



Elaborat lokacijske preveritve

za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za
potrebe gradnje nadomestitvenih objektov
Domačije Gorenja Dobrava 32

naziv **Elaborat lokacijske preveritve
za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč
za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov
Domačije Gorenja Dobrava 32**

ID številka **4760**

pripravljaivec **Občina Gorenja vas - Poljane
Poljanska cesta 87
42024 Gorenja vas**

izdelovalec **Domplan d.d.
Bleiweisova cesta 14,
4000 Kranj**

direktorica:
Saša Krč



ime in identifikacijska
številka pooblaščenega
prostorskega načrtovalca

Nasta Rak, univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1827



št. projekta UD/570-176-24/2

datum izdelave: oktober 2024, januar 2025 – 1.dopolnitev

01	Naslovna stran
02	Kazalo vsebine
03	Tekstualni del
04	Grafični del
05	Priloge

Kazalo vsebine

Obrazložitev vsebine dopolnitve:

Na podlagi izvedene lokacijske obravnave dne 28.11.2024 se je dopolnila vsebina elaborata lokacijske preveritve in sicer:

- odpravila se je možnost fazne gradnje na območju gradnje nadomestitvenih objektov (zahteva MNVP).

Zaradi boljše preglednosti so dopolnitve elaborata označene z **rdečo barvo**.

1.	UVODNO POJASNILO	5
2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	6
3.	OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI	7
3.1.	Širša lokaacija	7
3.2.	Ožja lokacija	8
3.3.	Opremejenost z gospodarsko javno infrastrukturo	9
3.4.	Območja varovanj in posebnih omejitev	11
4.	OCENA OGROŽENOSTI OBMOČJA	14
5.	OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE	15
5.1.	Oblikovanje objektov	15
5.2.	Zunanja ureditev objektov	17
5.3.	Prometna in infrastrukturna ureditev območja	18
6.	PRAVNA PODLAGA	19
6.1.	Pravna podlaga	19
6.2.	Seznam podatkovnih virov	20
6.3.	Veljavni prostorski akti	20
6.4.	Izvedbena regulacija prostora na izvornem območju lokacijske preveritve	20

7.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	25
7.1.	Opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve	25
7.2.	Opredelitev območja objektov za odstranitev	26
7.3.	Opredelitev načrtovane spremembe stavbnih zemljišč	27
8.	IZVEDBENA REGULACIJA PROSTORA NA OBMOČJU SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ - dopolnitev	28
9.	IZVEDBENA REGULACIJA PROSTORA NA OBMOČJU OBJEKTA ZA ODSTRANITEV	30
10.	UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA POGOJEV ZA NAČRTOVANJE SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	31
10.1.	Manjša širitev stavbnih zemljišč	31
10.2.	Fizična povezanost z območjem stavbnih zemljišč	31
10.3.	Namenska raba prostora	32
10.4.	Zagotovitev minimalne komunalne oskrbe	32
10.5.	Vplivi na varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja	32
10.6.	Vplivi na okolje	33
10.7.	Skladnost s strateškimi usmeritvami občine	33
11.	GRAFIČNI DEL	34
11.1.	Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve	35
11.2.	Prikaz območja spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A) in širitve območja stavbnih zemljišč (B)	36
11.3.	Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora	37
12.	PRILOGE	38
	Sklep vlade za objekt za odstranitev, ki se nadomešča z lokacijsko preveritvijo s prilogami	
	Sklep o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist, na območju Občine Braslovče, Občine Šmartno ob Paki, Mestne občine Celje, Občine Šoštanj, Občine Nazarje, Občine Mozirje, Občine Prevalje, Občine Kamnik, Mestne občine Slovenj Gradec, Občine Medvode, Občine Luče in Občine Gorenja vas – Poljane	
	Mnenje DRSV glede ogroženosti obravnavane lokacije po 88. členu ZORZFS s prilogami	

1. Uvodno pojasnilo

Lokacijska preveritev, uvedena z Zakonom o urejanju prostora (ZureP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) predstavlja inštrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

S postopkom lokacijske preveritve, ki ga omogoča Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) (Uradni list RS, št. 131/23), lahko občina zaradi zagotavljanja obnove in razvoja na območjih, ki jo so jih prizadele poplave in plazovi v avgustu 2023, s hitrejšim odzivom in prilagajanjem na potrebe v prostoru omogoči izvedbo gradbenih namer, povezanih z gradnjo nadomestitvenih objektov, ki niso načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Na podlagi 12. člena ZORZFS lahko občina v primeru, ko gradnja novih nadomestitvenih stavb na obstoječih stavbnih zemljiščih ni mogoča, ne glede na določila 134. člena ZureP-3 na prizadetem območju z lokacijsko preveritvijo načrtuje tudi manjšo širitev območja stavbnih zemljišč oziroma manjšo spremembo podrobnejše namenske rabe prostora oziroma prostorsko izvedbenih pogojev zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so predvideni za odstranitev. Lokacijska preveritev vključuje tudi območje, kjer se bodo odstranili objekti, ki se nadomeščajo s to lokacijsko preveritvijo, tako da se tam določi druga izvedbena regulacija prostora, ki je sprejemljiva glede na ogroženost območja zaradi poplav, erozije ali plazov.

Lokacijska preveritev po ZORZFS se izvede izključno za zagotovitev nadomestitvenih objektov, za katere je sprejet sklep vlade po 151.c ZIUOPZP ali 87. členu ZORZFS.

Objekti za odstranitev so tisti obstoječi objekti, ki zaradi poplav in z njimi povezanimi naravnimi nesrečami ne morejo in ne smejo ostati na istem mestu in jih je treba odstraniti. Namesto objektov, ki se odstranijo je treba zagotoviti nadomestitvene objekte in za njih poiskati primerne lokacije.

Nadomestitveni objekt je objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto obstoječega objekta, ki je določen za odstranitev. Lokacije nadomestitvenih stavb se ne načrtujejo na območjih, ogroženih zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav, ne glede na stopnjo njihove poplavne ogroženosti.

Posebnost lokacijske preveritve po ZORZFS je, da se vzporedno z izdelavo prostorskega akta izdeluje tudi dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD). Elaborat lokacijske preveritve občina predloži pristojnim nosilcem urejanja prostora in mnenjedajalcem ter v sodelovanju z vladno službo za obnovo skliče lokacijsko obravnavo. Na lokacijski obravnavi se sočasno pridobivajo in usklajujejo mnenja k lokacijski preveritvi in k projektni dokumentaciji za gradnjo nadomestitvenih objektov. Usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave šteje kot pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora k elaboratu. Hkrati usklajen zapisnik nadomešča tudi mnenja iz 2. tč. prvega odstavka 46. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se šteje, da so k nameravani gradnji pridobljena ustrezna mnenja.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega načrta oz. namesto njega. Sklep o lokacijski preveritvi preneha veljati 31. decembra 2028, če do takrat ni bila vložena nobena popolna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja.

2. Namen lokacijske preveritve

Predmetna lokacijska preveritev se vodi za namen širitve stavbnih zemljišč površin razpršene poselitve naselja Gorenja Dobrava in spremembe prostorsko izvedbenih pogojev za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije Gorenja Dobrava 32 (domačija Zgonec), vključno z izvedbeno regulacijo prostora na območju objektov za odstranitev.

Na obstoječih objektih domačije Zgonec, ki se nahajajo na parcelah št. 442/1 (del) in 444/4 (del), obe 2058 Dolenja Dobrava, je med ujmo avgusta 2023 nastala večja škoda, zato se zanje predvidi nadomestitev. Na območju, kjer je predvidena odstranitev stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti, se z lokacijsko preveritvijo določa nova izvedbena regulacija prostora. Za nujno odstranitev stanovanjske stavbe (št. stavbe 97, k.o. 2058 Dolenja Dobrava) na parceli 442/1 (del) je bil na podlagi strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavih in plazovih, št. SM-GRVGDB32S z dne 29.7.2024 pridobljen Sklep Sveta vlade RS za obnovo št. 011/2024/11 z dne 22.8.2024. V okviru izdelave strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavih in plazovih, št. SM-GRVGDB32S z dne 29.7.2024 je bilo izdano mnenje Direkcije RS za vode, št. 35500-734/2024-3 z dne 21.6.2024, s katerim je izkazano, da obstoječa lokacija z vidika poplavne varnosti ni ustrezna za ponovno gradnjo. ([priloga 1](#))

Na podlagi 151.c člena ZIUOPZP je bil sprejet Sklep o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist, na območju Občine Braslovče, Občine Šmartno ob Paki, Mestne občine Celje, Občine Šoštanj, Občine Nazarje, Občine Mozirje, Občine Prevalje, Občine Kamnik, Mestne občine Slovenj Gradec, Občine Medvode, Občine Luče in Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 85/2024), ki predvideva tudi odstranitev obravnavane stanovanjske stavbe št. 97, parc. št. 442/1 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava. ([priloga 2](#))

Nadomestitveni objekt - stanovanjsko stavbo na parc. št. 442/1 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava se skupaj s pripadajočimi objekti kmetije, ki se nahajajo še na dodatni parceli št. 444/4 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava preseli na parcele št. *135, 422/1 (del), 422/2 (del) in 422/3 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki se nahajajo na severozahodnem robu istega zaselka.

Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije je potrebna širitev stavbnih zemljišč in sprememba osnovne namenske rabe parcel št. 422/1 (del), 422/2 (del) in 422/3 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki se v zahodnem in severozahodnem delu nahajajo izven območja obstoječih stavbnih zemljišč na območju kmetijskih zemljišč K2 (**širitev stavbnega zemljišča B**). Z lokacijsko preveritvijo se hkrati spreminjajo tudi prostorsko izvedbeni pogoji na celotnem obravnavanem območju, ki predstavlja novo gradbeno parcelo domačije (**sprememba prostorsko izvedbenih pogojev A**). Za potrebe načrtovane gradnje je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-46/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju izdelanega geološko geomehanskega poročila in strokovnega mnenja primerna in skladna z določili 88. člena ZORZFS. ([priloga 3](#))

Postopek lokacijske preveritve se je pričel na pobudo občine in poteka skladno z določili 13. člena ZORZFS. Izdelana so bil izhodišča za lokacijsko preveritev (št. UD/570-176-24/2, Domplan d.d., april 2024), v katerih je bila obravnavana lokacija za potrebe umestitve nadomestitvenega objekta izkazana kot ustrezna na podlagi ciljev prostorskega razvoja občine, stanja v prostoru in pravnih režimov, stanja komunalne opreme ter gospodarske in družbene infrastrukture. Obravnavani zaselek, ki se nahaja med naseljema Gorenja Dobrava in Todrež, se v skladu s strateškimi usmeritvami OPN uvršča med podeželska naselja, kjer se vzpodbujajo izboljšanje razmer za delo in bivanje ter opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti ter možnost razvoja podjetništva na podeželju. S preselitvijo domačije na izbrano lokacijo bo tako omogočeno ohranjanje obstoječih funkcij kmetije v območju obstoječega zaselka, kar je v skladu s strateškimi usmeritvami občine. Predlagana širitev stavbnih zemljišč se nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse potrebne priključke na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, zato se predpostavlja, da ne bo težav z zagotavljanjem in z umeščanjem novih priključkov na razpoložljivo

gospodarsko javno infrastrukturo za potrebe načrtovane preselitve kmetijskega gospodarstva. Objekti bodo umeščeni na višje ležečem pobočju severozahodno od sedanje lokacije ob poselitvenem robu istega zaselka. Z umestitvijo nove domačije se smiselno zaokrožuje zahodni rob obstoječega naselja.

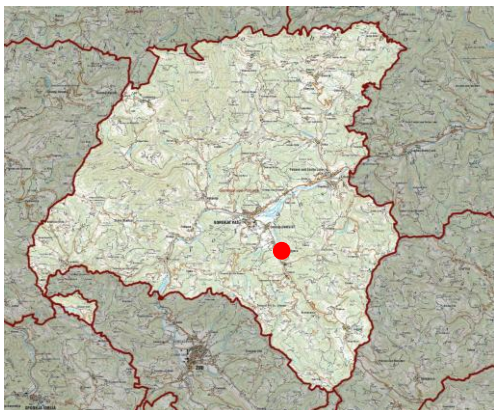
Na izbrani lokaciji je predvidena gradnja nadomestitvenih objektov v enakem obsegu, kot kmetija razpolaga z njimi na stari lokaciji. Predvidena je gradnja nove enostanovanjske hiše, gospodarskega poslopja s strojno lopo in hlevom ter dveh kozolcev s pripadajočo zunanjo in infrastrukturno ureditvijo. Predvidena gradnja ni poseg v okolje, za katerega je v skladu z veljavno Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) (v nadaljevanju Uredba) treba izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek. Načrtuje se izgradnja kmetijskega gospodarskega poslopja manjšega merila (hlev se načrtuje za 5 glav živine in bruto tlorisno površino celotnega gospodarskega poslopja 567,8 m²), ki pragov Uredbe ne dosega.

Na osnovi določil 13. člena ZORZFS vzporedno z lokacijsko preveritvijo poteka izdelava dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), Domačija Zgonec, ki jo pod številko 24-A438/DGD izdelal Arhiplus d.o.o. v septembru 2024.

