



LOCUS

NAROČNIK

Občina Medvode

Cesta komandanta Staneta 12

1215 Medvode

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MEDVODE

LOKACIJSKA PREVERITEV ZA DEL OBMOČJE ME_635

individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

številka lokacijske preveritve

IZVAJALEC

Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0957

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, februar 2020

- 1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI
- 2 ANALIZA stanja
 - 2.1 Širša lokacija
 - 2.2 Ožja lokacija
 - 2.3 Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve
 - 2.4 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
 - 2.5 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju
 - 2.6 Namenska raba prostora in enota urejanja prostora
 - 2.7 Prostorski izvedbeni pogoji
 - 2.8 Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet lokacijske preveritve.
- 3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO
 - 3.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE
 - 3.2 UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA
 - 3.3 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV ODSTOPANJ
- 4 ANALIZA PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI
 - 4.1 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine
 - 4.2 Skladnost z javnim interesom
 - 4.3 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč
 - 4.4 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta
 - 4.5 Skladnost s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve
 - 4.6 Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine
 - 4.7 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju
 - 4.8 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti
- 5 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- 6 DIGITALNI GRAFIČNI DEL IN PRILOGE ELABORATA
- 7 PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

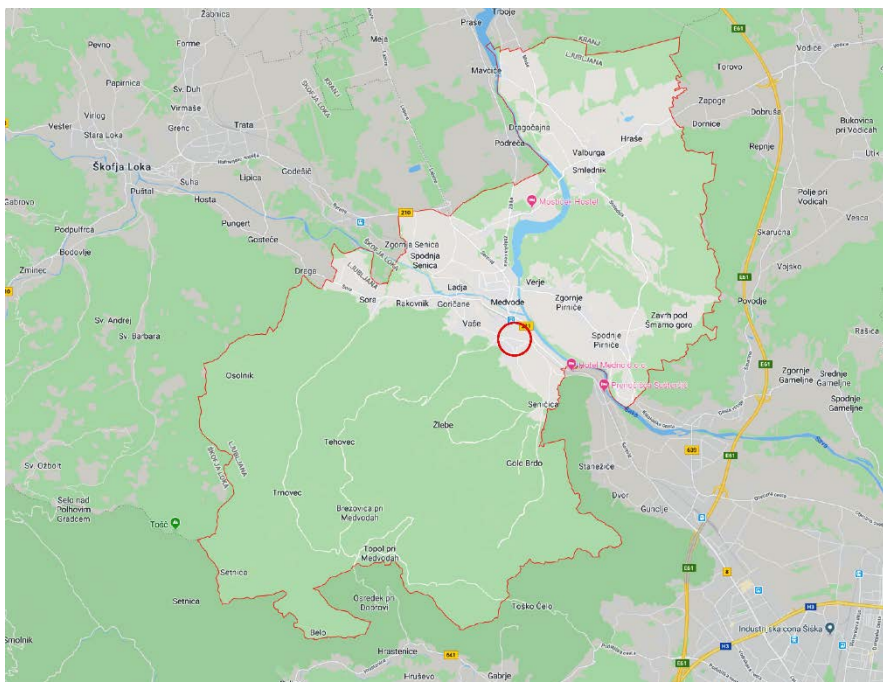
1 KROVNE INFORMACIJE O LOKACIJSKI PREVERITVI

naziv LP	Lokacijska preveritev za del območja enote urejanja prostora ME_635
številka LP	1511
pooblaščen prostorski načrtovalec	Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0957
Sodelavci pri izdelavi projekta	Manca Jug, univ.dipl.inž.arh. A-1302 Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh. KA-1667 Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh. KA-1731 Andrej Podjed, gr.teh.
datum izdelave	februar 2020
veljavni prostorski akt na izvornem območju	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18)
potrjene LP za izvorno območje	/
potrjene LP za območje, ki se nanaša na LP	/
potrjene lokacijske preveritve po zadnji posodobitvi veljavnega OPN	/
navedba zemljišč območja LP	150/2, 151/1, 151/5, 163/3, 163/4, 164/1, 164/6, 164/7, 164/8, 164/9, 164/10, 164/11, 164/13, 164/16, 164/17, 164/18, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/25, 164/26, 164/27, 166/3, 166/4, 166/5, 166/12, 166/21, 166/25, 166/26, 167/42, 167/47, 167/50, 170/1, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/8, 170/10, 170/12, 170/23, 170/25, 170/29, 170/30, 170/33, 170/34, 170/35, 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 172/38, 172/39, 172/40, 1268/1, 1282/1, 1282/10, 1283/1, 1289/4, 1298/6, vsa k.o. Preska.
naselje	Medvode
enota urejanja prostora in namenska raba	ME_635 SSv - stanovanjske površine za večstanovanjske objekte
seznam podatkovnih virov	Prostorski informacijski sistem Občinski prostorski načrt občine Medvode Prikaz stanja prostora
seznam dokumentacije, ki je bila uporabljena pri pripravi elaborata	Občinski prostorski načrt občine Medvode
navedba namena za katerega se predlaga izvedba LP	individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu

