, da v območju naravne vrednote gradnja novih objektov ni dovoljena, praktično onemogoča gradnjo na sicer zazidljivi parceli oziroma omogoča le oblikovanje neracionalne ter glede na širši prostor nesmiselno oblikovane gradbene parcele in posledično ne dovoljuje primerne oblikovanja objekta v skladu s potrebami lastnika. Z lokacijsko preveritvijo se dopolni PPIP na način, da bo investicijska namera (gradnja stanovanjske hiše) na komunalno opremljenem in prometno dostopnem območju znotraj območja poselitve izvedljiva na smislen in racionalen način.

1.3 – Območje in seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

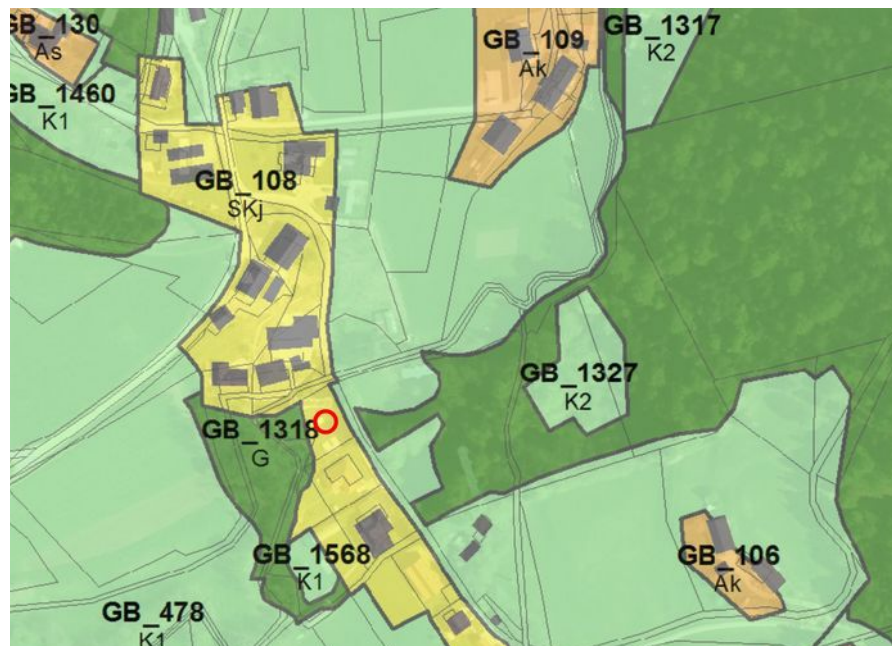
Območje obravnavane lokacijske preveritve se nahaja v naselju Golo Brdo, v zaselku Grabnarji, ki leži na vzhodnem robu območja občine Medvode in preko gozdnega grebena meji z Mestno občino Ljubljana. Gre za del naselja v dolini s pretežno stanovanjsko gradnjo, z obcestno postavitvijo stavb. Cesta poteka v smeri sever-jug, vzhodno od nje je še nekaj kmetijskih površin, ki kmalu preidejo v z gozdom porasel greben. Na južni strani se vrsti niz hiš ob cesti, na severni strani pa se preko potoka na zemljišču nekdanje, opuščene kmetije odvija gradnja stanovanjske stavbe. Zemljišče lokacijske preveritve je ravno, nepozidano.



Slika 1: Območje Občine Medvode z označeno lokacijo lokacijske preveritve (vir: PISO, december 2024)



Slika 2: Ožje območje z označeno lokacijo lokacijske preveritve (vir: PISO, december 2024)



Slika 3: Prikaza namenske rabe na območju LP in v okolici. Območje LP je označeno z rdečim krogom (vir: PISO, december 2024)

Katastrsko zemljišče se nahaja v posameznih območjih varovanja:

- v erozijsko ogroženem območju, v katerem so predvideni običajni zaščitni ukrepi,
- v plazljivem območju
- delno v območju majhne in območju preostale poplavne nevarnosti,
- v območju varovanja narave – zavarovano območje: Polhograjski Dolomiti (SI30000312)
- v območju varovanja narave – posebnem varstvenem območju: naravna vrednota - potok Mavelščica - povirni del (SI30000350).

Prikazi območij varovanja – izseki iz Prikaza stanja prostora OPN Občine Medvode (ni v merilu)

Prikaz območja erozijske ogroženosti



Zemljišče se nahaja v območju erozijske ogroženosti, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

Prikaz plazljivega območja



Katastrsko zemljišče se na skrajni zahodni strani nahaja v območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Ta del zemljišča se nahaja izven območja stavbnih zemljišč, v EUP GB_1318, kjer poseg ni predviden.

Prikaz območja poplavne nevarnosti



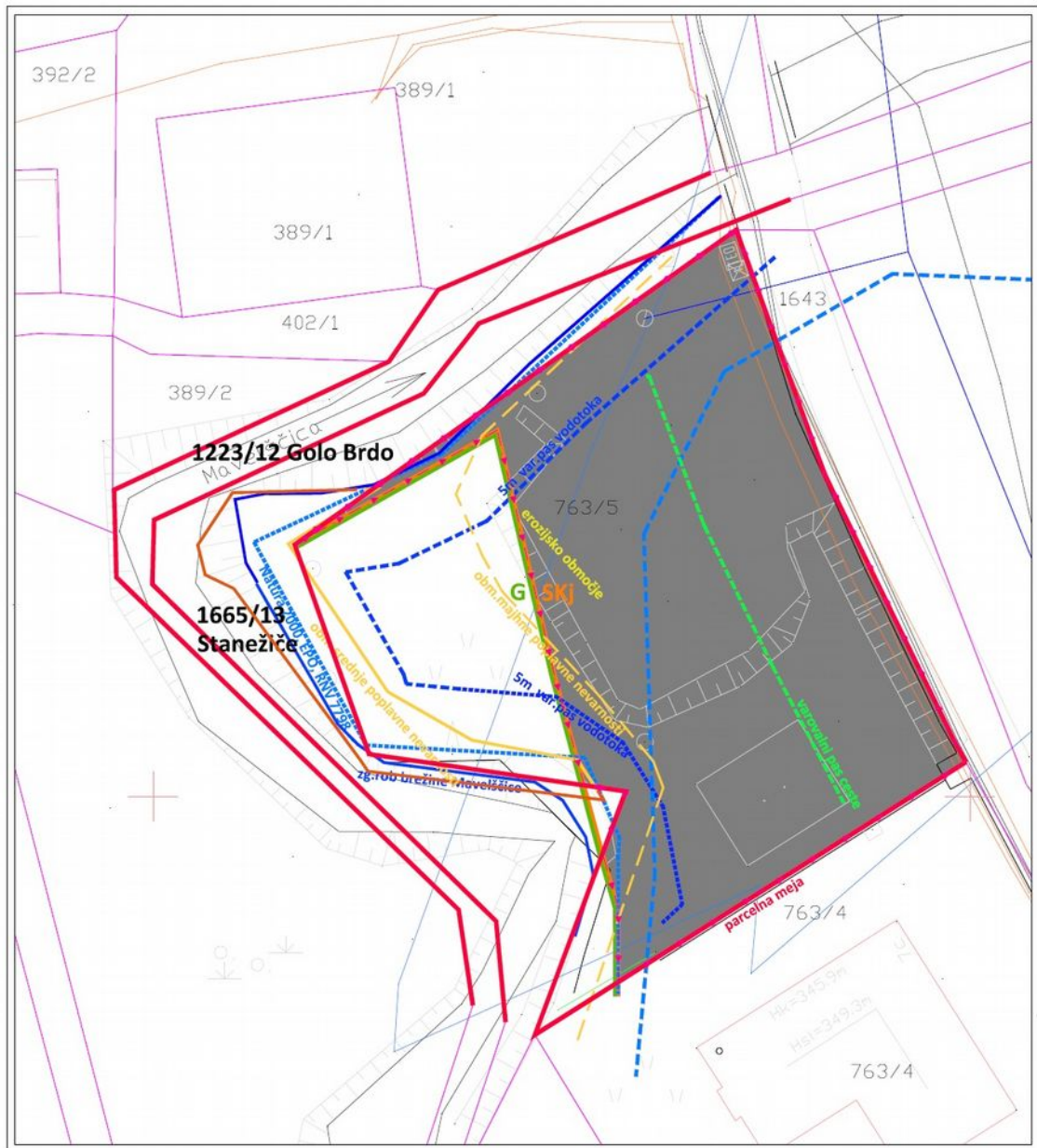
Zemljišče se delno nahaja v območju majhne poplavne nevarnosti in območju preostale poplavne nevarnosti. Območje lokacijske preveritve se skoraj v celoti nahaja izven območja poplavne nevarnosti.

Prikaz območja varovanja narave



Zemljišče se v manjšem delu nahaja v območju Natura 2000 in v večjem delu v območju varovanja naravne vrednote (potok Mavelščica)

Prikazi območij varovanja (na zemljiškokatastrskem prikazu)



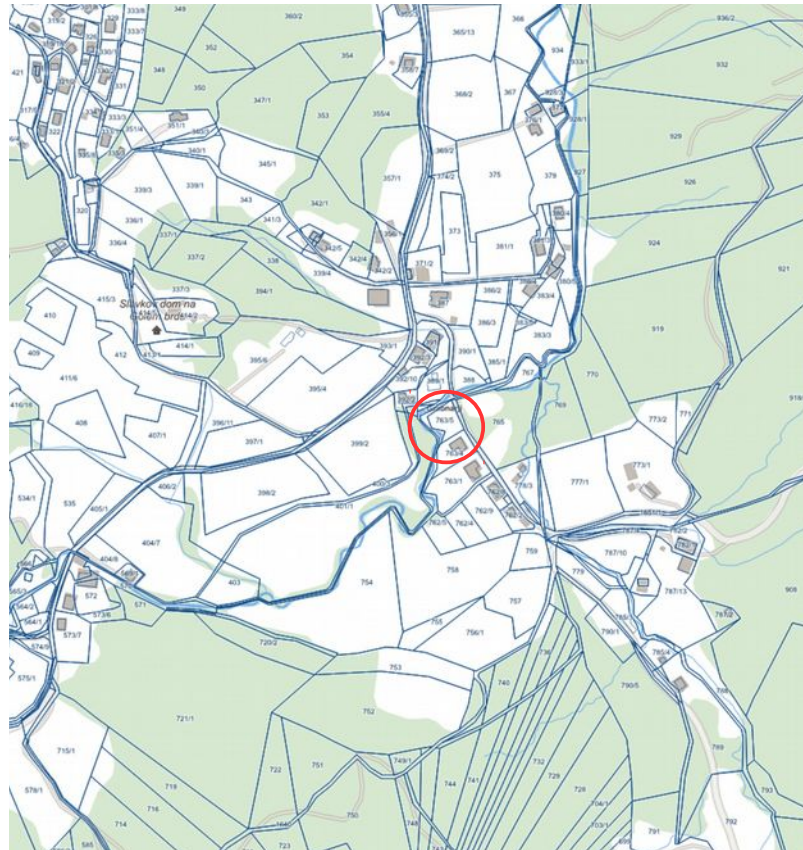
Predvidena investicijska namera (gradnja stanovanjske hiše) bo izvedena na delu katastrskega zemljišča v območju poselitve in ne bo imela posebnega vpliva na območja varovanja.

Običajna praksa pri posegih v območju erozijske ogroženosti je, da se stavbe načrtujejo ob upoštevanju določil geološko geomehanskega elaborata, ki se izdela v fazi priprave DGD dokumentacije in opredeli nevarnosti v zvezi z erodibilnostjo območja. Izsledki elaborata se upoštevajo pri pripravi dokumentacije. Enako velja za posege na plazljivih območjih. Ker je obravnavano zemljišče ravno, predvideni poseg ob ustrezni ureditvi odvajanja odpadnih vod, ki se na podlagi izdelanega elaborata obdela v DGD in PZI dokumentaciji, ne bo imel bistvenega vpliva ne na erozijsko ogroženost in ne na plazljivost območja.

Gradnja stanovanjskih hiš je v območju preostale poplavne nevarnosti dovoljena in mogoča ob upoštevanju določil hidrološke analize, ki se izdela v fazi priprave DGD dokumentacije ter opredeli nevarnosti in ukrepe za preprečitev škodljivih vplivov na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na predviden objekt in objekte v okolici. Z upoštevanjem zahtevanih ukrepov se zagotovi ustrezna varnost, s čemer objekt ne povzroča bistvenega vpliva na območje poplavne nevarnosti.

Skladno s PPIP OPN Medvode umeščanje novih objektov na območje naravne vrednote ni dovoljeno. Ker je poseg predviden na zemljišču, ki je del območja poselitve, v katerem poselitveni vzorec predstavlja obcestno gradnjo, stavbna zemljišča tako na severni kot na južni strani pa so pozidana, tudi nameravana gradnja ne bo bistveno vplivala na varovano območje. To potrjuje gradivo ZRSVN, ki je sestavni del mnenja MNVP, izdanega k predmetni lokacijski preveritvi.

