



ŽUPAN

Številka: 032-1/2018-17

Datum: 9. 2. 2018

OBČINSKI SVET OBČINE MEDVODE

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

NASLOV: **Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec**

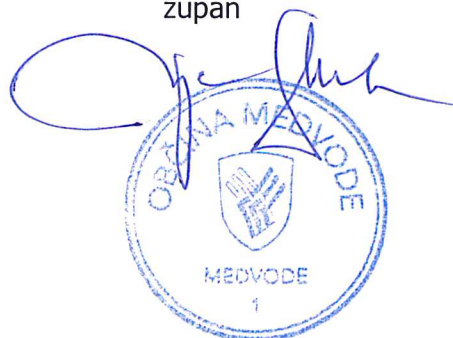
PREDLAGATELJ: Župan, Nejc Smole

POROČEVALEC: Nataša Špilak, Oddelek za okolje, prostor in razvoj

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Medvode sprejema osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec

Nejc Smole,
župan



Priloga:

- osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec,
- obrazložitev,
- pobuda investorjev Jamnik Kaje in Jeglič Žiga,
- dodatna obrazložitev podjetja Arhinex d.o.o.,
- izsek iz veljavnega Dolgoročnega plana občine Medvode - M 1:1500,
- grafični del sprememb in dopolnitev Odloka, ki se nanašajo na zemljišči parc. št. 1023/164 in 1023/179, k.o. Smednik, je izdelalo podjetje Arhinex d.o.o., Škofja Loka, št. projekta 386-A/17, januar 2018 - načrt situacije – novo stanje, merilo 1:250;
- sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec, št. 350-26/2000-19, z dne 17.4.2015.

Na podlagi 18., 47. in 53. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 - uradno prečiščeno besedilo in 55/14 – popr.) je Občinski svet Občine Medvode na seji dne sprejel

O D L O K
o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja
ŠS 10/13 Brezovec

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec (Uradni list RS, št. 14/2000, 31/2000, 14/2011 in 32/2017).

2. člen

V 1. členu se spremeni druga alineja tako, da se glasi:

»Spremembe in dopolnitve Odloka so izdelala podjetja Kaliopa d.o.o., Ljubljana, Ravnikar Potokar, arhitekturni biro d.o.o., Ljubljana in Arhinex d.o.o., Škofja Loka«

3. člen

V 2. členu se spremeni drugi odstavek tako, da se glasi:

»Grafični del sprememb in dopolnitev Odloka, ki se nanašajo na zemljišči parc. št. 1023/160 in 1023/161, k.o. Smlednik, je izdelalo podjetje Kaliopa d.o.o., Ljubljana, št. projekta pr 1070, maj 2011:

- načrt zazidalne situacije s prikazom GJI, merilo 1:2500;
- načrt varovanja okolja naravnih virov, ohranjanja narave in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, merilo 1:2500.

Grafični del sprememb in dopolnitev Odloka, ki se nanašajo na zemljišči parc. št. 1023/164 in 1023/179, k.o. Smlednik, je izdelalo podjetje Arhinex d.o.o., Škofja Loka, št. projekta 386-A/17, januar 2018:

- načrt situacije – novo stanje, merilo 1:250.

Grafični del sprememb in dopolnitev Odloka, ki se nanašajo na zemljišča parc. št. 1023/123 1023/124, 1023/125 in 1211/1 k.o. Smlednik, je izdelalo podjetje Ravnikar Potokar arhitekti d.o.o., februar 2015:

- načrt obstoječe situacije, merilo 1:500;
- načrt nove situacije, merilo 1:500.«

4. člen

V 11. členu se spremeni drugi odstavek tako, da se glasi:

»Strehe stanovanjskih objektov bodo dvokapne v obliki črke L ali črke T. Stanovanjski objekt na zemljiščih parc. št. 1023/164 in 1023/179, k.o. Smlednik bo imel dvokapno streho v obliki križa. Slemena osrednjega dela stanovanjskih objektov bodo orientirana po dolžini objekta pravokotno na dovozne ceste, nakloni strešin bodo 45°, kritine bodo temne barve. Streha nad objektom in vhodnim delom s parkiriščem mora biti enotno oblikovana.«

5. člen

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

Štev.:
Datum:

Župan
Občine Medvode
Nejc Smole

Obrazložitev:

Investitorja, Kaja Jamnik in Žiga Jeglič sta lastnika zemljišč parc. št. 1023/164 in 1023/179, k.o. Smednik. Na zemljiščih želita zgraditi stanovanjski objekt, vendar sta pri samem načrtovanju objekta naletela na neugodne pogoje veljavnega prostorskega akta glede na lego, velikost in obliko gradbene parcele.

