



Elaborat lokacijske preveritve
za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za
potrebe gradnje nadomestitvenih objektov
Domačije Gorenja Dobrava 31

naziv	Elaborat lokacijske preveritve za načrtovanje spremembe stavbnih zemljišč za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov Domačije Gorenja Dobrava 31
ID številka	4756
pripravljaivec	Občina Gorenja vas - Poljane Poljanska cesta 87 42024 Gorenja vas
izdelovalec	Domplan d.d. Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj direktorica: Saša Krčmar  Domplan, d.d., Kranj Bleiweisova cesta 14 13
ime in identifikacijska številka pooblaščenega prostorskega načrtovalca	Jasna Medved , univ. dipl. inž. kraj. arh. PKA PPN ZAPS 1629 
izdelala	Nasta Rak , univ. dipl. inž. kraj. arh.
št. projekta	UD/570-176-24/3
datum izdelave:	oktober 2024, januar 2025 – 1.dopolnitev, februar 2025 – 2.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 (1. dopolnitev) in sicer:

- dopolnili so se pogoji za priključitev na električno omrežje z izgradnjo nove TP (zahteva Elektro Ljubljana)
- dopolnili so se pogoji glede rekonstrukcije premostitvenega objekta na dostopni cesti, ki mora biti izvedena pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestitvenega objekta (zahteva DSRV)
- odpravila se je možnost fazne gradnje na območju gradnje nadomestitvenega objekta (zahteva MNVP)

Zaradi boljše preglednosti so dopolnitve elaborata (1. dopolnitev) označene z **rdečo barvo**.

Na podlagi obvestila Službe vlade za obnovo po poplavih in plazovih z dne 26.2.2025 se je dopolnila vsebina elaborata lokacijske preveritve (2. dopolnitev) in sicer:

- spremenila sta se opredelitev (obseg) in prikaz območja za odstranitev objektov na način, da je zajeta celotna parcela št. 444/3, k.o. Dolenja Dobrava ter dodatno tudi parcela št. 448/2-del, k.o. Dolenja Dobrava (del, ki je stavbno zemljišče)

Zaradi boljše preglednosti so dopolnitve elaborata (2. dopolnitev) označene z **modro barvo**.

1.	UVODNO POJASNILO	5
2.	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE – 2. dopolnitev	6
3.	OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI	7
3.1.	Širša lokacija	7
3.2.	Ožja lokacija – 2. dopolnitev	8
3.3.	Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo	10
3.4.	Območja varovanj in posebnih omejitev	12
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 – 1. dopolnitev	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	21
7.	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	25
7.1.	Opredelitev območja objektov za odstranitev – 2. dopolnitev	25
7.2.	Opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve, ki se širi	25
7.3.	Opredelitev načrtovane spremembe stavbnih zemljišč in namenske	26
8.	IZVEDBENA REGULACIJA PROSTORA NA OBMOČJU SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ – 1. dopolnitev	27
9.	IZVEDBENA REGULACIJA PROSTORA NA OBMOČJU OBJEKTA ZA ODSTRANITEV – 2. dopolnitev	31
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	32
10.3.	Namenska raba prostora	32
10.4.	Zagotovitev minimalne komunalne oskrbe	32
10.5.	Vplivi na varstvena, zavarovana, ogrožena in druga območja	33
10.6.	Vplivi na okolje	34
10.7.	Skladnost s strateškimi usmeritvami občine	34
11.	GRAFIČNI DEL	35
11.1.	Prikaz izvornega območja lokacijske preveritve	36
11.2.	Prikaz območja spremembe prostorsko izvedbenih pogojev (A) in širitve območja stavbnih zemljišč (B)	37
11.3.	Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora – 2. dopolnitev	38

12.	PRILOGE	39
	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

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan za namen manjše širitve stavbnih zemljišč in spremembe namenske rabe prostora ter prostorsko izvedbenih pogojev za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov domačije Gorenja Dobrava 31 (domačija Šubic), vključno z izvedbeno regulacijo prostora na območju objektov za odstranitev.

Na obstoječih objektih domačije Šubic, ki se nahajajo na parcelah št. 444/3 in 448/2, k.o. 2058 Dolenja Dobrava, je med ujmo avgusta 2023 nastala večja škoda, zato se zaradi poplavne ogroženosti in velikih poplavnih škod zanje predvidi nadomestitev. Na območju, kjer je predvidena odstranitev stanovanjske stavbe s pripadajočim gospodarskim objektom, se z lokacijsko preveritvijo določa nova izvedbena regulacija prostora. Za nujno odstranitev stanovanjske stavbe (št. stavbe 415 na parceli 444/3, k.o. 2058 Dolenja Dobrava) je bil na podlagi strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavah in plazovih, št. SM-GRVGDB31S 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 poplavah in plazovih 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. 415, parc. št. 444/3 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava. (priloga 2)

Nadomestitveni objekt (stanovanjsko hišo) se zaradi hkratne preselitve pripadajočega gospodarskega objekta, ki služi za potrebe dejavnosti, s katero se preživlja lastnik domačije, preseli na rob območja obstoječe gospodarske cone Todraž, na parcele št. 848/1 (del) in 849 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava. V lokacijski preveritvi je obravnavana tudi dostopna cesta, ki poteka dodatno preko parcel št. 826, 858/6, 858/7, 1539/4, 1558/22 in 1538/4, vse 2058 Dolenja Dobrava. Za potrebe gradnje nadomestitvenega objekta s pripadajočim gospodarskim objektom je potrebna širitev stavbnih zemljišč in sprememba osnovne namenske rabe zgoraj navedenih parcel. Z lokacijsko preveritvijo se hkrati spreminjajo tudi prostorsko izvedbeni pogoji na celotnem obravnavanem območju, ki predstavlja novo gradbeno parcelo domačije. Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-47/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju ugotovitev 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/570-176-24/3, 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.

Zaselek, v katerem se nahaja obstoječa domačija Šubic, se nahaja med naseljema Gorenja Dobrava in gospodarsko cono Todraž ter 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. Hkrati s predvideno preselitvijo domačije bo omogočeno tudi nadaljevanje obstoječe dejavnosti lastnika domačije in na ta način tudi obstoj domačije na novi lokaciji, kar je v skladu s strateškimi usmeritvami občine. Predlagana širitev stavbnih zemljišč se nahaja v neposredni bližini obstoječe gospodarske cone, ki ima izvedene vse potrebne priključke na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, zato se predpostavlja, da ne

bo težav s kapaciteto in umeščanjem novih priključkov na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo.

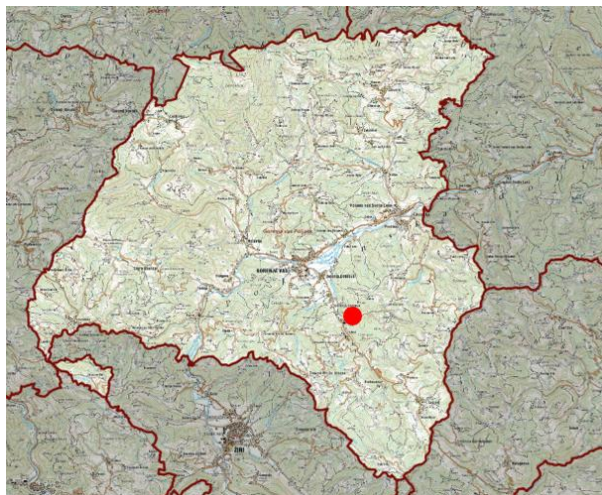
Na izbrani lokaciji je predvidena gradnja novih objektov v enakem obsegu, kot domačija z njimi razpolaga na stari lokaciji. Predvidena je gradnja nove enostanovanjske hiše in gospodarskega objekta, ki bo namenjen popravilu in vzdrževanju delovnih strojev, ki jih investitor uporablja za opravljanje dejavnosti gozdarskih in gradbenih storitev. V gospodarskem objektu bo delavnica, skladišče ter poslovni del s pisarnami in servisnimi prostori. Okvirna bruto tlorisna površina objekta znaša 879 m², max. višina 10,0 m nad najnižjo koto utrjenega terena ob objektu, ki predvidoma ne bo vkopan. 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. Načrtovana gradnja pragov Uredbe ne dosega.

Na osnovi določil 13. člena ZORZFS vzporedno z lokacijsko preveritvijo poteka izdelava dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), Domačija Šubic, ki jo pod številko 24-A437/DGD izdelal Arhiplus d.o.o. v septembru 2024 **in dopolnil v decembru 2024.**

3. Osnovni podatki o lokaciji

3.1. Širša lokacija

Obstoječi objekti domačije Gorenja Dobrava 31 (domačija Šubic), za katere je predvidena odstranitev in nadomestitev na drugi lokaciji, se nahajajo na območju manjšega zaselka, ki je locirano med naseljema Gorenja vas in Todrož. Gradnja nove stanovanjske hiše in pripadajočega objekta, ki služi za opravljanje gospodarske dejavnosti lastnika domačije, je predvidena na robu območja gospodarske cone Todraž, ki se nahaja na jugovzhodnem delu občine Gorenja vas - Poljane. Obstoječe območje gospodarske cone je površine prib. 2,1 ha.