Območje lokacijske preveritve obsega del zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, ki se nahaja v območju poselitve in po podatkih Geodetske uprave predstavlja 71% katastrskega zemljišča. Zemljišče je ravno, v naravi travnata površina ob potoku, na katerega meji na zahodni strani. Predstavlja nepozidano površino med ostalimi pozidanimi zemljišči ob javni poti skozi naselje, ki predmetno EUP zamejuje na vzhodni strani.



Prikaz območja na topografski karti. Predmetno območje je označeno z rdečo barvo.

(vir: PISO, december 2024)



Pogled iz JV strani



Pogled iz SV strani



Obstoječa zazidava- pogled proti jugu



Obstoječa zazidava – pogled proti severu

Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša:

številka katastrske občine	ime katastrske občine	parcelna številka	površina parcele
1752	Stanežiče	763/5	977m ²

Zemljišče leži v dveh enotah urejanja prostora (EUP):

- v EUP z oznako GB_108 s podrobnejšo namensko rabo SKj - površine podeželskega jedra
- v EUP z oznako GB_1316 z namensko rabo G – gozd.

Lokacijska preveritev se nanaša na del zemljišča v EUP GB_108 s podrobnejšo namensko rabo SKj - površine podeželskega jedra.

Pobudnik je lastnik zemljišča in investitor nameravane gradnje.

1.4 - Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (U. I. RS, št. 45/2018 in 81/2020)
- Zakon o urejanju prostora (ZureP-3, Ur. I. RS, št. 199/2021, 18/2023 – ZDU-10, 78/2023 – ZUNPEOVE, 95/2023 – ZIUOPZP in 23/2024)
- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MNVP: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem občine Medvode: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=medvode>

- e-geodetski podatki, GURS: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

1.5 - Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

- Pobuda lastnika zemljišča v obliki DGD dokumentacije št. 197/23, Arhiforma d.o.o., Ljubljana, oktober 2023
- Okoljsko poročilo za Občinski prostorski načrt Občine Medvode (februar 2016, dopolnitve maj in november 2016)
- Geodetski posnetek št. GBEH-202205
- Strokovno mnenje Zavoda za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, št. 3562-0325/2024-2 z datumom 26. 1. 2024
- Projektni pogoji Direkcije za vode RS, Sektor območja srednje Save, št. 35506-172/2024-4 z datumom 10. 5. 2024

1.6 - Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je instrument urejanja prostora, s katerim se skladno z 134. členom ZUreP-3 preveri ustreznost individualnih odstopanj od določil prostorskega akta, ki so vezana na tri namene, in sicer:

- za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)
- za namen omogočanja začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev za obravnavano območje, ki jih določa prostorsko izvedbeni akt (OPN).

2. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE**2.1- Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi OPN**

Iz javno dostopnih podatkov informacijskega sistema na obravnavanem območju lokacijske preveritve do 26. 5. 2025 še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območja površin podeželskega jedra (SKj), v enoti urejanja prostora EUP GB_108, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/2018 in 81/2020; v nadaljevanju OPN). Za obravnavano enoto urejanja prostora so določeni prostorski izvedbeni pogoji v posameznih členih.

Določila OPN:

II.2.2 Cilji**8. člen**

(cilji prostorskega razvoja občine)

(3) Cilji na področju poselitve:

– *Prostorski razvoj poselitve se načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.*

(4) Pri načrtovanju in usmerjanju razvoja poselitve bo občina:

- *zagotavljala površine za skladen in trajnosten dolgoročen prostorski razvoj naselij, za potrebe zaposlitve in bivanja,*
- *zagotavljala urejanje že urbaniziranih območij, doseganje večje stopnje urejenosti naselij in izboljšanje kakovost bivanja z notranjim razvojem in širitvami,*
- *zagotavljala pogoje za razvoja podeželja,*
- *spodbujala vse vrste stanovanjske gradnje z zagotavljanjem ustreznih površin in javne infrastrukture za zadovoljevanje lokalnih stanovanjskih potreb,*

29. člen

(razvoj naselij)

(3) Zagotavlja se boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih. Na območjih notranjega razvoja se predvideva zgoščevanje pozidave

znotraj obstoječih stavbnih zemljišč in sicer tako, da se dopolni obstoječa struktura. Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezave z odprto krajino.

40. člen
(vode)

- (1) *Občina Medvode leži ob sotočju Save in Sore. Najpomembnejši vodotoki v občini so Sava, Sora, Mavelščica in Ločnica. Na območju Občine Medvode sodita med vodotoke 1. reda Sava in Sora, vsi ostali vodotoki sodijo med vodotoke 2. reda.*
- (11) *Za zmanjšanje poplavne nevarnosti se bo na naslednjih vodotokih izvedlo omilitvene ukrepe kot sledi:*

<i>Mavelščica</i>	<ul style="list-style-type: none"> – ureditev struge Mavelščice od PMAV9 do PMAV15, – nova premostitev na lokalni cesti (b/h=6,70 m/2,90 m), – nasip ob stari cesti Medno–Jeprca, – lokalno varovanje objekta, – lokalna izravnava terena na desnem bregu med PMAV14 do PMAV16, – zaradi nove ceste je potrebna ureditev sotočja Mavelščice in Dobrave (prestavitev obstoječega izliva ca 70 m gorvodno Mavelščice), – do izvedbe ureditve korita je rekonstrukcija obstoječih objektov znotraj poplavnega območja možna pod posebnimi pogoji (v skladu z veljavnimi predpisi s področja voda).
<i>Celotno območje občine</i>	– Na vseh vodotokih je potrebno izvesti pregled stanja na terenu. Odstrani se plavje, podrti drevesa in podobno. Izvede se sanacija eventualnih poškodb po obilnejših padavinah in neurjih.

II. 7. 4. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

46. člen

(usmeritve za določitev prostorsko izvedbenih pogojev)

- (1) *V poselitvenih območjih prevladuje stanovanjska dejavnost.*
- (2) *V poselitvenih območjih pretežno urbaniziranega območja se dovoljuje poselitev manjše gostote in sicer kot eno in dvostanovanjska gradnja z opredeljenim najmanjšim zemljiščem namenjenim za gradnjo.*

52. člen

(vrste namenske rabe prostora)

- (1) *Na območju Občine Medvode je določena naslednja namenska raba prostora:*

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
<i>S – območja stanovanj</i>	<i>SSe</i>	<i>stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte</i>
	<i>SSv</i>	<i>stanovanjske površine za večstanovanjske objekte</i>
	<i>SSm</i>	<i>mešane površine s stanovanjskimi objekti</i>
	<i>SK</i>	<i>površine podeželskega naselja</i>
	<i>SKj</i>	<i>površine podeželskega jedra</i>
	<i>SKk</i>	<i>kmetije</i>
	<i>SB</i>	<i>stanovanjske površine za posebne namene</i>

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ**G – gozdna zemljišča****56. člen
(dopustne gradnje)**

(1) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) o dopustnih gradnjah so podrobno opredeljeni v določilih 110. do 144. člena tega odloka. V skladu z njimi so dopustne naslednje gradnje:

– gradnja novega objekta,

III. 3.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov**62. člen
(odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)**

(1) Odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč:

– Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb, nad in pod terenom, mora biti od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 4,0 m; gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 m. Pri določanju odmika se upošteva odmik najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta od parcelne meje sosednjega zemljišča. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč, če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji ali če ni z regulacijskimi ali gradbenimi linijami določeno drugače.

– Za stavbe, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti, velja, da morajo biti tudi v primeru manjšega odmika od predpisanega ob pridobljenem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč vključno z najbolj izpostavljenimi konstrukcijskimi elementi od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 1,5 m, razen v primerih iz četrtega odstavka tega člena. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati podrobno utemeljitev posega, s katero se dokaže, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov ter predložiti soglasje vseh lastnikov sosednjih zemljišč.

– Ograje se lahko postavljajo na parcelno mejo zemljišč, če oba lastnika s tem soglašata. Če se lastnika ne sporazumeta, mora biti ograja od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.

(5) Odmiki od javnih zemljišč:

– Razen v območjih z izrazito enotno gradbeno črto obstoječih objektov, mora biti odmik novozgrajenega objekta na stranici parcele, iz katere je direkten vhod v garažo, vsaj 5,0 m od zunanjskega roba pločnika ali vsaj 7,0 m od roba vozišča. Če ima cesta določeno regulacijsko linijo, se upošteva 5,0 m odmik od meje regulacijske linije.

– Ograje morajo biti od roba vozišča oddaljene najmanj 2,0 m, od roba pločnika pa najmanj 1,50 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom.

– Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5,0 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(6) Ne glede na navedene odmike v tem členu odloka je potrebno za vse posege v varovalne pasove javnih cest pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

(7) Pri vseh odmikih je treba upoštevati cestne prometne predpise glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

(8) Medsebojni odmiki med objekti morajo biti taki, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

- (9) *Gradnja objektov ob gozdnih površinah znotraj stavbnih zemljišč je praviloma možna v oddaljenosti najmanj ene drevesne višine odraslega gozdnega sestoja oziroma v oddaljenosti 25,0 m od gozdnega roba oziroma posameznega gozdnega drevja. Izjemoma je odmik lahko manjši, če so izvedeni vsi požarno-varnostni ukrepi in drugi ukrepi skladno s soglasjem pristojne gozdarske službe. V primeru poseganja v gozd je potrebna sanacija novo nastalega gozdnega roba, razgaljenih tal, novo nastalih brežin z utrditvijo in zasaditvijo z ustreznimi avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.*

68. člen
(tip zazidave)

Objekti se glede na tip zazidave delijo na:

<i>označba tipa objekta</i>	<i>tip objekta oziroma zazidave</i>	<i>opis tipa objekta oziroma zazidave</i>
<i>D</i>	<i>nizki podolgovati objekti z dvokapno streho</i>	<i>prosto stoječi objekt podolgovatega tlorisa in stavbnega volumna, npr. enostanovanjski ali dvostanovanjski objekt, simetrična dvokapna streha z naklonom od 33–45 stopinj, razmerje stranic vsaj 1:1,3, višinski gabarit je do P+1+M.</i>

III. 3.6. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede parcelacije

70. člen

(velikost in oblika gradbene parcele)

- (1) *Pri določitvi gradbenih parcel se upošteva:*

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

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

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

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

- za prostostoječo enostanovanjsko hišo najmanj 400m²,
- (6) V EUP SKj navedena omejitev velikosti gradbene parcele za prostostoječe enostanovanjske, dvostanovanjske in tri stanovanjske hiše, ne velja.
- (8) Izjemoma je gradnja nove enostanovanjske stavbe možna tudi na zemljišču, namenjenem za gradnjo velikosti od 300 m², če je velikost zemljišča določena na nezazidanem stavbnem zemljišču v jedru ali na robu naselja, pod pogojem, da je zemljiška parcela ali več zemljiških parcel v zemljiškem katastru nastala pred 1. 1. 2017, kar se dokazuje s pravnomočno odločbo Geodetske uprave Republike Slovenije. Dopustna odstopanja so, ob soglasju mejašev, do -10%. Odstopanja je potrebno utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

71. člen

(spreminjanje meje gradbene parcele)

- (1) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju gradbene parcele ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po svoji velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele.
- (2) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture v skladu z zahtevami izgradnje javnega infrastrukturnega objekta.

III. 3.7. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

72. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)

- 1) Stavbno zemljišče v posamezni EUP se šteje za opremljeno:
 - če je v tej EUP zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
 - če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.
- (2) Gradnja stavb je dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.

73. člen

(obveznost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo)

- (1) Vsako zemljišče, namenjeno za gradnjo stavb, se šteje za opremljeno, če je zagotovljena najmanj oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.
- (2) Obstoječe in načrtovane stavbe je treba priključiti na komunalno infrastrukturo v skladu z določili tega odloka, v skladu s pogoji upravljavcev teh omrežij in v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (3) V posameznih EUP je obveznost priključevanja že zgrajenih objektov na komunalno opremo naslednja:
 - obvezna priključitev na vodovodno omrežje, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno,
 - obvezna priključitev na vodovodno omrežje, takoj, ko bo vodovodno omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena,
 - obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje, kjer je kanalizacijsko omrežje že zgrajeno,
 - obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje, takoj ko bo kanalizacijsko omrežje zgrajeno in bo taka priključitev omogočena,
 - obvezna priključitev na distribucijsko omrežje zemeljskega plina ob zamenjavi ogrevalnega sistema, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, povsod tam, kjer je priključitev omogočena.

75. člen

(gradnja, urejanje in priključevanje na elektroenergetsko omrežje)

(1) Vse stavbe morajo biti priključene na elektroenergetsko omrežje.

76. člen

(gradnja, urejanje in priključevanje na kanalizacijsko omrežje)

2) Izjemoma se na območjih, kjer po podatkih upravljavca omrežja zaradi vmesnih fizičnih preprek (velika višinska razlika, vodotoki in podobno) med objektom in kanalizacijskim omrežjem priključitev ni možna, v skladu s pozitivnim mnenjem upravljavca kanalizacije dovoli tudi začasna ali stalna uporaba individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali greznica). Male čistilne naprave in greznice morajo biti izvedene v skladu s predpisi. Locirane morajo biti na gradbeni parceli stavbe h kateri pripadajo ter redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

(3) Kanalizacijsko omrežje mora biti zgrajeno v ločenem sistemu razen na območjih, kjer je izveden mešani sistem.

