

# ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

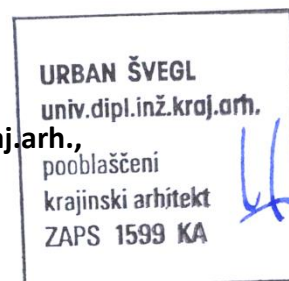
## za enoto urejanja ŽA\_5 CU

Naročnik: **OBČINA HORJUL**  
**Občinski trg 1**  
**1354 Horjul**

Izvajalec: **ŠVEGL URBAN - ARHITEKT**  
**Lepodvorska ulica 20**  
**1000 Ljubljana**

Pooblaščen prostorski  
načrtovalec (PPN):

**Urban Švegl, univ.dipl.inž.kraj.arh.,**  
**ZAPS 1599 KA**



Številka elaborata: **2019-01**

Kraj in datum izdelave: **Ljubljana, februar 2019**

## Vsebina

NASLOVNI LIST.....	1
VSEBINA.....	2
UTEMELJITEV .....	3
1.1.    Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev .....	3
1.2.    Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša .....	3
1.3.    Seznam podatkovnih virov.....	3
1.4.    Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata .....	3
1.5.    Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve .....	3
PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE.....	4
2.1.    Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN .....	4
2.2.    Navedba veljavnih PIP na območju LP .....	4
2.3.    Navedba individualnih odstopanj od PIP .....	5
2.4.    Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.....	5
2.5.    Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj.....	6
2.6.    Kriteriji objektivnih okoliščin.....	7
2.7.    Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za EUP ŽA_5 CU .....	9
GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE .....	10

### Legenda kratic:

LP: lokacijska preveritev

OPN: občinski prostorski načrt

PIP: prostorski izvedbeni pogoji

PNRP: podrobna namenska raba prostora

EUP: enota urejanja prostora

## UTEMELJITEV

### 1.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov (naziv se navede v primerih, kjer identifikacijska številka še ni dodeljena) povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul – SD OPN 4 (Uradni list RS, št. 76/2018)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Uradni list RS, št. 52/2017)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul za območja enot urejanja prostora Vr\_1, Vr\_5, Zk\_8, Zk\_23, Ho\_1 in Zk\_27 (Uradni list RS, št. 77/2015)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Uradni list RS, št. 46/2015)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Uradni list RS, št. 106/2013)

### 1.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Seznam zemljišč na katere se nanaša lokacijska preveritev:

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1990	ŽAŽAR	383/1

### 1.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni viri:

- Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP, <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>
- Prostorsko informacijski sistem občin: Horjul: <https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=horjul>
- e-geodetski podatko, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

### 1.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata se je uporabila pobuda lastnika zemljišča, da se dovoli gradnja dvojnega kozolca ali strojne lope.

### 1.5. Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je opredeliti **individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev** za EUP ŽA\_5 CU.

## PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

### VSEBINA ELABORATA LP PRI INDIVIDUALNIH Odstopanjih od PIP

#### 2.1. Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

#### 2.2. Navedba veljavnih PIP na območju LP

Na obravnavanem območju veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na osrednjih območjih centralnih dejavnosti:

102. člen

(posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na osrednjih območjih centralnih dejavnosti)

Na območjih podrobnejše namenske rabe »**CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**« veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

<b>Vrste posegov v prostor in njihova namembnost</b>	
Osnovna dejavnost	So namenjena različni dejavnosti in sicer trgovski, oskrbni, storitveni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojni, izobraževalni, kulturni, verski in podobnim ter bivanju.
1.2 Izključujoče dejavnosti	Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo.
1.3 Dopustni objekti in dejavnosti	Dopustni objekti: – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe, – 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene, – 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12201 Stavbe javne uprave, – 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, – 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, – 12301 Trgovske stavbe, – 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, – 12620 Muzeji in knjižnice, – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, – 12640 Stavbe za zdravstvo, – 12650 Športne dvorane (kot sestavni del vzgojno izobraževalnih dejavnosti), – 12740 Druge nestanovanjske stavbe ki niso uvrščene drugje (stavbe za nastanitev policistov, gasilcev), – 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, – 24110 Športna igrišča, garderobe, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, – 12420 Garažne stavbe.
1.4 Dopustne gradnje in druga dela	Dopustne so novogradnje, spremembe namembnosti, odstranitev objekta, rekonstrukcija, dozidave in nadzidave obstoječih objektov. Dovoljena je tudi gradnja gospodarske javne infrastrukture. Druge dopustne gradnje in posegi: – preureditev podstrešij v stanovanja.
<b>2 Oblika, velikost in zmogljivost objektov</b>	
2.1 Tip zazidave	Tip: <b>G, BV, AE</b>
2.2 Višina objektov	– tip AE: do P+1+M, kota slemena do 10,00 m. – tip G, BV: do P+2+M, kota slemena do 16 m.