Slika 1: Lega naselja v občini



Slika 2: Prikaz obravnavanega območja – širša lokacija

Obravnavano območje, namenjeno gradnji nadomestitvenih objektov, predstavlja nepozidana zemljišča, kjer je v naravi v trenutnem stanju odprt kamnolom (degradiran prostor) in je preko obstoječe dostopne poti neposredno povezano z obstoječo gospodarsko cono. Območje se nahaja na razgibanem terenu na povprečni nadmorski višini 418 m.

3.2. Ožja lokacija

Obstoječa domačija, ki obsega stanovanjsko hišo in pripadajoče gospodarske objekte, se nahaja na parcelah št. 444/3 in 448/2 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava. Domačija obsega stanovanjsko stavbo in pripadajoče gospodarske objekte, delavnico in skladišče, saj se lastnik preživlja z gospodarsko dejavnostjo (gozdarske in gradbene storitve). Objekti so vpeti med državno cesto na zahodni strani in vodotok Brebovščica na vzhodni strani. Teren na obravnavanem območju je raven. Dostop je zagotovljen z zahodne strani preko obstoječe kategorizirane ceste (R2-407 1144 Gorenja vas – Ljubljana), ki predstavlja glavno prometno povezavo skozi naselje.



Slika 3: Prikaz območja objektov za odstranitev - ožja lokacija



Slika 4: Pogled na obstoječo domačijo iz severozahodne strani



Slika 5: Pogled na obstoječo domačijo z jugozahodne strani

Nadomestitveni objekt (stanovanjsko hišo) se s pripadajočim gospodarskim objektom, ki služi za potrebe dejavnosti, s katero se preživlja lastnik, predvidoma nadomesti na parcelah št. 848/1 (del) in 849 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava, ki se nahajajo na severovzhodni strani obstoječe gospodarske cone. Obravnavano območje je na jugozahodni strani neposredno povezano z gospodarsko cono preko obstoječe dostopne poti z javne ceste JP 600711 Todraž – deponija RUŽV. V območje širitve je zato vključen tudi dostop z javne ceste do obravnavane lokacije, ki poteka dodatno preko parcel št. 826, 858/6, 858/7, 1539/4, 1558/22 in 1538/4, vse 2058 Dolenja Dobrava.

Obravnavano območje predstavlja nepozidano zemljišče na desnem pobočju nad vodotokom Todraščica, kjer se trenutno nahaja degradirano območje opuščenega kamnoloma. Zaradi lege na višje ležeči terasi območje ni poplavno ogroženo.



Slika 6: Območje lokacijske preveritve na ortofoto posnetku – ožja lokacija



Slika 7: Pogled proti obravnavanemu območju z lokalne ceste z JZ strani



Slika 8: Pogled proti obravnavanemu območju z lokalne ceste z JV strani

3.3. Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Obravnavano območje se nahaja v neposredni bližini komunalno opremljenega območja. Načrtovani objekti imajo možnost priključitve na obstoječe cestno, komunalno (vodovod, kanalizacija), energetska in komunikacijsko omrežje.

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA		
Vodovod	DA	Obstoječe sekundarno vodovodno omrežje poteka južno od območja obdelave.
Kanalizacija	DA	Obstoječe kanalizacijsko omrežje južno od območja obdelave.
Plinovod	NE	Ni možnosti priključevanja na plinovodno omrežje.
Električno omrežje	DA	Po javni poti na južni strani območja poteka 20 kV kablovod, upravljavca Elektro Ljubljana, d.d..

		Niskonapetostni kablovod (0,4 kV) je izveden do sosednjih objektov v gospodarski coni na jugozahodni strani območja.
Komunikacije	DA	Obstoječe komunikacijsko omrežje poteka južno od območja obdelave.

Območje lokacijske preveritve je dostopno z javne poti JP 600711 (Todraž – deponija RUŽ). Dostop poteka preko nekategorizirane dostopne poti, ki poteka neposredno ob južnem robu obravnavanega območja.

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
PROMETNA INFRASTRUKTURA		
cestno omrežje	DA	Javno cestno omrežje predstavlja javne poti JP 600711 Todraž – deponija RUŽV. Dostop 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.

Lokacija je dostopna tudi z javnim potniškim prometom. Postaja javnega potniškega prometa se nahaja ob državni cesti, v naselju Todraž in je od predvidenega območja oddaljena cca. 600 m oz. 10 minut hoje.



Slika 9: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (Vir: GURS – javni vpogled, sept. 2024)

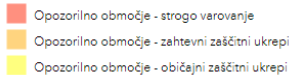
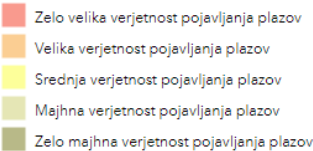
Slika 10: Prikaz območja z obstoječimi cestnim omrežjem (Vir: <https://gis.iobcina.si>, sept. 2024)

3.4. Območja varovanj in posebnih omejitev

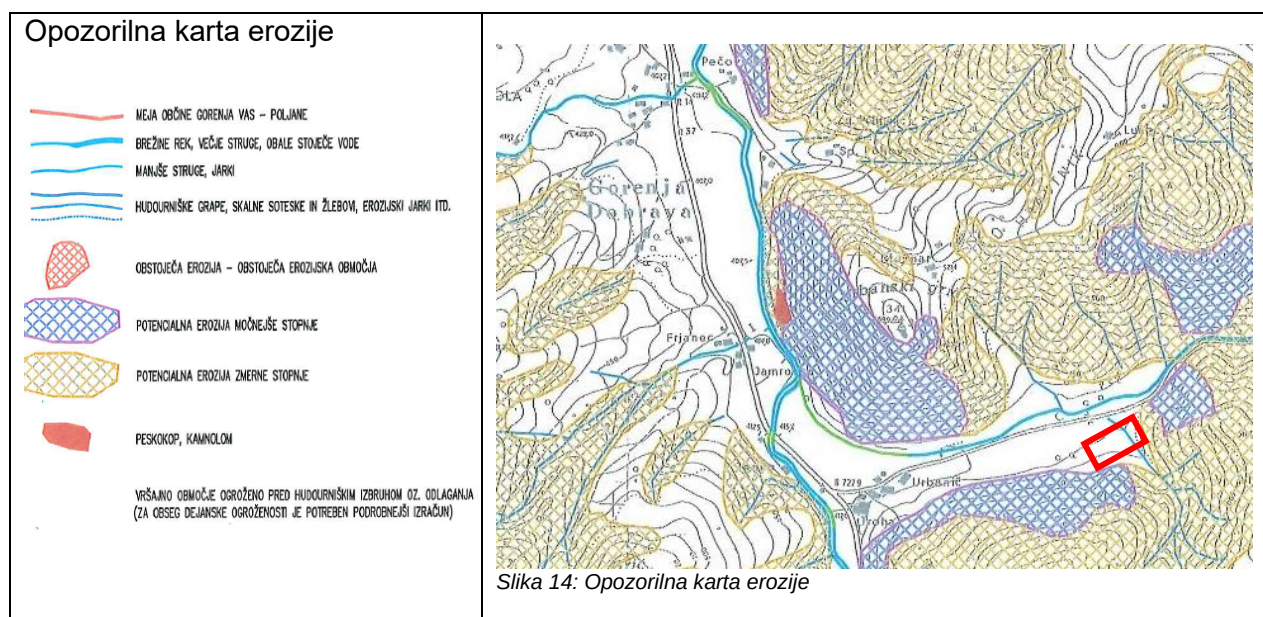
Obravnavana zemljišča se po podatkih prostorskega informacijskega sistema Občine Gorenja vas - Poljane, Atlasa voda, Atlasa okolja in informacijskega sistema kulturne dediščine nahajajo na naslednjih območjih varovanj in posebnih omejitev:

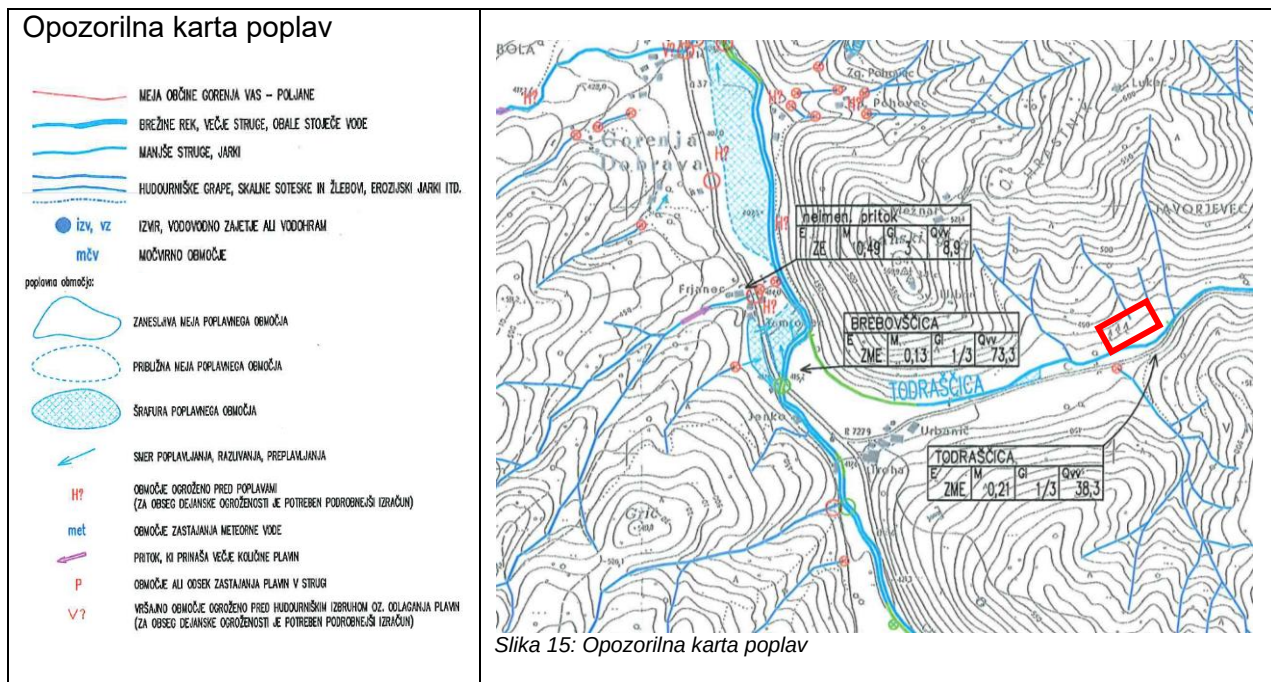
VRSTA VAROVANJA		OPOMBA
Varstvo narave	NE	/
Območja varovalnih gozdov	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	Projektni pospešek tal 0,225 (g)
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom (A) IV. stopnja varstva pred hrupom (IG)
Kulturna dediščina	NE	/
Vodovarstveno območje	NE	/
Površinske vode, vodno zemljišče tekočih celinskih voda	DA	Obravnavano območje se nahaja na desnem pobočju ob potoku Todraščica (vodotok II. reda).