(4) V naseljih, za katera je predvidena izgradnja kanalizacijskega omrežja, je zaradi varovanja najprimernejših tras, pri posegih v prostor, ne glede na zahtevnost objekta, potrebno s projektom seznaniti upravljavca javnega kanalizacijskega sistema.

(5) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti, da se čim večji delež padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin ponika na lastnem zemljišču. Na območjih, kjer ponikanje zaradi značilnosti tal ni možno, se padavinsko vodo odvaja v kanalizacijo na podlagi pogojev upravljavca kanalizacije.

(6) Padavinske vode iz objektov in njihovih funkcionalnih površin ne smejo pritekati na javno površino.

77. člen

(gradnja, urejanje in priključevanje na vodovodno omrežje)

(1) Izjemoma se zaradi vmesnih fizičnih preprek (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, vodotoki in podobno) med objektom in vodovodnim omrežjem lahko v skladu s pozitivnim mnenjem upravljavca vodovoda dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (lastno zajetje, kapnica, cisterna).

81. člen

(zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v namenskih posodah in jih ustrezno ločeno zbirati. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti pri individualnih novogradnjah praviloma v objektu ali na zemljišču namenjenemu za gradnjo tega objekta. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti od meje sosednjih parcel oddaljeno najmanj 0,50 m, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pa izjemoma tudi manj. Pri kolektivnih objektih pa mora biti odjemno mesto praviloma ob javni kategorizirani cesti.

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti praviloma v objektu ali na funkcionalnem zemljišču objekta, kateremu pripada. Če to zaradi danosti prostora ni možno, se v sodelovanju s pristojno občinsko službo določi zbirno mesto na javni površini.

(3) Zbirni center mora biti zaradi dobre dostopnosti lociran v bližini pomembnejših mestnih cest.

(4) Posebni odpadki se do njihove predaje pooblaščenemu podjetju ali do odvoza na odlagališče posebnih odpadkov skladiščijo v območju proizvodnih in obrtnih obratov, kjer so nastali ter v posebnih namensko zgrajenih skladiščih.

(5) Zadrževanje večje količine odpadnega materiala na dvoriščih je prepovedano.

(6) Prepovedano je kakršno koli odlaganje odpadkov izven za to določenih mest.

(8) Kompostnik mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča pa izjemoma tudi manj.

84. člen

(priključevanje na javno cesto)

(1) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste (širine najmanj 2,50 m), nezahtevni in enostavni objekti pa le, kadar je za njihovo uporabo dovoz do javne ceste nujno potreben.

(2) Dovozi in priključki na cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Uredijo se v soglasju s pristojno občinsko službo ali upravljavcem ceste.

(3) Na javno cesto se praviloma priključuje več objektov s skupnim priključkom, gradnja novih prometnic naj bo čim bolj racionalna.

90. člen

(naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave)

(1) Naravni spomeniki in naravne vrednote, ekološko pomembna območja, posebna varstvena območja Natura 2000 in potencialna posebna ohranitvena območja Natura 2000 ter Krajinski park Polhograjski Dolomiti so razglašeni ali določeni s posebnimi predpisi.

(3) Za vsak poseg v evidentirano območje ohranjanja narave, prikazane v Prikazu stanja prostora, je obvezno pridobiti in upoštevati usmeritve in projektne pogoje ter pridobiti soglasje pristojne službe za ohranjanje narave.

(4) Posegi v naravo, ki vključujejo tudi gradnje, se morajo planirati, načrtovati in izvajati le tako, da ne okrnijo narave. V načrtovanju sicer dopustnega poseganja v prostor, ki ga dopušča ta odlok, morajo izvajalci posegov izbrati tisto odločitev, ki bo ob približno enakih učinkih izpolnjevala merilo najmanjšega možnega poseganja v naravo, in ki v primeru obstoja alternativnih tehničnih možnosti za izvedbo posega ne okrne narave.

(5) Za posege na območjih in objektih iz drugega odstavka tega člena je treba v primeru neskladja določb tega odloka s pogoji organa, pristojnega za ohranjanje narave, upoštevati pogoje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

96. člen

(varstvo voda)

(1) Pri načrtovanju dejavnosti – posegov v prostor je treba upoštevati meje priobalnih zemljišč 15 m (v naselju) oziroma 40 m (izven naselja) od meje vodnega zemljišča na vodotokih 1. reda ter 5 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 2. reda (ostali vodotoki), razen v primerih, ki jih določa področni zakon. Na vodno in priobalno zemljišče se lahko posega samo v skladu z zakonom o vodah.

(5) Vse vodotoke in brežine je potrebno varovati pred onesnaženjem. Neprečiščene odpadne vode ni dovoljeno odvajati v vodotoke.

(6) Za naslednje posege je potrebno pridobiti vodno soglasje:

– poseg na vodnem in priobalnem zemljišču,

– poseg na varstvenih in ogroženih območjih,

(9) Na priobalnem zemljišču vodotoka morata biti omogočena dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo pogojev za gasilske intervencije, za reševanje na ter iz vode in za postavitev lovilnih pregrad za prestrezanje in odstranjevanje nevarnih snovi.

101. člen
(varstvo pred poplavami)

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte razredov poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

102. člen
(varstvo pred plazovi in erozijo)

(1) Na erozijskih in plazovitih območjih je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
 - vsi posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode,
 - izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
 - poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
 - krčenje tistih gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki preprečuje plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnava odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
 - zasipavanje izvirov, nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazovitih zemljiščih,
 - omejevanje pretoka hudourniških voda,
 - pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
 - odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
 - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
 - odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge in vlačenje lesa,
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode.
- (2) Na ogroženih območjih niso dopustni posegi v prostor, ki bi lahko povzročili materialno škodo na objektih ali bi negativno vplivali na druge objekte in območja.
- (3) Za vsako gradnjo, oziroma poseg, ki ima značaj graditve ali rekonstrukcije objektov in naprav, na območjih površinske, globinske in bočne erozije ter pogojno stabilnih zemljiščih je potrebno predhodno pridobiti mnenje službe s področja geotehnike.

116. člen
(površine podeželskega naselja (SKj))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
Namenska raba Površine podeželskega naselja so namenjene bivanju, kmetijam in spremljajočim dejavnostim.
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: <ul style="list-style-type: none">– bivanje,– kmetijstvo,– pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovina in storitve, promet, gostinstvo in turizem (razen diskoteke in nočnih barov), poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti. Dopustni objekti in naprave:

- eno in dvostanovanjske stavbe,
- kmetijski gospodarski objekti,
- pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti,
- objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve),
- nezahtevni in enostavni objekti v skladu s Prilogo 2 in 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov)

Dopustne gradnje

- v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov).

Dopustni drugi posegi v prostor

- v skladu z 61. členom odloka (drugi posegi v prostor).

Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte

- da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev,
- da ne vplivajo moteče na bivanje,
- dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,
- da je mogoča neposredna navezava na lokalno ali državno cesto,
- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,
- največja dopustna velikost objektov za obrt je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za trgovino in storitve je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta;

IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV**Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo**

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
D, C	v skladu s FZ območja (EUP)	/	V skladu s FOBP območja (EUP)

Višina objektov
novogradnje (vključno z dozidavami in nadzidavami) največ do P+1+M oziroma največ do višine okoliških istovrstnih objektov

Tip zazidave
stanovanjski objekti: D
ostali objekti: D, za družbene dejavnosti lahko tudi C

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

- objekti se morajo po višini in obliki prilagajati okoliškim že zgrajenim istovrstnim objektom,
- treba je upoštevati tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture ohranjenih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet, kar je treba utemeljiti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- objekti so podolgovatega tlorisa (razmerje pri stanovanjskih stavbah in pomožnih kmetijskih stavbah najmanj 1:1,3, pri gospodarskih objektih 1:1,8); tloris je lahko tudi lomljen.

Priloga 1: Posebni prostorski izvedbeni pogoji

oznaka EUP	GB_108
namenska raba prostora	SKj - površine podeželskega jedra
način urejanja	OPN

<i>prostorsko izvedbeni pogoji</i>	<i>Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ohranja se enota domačije (EŠD 16294). Del enote leži v poplavnem območju, zato je treba pri načrtovanju upoštevati 101. člen odloka</i>
------------------------------------	---

2.3 - Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na določila v Prilogi 1: Posebni izvedbeni pogoji Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS št. 45/2018 in 81/2020) pod rubriko GB_108.

V tabeli je za Enoto urejanja prostora GB_108 navedeno, da na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno.

Odstopanje se v odloku upošteva tako, da se v Prilogi 1 Posebni prostorski ureditveni pogoji v tabeli GB_108 za tretjim stavkom doda nov stavek, ki se glasi:

Na delu zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče v območju poselitve se dovoli gradnja stanovanjske hiše pod pogoji in v skladu z mnenjem Zavoda za varstvo narave.

Opis odstopanja

OPN Občine Medvode v PPIP za GB_108 določa, da na območju naravne vrednote gradnja novih objektov ni dovoljena. V območju naravne vrednote se nahaja pretežni del katastrskega zemljišča, ki je predmet lokacijske preveritve, in slaba polovica dela katastrskega zemljišča znotraj območja poselitve, tako da del zemljišča, ki je po trenutno veljavnih določilih OPN na razpolago za gradnjo, meri 427m² (izmera na podlagi geodetskega načrta), pri čemer se velik del te površine nahaja v varovalnem pasu ceste. V OPN vzpostavljene omejitve določajo fizične lastnosti in tako parcelno strukturo zemljišča, na katere investitor zaradi določil PPIP ne more vplivati, da onemogočajo optimalno izvedbo investicije - onemogočajo racionalno in smiselno gradnjo na predmetnem zemljišču, ki v naravi predstavlja nepozidano zemljišče znotraj naselja (»plombo«). Na območju je vzpostavljena obcestna pozidava, saj so zemljišča severno in južno od obravnavanega pozidana s stanovanjskimi objekti – nepozidano ostaja le predmetno zemljišče. Investicijska namera je neproblematična z vidika poseganja v varovana območja, kar potrjujejo mnenja pristojnih upravljalcev varovanih območij, priložena k elaboratu (ZRSVN, DRSV). Varovana naravna vrednota je potok Mavelščica, na katerega katastrsko zemljišče na zahodni in severni

strani meji. Kot je razvidno iz mnenj ZRSVN, je potok na obravnavanem območju reguliran z utrjenimi brežinami in obojestransko tehnično vodnogospodarsko urejen, predvidena je gradnja v bližini obstoječih objektov, sam poseg pa bo že zaradi upoštevanja varovalnega pasu vodotoka oddaljen najmanj 5m od roba brežine potoka in izveden v bližini obstoječih objektov, iz česar sledi, da ne bo imel negativnega vpliva na naravovarstvene vsebine.

Ker je varovanje narave ključni omejitveni element za izvedbo investicijske namere, je odstopanje od v OPN določenih omejitev glede na mnenje skrbnika varovanega območja ustrezno in predstavlja le manjšo spremembo regulacije prostora. Glede na stanje v prostoru predvidena investicijska namera predstavlja logično potezo – zapolnitev praznega, komunalno urejenega in v smeri proti potoku (naravni vrednoti) reguliranega zemljišča znotraj območja naselja. Pozidava bo dopolnila praznino pri vzpostavitvi uličnega videza naselja in predstavlja smiselno izrabo prostora naselja ob upoštevanju manjše spremembe regulacije prostora – dopolnitvi posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za predmetno EUP.

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

Individualno odstopanje je namenjeno zagotovitvi možnosti gradnje stanovanjske hiše v območju SKj (območje površin podeželskega jedra). V takih območjih je dovoljena dejavnost bivanja in dovoljena gradnja eno- in dvostanovanjskih stavb.

Obstoječa namenska raba SKj se s postopkom lokacijske preveritve ne spreminja. Omogoča se gradnja enostanovanjske hiše znotraj območja strnjene naselja – podeželskega jedra.

Na podlagi navedenega ugotavljamo, da individualna odstopanja ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

2.5 – Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev

Občina z izdelavo prostorskih aktov opredeljuje prostorski razvoj, načrtuje prostorske ureditve in določa izvedbeno regulacijo prostora. Kljub temu se na podlagi prakse in primerljivih ureditev kaže potreba po prožnosti prostorskega načrtovanja in možnosti prilagajanja konkretnim investicijskim nameram. Lokacijska preveritev je instrument, s katerim se preveri ustreznost

individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjše odstopanje od že sprejetih pravil urejanja prostora.

