



OBČINSKEMU SVETU OBČINE GORENJA VAS - POLJANE

Datum: 27. 5. 2025

Zadeva št.: 3500-02/2024

Zadeva: Sklep o lokacijski preveritvi za manjšo spremembo območja stavbnega zemljišča določenega v Občinskem prostorskem načrtu Gorenja vas – Poljane za nadomestitveni objekt Gorenja Dobrava 31 (ID 4756)

Obrazložitev:

I. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

- 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.

II. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmetna lokacijska preveritev se vodi 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 (del), 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 (del) k.o. 2058 Dolenja Dobrava) je bil na podlagi strokovnega mnenja Službe vlade RS za obnovo po poplavih 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 poplavih 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 poplavitne varnosti ni ustrezna za ponovno gradnjo.

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 in 1558/22, 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, ki se nahajajo na območju obstoječe 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.

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 navodil geološko geomehanskega poročila in strokovnega mnenja primerna in skladna z določili 88. člena ZORZFS.

III. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

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.

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.

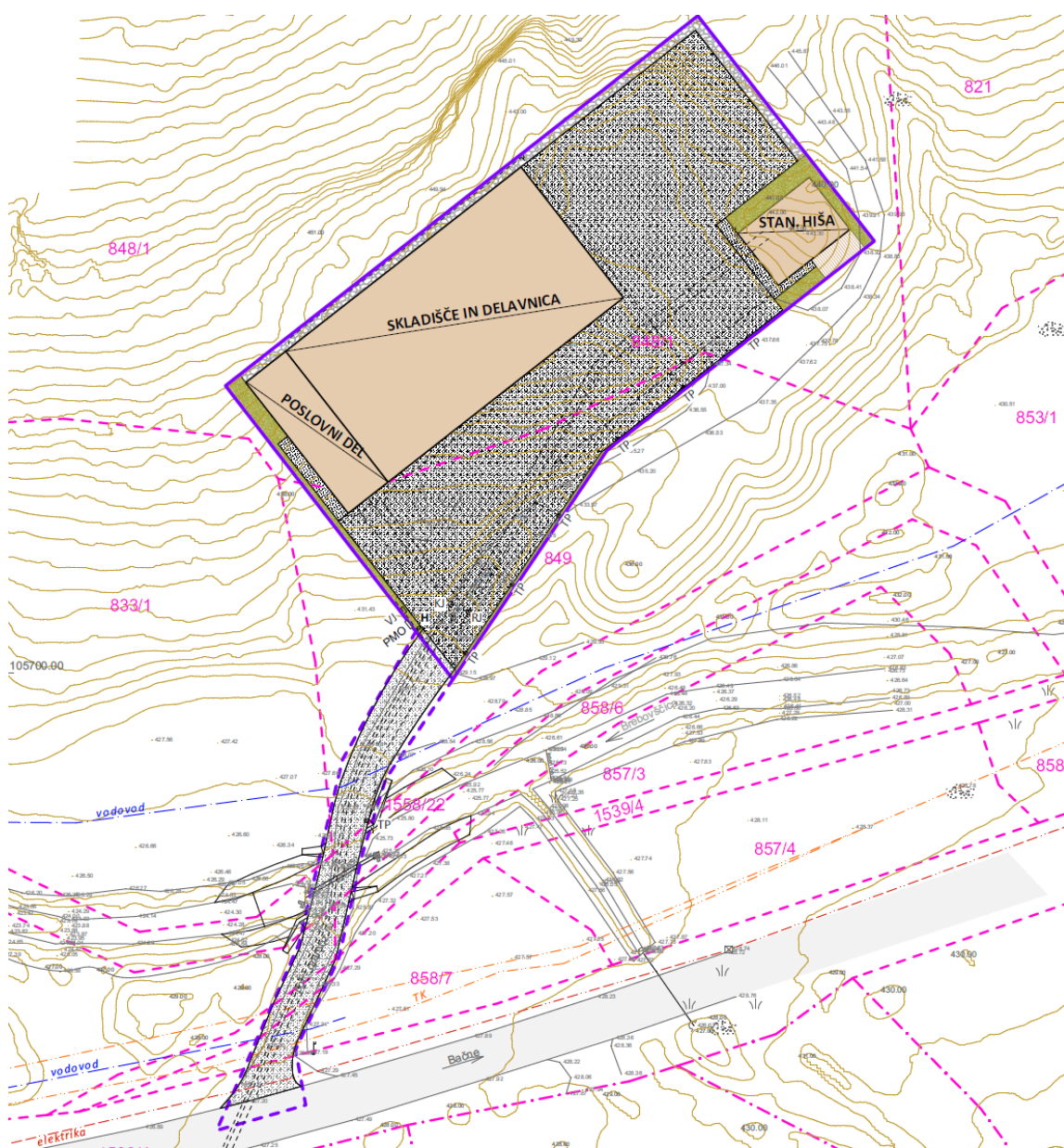
Načrtovana gradnja bo umeščena na višje ležečo teraso izven priobalnega pasu potoka in razlivnega območja, na degradirano območje opuščenega kamnoloma, ki se sanira za potrebe načrtovane pozidave. Dostop do območja je predviden preko obstoječe dovozne poti s prepustom, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