2 ANALIZA STANJA

2.1 Širša lokacija

Območje lokacijske preveritve se nahaja v jugo vzhodnem delu naselja Medvode.



Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve

Obravnavano območje se nahaja ob Škofjeloški cesti v severnem delu včasih samostojnega naselja Preska, ki je bilo v celoti priključeno naselju Medvode. Gledano na sedanje naselje Medvode se nahaja obravnavano območje lokacijske preveritve južno od upravnega in trgovskega središča naselja Medvode.



Grafični prikaz širše lokacije lokacijske preveritve

2.2 Ožja lokacija

Lokacijska preveritev se nanaša na enoto urejanja prostora ME_635 opredeljeno v občinskem prostorskem načrtu občine Medvode, ter zajema zemljišča ali dele zemljišč parc. št. 150/2, 151/1, 151/5, 163/3, 163/4, 164/1, 164/6, 164/7, 164/8, 164/9, 164/10, 164/11, 164/13, 164/16, 164/17, 164/18, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/25, 164/26, 164/27, 166/3, 166/4, 166/5, 166/12, 166/21, 166/25, 166/26, 167/42, 167/47, 167/50, 170/1, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/8, 170/10, 170/12, 170/23, 170/25, 170/29, 170/30, 170/33, 170/34, 170/35, 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 172/38, 172/39, 172/40, 1268/1, 1282/1, 1282/10, 1283/1, 1289/4, 1298/6, vsa k.o. Preska.

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo obstoječe stanovanjske stavbe s pripadajočimi zunanji površinami ter nepozidane površine z enakimi prostorskimi omejitvami oziroma možnostmi za pozidavo.



Grafični prikaz območja lokacijske preveritve na digitalnem ortofoto posnetku



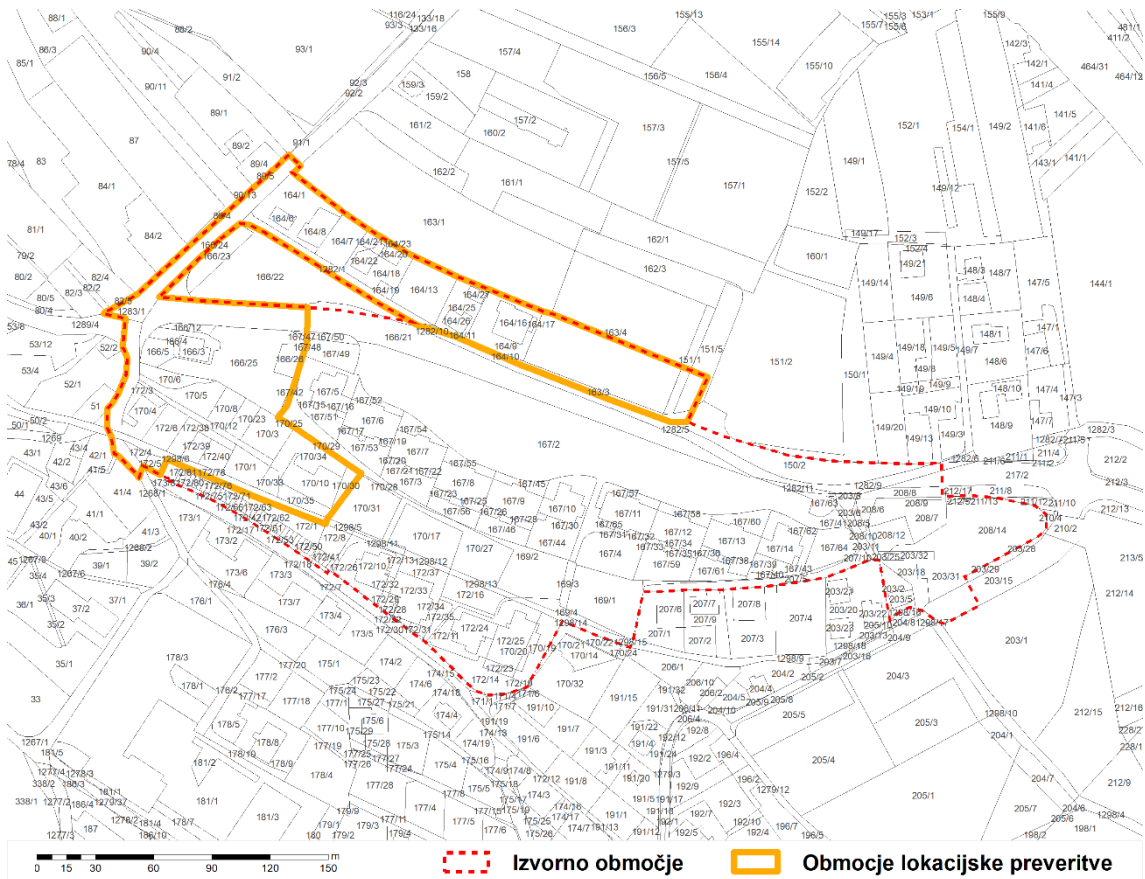
Pogled iz zahodnega parkirišča proti vzhodu