Slika 11: Izsek iz hidrološke karte (Vir: <https://gis.iobcina.si>, sept. 2024)

Poplavno ogroženo območje	NE	/
Erozijska območja – opozorilna karta erozije 	DA	opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi  Slika 12: Izsek iz karte erozijskih ogroženosti Vir: atlas voda, https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer , sept. 2024
Plazljivo ogrožena območja 	DA	območje majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov  Slika 13: Izsek iz opozorilne karte plazljivih območij Vir: atlas voda, sept. 2024
Plazovita območja	NE	/

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 erozije, meji pa na območju potencialne erozije zmerne stopnje.





4. Ocena ogroženosti območja

Za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-47/2024-3 z dne 11.07.2024, da je lokacija za gradnjo nadomestitvenih objektov ob upoštevanju v nadaljevanju 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. 0516-039/2024-02 v marcu 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). Iz geomehanskega vidika je obravnavano območje izkazano kot neproblematično. Pri gradnji je treba pogoje in ukrepe, kot izhaja iz navedenega geomehanskega poročila:

- vse odpadne padavinske vode se kontrolirano odvaja v površinski odvodnik;
- objekte se temelji na raščeno dolomitno podlago. V nivoju temeljev se uredi drenažo;
- nezavarovane začasne vkopne brežine se izvaja v naklonu 2:1;
- zaledno brežino se uredi v varnem naklonu do 2:3 z vmesnimi bermami;
- vse nasipne brežine se izdelava v naklonskem razmerju 2:3 (34°). Peto nasipa je treba ustrezno utrditi, tako da ne bo prišlo do zdrsa nasipa po pobočju navzdol. S celotnega območja se padavinsko vodo kontrolirano odvaja, tako da ne steka v telo nasipa. Izveden nasip je treba 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). Vse padavinske vode in vode iz drenaže se kontrolirano neprepustno odvaja stran od objekta;
- pogoje temeljenja, nasipov in vkopnih brežin je potrebno podrobno obdelati v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), ko bo natančno definirana zasnova objektov.

Iz predloženega strokovnega mnenja Strokovne podpore Direkcije RS za vode, v obliki izdelave strokovnih mnenj, sklop 3 – porečje Sore, nadomestitvena gradnja za objekt Gorenja Dobrava 31, Ljubljana, 11.07.2024, Tempos d.o.o. je razvidno, da predlagana lokacija ni poplavno ogrožena in je kot taka primerna za gradnjo nadomestitvenega objekta. Pred gradnjo je potrebno rekonstruirati obstoječo premostitev (prepust) na dostopni cesti.

Zaradi ocene, da je obstoječa premostitev preko Todraščice neustrezna, je bil izdelan projekt PZI za rekonstrukcijo št. 152/2024, Tempos d.d., h kateremu je bilo pridobljeno soglasje DRSV vodno soglasje št. 35507-1089/2024-2 z dne 17.7.2024. V okviru navedenega projekta je bila izdelana hidravlična analiza odseka, s katero se je določila ustrezna pretočna odprtina premostitve in ustrezne pripadajoče ureditve Todraščice na območju nove premostitve.

5. Opis predvidene prostorske ureditve

Načrtovana investicijska namera obsega gradnjo nove stanovanjske hiše in pripadajočega gospodarskega objekta, ki bo namenjen za potrebe opravljanja dejavnosti, s katero se preživlja investitor. Gospodarski objekt bo namenjen popravilu in vzdrževanju delovnih strojev, ki jih investitor uporablja za opravljanje dejavnosti gozdarskih in gradbenih storitev. Namenjen bo delavnici, skladišču ter poslovnim in servisnim prostorom.

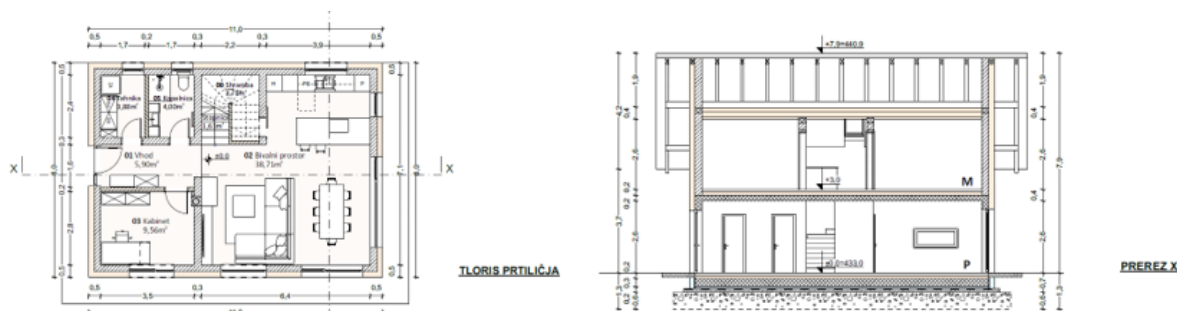
Načrtovana gradnja bo umeščena na višje ležečo teraso izven priobalnega pasu potoka in razlivnega območja, na degradirano območje opuščene kamnoloma. Dostop do območja je predviden preko obstoječe dovozne poti s prepustom, ki je predviden za rekonstrukcijo.

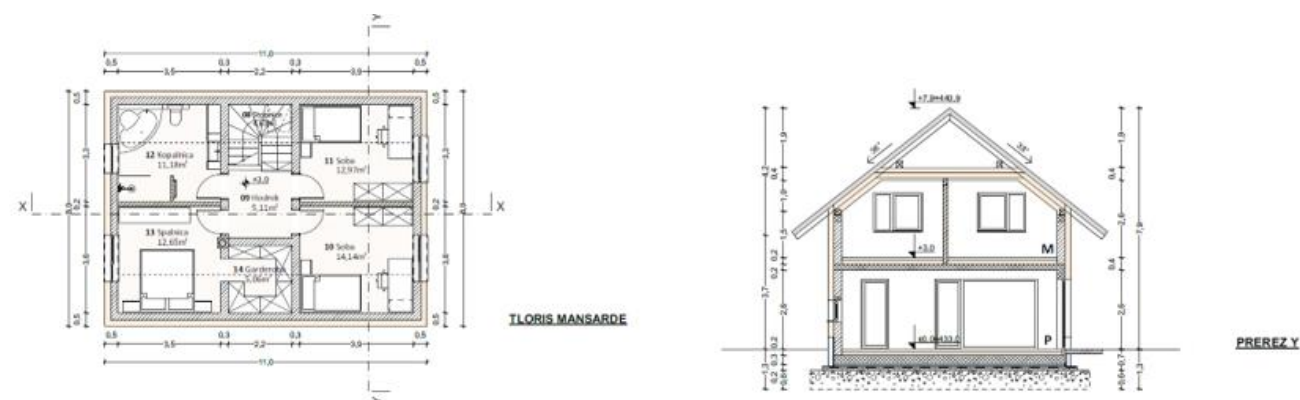
Na osnovi določil 13. člena ZORZFS vzporedno z lokacijsko preveritvijo poteka izdelava dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), Domačija Šubic, ki jo pod številko 24-A437/DGD izdelal Arhiplus d.o.o. v septembru 2024 in **dopolnil v decembru 2024**. V nadaljevanju je izdelan prikaz gradnje iz navedene DGD.

5.1. Oblikovanje objekta

Arhitekturno oblikovanje stanovanjske hiše povzema vse glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture. Načrtovana stavba po tlorisu, višini in legi ohranjajo obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec. Streha stanovanjske hiše je predvidena kot dvokapna streha v smeri daljše stranice in naklona 38°. Predvidena etažnost objekta je P+M z maksimalno višino +7,9 m nad koto terena ob objektu.