3. Osnovni podatki o lokaciji

3.1. Širša lokacija

Območje lokacijska preveritve se nahaja v območju zaselka, ki je locirano med naseljema Gorenja Dobrava in Todraž v občini Gorenja vas - Poljane. Obravnavano območje posamične poselitve je površine prib. 1 ha in se nahaja na razgibanem terenu na povprečni nadmorski višini 420 m.



Slika 1: Lega naselja v občini



Slika 2: Lokacija obravnavanega zaselka

Lokacijska preveritev se nanaša na območje obstoječe domačije Zgonec, ki se nahaja na vzhodnem robu obstoječega zaselka in se preseli na nepozidane površine na severozahodnem delu tega zaselka.



Slika 3: Ortofoto posnetek širšega območja lokacijske preveritve

3.2. Ožja lokacija

Nadomestitveni objekt - stanovanjska stavba se skupaj s pripadajočimi objekti kmetije nahaja na parcelah št. 442/1 (del) in 444/4 (del), obe 2058 Dolenja Dobrava. Domačija je vpeta med državno cesto na zahodni strani in potok Brebovščica na vzhodni strani. Ob objektu se v Brebovšico izliva tudi hudournik, ki je na večjem delu območja zacevljen. Teren na obravnavanem območju je raven.

Dostop do domačije je zagotovljen z zahodne strani preko obstoječe kategorizirane ceste (R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana), ki predstavlja glavno prometno povezavo skozi naselje.



Slika 4: Pogled na obstoječo domačijo iz severne strani

Stanovanjsko stavbo se s pripadajočimi kmetijskimi objekti preseli na višje ležeče pobočje na parcele št. *135, 422/1 (del), 422/2 (del) in 422/3 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki se nahajajo na severozahodnem robu istega zaselka.



Slika 5: Prikaz ožje lokacije območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku

Obravnavano območje predstavlja deloma pozidane površine opuščene kmetije, preostali del pa so nepozidane travnate površine severozahodno nad državno cesto in obstoječim kompleksom domačije. Teren je razgiban in se dviguje v smeri proti severozahodu. Skrajni jugovzhodi del se nahaja na koti terena prib. 415 m, skrajni severni del, kjer je teren najvišji, pa na koti prib. 425 m, kar pomeni višinsko razliko med najvišjim in najnižjim delom območja prib. 10 m.

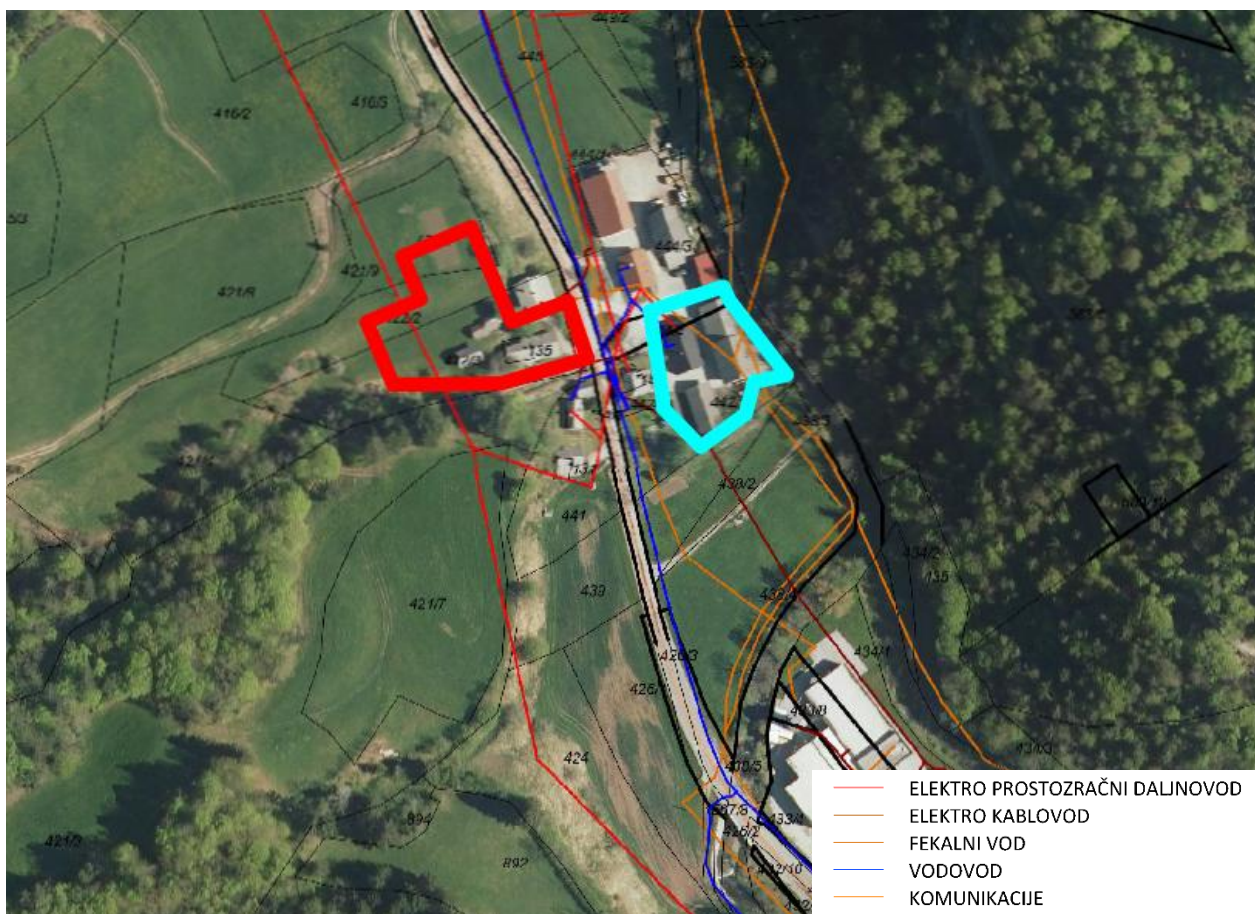
Dostop do lokacije je zagotovljen preko obstoječega priključka z jugovzhodne strani, neposredno iz državne ceste R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana.

3.3. Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Obravnavano območje, kamor je prevedena preselitev domačije, se nahaja v neposredni bližini komunalno opremljenega območja. Novi objekti imajo zagotovljeno možnost priključitve na obstoječe komunalno, energetske in komunikacijsko omrežje.

Čez območje poteka 20 kV prostozračni daljnovod.

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA		
Vodovod	NE	Obstoječe vodovodno omrežje poteka vzhodno od območja obdelave.
Kanalizacija	DA	Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka po vzhodni strani območja obdelave. Odvajanje meteornih vod je v naselju urejeno preko ponikanja oz. z iztokom v vodotok.
Plinovod	NE	Ni možnosti priključevanja na plinovodno omrežje.
Električno omrežje	DA	Preko območja poteka 20 kV prostozračni daljnovod, upravljavca Elektro Ljubljana, d.d. Nizkonapetostni kablovod (0,4 kV) je izveden do sosednjih objektov na severozahodni strani območja.
Komunikacije	DA	Obstoječe komunikacijsko omrežje po vzhodni strani območja obdelave.



Slika 6: Prikaz območja z obstoječimi infrastrukturnimi omrežji (Vir: <https://gis.iobcina.si>, sept. 2024)

Obravnava območje je povezano z državne ceste R2-407 1144 (Gorenja vas – Ljubljana) preko obstoječega cestnega priključka. Od priključka je neposredno ob vzhodnem robu obravnavanega območja urejena dostopna pot.

Lokacija je dostopna z javnim potniškim prometom. Postaja javnega potniškega prometa se nahaja ob državni cesti, v naselju Todraž in je od predvidenega območja oddaljena cca. 350 m oz. 5 minut hoje.

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
PROMETNA INFRASTRUKTURA		
cestno omrežje	DA	Javno cestno omrežje predstavlja državne ceste R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana. Dostop z javne ceste do poteka preko nekategorizirane poti.
javni potniški promet	DA	Postaja javnega potniškega avtobusnega prometa se nahaja ob državni cesti R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana v naselju Todraž in je od predvidenega območja oddaljena cca. 350 m oz. 5 minut hoje.

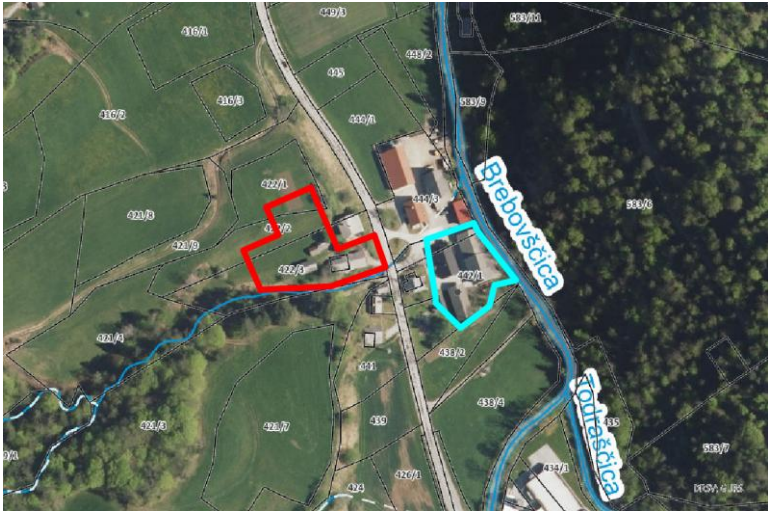

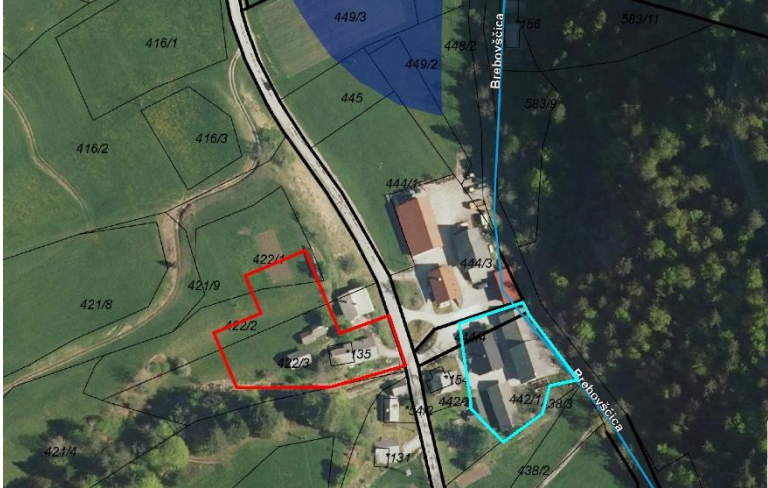






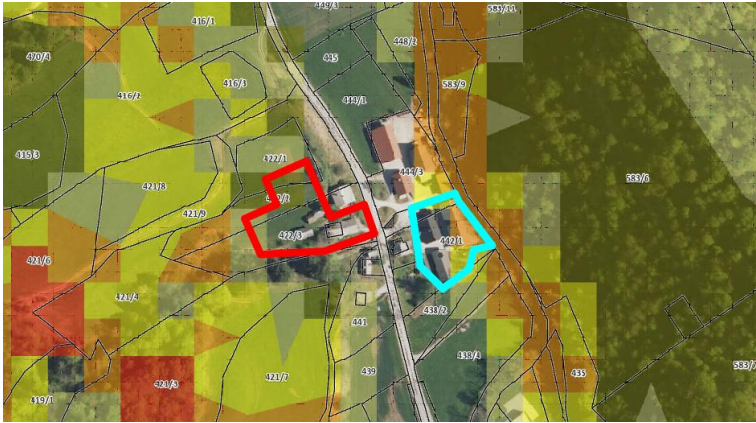
Slika 7: Prikaz območja z obstoječimi cestnim omrežjem (Vir: <https://gis.iobcina.si>, sept. 2024)

3.4. Območja varovanj in posebnih omejitev

Obravnavana zemljišča, kjer je predvidena gradnja nadomestitvenih objektov, se po podatkih prostorskega informacijskega sistema Občine Gorenja vas - Poljane, Atlasa voda, Atlasa okolja in informacijskega sistema kulturne dediščine nahajajo na naslednjih območjih varovanj in posebnih omejitev:

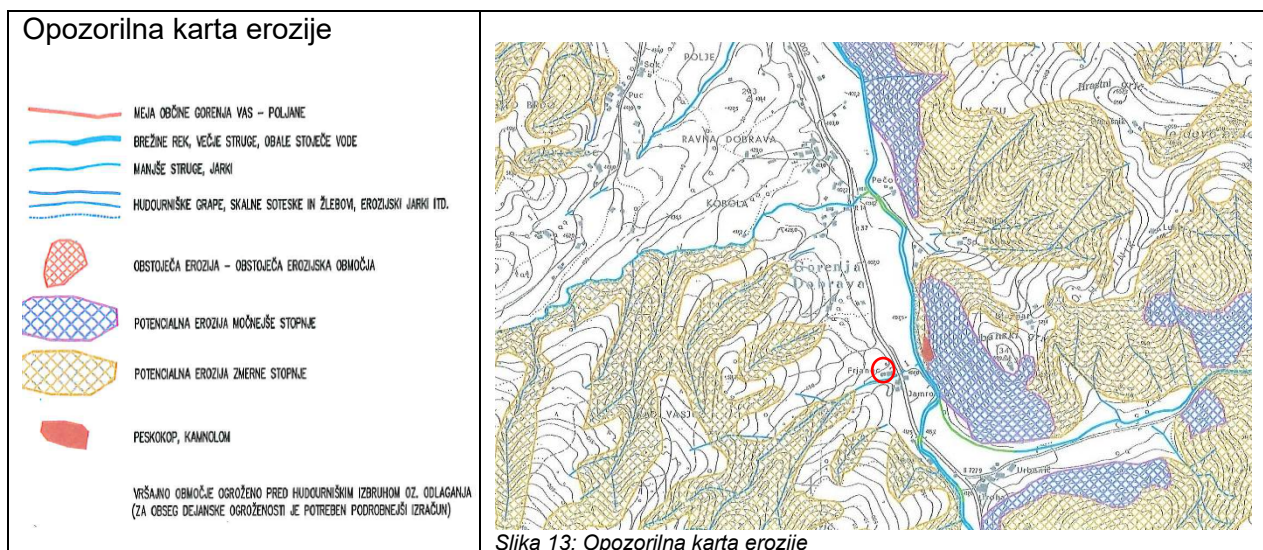
VRSTA VAROVANJA		OPOMBA
Varstvo narave	NE	/
Varstvo kulturne dediščine	NE	/
Območja varovalnih gozdov	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	Projektni pospešek tal 0,225 (g)
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom (A, SK, ZK)
Vodovarstveno območje	NE	/
Površinske vode, vodno zemljišče tekočih celinskih voda	DA	Neimenovani vodotok

		 <p>Slika 8: Izsek iz hidrološke karte Vir: atlas voda, https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer, sept. 2024</p>
<p>Poplavno ogroženo območje</p> <p> OPOZORILNA KARTA POPLAV - REDKE</p>	<p>NE</p>	<p>opozorilna karta poplav</p>  <p>Slika 9: Prikaz poplavno ogroženih območji – opozorila karta poplav (Vir: https://gis.iobcina.si, sept. 2024)</p>
<p>Erozijska območja – opozorilna karta erozije</p> <ul style="list-style-type: none">  Opozorilno območje - strogo varovanje  Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi  Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi 	<p>DA</p>	<p>opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi</p>  <p>Slika 10: Izsek iz karte erozijskih ogroženosti Vir: atlas voda, https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer, sept. 2024</p>

<p>Plazljivo ogrožena območja</p> <ul style="list-style-type: none"> Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov Velika verjetnost pojavljanja plazov Srednja verjetnost pojavljanja plazov Majhna verjetnost pojavljanja plazov Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov 	<p>DA</p>	<p>območje majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov</p>  <p>Slika 11: Izsek iz opozorilne karte plazljivih območij Vir: atlas voda, https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer, sept. 2024</p>
<p>Plazovita območja</p>	<p>NE</p>	<p>/</p>

Občina ima izdelane tudi podrobnejše karte erozijske in poplaven ogroženosti, ki jih je izdelal VGP d.d. Kranj pod št. projekta 142/2011 v decembru 2011 in **po katerih predmetna lokacija ni uvrščeno v poplavno območje kot tudi ne v območje obstoječe ali potencialne erozije.**

<p>Opozorilna karta poplav</p> <ul style="list-style-type: none"> MEJA OBČINE GORENJA VAS – POLJANE BREŽINE REK, VEČJE STRUGE, OBALNE STOJČE VODE MANJŠE STRUGE, JARKI HUDOURNIŠKE GRAPE, SKALNE SOTESKE IN ŽLEBOVI, EROZIJSKI JARKI ITD. IZVIR, VODOVODNO ZAJETJE ALI VODOVODNI MOČVIRNO OBMOČJE poplavna območja: ZANESLJIVA MEJA POPLAVNEGA OBMOČJA Približna meja poplavnega območja ŠRAFLURA POPLAVNEGA OBMOČJA SMER POPLAVLJANJA, RAZLIVANJA, PREPLAVLJANJA H? OBMOČJE OGRUŽENO PRED POPLAVAMI (ZA OBSEG DEJANSKE OGRUŽENOSTI JE POTREBEN PODROBNEŠI IZRAČUN) met OBMOČJE ZASTAJANJA METEORNE VODE P PRITOK, KI PRINAŠA VEČJE KOLIČINE PLAVIN P OBMOČJE ALI ODESEK ZASTAJANJA PLAVIN V STRUGI V? VRŠNINO OBMOČJE OGRUŽENO PRED HUDOURNIŠKIM IZBRUHOV OZ. ODLAGANJA PLAVIN (ZA OBSEG DEJANSKE OGRUŽENOSTI JE POTREBEN PODROBNEŠI IZRAČUN) 	 <p>Slika 12: Opozorilna karta poplav</p>
--	---



4. Ocena ogroženosti območja

Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-46/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju spodaj navedenega geološko geomehanskega poročila in strokovnega mnenja primerna in skladna z določili 88. člena ZORZFS. (priloga 3)

Za potrebe predvidene pozidave je bilo izdelano geološko geomehansko poročilo z oceno možnosti gradnje, ki ga je pod št. 0590-113/2024 v juniju 2024 izdelalo Geološko projektiranje d.o.o. Iz geološko geomehanskega poročila izhaja, da lokacija ne spada v erozijsko ali plazljivo območje kot to določata 87. in 88. člen Zakona o vodah (Ur. list RS, št. 67/02 in spremembe). Predlagana lokacija tudi ni poplavno ogrožena in je ob upoštevanju predpisanih pogojev za izvedbo gradnje (zemeljska dela, temeljenje objektov in drenaža) z geomehanskega in hidrogeološkega stališča primerna za predvideno gradnjo. Gradnja objektov tako glede stabilnosti kot glede površinskih in podzemnih voda ne bo vplivala na stanje v okolici oz. stanje v okolici ne bo imelo vpliva na načrtovane objekte. Pri gradnji je treba pogoje in ukrepe, kot izhaja iz navedenega geomehanskega poročila:

- stanovanjski objekt se temelji na temeljni plošči, pri čemer se izkop poglubi do kompaktne kamninske podlage. Neravno podlago se uravna s podloženim betonom ali s tamponskim slojem. V nivoju temeljev se uredi drenaža;
- gospodarski objekt in večji podkleten kozolec se temeljita v raščeno kamninsko podlago, ki se izvede z ustrezno premostitvijo, kot izhaja iz geomehanskega poročila;
- pri manjšem kozolcu se vse morebitne podporne in oporne zidove izvede kot armiranobetonske konstrukcije, dimenzionirane na zemeljski pritisk;
- nezavarovane začasne vkopne brežine se izvedejo v naklonu do 1:1, razen v kamninski podlagi, kjer je lahko izkop v naklonu do 2:1. V primeru, da zaradi pomanjkanj prostora izvedba takšnih naklonov ni mogoča, je potrebno predvideti začasno varovanje izkopne brežine;
- Vse nasipne brežine se izdelata v naklonskem razmerju 2:3 (34°). Peto nasipa je potrebno ustrezno utrditi, tako da ne bo prišlo do zdrsa nasipa po pobočju navzdol. S celotnega območja je potrebno kontrolirano odvajati meteorne vode, tako da le te ne stekajo v telo nasipa. Izdelan nasip je potrebno čim prej prekriti s humusom in ga zatraviti;
- okrog vseh temeljev se predvidi drenaža (podložni beton, drenažna cev fi100 do fi 150, drenažni zasip ovit s filcem);
- ponikanje vode na območju ni dopustno; vse padavinske vode in vode iz drenaže se kontrolirano nepropustno odvaja stran od objektov v površinski odvodnik;

- pogoje temeljenja, nasipov in vkopnih brežin je potrebno podrobno projektno obdelati v nadaljnjih fazah projektiranja, ko bo natančno definirana zasnova objektov.

5. Opis predvidene prostorske ureditve

Na obravnavanem območju se načrtuje ureditev nadomestitvenih objektov za potrebe kmetije Zgonec v enakem obsegu, kot kmetija razpolaga z njimi na stari lokaciji. Predvidena je gradnja nove enostanovanjske hiše, gospodarskega poslopja s strojno lopo, hlevom in gnojiščem ter dvema kozolcema, pri čemer je predvideno, da se obstoječa izvorna kozolca prestavita na novo lokacijo.

Objekti bodo umeščeni na višje ležečem pobočju severozahodno od sedanje lokacije ob poselitvenem robu istega zaselka. Z umestitvijo nove domačije se smiselno zaokrožuje zahodni rob obstoječega naselja. Obstoječi opuščeni objekti, ki se nahajajo na obravnavani lokaciji (kozolec, drvarnica in garaža), se bodo predhodno porušili.

Na osnovi določil 13. člena ZORZFS vzporedno z lokacijsko preveritvijo poteka izdelava dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), Domačija Zgonec, ki jo pod številko 24-A438/DGD izdelal Arhiplus d.o.o. v septembru 2024. V nadaljevanju je izdelan prikaz iz gradnje iz navedene DGD.

5.1. Oblikovanje objektov

Predvideni objekti domačije se oblikovno prilagajajo namembnosti in načelom trajnostne gradnje, ob upoštevanju obstoječe krajinske podobe in merila naselja, za katerega je značilen arhitekturni vzorec gručaste zazidave. Arhitekturno oblikovanje stavb povzema vse glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture. Načrtovane stavbe po tlorisu, višini in legi ohranjajo obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec. Za kozolca je predvideno, da se ohranijo obstoječi konstrukcijski elementi iz sedanje lokacije, ki se prestavijo na novo lokacijo.

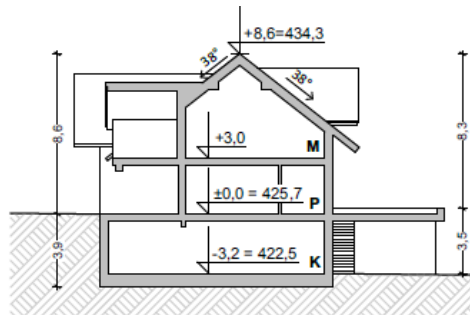
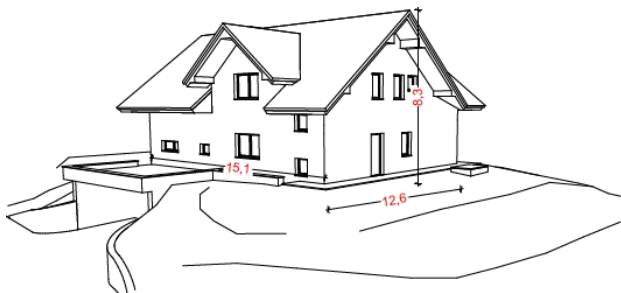
Streha vseh objektov je predvidena kot dvokapna streha v smeri daljše stranice in naklona 32°-38° (strešna konstrukcija kozolcev z naklonom 37° je obstoječa).

Načrtovane stavbe bodo v okviru domačije razporejene v gručo in bodo podolgovatega oz. sestavljenega tlorisa. Predvidena etažnost objektov je K+P+M (stanovanjski objekt) oz. do K+P (preostali objekti). Z ozirom na značilnosti terena in z vidika vizualne izpostavljenosti je predvideno, da bodo imeli objekti delno vkopano klet.

Gospodarsko poslopje bo max. višine 13,4 m od najnižje točke terena na stiku z zemljiščem, ostali objekti bodo nižji. Oblikovanje in gabariti gospodarskega poslopja, ki je namenjeno hlevu in strojni lopi, so pogojeni z upoštevanjem sodobnih trendov in normativov za živinorejsko dejavnost in se hkrati prilagaja obstoječi okoliški pozidavi (dvokapna streha v predpisanem naklonu).