Pogled severozahodne ceste proti jugovzhodu



Pogled iz vzhoda proti zahodu

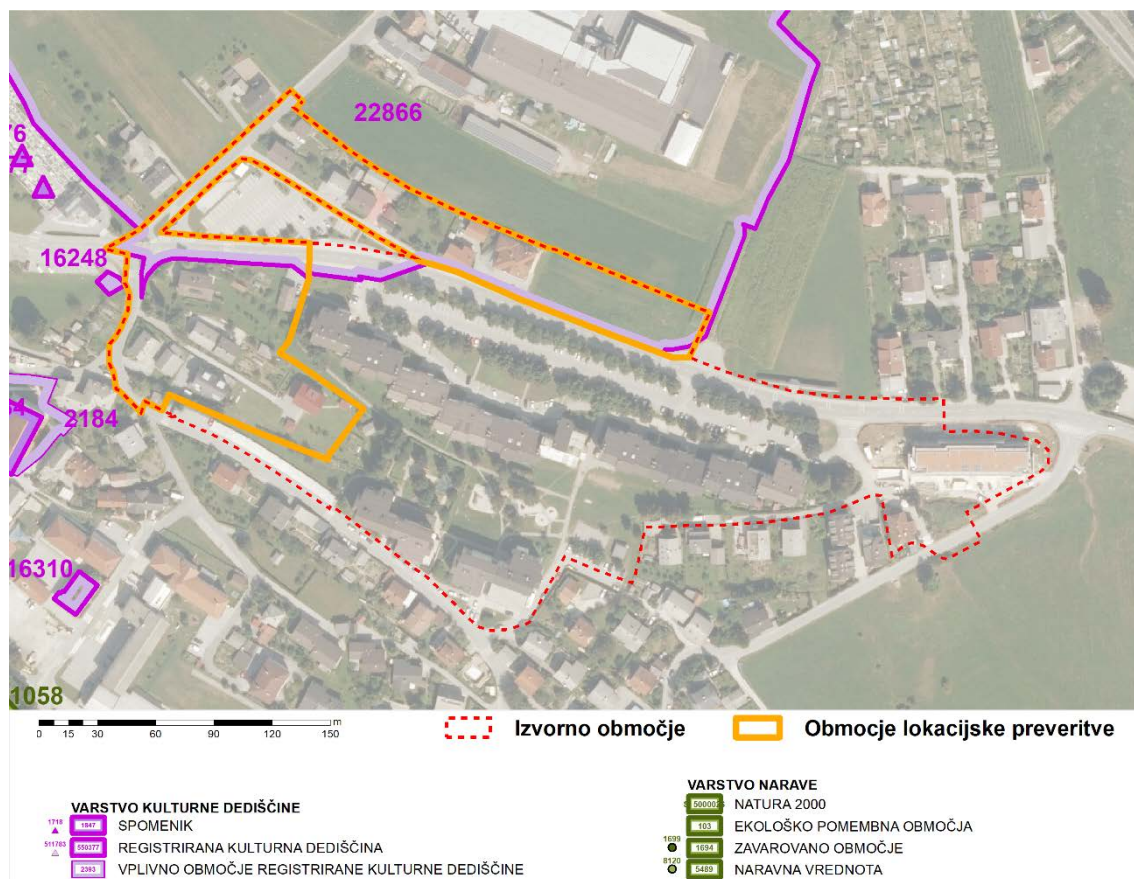


Zemljiško katastrski načrt 5. 2. 2019

2.3 Obstoječa varstva in varovanja na območju lokacijske preveritve

Na obravnavanem območju lokacijske preveritve ni opredeljenih območji varstva ali varovanja