Na Občino Medvode sta podala pobudo za spremembo in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec (Uradni list RS, št. 14/2000, 31/2000, 14/2011, 32/2017), ki se nanaša na skupna merila in pogoje za urejanje in oblikovanje stanovanjskih objektov.

Gradbena parcela je večja od povprečnih gradbenih parcel v območju, vendar jo ob osrednjem severovzhodnem delu prekinja obstoječa transformatorska postaja. Veljavni prostorski akt natančno določa lego, obliko in orientacijo stanovanjskega objekta ter lego dostopa oziroma uvoza na gradbeno parcelo na jugozahodnem delu gradbene parcele. Vse utrjene površine (manipulacijske površine, parkirna mesta,...) je tako potrebno urediti južno od stanovanjskega objekta, ob tem pa severni del zemljišča ostaja prazen.

Investitorja predlagata, da se s spremembo in dopolnitvijo Odloka omogoči ureditev dovoza oziroma dostopa na gradbeno parcelo severozahodno od stanovanjskega objekta, kar omogoči sprostitev površin južno od objekta, ki bi ga investitorja rada izkoristila za ureditev zunanjih bivalnih površin ter vrta in obenem zasnovala objekt z velikimi steklenimi površinami na južnem delu, kar omogoča izvedbo energetsko varčnega objekta.

Veljavni prostorski akt dovoljuje izgradnjo objektov v obliki črke L ali T, ki se lahko razlikujejo po velikosti. Tlorisne tolerance so lahko do $\pm 3,00\text{m}$, kar pomeni, da se lahko krajšajo ali daljšajo do trije kraki tlorisa. Investitor si želi v sklopu stanovanjskega objekta postaviti tudi garažo, ki bi bila na severni strani objekta, kar pomeni, da predvideni objekt dobi obliko križa, ki pa po veljavnem Odloku ni predvidena, zato predlaga, da se za zemljišči parc. št. 1023/164 in 1023/179, k.o. Smednik dovoli postavitve objekta in posledično strehe v obliki križa kot je prikazano v grafični prilogi.

V vsem ostalem bo stanovanjski objekt skladen z določili veljavnega Odloka.

V skladu s sprejetim Sklepom o začetku priprave Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec, št. 350-26/2000-33, dne 2.2.2018, za predlagano spremembo Odloka ni potrebno zaprositi nosilcev urejanja prostora za izdajo smernic in mnenj.

Osnutek Odloka bo javno razgrnjen v prostorih Občine Medvode in na sedežu KS Smednik. V času javne razgrnitve, ki bo trajala 15 dni, bo organizirana tudi javna razprava.

Občinskemu svetu predlagam v sprejem naslednji SKLEP:

»Občinski svet sprejema osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec.