Stanovanjska hiša:

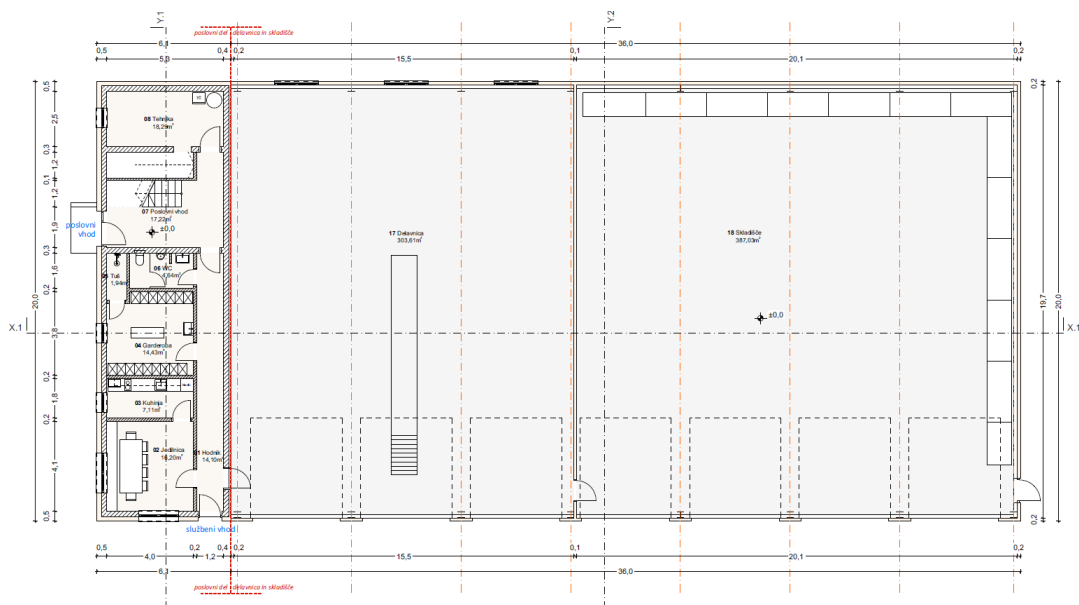




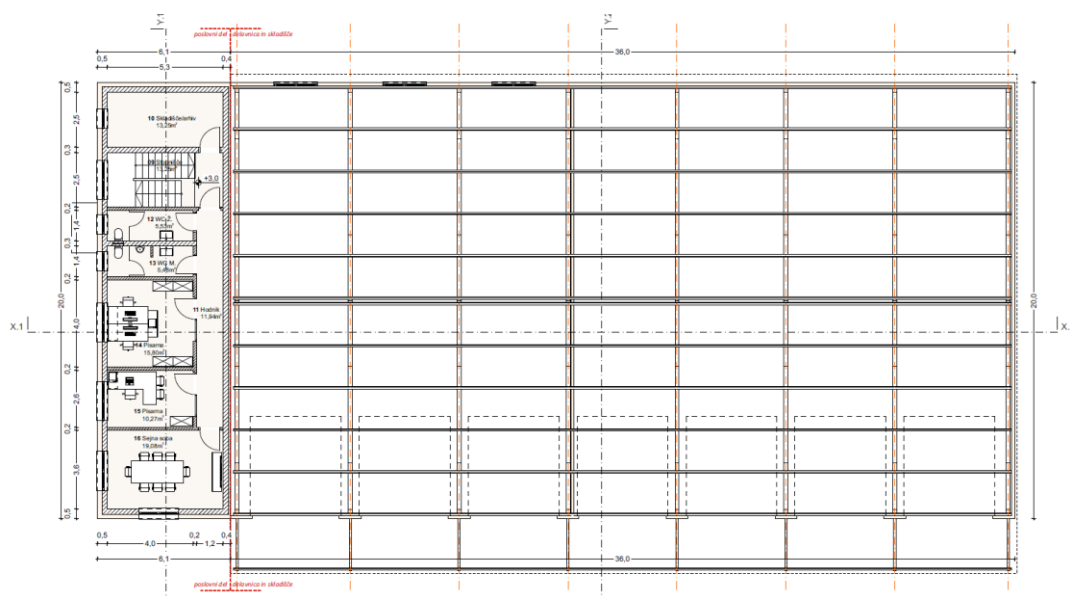
Slika 16: Tloris in prerez stanovanjske stavbe (izsek iz DGD)

Pripadajoč objekt, ki bo služil za potrebe gospodarske dejavnosti, se oblikovno prilagajajo namembnosti in načelom trajnostne gradnje, ob upoštevanju neposredne bližine območja gospodarske cone (proizvodno in obrtno delavniški objekti, skladišča, ipd.). Arhitekturno oblikovanje objekta je podrejeno funkciji oz. tehnologiji za opravljanje dejavnosti, ki ji bo objekt namenjen in sledi tipologiji objektov v tem prostoru že prisotne gospodarske cone. Objekt bo podolgovatega tlorisa, krit dvokapno streho in naklonom strešin 15°. Nad nižjim poslovnim delom je predvidena enokapnica z naklonom strešine 10°. Etažnost objekta bo del P in del P+1 z maksimalno višino objekta + 10,0 m nad koto utrjenega terena ob objektu.

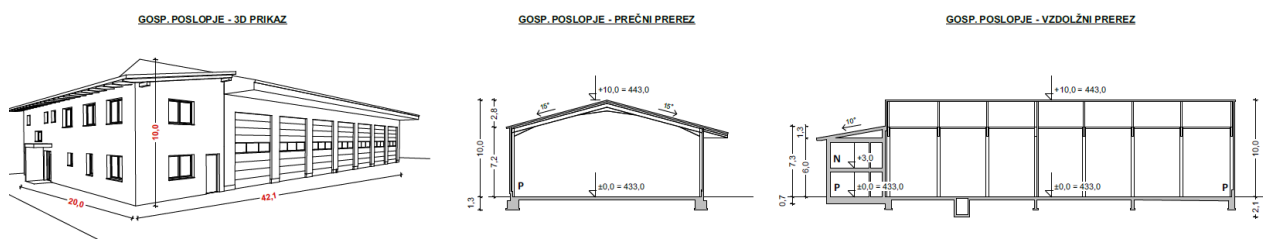
Gospodarski objekt:



Slika 17: Tloris pritličja gospodarske stavbe (izsek iz DGD)



Slika 18: Tloris nadstropja gospodarske stavbe (izsek iz DGD)



Slika 19: 3D prikaz in prerez gospodarske stavbe (izsek iz DGD)

5.2. Zunanja ureditev objekta

Utrjene površine: Na jugozahodni strani obravnavane gradbene parcele poteka obstoječi dovoz, ki se bo z načrtovano gradnjo še nekoliko razširil in ustrezno uredil. Na jugovzhodni strani, pred gospodarskim objektom, in na severovzhodni strani, med gospodarskim objektom in novo hišo, bo urejeno dvorišče za manipulacijo vozil. V sklopu teh površin bo urejen tudi prostor za parkiranje osebnih vozil in delovnih strojev. Povožna površina bo asfaltirana in obrobljena z robniki. Urejeno bo odvodnjavanje z mrežo talnih požiralnikov, ki bodo razporejeni po robu utrjene površine. Urejeno bo tudi odvodnjavanje dovozne poti, tako da meteorna voda ne bo pritekala na javno cesto.

Na mestu načrtovane novogradnje je v naravi že vzpostavljen plato obstoječega kamnoloma. Za potrebe postavitve novih objektov se bo plato še nekoliko povečal. Njegov nivo se bo še nekoliko ponižal. Na severovzhodni, jugovzhodni in jugozahodni strani se bo plato naravno prevesil v potek okoliškega terena. Na severozahodni strani, kjer bo plato mejil na večjo izkopano zaledno brežino, se to ob zaključku gradnje uredi v naklonskem razmerju 2:3 z vmesnimi bermami. Gradnja opornih zidov in ograjevanje gradbene parcele ni predvideno.

Z načrtovano gradnjo objektov se ne posega v 5 m priobalni pas potoka, ki poteka južno od obravnavanega območja, z izjemo ureditve odtoka padavinskih voda v potok in izvedbe infrastrukturnih priključkov. V varovalnem pasu vodotoka se bo za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov razširilo obstoječi dovoz ter izvedlo nov most čez potok skladno s projektom

Rekonstrukcija premostitve čez Todraščico ob industrijski coni Todraž (PZI, št. projekta 152/2024, junij 2024, projektant Tempus d.o.o.), kar je podrobneje opisano v nadaljevanju besedila.



Slika 20: Prikaz ureditve območja (izsek iz DGD)

5.3. Prometna in infrastrukturna ureditev objekta

Dostop do obravnavane lokacije je možen skozi območje obstoječe gospodarske cone. Območje lokacijske preveritve se preko nekategorizirane poti na JZ strani priključuje na javno pot JP 600711 Todraž – deponija RUŽV.