Investitor, ki je lastnik zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, želi na obravnavani parceli zgraditi stanovanjsko hišo. Omejitev – prepoved iz PPIP prostorskega akta (OPN Občine Medvode) bistveno vpliva na racionalnost predvidene gradnje. Po namenski rabi se v območju poselitve nahaja le del katastrskega zemljišča, ki sicer predstavlja večji del parcele. Po podatkih GURS se znotraj EUP GB_108 nahaja 71% katastrske parcele, kar predstavlja 695m² zemljišča. Omejitev zaradi določil PPIP površino razpoložljivega zemljišča zmanjša za več kot tretjino (na 427m²), pri čemer oblika zemljišča, ki ostane na razpolago kot gradbena parcela, onemogoča racionalno gradnjo, skladno z obravnavanim prostorom. Razpoložljivo zemljišče je (ob upoštevanju veljavnega PPIP) trikotne oblike, na jugovzhodni strani primerno široko, a se proti severu hitro zožuje - na skrajnem severnem delu zemljišča izven varovanega območja naravne vrednote meri komaj 3,7m. Poleg tega se po daljši stranici, s katero meji na cesto, nahaja v varovalnem pasu ceste, kjer je možna gradnja v bližini ceste le s soglasjem upravljalca. Ne glede na možnost pridobitve takega soglasja vzpostavljeni vzorec umestitve stavb znotraj EUP z gradbeno linijo s sorazmerno velikim odklikom od ceste pogojuje primerljivo postavitve stavbe, kar pomeni, da se prostor za umestitev objekta še zoži.

Navedeno vzpostavlja take fizične lastnosti in tako parcelno strukturo zemljišča, na katere investitor zaradi določil PPIP ne more vplivati, da onemogočajo optimalno izvedbo investicije.

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (ZRSVN) je že podal strokovno mnenje glede presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja) ter strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot št. 3562-0325/2024-2 z datumom 26. 1. 2024. ZRSVN je v strokovnem mnenju ugotovil, da je poseg predviden v bližini obstoječih objektov v sklopu naselja in v najmanj 5 m oddaljenosti od vodotoka in tako ne posega v vodotok in v bistvene dele zavarovanega območja. ZRSVN ugotavlja, da je Mavelščica v obravnavanem delu regulirana z utrjenimi brežinami. Na podlagi s strani ZRSVN izvedene presoje sprejemljivosti posega na varovana območja skladno s 105. in 105.a členom Zakona o ohranjanju narave (ZON) ter 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja, je bilo ugotovljeno, da poseg ne bo imel bistvenega vpliva na varstvene cilje varovanih območij in na celovitost in povezanost ter ne bo imel bistvenega vpliva na kvalifikacijsko vrsto (B – nebistven vpliv). Poseg ne bo negativno vplival na ohranjanje lastnosti naravne vrednote, zaradi katerih je bila določena – predvideni poseg je **sprejemljiv**. Ker gre pri postopku pridobivanja gradbenega

dovoljenja za prostorskemu aktu podrejen dokument, je strokovno mnenje pridobljeno tudi v postopku lokacijske preveritve. V mnenju št. 3563-0467/2024-4 z datumom 12. 11. 2024 ZRSVN ugotavlja, da je predvideno individualno odstopanje namenjeno zagotovitvi možnosti gradnje stanovanjske hiše v območju SKj (območju površin vaškega jedra), da se namenska raba s postopkom lokacijske preveritve ne spreminja, da je gradnja načrtovana v bližini obstoječih objektov v sklopu naselja in da je potok Mavelščica reguliran ter obojestransko tehnično vodnogospodarsko urejen. ZRSVN meni, da odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN za obravnavano območje, ne bo imelo negativnega vpliva na naravovarstvene vsebine.

Bistveno pri instrumentu lokacijske preveritve je, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo, hkrati pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Odstopanje od posameznih PIP sme služiti le takim spremembam PIP, ki ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Investicijska namera trenutno ni dopustna zaradi določil v OPN, da na območjih naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ob upoštevanju mnenja ZRSVN kot skrbnika naravne vrednote in ob upoštevanju dejanskega stanja v prostoru (pozidana sosednja zemljišča) se z lokacijsko preveritvijo se omogoči poseganje v območje naravne vrednote (potoka Mavelščica) na način, da se omogoči smiselna izvedba investicijske namere (gradnja stanovanjske hiše), racionalna izraba prostora in zapolnitev praznega zemljišča znotraj naselja, ob upoštevanju ustreznega odmika od brežine potoka – vse to z manjšo spremembo izvedbene regulacije prostora, ki vpliva izključno na predmetno parcelo.

Občina z lokacijsko preveritvijo za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev skladno z določili 136. člena ZureP-3 določa dodatne podrobne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo predlagane investicijske namere.

2.5.1. Objektivne okoliščine za dopustitev individualnega odstopanja

1. Fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine	DA
Na obravnavanem zemljišču glede na določila veljavnega OPN zaradi lege v območju Natura 2000 in v območju naravne vrednote – potoka Mavelščica umeščanje novih	

objektov ni dovoljeno. Fizične lastnosti in parcelna struktura zemljišča so ob upoštevanju PPIP takšne, da onemogočajo optimalno izvedbo investicije. ZRSVN je podal mnenje, da je predvidena gradnja na zemljišču parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, sprejemljiva in da ne bo imela negativnega vpliva na naravovarstvene vsebine.

2. Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd

NE

3. **Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu**, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta

NE

2.5.2. Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve

Individualno odstopanje je dopustno, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Predvideno odstopanje od določil prostorskega akta upošteva vse pogoje po 4. odstavku 136. člena ZureP-3.

1. Načrtovana gradnja ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:

Predvidena gradnja **je skladna** z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine skladno z 29. členom OPN, saj je predvidena na stavbnem zemljišču v sklopu naselja, s čemer se zagotavlja boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in/ali neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.

2. Z individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila

motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Individualno odstopanje **je skladno** z gradbenim namenom prostorskega akta in omogoča gradbeni namen prostorskega akta – uporabo zemljišča v sklopu stavbnih zemljišč za namen gradnje v skladu z namensko rabo. Obravnavani del zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, predstavlja stavbno zemljišče v območju Skj – površine podeželskega jedra. Nameravana gradnja **ne bo spremenila videza območja**, saj bo z izvedenim posegom zapolnjena obstoječa prazna parcela znotraj območja obstoječega naselja. Z gradnjo se **bivalne in delovne razmere ne bodo poslabšale**, saj se v obstoječi prostor umešča objekt enake namembnosti (stanovanjska hiša), kar ne bo prinašalo novih ali motečih vplivov. Predvidena hiša **ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine**, saj bo projektirana in grajena v skladu z določili OPN, ki regulirajo gradnjo v obravnavanem območju. Občina je že z OPN predmetno zemljišče opredelila kot stavbno, zato se z individualnim odstopanjem uresničuje raba zemljišča skladno z namensko rabo. Skrbnik varovanega območja - naravne vrednote potoka Mavleščica na podlagi dejanskih okoliščin (z utrjenimi brežinami reguliran in obojestransko tehnično vodnogospodarsko urejen potok Mavelščica, predvidena gradnja v bližini obstoječih objektov, poseg oddaljen najmanj 5m od roba brežine potoka) ugotavlja, da je predvideni poseg sprejemljiv.

3. Možnosti pozidave sosednjih zemljišč:

Predvidena gradnja **ne vpliva** na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so pozidana (stanovanjski objekt na južni strani, cesta na vzhodni strani) ali predstavljajo vodno zemljišče (potok Mavelščica na zahodni in severni strani), zato predvideni poseg ne bo spremenil pogojev znotraj obravnavanega območja.

4. Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti:

Predvideni poseg bo po zaključenem postopku lokacijske preveritve **skladen** s pravnimi režimi, veljavnimi za obravnavano območje, saj ne bo varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom individualnega odstopanja. Na območju ni sprejet državni prostorski akt.

3. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

Individualno odstopanje ne spreminja osnovnega grafičnega dela OPN.

3.1 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

3.1.1 Prikaz parcel na zemljiškokatastrskem prikazu M=1:250

Podan je podatek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve, ki je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen. Podatek je pripravljen v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

3.2 Območje lokacijske preveritve

3.2.1 Prikaz območja LP na zemljiškokatastrskem prikazu M=1:250

3.2.2 Prikaz območja lokacijske preveritve na prikazu namenske rabe prostora M=1:1000

IDO
1

Legenda oznak:

- IDO - enolični identifikator

3.3 Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Območje lokacijske preveritve je v vektorski obliki v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

IDO	NAMEN	TIP	POV
1	2	0	722,30 m ²

Legenda oznak:

- IDO - enolični identifikator

- NAMEN – identifikacijska številka namena lokacijske preveritve

- TIP – identifikacijska številka tipa preoblikovanja

- POV – površina območja v m²

Šifrant namenov lokacijske preveritve:

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

Šifrant tipov preoblikovanja:

TIP	OPIS
0	Omogočanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanje začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje – širitev stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

3.4 Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve

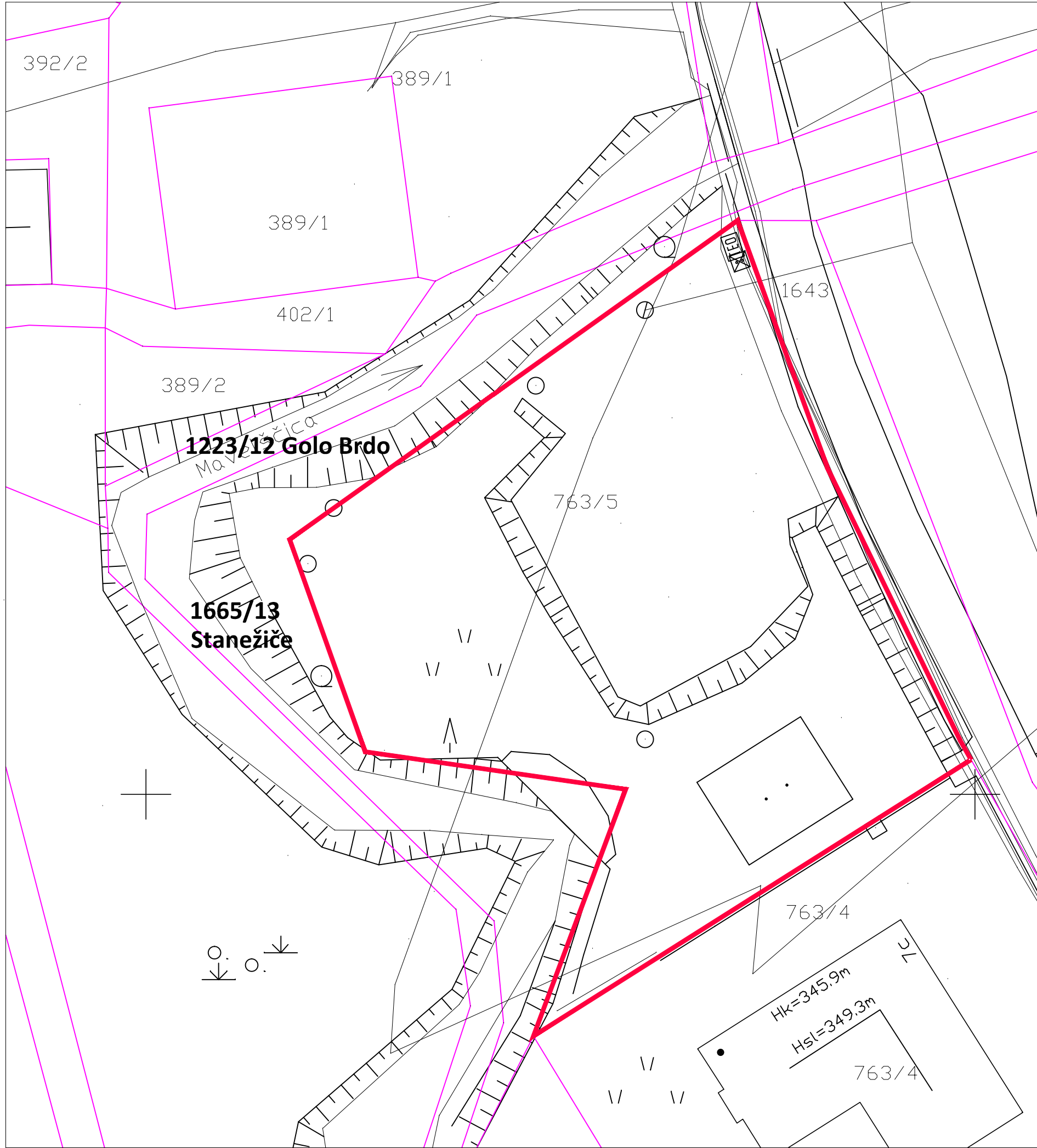
Podatek o izvirnem območju lokacijske preveritve je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Medvode, objavljenega na spletnem portalu <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>. Vektorski podatek o izvirnem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1013	GB_108	/	17323,19 m ²

Legenda oznak:

- IDO - enolični identifikator območja
- NRP_ID šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe, določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
- EUP_OZN oznaka enote urejanja prostora
- PEUP_OZN oznaka podenote urejanja prostora
- POV – površina območja v m²

Izvirno območje nima podenote urejanja prostora.