Stanovanjska hiša:

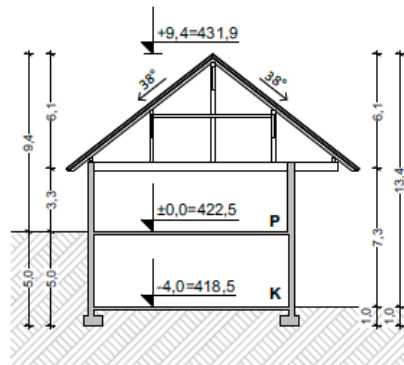
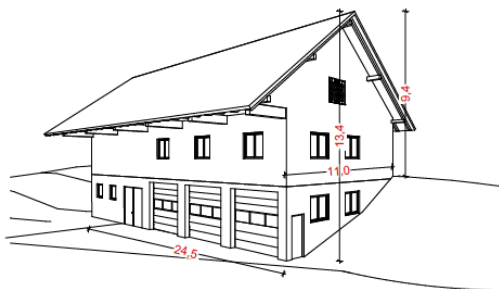
- Sestavljen tlorisni gabarit, max. gabarit 12,6 m x 15,1 m
- Etažnost: K+P+M
- Max. višina: 11,8 m nad najnižjo koto terena
- Dvokapnica, naklona 38°



Slika 14: 3D prikaz in prerez stanovanjske stavbe (izsek iz DGD)

Gospodarsko poslojje:

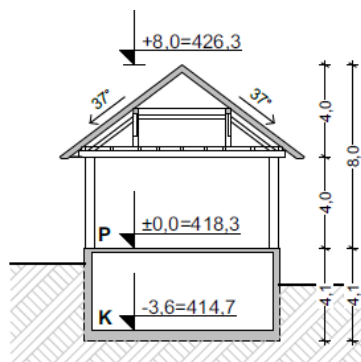
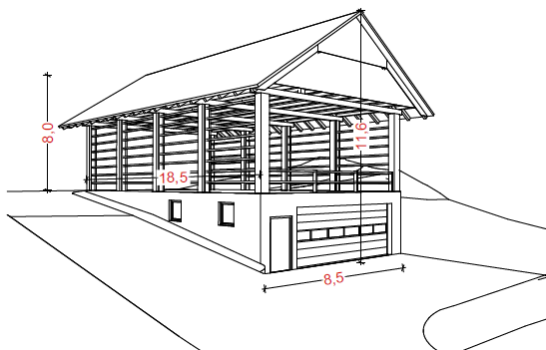
- Podolgovat tlorisni gabarit 11,0 m x 24,50 m + gnojišče 4,9 m x 6,0 m
- Etažnost: K+P
- Max. višina: 13,4 m nad najnižjo koto terena
- Dvokapnica, naklona 38°



Slika 15: 3D prikaz in prerez gospodarskega poslojja (izsek iz DGD)

Kozolec 1:

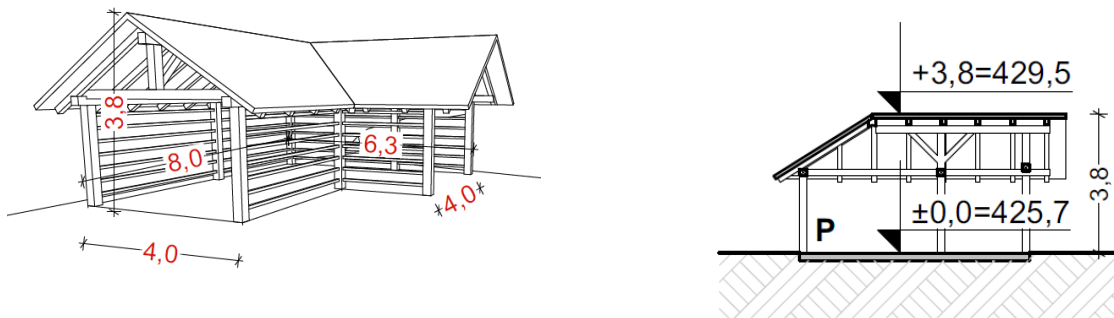
- Podolgovat tlorisni gabarit 8,5 m x 18,5 m
- Etažnost: K+P
- Max. višina: 11,6 m nad najnižjo koto terena
- Dvokapnica, naklona 37°



Slika 16: 3D prikaz in prerez kozolca (izsek iz DGD)

Kozolec 2:

- Sestavljen tlorisni gabarit, max. gabarit 6,3 m x 8,0 m
- Etažnost: P
- Max. višina: 3,8 m nad najnižjo koto terena
- Dvokapnica, naklona 37°



Slika 17: 3D prikaz in prerez kozolca (izsek iz DGD)

5.2. Zunanja ureditev objekta

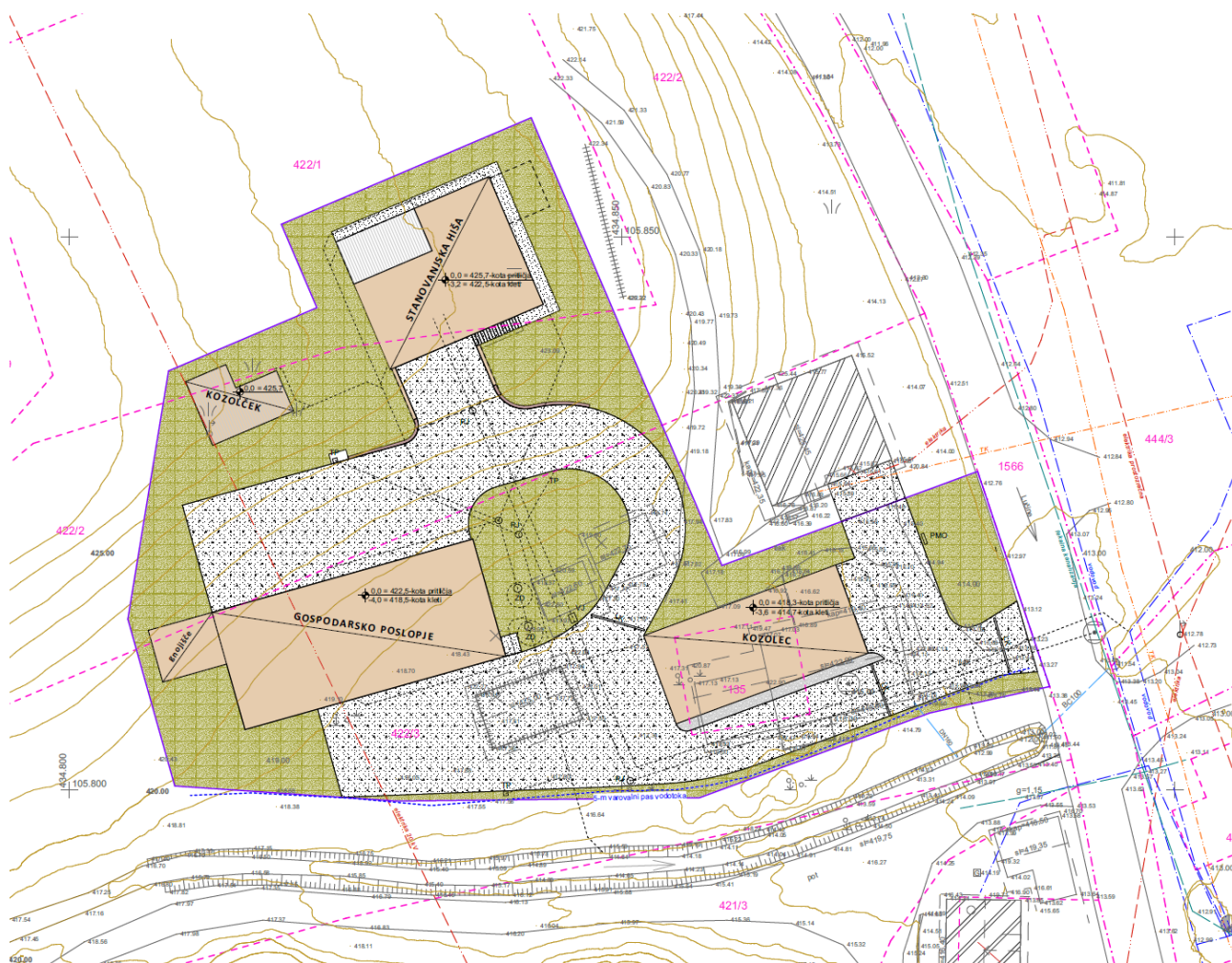
Umestitev objektov z dovoznimi potmi se v največji možni meri prilagaja poteku terena, ki narašča v smeri od jugovzhoda proti severozahodu. Deloma je predvidena prilagoditev terena tako, da se omogočijo dostopi v objekte na različnih nivojih. Na robovih gradbene parcele bo teren prilagojen okoliškemu terenu.

Nepozidane površine v okolici novih stavb bodo v največji možni meri ozelenjene. Utrjene bodo le površine za dostop ter manipulativnim površinam. S predvidenimi ureditvami in umestitvami objektov je bila upoštevana konfiguracija terena (teren v naklonu), pri čemer bo preoblikovanje terena urejeno s travnatimi brežinami, po potrebi pa se predvidi tudi oporne zidove.

Od mesta priključka na regionalno cesto in do vseh novih objektov je predvidena ureditev dovozne poti in pripadajočih manipulativnih površin, kjer bo zagotovljena zadostna površina za manipulacijo vozil in parkiranje. Parkirna mesta za predviden kompleks domačije se zagotovijo v sklopu novih objektov in dvorišča.

Ograjevanje gradbene parcele objekta ni predvideno.

Z načrtovano gradnjo se ne posega v 5m priobalni pas potoka, ki poteka ob južnem robu obravnavanega območja. Edini poseg v varovalni pas bo predstavljala ureditev novega odtoka padavinske vode v potok. Ureditev iztoka bo izvedena na način, da bo preprečeno kakršno koli poslabšanja na strugi vodotoka.



Slika 18: Situacija ureditve domačije (izsek iz DGD)

5.3. Prometna in infrastrukturna ureditev objekta

Dostop do območja poteka preko nekategorizirane poti in državne ceste R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana. Z regionalne ceste je na obravnavano območje izveden obstoječ cestni priključek, ki se rekonstruira. Rekonstrukcija cestnega priključka bo izvedena v skladu s projektom Ureditev regionalne ceste na odseku R2-407/1144 Gorenja vas – Ljubljana, št. projekta: PNG-708/19. Priključek je usklajen z navedenim projektom za rekonstrukcijo ceste in je predviden pravokotno na regionalno cesto ter omogoča čelno vključevanje v promet.

Na zemljišču med novogradnjo oz. pripadajočimi utrjenimi površinami in državno cesto (pločnikom) bo urejena zelenica. Parcela ne bo ograjena. Zunanja ureditev vzdolž državne ceste tako ne bo vplivala na preglednost ceste. Najmanjši dosežen odmik načrtovane pozidave (kozolec) od roba pločnika znaša 12,4 m in utrjene površine pred kozolcem 5,2 m.

Obstoječa GJI se nahaja ob državni cesti na vzhodni strani območja. Načrtuje se priključitev na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, nizkonapetostno elektro omrežje in komunikacijsko omrežje. Priključitev na infrastrukturno omrežje bo izvedena skladno s pogoji pristojnih upravljavcev in dokumentacijo DGD.

Javna meteorna kanalizacija na obravnavanem območju ni izvedena. Na podlagi izdelanega geološkega poročila je tudi ugotovljeno, da zemljišče ni primerno za ponikanje. Predvideno je, da se padavinske vode s strešin objektov zbirajo v zbiralniku deževnice. Voda se bo koristila za namakanje

kmetijskih površin in pranje. Morebitne viške padavinske vode s strešin objektov se bo skupaj s padavinskimi vodami s povoznih površin kontrolirano odvajalo v bližnji vodotok.

Preko obstoječe gradbene parcele poteka obstoječi nadzemni SN kablovod DV 20 kV, ki je predviden za pokablitev. Začetna točka pokablitve se predlaga od obstoječega droga na parceli št. 421/3 k.o. Dolenja Dobrava in do obstoječega droga na severnem robu parcele št. 416/2 k.o. Dolenja Dobrava. Od te točke naprej je bila že predhodno izvedena pokablitev na delu trase, ki se nadaljuje proti severu.

6. Pravna podlaga

6.1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem lokacijske preveritve so:

- 134. – 140. člen Zakona o urejanju prostora (ZureP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve;
- 12., 13., 15. in 16. člen Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) (Uradni list RS, št. 131/23), ki določata namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč in v delih spreminja določila ZUreP-3;
- 151.a in 151.c člen Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP) (Uradni list RS, št. 95/23, 117/23, 131/23 – ZORZFS in 62/24)
- Sklep o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist, na območju Občine Braslovče, Občine Šmartno ob Paki, Mestne občine Celje, Občine Šoštanj, Občine Nazarje, Občine Mozirje, Občine Prevalje, Občine Kamnik, Mestne občine Slovenj Gradec, Občine Medvode, Občine Luče in Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 85/2024),
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 61/16, 111/21),
- Statut Občine Gorenja vas-Poljane, ki določa, da občinski svet sprejema odloke in druge akte občine Gorenja vas-Poljane

Lokacijska preveritev za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč je bila z ZORZFS uzakonjena z namenom hitrejšega prilagajanja izvedbene regulacije prostora za potrebe zagotavljanja obnove in razvoja na območjih, ki jo so jih prizadele poplave in plazovi v avgustu 2023. Kadar gradnja nadomestitvenih objektov na obstoječih stavbnih zemljiščih ni mogoča, lahko občina ne glede na določila 134. člena ZUreP-3 na prizadetem območju z lokacijsko preveritvijo načrtuje tudi:

- manjšo širitev območja stavbnih zemljišč oziroma manjšo spremembo podrobnejše namenske rabe prostora oziroma prostorske izvedbene pogoje zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov in objektov, ki so s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena ZORZFS predvideni za odstranitev,
- vodno infrastrukturo, namenjeno odpravi posledic poplav in plazov.

Predmetna lokacijska preveritev se vodi **za namen širitve stavbnih zemljišč (B) in spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A).**

6.2. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri:

- Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) (Uradni list RS, št. 131/23)
- Zakona o urejanju prostora (ZureP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Geografski informacijski sistem občin: Občina Gorenja vas – Poljane
<https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=GorenjaVasPoljane>
- e-geodetski podatki, GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/egp.gu>
- atlas voda, <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/>
- karte poplav in erozije, VGP d.d. Kranj, št. projekta 142/2011, december 2011
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 61/16, 111/21, 49/24 – tehnična posodobitev)
- vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN (https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/02_rep_priprava/4158/index.html).

6.3. Veljavni prostorski akti

Na območju občine je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 48/10, 76/10, 81/10, 22/11, 53/11, 52/14, 5/16, 45/16, 55/16, 61/16, 111/21, 49/24 – sklep o tehnični posodobitvi).

V postopku so tretje spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas – Poljane, ki so se začele s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev 03 Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas - Poljane (Ur. list RS, št. 3/2022).