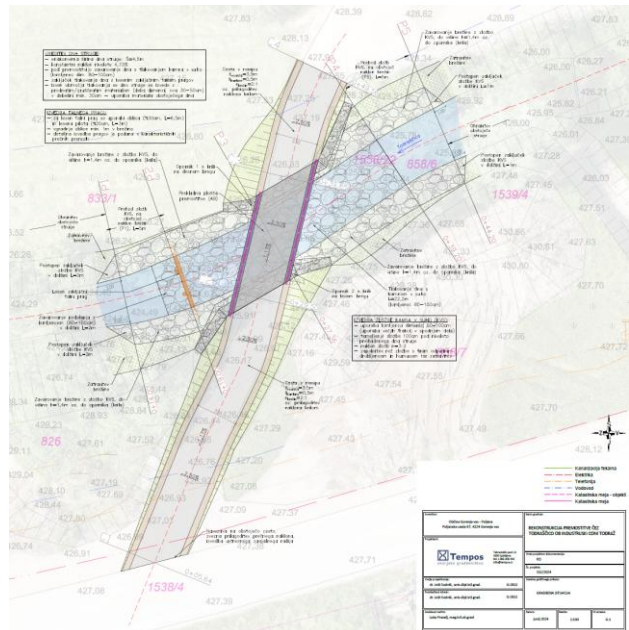
Za potrebe dostopa se skladno s prometno tehničnim zahtevami rekonstruirata obstoječ cestni priključek in dovozna pot do nove lokacije preko premostitvenega objekta čez potok Todraščica.

V okviru vzdrževalnih del v javno korist je že načrtovana rekonstrukcija premostitve čez Todraščico skladno s projektom PZI, št. 152/2024, Tempus d.d. Skladno z navedenim projektom je predvidena premostitev obstoječega prepusta z novo premostitvijo, izvedeno kot AB prekladna plošča ter ureditev struge na obravnavanem odseku. Širina uporabne površine nove premostitve znaša 3,5 m. V sklopu gradnje nove premostitve se za zagotovitev poplavne varnosti in zaščite pred erozijo uredi odsek struge v dolžini 34 m. Predvidena premostitev se na obstoječo lokalno cesto (javna pot, šifra odseka: 600711) na levem bregu ter obstoječ potek makadamskega vozišča na desnem bregu naveže z izvedbo vozišča ceste v nasipu. Situativno se potek vozišča/ceste prilagodi predvideni premostitvi in obstoječem poteku vozišča. Navezava na lokalno cesto (levi breg) se izvede z ustreznimi zavijalnimi radiji.

Rekonstrukcija obstoječega prepusta na dostopni cesti je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestitvenih objektov na predvideni lokaciji.



Slika 21: Obstoječ prepust, pogled iz levega bregu



Slika 22: Načrtovana ureditev prepusta (izsek iz PZI)

Obstoječa GJI se nahaja ob javni cesti južno od obravnavanega območja. Načrtuje se priključitev na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, nizkonapetostno elektro omrežje in komunikacijsko omrežje. Predvidena je tudi dograditev omrežja vodovoda za požarno vodo.

Za potrebe priključitve na električno omrežje je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje, ki bo postavljena na parceli št. 875/1, k.o. Dolenja Dobrava na južni strani ob javni poti JP 600711 Todraž – deponija RUŽ. Od priključnega mesta je predviden priključni vod, ki bo potekal vzporedno s traso dostopne ceste do gradbene parcele nadomestitvenega objekta, kjer se na stalno dostopnem mestu previdi postavitve prostostoječe priključne merilne omarice.

Priključitev na infrastrukturo omrežje bo izvedena skladno s pogoji pristojnih upravljavcev in dokumentacijo DGD.

Javna meteorna kanalizacija na obravnavanem območju ni izvedena. Predvideno je, da se padavinske vode z gradbene parcele objekta kontrolirano odvajalo v bližnji vodotok. Urejeno bo tudi odvodnjavanje dostopne poti.

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 spremembe namenske rabe in prostorsko izvedbenih pogojev (A) ter širitve stavbnih zemljišč (B).**

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)
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Gorenja vas – Poljane (Ur. list RS, št. 49/24)
- 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) (krajše: OPN Gorenja vas – Poljane).

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 za širitev in spremembo namenske rabe zemljišč, ki bi bila prostorsko povezana z izvirnim območjem predmetne lokacijske preveritve.

6.4. Izvedbena regulacija prostora na izvirnem 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 podeželskega naselja (SK), ki je predlagana na območju gradnje nadomestitvenih objektov, 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 površine podeželskega naselja SK (32. člen odloka o OPN):

Prostorski izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora površin podeželskega naselja s podrobnejšo namensko rabo oznake SK.

Dovoljene gradnje (med drugim tudi):

- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in za prosti čas.

Osnovni gabariti objektov:

- Tloris osnovnega objekta je praviloma podolgovat z razmerjem stranic 1:1,2 ali večji.
- Največja dopustna višina¹ 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: naklon strešin osnovnega objekta 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;
- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami s koto najmanj 1 m pod koto slemen, vendar mora dvokapna streha prevladovati – več kot 70 % tlorisa;
- prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah objektov, kot so arkade, večkotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in prenešeni arhitekturni

¹ Višina stavbe je navpična razdalja med najnižjo točko stika stavbe s površino terena in najvišjo točko stavbe; v višino stavbe ne štejejo uvozi ali vhodi v kletno etažo širine do 4 m, dimniki, inštalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronsko komunikacijske infrastrukture.

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.

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

Prostorski izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora površin podeželskega naselja s podrobnejšo namensko rabo oznake SK.

Faktor zazidanosti parcele je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, določen je za območja podrobnejše namenske rabe. Faktorja se ne sme preseči.

Za stavbe splošnega družbenega pomena v območju centralnih dejavnosti ter za stanovanjske stavbe za posebne potrebe se zazidanost določi v skladu z normativi in standardi, ki urejajo posamezno področje dejavnosti.

Faktorji zazidanosti parcele in faktorji izrabe parcele glede na namensko rabo:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (FZ)	Faktor izrabe (FI)
SS,SK	0,4	/

Faktor zazidanosti ali faktor izrabe je lahko večji od predpisanega na območju strnjenih naselbinskih jeder, v kolikor nov poseg predstavlja nadaljevanje prepoznavne kakovosti v prostoru.

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 krajevnne ceste in 4,0 m od javne poti; oziroma manj s soglasjem Občine Gorenja vas - Poljane.

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 nekatere 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 energetskih 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 energetsko 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 energetskih 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 območja objektov za odstranitev

Zemljišče, na katerem se nahaja obstoječa domačija Gorenja Dobrava 31 (domačija Šubic), se v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Gorenja Vas-Poljane uvršča v območje EUP GOD-14/5 z namensko rabo A – območje posamične poselitve.

Objekti domačije Gorenja Dobrava 31, ki so predvideni za odstranitev, se nahajajo [na parceli št. 444/3 in 448/2-del, k.o. 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2.915,58 m²](#).



Slika 25: Grafični prikaz območja objektov za odstranitev

7.2. Opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve, ki se širi

Obravnavano območje je v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Gorenja vas-Poljane opredeljeno kot enota urejanja prostora EUP TOD-03 z namensko rabo IG – gospodarske cone.

Celotno izvorno območje EUP TOD-03 obsega parcele oz. dele parcel št. 859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 869/1 in 1538/4, vse k.o. 2058 Dolenja Dobrava.

Skupna površina izvornega območja EUP TOD-03 znaša 21.576,45 m².



Slika 23: Grafični prikaz izvornega območja na kartografskem delu OPN

7.3. Opredelitev načrtovane spremembe stavbnih zemljišč in namenske rabe prostora

Nadomestitveni objekt (stanovanjsko hišo) se zaradi hkratne preselitve pripadajočega gospodarskega objekta, ki služi za potrebe dejavnosti, s katero se preživlja lastnik, preseli na rob območja obstoječe gospodarske cone Todraž. Za potrebe gradnje nadomestitvenega objekta s pripadajočim gospodarskim objektom je potrebna širitev stavbnih zemljišč in sprememba osnovne namenske rabe zgoraj navedenih parcel, ki se nahajajo na območju namenske rabe K2, G in VC. Z lokacijsko preveritvijo se hkrati spreminjajo tudi prostorsko izvedbeni pogoji na celotnem obravnavanem območju, ki predstavlja novo gradbeno parcelo domačije.

Zaradi potrebe oblikovanja ustrezno velike gradbene parcele za umestitev novih objektov, ki mora slediti predvsem terenskim zahtevam, dostopu do parcele in možnosti priključevanja na javno infrastrukturo ter mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi zahtevami, je potrebna manjša širitev obstoječih stavbnih zemljišč in sprememba namenske rabe prostora. Pri umeščanju novega objekta je upoštevano bistveno izhodišče, da se objekt odmika od vodotoka in razlivenega območja in zato umešča na višje ležečo teraso, kjer se že nahaja degradirano območje opuščenega kamnoloma. V območje širitve je vključena tudi obstoječa dovozna pot s prepustom do obravnavane lokacije, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

Z lokacijsko preveritvijo se za potrebe umeščanja novih objektov predvidi manjša širitev stavbnih zemljišč ob robu obstoječe gospodarske cone v območju EUP TOD-03 z namensko rabo IG in sprememba namenske rabe v SK – površine podeželskega naselja.

Manjša širitev stavbnih zemljišč v EUP TOD-03 je predvidena na delih parcel št. 848/1, 849, 826, 858/6, 858/7, 1539/4, 1558/22 in 1538/4, vse k.o. Dolenja Dobrava, ki se z OPN uvrščajo v območje EUP TOD-06 z namensko rabo K2, G in VC. Območje EUP TOD-03 se poveča za 2.999,39 m² oz. 13,9%.