Župan
Občine Medvode
Nejc Smole



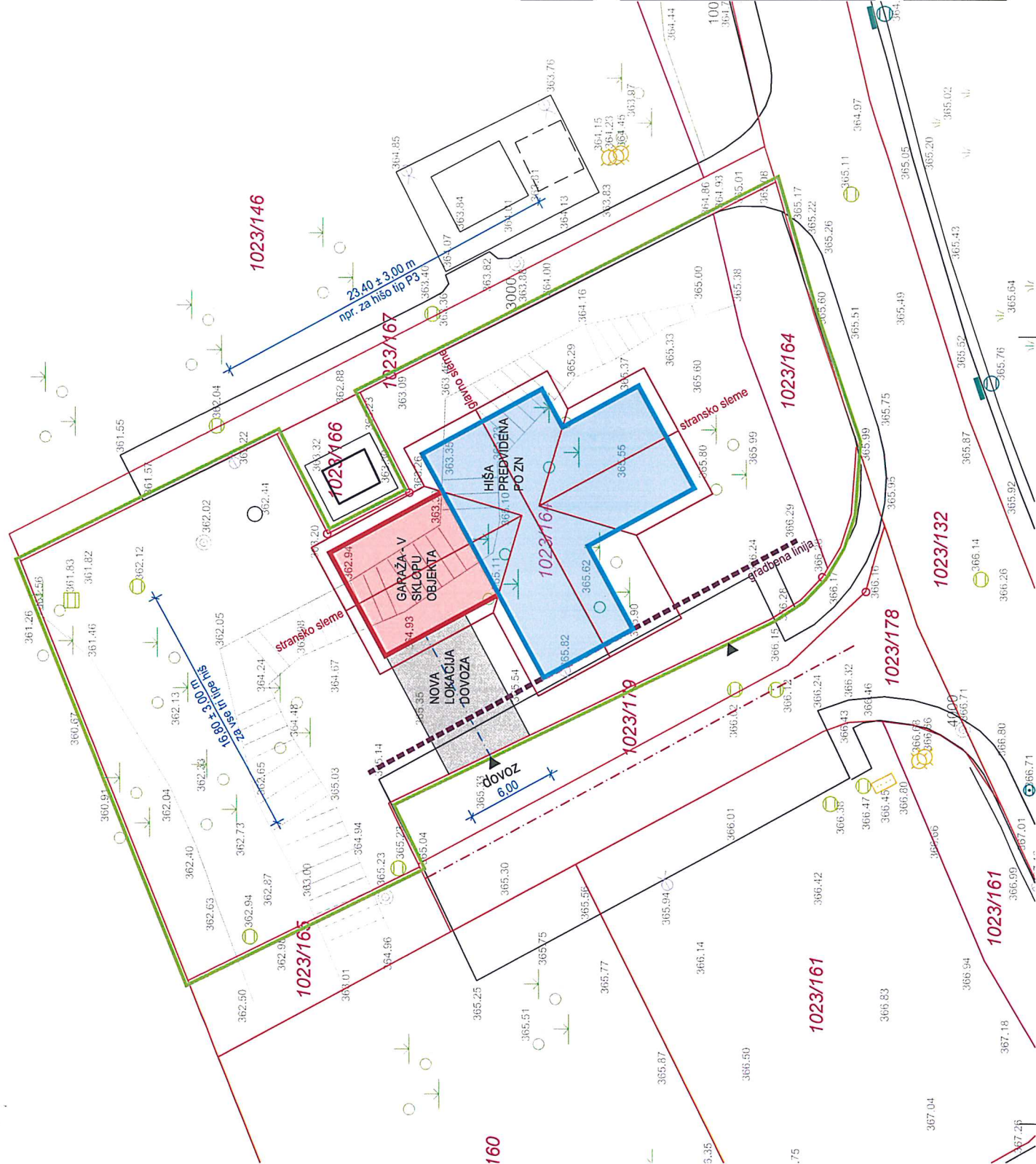
1

ZEMLJIŠČE NAMENJENO GRADNJI

Velikost in lega hiše sta povzeti po grafičnem listu "Zazidalna situacija s prikazom GJL". Spremembe in dopolnitve za območje zazidalnega načrta ŠS 10/13 Brezovec, izdelovalec Kallopa, junij 2011



vrsta projekta	IDZ	št. projekta	386-A/17
vrsta načrta	LOKACIJSKI PODATKI		
datum	JANUAR 2018		
izdelal			
naročnik	Žiga Jeglič in Kaja Jamnik		
objekt	1215 Medvode		
osebina risbe	STANOVANJSKA HIŠA JJ		
SITUACIJA NOVO STANJE			
odg. projektant	Robert Ramovš, udia	merilo	1:250
id. štev.	ZAPS 0828 A	število lista	LP.01
podpis			
projektant	Katrina Papelnjak, udia		



Občina Medvode
Cesta komandanta Staneta 12

1215 Medvode

Škofja Loka, 31.1.2018

Zadeva: pobuda za spremembo zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 10/12 Brezovec

Spoštovani,

V zvezi s pobudo za spremembo ZN Brezovec, ki sta jo podala Kaja Jamnik in Žiga Jeglič v januarju 2018 v zvezi z gradnjo za parceli št. 1023/164 k.o. Smlednik, predlagamo, da se Odlok o ZN spremeni v naslednjem:

V 2. členu se doda besedilo: grafični del sprememb in dopolnitev Odloka, ki se nanašajo na zamljišče s parc. št. 1023/164 k.o. Smlednik, je izdelalo podjetje Arhinex d.o.o., Škofja Loka, št. projekta 386-A/17, januar 2018:

- načrt situacije – novo stanje, merilo 1:250

V 11. členu, 2. odstavku se del prvega stavka spremeni tako, da se glasi: »streha bo dvokapna v obliki črke L, črke T ali križa«, ostalo se ne spremeni.