KATASTRSKO ZEMLJIŠČE = 977m²
zemljišče parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče

MERILO

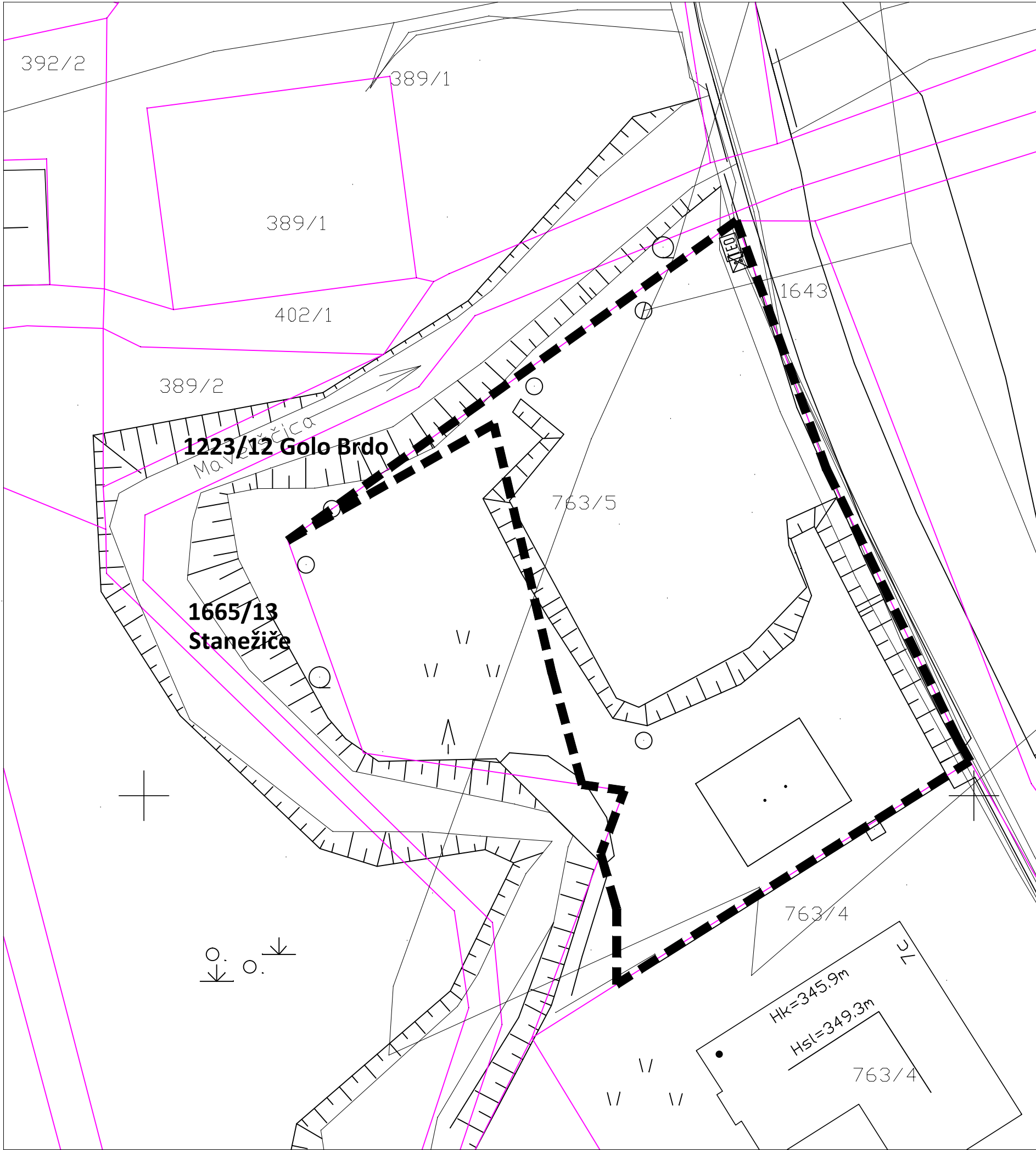
0123451015m

LEGENDA


MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE

SEVER

ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P. ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE	
Velika Lašna 3, 1240 Kamnik e-pošta:info@arhitrip.si tel.:01/831 36 60, 041 491 802	
pripravljalec:	OBČINA MEDVODE Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode
naziv elaborata:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GOLO BRDO GB_108
identifikacijska številka:	4795
vrsta risbe :	PRIKAZ PARCEL NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE
merilo: 1:250 št. risbe (list): 3.1.1	
parcelna št:	763/5 - del
katastrska občina:	1752 STANEŽIČE
naselje:	GOLO BRDO
občina:	MEDVODE
urbanistična identifikacija:	EUP Golo brdo GB_106; SKj
odgovorni	
prostorski načrtovalec:	Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh.
datum:	maj 2025
št. elaborata:	LP 2024/VIII-07



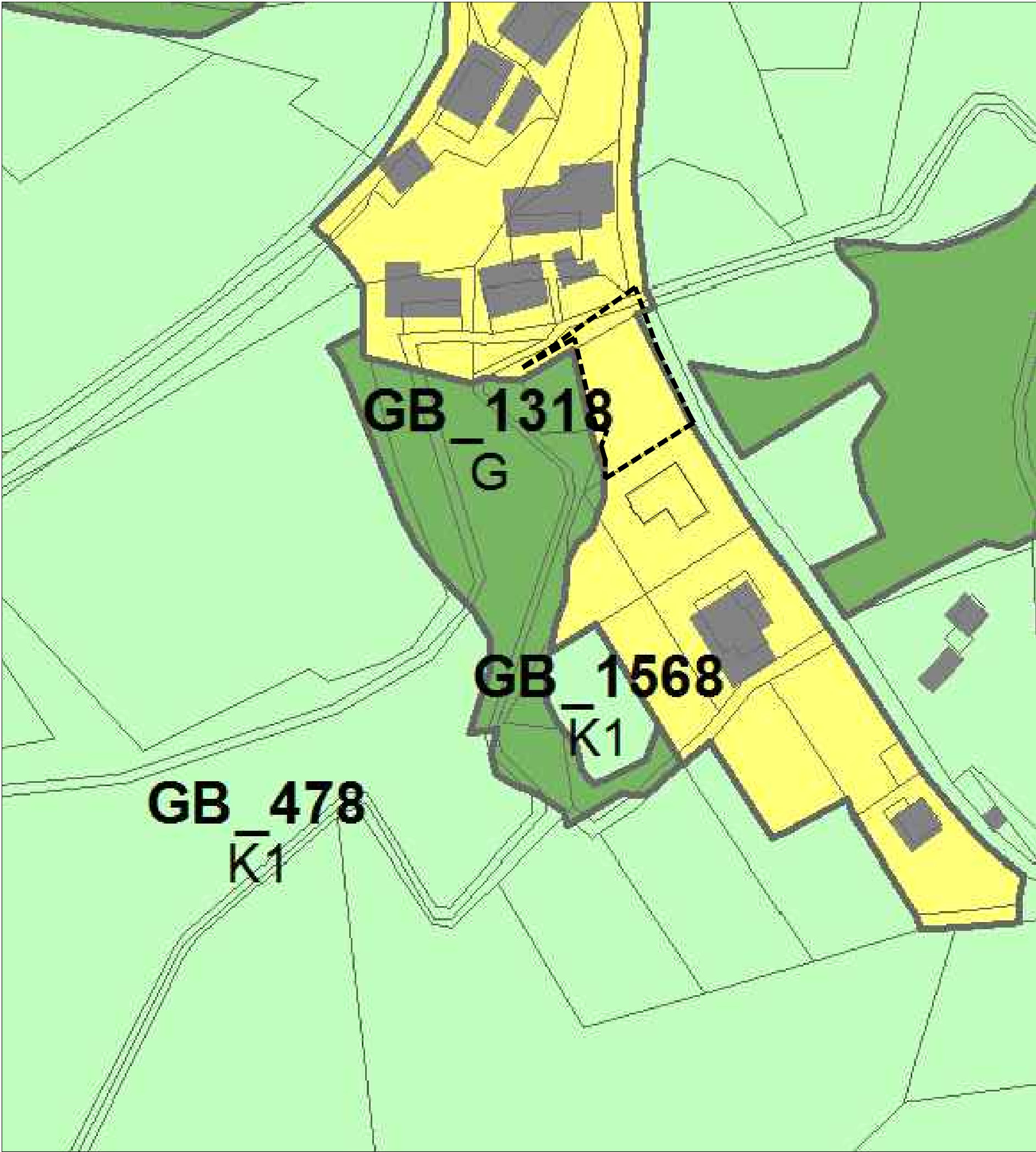
KATASTRSKO ZEMLJIŠČE = 977m²
zemljišče parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče

MERILO 

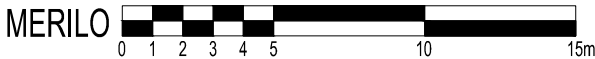
LEGENDA
MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

SEVER

ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P. ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE	
Velika Lašna 3, 1240 Kamnik e-pošta:info@arhitrip.si tel.:01/831 36 60, 041 491 802	
pripravljalec:	OBČINA MEDVODE Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode
naziv elaborata:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GOLO BRDO GB_108
identifikacijska številka:	4795
vrsta risbe :	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
merilo: 1:250 št. risbe (list): 3.2.1	
parcelna št:	763/5 - del
katastrska občina:	1752 STANEŽIČE
naselje:	GOLO BRDO
občina:	MEDVODE
urbanistična identifikacija:	EUP Golo brdo GB_106; SKj
odgovorni	
prostorski načrtovalec:	Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh.
datum:	maj 2025
št. elaborata:	LP 2024/VIII-07



KATASTRSKO ZEMLJIŠČE = 977m2
zemljišče parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče



LEGENDA

--- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Opomba: občina Medvode še ni izvedla tehnične posodobitve OPN, zato zaradi razlik v koordinatnih sistemih prikazov prihaja do razhajanja v prikazu parcelnih meja med prikazom območja lokacijske preveritve in na prikazu in namenske rabe prostora.



ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P. ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE

Velika Lašna 3, 1240 Kamnik e-pošta:info@arhitrip.si tel.:01/831 36 60, 041 491 802

pripravljalec:	OBČINA MEDVODE Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode		
naziv elaborata:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA		
	DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GOLO BRDO GB_108		
identifikacijska številka:	4795		
vrsta risbe :	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE		
	NA PRIKAZU NAMENSKE RABE PROSTORA		
	merilo: 1:1000	št. risbe (list): 3.2.2	
parcelna št:	763/5 - del		
katastrska občina:	1752 STANEŽIČE		
naselje:	GOLO BRDO		
občina:	MEDVODE		
urbanistična identifikacija:	EUP Golo brdo GB_106; SKj		
odgovorni			
prostorski načrtovalec:	Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh.		
datum:	maj 2025		
št. elaborata:	LP 2024/VIII-07		

4. PRILOGE

- Strokovno mnenje Zavoda za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, št. 3562-0325/2024-2 z datumom 26. 1. 2024
- Gradivo za izdajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja GB_108 Zavoda za varstvo narave, območna enota Ljubljana, št. 3563-0467/2024-4 z datumom 12. 11. 2024
- Projektni pogoji Direkcije za vode RS, Sektor območja srednje Save, št. 35506-172/2024-4 z datumom 10. 5. 2024
- Mnenje Direkcije za vode RS s področja upravljanja z vodami o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP Golo Brdo GB_108, v občini Medvode, št. 35028-39/2025-2 z datumom 26. 3. 2025



**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE**

OBMOČNA ENOTA LJUBLJANA

Cankarjeva cesta 10 | 1000 Ljubljana
T 01 24 45 350
E zrsvn.oelj@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3562-0325/2024-2
Datum: 26. 1. 2024

**ARHIFORMA, arhitekturno projektiranje in inženiring, d.o.o.
STEGNE 7**

1000 Ljubljana

ZADEVA: Gradnja enodružinske hiše [redacted] na zemljišču s parcelno številko 763/5, v k.o. Stanežiče - strokovno mnenje v okviru pridobivanja gradbenega dovoljenja

Dne 19. 1. 2024 smo prejeli vlogo za izdajo mnenja za poseg »Gradnja enodružinske hiše [redacted] na zemljišču s parcelno številko 763/5, v k.o. Stanežiče«.

Vlogi ste priložili:

- projektna dokumentacija, DGD, št. 197/23, Arhiforma d.o.o., Ljubljana, oktober 2023;
- pooblastilo.

Strokovno mnenje izdajamo v povezavi s 141. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju: Gradbeni zakon) na podlagi določil 105. a in 105. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) in skladno s 43. členom Gradbenega zakona.

OPIS POSEGA:

Na podlagi prejete dokumentacije ugotavljamo, da investitor [redacted] 1215 Medvode, načrtuje gradnjo enodružinske hiše P+M s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo, na zemljišču s parcelno številko 763/5, v k.o. Stanežiče.

1. Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja (območja Natura 2000 in zavarovana območja)

Strokovno mnenje v postopku presoje sprejemljivosti posega na varovana območja izdajamo skladno s 105. a členom ZON in 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (v nadaljevanju Pravilnik, Uradni list RS št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11).