Slika 24: Grafični prikaz predlagane spremembe stavbnih zemljišč in namenske rabe na kartografskem delu OPN

8. Izvedbena regulacija prostora na izvornem območju lokacijske preveritve

Obravnavani deli parcel št. 849 in 848/1, k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kamor se širi izvorno območje EUP TOD-03, tvorijo enotno gradbeno parcelo stanovanjske hiše s pripadajočim gospodarskim objektom. V območje širitve je vključena tudi dovozna pot iz javne ceste, ki poteka čez parcele št. 826, 858/6, 858/7, 1539/4, 1558/22 in 1538/4, k.o. 2058 Dolenja Dobrava in je predvidena za rekonstrukcijo. V naravi je na območju degradirano območje opuščene kamnoloma, ki se z načrtovano prostorsko ureditvijo sanira.

V okviru dokumentacije DGD se načrtujeta stanovanjski objekt in pripadajoč gospodarski objekt.

Arhitekturno oblikovanje stanovanjske hiše povzema vse glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture in sledi oblikovnim določilom, ki so z OPN določena za območje SK - površine podeželskega naselja. Načrtovana stavba po tlorisu, višini in legi ohranjava obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec. Streha stanovanjske hiše je predvidena kot dvokapna streha v smeri daljše stranice in naklona 38°. Predvidena etažnost objekta je P+M z maksimalno višino +7,9 m nad koto terena ob objektu.

Arhitekturno oblikovanje pripadajočega gospodarskega objekta sledi tipologiji objektov v tem prostoru že prisotne gospodarske cone in je podrejene funkciji oz. tehnologiji za opravljanje dejavnosti, ki ji bo objekt namenjen. Tlorisni in višinski gabariti objektov v obstoječi gospodarski coni

so podrejeni funkciji in tehnologiji dejavnosti, ki se izvaja v stavbah (proizvodna in obrtno delavniška dejavnost, skladiščenje ipd.). Objekti so večinoma podolgovatega tlorisa, kriti z ravno ali dvokapno streho majhnega naklona. Večina objektov je montažnih ali prefabriciranih, ki jih dopolnjujejo zidani poslovni – upravni deli.



Slika 25: Pogled na obstoječe objekte gospodarske cone Todraž



Slika 26: Pogled na obstoječe objekte gospodarske cone Todraž

Predvideni skladiščno poslovni objekt bo namenjen popravilu in vzdrževanju delovnih strojev, ki jih investitor uporablja za opravljanje dejavnosti gozdarskih in gradbenih storitev. V objektu bo delavnica, skladišče ter poslovni del s pisarnami in servisnimi prostori. Novo načrtovani objekt po velikosti in oblikovanju ne odstopa od omenjenih obstoječih objektov. Objekt bo večjega podolgovatega tlorisa, krit dvokapno streho in naklonom strešin 15°. Nad nižjim poslovnim delom je predvidena enokapnica z naklonom strešine 10°. Etažnost objekta bo del P in del P+1 z maksimalno višino objekta + 10,0 m nad koto utrjenega terena ob objektu.

Na obravnavanem območju je zato predvidena tudi sprememba podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev z namensko rabo SK z namenom, da se omogoči gradnja pripadajočega gospodarskega objekta, ki se oblikovno prilagaja pozidavi v območju obstoječe gospodarske cone. Predlagana so naslednja odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, ki jih določa 32. člen odloka o OPN za namensko rabo SK:

Veljavno	Predvideno
Dovoljenje gradnje: – 111 Enostanovanjske stavbe – 11210 Dvostanovanjske stavbe – 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	Poleg gradnje stanovanjskega objekta se dopusti gradnja poslovno skladiščnega objekta, ki ga lastnik potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti. V objektu so poleg dopustnih vrst dejavnosti iz 32. člena

– 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 – 21122 Samostojna parkirišča – 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. Osnovi gabariti objektov: – Tloris osnovnega objekta je praviloma podolgovat z razmerjem stranic 1:1,2 ali večji. – 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: naklon strešin osnovnega objekta 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; – dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami s koto najmanj 1 m pod koto slemena, vendar mora dvokapna streha prevladovati – več kot 70 % tlorisa; – prepovedani so neznailni 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;	odloka o OPN dodatno dopustne tudi 125 Industrijske in skladiščne stavbe. Dopusti si gradnja poslovno skladiščnega objekta večjega merila. Oblikovanje objekta, ki je pogojeno s funkcijo in tehnologijo dejavnosti, naj bo sodobno s poudarkom na enostavni členitvi fasad v smeri proti jugovzhodu in jugozahodu, kjer se objekt odpira proti dolini. Uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov ni dovoljenja, dovoljeni so manjši barvni poudarki. Streha objekta se lahko izvede kot ravna streha ali kot enokapna oziroma dvokapna streha majhnega naklona. Dopustno je tudi kombiniranje streh.
---	---

– 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.	
---	--

Obravnavani parceli št. 849-del in 848/1-del, obe k.o. 2058 Dolenja Dobrava v območju lokacijske preveritve predstavljata novo gradbeno parcelo za gradnjo stanovanjske hiše in pripadajočega gospodarskega objekta. Gradbena parcela je dovolj velika, da je poleg umestitve objektov omogočena ureditev ustreznega dostopa, 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:

- Parcelacija (55. člen odloka o OPN)

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. 0516-039/2024-02 v marcu 2024 izdelalo Geološko projektiranje d.o.o. in v njem predvidene ukrepe:

- vse odpadne padavinske vode se kontrolirano odvaja v površinski odvodnik;
- objekte se temelji na raščeno dolomitno podlago. V nivoju temeljev se uredi drenažo;
- nezavarovane začasne vkopne brežine se izvaja v naklonu 2:1;
- zaledno brežino se uredi v varnem naklonu do 2:3 z vmesnimi bermami;
- vse nasipne brežine se izdelava v naklonskem razmerju 2:3 (34°). Peto nasipa je treba ustrezno utrditi, tako da ne bo prišlo do zdrsa nasipa po pobočju navzdol. S celotnega območja se padavinsko vodo kontrolirano odvaja, tako da ne steka v telo nasipa. Izveden nasip je treba 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). Vse padavinske vode in vode iz drenaže se kontrolirano neprepustno odvaja stran od objekta;
- pogoje temeljenja, nasipov in vkopnih brežin je potrebno podrobno 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.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestitvenega objekta (stanovanjski objekt s pripadajočim gospodarskim objektom) je treba rekonstruirati obstoječo premostitev (prepust) čez potok Todraščica na dostopni cesti skladno s projektom PZI, Rekonstrukcija premostitve čez Todraščico ob industrijski coni Todraž, ki ga je pod številko projekta 152/2024 v juniju 2024 izdelal Tempos d.o.o.

~~Z namenom, da se omogoči preselitev dejavnosti lastnika domačije na novo lokacijo v čim krajšem času, je dopustna fazna gradnja stanovanjske hiše in pripadajočega poslovno skladišnega objekta.~~

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.

Na območju parcel št. 444/3 in 448/2, k.o. Dolenja Dobrava, k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kjer se nahajajo obstoječi objekti domačije Šubic, ki so predvideni za odstranitev, je v skladu z določili 88.č lena ZORZFS prepovedana 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 drugače. Namenska raba se ne spremeni.

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 za potrebe gradnje nadomestitvenega objekta s pripadajočim gospodarskim objektom poveča izvorno območje EUP TOD-03 za 2999,39 m² oz. 13,9%. V območje širitve je vključena tudi obstoječa dovozna pot s prepustom do obravnavane lokacije, ki je predvidena za rekonstrukcijo. V območju dovozne poti razen načrtovane ureditve propusta in morebitne komunale ureditve drugi posegi niso predvideni. Gradnja novega gospodarskega objekta se v celoti predvidi izven priobalnega pasu potoka.

Predvideno povečanje območja EUP TOD-03 torej ne presega dopustnih 3000 m² oz. 80% izvornega območja lokacijske preveritve, ki jo predstavlja EUP TOD-03.

Na obravnavanem območju ni bila po uveljavitvi ZORZFS izvedena še nobena lokacijskega preveritev.

10.2. Fizična povezanost z območjem stavbnih zemljišč

Predlagana manjša širitev območja stavbnih zemljišč je prostorsko in funkcionalno povezana z obstoječo gospodarsko cono Todraž preko obstoječe dovozne poti in predstavlja nadaljevanje obstoječe cone na severovzhodni strani. Pri umeščanju nove pozidave se upošteva bistveno izhodišče, da se objekti odmakajo od vodotoka in razlivnega območja in se zato umeščajo na višje ležečo teraso, kjer se že nahaja degradirano območje opuščenega kamnoloma.

Obravnavana objekta imata zagotovljeno možnost priključitve na vsa razpoložljiva infrastrukturna omrežja v območju obstoječe gospodarske cone. Dostop je predviden preko obstoječe dovozne poti s prepustom, ki se priključuje na javno pot JP 600711 Todraž – deponija RUŽV in je predvidena za rekonstrukcijo.

10.3. Namenska raba prostora

Na območju predlagane spremembe območja stavbnih zemljišč je predvidena tudi sprememba namenske rabe prostora in sicer se namesto IG – gospodarske cone določi namenska raba SK – površine podeželskega naselja. Takšna sprememba je na osnovi določili 309. člena ZUreP-3, ki dopušča spremembo podrobnejše namenske rabe iz območij proizvodnih dejavnosti v območja stanovanj, dopustna.

Sprememba podrobne namenske rabe je predvidena na celotnem območju predlagane širitve stavbnih zemljišč v površini 2999,39 m² in ne presega dopustnih 3000 m². Na obravnavanem območju ni bila po uveljavitvi ZORZFS izvedena še nobena lokacijskega preveritev.