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. 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 poslovno skladiščnega 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.

Umestitev objektov se v največji možni meri prilagaja obstoječemu terenu, kjer je v naravi že vzpostavljen plato opuščenega kamnoloma, ki se bo še nekoliko povečal. Na severovzhodni, jugovzhodni in jugozahodni strani se bo plato naravno prevesil v potek okoliškega terena. Na

severozahodni strani plato mejil na večjo izkopano zaledno brežino. Na območju platoja je predvidena ureditev manipulativnih in parkirnih površin, robne površine se bodo ozelenile. Gradnja opornih zidov in ograjevanje gradbene parcele ni predvideno.

Obravnavana objekta imata zagotovljeno možnost priključitve na vsa razpoložljiva infrastrukturna omrežja v območju obstoječe gospodarske cone (vodovodno, kanalizacijsko, električno in komunikacijsko omrežje). 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, Padavinske vode z gradbene parcele objekta se kontrolirano odvajalo v bližnji vodotok. Dostop do objektov je predviden preko obstoječe dovozne poti s prepustom, ki se priključuje na javno pot JP 600711 Todraž – deponija RUŽV in je predvidena za rekonstrukcijo. Rekonstrukcija obstoječega prepusta na dostopni cesti je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestitvenih objektov na predvideni lokaciji.



Slika 1: Ureditvena situacija (izsek iz DGD)

IV. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Opredelitev območja objektov za odstranitev

Objekti domačije Gorenja Dobrava 31, ki so predvideni za odstranitev, se nahajajo na parcelah št. 444/3 in 448/2, k.o. 2058 Dolenja Dobrava v skupni površini 2915,58 m². Obravnavano območje se uvršča v območje EUP GOD-14/5 z namensko rabo A – območje posamične poselitve.