Prilagamo grafično utemeljitev oziroma situacijo, iz katere so razvidne predlagane spremembe ZN.

1. Lokacija cestnega priključka

Parcela investitorjev ima takšno velikost in obliko, kot bi bili v njej združeni dve parceli, ki sta sicer običajni na območju ZN. Lokaciji objekta in uvoza, ki sta predvideni z grafiko ZN, sta enaki kot pri ostalih parcelah in za izrabo parcele nista optimalni. Toleranc pri lokaciji uvozov ZN ne vsebuje. Predlagamo, da sprememba ZN omogoči toleranco pri legi uvoza na parcelo investitorja na jugozahodni strani, torej tam kjer je že predviden. Lega uvoza naj bo mogoča skladno s priloženo situacijo oziroma kjerkoli na ravnem delu meje med parcelo investitorja in zamljišči namenjenimi infrastrukturi, to je med parcelama št. 1023/164 in 1023/179 k.o. Smlednik. S takšno lego uvoza bo lahko parcela bistveno bolj izkoriščena, kot sta že navedla investitorja v svoji pobudi.

2. Oblika strehe

ZN dopušča gradnjo treh tipov stanovanjskih objektov, ki se razlikujejo le po velikosti, po obliki pa ne. Tolerance tlorisnih dimenzij so precej velike ($\pm 3,00$ m). V 11. členu med drugim piše, da mora biti streha v obliki črke L ali T, kar pomeni, da se v okviru toleranc lahko krajšajo in daljšajo do trije kraki tlorisa.

Predlagamo, da sprememba ZN omogoči tudi streho in z njo tloris v obliki križa, kar je oblikovna izvedenka iz T oblike in je skladna s konceptom ZN. To bi omogočilo gradnjo garaže na severni strani objekta, kjer je zanjo najprimernejša lokacija.

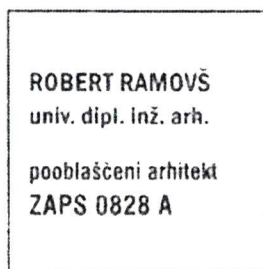
V vsem drugem bi bil takšen objekt skladen z določili ZN:

- garaža je v objektu (14. člen) in ne ločeno (12. člen tega ne dopušča)
- streha je enotno oblikovana (8. člen, 11. člen)
- objekt je dimenzijsko znotraj gabaritov enega od tipov hiš s tolerancami (10. člen)
- sleme osrednjega (višjega in volumsko večjega) dela objekta je orientirano pravokotno na dovozno pot (11. člen)
- na ostala določila ZN o oblikovanju sprememba ne vpliva.

Četrty krak objekta bi bil zaradi svoje lege - prva parcela v naselju - in orientiranosti proti gozdu vizualno povsem nevpadljiv.

S spoštovanjem!

Robert Ramovš, univ. dipl. inž. arh.
Arhinex d.o.o.



Občina Medvode

Cesta komandanta Staneta 12

1215 Medvode

Medvode, 8.1.2018

Zadeva: Pobuda za spremembo zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 10/12 Brezovec

Spoštovani,

Investitorja, Kaja Jamnik in Žiga Jeglič, sva lastnika parcele št. 1023/164 in 1023/179 k.o. Smlednik. Na omenjeni parceli želiva zgraditi stanovanjsko hišo na območju ZN Brezovec, vendar sva pri načrtovanju hiše naletela na neugodne pogoje zazidalnih pogojev, ki močno vplivajo na kvaliteto in funkcionalnost najine parcele in hiše. Najina parcela je posebnost, saj po velikosti zavzema površino dveh običajnih parcel v tem naselju, vendar jo po sredini ob robu prekinja električna transformatorska postaja. Čeprav je parcela velika, jo zaradi pogojev ZN Brezovec na moreva optimalno izkoristiti, saj je dovoz predviden samo za južno polovico parcele. Dejansko to pomeni, da se morajo vse utrjene površine (dovoz, dvorišče, uvoz v garažo) nahajati na delu parcele južno od objekta, celotna severna polovica parcele pa ostaja prazna in neizkoriščena. Glede na današnje smernice projektiranja, ki zapovedujejo iz energetske varčnih razlogov velike steklene površine na južnih fasadah, bi si želela na jugu imeti funkcionalne zelene površine, povezane z objektom, utrjene površine z dovozom, dvoriščem in garažo pa bi umaknila na severni del parcele ob severno fasado objekta. Na ta način bi z lego garažnega objekta lahko tudi zakrila transformatorsko postajo.