Na podlagi prejete vloge in dokumentacije ugotavljamo, da se lokacija obravnavanega posega nahaja na naslednjih varovanih območjih:

Preglednica 1: Zavarovana območja

Ime območja Natura 2000	Koda	Uradna objava
Polhograjski Dolomiti	SI30000312	Odlok o sprejetju urbanističnega načrta za območje krajinskega parka »Polhograjski Dolomiti« za območji občin Ljubljana Šiška in Ljubljana Vič – Rudnik (Uradni list SRS, št. 14/74)

Preglednica 2: Posebna varstvena območja (območja Natura 2000) – neposredni vpliv (po Pravilniku 20 m)

Ime območja Natura 2000	Koda	Uradna objava
Mavelščica – povirni del	SI30000350	<i>Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 – Uradni list RS št. 49/04, popr.110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 in 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18</i>

Glede na status območja, lokacijo in vrsto posega ugotavljamo, da je treba izvesti presojo sprejemljivosti posega na naravo po 105.a in 33.a členu ZON skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja.

V nadaljevanju podajamo ugotovitve o učinkih posega in varstvenih ciljih varovanih območij, na katere bi poseg lahko vplival ter podajamo oceno vplivov posega na varstvene cilje varovanih območij.

Polhograjski Dolomiti predstavljajo razgiban predalpski svet zahodno od Ljubljane, kjer se prepletajo gozdne površine s travniškimi površinami, vrhovi ter doline potokov. Zavarovano območje predstavlja preplet delovanja človeka in narave in ima ekološko, biotsko in krajinsko vrednost.

V vodotoku Mavelščica je evidentirana kvalifikacijska vrsta navadni koščak (*Austropotamobius torrentium*), ki je varovana v okviru območja Nature 2000.

Na podlagi prejete dokumentacije ugotavljamo, da je poseg predviden v bližini obstoječih objektov, v sklopu naselja. Nadalje ugotavljamo, da je poseg predviden v najmanj 5 m oddaljenosti od vodotoka in tako ne posega v vodotok in v bistvene dele zavarovanega območja.

V skladu z navedenim menimo, da poseg ne bo imel bistvenega vpliva na varstvene cilje varovanih območij in na celovitost in povezanost ter ne bo imel bistvenega vpliva na kvalifikacijsko vrsto (B – nebistven vpliv). V skladu s 42. členom, ki se smiselno nanaša na 25. člen zgoraj navedenega Pravilnika je posledice učinkov posega na varstvene cilje varovanih območij mogoče opredeliti kot **B – nebistven vpliv**.

Če se ocena vpliva uvrsti v velikostni razred B, vplivi na varstvene cilje posameznih varovanih območij in njihovo celovitost ter na povezanost skladno s 25. členom Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja niso škodljivi. Skladno s 105.a členom Zakona o ohranjanju narave je v primeru odsotnosti škodljivih vplivov na varstvene cilje varovanih območij ocena vplivov gradnje objekta ugodna oziroma je gradnja takšnega objekta **sprejemljiva**.

2. Strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot

Strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja na območju naravnih vrednot skladno s 105. členom ZON.

Ugotavljamo, da zemljišče obravnavanega posega sega v območje naslednje naravne vrednote:

Preglednica 3: Naravne vrednote

Naravna vrednota	Ident. števil.	Zvrst	Pomen	Uradna objava
Mavelščica	7798	hidr, ekos	lokalni	Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, popr. 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19 in 53/23)

Nadalje ugotavljamo, da je Mavelščica v tem delu regulirana z utrjenimi brežinami ter da je poseg predviden 5 m stran od brežine Mavelščice.

V skladu z navedenim menimo, da predviden poseg ne bo negativno vplival na ohranjanje lastnosti naravne vrednote, zaradi katerih je bila določena. Z vidika varstva naravne vrednote je predviden poseg sprejemljiv.


Skladno s 57. členom Gradbenega zakona upravni organ prosimo, da nam po zaključku postopka posreduje izdano gradbeno dovoljenje v tej zadevi (lahko po elektronski pošti).

Lep pozdrav!

Pripravi(a):

Nika Hrabar, univ. dipl. biol.
višja naravovarstvena svetovalka

mag. Alja Grošelj, u.d.i.k.a.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Ljubljana



ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE

Št. dok.: 3562-0325/2024 - 2

Podpisnik: ALJA GROŠELJ

Indikatorji: Republika Slovenija, SIGEN-CA 62

Št. poročila: 322209800000005725M28

Veljavnost: 26.01.2025

Datum in ura: 25.01.2024 13:40 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslano:

- naslovniku
- arhivu



**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE**

OBMOČNA ENOTA LJUBLJANA

Cankarjeva cesta 10 | 1000 Ljubljana
T 01 24 45 350
E info.lj@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0467/2024-4

Datum: 12. 11. 2024

Ministrstvo za naravne vire in prostor

Direktorat za naravo

Sektor za upravne zadeve s področja narave

DUNAJSKA CESTA 48

1000 Ljubljana

ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja GB_108

Na osnovi vaše vloge št. 35629-107/2024-2560-2, z dne 23. 04. 2024, prejete dne 11. 11. 2024 po elektronski pošti, podajamo skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) v povezavi z 41. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) gradivo za mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske v enoti urejanja GB_108.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve smo upoštevali gradivo, ki je dostopno na spletni strani Občine Medvode na naslovu <https://medvode.si/objave/107> (lokacijske preveritve) in obsega:

- Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora Golo Brdo GB_108 (občina Medvode), št. elaborata LP 2024/VII-07, Arhitrip Irena Pavlič s.p., Velika Lašna 3, 1241 Kamnik, avgust 2024 (tekstualni in grafični del);
- mnenje urbanista z dne 27. 09. 2024.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišče s parcelno številko 763/5 k.o. 1752 - Stanežiče. Izvedba lokacijske preveritve je predlagana z namenom dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v OPN za doseganje gradbenega namena. Odstopanje se nanaša na določila v Prilogi 1: Posebni izvedbeni pogoji Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS št. 45/2018 in 81/2020) pod rubriko GB_108. V tabeli je za EUP GB_108 navedeno, da na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Individualno odstopanje je namenjeno zagotovitvi možnosti gradnje stanovanjske hiše v območju SKj (območje površin vaškega jedra). Obstoječa namenska raba SKj se s postopkom lokacijske preveritve ne spreminja.

Ugotavljamo, da se območje lokacijske preveritve nahaja na zavarovanem Krajinski park Polhograjski Dolomiti (Odlok o sprejetju urbanističnega načrta za območje krajinskega parka »Polhograjski Dolomiti« za območji občin Ljubljana Šiška in Ljubljana Vič – Rudnik (Uradni list SRS, št. 14/74), območju neposrednega vpliva na posebno varstveno območje Mavelščica – povirni del – ident. št. 3000350 (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 – Uradni list RS št. 49/04, popr.110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 in 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18) in na območju naravne vrednote Mavelščica – ident. št. 7798 (Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot, Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19 in 53/23). Investitor, ki je lastnik zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče, želi na obravnavani parceli zgraditi stanovanjsko hišo. Gradnja je načrtovana v bližini obstoječih objektov v sklopu naselja. Na obravnavanem odseku je Mavelščica regulirana in obojestransko tehnično vodnogospodarsko urejena. Menimo, da odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN za obravnavano območje, ne bo imelo negativnega vpliva na naravovarstvene vsebine.

Obravnavan Elaborat lokacijske preveritve je s stališča varstva narave ustrezen.

Pripravila:

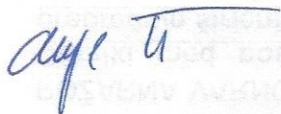
Anja Šolar Levar, univ. dipl. geog.

naravovarstvena svetica

mag. Alja Grošelj, u.d.i.k.a.

visoka naravovarstvena svetica

vodja OE Ljubljana



ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0467/2024 - 4
Podpisnik: ALJA GROŠELJ

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 02
Št. potrdila: 3E22CD9800000005725A428 Veljavnost: 26.01.2026
Datum in ura: 12.11.2024 17:11 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslati:

- naslovníku po e – pošti na naslov gp.mnvp@gov.si



Številka: 35506-172/2024-4

Datum: 10. 5. 2024

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi petega odstavka 141. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21; v nadaljevanju: GZ-1) in 151.a člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15, 65/20; v nadaljevanju ZV-1), v zadevi pridobitve projektnih pogojev, naslednje

**PROJEKTNE POGOJE / POGOJE ZA DRUG POSEG V PROSTOR,
ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda**

Gradnja enostanovanjskega objekta (CC-SI 11100 Enostanovanjska stavba) na zemljišču s parc. št. 763/5, k. o. Golo Brdo, obe k. o. 1981 Golo Brdo, v občini Medvode, investitorja [redacted] 1215 Medvode, je možna ob upoštevanju naslednjih pogojev:

I. Pogoji tehnične narave:

1. Projektna dokumentacija mora biti izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). Lokacijski podatki morajo vsebovati grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja, s seznamom teh parcel. Grafični prikazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelajo na geodetskem načrtu.

2. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2 in 75/22). Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem v kolikor ta obstaja, oziroma zagotoviti priključek odpadnih voda na javni kanalizacijski sistem takoj, ko bo to mogoče.

Skladno s 17. členom te Uredbe mora upravljalec teh objektov padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, zajeti in mehansko obdelati v:

- a) usedalniku, če padavinsko odpadno vodo odvaja v javno kanalizacijo,
- b) usedalniku in lovilniku olj ali čistilni napravi padavinske odpadne vode, če padavinsko odpadno vodo odvaja neposredno ali posredno v vode ter gre za:
 - površine na območju naprave, vključno s funkcionalnimi prometnimi površinami, ki so namenjene prometu ali parkiranju ali skladiščenju motornih vozil,

- površine, vključno s funkcionalnimi prometnimi površinami ob objektih, ki so namenjene prometu ali parkiranju ali skladiščenju motornih vozil z maso, enako ali manjšo od 7,5 t, katerih skupna površina je enaka ali večja od 1 ha, razen na vodovarstvenih območjih, če predpisi, ki urejajo vodovarstveni režim na teh območjih, določajo drugače,
 - površine, vključno s funkcionalnimi prometnimi površinami ob objektih, ki so namenjene prometu ali parkiranju ali skladiščenju motornih vozil z maso, večjo od 7,5 t, katerih skupna površina je enaka ali večja od 0,6 ha, razen na vodovarstvenih območjih, če predpisi, ki urejajo vodovarstveni režim na teh območjih, določajo drugače,
 - javne ceste in tako določa predpis, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest, ali
- c) usedalniku in lovilniku olj ali čistilni napravi padavinske odpadne vode, če padavinsko odpadno vodo odvaja v javno kanalizacijo za odvajanje izključno padavinske odpadne vode.

Skladno z 12. členom te Uredbe je padavinsko odpadno vodo, razen padavinske odpadne vode s streh objektov, prepovedano odvajati čez posamične iztoke:

- d) neposredno v podzemne vode,
- e) posredno v podzemne vode na vodovarstvenih območjih, če tako določajo predpisi, ki urejajo vodovarstveni režim na teh območjih,
- f) neposredno v stoječe celinske površinske vode,
- g) neposredno v tekoče celinske površinske vode, ki so: kopalne vode ali vodotoki na vodovarstvenih območjih, če tako določajo predpisi, ki urejajo vodovarstveni režim na teh območjih.

Navedeno mora biti razvidno iz tehničnega poročila in v grafičnih prilogah.

4. Obravnavana lokacija po razpoložljivih podatkih leži na erozijsko (običajni ukrepi) in plazljivo ogroženem območju (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov). S tem v zvezi je potrebno glede na Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/2009) izdelati geomehansko ali geološko poročilo, ki bo definiralo dejansko ogroženost in predvidelo morebitne ukrepe za njihovo eliminacijo. Iz poročila mora biti razvidno in upoštevano eventualno ponikanje meteornih voda ob upoštevanju dejstva, da je teren plazljiv in erozijsko ogrožen. Mnenje in ugotovitve iz poročila je potrebno upoštevati pri pripravi dokumentacije.
5. Za preprečevanje povečanja ali nastanka erozije/plazljivosti v času gradnje in uporabe objekta, morajo biti vsi načrtovani ukrepi v skladu s 87. in 88. členom ZV-1, in sicer na tak način, ki zmanjšuje možnost nastajanja plazenja in erozije ter oblikovanje hudournikov na čim manjšo možno mero.
- Na erozijsko/plazljivo ogroženem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišča tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
 - Za posege, ki se načrtujejo na območjih, ki so na opozorilnih kartah označena kot erozijsko/plazljivo ogrožena oz. obstaja nevarnost pojava zemeljskega plazov zaradi naklona terena, geološke sestave in strukture zemljišča ter prisotnosti podzemnih voda, lahko zaradi neustrezne gradnje pride do povečane nevarnosti pojava zemeljskega plazov ali druge oblike pobočnega masnega premikanja.