oziroma režimov s področja varstva narave, varovanja kmetijskih zemljišč, gozdov, vodnih virov ali razredov poplavne nevarnosti.

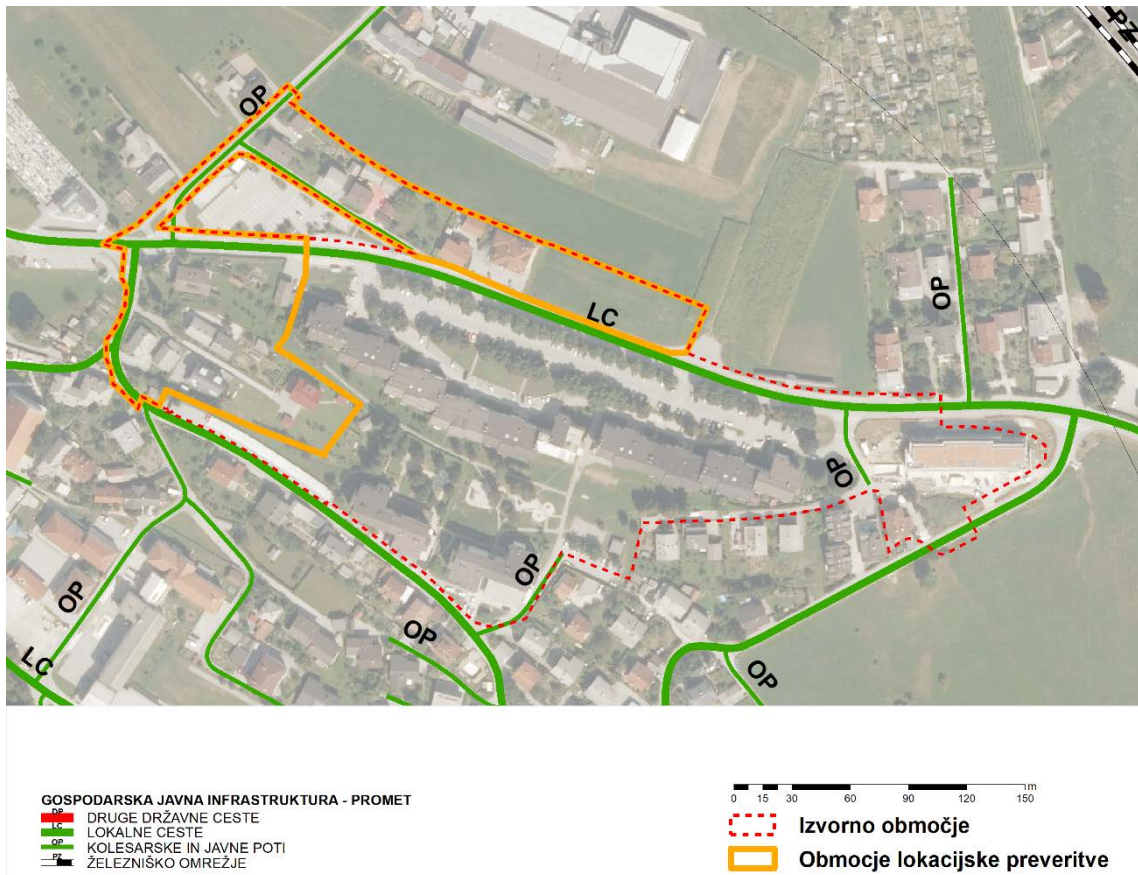
Na severnem delu območja lokacijske preveritve je opredeljeno območje kulturne dediščine in sicer »Medvode - Arheološko območje Na dolini v Preski«.