Na območju Občine Gorenja vas-Poljane do priprave predmetne lokacijske preveritve ni bilo izvedene in potrjene nobene lokacijske preveritve, ki bi bila prostorsko povezana z izvirnim območjem predmetne lokacijske preveritve.

6.4. Izvedbena regulacija prostora na izvornem območju lokacijske preveritve

Pri urbanističnem oblikovanju naselij na območju urejanja z OPN Gorenja vas - Poljane velja splošno vodilo, da se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti naselbinsko dediščino. Višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi.

Pri umeščanju in gradnji objektov na območju namenske rabe območja posamične poselitve (A), ki je določena na izhodiščnem območju stavbnega zemljišča, ki se z lokacijsko preveritvijo širi, je v skladu z določili odloka o OPN treba upoštevati zlasti:

a) Splošni dopustni posegi in omejitve (29. člen odloka o OPN):

V vseh enotah urejanja prostora je dovoljena gradnja objektov, ki so:

- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,
- 21 Objekti prometne infrastrukture, vendar ne 21122 Samostojna parkirišča – povsod razen na kmetijskih zemljiščih,
- rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve.
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – vendar oporni zidovi samo do višine 1,5 m, razen kadar se nanašajo na gradnjo objektov prometne infrastrukture – povsod razen na kmetijskih zemljiščih,
- 3 Drugi gradbeni posegi, vendar ne 31130 Utrjene površine in 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji – povsod, razen na kmetijskih zemljiščih,
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira.

V območjih stavbnih zemljišč je dovoljena tudi gradnja objektov, ki so:

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine ter bazen za kopanje,
- 31130 Utrjene površine,
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji: samo informacijski panoji.

V vseh enotah urejanja prostora so dovoljeni posegi, ki so:

- vzdrževanje obstoječih objektov in naprav ter zunanjih površin,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost objektov in ljudi,
- vodnogospodarske ureditve za zavarovanje pred škodljivim vplivom voda,
- odstranitve objektov.

Na zakonito zgrajenih objektih so dovoljene rekonstrukcije, vzdrževanje objekta, odstranitve, spremembe namembnosti in prizidave.

Na vseh stavbnih zemljiščih je dovoljeno urejanje odprtih površin, kot so zelenice, parki, športne površine, otroška igrišča, pešpoti, ploščadi, parkirišča za osebna vozila ter uporaba zemljišč v kmetijske namene, tako da ni motena osnovna namembnost.

Instalacijskih napeljav in naprav (vključno z zunanjimi enotami klimatskih naprav) ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Ta določba ne velja za svetlobne naprave. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in mirne delovne prostore.

b) Prostorski izvedbeni pogoji za območja posamične poselitve A (33. člen odloka o OPN):

Dovoljene gradnje:

- 111 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,

- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe površine do 50 m²,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe – samo skladiščne stavbe površine do 20 m² ter rezervoarji za vodo in druge tekočine prostornina do 20 m³ ter podzemni rezervoarji za nafto in plin prostornine do 5 m³,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in za prosti čas,
- nadomestna gradnja in prizidava kmetijskega objekta, pri čemer se uporabna površina lahko poveča do 50 %,
- sprememba namembnosti za proizvodne dejavnosti v objektih ali delih objektov, ki ne presegajo 90 m² uporabne površine,
- uporaba in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij,
- sprememba namembnosti za potrebe mirnih pisarniških in poslovnih dejavnosti.

Osnovni gabarit objektov:

- Tloris osnovnega objekta je praviloma podolgovat z razmerjem stranic 1:1,2 ali večje.
- Največja dopustna višina stavbe je 12,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 8,0 m.
- Pri določanju velikosti objektov in njihovem oblikovanju se upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter gabarite sosednjih objektov.

Oblikovanje objektov:

- streha osnovnega objekta: naklon strešin 38°–50°, enak naklon vseh strešin, streha pretežno simetrična dvokapnica, sleme v vzdolžni smeri, dovoljene strešne odprtine so strešna okna in klasične frčade, sekundarni objekti imajo lahko ravno streho;
- prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov kot so arkade, večkotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in prenešeni arhitekturni elementi iz drugih okolij. Dovoljeni so pravokotni izzidki, ki morajo biti v območjih varovanih po predpisih kulturne dediščine praviloma v srednji osi glavne, vzdolžne fasade, ki se lahko zaključijo s frčado na strehi;
- balkoni na čelnih fasadah niso dovoljeni, možna je izvedba ganka v zatrepu ali ob vzdolžni fasadi objekta;
- barve fasad morajo biti v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv; lesene fasadne obloge so lahko tudi v temnejših rjavih barvah;
- barva strešne kritine je lahko opečna ali temno siva, glede na obstoječe objekte v neposredni bližini;
- vsi leseni deli na fasadah se obdelajo enotno, praviloma v naravni barvi lesa.

Pogoji za objekte za primarno kmetijsko proizvodnjo in za dopolnilno dejavnost na kmetiji:

- gospodarski objekti in druge stavbe (gospodarska poslopja, hlevi, skednji, kašče, strojne lope, seniki, kozolci) so lahko samostojni ali prizidani k obstoječim stanovanjskim ali gospodarskim poslopijem. Po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad morajo biti usklajeni s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti;
- Na strmejših delih mora biti sleme praviloma vzporedno s plastnicami. Tloris je lahko tudi lomljen. Dozidave ne smejo rušiti razmerij;
- kozolci morajo po obliki, stavbni masi in materialih slediti avtentičnim objektom, ki se nahajajo v Poljanski dolini. Strehe kozolcev so praviloma simetrične dvokapnice. Nesimetrične dvokapnice so dovoljene pri kozolcu na 'plašč', 'psa' ali 'kozla';
- Največja dopustna višina stavbe je 11,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 7,0 m. Pri določanju velikosti objektov in njihovem oblikovanju se upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter

gabarite sosednjih objektov. streha: strehe osnovnega objekta so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice iz tega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38°–50°, z upoštevanjem prevladujočega naklona strešin v naselju oziroma sosednjih objektov. Barva strešne kritine je lahko opečna ali temno siva, če takšne strehe prevladujejo v okolici. Odpiranje streh je dopustno v obliki frčad. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe;

- v primeru gradnje prizidka se lahko strešina osnovnega objekta podaljša v enakem naklonu, vendar le za 1/3 dolžine strešine.

c) Dopustna izraba prostora (27. člen odlok o OPN):

Predpisan faktor zazidanosti parcele (FZ), ki predstavlja razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, znaša največ 0,6.

d) Lega objekta (50. člen odlok o OPN):

Odmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.

Novogradnje stavb morajo biti odmaknjene najmanj 2,5 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenega dela objekta.

Novogradnje stavb se gradijo na odmiku najmanj 6,0 m od lokalne ali krajevne ceste in 4,0 m od javne poti; oziroma manj s soglasjem Občine Gorenja vas - Poljane.

Določbe glede potrebnega odmika prvega odstavka tega člena ne veljajo, ko gre za:

- nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisa;
- nadomestno gradnjo, ki pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta, ki ima enake ali manjše gabarite ter enako namembnost, kot jih ima obstoječi objekt na tej lokaciji, ki je predmet odstranitve ob dovolitvi nadomestne gradnje;
- gradnjo ograj in mejnih zidov višine do 1,0 m, podpornih zidov višine do 1,0 m nad obstoječim terenom tujega zemljišča oziroma višine do 1,5 m nad obstoječim terenom investitorja, talnih ureditev in za gradnjo podzemne infrastrukture;
- za gradnjo ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je odmik najmanj 1,50 m od tujega zemljišča;
- ko gre za dopolnitev strnjene ulične pozidave, pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu.

Odmik med fasado z odprtini bivalnih prostorov v stanovanjskem objektu in stavbami na sosednjem zemljišču ne sme biti manjši od 8,0 m.

Z gradnjo se brez soglasja lastnika sosednjega objekta ne sme prekomerno poslabšati osončenost bivalnih prostorov. Za prekomerno poslabšanje osončenosti se šteje, če bi bila osončenost bivalnih prostorov zaradi načrtovane gradnje ob zimskem solsticiju krajša od 1 ure ali ob enakonočju krajša od 3 ur.

V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku.

Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Posegi v grajeno strukturo naselja morajo ohranjati kakovostne arhitekture posameznih območij in izboljševati nekakovostne izvedene posege.

d) Splošni pogoji glede velikosti (51. člen odlok o OPN):

Vse gradnje novih objektov se morajo prilagoditi gabaritom obstoječe legalne zazidave, prav tako to velja za dozidave in nadzidave objektov.

Pri določanju višine objektov je treba, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalne gabarite naselja, oziroma posameznih ureditvenih enot tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja, razen v primerih, kjer se z višino objektov izboljšuje oziroma načrtno spreminja podoba naselja.

e) Ureditev okolice objektov (52. člen odlok o OPN):

Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli z lokacijskimi podatki projektne dokumentacije.

Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 1,5 m, izvedenimi v kamnu ali z lesenimi kaštami. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa, ki nista namenjena potrebam gradnje javne infrastrukture, izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,5 m, z vsaj 1,0 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami.

Ograjevanje parcel je dovoljeno z ograjami ali z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, v skladu z obstoječimi ureditvam okolja, vendar ograje ne smejo biti višje od 1 m.

Pri ograjevanju objektov in območij, ki zahtevajo posebno varnost, je potrebno upoštevati izvedbo in višino ograje, ki je določena z drugimi predpisi ali tehnološkimi zahtevami.

Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z avtohtonimi vrstami vegetacije. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo krajino.

Posegi v prostor pri javnih objektih in na javnih prostorih morajo biti načrtovani tako, da omogočajo dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

e) Parcelacija (55. člen odlok o OPN):

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe in mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega parkiranja in dovoza do parcele.

Velikost parcele se določi glede na:

- namembnost in velikost objekta, nezahtevne in enostavne objekte, oblikovanost zemljišča, lego sosednjih objektov, obstoječe parcelne meje in lastništvo;
- dostope in dovoze z javne ceste ali poti, interventne poti, parkirna mesta, funkcionalno zelenje, potek komunalnih in energetske vodov;
- sanitarno-tehnične zahteve (osončenje, prezračevanje, hrup, interventne poti).

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele vzpostaviti enotno katastrsko parcelo. Kadar na območju gradbene parcele z geodetskimi postopki ni mogoče vzpostaviti enotne katastrske parcele, je gradbena parcela izjemoma lahko sestavljena iz več katastrskih parcel. Gradbena parcela mora biti pregledno označena na zemljiškem katastru projektne dokumentacije, v kateri mora biti opredeljena njena velikost. Določilo ne velja pri gradnji gospodarske javne infrastrukture in pri rekonstrukcijah objektov.

f) Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo (56. člen odlok o OPN):

Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetske opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektro omrežje, zadostno oskrbo s pitno vodo ter urejeno odvajanje odpadnih voda. Dopustna je tudi sočasna gradnja objektov in priključkov.

V koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah, razen izjemoma ob soglasju upravljavca oziroma predlagatelja posameznega voda.

Posamezni komunalni objekti in naprave (transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki ipd.) morajo biti postavljeni tako, da niso vidno izpostavljeni, praviloma v sklopu kakšnega drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

Poteki komunalnih in energetske vodov morajo biti medsebojno usklajeni.

g) Parkirne površine (58. člen odlok o OPN):

Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Zagotovitev parkirnih mest na javnih parkirnih površinah je dopuščena le izjemoma, in sicer na podlagi soglasja občinske uprave Občine Gorenja vas - Poljane. Občinska uprava soglasje izda v primeru, da javne parkirne površine zadoščajo, ali v primeru, da nosilec dejavnosti zagotovi sofinanciranje izgradnje novih javnih parkirnih površin.

Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup in smrad ne motita dela, bivanja in počitka v okolici. Parkirišča, ki po površini presegajo 20 PM, je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami (drevoredi), spremembami tlakov in drugimi oblikovalskimi elementi; zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditev.