Vlagava pobudo za spremembo zazidalnega načrta za območje naselja Brezovec in sicer specifično pobudo za spremembo lege dovozne poti na parcelo št. 1023/164 in 1023/179 k.o. Smlednik in izgradnjo garažnih prostorov pred transformatorsko postajo, skladno s priloženim načrtom.

Glede na to, da je parcela 1023/166 last Elektro Gorenjska d.d. in v naravi predstavlja električno transformatorsko postajo, bi si želela temu delu parcele izogniti in izkoristiti južni del parcele za vrt in dnevne bivanjske prostore, vendar je tam po ZN predvidena dovozna pot na parcelo in parkirišče. Posledično predlagava, da bi se za najino parcelo št. 1023/164 in 1023/179 spremenil ZN in se dovolil dovoz na parcelo s severne strani z dovozne poti 1023/178. Na ta način se videz urejenega naselja ne bi spreminjal, za naju pa bi to funkcionalno predstavljalo boljši izkoristek celotne parcele in boljšo kvaliteto bivanjskih prostorov.

V upanju na ugodno rešitev najine pobude vas lepo pozdravljava!

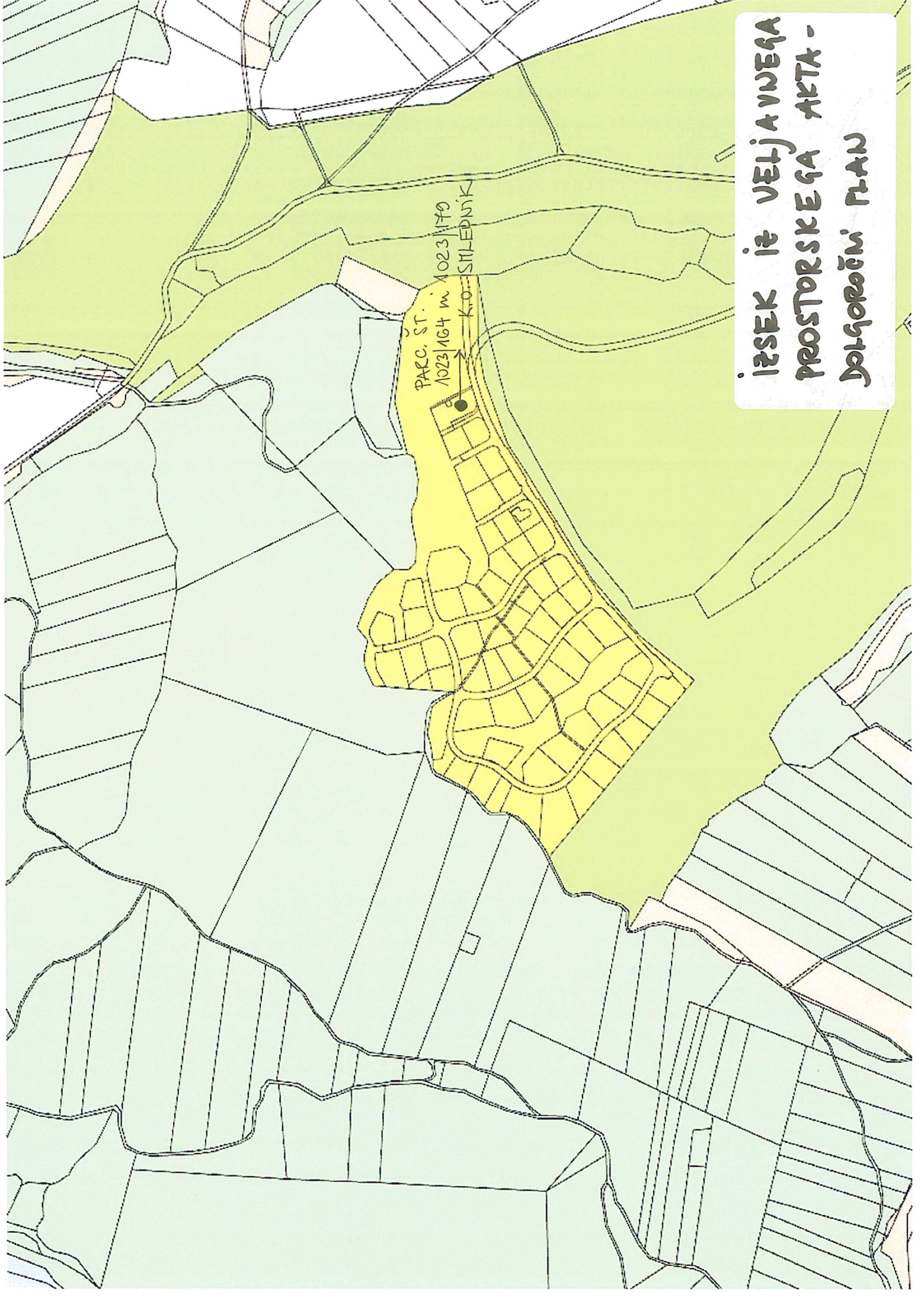
Kaja Jamnik in Žiga Jeglič



Priloge:

-situacijska skica željene lokacije dovoza

**IZSEK IZ VELJAVNEGA
PROSTORSKEGA AKTA -
DOLGOROČNI PLAN**



Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, (109/12) in 76/14-odl. US) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr.) je župan Občine Medvode sprejel

S K L E P

o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec

1. člen

(ocena stanja in razlogi za spremembo in dopolnitev občinskega prostorskega akta)

Po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Občine Medvode (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 49/92, 71/93, 37/96, 43/97, 88/98, 16/99, 24/99, 28/99, 91/01, 31/03, 132/04, 56/06, 48/08, 103/08, 62/10, 64/10, 10/11, 26/11, 10/13, 47/14) se zemljišči, ki sta predmet obravnave sprememb in dopolnitev nahajajo znotraj območja urejanja S 10/13 (ZN), ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja ŠS 10/13 Brezovec (Uradni list RS, št. 14/00, 31/00, 1411 in 32/17).