Grafični prikaz varstva kulturne dediščine in naravnih vrednot

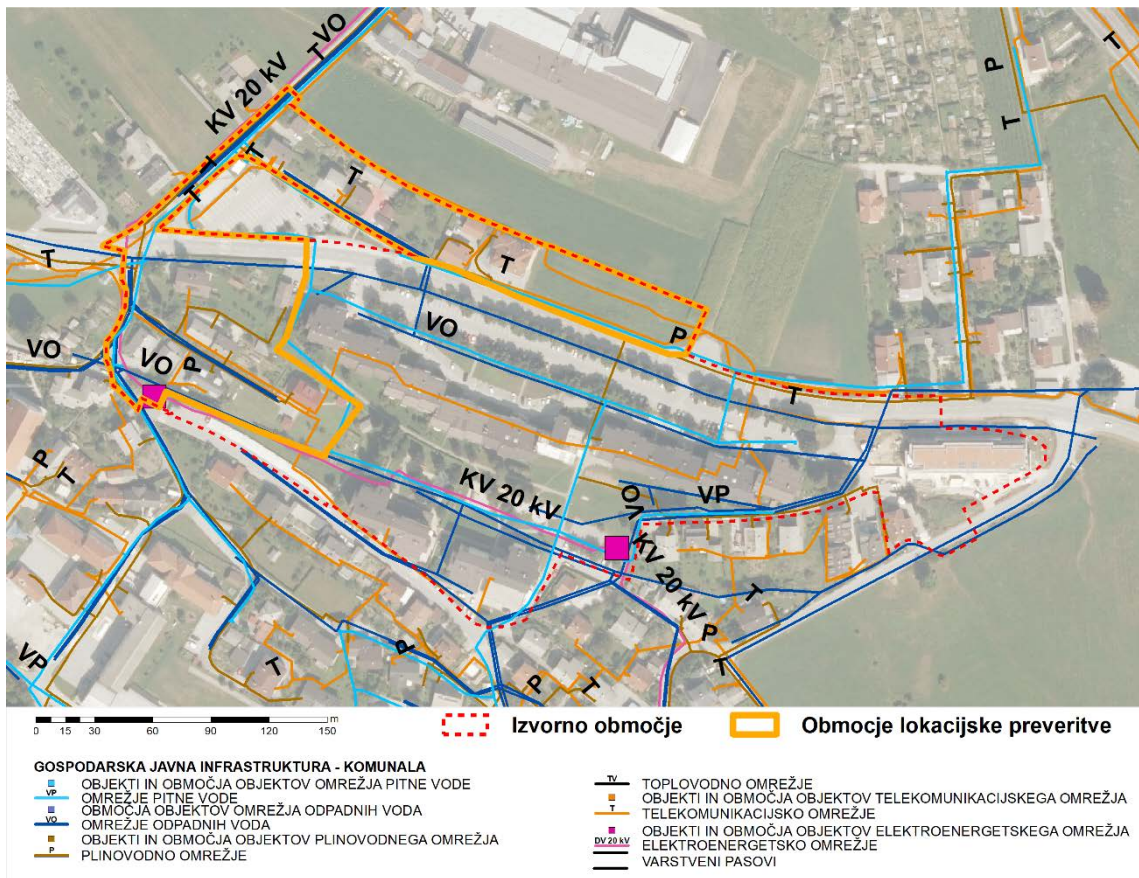
2.4 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Območje lokacijske preveritve je dostopno iz lokalne ceste.



Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture (promet) na območju lokacijske preveritve

Na območju lokacijske preveritve se nahaja vodovodno omrežje, omrežje odpadnih voda, električno in telekomunikacijsko omrežje.