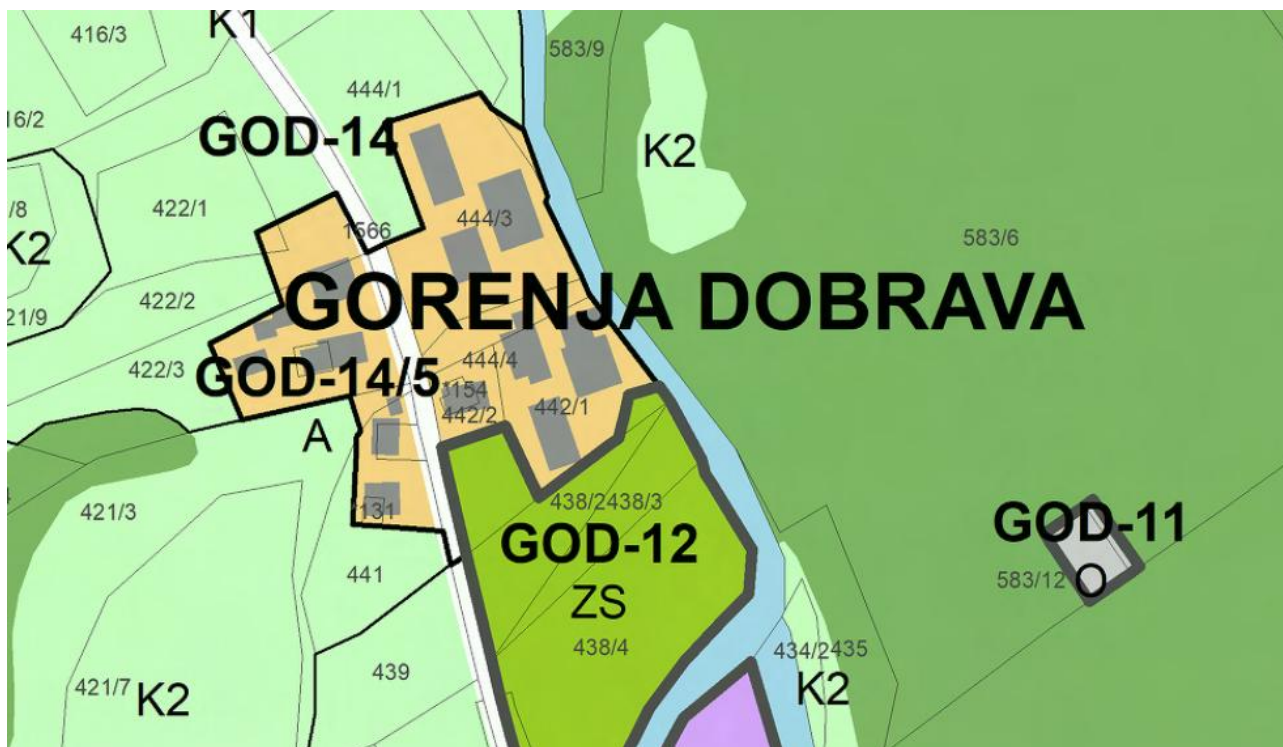
7. Območje lokacijske preveritve

7.1. Opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve

Obravnavano območje je v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Gorenja Vas-Poljane (krajše: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP GOD-14/5 z **namensko rabo A - Območja posamične poselitve**.

Celotno izvorno območje EUP GOD-14/5 obsega parcele št. *54/2 *131, *135, *154, 421/3 (del), 422/1 (del), 422/2 (del), 422/3 (del), 441 (del), 442/1 (del), 442/2, 444/2, 444/4, 1566 (del), vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava.

Skupna površina izvornega območja EUP GOD-14/5 znaša 9682,42 m².



Slika 19: Grafični prikaz izvornega območja lokacijske preveritve na kartografskem delu OPN

7.2. Opredelitev območja objektov za odstranitev

Objekti obstoječe domačije Gorenja Dobrava 32, predvideni za odstranitev, se nahajajo na parcelah št. 442/1 (del) in 444/4 (del), obe 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2.082,92 m².



Slika 20: Grafični prikaz območja objektov za odstranitev

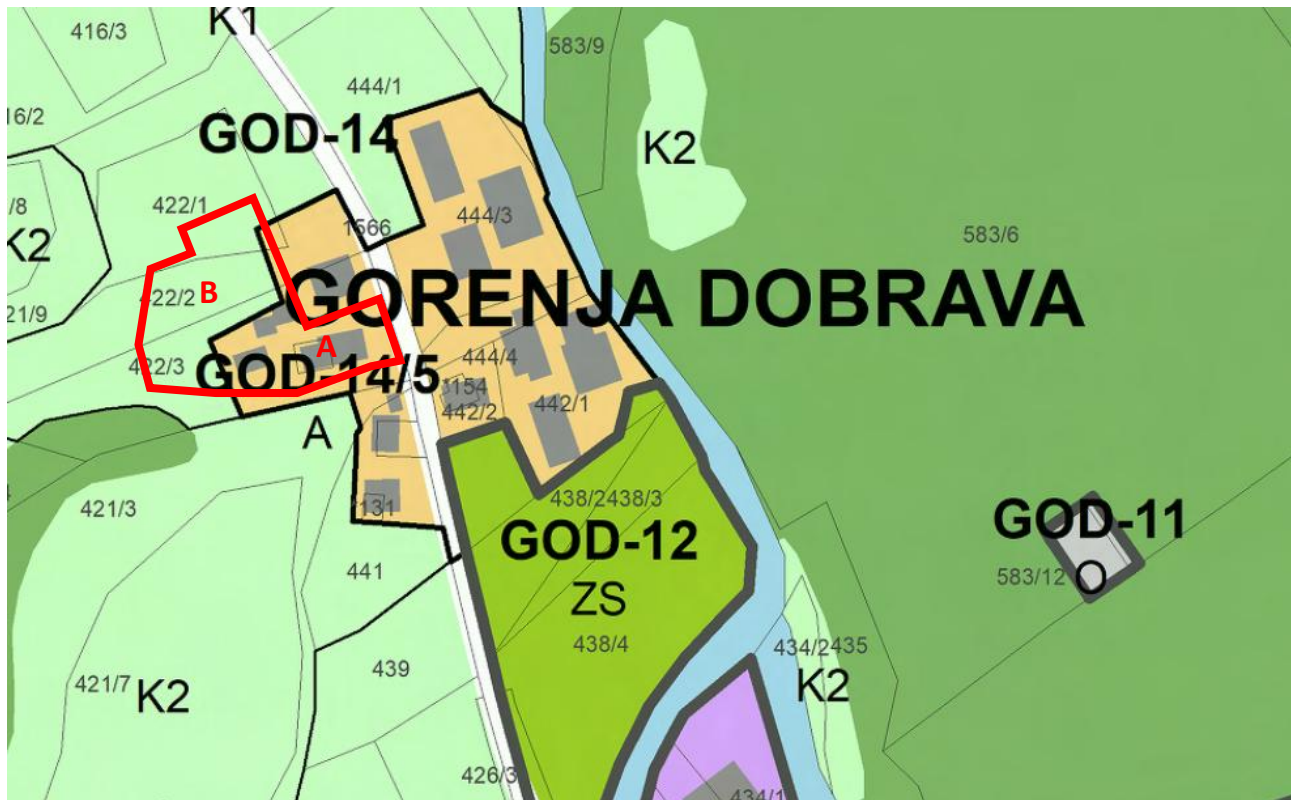
7.3. Opredelitev načrtovane spremembe stavbnih zemljišč

Gradnja nadomestitvenih objektov domačije Gorenja Dobrava 32 (domačija Zgonec) je predvidena severozahodno od obstoječe lokacije. Zaradi potrebe oblikovanja ustrezno velike gradbene parcele za umestitev novih objektov, ki mora slediti predvsem terenskim zahtevam – naklonu terena, dostopu do parcele, možnosti priključevanja na javno infrastrukturo na način najbližjih priključkov ter mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi zahtevami, je potrebna manjša širitev obstoječih stavbnih zemljišč.

Parcele št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, na katerih je predvidena sprememba izvorne lokacije stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije Zgonec, so z OPN v delu že uvrščena v izvorno območje EUP GOD-14/5 z namensko rabo A – posamična poselitve, del predmetnih zemljišč pa se nahaja v območju sosednje EUP GOD-14 z namensko rabo K2.

Manjša širitev stavbnih zemljišč (B) v EUP GOD-14/5 sega na zahodni in severozahodni del parcel št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava v površini 1721,90 m². Izvorno območje posamične poselitve EUP GOD-14/5 se poveča za 1721,90 m² oz. 17,8 %.

Deli parcel št. 422/1, 422/2 in 422/3, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kamor se širi izvorno območje EUP GOD 14/5, skupaj z deli parcel št. 422/1, 422/2 in parcelo *135, k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki so v območju obstoječe EUP GOD 14/5 in na katerih je predvidena sprememba prostorsko izvedbenih pogojev (B), tvorijo enotno gradbeno parcelo novega kmetijskega gospodarstva v površini 2.990 m² zemljišč (območje lokacijske preveritve).



Slika 21: Grafični prikaz območja lokacijske preveritve

8. Izvedbena regulacija prostora na območju spremembe stavbnih zemljišč

V okviru dokumentacije DGD so načrtovani objekti: stanovanjski objekt, gospodarsko poslopje s hlevom in dva kozolca, za katera je predvideno, da se obstoječa konstrukcija samo prestavi na novo lokacijo.

Z namenom omogočanja realizacije želene investicijske namere so zaradi specifičnih zahtev načrtovanih kmetijskih objektov in prilagoditve pogojem gradnje v nagnjenem terenu z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki so navedena v nadaljevanju.

- Osnovni gabariti objekta (33. člen odloka o OPN)

Objekti bodo podolgovatega oz. sestavljenega tlorisa. Predvidena etažnost objektov je K+P+M (stanovanjski objekt) oz. do K+P (preostali objekti). Klet vseh objektov bo delno vkopana.

Gospodarsko poslopje dosega max. višine 13,4 m od najnižje točke terena na stiku z zemljiščem, kar je več od dopustnih 11,0 m, ostali objekti bodo nižji. Oblikovanje in gabariti gospodarskega poslopja, ki je namenjeno hlevu in strojni lopi, so pogojeni z upoštevanjem sodobnih trendov in normativov za živinorejsko dejavnost in so hkrati posledica prilagajanja obstoječi okoliški pozidavi (dvokapna streha v predpisanem naklonu min. 38°).

Z ozirom na značilnosti terena v naklonu in z vidika vizualne izpostavljenosti je predvideno, da bo imel gospodarski objekti (kot tudi ostali objekti) delno vkopano klet in bo tako vizualno manj zaznaven. Gospodarski objekt, ki predstavlja najvišji objekt v okviru načrtovane gradnje, bo umeščen na skrajni jugozahodni del gradbene parcele, kjer se teren začne dvigovati v smeri proti SZ. Max. višina objekta 13,4 m bo dosežena na najnižji točki objekta na stiku z zemljiščem na J strani, kjer je predviden tudi vhod v hlev. Zaradi svoje lokacije v prostoru objekt ne bo vizualno izpostavljen ter ne bo vplival na vidno oz. doživljajsko kakovost obstoječega prostora. Objekt bo z J in Z strani zastrt z obstoječo pozidavo ob cesti ter gosto raščeno drevnino ob potoku, v smeri proti S in SV pa se teren nad objektom dviguje (ter s tem posledično tudi manjša relativna višina objekta). Na S strani objekta predvidena višina objekta znaša 9,5 m nad urejenim terenom ob objektu, kar je manj od max. dovoljenih 11,0 m.

Z lokacijsko preveritvijo je zato predlagano odstopanje od predpisane višine gospodarskega objekta:

Veljavno	Predvideno
<p>Osnovni objekti: Največja dopustna višina stavbe je 12,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 8,0 m.</p> <p>Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in za dopolnilno dejavnost na kmetiji: Največja dopustna višina stavbe je 11,0 m. Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je 7,0 m.</p>	<p>Osnovni objekti: Ni sprememb.</p> <p>Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in dopolnilo dejavnost na kmetiji: Dopušča se gradnja gospodarskega objekta za potrebe kmetije etažnosti K+P z možnostjo izrabe podstrešja, pri čemer mora biti severna stranica objekta v celoti vkopana. Največja dopustna višina objekta, ki se prilagaja tehnološkim zahtevam dejavnosti, ni predpisana.</p>

Ne glede na predlagano odstopanje se z načrtovano pozidavo ohranja obstoječa podoba in merilo naselja. Arhitekturno oblikovanje gospodarskega objekta odraža glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture in se po obliki in naklonu strehe prilagaja obstoječemu arhitekturnemu vzorcu.

- Oblikovanje objekta (33. člen odloka o OPN)

Streha vseh objektov je predvidena kot dvokapna streha v smeri daljše stranice. Streha nove stanovanjske hiše in gospodarskega poslopja je predvidena v naklonu 38°, kar je v skladu z določili OPN (38°–50°). Pri kozolcih, za katera je predvideno, da se obstoječi konstrukcijski elementi preselijo na novo lokacijo, pa je že obstoječa streha nižjega naklona in sicer 37°.

Z namenom, da se omogoči ohranitev kozolcev v njihovi izvorni obliki, je z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na predpisan naklon streh:

Veljavno	Predvideno
Osnovni objekti: naklon strešin 38°–50°, enak naklon vseh strešin, streha pretežno simetrična dvokapnica, sleme v vzdolžni smeri, dovoljene strešne odprtine so strešna okna in klasične frčade, sekundarni objekti imajo lahko ravno streho.	Osnovni objekti: Ni sprememb.
Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in za dopolnilno dejavnost na kmetiji: Po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad morajo biti usklajeni s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti.	Objekti za primarno kmetijsko proizvodnjo in dopolnilno dejavnost na kmetiji: Oblikovanje streh kozolcev se lahko ohrani v izvorni obliki z naklonom strešine 37°.

S predlaganim odstopanjem se omogoči ohranjanje obeh kozolcev v njihovi tradicionalni izvorni obliki ter povzemata obstoječa podoba in merilo naselja.

- Parcelacija (55. člen odloka o OPN)

Območje lokacijske preveritve predstavlja novo gradbeno parcelo kmetijskega gospodarstva in obsega dele parcel št. 442/1, 442/2, 422/3 in parcelo št. *135, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2.990 m². Gradbena parcela je dovolj velika, da je poleg umestitve objektov omogočena ureditev dostopov, dovoza, parkiranja in pripadajočih funkcionalnih površin ter komunalne infrastrukture. Z namenom, da se omogoči izvedba gradbenih namer v čim krajšem času, je z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatna določba) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na predpisano parcelacijo:

Veljavno	Predvideno
Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele vzpostaviti enotno katastrsko parcelo.	Pred izdajo uporabnega dovoljenja je potrebno na območju gradbene parcele vzpostaviti enotno katastrsko parcelo.