2.3 Oblikovanje objektov	<p>– Pri javnih in poslovnih objektih lociranje objekta sledi geometriji širšega prostora ob upoštevanju zahtevane tehnologije dejavnosti in funkcionalno vpetost v širše zaledje.</p> <p>– Pri spreminjanju obstoječih objektov v javno-poslovne objekte je treba prilagoditi celotno vizualno podobo objekta, urediti normalne javne dostope ter zagotoviti ustrezno velike površine za mirujoči promet.</p>
<p><b>3 Nezahtevni in enostavni objekti</b></p> <p>1.1 Dopustni nezahtevni in enostavni objekti</p>	<p>– Vsi nezahtevni in enostavni objekti glede na predpis o razvrščanju objektov glede na zahtevnost, če so skladni s predpisano dopustno dejavnostjo območja.</p> <p>– Začasni objekti se postavijo za čas trajanja prireditve, po tem jih je potrebno odstraniti. Odprt sezonski gostinski vrt je lahko postavljen za največ 6 mesecev.</p>
<p><b>4 Zelene površine</b></p> <p>4.1 Velikost in urejanje zelenih površin</p>	<p>Zasaditev dreves:</p> <p>– na zemljišču namenjenem za gradnjo stanovanjske stavbe je potrebno zasaditi vsaj 5 dreves na hektar,</p> <p>– na zemljišču namenjenemu za gradnjo nestanovanjskih objektov je potrebno zasaditi vsaj 5 dreves/ha.</p>

### 2.3. Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na 102. člen OPN, tako da se posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na osrednjih območjih centralnih dejavnosti, dopolnijo z dodatno dopustnimi objekti in tipom zazidave v EUP ŽA\_5:

Dodatno dopustni objekti v EUP ŽA\_5:

- 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe (obrtne delavnice – do 280 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine);

Tip zazidave: Tip C;

Višina: do P+1, kota slemena do 13,00 m.

Tloris manj zahtevnih gospodarskih objektov mora biti podolgovat z razmerjem stranic minimalno 1:1,5).

Individualno odstopanje ne spreminja grafičnega dela OPN.

### 2.4. Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	✓		
<p>Skladno s 24.členom OPN se z notranjim razvojem naselij zagotavlja boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju Žažar. Na območjih notranjega razvoja se predvideva zgoščevanje pozidave znotraj obstoječih stavbnih zemljišč in sicer tako, da se dopolni obstoječa struktura.</p> <p>Skladno s 26. členom OPN se v naselju Žažar določa prevladujoča stanovanjska dejavnost s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi. V naselju Žažar so zagotovljene primerne površine za razvoj družbenih dejavnosti. Dopusti se kmetijske in gospodarske objekte v PNRP CU, kot so sicer dopuščeni v PNRP SKS, ki je prevladujoča namenska raba tega naselja.</p>			

## 2.5. Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✓		
Postavitev kmetijsko gospodarskega objekta ni v nasprotju z javnim interesom, saj se vrši program centralnih dejavnosti na območju sedanjega Gasilskega doma in Doma krajanov. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, temveč ravno nasprotno. V 8. členu Odloka o OPN občine Horjul je namreč zapisano, da je temeljni cilj občine tudi prenova in sanacija, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti.			

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✓		
Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na zemljišče parc. št. 383/1 k.o. Žažar, kar nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Predvidena gradnja ne omejuje dostopov do ostalih zemljišč. Območje se navezuje na obstoječo prometnico.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✓		
Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta. Na konkretni lokaciji se šele s sprejetjem individualnega odstopanja omogoči gradbeni namen predmetnih stavbnih zmljišč.			

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	✓		
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji – predlaga se le dopolnitev klasifikacije objekta.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✓		
Podoba načrtovanega območja je načrtovana z izvedbenim delom OPN v obliki splošnih PIP, ki se jih s tem individualnim odstopanjem ne spreminja. Z individualnim odstopanjem od določil prostorsko izvedbenih pogojev ne bo povzročeni moteči vpliv na podobo naselja in krajine, kjer je prevladujoča podoba podeželsko naselje. Oblikovalski kriteriji se ne spreminjajo.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	✓		
Dodatno dopustni objekt v namenski rabi CU ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostali dopustni objekti v tej namenski rabi. Predviden objekt je prav tako že dopusten tudi v preostalem delu naselja z namensko rabo SKs.			