V naravi je na območju v trenutnem stanju odprt kamnolom, ki se sanira za potrebe načrtovane pozidave. Predvidena hiša povzema vse glavne značilnosti arhetipa lokalne arhitekture in sledi oblikovnim določilom, ki so z OPN določena za območje SK - površine podeželskega naselja, med tem ko je arhitekturno oblikovanje pripadajočega gospodarskega objekta podrejeno funkciji oz. tehnologiji za opravljanje dejavnosti, ki ji bo objekt namenjen. Na obravnavanem območju je zato predvidena tudi sprememba podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev z namenom, da se omogoči gradnja pripadajočega gospodarskega objekta, ki se oblikovno prilagaja pozidavi v območju obstoječe gospodarske cone.

10.4. Zagotovitev minimalne komunalne oskrbe

Na območju načrtovane širitve stavbnih zemljišč je možnost minimalne komunalne oskrbe objekta zagotovljena. Predlagana širitev stavbnih zemljišč se nahaja v neposredni bližini obstoječe gospodarske cone, v območju katere imajo objekti izvedene vse 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 pozidave. Dostop je predviden preko obstoječe dovozne poti s prepustom, ki se priključuje na javno pot JP 600711 Todraž – deponija RUŽV in je predvidena za rekonstrukcijo.

Stanovanjska hiša in pripadajoč gospodarski objekt bosta preko novih priključkov priključen na obstoječa infrastrukturna omrežja skladno s pogoji upravljavcev.

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

Vpliv posega na vode

Po javno razpoložljivih podatkih se območje načrtovane širitve stavbnih zemljišč ne nahaja na območja varstvenih pasov pitne vode oz. na vodovarstvena območja ter ni opredeljeno kot poplavno območje.

Gradnja nadomestitvenega objekta je predvidena severno od obstoječega potoka Todraščica, pri čemer se objekta umešča izven 5 m priobalnega pasu na višje ležečo teraso, kjer se že nahaja degradirano območje opuščene kamnoloma. V območje širitve je vključena tudi obstoječa dovozna pot s prepustom do obravnavane lokacije, ki je predvidena za rekonstrukcijo (projekt PZI, Rekonstrukcija premostitve čez Todraščico ob industrijski coni Todraž, št. 152/2024, Tempos d.d., junij 2024). V območju dovozne poti razen načrtovane ureditve propusta in izvedbe infrastrukturnih priključkov drugi posegi niso dopustni.

Za potrebe predvidene pozidave je bilo izdelano geološko geomehansko poročilo z oceno možnosti gradnje (št. 0516-039/2024-02, marec 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). Iz geomehanskega vidika je obravnavano območje izkazano kot neproblematično. Pri gradnji je treba upoštevati pogoje in ukrepe, kot izhaja iz navedenega geomehanskega poročila.

Za potrebe gradnje nadomestitvenega objekta je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35030-47/2024-3 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. Iz predloženega strokovnega mnenja Strokovne podpore Direkcije RS za vode, v obliki izdelave strokovnih mnenj, sklop 3 – porečje Sore, nadomestitvena gradnja za objekt Gorenja Dobrava 31, Ljubljana, 11.07.2024, Tempos d.o.o. je razvidno, da predlagana lokacija ni poplavno ogrožena in je kot taka primerna za gradnjo nadomestitvenega objekta. Pred gradnjo je potrebno rekonstruirati obstoječo premostitev (prepust) na dostopni cesti.

Zaradi ocene, da je obstoječa premostitev preko Todraščice neustrezna, je bil izdelan projekt PZI za rekonstrukcijo št. 152/2024, Tempos d.d., h kateremu je bilo pridobljeno soglasje DRSV vodno soglasje št. 35507-1089/2024-2 z dne 17.7.2024. V okviru navedenega projekta je bila izdelana hidravlična analiza odseka, s katero se je določila ustrezna pretočna odprtina premostitve in ustrezne pripadajoče ureditve Todraščice na območju nove premostitve.

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 varovani skladno s predpisi s področja 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 objekta 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 grajen 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, ki za območje namenske rabe SK določa III. stopnjo pred hrupom.

Nov objekt, ki predstavlja nadaljevanje obstoječe gospodarske cone, 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

Na izbrani lokaciji je predvidena gradnja novih objektov v enakem obsegu, kot domačija z njimi razpolaga na stari lokaciji. Predvidena je gradnja nove enostanovanjske hiše in gospodarskega objekta, ki bo namenjen popravilu in vzdrževanju delovnih strojev, ki jih investitor uporablja za opravljanje dejavnosti gozdarskih in gradbenih storitev. V gospodarskem objektu bo delavnica, skladišče ter poslovni del s pisarnami in servisnimi prostori. Okvirna bruto tlorisna površina objekta znaša 879 m², max. višina 10,0 m nad najnižjo koto utrjenega terena ob objektu, ki predvidoma ne bo vkopan.

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. Načrtovana gradnja pragov Uredbe ne dosega.

10.7.Skladnost s strateškimi usmeritvami občine

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

Zaselek, v katerem se nahaja obstoječa domačija Šubic, se nahaja med naseljema Gorenja Dobrava in gospodarsko cono Todrež ter 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. Hkrati s predvideno preselitvijo

domačije bo omogočeno tudi nadaljevanje obstoječe dejavnosti lastnika domačije in na ta način tudi obstoj domačije na novi lokaciji, kar je v skladu s strateškimi usmeritvami občine.

Za novo pozidavo se v skladu s strateškimi usmeritvami prednostno izkoristijo degradirane in nezadostno izkoriščene površine. V naravi je na območju predvidene gradnje nadomestitvenega objekta v trenutnem stanju degradirano območje opuščene kamnoloma, ki se sanira za potrebe načrtovane pozidave, kar s krajinskega in urbanističnega vidika predstavlja izboljšanje obstoječega stanja.

Predlagana širitev stavbnih zemljišč se nahaja v neposredni bližini obstoječe gospodarske cone, ki ima izvedene vse potrebne priključke na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo, zato se predpostavlja, da za potrebe poslovno skladiščnega objekta ne bo težav s kapaciteto in umeščanjem novih priključkov na razpoložljivo gospodarsko javno infrastrukturo. Predvideni poslovno skladiščni objekt predstavlja objekt večjega merila, ki se umešča na rob obstoječe gospodarske cone, zato se z njegovo umestitvijo podoba krajine tudi ne bo bistveno spremenila.

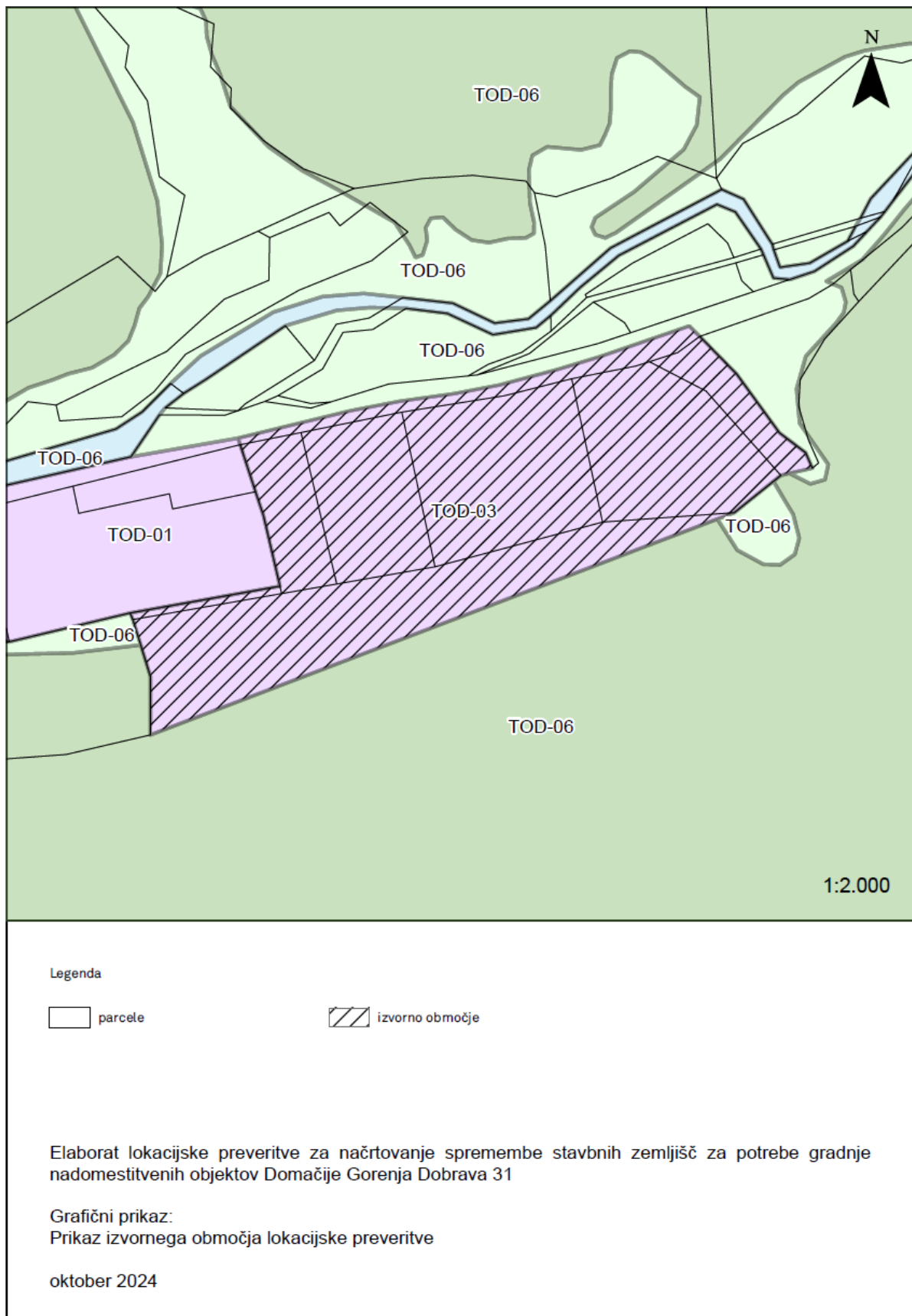
Skladno s strateškimi usmeritvami občine se obrtne, proizvodne in poslovne dejavnosti prednostno koncentrirajo v obstoječe in predvidene gospodarske cone. Širitev in krepitev gospodarskih con, kamor se uvršča tudi obstoječa gospodarska cona Todraž, je med drugim pomembna tudi z vidika ohranjanja oziroma zagotavljanja novih delovnih mest v območju.

11. Grafični del

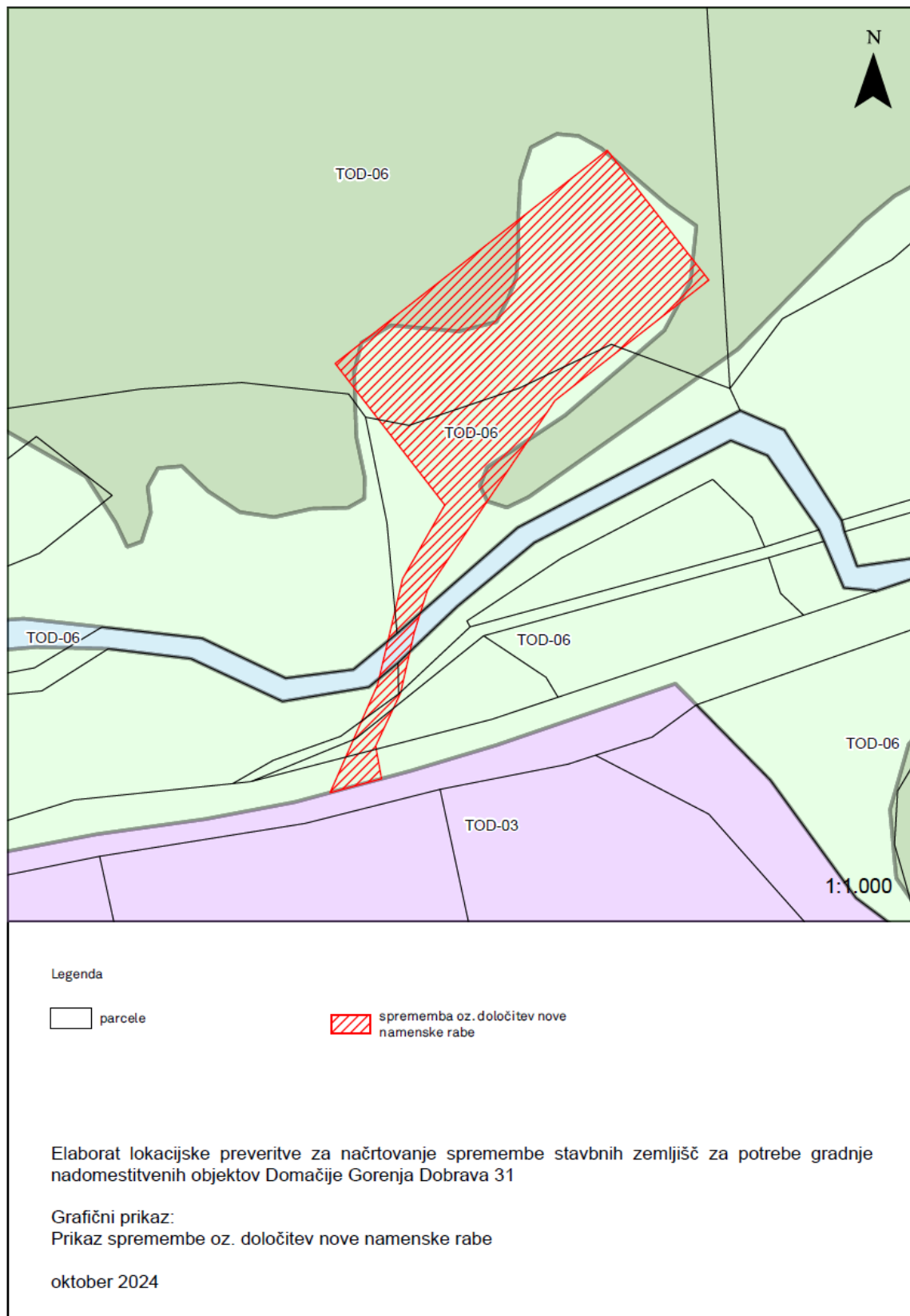
Sestavni del elaborata lokacijske preveritve je grafični del z naslednjimi prikazi območja lokacijske preveritve:

- Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve
- Prikaz širitve območja stavbnih zemljišč in namenske rabe prostora
- Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora – [2. dopolnitev](#)

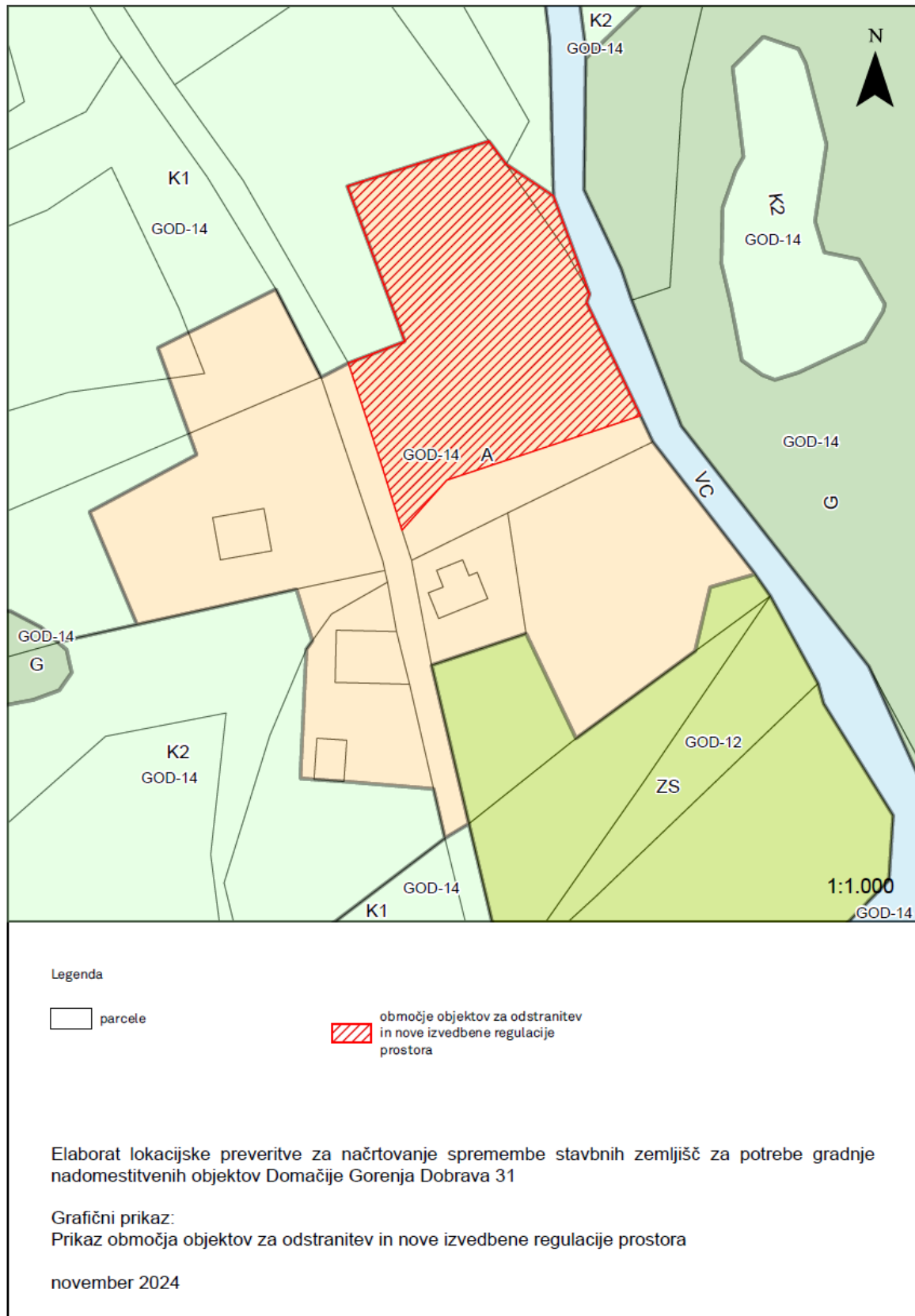
11.1. Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve



11.2. Prikaz širitve območja stavbnih zemljišč in spremembe namenske rabe prostora



11.3. Prikaz območja za odstranitev in nove izvedbene regulacije prostora – 2. dopolnitev



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