Poleg zgoraj navedenih odstopanj na območju lokacijske preveritve veljajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz veljavnega odloka o OPN.

Pri gradnji je treba upoštevati izdelano geološko geomehansko poročilo z oceno možnosti gradnje, ki ga je pod št. 0590-113/2024 v juniju 2024 izdelalo Geološko projektiranje d.o.o. in v njem predvidene ukrepe:

- stanovanjski objekt se temelji na temeljni plošči, pri čemer se izkop poglubi do kompaktne kamninske podlage. Neravno podlago se uravna s podloženim betonom ali s tamponskim slojem. V nivoju temeljev se uredi drenažo;

- gospodarski objekt in večji podkleten kozolec se temeljita v raščeno kamninsko podlago, ki se izvede z ustrežno premostitvijo, kot izhaja iz geomehanskega poročila;
- pri manjšem kozolcu se vse morebitne podporne in oporne zidove izvede kot armiranobetonske konstrukcije, dimenzionirane na zemeljski pritisk;
- nezavarovane začasne vkopne brežine se izvedejo v naklonu do 1:1, razen v kamninski podlagi, kjer je lahko izkop v naklonu do 2:1. V primeru, da zaradi pomanjkanj prostora izvedba takšnih naklonov ni mogoča, je potrebno predvideti začasno varovanje izkopne brežine;
- Vse nasipne brežine se izdelata v naklonskem razmerju 2:3 (34°). Peto nasipa je potrebno ustrežno utrditi, tako da ne bo prišlo do zdrsa nasipa po pobočju navzdol. S celotnega območja je potrebno kontrolirano odvajati meteorne vode, tako da le te ne stekajo v telo nasipa. Izdelan nasip je potrebno čim prej prekriti s humusom in ga zatraviti;
- okrog vseh temeljev se predvidi drenaža (podložni beton, drenažna cev fi100 do fi 150, drenažni zasip ovit s filcem);
- ponikanje vode na območju ni dopustno; vse padavinske vode in vode iz drenaže se kontrolirano nepropustno odvaja stran od objektov v površinski odvodnik;
- pogoje temeljenja, nasipov in vkopnih brežin je potrebno podrobno projektno obdelati v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), ko bo natančno definirana zasnova objektov.

Odstopanja od predpisanih tehničnih rešitev so dopustna, v kolikor se tako izkaže za ustrežnejše na podlagi podrobnejšega preučevanja geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer. Takšno odstopanje je dopustno ob pridobitvi mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja geomehanike, ki pisno potrdi ustreznost in varnost načrtovane gradnje.

~~Z namenom, da se omogoči preselitve domačije na novo lokacijo v čim krajšem času, je dopustna fazna gradnja stanovanjske hiše in pripadajočih kmetijskih objektov.~~

9. Izvedbena regulacija prostora na območju objekta za odstranitev

Z lokacijsko preveritvijo se določa tudi nova izvedbena regulacija prostora na lokaciji obstoječe domačije, ki se predhodno odstrani. S sklepom o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist, na območju Občine Braslovče, Občine Šmartno ob Paki, Mestne občine Celje, Občine Šoštanj, Občine Nazarje, Občine Mozirje, Občine Prevalje, Občine Kamnik, Mestne občine Slovenj Gradec, Občine Medvode, Občine Luče in Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 85/2024) je predvideva odstranitev obravnavane stanovanjske stavbe št. 97, parc. št. 442/1 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava.

Hkrati s preselitvijo stanovanjskega objekta na delu parcele št. 442/1 (del) se preselijo tudi pripadajoči objekti kmetije, ki se nahajajo še na dodatni parceli št. 444/4 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava.

Površine parcel št. 442/1 (del) in 444/4 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kjer se nahajajo obstoječi objekti kmetije Zgonec, ki so predvideni za odstranitev, se prepove postavitve kakršnih koli objektov in stavb, razen objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, ki jih ni mogoče izvesti drugje.

10. Utemeljitev upoštevanja pogojev za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč

Z lokacijsko preveritvijo se na podlagi določil ZORZFS lahko načrtuje spremembe stavbnih zemljišč pod naslednjimi pogoji:

- manjša širitev območja stavbnih zemljišč ne presega 3000 m² in se območje obstoječih stavbnih zemljišč poveča za največ 80 odstotkov svoje velikosti, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev;
- je manjša širitev območja stavbnih zemljišč neposredno fizično povezana z območjem stavbnih zemljišč v veljavnih občinskih prostorskih aktih in gre za funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave. Za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč se praviloma določi enaka namenska raba prostora, kot je določena za območja, ki se širi. Izjemoma se za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč lahko določi tudi drugačna namenska raba prostora, pri čemer je treba upoštevati pogoje iz 309. člena ZUreP-3. Za izhodiščno namensko rabo prostora se šteje namenska raba prostora območja, ki se širi;
- manjša sprememba podrobnejše namenske rabe prostora upošteva pogoje iz 309. člena ZUreP-3 in ne presega 3000 m² obstoječih stavbnih zemljišč, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev;
- je na območju spremembe stavbnih zemljišč zagotovljena minimalna komunalna oskrba oziroma je izvedbo minimalne komunalne oskrbe mogoče realizirati na ekonomsko racionalen način;
- sprememba stavbnih zemljišč bistveno ne posega v varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim ali pravna omejitev, razen v primerih, ko načrtovani posegi niso v nasprotju s temi režimi ali pravnimi omejitvami;
- načrtovane ureditve niso poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek, in
- sprememba stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

10.1. Manjša širitev stavbnih zemljišč

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predvideva sprememba stavbnega zemljišča, v okviru katere se poveča izvorno območje posamične poselitve v EUP GOD 14/5 za 1721,90 m² oz. 17,8 %. Na obravnavanem območju ni bila po uveljavitvi ZORZFS bila izvedena še nobena lokacijskega preveritev, s katero bi se spreminjala velikost izvornega območja.

Predvideno povečanje območja EUP GOD 14/5 torej ne presega dopustnih 3000 m² oz. 80% izvornega območja lokacijske preveritve, ki jo predstavlja EUP GOD 14/5.

10.2. Fizična povezanost z območjem stavbnih zemljišč

Predlagana manjša širitev območja stavbnih zemljišč je neposredno fizično povezana z izvornim območjem posamične poselitve v EUP GOD 14/ in predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave.

Širitev stavbnih zemljišč za potrebe gradnja nadomestitvenih objektov domačije Zgonec je predvidena severozahodno od obstoječe lokacije domačije in se na severovzhodni strani neposredno stika z obstoječim območjem EUP GOD 14/5. Načrtovana ureditev (preselitev kmetijskega gospodarstva) predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave.

10.3. Namenska raba prostora

Na območju predlagane spremembe območja stavbnih zemljišč se povzema enaka namenska raba prostora, kot je določena za izvorno območje posamične poselitve EUP GOD 14/5.

Predvideni kompleks domačije se oblikovno prilagaja namembnosti in sodobnim principom arhitekturnega oblikovanja, ob hkratnem upoštevanju obstoječe krajinske podobe in merila naselja. Z namenom omogočanja realizacije zelene investicijske namere je zaradi specifičnih zahtev same dejavnosti in prilagoditvi pogojem gradnje na zahtevni lokaciji z lokacijsko preveritvijo predlagano odstopanje (dodatne določbe) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na predpisan višinski gabarit in naklon strehe kmetijskih objektov ter parcelacijo. Razen navedenih odstopanj ostajajo na območju lokacijske preveritve v veljavi vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz veljavnega odloka o OPN.

10.4. Zagotovitev minimalne komunalne oskrbe

Na območju načrtovane širitve stavbnih zemljišč je možnost minimalne komunalne oskrbe objektov zagotovljena. Predlagana širitev stavbnih zemljišč se nahaja v neposredni bližini obstoječih objektov, ki imajo izvedene vse potrebne priključke na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, zato se predpostavlja, da ne bo težav z zagotavljanjem in z umeščanjem novih priključkov na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo za potrebe načrtovane preselitve kmetijskega gospodarstva.

Načrtovani objekti bodo na infrastrukturno omrežje priključeni novih priključkov na obstoječa infrastrukturna omrežja skladno s pogoji upravljavcev. Na območju širitve stavbnih zemljišč poteka 20 kV daljnovod, ki se predhodno prestavi skladno s pogoji upravljavcev.

Dostop do obravnavane lokacije je zagotovljen preko nekategorizirane poti, ki se priključuje na državno ceste R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana, ki poteka skozi zaselek. Za potrebe dostopa se skladno s prometno tehničnim zahtevam na novo uredi cestni priključek do nove lokacije.

10.5. Vpliv na varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja

Vpliv posega na vode

Po javno razpoložljivih podatkih območje načrtovane širitve stavbnih zemljišč ne tangira vodotokov, ne posega na poplavna območja in območja varstvenih pasov pitne vode oz. na vodovarstvena območja.

Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-46/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju spodaj navedenega geološko geomehanskega poročila in strokovnega mnenja primerna in skladna z določili 88. člena ZORZFS (*priloga 2*).

Za potrebe predvidene pozidave je bilo izdelano geološko geomehansko poročilo (št. 0590-113/2024, junij 2024, Geološko projektiranje d.o.o.). Iz geološko geomehanskega poročila izhaja, da lokacija ne spada v erozijsko ali plazljivo območje kot to določata 87. in 88. člen Zakona o vodah (Ur. list RS, št. 67/02 in spremembe). Predlagana lokacija tudi ni poplavno ogrožena in je kot taka primerna za predvideno gradnjo nadomestitvenega objekta.

Na podlagi izvedenih geološko geomehanskih raziskav izhaja, da je ob upoštevanju predpisanih pogojev za izvedbo gradnje (zemeljska dela, temeljenje objektov in drenaža) lokacija z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo objekta. Gradnja objektov tako

glede stabilnosti kot glede površinskih in podzemnih voda ne bo vplivala na stanje v okolici oz. stanje v okolici ne bo imelo vpliva na načrtovane objekte.

Vpliv posega na zavarovana območja narave

Predviden poseg se ne nahaja v območjih z naravovarstvenimi statusi po predpisih o ohranjanju narave.

Vpliv posega na zavarovana območja kulturne dediščine

Predviden poseg se ne nahaja v območjih varstva kulturne dediščine.

Potresna ogroženost

Obravnavano območje se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,225 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

Pri projektiranju objektov je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost. Skladno z določili OPN mora biti pri projektiranju objektov zagotavljanja potresna varnosti upoštevana VII. stopnja potresne ogroženosti, po MSC lestvici. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.

Varstvo pred hrupom

Stopnje varovanja pred hrupom so del določb odloka o OPN, ki za območje posamične poselitve določa III. stopnjo pred hrupom.

Nove objekti je treba načrtovati tako, da zaradi gradnje objektov in izvajanja dejavnosti ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, ki so določene v Uredbi o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2).

10.6.Vpliv na okolje

Predlagana sprememba stavbnih zemljišč je za potrebe gradnje nadomestitvenega kmetijskega gospodarstva (domačija Gorenja Dobrava 32 - domačija Zgonec), ki jo sestavljajo sledeče stavbe: stanovanjska hiša, gospodarsko poslopje s hlevom in strojno lopo ter dva kozolca.

Predvidena gradnja ni poseg v okolje, za katerega je v skladu z veljavno Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) (v nadaljevanju Uredba) treba izvesti presojo vplivov na okolje, ali poseg v okolje, za katerega je treba izvesti predhodni postopek.

Vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, so navedene v prilogi 1, ki je sestavni del uredbe in so označene z oznako X v stolpcu z naslovom PVO. Ko gre za objekte za intenzivno rejo živali (oznaka A.IV), je presoja vplivov na okolje (PVO) po 2. členu Uredbe potrebna, če imajo zmogljivost namestitve najmanj 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali (oznaka A.IV.7). PVO bi bila obvezna tudi, če bi objekti dosegali prag 30.000 m² glede bruto tlorisne površine (oznaka G.II.1). Načrtuje se izgradnja kmetijskega gospodarskega poslopja manjšega merila (hlev se načrtuje za 5 glav živine in bruto tlorisno površino celotnega gospodarskega poslopja 567,8 m²), ki pragov Uredbe ne dosega.

10.7.Skladnost s strateškimi usmeritvami občine

Predlagana sprememba stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

Obravnani zaselek, ki se nahaja med naseljema Gorenja Dobrava in Todraž, se v skladu s strateškimi usmeritvami OPN uvršča med podeželska naselja, kjer se vzpodbuja izboljšanje razmer za delo in bivanje ter opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti ter možnost razvoja podjetništva na podeželju (storitvene in manjše obrtne dejavnosti, ki so združljive z bivalnim okoljem). V podeželskih naseljih se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenljajo gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev ter za razvoj dopolnilnih dejavnosti vključno s turistično ponudbo.