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	✓		
Individualno odstopanje ne spreminja zahtev glede oblike, velikosti in zmogljivosti objektov.			

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			✓
Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.			

## 2.6. Kriteriji objektivnih okoliščin

	DA	NE	Nima vpliva
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.	✓		
Zemljišče je po trenutno veljavnem občinskem prostorskem načrtom opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti, ki omejujoče ne predvidevajo gradnje predmetnega objekta – dvojnega kozolca ali strojne lope. Lastnik nepremičnine nima drugih prosto razpoložljivih zemljišč, kjer bi vršil svoj dejavnost. Zato bi v tem primeru za doseganje temeljnega cilja prostorskega razvoja občine (8.člen OPN) modernizacije kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti za delovanje kmetije, bila potrebna širitev naselja (nesorazmerni stroški z nakupom novih stavbnih zemljišča na strani investitorja kot tudi na strani občine, ki bi morala kupiti nezazidana stavbna zemljišča, zato da bi jih nato v postopku sprememb in dopolnitev OPN povrnila v kmetijsko rabo za izvedbo kompenzacije kmetijskih zemljišč). Prostorski kriteriji predviden namen omogočajo, omejujoča okoliščina pa je nelogično izpuščena vrsta objekta v določenih PIP glede dopustnih objektov na tem območju.			

	DA	NE	Nima vpliva
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z			✓

vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.			

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	✓		
<p>Občina v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN spreminja tudi določila prostorsko izvedbenih pogojev, vendar se zaradi dolgotrajnosti postopka sprememb in dopolnitev OPN in kratkih rokov nameravane investicije vseeno izvede postopek lokacijske preveritve.</p> <p>Določila glede dopustnih objektov na območju PNRP CU v podeželskem naselju Žažar niso skladna s temeljnimi cilji prostorskega razvoja (8.člen OPN; strateški del), ker je določeno, da je zaradi izboljšanja pogojev bivanja in opravljanja kmetijskih ter drugih dopolnilnih dejavnosti, na območjih razpršene poselitve, kot so podeželska naselja - gradnja možna znotraj vrzeli, nezadostno izkoriščenih površin in na robovih stavbnih zemljišč - prednost imata prenova in sanacija, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti, izvedbeni del OPN pa v prostorsko izvedbenih pogojih pozabi navesti kmetijske stavbe.</p> <p>Temeljni cilji prav tako predvidevajo da se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij in je širitev naselij dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen ali če gre za zaokroževanje naselja. V obravnavani EUP je že izveden program centralnih dejavnosti na območju sedanjega Gasilskega doma in Doma krajanov. Tako obravnavano zemljišče predstavlja prosto zemljišče znotraj naselja, ki omogoča prostorski razvoj in modernizacijo kmetijstva ter ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti, če se dopusti gradnja objekta, kot je dopustna v PNRP SKs, ki je sicer prevladujoča namenska raba naselja Žažar. S prostorskega vidika ni logično, da bi v PNRP CU prepovedovali objekte in dejavnost, ki so prevladujoči v podeželskem naselju in določajo tipično podobo naselja. Z vidika podobe naselja in krajine ni nobenega razloga, da bi se tovrstne objekte v tej EUP omejevalo, niti ni to logično z vidika dejavnosti, ki so v tako majhnem podeželskem naselju logično prepletajoče, zato bi določila PNRP CU morala kvečemu dopustiti širši nabor objektov centralnih dejavnosti, ne pa omejevati osnovnih objektov podeželskega naselja.</p>			



## 2.7. Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za EUP ŽA\_5 CU

### 1. člen

S tem sklepom se potrdi Elaborat lokacijske preveritve za EUP Ža\_5 CU, \_\_FID\_\_, na parceli št. 383/1, k.o. 1990-ŽAŽAR, ki ga je izdelal Švegl Urban – Arhitekt, v februarju 2019.

### 2. člen

Dovoli se individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Uradni list RS, št. 106/13, 46/15, 77/15, 52/17, 76/18), na zemljišču parc. št. 383/1, k.o. 1990-ŽAŽAR, tako, da se v 102. člen OPN posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na osrednjih območjih centralnih dejavnosti, dopolnijo z dodatno dopustnimi objekti in tipom zazidave v EUP Ža\_5:

»- 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe,

- 12510 Industrijske stavbe (obrtne delavnice – do 280 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine);

Tip zazidave: Tip C;

Višina: do P+1, kota slemena do 13,00 m.

Tloris manj zahtevnih gospodarskih objektov mora biti podolgovat z razmerjem stranic minimalno 1:1,5).«.

### 3. člen

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

### 4. člen

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v uradnem glasilu.

## GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

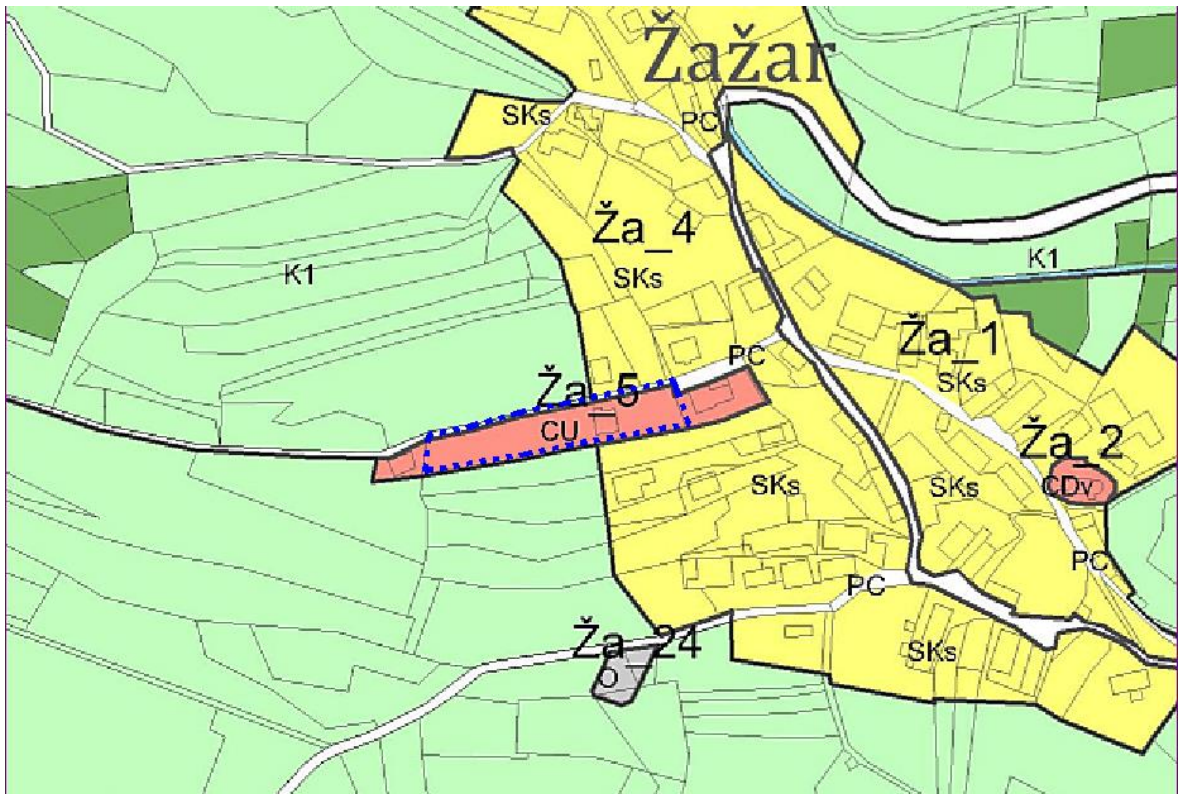
### VSEBINA GRAFIČNEGA DELA LP PRI INDIVIDUALNIH Odstopanjih OD PIP

Individualno odstopanje ne spreminja grafičnega dela OPN.

#### 1. Območje LP v vektorski obliki

Podatek v D96/TM. Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	2139,28	Površina območja v m <sup>2</sup>



Slika: izsek iz grafičnega dela OPN, list D2315, na karti 223\_eup\_pnrp\_pip, modro obrobljeno s črtkano črto je Območje LP.

## 2. Izvorno območje LP

Podatek je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN in transformiran (3TRA – Trikotniška transformacija za Slovenijo, različica 4.0) iz D48/GK v D96/TM.

Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	Ža_5	Oznaka enote urejanja prostora
<del>PEUP_OZN</del>	/	Oznaka podenote urejanja prostora (NI določena!)
POV	3054.77	Površina območja v m <sup>2</sup>

## 3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), februar 2019, in se ga ni spreminjalo.