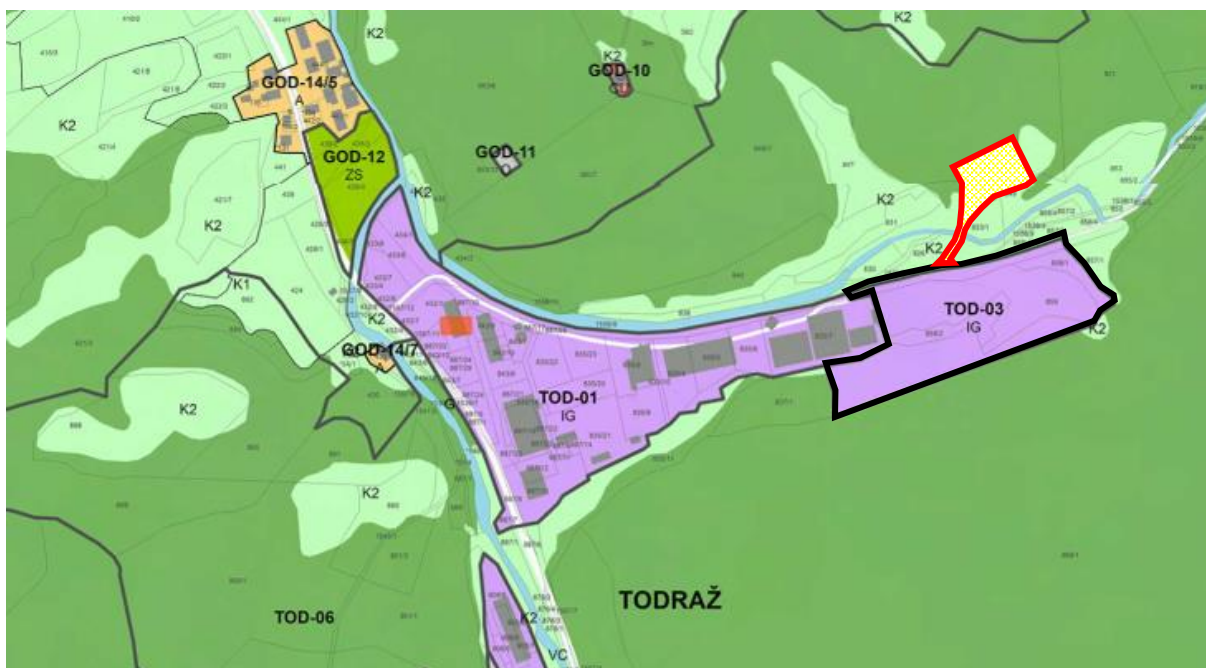


Slika 2: Grafični prikaz območja objektov za odstranitev

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 v območju EUP TOD-03 in sprememba osnovne namenske rabe v SK – površine podeželskega naselja.

Manjša širitev stavbnih zemljišč in sprememba namenske rabe 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 v skupni površini 2999,39 m² oz. 13,9 %. Obravnavani deli parcel, 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 je skupaj s prepustom predvidena za rekonstrukcijo.



Slika 3: Grafični prikaz predlagane spremembe stavbnih zemljišč in namenske rabe na kartografskem delu OPN

V. 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 delu parcel št. 444/3 in 448/2 (del), k.o. 2058 Dolenja Dobrava, kjer se nahajajo obstoječi objekti domačije Šubic, ki so predvideni za odstranitev, je v skladu z določili 88.č lona 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.

VI. IZVEDBENA REGULACIJA PROSTORA NA OBMOČJU SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Z namenom omogočanja realizacije gradnje pripadajočega gospodarskega objekta so zaradi prilagajanja oblikovanja in velikosti objekta specifičnim zahtevam dejavnosti z lokacijsko preveritvijo predlagana odstopanja (dodatne določbe) od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega OPN, ki se nanašajo na dopustne vrste dejavnosti in oblikovanje objektov na območju SK – površine podeželskega naselja.

Poleg gradnje stanovanjskega objekta se dopusti gradnja poslovno skladiščnega objekta večjega merila, ki služi za potrebe dejavnosti, s katero se preživlja lastnik domačije. V objektu so poleg dopustnih vrst dejavnosti iz 32. člena odloka o OPN dodatno dopustne tudi 125 Industrijske in skladiščne stavbe. 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 dovoljena, 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.

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

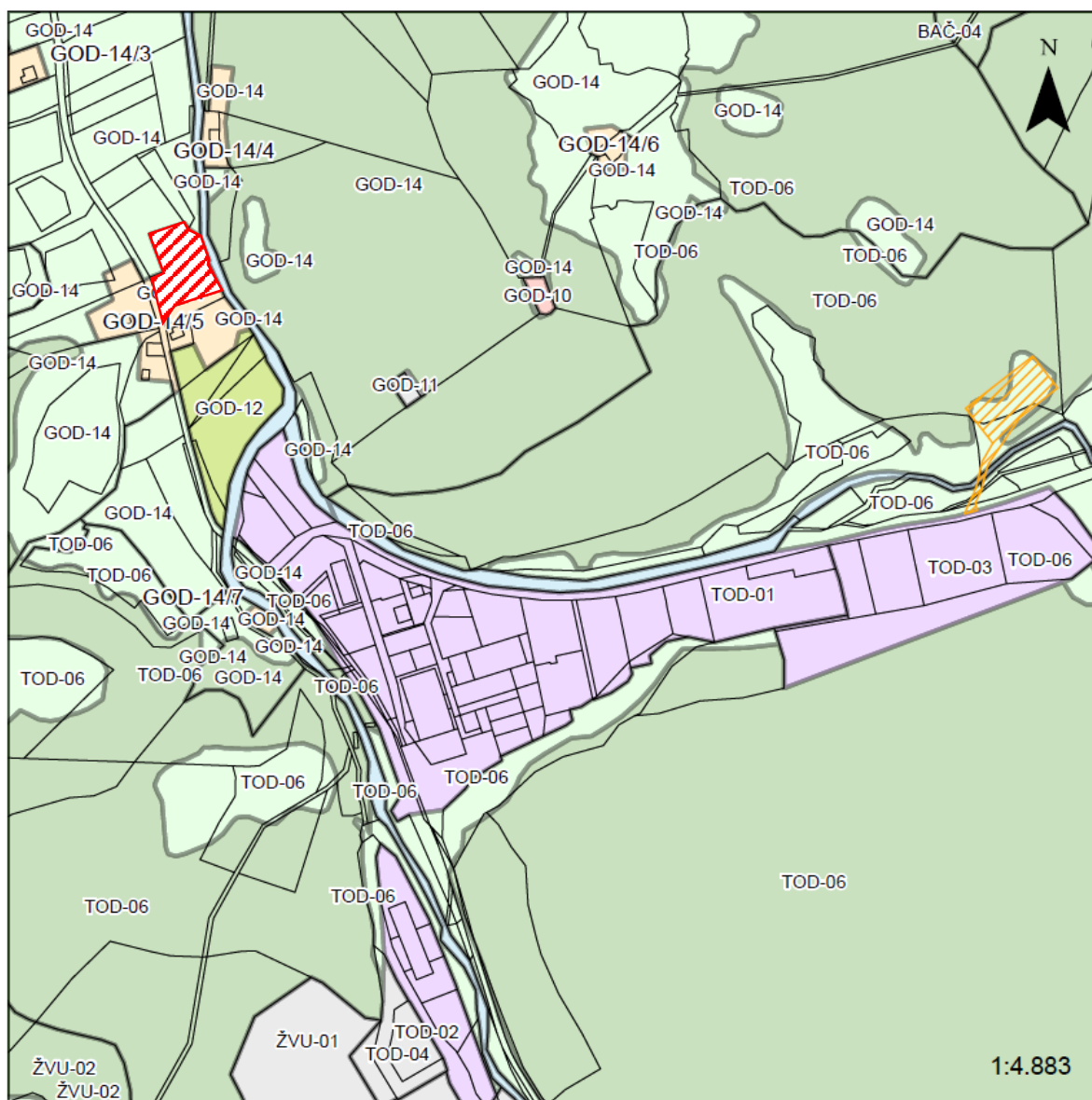
Pri gradnji je treba upoštevati izdelano geološko geomehansko poročilo z oceno možnosti gradnje, ki ga je pod št. 0516-039/2024-02 v marcu 2024 izdelalo Geološko projektiranje d.o.o. in v njem predvidene ukrepe:

- 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.

VII. PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE



Legenda

parcele

manjša širitev območja stavbnih
zemljišč

določitev nove izvedbene
regulacije prostora - odstranitev objektov

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

Grafični prikaz:
Prikaz tipov preoblikovanja in namena lokacijske preveritve

oktober 2024