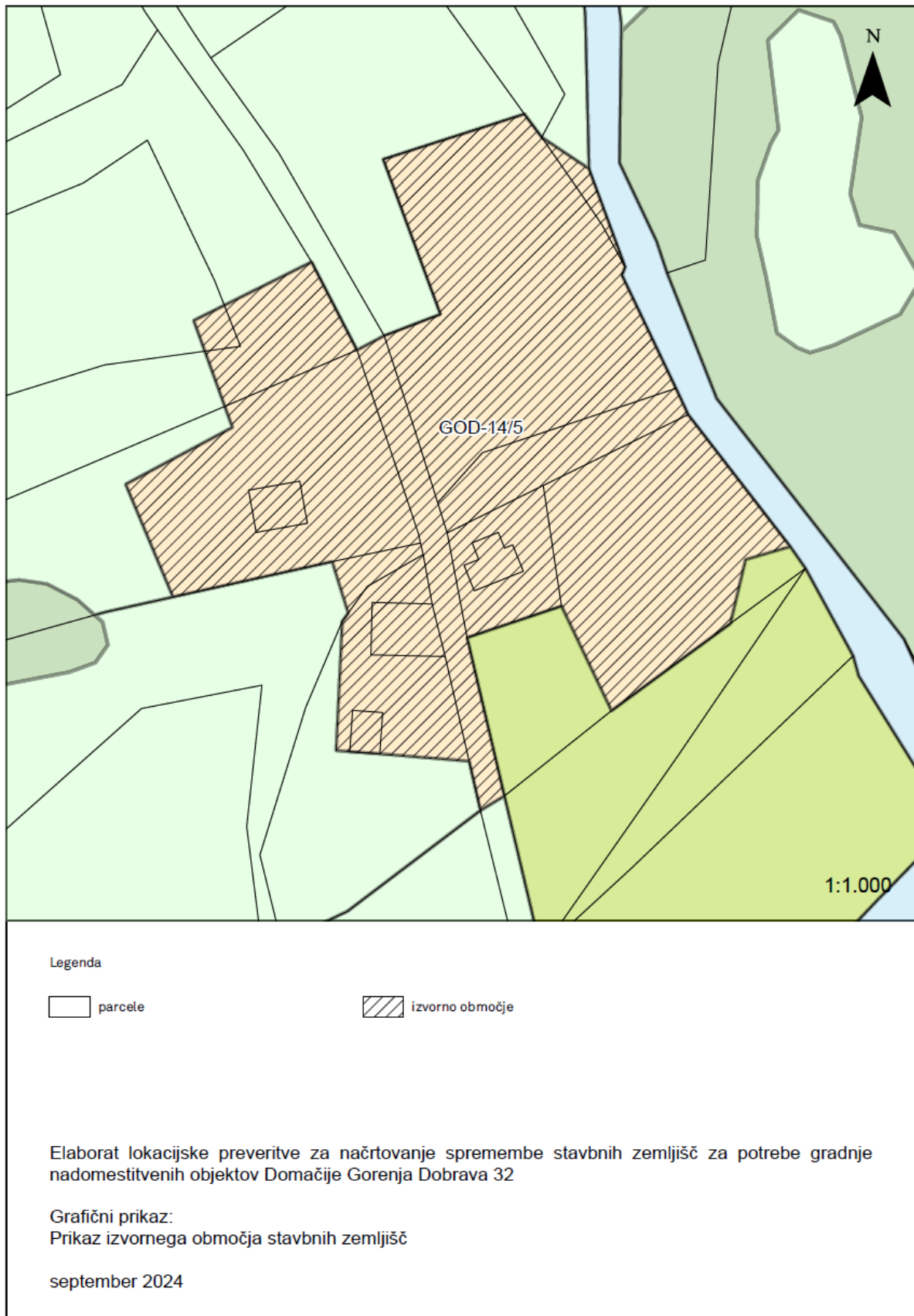
Predmetna lokacijska preveritev se vodi za namen spremembe stavbnih zemljišč območja razpršene poselitve v občini Občina Gorenja vas - Poljane za potrebe izgradnje nadomestitvenih objektov kmetijskega gospodarstva domačija Gorenja Dobrava 32, na katerem je med ujmo avgusta 2023 nastala večja škoda in se zanjo predvidi odstranitev ter nadomestitev. S tem bo omogočeno ohranjanje obstoječih funkcij v območju obstoječega zaselka, kar je v skladu s strateškimi usmeritvami občine, ki se prednostno namenljajo gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev ter za razvoj dopolnilnih dejavnosti.

11. Grafični del

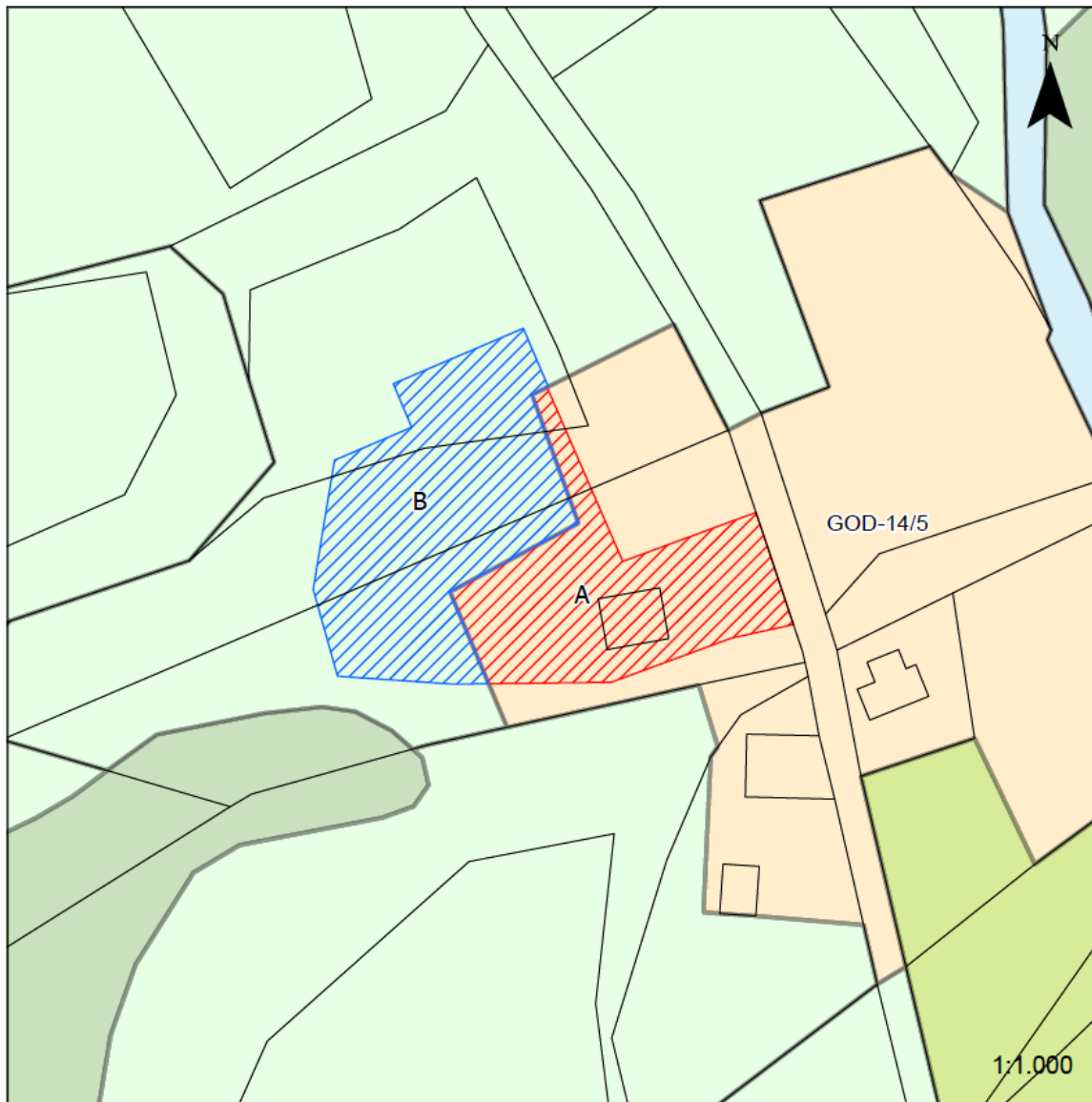
Sestavni del elaborata lokacijske preveritve je grafični del z naslednjimi prikazi območja lokacijske preveritve:

- Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve
- Prikaz območja spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A) in širitve območja stavbnih zemljišč (B)
- Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora

11.1. Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve



11.2. Prikaz območja spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A) in širitve območja stavbnih zemljišč (B)



Legenda

▭ parcele

▨ širitev območja stavbnih zemljišč

▨ spremembe prostorskih izvedbenih pogojev

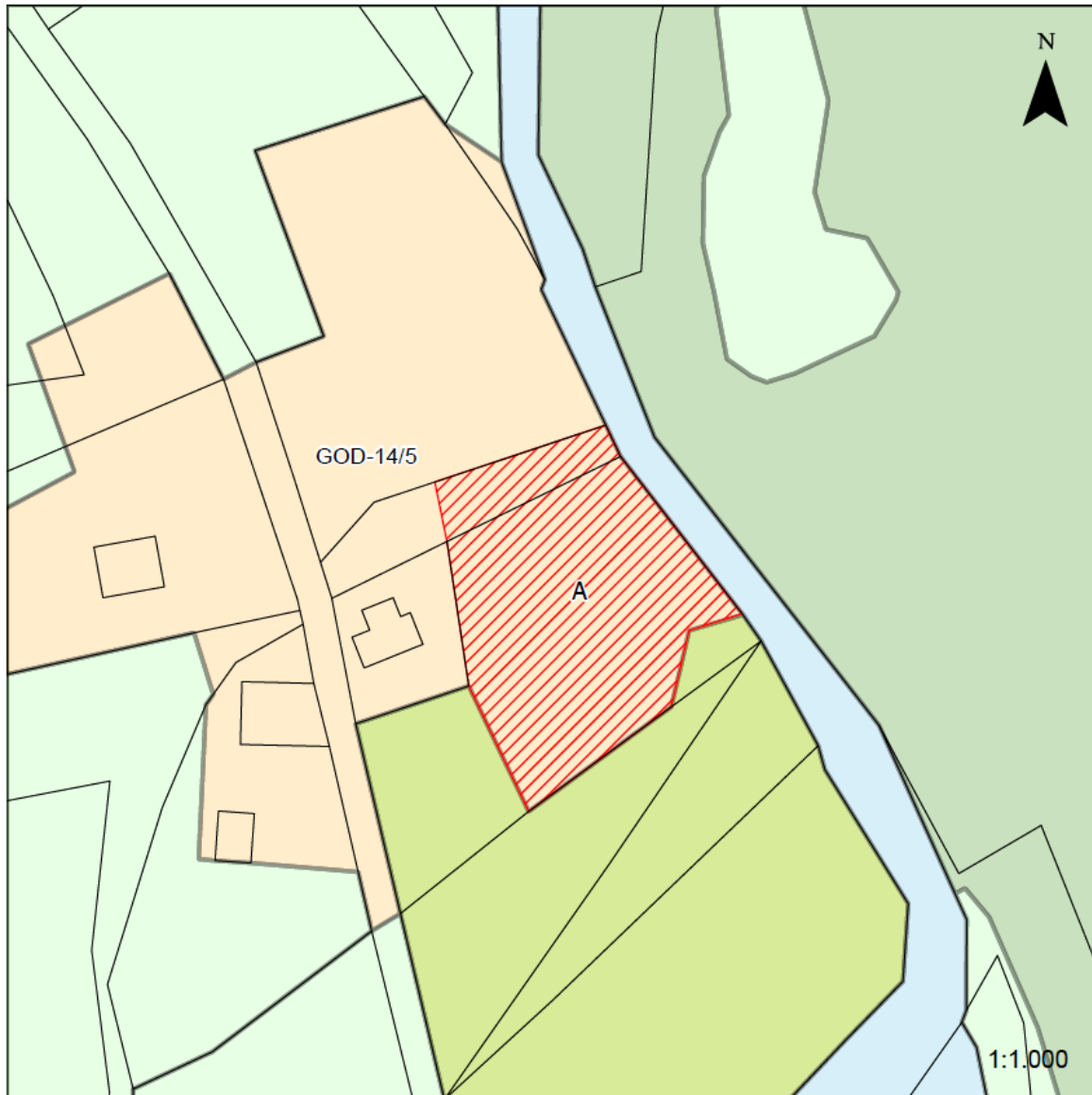
Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 32

Grafični prikaz:


Prikaz območja spremembe prostorskih izvedbenih pogojev (A) / širitev območja stavbnih zemljišč (B)


september 2024

11.3. Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora



Legenda

 parcele

 območje objektov za odstranitev in
nove izvedbene regulacije prostora

Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje
nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 32

Grafični prikaz:

Prikaz območja objektov za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora

september 2024

12. Priloge

- **Priloga 1:** Sklep vlade za objekt za odstranitev, ki se nadomešča z lokacijsko preveritvijo s prilogami
- **Priloga 2:** Sklep o določitvi objektov, katerih odstranitev je nujno potrebna in v javno korist, na območju Občine Braslovče, Občine Šmartno ob Paki, Mestne občine Celje, Občine Šoštanj, Občine Nazarje, Občine Mozirje, Občine Prevalje, Občine Kamnik, Mestne občine Slovenj Gradec, Občine Medvode, Občine Luče in Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 85/2024)
- **Priloga 3:** Mnenje DRSV glede ogroženosti obravnavane lokacije po 88. členu ZORZFS s prilogami