6. Na območju predvidene gradnje teče vodotok Babišnica, ki je vodotok 2. reda. Mejo vodnega zemljišča je potrebno določiti na podlagi določil 11. in 12. člena ZV-1 in Pravilnika o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18) ter v DGD prikazati. Pri določitvi meje vodnega zemljišča je potrebno upoštevati obstoječe razmere, kar mora biti razvidno iz geodetskega posnetka obstoječega stanja.
7. Gradnja objektov in posegi na vodnem in priobalnem zemljišču (kamor sodijo vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, napuščem ter drugimi ureditvami), ki sega na vodah 1. reda 15 m od meje vodnega zemljišča, je prepovedana. Navedeno velja za vse objekte in posege, razen za izjeme navedene v 37. členu ZV-1, ter v primerih, ki so navedeni v 201. členu ZV-1. Kot mejo vodnega zemljišča je šteti zgornji rob brežine vodotoka. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektu označiti in kotirati skupaj s prikazom predvidenih objektov in ureditev.
8. Lokacija leži po razpoložljivih podatkih na poplavnem območju vodotoka Babišnica. Zakon o vodah v 86. členu predpisuje, da so na poplavnem območju prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.
9. Nasipavanje poplavnih območij ni dovoljeno razen v okviru predvidenih omilitvenih ukrepov. Zasipavanje zemljišča na poplavnem območju bi namreč vplivalo na vodni režim ob pojavu visokih voda, ker bi bil zaradi dviga zemljišča oviran tok poplavnih voda. Hkrati se zmanjšuje zmožnost zadrževanja voda na poplavnih ravninah zaradi zmanjševanja volumna z nasipavanjem zemljišč. Zato je potrebno v primeru utrditve terena odstraniti obstoječo zemljino in jo v enakem ali manjšem volumnu nadomestiti z nasipanim materialom. Odstranjeno zemljino je prepovedano odlagati na poplavno ogrožena območja. Kota nivoja terena pred in po utrditvi mora biti enaka. Navedeno mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.
10. V skladu s 3. odstavkom 86. člena ZV-1 podrobnejša merila in pogoje za posege v prostor določa Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l. RS št. 89/08) – v nadaljevanju Uredba. V projektu za pridobitev vodnega soglasja, morajo biti prikazani vsi razredi poplavne nevarnosti za zemljišče, na katerega se posega, ter navedeni in upoštevani omilitveni ukrepi v skladu z Uredbo.
- Za obravnavano območje je bila izdelana karta poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti. Območje je razvrščeno v razred srednje (Ps), v razred majhne (Pm) in v razred preostale (Pp) poplavne nevarnosti.
 - Gradnja stanovanjske hiše (CC-SI 11100 – Enostanovanjske stavbe) na območju v razreda majhne (Pm) in razreda preostale (Pp) poplavne nevarnosti je dovoljena s pogoji vodnega soglasja.
 - Gradnja stanovanjske hiše (CC-SI 11100 – Enostanovanjske stavbe) na območju ogroženem s srednjo poplavno nevarnostjo (Ps) je dovoljena le na območju strnjeno grajenih stavb enakovrstne namembnosti v obstoječih naseljih, kadar je mogoče s predhodno izvedenimi omilitvenimi ukrepi in v skladu s smernicami ali pogoji vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven.
 - V projektu za pridobitev vodnega soglasja morajo biti prikazani razredi poplavne nevarnosti za zemljišče, na katerega se posega, ter navedeni, tehnično opredeljeni in grafično prikazani omilitveni in izravnalni ukrepi. Za navedeni poseg je potrebno dokazati, da je s predhodno izvedenimi omilitvenimi in izravnanimi ukrepi moč

zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven. Na podlagi izdelanega hidrološko hidravličnega elaborata je potrebno izvesti takšne ureditve, s katerimi se zagotavlja enaka poplavna varnost sosednjim zemljiščem kot je bila pred posegom, in s katerimi se preprečuje površinska, globinska in bočna erozija. Iz elaborata mora biti natančno razvidno stanje pred in po predvideni izvedbi omilitvenih in izravnalnih ukrepov. Grafični prikazi se izdelajo na geodetskem načrtu in obsegajo prikaze na situaciji, v prečnih prerezi in v detajlih. Za navedene ureditve mora biti izdelan tehnični opis. Pri tem je potrebno upoštevati poplavne dogodke iz leta 2023 (avgust) in jih ustrezno vključiti ter utemeljiti rešitve v tehničnem poročilu. Gradnja poslovno skladiščnega objekta se mora izvesti vsaj 0,50 m nad najvišjo doseženo poplavno koto v avgustu 2023, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

11. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti ponikanje ali po možnosti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je možno padavinske in zaledne vode speljati v bližnji vodotok. V tem primeru morajo biti vodne količine v projektni dokumentaciji natančno določene in ovrednoten njihov vpliv. Pri tem je potrebno ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov (predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom).

- V primeru izpusta voda v površinske vode, morajo biti v PGD tudi podatki o srednjih in najnižjih nizkih pretokih vodotoka sQ_n in nQ_n . Definirane morajo biti količine vode na iztoku v vodotok v l/s in definirana obstoječa prevodnost struge na obravnavanem območju. Računsko je potrebno dokazati, da je pretočna sposobnost vodotoka dovolj velika za prevajanje novih količin vode. V kolikor prevodna sposobnost vodotoka ni zadostna, je potrebno pred iztokom vode v vodonosnik predvideti zadrževalnik.
- V primeru odvajanja vode v vodotok mora biti izpustna glava kanala oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka. Po potrebi mora biti opremljena s povratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana. Detajl morebitnega iztoka v vodotok mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

12. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda, in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen ZV-1).

- Razvidna mora biti celotna ureditev, iz katere bo razvidna dispozicija objektov (obstoječih in predvidenih), ureditev okolice, vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura.
- Razvidna mora biti predvidena rešitev odvajanja vseh vrst odpadnih voda na območju urejanja.
- Podana mora biti globina ponikovalnice, če je predvidena. Ponikovalnica mora biti prikazana v detajlu v grafičnih prilogah.
- Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti vtoku v lovilec olj ustreznih dimenzij.

IZJAVLJAM ODGOVORNOST ZA VARNOST IN KVALITETO PROJEKTA

13.V projektni dokumentaciji morajo biti predvidene morebitne začasne deponije viškov zemeljskega materiala v času gradnje, ki jih je potrebno urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih ali/in poplavnih voda. Po končani gradnji je potrebno zagotoviti odstranitev vseh za potrebe gradnje postavljenih provizorijev in ostankov začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

14.V projektni dokumentaciji morajo biti predvideni in zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v okolje.

II. Pogoji pravne narave:

15.Glede na to, da gre za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko poseg izvede samo na podlagi vodnega soglasja, v skladu s 150. členom ZV-1.

16.Upoštevat je potrebno Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/2009).

Obrazložitev

Investitor [REDAKTIRANO], 1215 Medvode, ki ga po pooblastilu zastopa namerava izvesti gradnjo enostanovanjskega objekta (CC-SI 11100 Enostanovanjska stavba) na zemljišču s parc. št. 564/3 in 564/4, k. o. Golo Brdo, obe k. o. 1981 Golo Brdo, v občini Medvode. V ta namen je dne, 19. 1. 2024, zaprosil Direkcijo Republike Slovenije za vode za določitev projektnih pogojev/pogojev za poseg v prostor.

Vlogi je bila priložena naslednja dokumentacija:

- DPP; Enodružinska hiša [REDAKTIRANO] Novogradnja – novozgrajen objekt; Številka projekta 197/2023, oktober 2023; Projektant ARHIFORMA, arhitekturno projektiranje in inženiring, d.o.o., Stegne 7, 1000 Ljubljana;
- Pooblastilo z dne, 19. 1. 2024.

ZV-1 v prvem odstavku 151.a čl. določa, da mora investitor za gradnjo ali spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in vodno soglasje na podlagi tega zakona, pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa mnenje.

ZV-1 v drugem odstavku 151.a čl. določa, da mora pravna ali fizična oseba, ki namerava izvesti poseg v prostor, za katerega ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, je pa treba pridobiti vodno soglasje na podlagi ZV-1, pred začetkom izvajanja posega pridobiti pogoje, ki jih mora izpolnjevati nameravani poseg (v nadaljevanju: pogoji za drug poseg v prostor), nanašajo pa se na varstvo voda, urejanje . voda, varstvo naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov in obstoječe vodne pravice drugih oseb.

V prvem odstavku 152. člena ZV-1 je določeno, da se za vprašanja v zvezi s postopkom za določanje projektnih pogojev, ki niso urejeni s tem zakonom, uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. V sedmem odstavku 42. člena GZ-1 je določeno, da projektni in drugi pogoji niso upravni akt.

Investitor namerava na zemljišču, navedenem v izreku teh projektnih pogojev, izvesti gradnjo enostanovanjskega objekta (CC-SI 11100 Enostanovanjska stavba). Objekt bo priključen na naslednje komunalne priključke: vodovod, elektriko ter javno cesto. Način ogrevanja ni naveden. Fekalne odpadne vode se odvajajo v javno fekalno kanalizacijo. Meteorne odpadne vode se odvajajo v ponikovalnico.

Predmetno zemljišče po dostopnih podatkih (Atlas voda in evidence DRSV) ne leži na plazovito ogroženem področju niti na vodovarstvenem območju. Nahaja se na poplavno ogroženem območju ter na erozijsko in plazljivo ogroženem območju. V bližini je vodotok Babišnica.

Obveščamo vas, do bo DRSV lahko izdal mnenje na podlagi četrtega odstavka 43. člena GZ-1, če bo dokumentacija izdelana skladno s temi projektnimi pogoji.

Polona Kočever, univ. dipl. inž. gozd.
sekretarka



Lonček Cezar, univ. dipl. inž. gradb.
sekretar

Vročiti:

- ARHIFORMA arhitekturno projektiranje in inženiring d.o.o., Stegne 7, 1000 Ljubljana, osebno
- zadeva, tu



Številka: 35028-39/2025-2
Datum: 26. 3. 2025

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl.US in 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od
prostorskih izvedbenih pogojev za del EUP Golo Brdo GB_108, v občini Medvode

Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora Golo Brdo GB_108 v občini Medvode, na zemljišču parc. št. 763/5 k.o. 1752-Stanežiče (v nadaljevanju: Elaborat), ki ga je izdelala družba ARHITRIP IRENA PAVLIČ s.p. Arhitekturno projektiranje, Velika Lašna 3, 1240 Kamnik, št. elaborata LP 2024/VIII-07, v decembru 2024, **je skladen** s predpisi s področja upravljanja z vodami.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode, je naslovni organ z dopisom št. 35008-1/2024-14, z dne 19.2.2025 pozvala, da v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami o ustreznosti Elaborata, ki je bil izdelan za namen lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

Gradivo, ki je priloženo vlogi, vsebuje:

- »Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja prostora Golo brdo GB_108 (občina Medvode)«, ARHITRIP IRENA PAVLIČ s.p. Arhitekturno projektiranje, Velika Lašna 3, 1240 Kamnik, št. elaborata LP 2024/VIII-07, december 2024 (tekstualni in grafični del).

ZV-1 v prvem in drugem odstavku 61. člena določa, da mora pripravljalec prostorskih aktov, ki bi lahko vplivali na varstvo voda, njihovo urejanje in rabo, pri njihovi pripravi upoštevati pravni režim, ki se nanaša na posege v prostor na varstvenih in ogroženih območjih po določbah tega zakona.

Priložena je bila dopolnitev elaborata lokacijske preveritve navedena v izreku tega mnenja, glede na naše mnenje št. 35028-165/2024 – 3, z dne 21. 1. 2025.

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN občine Medvode za obravnavano območje v enoti urejanja prostora GB_108 z namensko rabo prostora SKj – površine podeželskega jedra. Lokacijska preveritev se nanaša na parcelo št. 763/5, k.o. 1752-Stanežiče. Predmetno zemljišče se nahaja v območju poselitve, znotraj površin vaškega jedra. Zemljišče je na ravnem terenu, v naravi travnata površina ob vodotoku, na katerega meji na zahodni strani. Zemljišče predstavlja nepozidano površino med ostalimi pozidanimi zemljišči. Investitor želi na obravnavani parceli zgraditi stanovanjsko hišo.

Investicijska namera ni skladna z določili veljavnega OPN, Priloga 1 - Posebni izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora GB_108. Odstopanje se nanaša na prepoved umeščanja novih objektov v območje naravne vrednote.

Investitor zaradi svoje namere preverja možnost dopustitve odstopanja od teh določil in je v tem postopku pridobil strokovno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana št. 3562-0325/2024-2, z dne 26.1.2024, v katerem je ugotovljeno, da predvideni poseg ne bo imel bistvenega vpliva na varstvene cilje varovanih območij in na celovitost in povezanost ter ne bo imel bistvenega vpliva na kvalifikacijsko vrsto, zato je gradnja sprejemljiva.

Predmetna lokacija po vpogledu v Vodni kataster sega v vodno in priobalno zemljišče vodotoka 2. reda Babišnica. Lokacija meji na srednji razred poplavne nevarnosti in delno sega v poplavno območje razredov preostale in majhne poplavne nevarnosti. Zemljišče, glede na opozorilno karto erozije, leži v erozijskem območju, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

V skladu s 150. členom ZV-1 se poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja pristojnega organa s področja upravljanja z vodami. V povezavi s četrto točko drugega odstavka istega člena določilo med drugim velja tudi za posege na varstvenih in ogroženih območjih.