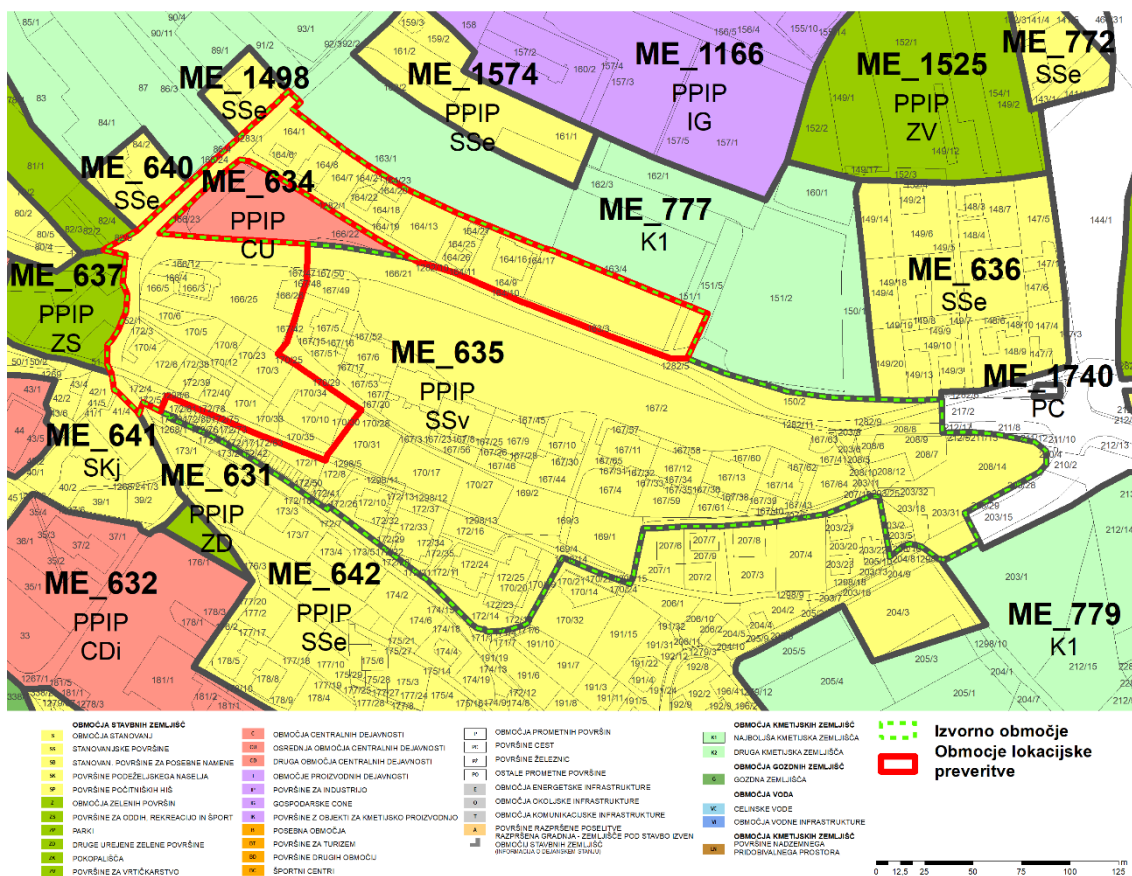
Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture (komunala) na območju lokacijske preveritve

2.5 Analiza veljavnega prostorskega akta na obravnavanem območju

Na obravnavanem območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18).

2.6 Namenska raba prostora in enota urejanja prostora

V skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2) je podrobnejša namenska raba v prostorsko izvedbenem aktu na območju lokacijske preveritve »stanovanjske površine« z oznako enote urejanja prostora ME_635. V OPN je podrobnejša namenska raba členjena še podrobneje tako, je za enoto urejanja prostora ME_635 določena namenska raba Ssv - stanovanjske površine za večstanovanjske objekte.



Grafični prikaz iz namenske rabe v OPN

2.7 Prostorski izvedbeni pogoji

Prostorski izvedbeni pogoji iz veljavnega OPN

V skladu s prostorsko izvedbenim aktom je območje namenjeno stanovanjskim površinam za večstanovanjske objekte namenjenim bivanju in spremljajočim dejavnostim.