Zazidalni načrt v območju urejanja predvideva gradnjo 63 stanovanjskih hiš. Naselje je prometno, komunalno in energetska popolnoma opremljeno.

2. člen

(območje sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega akta)

Sprememba in dopolnitev Odloka se nanaša na zemljišči parc. št. 1023/164 in 1023/179 obe k.o. Smlednik, kjer je po veljavnem Odloku predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Sprememba se nanaša na skupna merila in pogoje za urejanje in oblikovanje stanovanjskega objekta na navedenih zemljiščih.

3. člen

(način pridobitve strokovnih rešitev in podlag)

Strokovne rešitve za spremembo Odloka pripravi podjetje Arhinex d.o.o., Škofja Loka. Odlok se po vsebini, obliki in načinu pripravi skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje.

Sprememba Odloka bo vsebovala tekstualni in grafični del.

4. člen

(roki za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega akta)

Potek priprave spremembe in dopolnitve Odloka bo potekal po skrajšanem postopku.

Osnutek Odloka se po obravnavi na Občinskem svetu Občine Medvode javno razgrne za 15 dni. V času javne razgrnitve se izvede javna obravnava osnutka Odloka.

Na podlagi stališč župana do podanih pripomb v času javne razgrnitve, se pripravi predlog sprememb in dopolnitev Odloka in se ga posreduje v sprejem Občinskemu svetu Občine Medvode.

5. člen

(nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice in mnenja)

Za predlagano spremembo in dopolnitev Odloka ni potrebno zaprosati za smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V kolikor se v postopku priprave ugotovi, da je vseeno potrebno pridobiti smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, se le-te pridobi v postopku.

6. člen

(obveznosti v zvezi s sprejemom in financiranjem)

Občina Medvode pripravi in krije stroške v zvezi s pripravo sprememb in dopolnitev Odloka, ki ga sprejme Občinski svet Občine Medvode.

7. člen

(začetek veljavnosti sklepa)

Ta sklep začne veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

Štev.: 350-26/2000-33
Medvode, dne 2.2.2018

Nejc Smole,
župan Občine Medvode