V povezavi z drugo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 ugotavljamo, da elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ni v nasprotju s pravnimi režimi s področja upravljanja z vodami ali sprejetimi državnimi prostorsko izvedbenimi akti z vodnogospodarskimi vsebinami.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:

Urška Bremec, univ. dipl. inž. agr.

Podsekretarka

Rok VELIŠČEK, univ.dipl.inž.v.k.i.
p.p. direktor Urada za mnenja,
soglasja in vodne pravice

Vročiti:

- Občina Medvode, obcina@medvode.si, e-pošta,
- DRSV, Sektor območja zgornje Save, po e-pošti,
- spis, tu.

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora GB-108

Izdelovalec elaborata: Arhitrip, Irena Pavlič s.p.

Odgovorna prostorska načrtovalka: Irena Pavlič u.d.i.a., PA PPN 0229

B. KRITERIJ ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV			
kriteriji	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Namenska raba obravnavanega območja ostaja SKj. Namenska raba in dejavnosti so skladne z OPN Medvode.			
KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predvidena gradnja je skladna z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine skladno z 29. členom OPN, saj je predvidena na stavbnem zemljišču v sklopu naselja, s čemer se zagotavlja boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.			
Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Predvidena gradnja ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Sosednja zemljišča so pozidana (stanovanjski objekt na južni strani, cesta na vzhodni strani) ali predstavljajo vodno zemljišče (potok Mavelščica na zahodni in severni strani), zato predvideni poseg ne bo spremenil pogojev znotraj obravnavanega območja.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta.			
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Razen naštetih odstopanj so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja naselbinski videz.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe: Poseg ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej namenski rabi prostora.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Z individualnim odstopanjem od določil prostorskih izvedbenih pogojev ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opombe: Predvideni poseg bo po zaključenem postopku lokacijske preveritve skladen s pravnimi režimi, veljavnimi za obravnavano območje, saj ne bo varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom individualnega odstopanja, kar je bilo že potrjeno in preverjeno s pridobivanjem projektnih pogojev in mnenj. Na območju ni sprejet državni prostorski a			

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev

Na podlagi s strani ZRSVN izvedene presoje sprejemljivosti posega na varovana območja skladno s 105. in 105.a členom Zakona o ohranjanju narave (ZON) in 3. odstavkom 42. člena Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja, je bilo ugotovljeno, da poseg ne bo imel bistvenega vpliva na varstvene cilje varovanih območij in na celovitost in povezanost ter ne bo imel bistvenega vpliva na kvalifikacijsko vrsto (B – nebistven vpliv). Poseg ne bo negativno vplival na ohranjanje lastnosti naravne vrednote, zaradi katerih je bila določena – predviden poseg je **sprejemljiv**. ZRSVN je v strokovnem mnenju ugotovil, da je poseg predviden v bližini obstoječih objektov v sklopu naselja in v najmanj 5 m oddaljenosti od vodotoka in tako ne posega v vodotok in v bistvene dele zavarovanega območja. ZRSVN ugotavlja, da je Mavelščica v obravnavanem delu regulirana z utrjenimi brežinami. Bistveno pri instrumentu lokacijske preveritve je, da gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo, hkrati pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Odstopanje od posameznih PIP sme služiti le takim spremembam PIP, ki ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora. Investicijska namera trenutno ni dopustna zaradi določil v odloku OPN, da na območjih naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Občina z lokacijsko preveritvijo za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev skladno z določili 136. člena ZureP-3 določa dodatne podrobne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo predlagane investicijske namere.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev

opombe:
Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (ZURP-3).

Številka:
Datum: 27. 09. 2024

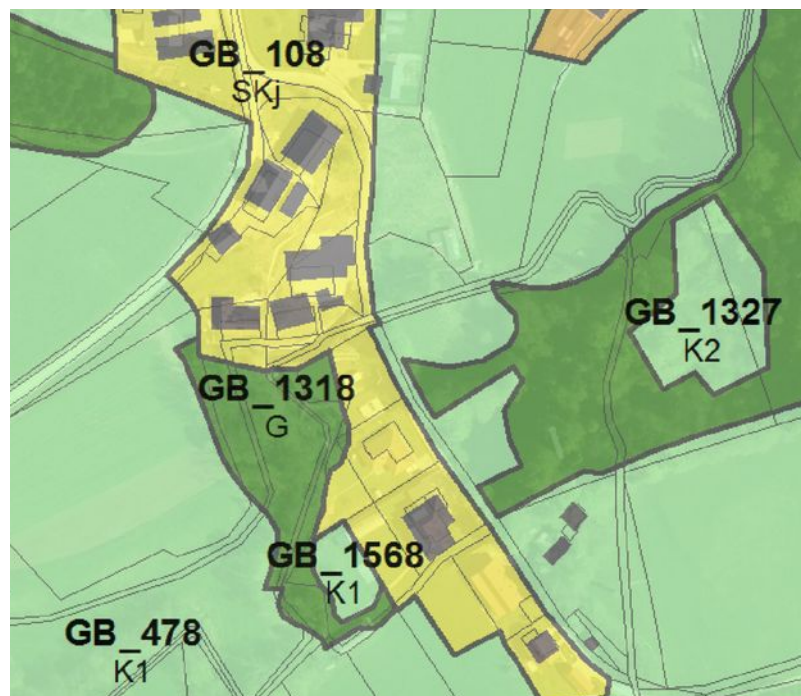


Peter Lovšin s.a.u., u.d.i.a.
OBČINSKI URBANIST

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA
GOLO BRDO GB_108
(OBČINA MEDVODE)**

POVZETEK ZA JAVNOST

id 4795



Velika Lašna, maj 2025

NASLOVNI LIST

Naziv elaborata

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA
GOLO BRDO GB_108
(občina Medvode)
POVZETEK ZA JAVNOST**

Identifikacijska številka: **4795**

Pripravljalec

**OBČINA MEDVODE
Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode**

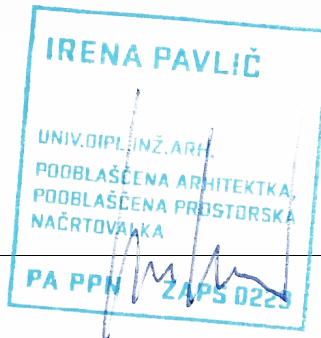
Izdelovalec

**ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P.
Velika Lašna 3, 1241 Kamnik**

ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P.
ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE
Velika Lašna 3, 1240 Kamnik

Pooblaščená prostorska
načrtovalka

**Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 0229**



Številka elaborata

LP 2024/VIII-07

Kraj in datum izdelave

Velika Lašna, maj 2025

POVZETEK ZA JAVNOST

Pobudnik oz. investitor je na podlagi 2. alineje 134. člena ter 136. člena in 138. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) vložil pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve v zvezi zemljiščem parc. št. 763/5, katastrska občina 1752 Stanežiče.

Na območju obravnave je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/2018 in 81/2020).

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) se zemljišče, za katero se lokacijska preveritev izvaja, pretežno nahaja v območju poselitve v enoti urejanja prostora GB_108 z namensko rabo SKj – površine podeželskega jedra, delno pa v enoti urejanja prostora GB_1318 z namensko rabo G – gozd. Lokacijska preveritev se nanaša na del zemljišča v območju poselitve.

Predmetno zemljišče se nahaja v območju naravne vrednote (potok Mavelščica). V OPN je v veljavi PPIP, ki določa: *Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju naravne vrednote umeščanje novih objektov ni dovoljeno. Ohranja se enota domačije (EŠD 16294). Del enote leži v poplavnem območju, zato je treba pri načrtovanju upoštevati 101. člen odloka.*

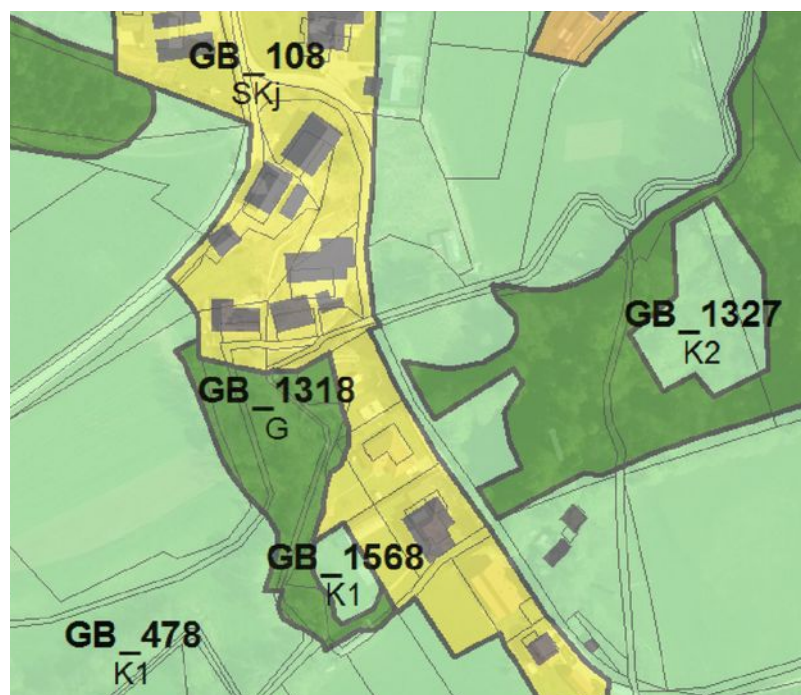
Pobudnik z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za del katastrskega zemljišča v območju lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na način, da se v Prilogi 1 Posebni prostorski ureditveni pogoji v tabeli GB_108 za tretjim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: **Na delu zemljišča parc. št. 763/5, k.o. 1752 Stanežiče v območju poselitve se dovoli gradnja stanovanjske hiše pod pogoji in v skladu z mnenjem Zavoda za varstvo narave.**

Predlagana lokacijske preveritev izpolnjuje zakonske pogoje, ki jih določa Zakon o urejanju prostora. Predvideni poseg ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. S predvidenim posegom bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ne bo se spremenil videz območja, ne bodo se poslabšale bivalne in delovne razmere, ne bo se zmanjšala možnost pozidave in ne bo v nasprotju s pravnim režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi akti.

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA
GOLO BRDO GB_108
(OBČINA MEDVODE)**

POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

id 4795



Velika Lašna, maj 2025

NASLOVNI LIST

Naziv elaborata	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA GOLO BRDO GB_108 (občina Medvode) <u>POROČILO O OSODELOVANJU Z JAVNOSTJO</u>
-----------------	---

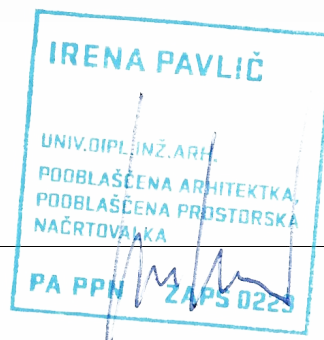
Identifikacijska številka:	4795
----------------------------	-------------

Pripravljalec	OBČINA MEDVODE Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode
---------------	---

Izdelovalec	ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P. Velika Lašna 3, 1241 Kamnik
-------------	---

ARHITRIP IRENA PAVLIČ S.P.
ARHITEKTURNO PROJEKTIRANJE
Velika Lašna 3, 1240 Kamnik

Pooblaščen prostorska načrtovalka	Irena Pavlič univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0229
--------------------------------------	--



Številka elaborata	LP 2024/VIII-07
--------------------	------------------------

Kraj in datum izdelave	Velika Lašna, maj 2025
------------------------	-------------------------------

POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Skladno s pravnimi normami je potrebno omogočiti sodelovanje zainteresirane javnosti pri pripravi prostorskega akta. Namen sodelovanja je v prostoru uskladiti čim več legitimnih interesov in pripraviti čim bolj kakovosten prostorski dokument.

Vključevanje javnosti v urejanje prostora vpliva na stopnjo odgovornosti uporabnikov za stanje v prostoru, povečuje verodostojnost sprejetih odločitev, prispeva h kakovosti stanja in rabe prostora ter krepi pripadnost skupnosti. Pravica do sodelovanja predstavlja priložnost za predstavitev posameznih potreb in rešitev v prostoru ter način za oblikovanje boljših rešitev v prostoru.

Sodelovanje javnosti urejajo

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-3)
- Zakon o varstvu okolja
- Zakon o dostopu do informacij javnega značaja
- Aarhuska konvencija (Konvencija o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah).

Cilj sodelovanja z javnostjo je v času javne razgrnitve preveriti ustreznost predlagane prostorske rešitve, doseženo stanje družbenega soglasja o njej, ugotoviti morebitne spregledane vidike predloga ter zagotoviti pogoje za celovit in trajnostno naravnan razvoj s poudarkom na zagotavljanju javnih interesov.

Obveščanje javnosti se zagotavlja v sklopu priprave prostorskega akta – lokacijske preveritve. Občina seznani javnost z Elaboratom lokacijske preveritve v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 15 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je Elaborat lokacijske preveritve objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. O javni razgrnitvi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznani nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.