113. člen

(stanovanjske površine za večstanovanjske objekte (SSv))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR
<p>Namenska raba Stanovanjske površine za večstanovanjske objekte so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim.</p>
<p>Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: – bivanje, – pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: trgovina in storitve, promet, gostinstvo in turizem (razen diskoteke in nočni bari), poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti. Dopustni objekti in naprave: – več stanovanjske stavbe, – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, – stanovanjske stavbe za posebne namene, – pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti, – objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve), – nezahtevni in enostavni objekti v skladu s Prilogo 2 in 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov), razen: majhnih stavb in ograj, ki niso bili načrtovani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, baznih postaj.</p>
<p>Dopustne gradnje: – v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov). Dopustni drugi posegi v prostor – v skladu z 61. členom odloka (drugi posegi v prostor).</p>
<p>Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte – da služijo zadovoljevanju vsakdanjih potreb lokalnih prebivalcev, – da ne vplivajo moteče na bivanje, – če so dejavnosti locirane v stanovanjskih stavbah, so dopustne le v pritličjih in z ločenimi vhodi tako, da obiskovalci ne motijo stanovalcev, – dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, – parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne, – največja dopustna velikost objektov za trgovino in storitve je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta, – največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta, – največja dopustna velikost objektov za poslovne dejavnosti je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta;</p>

Posebni pogoji za dopustne gradnje in druge posege v prostor Dopustna je izraba podstrešij brez posegov v strešno konstrukcijo.			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AV	/	največ 0,8	najmanj 0,35
BV, C	/	največ 0,8	najmanj 0,30
Višina objektov novogradnje praviloma do P + 3		Tip zazidave stanovanjski objekti: AV, BV ostali objekti: dopustni tudi C	

2.1 Prostorski izvedbeni pogoji, ki so predmet lokacijske preveritve.

Predmet dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve so:

- v poglavju »Dopustni objekti in naprave« eno in dvostanovanjske stavbe,
- v poglavju »Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte« neposredna navezava na lokalno cesto in največja dopustna velikost objektov za obrt je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta ter največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- v poglavju »Izraba prostora in velikost objektov« podpoglavje »Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo«:
 - višina objektov vključno z dozidavami in nadzidavami največ do P+1+M ali do P+T,
 - tip zazidave: stanovanjski objekti AE, BE, D, ostali objekti dopustni tudi C
 - stopnje izkoriščenosti zemljišča:

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AE, D	Največ 0,40	/	Najmanj 0,30
BE (vrstne hiše, dvojčki)	Največ 0,50	/	Najmanj 0,25
BE (atrijske hiše)	Največ 0,60	/	Najmanj 0,20
C	Največ 0,40	0,6	Najmanj 0,30

3 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE S PODROBNEJŠO UTEMELJITVIJO

3.1 PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Predmet lokacijske preveritve je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v 113. členu Odloka o OPN Občine Medvode:

- Dopustni objekti in naprave,
- Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte,
- Izraba prostora in velikost objektov.

Osnova za lokacijsko preveritev je 129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

Občina lahko dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so med drugim tudi:

– **fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine.**

3.2 UTEMELJITEV GLEDE NAMENSKE RABE PROSTORA

Predlagana podrobnejša namenska raba je ustrezna in se ne spreminja.

Predlagana odstopanja se nanašajo na prostorsko izvedbene pogoje, ki so vezani na členitev podrobnejše namenske rabe prostora v OPN Medvode.

Predlagana odstopanja torej ne zahtevajo drugačne podrobne namenske rabe prostora. Zasnova območja ostaja enaka.

3.3 PODROBNEJŠA UTEMELJITEV Odstopanj

Investitor ne more vplivati na druge omejujoče objektivne okoliščine, ki izhajajo iz določil obstoječega prostorskega akta, čeprav so na območju lokacijske preveritve legalno zgrajeni enaki objekti kot so predvideni s to lokacijsko preveritvijo, na katere investitor ne more vplivati ter onemogočajo izvedbo investicije in hkrati terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja.

Načrtovane gradnja je omejena na ozek pas stavbnega zemljišča, primeren samo za nadaljevanje obstoječega tipa pozidave.

Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v aktu:

Na zemljiščih ali delih zemljišč parc. št. *150/2, 151/1, 151/5, 163/3, 163/4, 164/1, 164/6, 164/7, 164/8, 164/9, 164/10, 164/11, 164/13, 164/16, 164/17, 164/18, 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/25, 164/26, 164/27, 166/3, 166/4, 166/5, 166/12, 166/21, 166/25, 166/26, 167/42, 167/47, 167/50, 170/1, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/8, 170/10, 170/12, 170/23, 170/25, 170/29, 170/30, 170/33, 170/34, 170/35, 172/3, 172/4, 172/5,

172/6, 172/38, 172/39, 172/40, 1268/1, 1282/1, 1282/10, 1283/1, 1289/4, 1298/6, vsa k.o. Preska se dopustijo tudi gradnja in ureditve:

- eno in dvostanovanjske stavbe,
- neposredna navezava na lokalno cesto,
- največja dopustna velikost objektov za obrt je do 200 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- največja dopustna velikost objektov za gostinstvo in turizem je do 300 m² BTP površine objekta ali dela objekta,
- višina objektov vključno z dozidavami in nadzidavami največ do P+1+M ali do P+T,
- Tip zazidave: stanovanjski objekti AE, BE, D, ostali objekti dopustni tudi C,
- Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo:

Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AE, D	Največ 0,40	/	Najmanj 0,30
BE (vrstne hiše, dvojčki)	Največ 0,50	/	Najmanj 0,25
BE (atrijske hiše)	Največ 0,60	/	Najmanj 0,20
C	Največ 0,40	0,6	Najmanj 0,30

4 ANALIZA PO KRITERIJIH DOPUSTNOSTI

4.1 Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine

Pobuda je skladna s strateškim delom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode.

Pobuda se nahaja v naselju, ki je opredeljeno kot občinsko središče.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi so skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

4.2 Skladnost z javnim interesom

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi ne vplivajo na zagotavljanje javnega interesa oz. ne spreminjajo njegove skladnosti v primerjavi z izhodiščnim stanjem.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi ne vpliva na ustreznost zagotavljanje javnega interesa.

4.3 Nekonfliktnost z možnostjo pozidave sosednjih zemljišč

Možnost pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganimi odstopanji ne zmanjšuje oz. ne spreminja. Možnost gradnje na preostalem delu enote ostaja enaka ne glede na odstopanja.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

4.4 Skladnost z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi ne vplivajo na doseganje gradbenega namena prostora. Ta po predlaganem odstopanju ostaja nespremenjen.

Odstopanja, predlagana v lokacijski preveritvi so skladna z doseganjem gradbenega namena prostorskega akta.

4.5 Skladnost s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve

Pri umeščanju objektov v prostor in njihovemu projektiranju se upoštevajo vsi ostali prostorsko izvedbeni pogoji iz OPN ter veljavni predpisi.

Poseg je skladen s prostorsko izvedbenimi pogoji, ki niso predmet lokacijske preveritve.

4.6 Skladnost z načrtovanim videzom območja ter vpliv na podobo naselij in krajine

Poseg na območju lokacijske preveritve ne bo vnesel novega načina oblikovanja v naselju oziroma na območju enote urejanja prostora in OPN.

Poseg je skladen z načrtovanim videzom območja.

4.7 Vpliv na bivalne in delovne razmere na območju

Zaradi lokacijske preveritve ne bo nobenih dodatnih vplivov na bivalne in delovne razmere.

Poseg nima vpliva na bivalne in delovne razmere na ožjem in širšem območju.

4.8 Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Na delu obravnavanega območja je opredeljeno arheološko območje za katerega so usmeritve za poseg podane v OPN ter se ne spreminjajo in ostajajo enake tudi na območju lokacijske preveritve.

Na območju lokacijske preveritve ni ostalih opredeljenih varovanj oziroma režimov s področja varovanja kmetijskih zemljišč, varovanja gozdov, narave, varstva vodnih virov, ...

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Poseg je skladen z veljavnimi pravnimi režimi na območju. Na območju ni veljavnih državnih prostorsko izvedbenih aktov.

5 PREDLOG NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Glede na analize pravnih režimov ter usmeritve MOP glede lokacijske preveritve predlagamo, da se v postopek vključi sledeče nosilce urejanja prostora:

- **MINISTRSTVO ZA KULTURO**, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana.

V pristojnosti drugih resorjev predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

6 DIGITALNI GRAFIČNI DEL IN PRILOGE ELABORATA

Grafične del – vektorski podatki na zgoščenki:

- Območje lokacijske preveritve,
- Izvorno območje lokacijske preveritve,
- Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve.